

2022年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资
发展有限公司公司债券（第二期）
募集说明书

发行人	绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司
注册金额	人民币 21 亿元
本期发行金额	人民币 11 亿元
担保情况	本期债券无担保
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级结果	主体评级：AA+，债项评级：AA+

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

募集说明书签署日期：2022年9月16日

声明及提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理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。

发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务，不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。

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，在本次债券存续期间，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》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

浙江浙经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浙经律师事务所审阅，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

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

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《公司债券债券持有人会议规则》、《2021年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券债权代理协议》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.....	3
释义.....	4
第一条 债券发行依据.....	6
第二条 风险提示及说明.....	7
第三条 债券发行条款.....	18
第四条 募集资金用途.....	24
第五条 企业基本情况.....	70
第六条 发行人财务情况.....	107
第七条 企业信用状况.....	194
第八条 担保情况.....	201
第九条 税项.....	202
第十条 信息披露安排.....	204
第十一条 投资者保护机制.....	208
第十二条 债权代理协议.....	232
第十三条 发行人、中介机构及相关人员声明.....	242
第十四条 本期债券发行的有关机构.....	252
第十五条 备查文件.....	256
附表一：2022年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券 （第二期）发行网点表.....	258
附表二：发行人2019-2021年合并资产负债表.....	259
附表三：发行人2019-2021年合并利润表.....	262
附表四：发行人2019-2021年合并现金流量表.....	265
附表五：发行人2019-2021年母公司资产负债表.....	267
附表六：发行人2019-2021年母公司利润表.....	270
附表七：发行人2019-2021年母公司现金流量表.....	272

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	指	绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司
本期债券	指	2022年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券（第二期）
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
绍兴市政府、市政府	指	绍兴市人民政府
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
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
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	绍兴银行股份有限公司城东支行、浙商银行股份有限公司绍兴越城支行
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券（第二期）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年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展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年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公

		司债券债券持有人会议规则》
《监管协议》	指	发行人与监管银行签订的《2022年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券（第二期）募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《2022年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资开发有限公司公司债券（第二期）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》
《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》	指	《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	中国境内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	《绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司章程》

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

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕262号文件注册公开发行。

本期债券经绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司2021年3月12日董事会审议通过，并于2021年5月14日取得了绍兴高新技术产业开发区管理委员会、绍兴市新桥江水环境治理有限公司、绍兴袍江工业区投资开发有限公司、绍兴黄酒小镇建设投资有限公司、绍兴市越城区建设投资有限公司和绍兴市城南城中村改造建设有限公司出具的股东会决议，同意绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司向国家发展和改革委员会申请注册企业债券。

第二条 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑下列各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国内外宏观总体运行情况及国际环境等多种因素的综合影响，在本期债券存续期间，国家货币政策、财政政策等有可能进行调整，导致市场利率波动。同时，债券属于利率敏感性投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本期债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后拟在上海证券交易所挂牌转让交易，但是由于本期债券挂牌转让事宜需要在债券发行结束后方能进行，同时本期债券仅能在 200 名专业投资者范围内流通转让，发行人无法保证本期债券能够按照预期挂牌转让，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易。如果上海证券交易所不同意本期债券挂牌转让的申请，或本期债券挂牌后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但考虑到本期公司债券期限较长，在债券的存续期内，公司所处的宏观经济

环境、资本市场状况和国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，进而使债券持有人面临一定偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的如偿债保障金专户及其他偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

公司目前资信状况良好，在未来的业务经营中，公司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。但由于宏观经济的周期性波动和公司行业自身的运行特点等因素的影响，在本期公司债券存续期内，如果发生不可控的市场环境变化，可能会对公司生产经营造成重大不利影响，公司可能无法从预期还款来源中获得足额资金，进而影响其偿还到期债务本息，使本期公司债券持有人承受一定的资信风险。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、其他应收款规模较大的风险

2019年末、2020年末和2021年末，发行人其他应收款金额分别为875,562.35万元、917,525.88万元和690,111.03万元，占同期总资

产比例为 20.60%、18.51%和 11.17%，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。发行人应收绍兴袍江工业区投资开发有限公司 209,698.18 万元，未来还款日期较为集中，若绍兴袍江工业区投资开发有限公司出现经营困难等因素导致无力偿付到期债务的情况，发行人将面临无法收回该笔借款本金及利息的风险。

2、有息负债较高及增长较快风险

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人有息负债余额分别为 2,073,336.80 万元、2,699,807.94 万元和 3,445,426.47 万元，分别占同期负债总额的 82.51%、88.46%和 89.03%，占比较高；报告期增速分别为 5.89%、30.22%和 27.62%，增长较快。虽然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，但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的规模较大，发行人将存在无法按时兑付本息的债务集中风险。

3、对外担保较大风险且集中度较高

截至 2021 年末，发行人对外提供担保金额为 1,410,500.00 万元，占发行人净资产的比例为 61.14%。发行人提供对外担保数额较大，占净资产比重较高，且主要担保对象为绍兴市镜湖新区开发集团有限公司、绍兴市村庄改造建设投资有限公司、浙江滨海新区开发投资有限公司等本地国有企业，集中度较高。尽管发行人对外担保对象全部为当地国有企业，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。

4、发行人盈利对政府补助的依赖程度高的风险

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人利润总额分别为 19,679.15 万元、98,147.54 万元和 33,640.21 万元，政府补助收入分别

为 29,745.07 万元、25,778.06 万元和 35,296.75 万元。报告期内发行人在财政补贴方面得到政府的大力支持，对政府补助的依赖程度较高，如果政府补助不到位，发行人利润将会有下降的风险。

5、经营活动现金流量净额为负的风险

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 6,279.10 万元、-144,317.28 万元和 121,282.59 万元。考虑到发行人土地整理开发业务周期较长，确认收入并形成资金返还需要一定周期，同时随着发行人在建项目资金投入规模的增大，导致发行人经营活动现金流净额时而为负，未来面临的资金压力较大。

6、资产流动性不足的风险

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人存货账面价值分别为 2,473,756.30 万元、2,694,461.76 万元和 2,952,051.92 万元，占当期资产总额的比例分别为 58.20%、54.36%和 47.79%。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，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

7、受限资产较大风险

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人所有权受限资产账面价值合计 444,459.95 万元，占净资产比重为 19.27%，占比较大。受限资产主要用作银行贷款抵押担保。若发行人无法按时偿还相关借款，相关资产将面临被转移的风险，公司的正常经营也将因此受到影响。

8、未来资本性支出较大带来的风险

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为 209,367.09 万元、334,332.35 万元和 296,140.72 万元，资本性支出规模较大。随着对土地拆迁整理业务、基础设施建设业

务等领域投资的增加，未来的资本支出规模将不断扩大，公司存在一定的资金压力。为满足项目建设的资金需求，公司将积极拓宽融资渠道，通过新增利润、银行借款、资本市场筹资等多种方式解决资金来源问题。但因公司的融资能力取决于未来公司的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场变化状况等多方面因素，若公司的融资要求不能被满足或融资成本大幅提高，公司发展战略的实现和经营业绩将会受到一定的不利影响。

9、部分子公司持续盈利能力较差的风险

截至 2021 年末，发行人纳入合并报表范围内的子公司共 9 家，部分子公司 2021 年度净利润为负，但亏损金额相对较小。如果以上子公司未来盈利能力无法提升，可能对公司整体经营业绩产生影响。

10、部分土地资产未办理权证的风险

截至 2021 年末，发行人开发土地余额为 188,712.00 万元，土地使用权归发行人所有，共计 11 宗土地，其中 10 宗土地使用于 2008 年由政府注入，由于历史原因权证尚未办妥，目前尚未缴纳出让金，暂不具备转让条件，存在无法办理土地权证的风险。

11、税务风险

截至 2021 年末，发行人应交税费余额 62,124.47 万元，主要为应交营业税和企业所得税。发行人应交税费余额较大，未来若被税务部门征缴或是受到行政处罚，将增加发行人资金压力以及对发行人声誉造成不利影响。

12、子公司资不抵债的风险

发行人子公司绍兴经济开发区新城物业管理有限公司（以下简称“物业管理公司”）截至 2021 年 12 月 31 日，资产总额 2,824.32 万元，负债总额 3,303.57 万元，所有者权益-479.25 万元。物业管理

公司净资产为负，存在资不抵债风险。

13、发行人 EBITDA 利息保障倍数较低的风险

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人的 EBITDA 分别为 33,200.01 万元、114,962.04 万元和 62,169.50 万元；EBITDA 利息倍数分别 0.26、0.80 和 0.40。公司的利息保障倍数总体保持较低水平，主要系发行人因项目建设资金量较大，投入资金主要来源于金融机构贷款，刚性债务规模较大，EBITDA 对利息支出和刚性债务的覆盖程度均较低。

14、发行人土地开发和基础设施建设项目结算不及时的风险

截至 2021 年末，发行人存货中开发成本账面价值为 2,763,339.92 万元，由基础设施建设成本、土地开发整理成本和安置房建设成本构成；土地资产账面价值为 188,712.00 万元，金额较大且周转较慢，发行人存在结算不及时的风险。

15、联营、合营及其他参股公司经营不善风险

截至 2021 年末，发行人主要联营、合营以及其他参股企业共九家，若发行人联营、合营以及其他参股企业发生不利的经营变动，则可能影响发行人的财务报告。发行人存在联营、合营及其他参股公司经营不善风险。

16、发行人募投项目相关土地权证尚未办理风险

截至 2021 年末，发行人本期债券募投项目绍兴市集成电路产业园建设工程和绍兴市城区停车场建设工程虽已取得用地预审等相关批文，但土地权证尚未办理。目前尚未缴纳出让金，暂不具备转让条件，存在无法办理土地权证的风险。

17、发行人近三年现金及现金等价物净增加额累计为负风险

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-52,222.87

万元、137,105.64 万元及 491,259.67 万元。发行人近三年现金及现金等价物净增加额累计为负主要系公司根据未来支出计划设置持有的现金所致。报告期内发行人现金及现金等价物净增加额逐年增加并已经转正，近三年末的现金及现金等价物净增加额累计数已转正。

(二) 经营风险

1、项目建设风险

在项目建设期间，发行人可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，保障房的拆迁成本上升、原材料价格波动以及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

2、经济周期风险

受经济运行周期的影响，城市基础设施建设、安置房、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，绍兴高新技术产业开发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，降低了盈利能力的增长稳定性。

3、区域经济集中的风险

发行人土地开发整理、城市基础设施建设等业务主要集中于绍兴高新技术产业开发区，绍兴高新技术产业开发区的经济发展水平及未来发展趋势对公司经营项目的经济效益影响较大。如果绍兴高新技术产业开发区经济发展受到重大不利因素影响或出现明显下滑，甚至衰退，公司盈利能力可能受到影响。

4、工程质量风险

土地开发整理、城市基础设施建设需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源，在项目实施过程中，由各专业单位负责项目开发建设的相关工作。发行人针对房地产项目开发已制定了相关的工程质量控制规定，但若管理不善或在质量监控过程中出现漏洞，有可能会对项目工期延迟；如若造成工程质量、产品品质出现问题，会大大降低客户满意度，在损害发行人的品牌形象的同时，甚至会使发行人遭受一定程度的经济损失，引发法律诉讼的风险。

5、土地出让计划不确定风险

近年来，我国对土地相关业务的监管日渐趋严，土地交易市场行情变化较快，且未来不确定性风险较大。虽然发行人已根据地方政府土地出让计划进行了相应的业务规划，但未来土地政策的变化和土地价格的变动都将会影响发行人的土地整理业务，可能会给公司的经营和利润增长带来不确定影响。

（三）管理风险

1、对下属子公司管理的风险

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人总共有 9 家并表子公司，下属公司治理对发行人在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面提出了一定要求。发行人建立了较为完善的内部控制制度体系，对控制与防范企业重大风险、严重管理舞弊及重要流程错误等方面发挥了重要作用，但由于内部控制存在固有局限性，如经营管理人员对内部控制认识上的差异、与子公司的关联交易和担保行为所面临的不可预见因素，一旦内控制度难以及时、全面的覆盖，将对发行人的经营和管理产生一定负面影响。

2、投融资管理风险

发行人主营业务涉及土地开发整理和城市基础设施建设，资金投入量较大，项目建设完成后回款主要来自政府，受市场宏观环境等不确定因素影响，从而增加了发行人投融资管理的难度和风险。

3、在建项目管理风险

发行人涉及的拆迁项目影响范围较广、人员较多，这对发行人统筹管理能力、资金调配能力、工程管理能力等均提出了较高的要求，如发行人不能理顺工作流程、强化工作管理，将可能因管理不到位而影响工程进度，发行人存在在建工程管理风险。

4、工程质量管理风险

发行人主营业务中涉及的拆迁、安置项目关系到广大民生安全和社会稳定，对工作多方协调、工程质量要求较高，虽然发行人一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是发行人依然面临一定工程质量管理风险。

5、突发事件引发的公司治理结构突然变动的风险

发行人已形成了股东会、董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。若发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策风险

1、宏观经济波动风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展为发行人带来了较好的发展机遇，但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响，则将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。

2、产业政策风险

发行人所属行业发展受地方政府发展规划影响较大，如果在本期债券存续期内，当地政府对区域内土地出让计划进行调整，可能会影响发行人主营业务开展，进而影响其营收规模和盈利能力。

3、银行信贷政策风险

发行人所从事的主营业务资金需求大，无法全部以自有资金进行开发，需要银行信贷支持。银行能否提供贷款支持受到国家信贷政策、银行内部信贷政策等制约，发行人有可能面临筹资风险。

4、地方政府债务政策变化风险

2014年以来，国务院、财政部和银保监会相继出台了一系列关于地方政府债务管理的文件，对规范地方政府及国有企业融资起到较好的引导作用。但今后如中央政府出台更加严格的规范性文件，则会对国有企业的继续融资产生一定的风险。

（五）不可抗力风险

发行人的资产可能会因飓风、火灾、地震、洪灾及其他自然或人为灾害而遭受经济损失。如果上述不可抗力对第三方造成损害，

发行人还可能须承担民事责任或罚款，可能对发行人的业务、财务状况及经营业绩产生不利影响。

第三条 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：绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司。

（二）债券名称：2022年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券（第二期）（简称“22迪荡投资债02”）。

（三）注册文件：本期债券已取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕262号文注册通知。

（四）发行总额：本次债券共获批21亿元，分期发行。本期债券为第二期发行，计划发行规模为人民币11亿元。

（五）债券期限：本期债券为七年期固定利率债券，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。

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

本期债券在债券存续期内前五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，在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，

发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两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。

(七) 还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本。

(八) 发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

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

(十一) 发行期限：本期债券的发行期限为 4 个工作日，即 2022 年 10 月 14 日、2022 年 10 月 17 日、2022 年 10 月 18 日、2022 年 10 月 19 日。

(十二) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 10 月 13 日。

(十三) 发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 10 月 14 日。

(十四) 起息日：本期债券的起息日为 2022 年 10 月 19 日，本期债券存续期内每年的 10 月 19 日为该计息年度的起息日。

(十五) 计息期限：本期债券的计息期限为 2022 年 10 月 19 日至 2029 年 10 月 18 日，如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 10 月 19 日至 2027 年 10 月 18 日。

（十六）付息日：2023年至2029年每年的10月19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），如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2023年至2027年每年10月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十七）兑付日：本期债券的兑付日为2029年10月19日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2027年10月19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；顺延期间兑付款项不另计息）。

（十八）本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构办理。

（十九）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）承销方式：承销团余额包销。

（二十一）承销团成员：主承销商为国信证券股份有限公司，分销商为东莞证券股份有限公司。

（二十二）信用级别：本期债券债项评级为AA+，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+。

（二十三）债券担保：本期债券无担保。

（二十四）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。

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

（二十六）发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0 至 300 个基点（含本数）。

（二十七）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

（二十八）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，债券持有人有权选择在公告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，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（二十九）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。

二、发行安排

（一）认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

2、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券

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

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

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

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

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

（二）上市流通安排

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

第四条 募集资金用途

一、募集资金用途的基本情况

经发行人董事会审议通过及股东批复，并经国家发展和改革委员会注册（发改企业债券〔2021〕262号），本次债券注册金额为21亿元，其中，10亿元用于绍兴市集成电路产业园建设工程，8亿元用于绍兴市城区停车场建设工程，3亿元用于补充营运资金，采取分期发行。本期债券计划发行总额为人民币11亿元，其中，5.5亿元用于绍兴市集成电路产业园建设工程，3.5亿元用于绍兴市城区停车场建设工程，2亿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	企业持股比例	项目总投资额 (万元)	拟使用债券资金 (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	绍兴市集成电路产业园建设工程	绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司	不适用	159,888.00	55,000.00	34.40%	50.00%
2	绍兴市城区停车场建设工程	绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司	不适用	135,610.10	35,000.00	25.81%	31.82%
3	补充营运资金	-	-	-	20,000.00	-	18.18%
合计				295,498.10	110,000.00	-	-

二、募集资金投资项目审批情况

募集资金投资项目为绍兴市集成电路产业园建设工程和绍兴市城区停车场建设工程。

（一）绍兴市集成电路产业园建设工程

项目已取得的相关批复、备案文件列式如下：

合法性文件名称	文号（备案证号）	发文机关（备案机关）	印发时间（备案时间）	主要内容
《绍兴滨海新区管委会经发局关于绍兴市集成电路产业园建设工程可行性研究报告的批复》	绍滨海经发[2020]27号	绍兴滨海新区管委会经发局	2020-11-27	绍兴市滨海新区管委会批准了该项目的实施
《关于绍兴市集成电路产业园建设工程用地预审与选址意见》	越自然资规预 B [2020] 25 号	绍兴市自然资源和规划局越城分局	2020-12-9	该项目通过预审
《关于绍兴市集成电路产业园建设工程社会稳定风险评估报告的批复意见》	绍滨委发[2020]58号	绍兴滨海新区管理委员会	2020-12-16	该项目社会稳定风险等级为“低风险”
《关于绍兴市集成电路产业园建设工程节能评估报告审查意见的函》		绍兴市滨海新区管理委员会规划建设局	2020-11-4	该项目综合能耗较低，具备可行性

（二）绍兴市城区停车场建设工程

项目已取得的相关批复、备案文件列式如下：

合法性文件名称	文号（备案证号）	发文机关（备案机关）	印发时间（备案时间）	主要内容
《绍兴滨海新区管委会经发局关于绍兴市城区停车场建设工程可行性研究报告的批复》	绍滨海经发[2020]28号	绍兴滨海新区管委会经发局	2020-12-2	绍兴市滨海新区管委会批准了该项目的实施
《关于绍兴市城区停车场建设工程用地预审与选址意见》	越自然资规预 B [2020] 26 号	绍兴市自然资源和规划局越城分局	2020-12-9	该项目通过预审
《关于绍兴市城区停车场建设工程社会稳定风险评估报告的批复意见》	绍滨委发[2020]61号	绍兴滨海新区管理委员会	2020-12-24	该项目社会稳定风险等级为“低风险”

《关于绍兴市城区停车场建设工程节能评估报告审查意见的函》		绍兴市滨海新区管理委员会规划建设局	2020-11-13	该项目综合能耗较低，具备可行性
------------------------------	--	-------------------	------------	-----------------

三、募集资金投资项目建设情况

募集资金投资项目为绍兴市集成电路产业园建设工程和绍兴市城区停车场建设工程。

(一) 绍兴市集成电路产业园建设工程

1、建设内容和规模

本项目位于皋埠镇集成电路小镇内，位于银桥路以东，吼山风景区以西，中山路以北，骆驼湖以南，属于集成电路小镇E-2地块。本项目建设内容主要是新建集成电路产业用房，本项目总建筑面积约277000平方米，地上建筑面积约262000平方米，由厂房、食堂及配套面积构成；地下建筑面积约15000平方米，由汽车库、非机动车库和设备用房构成。

地上建筑面积中厂房面积259000平方米，由12幢新建厂房建筑构成，其中10幢为集成电路中、小型制造项目通用厂房，层高四层，总占地面积约56956.5平方米。另外2幢为新建孵化用房、加速器用房，层数三层，总占地面积约11391.3平方米；厂房、食堂及配套面积3000平方米，为厂房配套，不存在独栋食堂及独栋办公楼的情况。

地下建筑面积约15000平方米，由汽车库、非机动车库和设备用房构成。同时，兼顾人防设施，满足平战结合的使用要求。本项目属于《产业结构调整指导目录》“第一类 鼓励类；四十七、人工

智能；7、智能制造关键技术装备，智能制造工厂、园区改造”

本项目建设符合绍兴市城市总体规划、科技产业发展规划和相关政策及法律法规的规定。项目建设得到绍兴市委、市政府及各相关部门的大力支持。项目实施地各项公共配套条件符合项目建设需要；项目建设各项技术方案切实可行；项目环保、节能措施合理；项目筹资方案切实可行。项目各项主要建设条件具备。

本项目建设内容主要是新建集成电路产业用房，本项目总建筑面积约 277000 平方米，地上建筑面积约 262000 平方米，由厂房、食堂及配套面积构成；地下建筑面积约 15000 平方米，由汽车库、非机动车库和设备用房构成。

地上建筑面积中厂房面积 259000 平方米，由 12 幢新建厂房建筑构成，其中 10 幢为集成电路中、小型制造项目通用厂房，层高四层，总占地面积约 56956.5 平方米。另外 2 幢为新建孵化用房、加速器用房，层数三层，总占地面积约 11391.3 平方米；厂房、食堂及配套面积 3000 平方米，为厂房配套，不存在独栋食堂及独栋办公楼的情况。

地下建筑面积约 15000 平方米，由汽车库、非机动车库和设备用房构成。同时，兼顾人防设施，满足平战结合的使用要求。

项目主要经济技术指标如下：

技术经济指标	数量	单位
用地面积	152967.4	m ²
总建筑面积	277000	m ²

其中	厂房面积	259000	m ²
	食堂及配套面积 ¹	3000	m ²
地下室面积		15000	m ²
容积率		1.81	
总建筑占地面积		68835.3	m ²
建筑密度		45	%
绿地率		10	%

运营方式方面，本项目集成电路产业园建设标准化厂房、仓库、办公及其它配套设施，以出租厂房、仓库、办公及其它配套设施等形式为入驻企业服务。

经估算，本项目总投资约 159,888.0 万元，项目投资构成见下表：

序号	项目	数量	单位	单价	总价（万元）	占总投的百分比
一	工程建安费用				117,614.80	73.56%
1.1	地面建筑	262,000.00	平方米	3,600.00	94,320.00	
1.1.1	土建	262,000.00	平方米	2,500.00	65,500.00	
1.1.2	装修	262,000.00	平方米	500.00	13,100.00	
1.1.3	安装	262,000.00	平方米	600.00	15,720.00	
1.2	地下建筑	15,000.00	平方米	4,800.00	7,200.00	
1.2.1	土建	15,000.00	平方米	4,300.00	6,450.00	
1.2.2	安装	15,000.00	平方米	500.00	750.00	
1.3	设备工程				7,330.00	
1.3.1	智能化	277,000.00	平方米	200.00	5,540.00	
1.3.2	配电	262,000.00	平方米	50.00	1,310.00	
1.3.3	电梯	6.00	台	400,000.00	240.00	
1.3.4	食堂及商业	3,000.00	平方米	800.00	240.00	
1.4	场外配套工程				8,764.80	
1.4.1	景观绿化	20,000.00	平方米	400.00	800.00	
1.4.2	管线工程	87,100.50	平方米	180.00	1,567.80	
1.4.3	道路及硬化	87,100.50	平方米	700.00	6,097.00	
1.4.4	围墙	3,000.00	米	1,000.00	300.00	
二	工程建设其他费用				23,053.20	14.42%

¹食堂及配套为厂房配套，不存在独栋食堂及独栋办公楼的情况

1	建设管理费				2,298.00	
1.1	建设单位管理费				800.60	
1.2	建设管理其他费用			0.50%	588.10	
1.3	工程监理费				909.30	
2	土地费用	229.50	亩	700,000.00	16,065.00	
3	咨询费				5.80	
4	勘察、设计费				2,143.20	
4.1	勘察费			0.60%	705.70	
4.2	设计费				1,437.50	
5	环境影响评价费				20.00	
6	水土保持补偿费				115.40	
7	劳动安全卫生评价费			0.30%	352.80	
8	场地准备及临时设施费			0.90%	1,058.50	
9	工程保险费			0.40%	470.50	
10	市政配套设施费	262,000.00	平方米	20.00	524.00	
三	工程预备费				4,220.00	2.64%
1	基本预备费			3.00%	4,220.00	
2	涨价预备费				0.00	
四	建设期利息	融资 10 亿，利率 5%，建设期三年			15,000.00	9.38%
五	合计				159,888.00	

截至 2022 年 6 月末，该项目土地证尚未取得，已经取得了绍兴市自然资源和规划局越城分局出具的《关于绍兴市集成电路产业园建设工程用地预审与选址意见》。该项目用地为工业用地、将在未来条件允许后通过招拍挂方式取得并将缴纳相应的出让金，相关土地成本共 16,065.00 万元，已经纳入项目总投资。

截至 2022 年 6 月末，绍兴高新技术产业开发区当地工业地产去化情况良好，去化周期在 4 个月左右。

本项目厂房目标客户主要定位在以下产业：建适合集成电路、电子、仪器仪表等行业需要的厂房。该项目的经营收入来源为厂房的租金收入，可满足企业债项目收益覆盖要求。

2、项目法人单位

该项目法人单位为绍兴市高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司。

3、用地情况

本项目为绍兴市集成电路产业园建设工程，其中集成电路产业园位于皋埠镇集成电路小镇内，位于银桥路以东，吼山风景区以西，中山路以北，骆驼湖以南，属于集成电路小镇 E-2 地块，征用土地面积 229.45 亩，规划为工业 M1 用地。该项目拟选位置未来拟作为工业用地使用，拟用地面积 15.2967 公顷，项目用地涉及绍兴市越城区皋埠街道土地利用总体规划(2006-2020 年)(2014 年调整完善版)确定的中心城区扩展边界内。本项目暂未办理相关土地证，未来项目进一步施工时会缴纳土地出让金，并办理土地证。

4、项目的必要性、经济效益和社会效益

集成电路产业园的建设是打造高能级产业平台，推动浙江省经济发展的需要；是为集成电路产业提供孵化平台，推进产业集聚发展的需要；是进一步促进招商引资，打造滨海新区人才高地的需要，因此项目的建设是十分必要的。

项目建成后，入驻行业以集成电路及相关行业为主。通过改进工艺技术，引进先进技术，规范企业管理，减少污染排放，实现可持续发展。

绍兴市集成电路产业园建设工程是绍兴市大城市发展战略的重要组成部分，其中集成电路产业园的建设是为集成电路产业提供孵化平台，推进产业集聚发展的需要；是进一步促进招商引资，打造

绍兴滨海新区人才高地的需要；是加快推进绍兴集成电路产业，促进绍兴经济发展的需要。项目的建设具有十分显著的社会效益。

5、建设期限及实施计划

项目计划于 2020 年 9 月开始项目前期报批，12 月底完成设计及招标，2021 年 1 月初开工建设，2023 年 8 月底竣工投入使用。截至 2022 年 8 月末，项目已投资 4.81 亿元，投资完成率 30.08%，本项目资本金金额 4.96 亿元，已经全额到位，项目资金已到位 9.22 亿元，资金缺口为 6.77 亿元。

本项目为绍兴市集成电路产业园建设工程，其中集成电路产业园位于皋埠镇集成电路小镇内，位于银桥路以东，吼山风景区以西，中山路以北，骆驼湖以南，属于集成电路小镇 E-2 地块，征用土地面积 229.45 亩，规划为工业 M1 用地。本项目地块位于集成电子小镇范围内，靠近吼山风景区，地理位置十分优越。

根据市场情况，考虑本项目为全新建成的适用于集成电子、电路等的高新技术产业厂房，厂房出租费以平均 0.85 元/m²天来计算，物业费以 1 元/m²月计算，食堂出租费以平均 2 元/m²天来计算，物业费以 2 元/m²月，租金收益每年增加 3%。本项目预计建成后可实现厂房出租率达 90%，食堂全部出租。

6、本项目建设的市场匹配情况分析

(1) 市场需求情况

战略性新兴产业是以重大技术突破和重大发展需求为基础，对经济社会全局和长远发展具有重大引领带动作用，知识技术密集、

物质资源消耗少、成长潜力大、综合效益好的产业。战略性新兴产业是引导未来经济社会发展的重要力量。发展战略性新兴产业已成为世界主要国家抢占新一轮经济和科技发展制高点的重大战略。

根据《浙江省人民政府办公厅关于高质量建设“万亩千亿”新产业平台的指导意见》精神，新产业平台建设要遴选优质区块，与现有土地利用总体规划、城市总体规划及下一轮国土空间规划编制相衔接，重点在环杭州湾“一港两极三廊四新区”以及甬台温临港产业带布局建设一批 5 至 10 平方公里的新产业平台。绍兴集成电路产业平台被列入首批 7 个新产业平台培育对象。

(2) 产业聚集优势及重点企业介绍

① 产业集聚优势

本项目以“产学研用金、才政介美云”十联动为支撑，全力构建产业生态体系。依托中芯国际、豪威科技、长电科技、盛吉盛、砺铸智能、惠诺电子、怡华电子等头部企业，推动产业链上下游协同创新，形成共同发展态势。

据省经信厅统计，2020 年度浙江省集成电路产值已突破 1000 亿元，绍兴集成电路平台以 300.72 亿元产值与杭州、宁波同为第一梯度，已成为浙江省集成电路“一核两带”产业布局核心区的重要组成部分，是全省集成电路发展的首位度区域。

近两年来，绍兴立足浙江省“万亩千亿”新产业平台，逐步把集成电路产业打造成全市战略性支柱产业，不断集中资源、政策，全力为集成电路产业做大做强贡献力量，到目前为止，绍兴集成电路

产业平台已布局招引 70 余个产业项目，2020 年集成电路产业总产值突破 300 亿元，同比增长 60%，成为绍兴城市综合经济实力提升到全国第 29 位的重要动力。

目前绍兴市域范围内已经与以集成电路设计头部企业豪威科技、国内晶圆代工头部企业中芯国际、封测头部企业长电科技等为代表的集成电路及相关规上企业达成了初步合作意向，初步形成以特色工艺为重要核心的设计—制造—封测—材料—装备及应用全产业链。

本项目将依托已经在绍兴市落户并投产的中芯国际、豪威科技、长电科技、盛吉盛、砺铸智能、惠诺电子、怡华电子等头部企业，推动产业链上下游协同创新，形成共同发展态势。

②重点项目介绍

本项目已签约拟落户企业包括苏州汉天下电子有限公司、浙江东溟科技有限公司、绍兴圆方半导体有限公司、绍兴拓尔微电子有限责任公司、绍兴羊羽智能芯片有限公司和绍兴市奇思微电子有限责任公司等。上述企业均已经与绍兴滨海新区管理委员会或绍兴集成电路产业园管委会签署了合作协议。

(3) 未来发展规划

本项目聚焦集成电路设计-制造-封装-测试-设备及应用的产业链，打造国内重要的集成电路产业高地和产城融合发展引领高地。通过标准厂房集中运营的模式，将产业链相关企业聚集，实现集聚效应。

(4) 运营分析

本项目的收入主要来自于厂房的租赁收入，拟采取全部出租的

方式实现项目收入。

本项目的上游企业主要为工程施工企业及原材料供应商，下游企业主要高端电子企业。

本项目预计建成后可实现厂房出租率达 90%，食堂全部出租。相关出租率的预测建立在公司充分调研及当地政府的大力支持背景下。相关入驻意向企业均为产业链条内相关企业，具有较强的风险抵御能力，收益可实现性较高。

浙江省及绍兴市当前疫情整体可控，相关意向企业虽受到新冠肺炎疫情影响，但整体产能需求较为稳定，且本项目为服务高端电子产业项目，受疫情影响整体可控。

（二）绍兴市城区停车场建设工程

1、建设内容和规模

本项目位于绍兴市城区，共涉及迪荡湖公园北入口停车场、西施山路沿线停车场等 13 个停车场，机动车停车位共 10311 个，涉及土地面积 154409 平方米，总建筑面积 299409 平方米(其中地上停车场建筑面积 154409 平方米、地下停车场建筑面积 145000 平方米)，充电桩 2062 个，同时包括停车场的排水、消防、照明等配套设施。

本项目属于《产业结构调整指导目录》“第一类 鼓励类；二十一、建筑；14、既有停车设施改造；停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设；停车场配建电动车充电设施”。

本项目的建设符合《绍兴市综合交通运输十四五发展规划》、

《越城区 DHP-01 单元控制性详细规划》、《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建标准》(DB33/1021-2013)的相关要求。

经估算,本项目总投资约 135,610.1 万元,项目投资构成见下表:

序号	项目	数量	单位	单价	总价(万元)	备注
一	工程建安费用				102,572.70	
1	停车场新建工程				102,572.70	
1.1	地面停车场	154,409.00	平方米	800.00	12,352.70	
1.2	地下室停车场	145,000.00	平方米	4,800.00	69,600.00	
1.3	充电桩	2,062.00	个	100,000.00	20,620.00	
二	工程建设其他费用				17,437.10	
1	建设管理费				2,126.10	
1.1	建设单位管理费				785.60	
1.2	建设管理其他费用			0.50%	512.90	
1.3	工程监理费				827.70	
2	土地费用	152.90	亩	1,140.00	11,619.70	
3	咨询费				5.80	
4	勘察、设计费				1,909.00	
4.1	勘察费			0.60%	615.40	
4.2	设计费				1,293.50	
5	环境影响评价费				20.00	
6	水土保持补偿费				115.40	
7	劳动安全卫生评价费			0.30%	307.70	
8	场地准备及临时设施费			0.90%	923.20	
9	工程保险费			0.40%	410.30	
三	工程预备费				3,600.30	
1	基本预备费			3.00%	3,600.30	
2	涨价预备费				0.00	

四	建设期利息	贷款 8 亿，利率 5%，建设期三年			12,000.00
五	合计				135,610.10

截至 2022 年 6 月末，该项目土地证尚未取得，已经取得了绍兴市自然资源和规划局越城分局出具的《关于绍兴市城区停车场建设工程用地预审与选址意见》。该项目用地为划拨用地，用途为交通服务场站用地。将在未来条件允许后通过划拨取得，相关土地成本共 11,619.70 万元，已经纳入项目总投资。

(1) 迪荡湖公园北入口停车场选址与主要建设内容

该项目位于二环北路以南，迪荡湖公园北入口西侧。建设停车位 169 个，均为地面停车位。项目总用地面积 4225 平方米，总建筑面积 4225 平方米（均为地面停车面积）。

(2) 西施山路沿线停车场选址与主要建设内容

该项目位于西施山路以北，绍钢公园附近。建设停车位 170 个，均为地面停车位。项目总用地面积 4250 平方米，总建筑面积 4250 平方米（均为地面停车面积）。

(3) 梅龙湖公园停车场选址与主要建设内容

该项目位于五云北路以西，梅龙湖公园内。建设停车位 168 个，均为地面停车位。项目总用地面积 4200 平方米，总建筑面积 4200 平方米（均为地面停车面积）。

(4) 凤林路傅家楼停车场选址与主要建设内容

该项目位于凤林路以南，湘家荡以北，与傅家楼隔河相望。建设停车位 616 个，其中地面停车位 416 个，地下停车位 200 个。项目

总用地面积 10402 平方米，总建筑面积 17402 平方米（其中地面停车位面积为 10402 平方米，地下停车位面积为 7000 平方米）。

（5）松陵路湘家荡停车场选址与主要建设内容

该项目位于松陵路以北，牌后江以南，与恒大御景湾隔河相望。建设停车位 611 个，其中地面停车位 411 个，地下停车位 200 个。项目总用地面积 10278 平方米，总建筑面积 17278 平方米（其中地面停车位面积为 10278 平方米，地下停车位面积为 7000 平方米）。

（6）客运中心停车场选址与主要建设内容

该项目位于永宁路以东，湘家荡以西，二环北路以北，西庄路以南。建设停车位 475 个，其中地面停车位 304 个，地下停车位 171 个。项目总用地面积 7605 平方米，总建筑面积 13605 平方米（其中地面停车位面积为 7605 平方米，地下停车位面积为 6000 平方米）。

（7）航鹭大桥停车场选址与主要建设内容

该项目位于二环北路以北，牌后江以南，现状航鹭大桥东北角。建设停车位 1554 个，其中地面停车位 697 个，地下停车位 857 个。项目总用地面积 17427 平方米，总建筑面积 47427 平方米（其中地面停车位面积为 17427 平方米，地下停车位面积为 30000 平方米）。

（8）公交公司停车场选址与主要建设内容

该项目位于会龙大道以东，规划河道以西，则水牌以北，规划河道以南。建设停车位 398 个，其中地面停车位 256 个，地下停车位 142 个。项目总用地面积 6417 平方米，总建筑面积 11417 平方米（其中地面停车位面积为 6417 平方米，地下停车位面积为 5000 平方米）。

(9) 则水牌展览馆停车场选址与主要建设内容

该项目位于杭甬运河以东，越东路以西，松陵路以南，杭甬运河以北。建设停车位 2619 个，其中地面停车位 1191 个，地下停车位 1428 个。项目总用地面积 29781 平方米，总建筑面积 79781 平方米（其中地面停车位面积为 29781 平方米，地下停车位面积为 50000 平方米）。

(10) 东湖街道办事处停车场选址与主要建设内容该项目位于袍中路以东，会龙大道以西，则水牌路以北，规划河道以南。建设停车位 993 个，其中地面停车位 651 个，地下停车位 342 个。项目总用地面积 16286 平方米，总建筑面积 28286 平方米（其中地面停车位面积为 16286 平方米，地下停车位面积为 12000 平方米）。

(11) 南湾路停车场选址与主要建设内容

该项目位于规划河道以东，东湖路以西，二环北路以北，南湾路以南。建设停车位 463 个，其中地面停车位 321 个，地下停车位 142 个。项目总用地面积 8036 平方米，总建筑面积 13036 平方米（其中地面停车位面积为 8036 平方米，地下停车位面积为 5000 平方米）。

(12) 二环互通停车场选址与主要建设内容

该项目位于杭甬运河以东，越东路以西，新建二环北路以北，杭甬运河以南。建设停车位 645 个，其中地面停车位 417 个，地下停车位 228 个。项目总用地面积 10449 平方米，总建筑面积 18449 平方米（其中地面停车位面积为 10449 平方米，地下停车位面积为 8000 平方米）。

(13) 两头池停车场选址与主要建设内容

该项目位于现状二环北路与越东路交叉口西北角。建设停车位 1430 个，其中地面停车位 1002 个，地下停车位 428 个。项目总用地面积 25053 平方米，总建筑面积 40053 平方米（其中地面停车位面积为 25053 平方米，地下停车位面积为 15000 平方米）。

该项目的经营收入来源为停车费、充电桩、广告牌等收入，可满足企业债项目收益覆盖要求。

2、项目法人单位

该项目法人单位为绍兴市高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司。

3、用地情况

该项目拟选位置未来拟作为社会停车场用地使用，拟用地总面积 15.4409 公顷，项目用地涉及绍兴市越城区土地利用总体规划(2006-2020 年)(2014 年调整完善版)确定的中心城区扩展边界内 5.8425 公顷、中心城区扩展边界外 9.6024 公顷。本项目土地为划拨用地，当前地本项目暂未办理相关土地证，未来项目进一步施工时会缴纳土地出让金，并办理土地证。

本工程新建停车场共有 13 个，总用地面积 154,409.00 平方米（约 231.61 亩），各停车场位置、面积等信息详见下表：

序号	停车场名称	地块位置	地块面积 (平方米)	备注
1	迪荡湖公园北入口 停车场	二环北路以 南，迪荡湖公 园北入口西侧	4,225.00	-

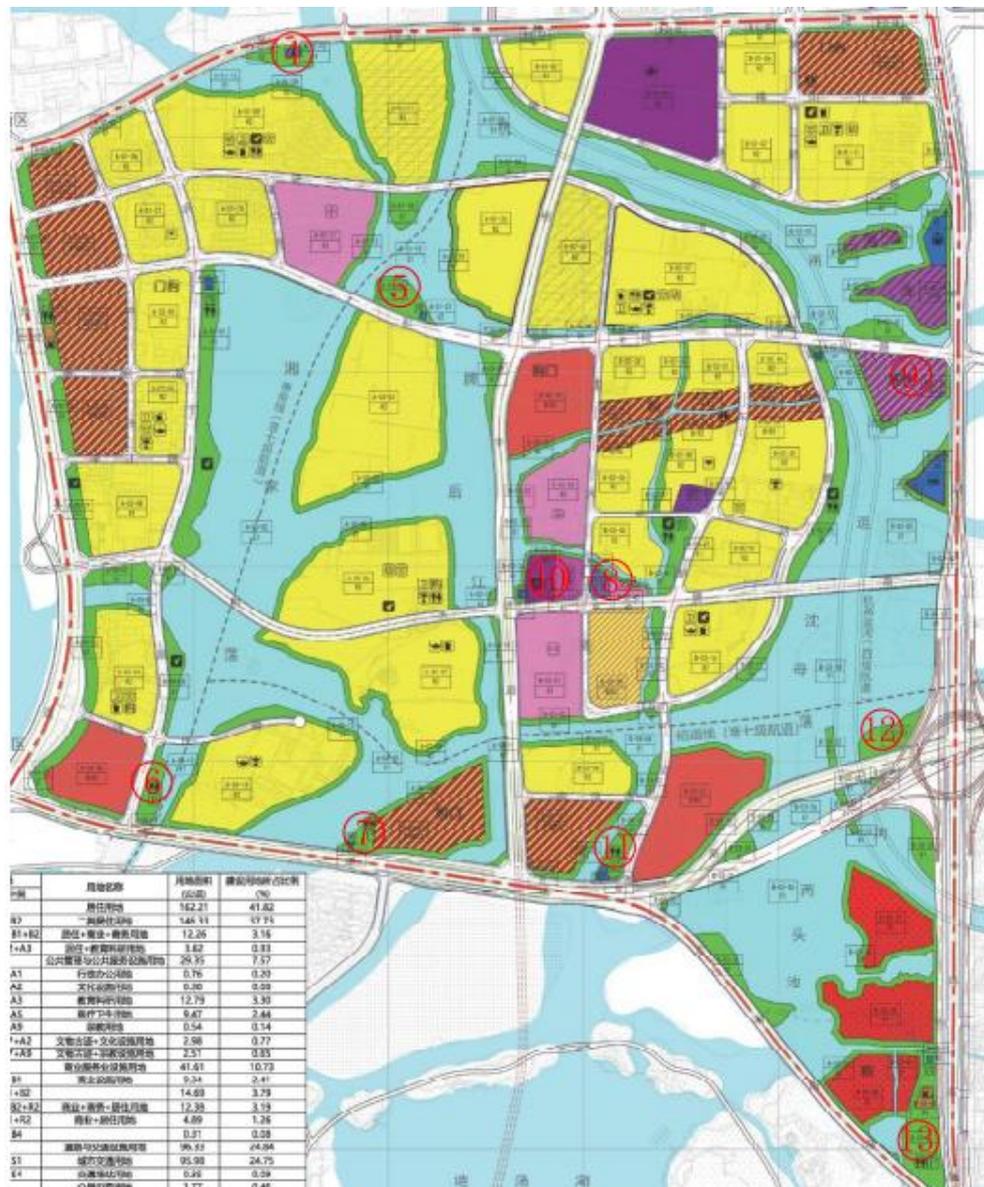
2	西施山路沿线停车场	西施山路以北，绍钢公园附近	4,250.00	-
3	梅龙湖公园停车场	五云北路以西，梅龙湖公园内	4,200.00	-
4	凤林路傅家溇停车场	凤林路以南，湘家荡以北，与傅家溇隔河相望	10,402.00	则水牌 A-01-13 和 A-01-14 地块
5	松陵路湘家荡停车场	松陵路以北，牌后江以南，与恒大御景湾隔河相望	10,278.00	则水牌 A-01-20 地块
6	客运中心停车场	永宁路以东，湘家荡以西，二环北路以北，西庄路以南	7,605.00	则水牌 A-04-10 地块
7	航鹭大桥停车场	二环北路以北，牌后江以南，现状航鹭大桥东北角	17,427.00	则水牌 A-04-15 地块
8	公交公司停车场	会龙大道以东，规划河道以西，则水牌以北，规划河道以南	6,417.00	则水牌 B-02-44~45 地块
9	则水牌展览馆停车场	杭甬运河以东，越东路以西，松陵路以南，杭甬运河以北	29,781.00	则水牌 B-02-57 地块
10	东湖街道办事处停车场	袍中路以东，会龙大道以西，则水牌路以北，规划河道以南	16,286.00	则水牌 B-02-26~27 地块
11	南湾路停车场	规划河道以东，东湖路以西，二环北路以北，南湾路以南	8,036.00	则水牌 B-03-15 地块
12	二环互通停车场	杭甬运河以东，越东路以西，新建二环北路以北，杭甬运河以南	10,449.00	则水牌 B-03-23 地块

13	两头池停车场	现状二环北路 与越东路交叉 口西北角	25,053.00	则水牌 B-03-42 地块
合计			154,409.00	

停车场示意图



停车场示意图



4、项目的必要性、经济效益和社会效益

绍兴市城区停车场建设工程是解决城市“行车难、停车难”问题的需要；符合相关政策，是提高土地资源利用率，充分发挥土地的使用价；符合相关政策，是地方促进城市停车场建设的一种有益探索。

截至 2020 年末，绍兴市全市机动车保有量 175.71 万辆。与此同时，绍兴市小汽车与停车位的平均比例约为 1:0.5（以中小城市规模保守计算），按此比例计算，绍兴市 2020 年末停车泊位需求数为 87.855 万个，现绍兴市停车泊位尚不足 50 万个，还需新建停车泊位超过 37 万个。本项目新建停车位 10311 个，可以在一定程度上缓解绍兴市的停车泊位紧张的情况，因此，本项目的建设十分必要且迫切。

本项目直接经济效益收入为项目经营收入。其中经营收入分为停车位收入、充电桩收入及广告牌收入等。

（1）停车场停车位收入

项目将建成 10311 个停车泊位。参照绍兴市发改委发布的《关于进一步完善道路机动车停放差别化收费管理的通知》，项目区域属于二级区域，车位收费标准为 2 元/小时，机动车停放收费时间为 7:00-20:00，其余时间免费停放，车位日平均停车收费按 28 元/天/个收取。停车场建成后投入使用开始产生收入，伴随绍兴市物价指数的上涨水平和停车场特殊地理位置等因素，结合绍兴市实际情况及未来停车产业发展趋势，按每 3 年提高 10%收费测算，车位建成后

第一年使用率按 50%计，每年增加 10%，最终车位使用率按 80%计算。

(2) 充电桩收入

本工程共设置充电桩 2062 个，每个功率 7KW，充电桩收费按 2 元/KW.h 记取，预计每个充电桩每天收益为 140 元，充电桩使用率初始年按 40%估算，后按平均每年上涨 10%测算，最高使用率按 80%考虑。

(3) 广告牌收入

停车场范围内设置广告位 300 个，初始年按 5 万元/个估算，后按平均每 3 年上涨 5%测算。

此外，工程的建设将对建筑、设计、物资、交通等相关行业产生带动作用，而本项目的建设，在短期内将提供上百个就业岗位，对于促进就业将产生作用，本项目的投资，将直接、间接地推动市区国民经济的发展。

绍兴市城区停车场建设工程是绍兴市大城市发展战略的重要组成部分，是解决城市“行车难、停车难”问题的需要；是提高土地资源利用率，充分发挥土地的使用价值的需要；是地方促进城市停车场建设的一种有益探索。项目的建设具有十分显著的社会效益。

5、建设期限及实施计划

项目计划于 2020 年 9 月开始项目前期报批，12 月底完成设计及招标，2021 年 1 月初开工建设，2023 年 8 月底竣工投入使用。截至 2022 年 8 月末，项目已投资 3.63 亿元，投资完成率 26.77%，本项目

资本金金额 4.07 亿元，已经到位金额 1.07 亿元，项目资金已到位 4.59 亿元，资金缺口为 8.97 亿元。

本项目城区停车场共有 13 个，总用地面积 154409 平方米（约 231.61 亩），其中 78.72 亩的停车场为公共建筑配建，征地费用不计入本工程，因此本工程共需新征用土地 152.89 亩。根据绍兴市人民政府关于公布绍兴市区基准地价更新成果的通知（绍政发〔2019〕21 号），本项目工程区域位于 IV 级用地范围，类别为公共服务类，基准地价为 1140 元/m²。此外，本项目工程区域不涉及拆迁。

四、募集资金投资项目盈利性分析

（一）绍兴市集成电路产业园建设工程

本项目还本付息资金来源为租赁收入。具体分析如下：

绍兴市集成电路产业园建设工程厂房租金定价参照皋埠镇区其他现有厂房的出租价格，参考价格如下：

现有厂房招租价格（数据来源：58 同城）

	皋埠镇钢结构厂房4500方 高8米 有行车配套齐全 越城-皋埠 浙江省绍兴市越城区银洲路 可办环评	4500m ²	0.6元/m ² /天 今天
	皋埠一楼2300平 价格220可谈 厂区环境好 大车可出入 越城-皋埠 浙江省绍兴市越城区越兴路立交 可办环评 洋城星 库缘网络	2300m ² 建筑面积	0.6元/m ² /天 月租金 4.14万/月 今天
	皋埠104国道旁一楼600平，大车进出方便，厂房干净... 越城-皋埠 浙江省绍兴市越城区G104(京福线) 汤锦栋 库缘网络	600m ² 建筑面积	0.55元/m ² /天 月租金 9960元/月 今天



根据市场情况，考虑本项目为全新建成的适用于集成电子、电路等的高新技术产业厂房，厂房出租费以平均 0.85 元/m²天来计算，物业费以 1 元/m²月计算，食堂出租费以平均 2 元/m²天来计算，物业费以 2 元/m²月，租金收益每年增加 3%。本项目预计建成后可实现厂房出租率达 90%，食堂全部出租。

本项目运营成本计算：本项目主要成本为房屋维修成本及人力成本及管理费用等；按租赁收入的 5% 测算。

本项目税金及附加：主要包括营改增后增值税、城市维护建设税、教育费附加等，增值税按其营业收入的 5% 测算（考虑可抵扣项，实际上缴税率约为 5%），城市维护建设税按增值税的 7%、教育费附加按增值税的 5%。

绍兴市集成电路产业园建设工程实施后，具有较好的经济效益，本项目自身带来的效益为：厂房出租总收入为 194,324.60 万元、食堂出租总收入为 5,884.40 万元、物业总收入 6,360.00 万元，合计总收入达 206,569.10 万元。运行期合计运营成本 10,328.40 万元，税金及附加合计 11,017.00 万元。项目运行期净收益为 185,223.70 万元，该项目的税后投资回收期为 18.50 年，税后内部收益率为 1.17%，能够覆盖 159,888.00 万元的总投资。

本次债券发行期限为 7 年，发行规模不超过 21 亿元，其中用于绍兴市集成电路产业园建设工程的债券金额不超过 100,000.00 万元；按照票面利率 5% 保守估计，存续期内，用于项目部分债券利息合计为 35,000.00 万元，本息合计为 135,000.00 万元。债券存续期即本项目第 3-7 年内产生的总收入为 41,148.00 万元，运营成本 2,057.30 万元，税金及附加 2,194.50 万元，项目净收益 36,896.20 万元，对用于项目部分债券利息覆盖倍数为 1.05 倍，对用于项目部分债券本息覆盖倍数为 0.27 倍。存续期内项目产生的净收益可为用于本项目的本期债券利息偿付提供有效保障；对于用于项目部分债券本息偿付，项目净收入不足部分可由发行人日常经营现金流入进行偿还。

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	债券存续期 合计
收入合计	-	-		7,768.90	7,992.50	8,222.70	8,459.80	8,704.10	41,148.00
厂房出租收入	-	-		7,231.90	7,448.90	7,672.40	7,902.50	8,139.60	38,395.30
食堂出租收入	-	-		219.00	225.60	232.30	239.30	246.50	1,162.70
物业收入	-	-		318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	1,590.00
运营成本	-	-		388.40	399.60	411.10	423.00	435.20	2,057.30
税金及附加	-	-		414.30	426.30	438.50	451.20	464.20	2,194.50
净收益	-	-		6,966.20	7,166.60	7,373.10	7,585.60	7,804.70	36,896.20

续上表

单位：万元

项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
收入合计	8,955.70	9,214.80	9,481.70	9,756.60	10,039.80	10,331.40	10,631.80	10,941.20	11,259.90
厂房出租收入	8,383.80	8,635.30	8,894.40	9,161.20	9,436.00	9,719.10	10,010.70	10,311.00	10,620.30
食堂出租收入	253.90	261.50	269.30	277.40	285.70	294.30	303.10	312.20	321.60

物业收入	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00
运营成本	447.80	460.70	474.10	487.80	502.00	516.60	531.60	547.10	563.00
税金及附加	477.60	491.50	505.70	520.40	535.50	551.00	567.00	583.50	600.50
净收益	8,030.30	8,262.60	8,501.90	8,748.40	9,002.30	9,263.80	9,533.20	9,810.60	10,096.40

续上表

单位：万元

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	运营期合计
收入合计	11,588.20	11,926.30	12,274.60	12,633.20	13,002.70	13,383.20	206,569.10
厂房出租收入	10,938.90	11,267.10	11,605.10	11,953.30	12,311.90	12,681.20	194,324.60
食堂出租收入	331.30	341.20	351.40	362.00	372.80	384.00	5,884.40
物业收入	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	6,360.00
运营成本	579.40	596.30	613.70	631.70	650.10	669.20	10,328.40
税金及附加	618.00	636.10	654.60	673.80	693.50	713.80	11,017.00
净收益	10,390.80	10,693.90	11,006.30	11,327.70	11,659.10	12,000.20	185,223.70

在本项目的运营期内，预计将实现总收入 206,569.10 万元，包括厂房出租收入 194,324.60 万元，食堂出租收入 5,884.40 万元和物业收入 6,360.00 万元，扣除运营期税费及运营成本后，预计在项目运营期内可以实现净收益 185,223.70 万元，可以覆盖项目的总投资。

（二）绍兴市城区停车场建设工程

本项目直接经济效益收入为项目经营收入。其中经营收入分为停车位收入、充电桩收入及广告牌收入等。

1、停车场停车位收入

（1）项目收费依据

项目将建成 10311 个停车泊位。参照绍兴市发改委发布的《关于进一步完善道路机动车停放差别化收费管理的通知》，项目区域属于二级区域，车位收费标准为 2 元/小时，机动车停放收费时间为 7:00-20:00，其余时间免费停放，车位日平均停车收费按 28 元/天/个收取。

（2）项目收费预测

停车场建成后投入使用开始产生收入，伴随绍兴市物价指数的上涨水平和停车场特殊地理位置等因素，结合绍兴市实际情况及未来停车产业发展趋势，按每 3 年提高 10% 收费测算，车位建成后第一年使用率按 50% 计，每年增加 10%，最终车位使用率按 80% 计算。

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车位停车费收入			5,268.90	6,322.70	7,376.50	9,273.30	9,273.30

2、充电桩收入

本工程共设置充电桩 2062 个，每个功率 7KW，充电桩收费按 2 元/KW.h 记取，预计每个充电桩每天收益为 140 元，充电桩使用率初始年按 40% 估算，后按平均每年上涨 10% 测算，最高使用率按 80% 考虑。

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
充电桩收入			4,214.70	5,268.40	6,322.10	7,375.80	8,429.50

3、广告牌收入

停车场范围内设置广告位 300 个，初始年按 5 万元/个估算，后按平均每 3 年上涨 5% 测算。

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
广告牌收入			1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,575.00	1,575.00

本项目运营成本计算：本项目以停车收费为主，主要成本为停车场维修成本、人力成本及管理费用等；按收费收入的 5% 测算。

本项目税金及附加：主要包括营改增后增值税、城市维护建设税、教育费附加等，增值税按其营业收入的 5% 测算（考虑可抵扣项，实际上缴税率约为 5%），城市维护建设税按增值税的 7%、教育费附加按增值税的 5%。

绍兴市城区停车场建设工程实施后，具有较好的经济效益，本项目自身带来的效益为：停车位停车费总收入为 218,680.70 万元、充电桩总收入为 158,053.00 万元、广告牌总收入 34,628.90 万元，合计总收入达 411,362.00 万元。运行期合计运营成本 20,568.00 万元，税金及附加合计 21,939.30 万元。项目运行期净收益为 368,854.70 万元，该项目的税后投资回收期为 10.00 年，税后内部收益率为 8.54%，能够覆盖 135,610.10 万元的总投资。

本次债券发行期限为 7 年，发行规模不超过 21 亿元，其中用于绍兴市城区停车场建设工程的债券金额不超过 80,000.00 万元；按照票面利率 5% 保守估计，存续期内，用于项目部分债券利息合计为 28,000.00 万元，本息合计为 108,000.00 万元。债券存续期即本项目第 3-7 年内产生的总收入为 76,775.20 万元，运营成本 3,838.80 万元，税金及附加 4,094.70 万元，项目净收益 68,841.70 万元，对用于项目

部分债券利息覆盖倍数为 2.46 倍，对用于项目部分债券本息覆盖倍数为 0.64 倍。存续期内项目产生的净收益可为用于本项目的本期债券利息偿付提供有效保障；对于用于项目部分债券本息偿付，项目净收入不足部分可由发行人日常经营现金流入进行偿还。

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	债券存续期 合计
收入合计	-	-	-	10,983.60	13,091.10	15,198.60	18,224.10	19,277.80	76,775.20
停车位停车费 收入	-	-	-	5,268.90	6,322.70	7,376.50	9,273.30	9,273.30	37,514.70
充电桩收入	-	-	-	4,214.70	5,268.40	6,322.10	7,375.80	8,429.50	31,610.50
广告牌收入	-	-	-	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,575.00	1,575.00	7,650.00
运营成本	-	-	-	549.20	654.60	759.90	911.20	963.90	3,838.80
税金及附加	-	-	-	585.80	698.20	810.60	972.00	1,028.10	4,094.70
净收益	-	-	-	9,848.60	11,738.30	13,628.10	16,340.90	17,285.80	68,841.70

续上表

项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
收入合计	19,277.80	20,283.80	20,283.80	20,283.80	21,386.60	21,386.60	21,386.60	22,595.50	22,595.50
停车位停车费收 入	9,273.30	10,200.60	10,200.60	10,200.60	11,220.70	11,220.70	11,220.70	12,342.80	12,342.80

充电桩收入	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50
广告牌收入	1,575.00	1,653.80	1,653.80	1,653.80	1,736.40	1,736.40	1,736.40	1,823.30	1,823.30
运营成本	963.90	1,014.20	1,014.20	1,014.20	1,069.30	1,069.30	1,069.30	1,129.80	1,129.80
税金及附加	1,028.10	1,081.80	1,081.80	1,081.80	1,140.60	1,140.60	1,140.60	1,205.10	1,205.10
净收益	17,285.80	18,187.80	18,187.80	18,187.80	19,176.70	19,176.70	19,176.70	20,260.60	20,260.60

续上表

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	运营期合计
收入合计	22,595.50	23,920.90	23,920.90	23,920.90	25,374.30	25,374.30	411,362.00
停车位停车费收入	12,342.80	13,577.00	13,577.00	13,577.00	14,934.70	14,934.70	218,680.70
充电桩收入	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	158,053.00
广告牌收入	1,823.30	1,914.40	1,914.40	1,914.40	2,010.10	2,010.10	34,628.90
运营成本	1,129.80	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,268.70	1,268.70	20,568.00
税金及附加	1,205.10	1,275.80	1,275.80	1,275.80	1,353.30	1,353.30	21,939.30
净收益	20,260.60	21,449.10	21,449.10	21,449.10	22,752.30	22,752.30	368,854.70

在本项目的运营期内，预计将实现总收入 411,362.00 万元，其中停车位停车费收入为 218,680.70 万元，充电桩收入 158,053.00 万元，广告牌收入 34,628.90 万元，扣除运营期税费及运营成本后，预计在项目运营期内可以实现净收益 368,854.70 万元，可以覆盖项目的总投资。

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，发行人将在监管银行开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与监管银行签订的《监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中，该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。监管银行将按照《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，由使用部门向计划财务部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由计划财务部审核，经理签批，计划财务部将负责对资金使用情况进行管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。计划财务部将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司经理将定期召开办公会议，听取和检查募集资金使用情况，并于每季度结束后以专项报告向董事会说明募集资金使用情况，专项

报告同时抄报监事会，报告由计划财务部牵头编制。计划财务部将不定期对投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，对募集资金使用情况进行日常监查。

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

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

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，发行人资产总计 6,176,823.04 万元，负债合计 3,869,811.86 万元，所有者权益合计 2,307,011.17 万元。2019-2021 年，发行人流动比率分别为 4.70、4.22 和 4.21，速动比率分别为 1.45、1.37 和 1.49，流动资产及速动资产对流动负债覆盖的能力较强。

发行人作为绍兴高新技术产业开发区城市基础设施建设领域主要的投融资主体，其主营业务收入主要由安置房销售收入、基础设施建设收入、土地开发整理收入和租金及物业费构成。2019-2021 年

度，发行人营业收入分别为 80,397.90 万元、176,371.54 万元和 215,024.74 万元，近三年平均营业收入为 157,264.73 万元，经营情况良好。2019-2021 年度，发行人实现归属于母公司所有者的净利润 18,168.78 万元、80,300.45 万元和 29,997.18 万元，近三年平均 42,822.14 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

本次债券募集资金不超过 21 亿元。其中，18 亿元用于绍兴市集成电路产业园建设工程及绍兴市城区停车场建设工程，3 亿元用于补充营运资金。

1、绍兴市集成电路产业园建设工程

本期债券存续期内，绍兴市集成电路产业园建设工程预计将实现总收入 41,148.00 万元，其中厂房出租收入 38,395.30 万元，食堂出租收入 1,162.70 万元和物业收入 1,590.00 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 36,896.20 万元。本次债券发行期限为 7 年，发行规模不超过 21 亿元，其中用于绍兴市集成电路产业园建设工程的债券金额不超过 100,000.00 万元；按照票面利率 5% 保守估计，存续期内，用于项目部分债券利息合计为 35,000.00 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。

在本次债券存续期内，募投项目预计可以实现净收益 36,896.20 万元。具体测算如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	存续期合计
收入合计	-	-		7,768.90	7,992.50	8,222.70	8,459.80	8,704.10	41,148.00
厂房出租收入	-	-		7,231.90	7,448.90	7,672.40	7,902.50	8,139.60	38,395.30
食堂出租收入	-	-		219.00	225.60	232.30	239.30	246.50	1,162.70
物业收入	-	-		318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	1,590.00
运营成本	-	-		388.40	399.60	411.10	423.00	435.20	2,057.30
税金及附加	-	-		414.30	426.30	438.50	451.20	464.20	2,194.50
净收益	-	-		6,966.20	7,166.60	7,373.10	7,585.60	7,804.70	36,896.20

续上表

单位：万元

项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
收入合计	8,955.70	9,214.80	9,481.70	9,756.60	10,039.80	10,331.40	10,631.80	10,941.20	11,259.90
厂房出租收入	8,383.80	8,635.30	8,894.40	9,161.20	9,436.00	9,719.10	10,010.70	10,311.00	10,620.30
食堂出租收入	253.90	261.50	269.30	277.40	285.70	294.30	303.10	312.20	321.60

物业收入	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00
运营成本	447.80	460.70	474.10	487.80	502.00	516.60	531.60	547.10	563.00
税金及附加	477.60	491.50	505.70	520.40	535.50	551.00	567.00	583.50	600.50
净收益	8,030.30	8,262.60	8,501.90	8,748.40	9,002.30	9,263.80	9,533.20	9,810.60	10,096.40

续上表

单位：万元

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	运营期合计
收入合计	11,588.20	11,926.30	12,274.60	12,633.20	13,002.70	13,383.20	206,569.10
厂房出租收入	10,938.90	11,267.10	11,605.10	11,953.30	12,311.90	12,681.20	194,324.60
食堂出租收入	331.30	341.20	351.40	362.00	372.80	384.00	5,884.40
物业收入	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	318.00	6,360.00
运营成本	579.40	596.30	613.70	631.70	650.10	669.20	10,328.40
税金及附加	618.00	636.10	654.60	673.80	693.50	713.80	11,017.00
净收益	10,390.80	10,693.90	11,006.30	11,327.70	11,659.10	12,000.20	185,223.70

在本项目的运营期内，预计将实现总收入 206,569.10 万元，其中出租收入为 206,569.10 万元，包括厂房出租收入 194,324.60 万元，食堂出租收入 5,884.40 万元和物业收入 6,360.00 万元，扣除运营期税费及运营成本后，预计在项目运营期内可以实现净收益 185,223.70 万元，该项目的税后投资回收期为 18.50 年，税后内部收益率为 1.17%，可以覆盖项目的总投资。

2、绍兴市城区停车场建设工程

本期债券存续期内，绍兴市城区停车场建设工程预计将实现总收入 76,775.20 万元，其中停车位停车费收入为 37,514.70 万元，充电桩收入 31,610.50 万元和广告牌收入 7,650.00 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 68,841.70 万元。本次债券发行期限为 7 年，发行规模不超过 21 亿元，其中用于绍兴市城区停车场建设工程的债券金额不超过 80,000.00 万元；按照票面利率 5% 保守估计，存续期内，用于项目部分债券利息合计为 28,000.00 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。

在本次债券存续期内，募投项目预计可以实现净收益 68,841.70 万元。具体测算如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
收入合计	-	-	-	10,983.60	13,091.10	15,198.60	18,224.10	19,277.80	76,775.20
停车位停车费收入	-	-	-	5,268.90	6,322.70	7,376.50	9,273.30	9,273.30	37,514.70
充电桩收入	-	-	-	4,214.70	5,268.40	6,322.10	7,375.80	8,429.50	31,610.50
广告牌收入	-	-	-	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,575.00	1,575.00	7,650.00
运营成本	-	-	-	549.20	654.60	759.90	911.20	963.90	3,838.80
税金及附加	-	-	-	585.80	698.20	810.60	972.00	1,028.10	4,094.70
净收益	-	-	-	9,848.60	11,738.30	13,628.10	16,340.90	17,285.80	68,841.70

续上表

项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
收入合计	19,277.80	20,283.80	20,283.80	20,283.80	21,386.60	21,386.60	21,386.60	22,595.50	22,595.50
停车位停车费收入	9,273.30	10,200.60	10,200.60	10,200.60	11,220.70	11,220.70	11,220.70	12,342.80	12,342.80
充电桩收入	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50

广告牌收入	1,575.00	1,653.80	1,653.80	1,653.80	1,736.40	1,736.40	1,736.40	1,823.30	1,823.30
运营成本	963.90	1,014.20	1,014.20	1,014.20	1,069.30	1,069.30	1,069.30	1,129.80	1,129.80
税金及附加	1,028.10	1,081.80	1,081.80	1,081.80	1,140.60	1,140.60	1,140.60	1,205.10	1,205.10
净收益	17,285.80	18,187.80	18,187.80	18,187.80	19,176.70	19,176.70	19,176.70	20,260.60	20,260.60

续上表

项目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	运营期合计
收入合计	22,595.50	23,920.90	23,920.90	23,920.90	25,374.30	25,374.30	411,362.00
停车位停车费收入	12,342.80	13,577.00	13,577.00	13,577.00	14,934.70	14,934.70	218,680.70
充电桩收入	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	8,429.50	158,053.00
广告牌收入	1,823.30	1,914.40	1,914.40	1,914.40	2,010.10	2,010.10	34,628.90
运营成本	1,129.80	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,268.70	1,268.70	20,568.00
税金及附加	1,205.10	1,275.80	1,275.80	1,275.80	1,353.30	1,353.30	21,939.30
净收益	20,260.60	21,449.10	21,449.10	21,449.10	22,752.30	22,752.30	368,854.70

在本项目的运营期内，预计将实现总收入 411,362.00 万元，其中停车位停车费收入为 218,680.70 万元，充电桩收入 158,053.00 万元，广告牌收入 34,628.90 万元，扣除运营期税费及运营成本后，预计在项目运营期内可以实现净收益 368,854.70 万元，该项目的税后投资回收期为 10.00 年，税后内部收益率为 8.54%，可以覆盖项目的总投资。

（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11亿元，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。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付。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

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

3、偿债计划的财务安排

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

4、设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行开立本期债券偿债资金专项账户，专门用于归集本期债券还本付息资金。

根据发行人与监管银行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人将在本期债券每年付息日前 10 个工作日将偿债

资金归集于偿债资金专户，一旦偿债资金划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，保证本期债券存续期间还本付息。

5、聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则

为维护全体债权人的合法权益，发行人为债券持有人聘请了国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。为规范本次债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人和债权代理人制定了《债券持有人会议规则》。

6、地方政府的支持

发行人作为绍兴高新技术产业开发区城市基础设施建设领域主要的投融资主体，其主营业务收入主要由安置房销售收入、基础设施建设收入、土地开发整理收入和租金及物业费构成。鉴于发行人业务可持续发展考虑，当地政府对发行人业务实行统一补偿，力求公司实现资金平衡。2019-2021年，发行人分别获得补贴收入29,745.07万元、25,778.06万元和35,296.75万元。

7、优良的资信

发行人具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。截至2021年末，公司获得主要贷款银行的授信总额275.00亿元，其中已使用授信额度为186.00亿元，未使用授信额度为89.00亿元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥

整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

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。

第五条 企业基本情况

一、发行人概况

截至本募集说明书签署之日，公司基本信息如下表所示：

公司名称	绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司
设立日期	2005年3月9日
住所地址	浙江省绍兴市滨海新区南滨东路98号1003室
注册资本	人民币28,172.9821万元
实缴资本	人民币28,172.9821万元
法定代表人	陈冠能
信息披露事务负责人	庞飞
邮政编码	312000
联系电话	0575-88625627
传真	0575-88625627
经营范围	一般项目：城市基础设施投资开发、营运和管理养护；建设工程代建（涉及许可或资质的凭有效许可或资质经营）；土地开发投资；土地开发；停车服务；房屋租赁；批发零售：建筑材料、物业管理；场地租赁；保洁服务；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）。
企业类型	有限责任公司（国有控股）
统一社会信用代码	913306007719222220

二、发行人历史沿革

根据中共绍兴市委、绍兴市人民政府《关于加快迪荡新城开发的若干意见》（绍市委发[2004]84号）和绍兴市人民政府《市长办公会议纪要》（[2005]3号），绍兴迪荡新城投资发展有限公司于2005年3月9日正式组建成立，由绍兴市财政局全额出资，公司成立时注册资本为2,000万元，全部系货币出资，业经绍兴天源会计师事务所有限责任公司出具的验资报告（绍天源会内验字【2005】第024号）审验。

2005年4月25日，发行人注册资本由人民币2,000万元增资至4,000万元，全部系绍兴市财政局以货币出资，业经绍兴天源会计师

事务所有限责任公司出具的验资报告（绍天源会内验字【2005】第040号）审验。2005年6月08日，发行人注册资本由人民币4,000万元增资至6,500万元；全部系绍兴市财政局以货币出资，业经绍兴天源会计师事务所有限责任公司出具的验资报告（绍天源会内验字【2005】第111号）审验。2005年6月22日，发行人注册资本由人民币6,500万元增资至8,000万元；全部系绍兴市财政局以货币出资，业经绍兴天源会计师事务所有限责任公司出具的验资报告（绍天源会内验字【2005】第115号）审验。

2005年7月27日，发行人注册资本由人民币8,000万元增资至10,000万元。全部系绍兴市财政局以货币出资，业经绍兴天源会计师事务所有限责任公司出具的验资报告（绍天源会内验字【2005】第123号）审验。

2011年11月4日，根据绍兴市人民政府办公室《绍市府办抄第495号》抄告单，同意将原由绍兴市财政局全额出资的10,000.00万元股权无偿划转给绍兴高新技术产业开发区管理委员会，并授权绍兴高新技术产业开发区管理委员会履行出资人职责，并将公司注册资本由10,000.00万元增加到20,000.00万元。

2011年11月16日，发行人出资人由绍兴市财政局变更为绍兴高新区管委会，同时注册资本由10,000万元增加至20,000万元，全部系货币出资。业经绍兴天源会计师事务所有限责任公司出具的验资报告（绍天源会内验字【2011】第524号）审验。

2013年3月18日，发行人名称由“绍兴迪荡新城投资发展有限公司”变更为“绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司”。

2019年1月15日，发行人的经营范围由“停车服务迪荡新城开发投资、土地开发利用；房屋租赁”变更为“停车服务；迪荡新城开

发投资、土地开发利用；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）。

2019年4月30日，绍兴市越城区人民政府办公室【2019】45号关于优化国有企业资产结构的会议同意：公司注册资本增加8,172.9821万元，由20,000.00万元增加至28,172.9821万元。其中：绍兴市城南城中村改造建设有限公司以对发行人40,000.00万元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本676.1515万元；绍兴黄酒小镇建设投资有限公司以对发行人116,000.00万元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本1,960.8396万元；绍兴市新桥江水环境治理有限公司以对发行人120,500.00万元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本2,036.9066万元；绍兴市越城区建设投资有限公司以对发行人88,300.00万元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本1,493.1681万元；绍兴袍江工业区投资开发有限公司以位于绍兴市解放北路199号、211号汇金广场房地产及装修对发行人进行投资，金额为118,593.1279万元，认缴发行人新增注册资本2,005.9163万元。

2019年7月16日，根据发行人股东会决议，发行人注册资本由20,000.00万元增加至28,172.9821万元，绍兴市城南城中村改造建设有限公司认缴676.1515万元，出资方式债权转股权；绍兴黄酒小镇建设投资有限公司认缴1,960.8396万元，出资方式债权转股权；绍兴市新桥江水环境治理有限公司认缴2,036.9066万元，出资方式债权转股权；绍兴市越城区建设投资有限公司认缴1,493.1681万元；绍兴袍江工业区投资开发有限公司认缴2,005.9163万元，出资方式实物。

本次变更后，发行人的股权结构情况如下：

序号	出资人	金额（万元）	比例	出资方式
1	绍兴高新技术产业开发区管理委员会	20,000.0000	70.99%	货币资金

2	绍兴市新桥江水环境治理有限公司	2,036.9066	7.23%	债权转股权
3	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	2,005.9163	7.12%	实物资产
4	绍兴黄酒小镇建设投资有限公司	1,960.8396	6.96%	债权转股权
5	绍兴市越城区建设投资有限公司	1,493.1681	5.30%	债权转股权
6	绍兴市城南城中村改造建设有限公司	676.1515	2.40%	债权转股权
合计		28,172.9821	100.00%	

发行人作为绍兴高新技术产业开发区管理委员会下属的国有企业，虽然存在五个小股东的情况，但是绍兴高新技术产业开发区管理委员会持有的表决权超过了 2/3，在管理上对发行人具备完全的管理权限。

2020 年 8 月 6 日，发行人经营范围变更为“一般项目：城市基础设施投资开发、营运和管理养护；建设工程代建（涉及许可或资质的凭有效许可或资质经营）；土地开发投资；土地开发；停车服务；房屋租赁；批发零售：建筑材料、物业管理；场地租赁；保洁服务；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)”，住所由“浙江省绍兴市越城区延安东路 481 号”变更为“浙江省绍兴市滨海新区南滨东路 98 号 1003 室”。

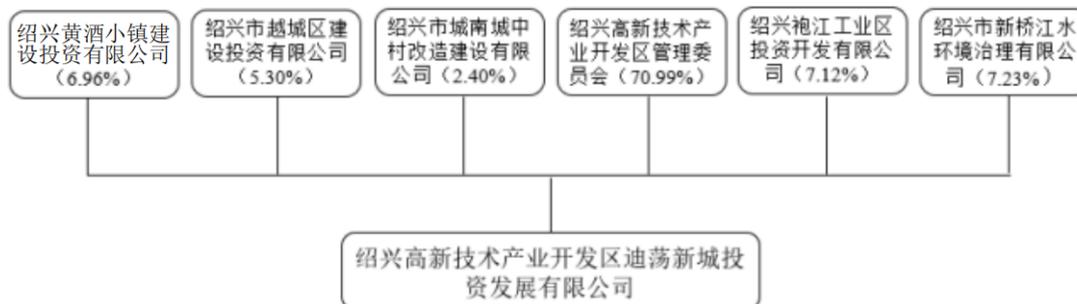
发行人的实际控制人为绍兴高新技术产业开发区管理委员会，报告期内实际控制人未发生变化。

三、发行人股权结构及实际控制人情况

发行人是国有独资企业，绍兴高新技术产业开发区管理委员会是发行人控股股东和实际控制人。

截至 2021 年末，发行人与控股股东及实际控制人之间的股权关系结构图如下：

截至2021年末发行人股权关系图



截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东、实际控制人为绍兴高新技术产业开发区管理委员会。

2010年11月29日，根据《国务院关于同意绍兴高新技术产业园区升级为国家高新技术产业开发区的批复》，绍兴技术产业园区升级为国家高新技术产业开发区，定名为绍兴高新技术产业开发区。2016年3月28日，中共绍兴市委及绍兴市人民政府发布的《中共绍兴市委、绍兴市人民政府关于完善市与越城区、绍兴高新区、镜湖新区管理体制机制的实施意见》（绍市委发[2016]17号）明确越城区与绍兴高新区合署办公，实行“两块牌子，一套班子”，越城区（高新区）实辖区内，属区、县级部门的事权统一由越城区（高新区）部门履行，市级部门不再行使此类事权。

截至本募集说明书签署日，公司股东所持公司股份不存在被质押的情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司情况

截至2021年末，发行人纳入合并报表范围内的子公司共9家，子公司简要情况如下：

截至2021年末发行人全资及控股子公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	类别	注册资本	持股比例
1	绍兴市科技创业投资有限公司	一级子公司	26,200.00	100.00
2	绍兴高新技术产业开发区建设投资有限公司	二级子公司	3,542.03	100.00
3	绍兴高新技术产业开发区开发建设有限公司	二级子公司	28,000.00	100.00
4	绍兴集成电路产业园建设发展有限公司	二级子公司	2,000.00	100.00
5	绍兴市高新城市设施管理有限公司	二级子公司	200.00	100.00
6	绍兴生态产业园中村改造有限公司	三级子公司	3,000.00	100.00
7	绍兴生态产业园建设投资开发有限公司	三级子公司	3,000.00	100.00
8	绍兴市越城区惠民新农村建设有限公司	三级子公司	2,000.00	100.00
9	绍兴经济开发区新城物业管理有限公司	三级子公司	50.00	100.00

1、绍兴市科技创业投资有限公司

该公司成立于 2001 年 2 月 9 日，系发行人的全资子公司，注册资本为 26,200.00 万元，统一社会信用代码为 913306007266150396。经营范围为：一般项目：建设投资；实业投资；住房租赁（限自有房屋租赁）；办公服务；停车场服务；非居住房地产租赁；建筑材料销售；物业管理；餐饮管理；树木种植经营；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 1,906,422.12 万元，负债总额为 760,596.82 万元，所有者权益为 1,145,825.31 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 80,060.24 万元，利润总额 14,659.32 万元，净利润 12,110.97 万元。

2、绍兴高新技术产业开发区建设投资有限公司

该公司成立于 2000 年 5 月 16 日，系发行人的全资子公司，注册资本为 3,542.03 万元，统一社会信用代码为 913306027210104876。经营范围为：绍兴经济开发区的基础设施（涉及资质的凭有效资质证书经营）；工业标准厂房及其他项目的投资（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 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 67,988.90 万元，负债总额为 22,408.03 万元，所有者权益为 45,580.86 万元；2021 年

度，该公司实现营业收入 207.60 万元，利润总额 98.81 万元，净利润 87.33 万元。由于该公司主要从事城市基础设施建设、厂房项目投资等业务，该业务具有建设期长，前期投入大，回款慢等特点，因此 2020 年利润为负。

3、绍兴高新技术产业开发区开发建设有限公司

该公司成立于 1999 年 9 月 14 日，系发行人的全资子公司，注册资本为 28,000.00 万元，统一社会信用代码为 91330602715489284R。经营范围为：一般项目：绍兴高新技术产业开发区城市基础设施开发建设；房地产开发经营（凭有效资质证书经营）；房屋拆迁服务；停车场服务；住房租赁；建筑材料销售；物业管理；餐饮管理；园林绿化工程施工；树木种植经营；土地整治服务（上述经营范围涉及资质的凭有效资质证书经营）（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 12 月 31 日，该公司的资产总额为 1,485,552.68 万元，负债总额为 482,572.57 万元，所有者权益为 1,002,980.11 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 76,060.85 万元，利润总额 15,755.34 万元，净利润 14,316.51 万元。

（二）发行人重要合营企业或联营企业基本情况

截至 2021 年末，发行人其他参股企业基本情况如下：

截至 2021 年末发行人其他参股企业基本情况表

单位：万元、%

序号	被投资单位	注册地址	持股比例	注册资本	业务范围
1	绍兴市环城公路经营有限公司	绍兴市	29.32	1,620.00	环城公路的投资和经营
2	绍兴市棚户区改造建设投资有限公司	绍兴市	14.51	25,500.00	棚户区改造，土地开发，基础设施建设，实业投资
3	绍兴海邦人才创业投资合伙企业（有限合伙）	绍兴市	9.52	21,000.00	实业投资、投资管理、投资咨询

序号	被投资单位	注册地址	持股比例	注册资本	业务范围
4	绍兴越城越芯数科股权投资合伙企业（有限合伙）	绍兴市	69.93	201,200.00	股权投资、股权投资基金
5	绍兴滨海新区集成电路产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	绍兴市	99.99	1,000,000.00	股权投资、股权投资基金
6	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	绍兴市	9.15	15,300.00	许可项目：房地产开发经营；一般项目：会议及展览服务；土地整治服务；物业管理；停车场服务；城市绿化管理；股权投资；工程管理服务
7	北京水木氢源一期产业投资中心（有限合伙）	北京市	10.00	67,444.44	股权投资；项目投资
8	绍兴市城中村改造建设投资有限公司	绍兴市	15.86	10,000.00	城中村改造；土地一级开发；基础设施建设；保障性住房建设
9	绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）	绍兴市	38.01	342,000.00	股权投资及相关咨询服务

注：有限合伙企业不以股权比例做为合并报表依据，以实际控制和管理权判断是否并表，发行人对上述绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）、绍兴海邦人才创业投资合伙企业（有限合伙）、绍兴越城越芯数科股权投资合伙企业（有限合伙）和绍兴滨海新区集成电路产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）等是作为有限合伙人（LP）入股，无实际控制权和管理权，因此未纳入合并范围。

发行人已经根据投资约定开始投资，投资对象为科创产业中的成长型及成熟期企业。发行人在对外投资中主要担任出资人的角色，对基金采取政府引导和市场化委托管理相结合的方式进行管理。基金拟根据具体投资情况采取股权/基金份额转让、股票减持、股东或指定第三方回购以及项目公司解散清算等方式退出投资项目。项目收入主要来源于项目退出收入、投资分红、利息等，发行人将持续关注项目的收益实现情况。

1、绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）

绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）成立于2018年02月28日，为一家有限合伙企业，主营业务为股权投资及相关咨询服务，由绍兴市科技创业投资有限公司、中芯科技股权投

资基金管理（宁波）有限公司、绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司、宁波芯空间投资中心（有限合伙）和绍兴市国有资产投资经营有限公司五家公司合伙成立。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 169,808.80 万元，负债总额为 7,846.59 万元，所有者权益为 161,962.21 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，利润总额-37.79 万元，净利润-37.79 万元。

2、绍兴越城越芯数科股权投资合伙企业（有限合伙）

绍兴越城越芯数科股权投资合伙企业（有限合伙）成立于 2019 年 10 月 31 日，为一家有限合伙企业，主营业务为股权投资和股权投资基金，由绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司、绍兴市重点产业股权投资基金有限公司、中芯科技股权投资基金管理（宁波）有限公司和杭州飒华投资管理有限公司四家公司合伙成立。

截至 2021 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 197,101.70 万元，负债总额为 24.90 万元，所有者权益为 197,076.80 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，利润总额-1,479.71 万元，净利润-1,479.71 万元。

五、公司治理和组织结构

（一）发行人治理结构

发行人按照《公司法》、《公司章程》等的规定，以及公司《董事会议事规则》等规范性文件的要求，设立了董事会，建立了公司管理体制，健全了公司管理机制，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权利机构，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，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上盖章。

2、董事会

公司设立董事会，其成员为3人，其中：非职工代表2人，由股东会选举产生；职工代表1人，由公司职工代表大会民主选举产生。董事会设董事长1人，由董事会选举产生，任期不得超过董事任期，但可以连选连任。

董事会对股东会负责，依法行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会决议；

- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 公司向其他企业投资或为他人提供担保。

3、监事会

公司设监事会，其成员为 5 人，其中：非职工代表 3 人，由股东会选举产生；职工代表 2 人，由公司职工代表大会民主选举产生。公司设监事会主席一名，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，可以连选连任。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，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事会对股东会负责，依法行使下列职权：

- (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定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

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

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4、经理

公司设经理，由董事会聘请或者解聘，经理对董事会负责，依法行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟定公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

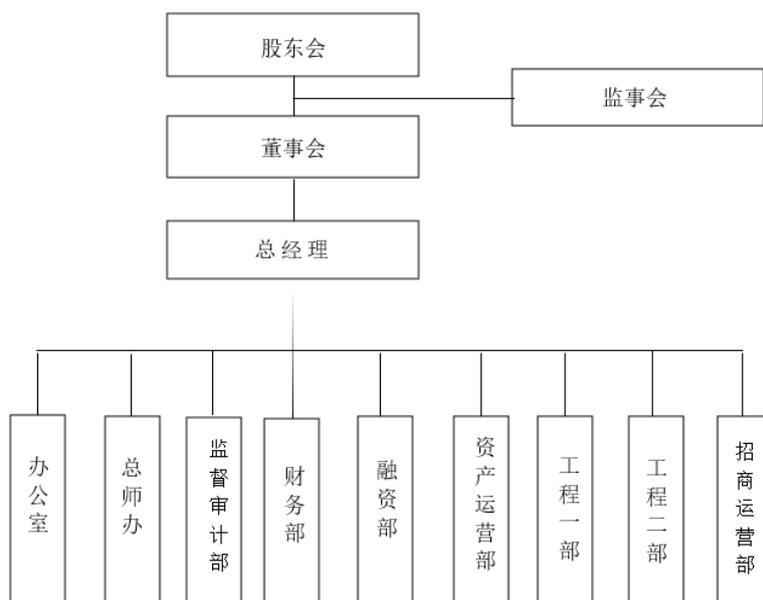
(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 发行人组织机构设置

发行人按照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和现代企业制度要求，设立了股东会、董事会、监事会和经营管理层；目前下设办公室、总师办、监督审计部、财务部、融资部、资产运营部、工程一部、工程二部和招商运营部等 9 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。公司组织结构图如下：

发行人主要组织结构设置



1、办公室

负责人事劳资、绩效考核、年度工程建设计划报批管理、统计、综合行政事务，法务、信访、后勤保障、会务、文秘、信息、档案资料管理，工、青、妇等群团组织工作。

2、总师办

负责建设项目前期手续办理、设计方案审核、招投标、预结算、质量安全文明施工监督管理、协调处理重大技术问题，及工程变更可行性、合理性、真实性、准确性的审核管理。

3、监督审计部

负责公司党建、精神文明和纪检监察、党风廉政、财务审计、经济责任审计，年度工程建设计划、岗位目标责任清单督查等工作。

4、财务部

负责公司日常财务核算管理、财务预算计划编制、税收计算申报和汇算清缴、资金票据管理、对外投资担保审核和财务计划分析，配合债务、财务检查等工作。

5、融资部

负责银行贷款(债券)融资、债权债务清理结算。

6、资产运营部

负责产业园区创业创新投资和资产运行、服务、经营管理以及国有土地使用权回收、储备、出让前期开发，市政园林基础设施管理和养护，以及产业引导基金管理等工作。

7、工程一部

负责市政、景观、绿化、水利工程项目管理，施工质量、安全、进度和文明施工管理，工程项目档案资料归档工作。

8、工程二部

负责房建、公建工程项目管理，施工质量、安全、进度和文明施工管理，工程项目档案资料归档工作。

9、招商运营部

负责公司整体形象的包装及对外宣推;负责制定公司年度招商计划，明确招商目标任务;负责公司资产的推介招商工作;结合招商工作实际，制定公司重点发展区域的规划设计、对外推介和项目引进;负责做好引进落户项目的跟踪服务工作。

(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、风险控制及内部决策机制等方面建立了一系列的规章制度。

发行人通过制定了财务管理制度，进一步规范了公司的财务管理，加强资金使用的监督和管理，完善资金审批程序，提高资金使用效率，保证资金安全。明确财务审批管理权限。规范公司公款存放等财务管理事项，防范廉政风险，盘活存量资金，提高资金效益。其中，为规范公司对外担保行为，控制和降低担保风险，确保公司资产的安全，依据有关法规性文件，并结合公司的实际情况，制定了对外担保制度；为规范公司关联交易行为，发行人制定了关联交易制度，明确了关联交易的定价机制、决策程序和决策权限；为规范公司发行债券募集资金的管理和运用，确保投资项目建设的顺利实施，维护债权人的利益，根据有关法律、法规的规定，并结合公司实际，制定了募集资金管理制度。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制定以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

（五）发行人独立情况

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的情况。

六、发行人现任董事、监事及高级管理人员

截至本募集说明书签署日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

发行人董事、监事、高级管理人员基本情况表

姓名	职务	性别	出生年份	任期
陈冠能	董事长、总经理	男	1981年	2020年10月-至今
庞飞	董事（职工代表）、副总经理	男	1977年	2020年10月-至今
王世华	董事、副总经理	男	1983年	2020年10月-至今
叶青	监事会主席（职工代表）	男	1969年	2019年01月-至今
黄建东	监事	男	1975年	2019年01月-至今
沈卫锋	监事	男	1977年	2019年01月-至今
田伟刚	监事（职工代表）	男	1989年	2019年01月-至今
冯颖芳	监事	女	1981年	2019年01月-至今

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。

（一）董事

陈冠能，1981年生，先后就职于浙江工业职业技术学院、绍兴滨海新城建设局、绍兴滨海新城建设管理科、浙江滨海新城开发投资股份有限公司、绍兴滨海新城建设交通局、绍兴滨海新城建设交通局、绍兴滨海新城发展集团、绍兴滨海新区发展集团。现任公司董事长、总经理。

庞飞，1977年生，先后就职于农业银行上虞支行、上虞市外经贸局、民生银行绍兴分行业务四部、民生银行上虞支行、国元证券上虞峰山南路营业部。现任公司董事、副总经理。

王世华，1983年生，先后就职于长业建设集团有限公司、及下

属分公司长业建设集团宁波分公司、杭州分公司。现任公司董事、副总经理。

（二）监事

叶青，1969年生，先后就职于中国十九冶金建设公司金属结构厂、绍兴袍江工业区管委会、迪荡新城开发办、绍兴高新技术产业开发区机关服务中心和项目办；现任公司监事会主席。

黄建东，1975年生，曾就职于绍兴经济开发区建设工程质量监督检测中心、绍兴文理学院和绍兴市建设工程检测协会。现任公司监事。

沈卫锋，1977年生，先后就职于越城区检察院、越城区组织部、越城区皋埠镇人民政府、高新区建设管理局、高新区项目办和越城区建设和交通运输局。现任公司监事。

田伟刚，1989年生，先后就职于宁波众唯教科技软件有限公司绍兴分公司、富盛镇人民政府社事办、绍兴高新区管委会统计分局、绍兴高新区管委会财政局、绍兴高新区管委会项目办和越城区建设和交通运输局。现任公司监事。

冯颖芳，1981年生，先后就职于绍兴迪荡新城开发办综合处、绍兴经济开发区管委会办公室、绍兴经济开发区机关服务中心、绍兴高新区项目办纪检监察审计室和越城区项目办。现任公司监事。

（三）高级管理人员

陈冠能，总经理，详情参见“董事会成员”部分。

王世华，副总经理，详情参见“董事会成员”部分。

庞飞，副总经理，详情参见“董事会成员”部分。

（四）董监高公务员兼职情况

截至2021年末，发行人董事、监事和高级管理人员不存在政府

公务员兼职的情况。

（五）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权或债券。

七、发行人的主要业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业基本情况

发行人营业执照载明的经营范围：一般项目：城市基础设施投资开发、营运和管理养护；建设工程代建（涉及许可或资质的凭有效许可或资质经营）；土地开发投资；土地开发；停车服务；房屋租赁；批发零售：建筑材料、物业管理；场地租赁；保洁服务；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)。

发行人是绍兴高新技术产业开发区重要的基础设施建设投融资主体，公司承担着绍兴高新技术产业开发区的开发建设任务，核心业务涵盖土地开发整理、城市基础设施建设和安置房建设业务。

1、土地开发整理行业的现状及发展趋势

城市土地开发与运营是通过城市土地进行勘测、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。

根据《绍兴市土地利用总体规划（2006-2020年）》，土地利用规划目标为：至2020年末，全市建设用地总规模控制在105,989公顷以内，全市城乡建设用地规模控制在81,120公顷以内。土地利用增量调控目标为：2006-2020年，全市新增建设用地总量控制在15,625公顷。整体看，近年来绍兴市土地出让形势良好，未来几年土地计划出让规模较大，有望形成较大土地净收益现金流。发行人作为绍兴高新技术产业开发区的土地开发及整理主要载体，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。

2、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26,222亿元增长到2020年的527,270亿元。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 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年，我国城镇化率已超过 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十三个五年规划纲要》明确指出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

绍兴高新技术产业开发区位于目前全国经济发展最富有活力的地区之一——长三角地区，绍兴高新技术产业园区成立于 1997 年，是 2001 年浙江省政府发文明确的省级高新技术产业园区。2010 年 11 月 29 日，根据《国务院关于同意绍兴高新技术产业园区升级为国家高新技术产业开发区的批复》，绍兴技术产业园区升级为国家高新

技术产业开发区，定名为绍兴高新技术产业开发区。近期规划面积为 10.44 平方公里，实际开发面积 15.3 平方公里，是省级五个重点开发区之一，区内规划建设南区集中发展高新技术产业，以光电系列、集成电路设计和应用软件为主的电子信息板块基本形成；北区的迪荡新城为绍兴市商贸功能区，2005 年启动建设，至今已初具规模，高档写字楼全部投入使用，吸纳了近 500 家企业，绍兴地标性建筑——建设高度达 288 米的世茂天际酒店投入运营，总面积 26 万平方米的世茂广场营业。近年来，高新技术产业开发区按照“适度超前、成片规划、基础先行、有序推进”的原则积极加快推进城市基础设施建设，城市基础设施投资比重不断提高，城市基础设施的网络化程度、现代化水平和综合服务能力都得到了大幅提升。

高新技术产业开发区将坚持以“科学发展观”为指导，围绕“全面提升”总目标，突出“工业提质增效、商贸加快繁荣、民生更加和谐”三大工作重点，全面提升经济社会发展水平，统筹城乡发展，打造“活力新区、品质新区、高效新区、和谐新区”。到“十二五”期末，已基本建成以战略新兴产业为主导，经济实力较强，社会事业繁荣、城市功能配套、体制机制灵活、环境优美和谐的现代化工业新城区。随着高新技术产业开发区工业化和城镇化进程的不断加快，高新技术产业开发区城市基础设施建设也将迎来一个更加蓬勃发展的新阶段。

3、保障性住房业务的现状及发展趋势

目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

2007 年 8 月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难

的若干意见》（国发〔2007〕24号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。

在制度建设层面上，一系列规范住房保障建设的政策相继发布。继国发〔2007〕24号文出台后，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

保障性住房建设明显加快。国发〔2007〕24号文明确提出了“加快城市廉租房建设，着力解决低收入家庭的住房困难”的政策意见，并提出了“在2007年底前，所有设区的城市要对符合规定住房困难条件、申请廉租住房租赁补贴的城市低保家庭基本做到应保尽保；2008年底前，所有县城要基本做到应保尽保”。2008年下半年，加快保障性安居工程建设成为应对国际金融危机、扩大内需、促进经济稳定、持续增长的重要措施，在随后出台的2009-2010年的4万亿元政府投资计划中，投向包括廉租房建设和各类棚户区改造的投资规模达到4,000亿元以上。2010年保障性住房的建设量达到580万套，2011年保障性住房的建设量增加至1,000万套。

2010年12月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中指出，“十二五”期间要“完善符合国情的住房

体制机制和政策体系，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给，基本解决保障性住房供应不足的问题。”在1994年提出要建立以中低收入家庭为对象的、具有社会保障性质的经济适用房供应体系的政策之后，中央再一次明确在“十二五”期间要“加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”。

2013年7月，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》正式发布，该意见指出，要“加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造”，力求“2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高”。

根据《中华人民共和国2020年国民经济和社会发展统计公报》，2020年全年房地产开发投资141,443亿元，其中住宅投资104,446亿元，办公楼投资6,494亿元，商业营业用房投资13,076亿元。全年全国棚户区住房改造开工209万套，基本建成203万套。全国农村地区建档立卡贫困户危房改造74.21万户。全国住房和城乡建设工作会议中强调着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展；着力完善城镇住房保障体系，加大城市困难群众住房保障工作力度。

“十三五”期间将是我国新型城镇化发展的重要而且关键的时期，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间我国将把居住证持有人纳入城镇住房保障范围；统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行；完善投资、信贷、土地、税费等支持政策；多渠道筹集公共租赁住房房源；实行实物保障与货币补贴并举，

逐步加大租赁补贴发放力度；健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

根据绍兴市建设局《市建设局 2020 年亮点工作总结和 2021 年工作思路》，2021 年计划实施实施城中村和旧住宅区拆迁征收项目 42 个、308.3 万平方米，总投资 424 亿元，涉及 50 个村（居）。编制老旧小区改造提升五年计划和片区规划，深化国开行政策性金融合作，实施古城更新项目群，推行建设资金封闭运作。新开工改造老旧小区 107 个，当年计划投资 13.6 亿元，完成 40 个示范小区改造。

（二）发行人所处行业地位

绍兴市地处浙江省中北部、杭州湾南岸，是首批国家历史文化名城、联合国人居奖城市，中国民营经济最具活力城市，福布斯中国大陆最佳商业城市，绍兴市是长三角城市群重要城市、环杭州湾大湾区核心城市、杭州都市圈副中心城市。绍兴市先后在境内外上市的企业达 73 家，其中国内 A 股 60 家，居全国同类城市第三位；85 家企业挂牌“新三板”，居浙江省地级市首位。

2021 年，全市实现生产总值 6795 亿元，比上年增长 8.7%，人均生产总值达 12.8 万元。完成财政总收入 955 亿元、一般公共预算收入 604 亿元，比上年增长 11.9%和 11.1%。

2020 年，全市实现生产总值 6001 亿元，年均增长 6%，人均生产总值达 11.6 万元。完成财政总收入 853 亿元、一般公共预算收入 543.5 亿元，年均增长 7.2%和 8.4%。

2019 年，全市实现生产总值 5781 亿元，年均增长 7.2%，全年财政总收入 825 亿元，比上年增长 1.7%，其中一般公共预算收入 528 亿元，增长 5.4%。

2021 年，绍兴高新区园区生产总值为 1,185.26 亿元，同比增长

8.8%;

2020年,绍兴高新区园区生产总值为1,043.52亿元,比上年增长3.37%,财政总收入为132.39亿元,比上年增长2.29%,其中一般公共预算收入约为78.96亿元,比上年增长0.30%;

2019年,绍兴高新区园区生产总值为1,009.54亿元,比上年增长14.27%,财政总收入为129.43亿元,比上年增长11.43%,其中一般公共预算收入约为78.72亿元,比上年增长19.58%;

发行人作为绍兴高新技术产业开发区范围内最大的国有企业,是范围内唯一一家公开发行过债券的企业。

发行人作为绍兴高新技术产业开发区城市基础设施建设领域资产规模最大的国有企业,其主要职能是承担高新技术产业开发区范围内城市基础设施建设的投资、融资、建设、运营和管理任务,在高新技术产业开发区城市基础设施投资建设领域具有垄断的优势地位。此外,凭借控股股东绍兴高新技术产业开发区管理委员会的背景,发行人享受了当地政府的各项资金和政策支持,能够取得相应的保障,为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

除发行人外,绍兴高新技术产业开发区管理委员会另下属两家地方国有企业,分别为绍兴新迪新农村建设投资有限公司和绍兴市越城区建设工程质量监督检测有限公司。

绍兴新迪新农村建设投资有限公司成立于2018年4月17日,注册资本10000万元人民币。经营范围包括:一般项目:新农村建设项目投资;土地开发利用;停车服务;房屋租赁;批发零售:建筑材料;物业管理;餐饮管理;苗木种植销售(涉及许可的凭有效许可证经营);园林绿化景观工程施工。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2021 年 6 月末，绍兴新迪新农村建设投资有限公司总资产为 20.53 亿元，所有者权益为 3.01 亿元。2021 年 1-6 月，绍兴新迪新农村建设投资有限公司营业收入为 0.00 万元，净利润为-526.92 万元。

绍兴市越城区建设工程质量监督检测有限公司成立于 1996 年 12 月 3 日，注册资本 500 万元人民币，经营范围包括：一般项目：接受建设主管部门,标准化管理部门以及建设单位,施工(生产)等单位的委托,对辖区内建设工程和建筑构件,制品及有关材料的质量进行检测（凭有效资质证书经营）(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 6 月末，绍兴市越城区建设工程质量监督检测有限公司总资产为 1,816.73 万元，所有者权益为 1,753.64 万元。2021 年 1-6 月，绍兴市越城区建设工程质量监督检测有限公司营业收入为 317.01 万元，净利润为-96.34 万元。

（三）发行人所面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、竞争优势

（1）外部经营环境优势明显，业务发展潜力巨大

绍兴市作为长三角地区的核心城市之一，所在地区经济发展水平普遍较高，绍兴按国内生产总值排名全国地级以上城市前五十。绍兴市产业发展特色鲜明，纺织业、建筑业、酿酒业和有色金属冶炼加工业等优势产业发展水平在全国位居前列。

（2）主营业务具有一定垄断性，外部竞争压力小

发行人是绍兴市高新区重要的基础设施建设投资主体，承担绍兴高新区内土地一级开发、安置房建设和基础设施建设等重要职能，其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、安置房建设、土地开发与运营等行业，处于行业垄断地位，基本没有外来竞争，市

场相对稳定，随着绍兴市及绍兴高新区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，对城市公共产品的需求量将持续稳定的增长，公司的业务量和效益将同步增加。

（3）有力的政府支持，保障发行人长期稳定发展

发行人主营业务涉及基础设施建设、安置房建设等业务，当地政府的政策支持对发行人的持续发展具有显著作用。作为绍兴高新区重要的城市建设经营主体，发行人不仅获得了在高新区行业内的垄断地位，通过参与基础设施建设获得了充足的土地储备，而且在土地出让返还方面也受到了当地政府的政策倾斜，不仅保障了发行人持续稳定的经营前进，还为发行人提供了充足的盈利空间。

（4）治理规范，市场化运营程度高，信用状况良好

发行人治理规范，擅长运用和整合从政府获取的资源，并以市场化和专业化的形式进行管理和运营，以达到利润最大化，实现国有资产的保值增值。规范的治理和良好的运营保证了发行人良好的信用水平，作为绍兴市高新区最主要的城市经营建设主体，发行人有着资产规模大、收益稳定、信誉良好等诸多特点，与包括政策性银行、商业银行在内的多家金融机构建立了良好的合作关系。

2、竞争劣势

发行人所经营的业务相对单一且具有较强的区域性，发行人主要承担绍兴高新技术产业开发区内的土地开发整理和城市基础设施建设业务。但是，其他行政区域内均具有和发行人经营模式以及经营范围相同的企业，所以导致发行人主要的业务范围很难扩展到绍兴高新技术产业开发区以外的其他地方，一定程度上限制了发行人的进一步发展。

3、经营方针和策略

发行人作为绍兴高新技术产业开发区土地开发整理、城市基础设施建设和安置房建设的实施主体，将紧紧围绕绍兴高新技术产业开发区总体规划，积极把握长三角一体化上升为国家战略的有利时机，结合自身实际制定发展规划。

第一，公司经营发展方面，做大做强公司的各项经营业务的同时积极拓展新的业务领域，进一步提高公司的资产规模，为绍兴高新技术产业开发区城市建设和经济发展做出贡献。

第二，公司自身建设方面，严格按照建立现代企业制度的要求，坚持做到政企分离的原则，切实提高公司内部管理效能和经营管理水平，增强自身活力。

第三，土地开发整理方面，坚持集约发展、优化配置的路线，力争以最小的土地空间实现最大的经济产出，实现用地效率最大化。

第四，安置房建设方面，进一步加强区内保障房的投资力度，提高区域的承载能力和城市化建设水平，改善区域人居环境，使居民切实享受区域经济发展的成果。

总体来看，未来公司将在现有业务优势的基础上，进一步提高公司整体实力，并将积极向多元化产业方向发展，为绍兴高新技术产业开发区的发展提供更好的服务。

（四）发行人主营业务经营情况、模式

1、发行人主营业务情况

发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏、自我发展的市场主体。

（1）营业收入

报告期内，发行人的主要业务收入主要来源为安置房销售、基

基础设施建设业务和土地开发收入。发行人最近三年的营业收入构成情况如下：

发行人报告期营业收入明细表

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发	119,464.06	55.56	69,317.23	39.30	1,711.41	2.13
基础设施	74,286.49	34.55	54,527.14	30.92	8,828.39	10.98
安置房销售	8,479.77	3.94	48,044.43	27.24	61,589.36	76.61
租赁及城市 维养等	12,794.42	5.95	4,482.74	2.54	8,268.75	10.28
合计	215,024.74	100.00	176,371.54	100.00	80,397.90	100.00

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人营业收入分别为 80,397.90 万元、176,371.54 万元和 215,024.74 万元。2021 年度营业收入较 2020 年度增加 38,653.20 万元，增幅 21.92%，主要系发行人土地开发业务收入增幅较大所致；2020 年度营业收入较 2019 年度增加 95,973.64 万元，增幅 119.37%，主要系发行人土地整理开发业务收入和基础设施建设业务收入增幅较大所致。

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人安置房销售收入分别为 61,589.36 万元、48,044.43 万元和 8,479.77 万元，占营业收入的比例分别为 76.61%、27.24%和 3.94%。2021 年度安置房销售收入及占比出现较大下滑，系安置房销售与拆迁项目同步配套，本期拆迁项目无较大数量的拆迁户产生，因此销售无法实现。2020 年度安置房销售收入较 2019 年度减少 13,544.92 万元，同比减少 21.99%，系 2019 年发行人安置房项目完工较为集中，销售量大幅增加所致。

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人城市基础设施建设业务收入分别为 8,828.39 万元、54,527.14 万元和 74,286.49 万元，占营业收入的比例分别为 10.98%、30.92%和 34.55%。2021 年度城市基础设施建设收入较 2020 年度增加 19,759.36 万元，同比增加 36.34%；

2020 年度城市基础设施建设收入较 2019 年度增加 45,698.75 万元，同比增加 517.63%，主要系发行人完工决算确认收入的基础设施工程较多。

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人土地整理开发业务收入分别为 1,711.41 万元、69,317.23 万元和 119,464.06 万元，占营业收入的比例分别为 2.13%、39.30%和 55.56%，2021 年度土地整理开发业务收入较 2020 年度增加 50,146.83 万元，同比增加 72.34%；2020 年度土地整理开发业务收入较 2019 年度增加 67,605.82 万元，同比增加 3950.31%，主要系发行人 2020 年和 2021 年达到结算条件的项目较多，确认收入增加所致。

(2) 营业成本

发行人营业成本主要来源于安置房建设业务、基础设施建设业务和土地整理开发业务。2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人营业成本分别为 65,975.54 万元、157,932.24 万元和 190,361.37 万元。2021 年度较 2020 年度增加 32,429.13 万元，增幅 20.53%，主要系土地整理开发业务和基础设施建设业务成本增加所致；2020 年度较 2019 年度增加 91,956.70 万元，增幅 139.38%，主要系土地整理开发业务成本和基础设施建设业务成本增加所致，与土地整理开发业务收入和基础设施建设业务收入增长一致。最近三年发行人营业成本如下表所示：

发行人报告期营业成本明细表

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地开发	108,603.69	65.59	63,015.66	39.90	1,567.59	2.38
基础设施	67,533.18	29.91	49,570.12	31.39	8,086.51	12.26
安置房销售	3,896.90	0.14	33,883.10	21.45	46,735.77	70.84
租赁及城市维 养等	10,327.60	1.23	11,463.35	7.26	9,585.66	14.53

合计	190,361.37	100.00	157,932.24	100.00	65,975.54	100.00
----	------------	--------	------------	--------	-----------	--------

(3) 营业毛利及毛利率

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人的营业毛利润分别为 14,422.37 万元、18,439.31 万元和 24,663.38 万元。2021 年度营业毛利润较 2020 年度同期增加 6,224.07 万元，主要系土地整理开发业务和租赁及城市维养业务毛利润增加所致。2020 年度营业毛利润较 2019 年度同期增加 4,016.94 万元，主要系发行人土地整理开发业务和基础设施业务毛利润增加所致。

发行人报告期营业毛利情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
土地开发	10,860.37	9.09	6,301.57	9.09	143.82	8.40
基础设施	6,753.32	9.09	4,957.01	9.09	741.88	8.40
安置房销售	4,582.87	54.04	14,161.33	29.48	14,853.58	24.12
租赁及城市维养等	2,466.82	19.28	-6,980.60	-155.72	-1,316.91	-15.93
合计	24,663.38	11.47	18,439.31	10.45	14,422.37	17.94

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人营业毛利率分别为 17.94%、10.45%和 11.47%，2021 年度发行人营业毛利率较 2020 年度增加了 1.02%，主要是 2021 年度发行人安置房销售业务和租赁及城市维养业务毛利增加所致。2020 年度发行人营业毛利率较 2019 年度减少了 7.49%，主要系 2020 年度发行人租金等业务毛利大幅减少所致。

2、发行人主营业务模式

发行人是绍兴高新技术产业开发区主要的基础设施投资建设主体，承担了绍兴高新技术产业开发区范围内的土地开发整理、城市基础设施建设和安置房建设等重要职能。

(1) 土地开发整理业务

①业务模式

发行人主要负责绍兴高新区范围内的土地整理业务，发行人作为前期开发整理的主体，申请办理立项、规划、环评和用地等前期手续，其主要整理工作包括房屋征收、安置等工作，征收补偿协议签订后收回并及时注销征收补偿人的相关权证，完成地块征收范围内的建筑物拆除、清运、管线迁移、电杆迁移、绿化迁移和围墙构筑等工作，确保场地平整，负责做好被征收人的水电气等相关设施的报停、注销和费用结清等工作。高新区管委会负责做好该地块开发整理实施工作的指导、协调、服务、监督检查和收储验收工作。

发行人土地开发整理业务模式：

该公司土地开发业务的主要范围是绍兴高新区。高新区管委会与公司签订《土地开发委托合同》，将地块委托公司进行开发，并就当期所要结算项目，以根据项目实际进度测算的工程量为基础，按成本加成法计算应拨付的委托开发款项，公司据此确认收入。2020年，高新区管委会与公司签订《土地整理补充协议》，约定土地整理开发项目完成验收并在绍兴市自然资源和规划局出让后，按照土地整理过程中实际费用支出及为土地整理而产生的金融机构借款利息核算并确认土地开发整理成本；参考行业平均利润率，考虑通货膨胀等因素，于每年年末以下发土地开发整理价款函的方式进行结算。

2019年、2020年以及2021年土地整理业务收入分别为1,711.41万元、69,317.23万元以及119,464.06万元，2021年土地整理开发业务收入较2020年增加50,146.83万元，增幅为72.34%；2020年土地整理业务收入相比2019年度有较大增长，主要系发行人2020年和2021年达到结算条件的项目较多，确认收入增加所致。发行人整理的大量土地已陆续完工，未来将根据政府出让计划陆续对外出让，

为发行人未来年度土地整理业务收入提供了保障。

②账务处理

发行人承担土地开发的前期整理的相关成本借记“存货-开发成本”，贷记“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，借记“应收账款”、“货币资金”，贷记“营业收入”同时结转相关地块的前期开发成本，借记“营业成本”，贷记“存货”等科目。发行人实际收到后续款项时，冲减公司应收账款，借记“货币资金”，贷记“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。

(2) 城市基础设施建设业务模式

①业务模式

发行人作为绍兴高新区最重要的城市基础设施建设和运营主体，其基础设施收入为政府委托代建项目以及第三方委托代建项目。报告期内，发行人确认收入的政府委托代建项目均与业务委托方政府单位（高新区管委会和绍兴新迪新农村建设投资有限公司）分别签订《基础设施建设委托合同》，根据《基础设施建设委托合同》内容，业务委托方按项目总投资成本加成一定比例（加计 10%的投资收益）支付给发行人相应的代建费用，每期由委托方在双方工程结算后按约定予以支付。报告期内发行人确认收入的均为政府委托代建的项目。

②账务处理

在工程实际施工过程中，支付的工程材料费用、直接人工费用、施工机械费用等费用借记“存货”，贷记“货币资金”、“应付账款”；根

据项目进度或者项目竣工后，相关委托方验收结算确认收入时，借记“应收账款”，贷记“营业收入”；根据收入对应的工程项目成本结转时，借记“营业成本”，贷记“存货”。发行人收到结算款时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。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。

③业务开展情况

发行人是绍兴高新区最重要的国有资产管理和基础设施运营公司，受绍兴高新区管委会和绍兴新迪新农村建设投资有限公司委托实施城市基础设施项目建设。发行人在开展基础设施建设业务过程中，享受越城区人民政府制定的诸多扶持政策和鼓励措施。发行人的基础设施建设业务主要由发行人本部及其子公司负责开展，自成立以来，发行人支持了绍兴高新区内多个重点项目的建设。

绍兴新迪新农村建设投资有限公司系绍兴高新技术产业开发区管理委员会的公司，该公司系代表绍兴高新技术产业开发区管理委员会行使部分基础设施及土地开发项目的开发、结算职能。该公司所有业务的最终委托方均为绍兴高新技术产业开发区管理委员会。

报告期内，该公司已经按照约定支付了相应的款项，后续部分未结算款项也将根据约定逐步回款，且未来发行人的新业务将直接与绍兴高新技术产业开发区管理委员会签订协议，不再与其发生关系。

(3) 安置房建设业务模式

①业务模式

公司的安置房建设业务主要由公司本部和子公司绍兴高新技术

产业开发区开发建设有限公司经营。发行人在安置房建设完成后或者从第三方建设公司支付安置房款项后以一定的价格销售给安置户。该模式的具体建设流程为：公司在获得越城区（高新区）下达的保障房、安置房建设任务后，通过第三方建设单位签订委托建设合同以完成安置房建设工程，项目建设用地由第三方建设单位自筹资金对挂牌出让的土地进行竞拍，取得项目建设用地并进行安置房建设，项目建设完成后由发行人支付安置房款项。在进入产品销售阶段由绍兴高新区管委会召开相关会议，经调研周边地块房屋情况，再结合安置房特点，制定出限定价和核定价进行销售。公司保障房项目通过房屋销售收入回收建设资金。

公司安置房业务按销售对象分为两类：1) 保障性住房，经越城区（高新区）政府研究决定，结合项目周边市场情况，对待出售的房产进行评估，制定出核定价或房产指导售价，销售给符合保障性住房购买资格的购房者；2) 针对拆迁安置性住房，按照越城区（高新区）政府出具的相关通知，对待出售的房产进行与原拆迁房产就房产面积、所处地块等性质作出对比后，以政府指导或核定的价格销售给拆迁居民。

②账务处理

安置房项目完工验收后，根据合同约定从第三方建设单位支付款项，借记“存货”，贷记“货币资金”、“应付账款”；对外销售安置房时，根据安置房销售情况，借记“应收账款”，贷记“营业收入”；根据收入对应的项目成本结转时，借记“营业成本”，贷记“存货”。发行人收到安置房转让款时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。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。

（五）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

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼事项的情况。

第六条 发行人财务情况

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2019-2021 年度的财务数据摘自发行人审计报告，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2017-2019 年财务报表进行了审计，并出具了众环审字[2020]030207 号标准无保留意见审计报告；已对发行人 2020 年财务报表进行了审计，并出具了众环审字（2021）0300093 号标准无保留意见审计报告；已对发行人 2021 年财务报表进行了审计，并出具了众环审字（2022）0310166 号标准无保留意见审计报告。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告。

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

1、2019 年重要会计政策变更情况

财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，发行人已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；C、将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

2、2020 年重要会计政策变更情况

无

3、2021 年重要会计政策变更情况

（1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（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（2017 年修订）》（财会〔2017〕

14号) (上述准则统称“新金融工具准则”), 要求执行企业会计准则的非上市企业应当自2021年1月1日起执行新金融工具相关会计准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产, 其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日, 以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征, 将金融资产分为三类: 按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中, 对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资, 当该金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益, 不计入当期损益。

在新金融工具准则下, 本集团以预期信用损失为基础, 对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则, 但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的, 本集团选择不进行重述。因此, 对于首次执行该准则的累积影响数, 本集团调整2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额, 2020年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本集团的主要变化和影响如下:

——本集团在2021年1月1日及以后将可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别, 列报为其他权益工具投资。

——本集团在 2021 年 1 月 1 日及以后将绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）的长期股权投资重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为其他权益工具投资。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
长期股权投资	权益法	1,198,909,026.17	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	2,169,636,000.00
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	4,031,930,196.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	4,073,887,059.13
短期借款	摊余成本	1,578,000,000.00	短期借款	摊余成本	1,580,086,781.07
其他应付款	摊余成本	2,377,380,915.49	其他应付款	摊余成本	2,202,471,015.91
一年内到期的非流动负债	摊余成本	4,608,355,054.46	一年内到期的非流动负债	摊余成本	4,807,744,403.95

b、对公司财务报表的影响

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
长期股权投资	权益法	820,305,314.66	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	1,484,420,000.00
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	3,782,180,196.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	3,824,137,059.13

2020年12月31日（变更前）			2021年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
短期借款	摊余成本	770,500,000.00	短期借款	摊余成本	771,593,725.52
其他应付款	摊余成本	4,137,239,439.42	其他应付款	摊余成本	3,967,264,619.17
一年内到期的非流动负债	摊余成本	4,261,688,387.79	一年内到期的非流动负债	摊余成本	4,430,569,482.52

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2020年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2021年1月1日（变更后）
长期股权投资：	1,198,909,026.17			
减：转出至其他权益工具		1,198,909,026.17		
按新金融工具准则列示的余额				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产	4,031,930,196.00			
减：转出至其他权益工具		4,031,930,196.00		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				
其他权益工具投资				
加：自长期股权投资转入		1,198,909,026.17		
加：自可供出售金融资产转入		4,031,930,196.00		

项目	2020年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2021年1月1日 (变更后)
重新计量：按公允价值重新计量			1,012,683,836.96	
按新金融工具准则列示的余额				6,243,523,059.13
短期借款	1,578,000,000.00			
加：自其他应付款转入		2,086,781.07		
按新金融工具准则列示的余额				1,580,086,781.07
其他应付款	2,377,380,915.49			
减：转出至短期借款		2,086,781.07		
减：转出至一年内到期的非流动负债		172,823,118.51		
按新金融工具准则列示的余额				2,202,471,015.91
一年内到期的非流动负债	4,608,355,054.46			
加：自其他应付款转入		172,823,118.51		
加：一年内到期的租赁负债		26,566,230.98		
按新金融工具准则列示的余额				4,807,744,403.95

b、对公司财务报表的影响

项目	2020年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2021年1月1日 (变更后)
长期股权投资：	5,764,382,877.79			
减：转出至其他权益工具		820,305,314.66		

项目	2020年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2021年1月1日 (变更后)
按新金融工具准则列示的余额				4,944,077,563.13
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产	3,782,180,196.00			
减：转出至其他权益工具		3,782,180,196.00		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列示的余额				
其他权益工具投资				
加：自长期股权投资转入		820,305,314.66		
加：自可供出售金融资产转入		3,782,180,196.00		
重新计量：按公允价值重新计量			706,071,548.47	
按新金融工具准则列示的余额				5,308,557,059.13

项目	2020年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2021年1月1日 (变更后)
短期借款	770,500,000.00			
加：自其他应付款转入		1,093,725.52		
按新金融工具准则列示的余额				771,593,725.52
其他应付款	4,137,239,439.42			
减：转出至短期借款		1,093,725.52		
减：转出至一年内到期的非流动负债		168,881,094.73		
按新金融工具准则列示的余额				3,967,264,619.17
一年内到期的非流动负债	4,261,688,387.79			
加：自其他应付款转入		168,881,094.73		
按新金融工具准则列示的余额				4,430,569,482.52

C、对2021年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2020年12月31日	3,333,817,482.40		729,713,563.20

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
1、可供出售金融资产重新计量	375,000.00		31,092,647.35
2、长期股权投资重新计量			728,045,230.38
2021年1月1日	3,334,192,482.40		1,488,851,440.93

(2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（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应当自2021年1月1日起执行新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即2020年1月1日）之前或2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的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。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

A、对 2021年1月 1日财务报 表的影响 报表项目	2020年12月31日（变更前） 金额		2021年1月1日（变更后） 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	189,933,478.56	185,175,268.06	7,429,016.22	2,670,805.72
合同负债			167,589,056.15	167,589,056.15
其他流动负债			14,915,406.19	14,915,406.19

（3）执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业应当自2021年1月1日起执行新租赁准则。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，本集团选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的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。其中，对首次执行日的融资租赁，本集团作为承租人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；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

本集团根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：
A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第8号——

资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

——本集团承租绍兴飞日棉防止有限公司的飞日棉厂区资产，租赁期为 8 年-10 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 123,475,008.03 元，租赁负债 100,255,436.36 元。

——本集团承租绍兴市越城区稽山街道望仙村经济合作社的望仙桥厂区资产和承租绍兴市越城区稽山街道江沿金村经济合作社的江沿金村厂区，租赁期为 5 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 13,427,995.99 元，租赁负债 5,094,662.66 元。

——本集团承租浙江伟丰文化体育有限公司的伟丰文化厂区资产，租赁期为 10 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 26,124,709.05 元，租赁负债 24,410,326.10 元。

——本集团承租绍兴市八达工业品有限公司的八达工业品厂区资产，租赁期为 10 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 11,453,414.36 元，租赁负债 10,846,304.96 元。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预付款项	72,271,663.45	64,773,665.95	69,821,384.44	64,773,665.95
使用权资产			174,481,127.43	

报表项目	2020年12月31日(变更前)金额		2021年1月1日(变更后)金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
长期待摊费用	81,831,071.34		50,406,953.00	
一年内到期非流动负债	4,608,355,054.46	4,261,688,387.79	4,807,744,403.95	4,261,688,387.79
租赁负债			114,040,499.10	

本集团于2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为6.9%。

本集团2020年度财务报表中披露的2020年末重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额按2021年1月1日增量借款利率6.9%折现的现值为140,606,730.08元，与首次执行日租赁负债的差额为0元。

(二) 重要会计估计变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《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)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)，对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，发行人已根据其要求按照一般企业财务报表格式(适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业)、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内(含一年)进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；C、将“资产减值损失”行项目自“其他收

益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

（三）会计差错更正

报告期内，发行人无会计差错更正。

三、审计情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2017-2019 年财务报表进行了审计，并出具了众环审字[2020]030207 号标准无保留意见审计报告；已对发行人 2020 年财务报表进行了审计，并出具了众环审字（2021）0300093 号标准无保留意见审计报告；已对发行人 2021 年财务报表进行了审计，并出具了众环审字（2022）0310166 号标准无保留意见审计报告。

本募集说明书所载 2019 年度、2020 年度和 2021 年度财务报告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三年的审计报告为基础进行。

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 2017-2019 年度、2020 年度和 2021 年度经审计的财务报告。

四、合并报表范围的变化

（一）2019 年合并报表范围变化情况

与 2018 年度的财务报表合并范围相比，2019 年度合并范围没有发生变化。

（二）2020 年合并报表范围变化情况

与 2019 年度的财务报表合并范围相比，2020 年合并范围发生了变化，新设了绍兴集成电路产业园建设发展有限公司并纳入合并范围。简要情况如下：

序号	子公司全称	子公司简称	本期纳入合并范围原因
1	绍兴集成电路产业园建设发展有限公司	集成电路产业园	同一控制下企业合并

(三) 2021年合并报表范围变化情况

与2020年度的财务报表合并范围相比，2021年合并范围没有发生变化。

五、发行人最近三年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	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产合计	4,573,386.19	3,985,952.22	3,584,540.30
非流动资产合计	1,603,436.85	970,432.38	666,024.15
资产总计	6,176,823.04	4,956,384.60	4,250,564.45
流动负债合计	1,085,192.47	943,812.02	763,439.16
非流动负债合计	2,784,619.39	2,108,037.81	1,749,407.83
负债合计	3,869,811.86	3,051,849.83	2,512,846.99
归属于母公司所有者权益合计	2,307,011.17	1,904,534.77	1,737,717.45
所有者权益合计	2,307,011.17	1,904,534.77	1,737,717.45
负债和所有者权益合计	6,176,823.04	4,956,384.60	4,250,564.45

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	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	215,024.74	176,371.54	80,397.90
营业成本	190,361.37	157,932.24	65,975.54
营业利润	33,697.85	98,145.37	19,831.08
利润总额	33,640.21	98,147.54	19,679.15
净利润	29,997.18	80,300.45	18,168.78

归属于母公司所有者的净利润	29,997.18	80,300.45	18,168.78
---------------	-----------	-----------	-----------

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	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	676,169.07	533,096.72	348,643.00
经营活动现金流出小计	554,886.48	677,413.99	342,363.90
经营活动产生的现金流量净额	121,282.59	-144,317.28	6,279.10
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	62,305.29	179,478.13	151,561.25
投资活动现金流出小计	429,350.33	331,287.78	170,237.07
投资活动产生的现金流量净额	-367,045.04	-151,809.65	-18,675.81
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	1,899,477.00	1,147,250.00	760,914.79
筹资活动现金流出小计	1,162,454.89	673,511.42	808,432.17
筹资活动产生的现金流量净额	737,022.11	473,738.58	-47,517.38
四、现金及现金等价物净增加额	491,259.67	177,611.66	-59,914.10
五、期末现金及现金等价物余额	776,783.41	285,523.74	107,912.08

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）合并口径近三年的财务指标

公司最近三年合并口径的财务指标

财务指标	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	4.21	4.22	4.70
速动比率（倍）	1.49	1.37	1.45
资产负债率（%）	62.65	61.57	59.12
贷款偿还率（%）	100	100	100

利息偿付率 (%)	100	100	100
财务指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率 (次)	2.46	2.96	0.64
存货周转率 (次)	0.06	0.06	0.03
利息保障倍数 (倍)	0.39	0.78	0.25
总资产周转率 (次)	0.03	0.04	0.02
总资产报酬率 (%)	1.09	2.43	0.80
净资产收益率 (%)	1.40	4.41	1.25

上述财务指标计算方法如下：

- (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；
- (4) 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；
- (5) 利息偿付率 = 实际利息支出 / 应付利息支出；
- (6) 应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额；
- (7) 存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额；
- (8) 利息保障倍数 = (利润总额 + 财务费用的利息支出) / (财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)；
- (9) 总资产周转率 = 营业收入 / 资产总额平均余额；
- (10) 总资产报酬率 = (利润总额 + 财务费用的利息支出) / 资产总额平均余额；
- (11) 净资产收益率 = 净利润 / 净资产平均余额。

(三) 公司最近三年非经常性损益明细表

公司最近三年非经常性损益明细表

单位：万元

科目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-	10.00	-
投资收益	3.92	78,055.50	2,199.30

其他收益-政府补贴	35,296.75	25,778.06	29,745.07
营业外收入	16.09	7.15	2.54
营业外支出	73.73	4.98	154.46
非经常性损益合计	35,243.03	103,845.73	31,792.45
所得税影响数	0.40	14,565.19	511.85
非经常性损益净额	35,242.63	89,280.54	31,280.60

六、管理层讨论与分析

发行人管理层结合发行人最近三年的财务资料，对发行人财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。

（一）资产负债结构分析

1、资产结构分析

截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日公司的总资产分别为4,250,564.45万元、4,956,384.60万元和6,176,823.04万元，资产规模处于较高水平，且保持稳定增长。报告期内，公司流动资产与非流动资产结构保持稳定且以流动资产为主。其中，公司的流动资产分别为3,584,540.30万元、3,985,952.22万元和4,573,386.19万元，占总资产的比例分别为84.33%、80.42%和74.04%。公司的非流动资产规模相对较小，分别为666,024.15万元、970,432.38万元和1,603,436.85万元。近三年，发行人资产的总体构成情况如下：

发行人近三年资产结构分析表

单位：万元、%

资产项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	815,783.41	13.21	324,833.74	6.55	146,912.08	3.46
应收账款	102,775.91	1.66	40,523.26	0.82	78,640.80	1.85
预付款项	9,474.42	0.15	7,227.17	0.15	4,058.92	0.10
其他应收款	690,111.03	11.17	917,525.88	18.51	875,562.35	20.60
存货	2,952,051.92	47.79	2,694,461.76	54.36	2,473,756.30	58.2
其他流动资产	3,189.50	0.05	1,380.41	0.03	5,609.83	0.13
流动资产合计	4,573,386.19	74.04	3,985,952.22	80.42	3,584,540.30	84.33
可供出售金融资产	-	-	403,193.02	8.13	119,963.80	2.82
长期股权投资	-	-	119,890.90	2.42	189,645.04	4.46
其他权益工具投资	995,058.37	16.11	-	-	-	-
投资性房地产	496,297.90	8.03	292,077.79	5.89	202,882.87	4.77
固定资产	50,088.94	0.81	35,886.08	0.72	43,026.95	1.01

资产项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	余额	占比	余额	占比
在建工程	32,876.43	0.53	99,894.79	2.02	103,755.34	2.44
使用权资产	14,709.64	0.24	-	-	-	-
无形资产	7,177.67	0.12	11,125.14	0.22	5,732.60	0.13
长期待摊费用	6,918.94	0.11	8,183.11	0.17	825.32	0.02
递延所得税资产	308.96	0.01	181.55	0.00	171.55	0.00
其他非流动资产	-	-	-	-	20.69	0.00
非流动资产合计	1,603,436.85	25.96	970,432.38	19.58	666,024.15	15.67
资产总计	6,176,823.04	100.00	4,956,384.60	100.00	4,250,564.45	100.00

(1) 流动资产分析

报告期内，发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货等构成。具体情况分析如下：

① 货币资金

截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日，发行人的货币资金分别为146,912.08万元、324,833.74万元和815,783.41万元，分别占同期资产总额的3.46%、6.55%和13.21%，主要为随时可用于支付的银行存款。截至2021年末，发行人货币资金余额中，为取得借款而质押的定期存单为39,000.00万元。除此之外不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。总体来看，发行人的货币资金相对充足。2021年末，发行人货币资金较2020年末增加490,949.67万元，增幅为151.14%。2020年末，发行人货币资金较2019年末增加177,921.66万元，增幅为121.11%。

报告期末发行人货币资金构成表

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
库存现金	0.11	0.38	0.38
银行存款	776,783.29	285,523.36	107,911.70
其他货币资金	39,000.00	39,310.00	39,000.00
合计	815,783.41	324,833.74	146,912.08

② 应收账款

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人的应收账款分别为 78,640.80 万元、40,523.26 万元和 102,775.91 万元，分别占同期资产总额的 1.85%、0.82%和 1.66%。截至 2021 年末，公司的应收账款主要为应收绍兴高新技术产业开发区管理委员会和绍兴市越城区迪荡街道办事处土地整理及基础设施建设结算款。2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 62,252.65 万元，增幅为 153.62%，主要系发行人绍兴高新技术产业开发区管理委员会和绍兴市越城区迪荡街道办事处土地整理及基础设施建设结算款增加所致。2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末减少 38,117.54 元，减幅为 48.47%，主要系发行人部分应收账款于 2020 年回款部分所致。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况如下：

公司应收账款客户明细表

单位：万元

序号	单位名称	金额	占应收账款总额的比例	账龄	形成原因	报告期内回款情况	未来回款计划
1	绍兴高新技术产业开发区管理委员会	81,492.78	79.29%	1 年以内 78,385.43 万元， 2-3 年 119.21 万元， 3 年以上 2,988.14 万元	委托代建收入	338,284.02	预计未来三年逐步回款
2	绍兴市越城区迪荡街道办事处	15,035.71	14.63%	1 年以内	安置房销售收入	44,818.70	预计未来三年逐步回款
3	绍兴汇金生活艺术广场有限公司	5,622.27	5.47%	1-2 年	租金	0.00	预计未来三年逐步回款
4	绍兴市越城区东湖街道办事处	534.36	0.52%	1 年以内	安置房销售收入	38,919.17	预计未来三年逐步回款

序号	单位名称	金额	占应收账款总额的比例	账龄	形成原因	报告期内回款情况	未来回款计划
5	绍兴新迪新农村建设投资有限公司	71.78	0.07%	1-2年	委托代建收入	93,628.27	预计未来三年逐步回款
	合计	102,756.89	99.98%	-			

③预付款项

截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日，发行人的预付款项分别为4,058.92万元、7,227.17万元和9,474.42万元，分别占同期资产总额的0.10%、0.15%和0.15%。发行人的预付款项主要系预付的土地款。2021年末，发行人预付款项较2020年末增加2,247.25万元，增幅为31.09%，主要系预付绍兴市越城区陶堰镇人民政府房屋征收款增加所致。

截至2021年末，发行人按对象归集的期末余额前五名如下：

2021年末发行人大额预付款项明细

单位：万元

债务人名称	期末余额	占预付款项合计的比例(%)	与本公司关系	款项性质
绍兴市自然资源和规划局越城分局	5,000.00	52.77	非关联方	土地款
绍兴市越城区稽山街道办事处	1,894.24	19.99	非关联方	安置房款
绍兴市越城区建设投资有限公司	984.24	10.39	关联方	工程款
绍兴市越城区陶堰镇人民政府	623.89	6.58	非关联方	拆迁款
凌阳-市政公司服务用房租金	361.69	3.82	非关联方	租赁款
合计	8,864.06	93.55	-	-

④其他应收款

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人的其他应收款分别为 875,562.35 万元、917,525.88 万元和 690,111.03 万元，分别占同期资产总额的 20.60%、18.51%和 11.17%。公司的其他应收款主要为与绍兴市越城区其他国有企业及政府单位的资金往来款。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末减少 227,414.85 万元，减幅为 24.79%。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 41,963.53 万元，增幅为 4.79%，波动幅度不大。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司主要其他应收款的单位情况如下：

公司前五名其他应收款客户明细表

单位：万元

序号	单位名称	金额	占其他应收款总额的比例 (%)	账龄	是否关联方	款项性质	回款安排
1	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	209,698.18	30.36	2-3 年	是	工程款	预计未来三年逐步回款
2	绍兴高新技术产业开发区管理委员会	87,244.90	12.63	3 年以内 86,746.24 万元；3 年以上 498.66 万元	是	往来款	预计未来三年逐步回款
3	绍兴新迪新农村建设投资有限公司	83,354.70	12.07	1 年以内	否	往来款	预计未来三年逐步回款
4	绍兴市越城区财政局	58,743.09	8.50	3 年以内 35,940.89 万元；3 年以上 22,802.19 万元	否	往来款	预计未来三年逐步回款

5	绍兴市皋埠建设投资有限公司	43,811.37	6.34	1年以内	否	往来款	预计未来三年逐步回款
合计		482,852.24	69.90	-	-	-	-

截至 2021 年 12 月 31 日，其他应收款中政府性应收款余额为 259,153.90 万元，占其他应收款同期余额的比例为 37.52%。具体明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	款项性质	回款计划
1	绍兴高新技术产业开发区管理委员会	87,244.90	往来款	预计未来三年逐步回款
2	绍兴市越城区财政局	58,743.09	往来款	预计未来三年逐步回款
3	绍兴市越城区皋埠街道办事处	42,935.87	往来款	预计未来三年逐步回款
4	绍兴高新技术产业开发区房屋管理所	32,649.89	往来款	预计未来三年逐步回款
5	绍兴生态产业园管理委员会	29,829.30	往来款	预计未来三年逐步回款
6	绍兴集成电路产业园管理委员会	2,150.00	往来款	预计未来三年逐步回款
7	绍兴市越城区公路管理所	1,864.91	往来款	预计未来三年逐步回款
8	绍兴市越城区富盛镇人民政府	1,668.04	往来款	预计未来三年逐步回款
9	绍兴市上虞区沥海街道办事处	1,000.00	往来款	预计未来三年逐步回款
10	绍兴市公安消防支队高新区大队	562.91	往来款	预计未来三年逐步回款
11	绍兴市越城区交通局	505.00	往来款	预计未来三年逐步回款
合计		259,153.90		

截至 2021 年末发行人其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
经营性	382,558.48	55.43
非经营性	307,552.55	44.57
合计	690,111.03	100.00

发行人划分经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要是：将与发行人主营业务密切相关的往来款定性为经营性其他应收款；将与发行人主营业务联系不紧密的业务合作资金拆借款定性为非经营性其他应收款。

公司经营性往来款主要构成、形成原因

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	形成原因	报告期内回款情况	未来回款计划
1	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	209,698.18	工程款	本期收回72,000.00万元	预计未来三年逐步回款
2	绍兴高新技术产业开发区管理委员会	87,244.90	往来款	本期收回260,116.12万元	预计未来三年逐步回款
3	绍兴新迪新农村建设投资有限公司	83,354.70	往来款	本期收回80,007.00万元	预计未来三年逐步回款
合计		380,297.78			

公司非经营性往来款主要构成、形成原因及回款安排

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	账龄	形成原因	是否为关联方	报告期内回款情况	未来回款计划
1	绍兴市越城区财政局	58,753.09	3年以内35,950.90万元；；3年以上22,802.19万元	往来款	否	本期收回924.67万元	预计未来三年逐步回款
	绍兴市皋埠建设投资有限公司	43,811.37	1年以内	往来款	否	本期收回226,109.00万元	预计未来三年逐步回款
2	绍兴市越城区皋埠街道办事处	42,935.87	1年以内35,735.87万元；3年以上7,200.00万元	往来款	否	本期收回6,859.78万元	预计未来三年逐步回款
3	绍兴高新技术产业开发区房屋管理所	32,649.89	3年以上32,649.89万元	往来款	否	无	预计未来三年逐步回款
4	绍兴市越城区新农村建设投资有限公司	31,245.81	2年以内	往来款	否	本期收回42,320.00万元	预计未来三年逐步回款

序号	单位名称	金额	账龄	形成原因	是否为关联方	报告期内回款情况	未来回款计划
5	绍兴生态产业园管理委员会	29,829.29	3年以内 2,616.50万元；3年以上 27,212.79万元	往来款	否	无	预计未来三年逐步回款
合计		239,225.32					

根据《公司章程》、《财务管理制度》中“大额资金使用及资金拆借管理制度”的有关规定，往来占款或者资金拆借等大额资金使用实行公司集体决策和个人分工负责相结合的原则。公司总经理办公会、公司董事会为大额资金使用决策机构。大额资金使用概算在1亿元及以上的往来占款或者资金拆借等大额资金使用提交总经理办公会、董事会审议，经批准后实施；1亿元以下的实行事后报备程序。审批流程为业务部门经公司分管领导同意提出付款申请-相关职能部门会签-财务融资部审核-财务总监审签-总经理办公会讨论通过-董事会讨论通过-业务部门会同财务融资部办理支付手续-整理档案资料。根据《公司章程》、《财务管理制度》中“大额资金使用及资金拆借管理制度”的有关规定，发行人非经营性往来款占款和资金拆借行为符合相关法律法规、公司章程、财务管理制度等规定。

决策权限和决策程序方面：在每笔非经营性往来占款或资金拆借发起前，发行人均需专人核实、整理每一笔款项的发生原因、规模及还款安排等要素；在完成前期审核后，发行人按照《公司法》和《绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司关联交易决策管理规定》等内部规章制度要求召开董事会进行审议表决，若通过决议，则再由发行人与交易对手方签订相关协议；在前述审核、决策完成后，再由发行人财务部门进行资金的划转，并留存相关凭证与单据。

定价机制方面：根据发行人相关内部规章制度规定要求，发行人如发生与关联方之间发生交易往来，对应定价遵循以下原则：1)

交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

⑤ 存货

发行人存货规模较大，截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人的存货账面价值分别为 2,473,756.30 万元、2,694,461.76 万元和 2,952,051.92 万元，分别占同期资产总额的 58.20%、54.36%和 47.79%。报告期内，由于发行人对土地整理开发、基础设施建设和安置房建设的持续投入，存货保持稳定增长。

截至 2021 年末，发行人存货由开发成本和土地构成。其中开发成本账面价值为 2,763,339.92 万元，由基础设施建设成本、土地开发整理成本和安置房建设成本构成；土地资产账面价值为 188,712.00 万元。存货的具体构成情况如下：

近三年发行人存货明细表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
待开发土地	188,712.00	270,844.42	270,844.42
开发成本	2,763,339.92	2,423,617.34	2,202,911.88
合计	2,952,051.92	2,694,461.76	2,473,756.30

截至 2021 年末存货-开发成本明细表

单位：万元

项目	2021年12月31日
土地开发	1,925,589.42
基础设施	697,895.21
安置房	139,855.29
合计	2,763,339.92

截至2021年末存货-开发成本明细表

单位：万元

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
朱尉地块	土地开发项目	2010.11-2025.11	是	154,475.56
迪荡湖2号地块	土地开发项目	2019.1-2024.1	是	14,443.65
皋埠区块	土地开发项目	2014.12-2024.12	是	248,511.06
稽山街道拆迁	土地开发项目	2017.3-2027.3	是	44,674.01
米行街拆迁	土地开发项目	2016.7-2026.7	是	84,004.71
东湖则水牌棚户区	土地开发项目	2015.6-2030.6	是	796,140.33
迪荡街道征地拆迁	土地开发项目	2015.8-2025.8	是	103,986.06
绍兴市新民热电、绍兴广电热电拆迁	土地开发项目	2018.9-2023.9	是	15,128.84
革新村、塘湾村拆迁	土地开发项目	2019.1-2029.1	是	5,105.81
瓦窑头2号地块建设工程	土地开发项目	2020.9-2025.9	是	12,372.83
会稽山路地块（浙化联地块）	土地开发项目	2016.12-2026.12	是	25,341.00
东湖区块	土地开发项目	2014.4-2024.4	是	99,245.31
印染企业“关闭”补偿款	土地开发项目	2015.12-2025.12	是	29,935.59
浙江外运绍兴有限公司拆迁款	土地开发项目	2016.1-2017.1	是	5,555.45
袍中路安置拆迁	土地开发项目	2016.2-2026.2	是	8,127.23
越东路、二环北路交叉立交工程	土地开发项目	2018.1-2025.1	是	6,518.63
新三江闸排涝、马山闸强排工程	土地开发项目	2019.11-2024.11	是	35,573.61
土地开发-其他	土地开发项目	2010.1-2025.1	是	236,449.74
土地开发项目小计				1,925,589.42

迪荡中央商务广场	基础设施项目	2015.2-2023.2	是	21,117.38
生态园基础设施改造工程	基础设施项目	2015.3-2020.12	是	29,398.89
104 国道北复线东延工程	基础设施项目	2015.8-2025.8	是	18,838.22
104 国道沿线（东湖立交至济生桥）环境综合	基础设施项目	2017.1-2023.1	是	2,671.92
东拓南延一期工程	基础设施项目	2010.5-2025.5	是	7,059.69
平江路隧道	基础设施项目	2012.12-2022.12	是	37,182.51
迪荡湖整治工程	基础设施项目	2014.1-2024.1	是	112,802.77
袍中路南延工程（越城段）	基础设施项目	2014.8-2024.8	是	35,871.68
梅龙湖环境整治工程	基础设施项目	2014.9-2024.9	是	32,889.46
东拓南延二期工程	基础设施项目	2014.10-2024.10	是	8,286.91
迪荡湖区市政和水系环境整治项目湖中园景观	基础设施项目	2015.10-2020.3	是	14,578.58
中山路二环东路至上樊公路-二环东路至东湖	基础设施项目	2016.5-2023.5	是	2,641.09
阳明北路改造工程	基础设施项目	2017.4-2020.12	是	373.15
东湖镇区块路网工程	基础设施项目	2017.9-2023.9	是	12,180.99
平陶公路（富盛-陶堰镇）提升改造工程	基础设施项目	2017.10-2020.4	是	17,475.65
群贤路东延伸工程	基础设施项目	2018.1-2025.1	是	7,412.03
迪荡、稽山区域环境提升工程	基础设施项目	2018.11-2020.9	是	6,529.04
会稽路西侧 4 号地块配套小学建设工程	基础设施项目	2019.10-2024.10	是	4,417.35
越城区主要道路机非隔离石环境提升工程	基础设施项目	2019.12-2024.12	是	2,055.43
迪荡小学	基础设施项目	2015.1-2023.1	是	6,717.30
农村基础设施建设/环境改造	基础设施项目	2015.2-2020.1	是	2,711.34
晒亮点、比业绩	基础设施项目	2017.1-2020.9	是	1,402.46

皋埠镇卫生院门急诊楼改扩建工程	基础设施项目	2017.7-2023.7	是	3,039.71
集成电路管委会在建工程	基础设施项目	2020.1-2025.1	是	4,233.84
绍兴市区东部110KV电网补强工程-管沟工程	基础设施项目	2020.1-2023.1	是	6,361.53
大禹陵景区高压电力线路改造工程	基础设施项目	2020.10-2023.10	是	15,809.50
度假区工程	基础设施项目	2014.1-2019.1	是	4,367.53
龙舌嘴公园(禹建)	基础设施项目	2014.1-2019.1	是	2,166.77
平江路改造工程	基础设施项目	2010.2-2020.2	是	2,654.74
人民路改造工程(2010年)(贵州建工)	基础设施项目	2010.5-2020.5	是	3,434.07
生态园基础设施改造工程	基础设施项目	2015.3-2020.12	是	29,398.89
迪荡湖区市政和水系环境整治项目湖中园景观	基础设施项目	2015.10-2020.3	是	14,578.58
阳明北路改造工程	基础设施项目	2017.4-2020.12	是	373.15
平陶公路(富盛-陶堰镇)提升改造工程	基础设施项目	2017.10-2020.4	是	17,475.65
110KV香昌1409、东昌1422线电缆迁改	基础设施项目	2017.11-2020.1	是	8,643.84
迪荡、稽山区域环境提升工程	基础设施项目	2018.11-2020.9	是	6,529.04
迪荡湖区市政和水系统环境整治项目景观亮化	基础设施项目	2019.2-2020.1	是	7,276.02
农村基础设施建设/环境改造	基础设施项目	2015.2-2020.1	是	2,711.34
迪荡新城-铁路防护绿化	基础设施项目	2013.10-2020.7	是	14.80
西上线改造、白富线张岙至乌石跳山段改造	基础设施项目	2019.8-2020.8	是	3,605.41
富盛镇山区农村饮水工程	基础设施项目	2019.8-2020.8	是	4,889.36
迎宾路	基础设施项目	2014.1-2019.1	是	2,684.26
银兴路	基础设施项目	2014.2-2019.2	是	4,912.52
镇西路	基础设施项目	2014.1-2019.1	是	2,794.13

经五路（新经三路）	基础设施项目	2014.2-2019.2	是	2,362.15
经六路	基础设施项目	2014.4-2019.4	是	2,342.78
管网建设	基础设施项目	2014.2-2019.2	是	5,030.12
越南路	基础设施项目	2014.8-2019.8	是	7,835.62
鲁迅东路	基础设施项目	2014.3-2019.3	是	7,331.93
皋马路	基础设施项目	2013.4-2018.4	是	4,005.87
银桥路	基础设施项目	2013.5-2018.5	是	3,814.88
人民东路延伸	基础设施项目	2013.2-2018.2	是	15,437.67
河道环境整治工程	基础设施项目	2015.2-2025.2	是	3,440.85
剡溪路“美丽示范街”	基础设施项目	2017.1-2022.1	是	4,502.38
延安东路“美丽示范街”	基础设施项目	2017.8-2022.8	是	3,063.38
2017年越城区城市景观提升工程施工二标段	基础设施项目	2017.10-2022.10	是	3,302.31
104国道前赵大桥至济生桥段及云东路沿线	基础设施项目	2018.2-2023.2	是	3,502.42
人民东路、越东路、曹江路及平江路维修工程	基础设施项目	2018.2-2022.2	是	2,200.52
城市景观提升工程	基础设施项目	2019.3-2024.3	是	4,634.30
智慧公安	基础设施项目	2019.1-2022.1	是	1,725.03
基础设施-其他	基础设施项目	2010.1-2025.1	是	90,794.48
基础设施项目小计				697,895.21
云东路1号地块A区块（龙骧园一期）	安置房项目	2010.3-2013.8	否	79,931.26
云东路1号地块B区块（龙骧园二期）	安置房项目	2015.1-2017.1	否	8,749.31
云东路4号（新湖园）	安置房项目	2014.9-2016.8	否	6,123.68
平江路1号地块（则水牌棚户区改造安置房）（滋江家园）	安置房项目	2016.1-2018.9	否	25,755.39
鲁迅路地块安置房工程	安置房项目	2015.12-2020.12	否	5,798.09
皋埠一期解困房	安置房项目	2014.1-2020.1	否	9,758.62

安置房-其他	安置房项目	2014.9-2024.9	否	3,738.94
安置房项目小计				139,855.29
合计				2,763,339.92

截至 2021 年末，发行人开发土地余额为 188,712.00 万元，土地使用权归发行人所有，共计 11 宗土地，其中 10 宗土地使用于 2008 年由政府注入，由于历史原因权证尚未办妥，目前尚未缴纳出让金，暂不具备转让条件，存在无法办理土地权证的风险。发行人土地使用权人均为绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司。

发行人待开发土地情况如下表：

单位：万元

序号	土地证编号	座落	用地性质	用途	总面积（平方米）	入账依据	价值	是否缴纳土地出让金
1	绍市国用(2006)第 5155 号	罗家庄地块（四） B	出让	住宅用地	6,424.30	评估值	188,712.00	否
2	绍市国用(2006)第 5156 号	罗家庄地块（四） A	出让	住宅用地	26,100.00	评估值		否
3	绍市国用(2006)第 5157 号	罗家庄地块（五） C	出让	住宅用地	10,550.00	评估值		否
4	绍市国用(2006)第 5158 号	罗家庄地块（五） B	出让	住宅用地	19,700.00	评估值		否
5	绍市国用(2006)第 5159 号	罗家庄地块（五） B	出让	住宅用地	9,250.00	评估值		否
6	绍市国用(2006)第 5160 号	罗家庄地块（五） A	出让	住宅用地	9,796.74	评估值		否

7	绍市国用 (2006)第 2970 号	罗家庄地块（一）	出让	住宅 土地	17,165.34	评估值		否
8	绍市国用 (2006)第 5162 号	罗家庄地块（五） D	出让	住宅 用地	18,300.00	评估值		否
9	绍市国用 (2007)第 1138 号	舜江路以东、鲁迅 路以南、2号地块 以北、鹿山路以西	出让	住 宅、 商业 用地	33,300.00	评估值		否
10	绍市国用 (2007)第 1139 号	舜江路以东、1号 地块以南、3号地 块以北、鹿山路以 西	出让	住 宅、 商业 用地	28,500.00	评估值		否
11	绍市国用 (2015)第 20703号	东至现状村庄河 流，南至人民东 路，西至漫池路， 北至现状村庄	出让	住 宅、 商服 用地	36,825.00	评估值		否
合计	-	-	-		215,911.38		188,712.00	

上述地块处于绍兴市高新区内，均为公司股东投入的经营性资产合法合规。

⑥其他流动资产

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人的其他流动资产分别为 5,609.83 万元、1,380.41 万元和 3,189.50 万元，分别占同期资产总额的 0.13%、0.03%和 0.05%，主要系待抵扣增值税进项税额。

(2) 非流动资产分析

报告期内，发行人的非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资、其他权益工具投资、可供出售金融资产、在建工程、固定

资产等组成。发行人 2019 年末、2020 年末和 2021 年末的非流动资产情况如下：

①投资性房地产

发行人采用公允价值模式计量方式对投资性房地产进行入账。截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产分别为 202,882.87 万元、292,077.79 万元和 496,297.90 万元，分别占同期资产总额的 4.77%、5.89%和 8.03%。

发行人 2021 年末投资性房地产的金额较上年末增加 204,220.11 万元，增幅为 69.92%，主要系存货、固定资产、无形资产转入所致。

发行人 2020 年末投资性房地产的金额较上年末增加 89,194.92 万元，增幅为 43.96%，主要原因如下：

(1) 2020 年 12 月 31 日，发行人原自用房产、无形资产、待销售房产改为出租，改为出租的固定资产、无形资产、存货转作投资性房地产后采用公允价值计量，转换日其公允价值 808,489,900.00 元超过其原账面价值 486,396,167.24 元之间的差额计入其他综合收益。

(2) 本年度股东投入的新增投资性房地产由股东绍兴高新技术产业开发区管理委员会以世禾新村公建（五云组团公建用房）、香莲公寓公建（香山、白莲岙小区公建用房）、香莲公寓西区服务中心（香山、白莲岙小区公建用房）投入，经中联资产评估集团有限公司评估，出具中联评报字[2021]第 1028 号评估报告，评估金额为 59,203,100.00 元。发行人截至 2020 年 12 月 31 日的投资性房地产由中联资产评估集团有限公司出具中联评报字[2021]第 1028 号评估报告，评估后价值为 2,920,777,900.00 元。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司投资性房地产明细情况如下所示：

公司投资性房地产明细情况一览表

投资性房地名称	产权证号			

序号			房屋建筑物面积 (m ²)	评估价值 (万元)	是否抵押
1	五泄路 246 号 (小博士幼儿园)	绍房权证稽山字第 00000006252 号	4,848.97	1,731.08	否
2	科创一期 (阳明北路 683 号)	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0014638 号	36,025.32	16,643.70	否
3	延安东路 481 号综合楼	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0023514 号	23,478.64	23,727.51	否
4	永丰公寓 5 幢一单元 301 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042969 号	104.51	100.43	否
5	永丰公寓 14 幢一单元 302 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042891 号	85.11	82.64	否
6	永丰公寓 14 幢一单元 402 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042886 号	85.11	81.79	否
7	永丰公寓 15 幢一单元 402 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042534 号	80.4	77.26	否
8	永丰公寓 16 幢一单元 302 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042592 号	81.82	79.45	否
9	永丰公寓 5 幢一单元 302 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042978 号	104.41	100.34	否
10	永丰公寓 5 幢一单元 402 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042965 号	104.41	99.40	否
11	永丰公寓 5 幢二单元 203 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042977 号	104.41	100.34	否
12	永丰公寓 5 幢二单元 204 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042963 号	104.51	100.43	否
13	永丰公寓 5 幢二单元 304 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042967 号	104.51	100.43	否
14	永丰公寓 5 幢二单元 403 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042979 号	104.41	99.40	否
15	永丰公寓 5 幢二单元 404 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042964 号	104.51	99.49	否
16	永丰公寓 6 幢二单元 404 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042477 号	104.51	99.49	否
17	永丰公寓 8 幢一单元 302 室	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0042507 号	106.82	102.65	否
18	绍兴市银兴路 156 号	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0018833 号	1,578.42	1,301.25	否
19	浪港新村服务中心	浙 (2016) 绍兴市不动产权第 0004872 号	8,398.75	6,789.55	否
20	浪港新村公建	浙 (2016) 绍兴市不动产权第 0004875 号	3,722.19	3,068.57	否
21	涂山公寓会馆	浙 (2016) 绍兴市不动产权第 0004871 号	5,626.30	4,593.31	否
22	永胜新村会所	浙 (2016) 绍兴市不动产权第 0004879 号	1,592.18	1,312.59	否
23	平江路 98 号 201 室	绍房权证绍市字第 F0000261748 号	367.79	105.92	否
24	五泄路 520 号	浙 (2017) 绍兴市不动产权第 0018832 号	3,447.83	3,197.86	否

25	世禾新村公建	绍房权证绍市字第 10000312212号	3,066.19	2,527.77	否
26	香莲公寓公建	浙(2016)绍兴市不动产权第0004877号	2,341.51	1,930.34	否
27	香莲公寓西区服务中心	浙(2016)绍兴市不动产权第0004881号	1,917.61	1,580.88	否
28	胜利东路600号(综合服务中心)	浙(2017)绍兴市不动产权第0019699号	23,472.23	12,275.98	是
29	云东路667号(幼儿园)	浙(2017)绍兴市不动产权第0018977号			
30	鼎盛时代大厦1层(惠利街16号)	绍房权证绍市字第 F0000257044号	410.66	487.82	是
31	鼎盛时代大厦1层(惠利街18号)	绍房权证绍市字第 F0000257388号	87.16	109.56	是
32	鼎盛时代大厦2层	绍房权证绍市字第 F0000257390号	3,239.07	3,058.98	是
33	鼎盛时代大厦3层	绍房权证绍市字第 F0000257383号	3,493.13	3,316.03	是
34	鼎盛时代大厦4层	绍房权证绍市字第 F0000257389号	3,508.41	3,347.37	是
35	鼎盛时代大厦5层	绍房权证绍市字第 F0000257385号	1,454.99	1,438.40	是
36	鼎盛时代大厦6层	绍房权证绍市字第 F0000257386号	1,420.45	1,411.36	是
37	鼎盛时代大厦7层	绍房权证绍市字第 F0000257387号	1,382.17	1,380.23	是
38	水岸香堤苑1幢	绍房权证绍市字第 F0000286032号	21,304.02	36,174.23	否
39	水岸香堤苑2幢	绍房权证绍市字第 F0000300747号	21,591.81	36,662.89	否
40	解放北路211号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233515号	9,359.48	12,931.06	否
41	解放北路189号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233351号	54.29	228.68	否
42	解放北路191号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233350号	53.4	224.93	否
43	解放北路193号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233353号	73.57	309.89	否
44	解放北路195号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233308号	74.3	312.97	否
45	解放北路197号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233312号	98.39	414.44	否
46	解放北路199号-1营业房	绍房权证绍市字第 F0000233334号	51.1	215.24	否
47	解放北路199号-2营业房	绍房权证绍市字第 F0000233383号	40.54	170.76	否
48	解放北路199号-3营业房	绍房权证绍市字第 F0000233382号	40.54	170.76	否
49	解放北路199号-4营业房	绍房权证绍市字第 F0000233381号	40.54	170.76	否

50	解放北路 199 号-5 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233385 号	31.08	130.92	否
51	解放北路 199 号-6 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233379 号	43.63	183.78	否
52	解放北路 199 号-7 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233377 号	40.54	170.76	否
53	解放北路 199 号-8 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233380 号	40.54	170.76	否
54	解放北路 199 号-9 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233376 号	36.6	154.17	否
55	解放北路 199 号-10 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233375 号	40.54	170.76	否
56	解放北路 199 号-11 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233374 号	40.54	170.76	否
57	解放北路 199 号-12 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233378 号	40.54	170.76	否
58	解放北路 199 号-13 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233384 号	40.54	170.76	否
59	解放北路 199 号-14 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233371 号	32.79	138.12	否
60	解放北路 199 号-15 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233370 号	40.54	170.76	否
61	解放北路 199 号-16 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233490 号	64.69	272.49	否
62	解放北路 199 号-17 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233491 号	41.17	173.42	否
63	解放北路 199 号-18 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233492 号	41.17	173.42	否
64	解放北路 199 号-19 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233493 号	41.17	173.42	否
65	解放北路 199 号-20 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233494 号	41.17	173.42	否
66	解放北路 199 号-21 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233495 号	41.17	173.42	否
67	解放北路 199 号-22 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233496 号	41.17	173.42	否
68	解放北路 199 号-23 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233497 号	41.17	173.42	否
69	解放北路 199 号-24 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233498 号	41.17	173.42	否
70	解放北路 199 号-25 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233483 号	29.15	122.79	否
71	解放北路 199 号-26 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233484 号	28.28	119.12	否
72	解放北路 199 号-27 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233485 号	19.98	84.16	否
73	解放北路 199 号-28 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233486 号	39.35	165.75	否
74	解放北路 199 号-29 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233488 号	49.26	207.49	否

75	解放北路 199 号-30 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233475 号	44.89	189.09	否
76	解放北路 199 号-31 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233462 号	52.18	219.79	否
77	解放北路 199 号-32 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233464 号	43.28	182.30	否
78	解放北路 199 号-33 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233463 号	43.28	182.30	否
79	解放北路 199 号-34 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233465 号	43.28	182.30	否
80	解放北路 199 号-35 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233466 号	43.28	182.30	否
81	解放北路 199 号-36 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233468 号	43.28	182.30	否
82	解放北路 199 号-37 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233469 号	43.28	182.30	否
83	解放北路 199 号-38 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233471 号	39.82	167.73	否
84	解放北路 199 号-39 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233474 号	39.82	167.73	否
85	解放北路 199 号-40 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233472 号	39.82	167.73	否
86	解放北路 199 号-41 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233473 号	39.82	167.73	否
87	解放北路 199 号-42 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233332 号	40.54	170.76	否
88	解放北路 199 号-43 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233331 号	40.54	170.76	否
89	解放北路 199 号-44 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233330 号	40.54	170.76	否
90	解放北路 199 号-45 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233329 号	33.52	141.19	否
91	解放北路 199 号-46 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233328 号	40.54	170.76	否
92	解放北路 199 号-47 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233327 号	40.54	170.76	否
93	解放北路 199 号-48 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233326 号	38.61	162.63	否
94	解放北路 199 号-49 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233325 号	39.23	165.24	否
95	解放北路 199 号-50 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233322 号	40.54	170.76	否
96	解放北路 199 号-51 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233321 号	40.54	170.76	否
97	解放北路 199 号-52 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233320 号	43.63	183.78	否
98	解放北路 199 号-53 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233319 号	31.08	130.92	否
99	解放北路 199 号-54 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233324 号	40.54	170.76	否

100	解放北路 199 号-55 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233318 号	40.54	170.76	否
101	解放北路 199 号-56 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233317 号	40.54	170.76	否
102	解放北路 199 号-57 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233315 号	48.98	206.31	否
103	解放北路 199 号-58 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233421 号	30.31	127.67	否
104	解放北路 199 号-59 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233424 号	33.39	140.65	否
105	解放北路 199 号-60 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233425 号	36.46	153.58	否
106	解放北路 199 号-61 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233427 号	39.53	166.51	否
107	解放北路 199 号-62 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233428 号	42.61	179.48	否
108	解放北路 199 号-63 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233429 号	45.67	192.37	否
109	解放北路 199 号-64 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233430 号	48.74	205.30	否
110	解放北路 199 号-65 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233431 号	56.32	237.23	否
111	解放北路 199 号-66 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233432 号	54.89	231.21	否
112	解放北路 199 号-67 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233433 号	57.96	244.14	否
113	解放北路 199 号-68 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233434 号	51.96	245.13	否
114	解放北路 199 号-69 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233435 号	54.89	231.21	否
115	解放北路 199 号-70 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233436 号	31.66	133.36	否
116	解放北路 199 号-71 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233437 号	53.03	223.37	否
117	解放北路 199 号-72 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233438 号	45.67	192.37	否
118	解放北路 199 号-73 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233439 号	42.61	179.48	否
119	解放北路 199 号-74 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233440 号	39.53	166.51	否
120	解放北路 199 号-75 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233441 号	36.46	153.58	否
121	解放北路 199 号-76 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233442 号	33.39	140.65	否
122	解放北路 199 号-77 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233443 号	30.31	127.67	否
123	解放北路 199 号-202 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233394 号	254.06	734.13	否
124	解放北路 199 号-203 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233393 号	163.27	471.78	否

125	上大路 14 号	浙(2021)绍兴市不动产权第 0032419 号	35.71	135.75	否
126	解放北路 199 号-205 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233395 号	363.74	1,759.02	否
127	解放北路 199 号-206 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233397 号	216.2	624.73	否
128	解放北路 199 号-207 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233398 号	209.96	606.70	否
129	解放北路 199 号-208 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233400 号	178.35	515.36	否
130	解放北路 199 号-209 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233399 号	184.1	531.98	否
131	解放北路 199 号-210 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233401 号	216.2	624.73	否
132	解放北路 199 号-211 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233402 号	224.93	649.96	否
133	解放北路 199 号-212 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233403 号	285.69	825.53	否
134	解放北路 199 号-213 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233511 号	502.96	1,453.35	否
135	解放北路 199 号-214 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233512 号	753.59	2,177.57	否
136	解放北路 199 号-215 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233489 号	458.67	1,325.37	否
137	解放北路 199 号-216 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233386 号	261.08	754.42	否
138	解放北路 199 号-217 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233387 号	216.52	625.66	否
139	解放北路 199 号-218 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233388 号	213.64	617.33	否
140	解放北路 199 号-219 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233389 号	184.19	532.24	否
141	解放北路 199 号-220 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233390 号	178.35	515.36	否
142	解放北路 199 号-221 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233391 号	209.96	606.70	否
143	解放北路 199 号-222 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233392 号	216.2	624.73	否
144	解放北路 199 号-223 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233444 号	104.37	301.59	否
145	解放北路 199 号-224 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233446 号	87.2	251.97	否
146	解放北路 199 号-225 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233447 号	60.91	176.01	否
147	解放北路 199 号-226 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233449 号	70.31	203.17	否
148	解放北路 199 号-227 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233448 号	129.51	374.23	否
149	解放北路 199 号-228 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233450 号	129.51	374.23	否

150	解放北路 199 号-229 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233451 号	60.7	175.40	否
151	解放北路 199 号-230 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233452 号	87.2	251.97	否
152	解放北路 199 号-231 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233453 号	104.37	301.59	否
153	解放北路 199 号-301 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233411 号	359.98	833.97	否
154	解放北路 199 号-302 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233413 号	251.38	582.37	否
155	解放北路 199 号-303 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233414 号	161.55	374.26	否
156	中关村绍兴水木湾区科学园	浙(2021)绍兴市不动产权第 0051459 号	144,908.21	191,961.51	否
157	解放北路 199 号-305 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233415 号	359.9	1,395.37	否
158	解放北路 199 号-306 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233416 号	160.87	372.69	否
159	解放北路 199 号-307 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233417 号	207.74	481.27	否
160	鹤池苑菜场	浙(2021)绍兴市不动产权第 0026635 号	1,290.87	3,330.44	否
161	解放北路 199 号-309 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233418 号	182.16	830.84	否
162	解放北路 199 号-310 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233419 号	213.91	495.57	否
163	解放北路 199 号-311 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233420 号	222.56	515.60	否
164	解放北路 199 号-312 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233422 号	282.67	654.86	否
165	解放北路 199 号-313 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233513 号	497.65	1,152.91	否
166	解放北路 199 号-314 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233514 号	745.63	1,727.40	否
167	解放北路 199 号-315 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233404 号	258.32	598.45	否
168	解放北路 199 号-316 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233405 号	214.24	496.33	否
169	解放北路 199 号-317 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233406 号	211.39	489.73	否
170	解放北路 199 号-318 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233407 号	182.25	422.22	否
171	解放北路 199 号-319 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233408 号	176.47	408.83	否
172	解放北路 199 号-320 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233409 号	207.74	481.27	否
173	解放北路 199 号-321 营业房	绍房权证绍市字第 F0000233410 号	215.23	498.62	否
174	解放北路 201 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233313 号	98.39	414.44	否

175	解放北路 203 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233316 号	74.3	312.97	否
176	日晖弄 1 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233500 号	53.35	180.49	否
177	日晖弄 3 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233482 号	21.55	72.91	否
178	日晖弄 5 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233481 号	22.14	74.90	否
179	日晖弄 7 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233480 号	22.14	74.90	否
180	日晖弄 9 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233479 号	38.74	131.07	否
181	日晖弄 11 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233478 号	60.47	204.58	否
182	日晖弄 13 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233476 号	59.84	202.45	否
183	日晖弄 15 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233461 号	50.53	170.95	否
184	日晖弄 17 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233460 号	42.66	144.33	否
185	日晖弄 19 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233459 号	51.2	173.22	否
186	日晖弄 21 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233458 号	39.82	134.72	否
187	日晖弄 23 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233457 号	39.82	134.72	否
188	上大路 2 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233352 号	40.39	153.54	否
189	上大路 4 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233354 号	60.81	231.16	否
190	上大路 8 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233358 号	41.6	158.14	否
191	上大路 10 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233355 号	40.54	154.11	否
192	上大路 12 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233356 号	40.54	154.11	否
193	上大路 18 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233359 号	44.77	170.19	否
194	上大路 20 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233360 号	40.54	154.11	否
195	上大路 22 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233361 号	40.54	154.11	否
196	上大路 24 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233363 号	40.54	154.11	否
197	上大路 28 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233364 号	40.54	154.11	否
198	上大路 30 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233365 号	41.6	158.14	否
199	上大路 32 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233366 号	40.54	154.11	否

200	上大路 34 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233367 号	40.54	154.11	否
201	上大路 38 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233368 号	40.54	154.11	否
202	上大路 40 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233369 号	41.6	158.14	否
203	上大路 42 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233510 号	68.25	259.45	否
204	上大路 44 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233509 号	46.81	177.94	否
205	上大路 46 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233508 号	46.81	177.94	否
206	上大路 48 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233507 号	53.57	203.64	否
207	上大路 50 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233506 号	46.81	177.94	否
208	上大路 52 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233505 号	46.81	177.94	否
209	上大路 54 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233504 号	43.43	165.09	否
210	上大路 56 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233503 号	43.43	165.09	否
211	上大路 58 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233502 号	42.28	160.72	否
212	上大路 60 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233501 号	43.43	165.09	否
213	新河弄 5 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233349 号	41.6	150.23	否
214	新河弄 7 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233348 号	40.54	146.40	否
215	新河弄 9 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233347 号	40.54	146.40	否
216	新河弄 11 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233346 号	35.71	128.96	否
217	新河弄 15 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233344 号	44.77	161.68	否
218	新河弄 17 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233343 号	40.54	146.40	否
219	新河弄 19 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233342 号	40.54	146.40	否
220	新河弄 21 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233339 号	40.54	146.40	否
221	新河弄 25 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233341 号	38.61	139.43	否
222	新河弄 27 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233338 号	41.6	150.23	否
223	新河弄 29 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233345 号	40.54	146.40	否
224	新河弄 31 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233337 号	40.54	146.40	否

225	新河弄 35 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233336 号	40.54	146.40	否
226	新河弄 37 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233335 号	41.6	150.23	否
227	新河弄 39 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233333 号	41.6	150.23	否
228	新河弄 41 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233454 号	47.29	170.78	否
229	新河弄 47 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233477 号	3,265.19	7,062.61	否
230	新河弄 53 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233455 号	44.71	161.46	否
231	新河弄 55 号营业房	绍房权证绍市字第 F0000233456 号	44.71	161.46	否
232	解放北路 199 号-215 所属阁楼	绍房权证绍市字第 F0000233489 号	191.15	286.95	否
233	解放北路 199 号-314 所属阁楼	绍房权证绍市字第 F0000233514 号	669.97	1,005.76	否
234	解放北路 199 号-319 所属阁楼	绍房权证绍市字第 F0000233408 号	2,294.29	3,444.19	否
235	新河弄 47 号所属阁楼	绍房权证绍市字第 F0000233477 号	936.14	1,409.27	否
236	解放北路 211 号配套用房	绍房权证绍市字第 F0000233515 号	3,692.22	1,767.10	否
237	解放北路 199 号内部搭建 1 至 2 层	无证	5,605.49	16,957.73	否
238	解放北路 199 号内部搭建 3 层	无证	11,397.16	20,819.19	否
239	怡康公寓幼儿园	浙(2019)绍兴市不动产权第 0054967 号	2,029.00	2,107.93	否
240	新湖园 1 幢 1 室	浙(2019)绍兴市不动产权第 0025651 号	234.37	282.81	否
241	新湖园 1 幢 2 室	浙(2019)绍兴市不动产权第 0025648 号	742.54	896.02	否
242	新湖园 1 幢 201 室	浙(2019)绍兴市不动产权第 0025646 号	1,352.18	1,070.79	否
243	新湖园 3 幢 1 室	浙(2019)绍兴市不动产权第 0025650 号	374.13	451.46	否
244	新湖园 3 幢 2 室	浙(2019)绍兴市不动产权第 0025653 号	93.69	117.77	否
245	新湖园 3 幢 5 室	浙(2019)绍兴市不动产权第 0025654 号	79.48	99.91	否
246	新湖园 3 幢 6 室	浙(2019)绍兴市不动产权第 0025655 号	6.2	9.35	否
247	新湖园 3 幢 7 室	浙(2019)绍兴市不动产权第 0025647 号	1,205.46	954.60	否
248	新湖园 3 幢 8 室	浙(2019)绍兴市不动产权第 0025649 号	442.81	293.89	否
249	新湖园 8 幢 1 室	浙(2019)绍兴市不动产权第 0025652 号	96.78	121.65	否

250	龙骧园 82 幢 103 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0054047 号	88.83	116.75	
251	龙骧园 83 幢 2402 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0054214 号	85.35	117.78	
252	龙骧园 82 幢 104 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0054007 号	112.84	148.31	
253	龙骧园 84 幢 202 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0056063 号	101.36	133.22	
254	龙骧园 84 幢 2802 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0056088 号	101.36	139.88	
255	龙骧园 84 幢 3002 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0056086 号	101.36	139.88	
256	龙骧园 84 幢 3102 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0056084 号	101.36	139.88	
257	龙骧园 84 幢 2205 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0056092 号	101.36	138.55	
258	龙骧园 84 幢 2405 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0056083 号	101.36	138.55	
259	龙骧园 84 幢 2905 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0056082 号	101.36	139.88	
260	龙骧园 84 幢 3005 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0056095 号	101.36	139.88	
261	龙骧园 84 幢 103 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0056041 号	104.30	137.08	
262	龙骧园 78 幢 102 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0050996 号	135.96	178.69	
263	龙骧园 82 幢 503 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0054040 号	88.83	116.75	
264	龙骧园 79 幢 803 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0054104 号	131.09	174.01	
265	龙骧园 79 幢 1601 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0054098 号	131.09	177.46	
266	龙骧园 81 幢 804 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0053774 号	131.62	174.71	
267	龙骧园 81 幢 2004 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0053741 号	131.62	178.17	
268	龙骧园 81 幢 1606 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0053664 号	131.80	178.42	
269	龙骧园 81 幢 2006 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0053674 号	131.80	178.42	
270	龙骧园 78 幢 803 室	浙 (2018) 绍兴市不动产权第 0050975 号	154.80	205.48	
合计			390,005.06	496,297.90	-

②长期股权投资

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资分别为 189,645.04 万元、119,890.90 万元和

0.00 万元，分别占同期资产总额的 4.46%、2.42%和 0.00%。

报告期各期末公司长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）	0.00	119,890.90	189,645.04
合计	0.00	119,890.90	189,645.04

发行人长期股权投资系其对合营企业绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）的投资，主要为扶持当地重点发展产业而投资。根据合伙协议，发行人参与经营管理，因此放在长期股权投资科目核算。2021 年末较 2020 年末公司长期股权投资减少 119,890.90 万元，主要系执行新金融工具准则后本集团在 2021 年 1 月 1 日及以后将绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）的长期股权投资重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为其他权益工具投资。2020 年末较 2019 年末公司长期股权投资减少 69,754.14 万元，主要系 2020 年减少对绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）的投资和宣告发放现金股利或利润所致。

③可供出售金融资产

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产分别为 119,963.80 万元、403,193.02 万元和 0.00 万元，分别占同期资产总额的 2.82%、8.13%和 0.00%。2021 年末较 2020 年末公司可供出售金融资产减少 403,193.02 万元，主要系执行新金融工具准则后发行人在 2021 年 1 月 1 日及以后将可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为其他权益工具投资。2020 年末较 2019 年末公司可供出售金融资产增长 283,229.22 万元，增幅为 236.10%，主要

系公司 2020 年增加对绍兴越城越芯数科股权投资合伙企业（有限合伙）、绍兴市越芯数联股权投资合伙企业（有限合伙）和绍兴袍江工业区投资开发有限公司的投资所致。

④在建工程

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人在建工程分别为 103,755.34 万元、99,894.79 万元和 32,876.43 万元，分别占同期资产总额的 2.44%、2.02%和 0.53%。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司重要在建工程明细情况如下所示：

截至 2021 年 12 月 31 日公司重要在建工程明细

单位：万元

项目	账面价值	比例
吼山科创中心	1,646.34	5.01%
高新中心三期工程	5,213.63	15.86%
绍兴高新区信息经济创业园提升改造工程	3,933.77	11.97%
集成电路	22,062.50	67.11%
国际生命健康产业科技城 GMP 项目	20.19	0.06%
合计	32,876.43	100.00%

上述项目均已经办理了前期动工的相关手续，未来将通过出租和出售等方式实现项目的收入。

⑤固定资产

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人固定资产分别为 43,026.95 万元、35,886.08 万元和 50,088.94 万元，分别占同期资产总额的 1.01%、0.72%和 0.81%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、运输设备、办公设备和其他设备等构成。2021 年末发行人固定资产相比于 2020 年末增加 14,202.86 万元，增幅为 39.58%，主要系本期购置一定房屋及建筑物。2020 年末发行人固定资产相比于 2019 年末减少 7,140.86 万元，减幅为

16.60%，主要系部分房屋及建筑物转入投资性房地产所致。

截至 2021 年 12 月 31 日公司固定资产明细

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	比例
1	房屋及建筑物	48,239.08	96.31%
2	运输工具	576.76	1.15%
3	办公设备及其他	1,273.10	2.54%
	合计	50,088.94	100.00%

⑥其他权益工具投资

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人其他权益工具投资分别为 0.00 万元、0.00 万元和 995,058.37 万元，分别占同期资产总额的 0.00%、0.00%和 16.11%。2021 年末发行人其他权益工具投资相比于 2020 年末增加 995,058.37 万元，主要系执行新金融工具准则后发行人在 2021 年 1 月 1 日及以后将可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为其他权益工具投资；将绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）的长期股权投资重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为其他权益工具投资。

截至 2021 年 12 月 31 日公司其他权益工具投资明细

单位：万元

序号	项目	期末余额
1	绍兴市环城公路经营有限公司	475.00
2	绍兴市棚户区改造建设投资有限公司	4,838.80
3	绍兴海邦人才创业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00
4	绍兴越城越芯数科股权投资合伙企业（有限合伙）	155,354.71
5	绍兴滨海新区集成电路产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	158,900.00
6	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	150,000.00
7	北京水木氢源一期产业投资中心（有限合伙）	3,979.22
8	绍兴市城中村改造建设投资有限公司	237,200.00
9	绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）	282,310.64
	合计	995,058.37

⑦无形资产

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人无形资产分别为 5,732.60 万元、11,125.14 万元和 7,177.67 万元，分别占同期资产总额的 0.13%、0.22%和 0.12%。2021 年末发行人无形资产相比于 2020 年末减少 3,947.47 万元，减幅为 35.48%，主要系无形资产中部分土地使用权转入投资性房地产。2020 年末发行人无形资产相比于 2019 年末增加 5,392.54 万元，增幅为 94.07%，主要系 2020 年股东投入的新增无形资产由股东绍兴高新技术产业开发区管理委员会以绍兴高新技术产业开发区范围内政府部门合法享有的停车泊位（场）30 年的收费经营权投入，以评估金额入账，经中联资产评估集团有限公司评估，出具中联评报字[2021]第 1029 号评估报告，评估金额为 66,483,500.00 元。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司无形资产明细情况如下所示：

截至 2021 年 12 月 31 日公司无形资产明细

单位：万元

项目	账面价值	比例
土地使用权	442.06	6.16%
车位收费权	6,408.27	89.28%
公交候车厅经营权	327.34	4.56%
合计	7,177.67	100.00%

⑧长期待摊费用

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人长期待摊费用分别为 825.32 万元、8,183.11 万元和 6,918.94 万元，分别占同期资产总额的 0.02%、0.17%和 0.11%。2021 年末发行人长期待摊费用相比于 2020 年末减少 1,264.17 万元，减幅为 15.45%，主要由于会计政策变更，将原计入长期待摊费用的装修款 3142.41 万元，调整至使用权资产核算。2020 年末发行人长期待摊费用相比于 2019 年末增加 7,357.78 万元，增幅为 891.50%，主要系

2020年医疗器械创新服务综合体装修费和融资费用新增较多所致。

⑨递延所得税资产

截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日，发行人递延所得税资产分别为171.55万元、181.55万元和308.96万元，分别占同期资产总额的0.00%、0.00%和0.01%。报告期内发行人递延所得税资产占比较低。

⑩使用权资产

截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日，发行人使用权资产分别为0.00万元、0.00万元和14,709.64万元，分别占同期资产总额的0.00%、0.00%和0.24%。主要系执行新租赁准则后，将部分原作为经营租赁处理及原计入长期待摊销费用等于2021年1月1日确认使用权资产。

2、负债结构分析

近三年发行人负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	175,079.74	4.52	157,800.00	5.17	81,494.00	3.24
应付账款	4,400.40	0.11	5,125.04	0.17	59,878.98	2.38
预收款项	820.13	0.02	18,993.35	0.62	8,507.83	0.34
合同负债	11,583.78	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	0.54	0.00	-	-	-	-
应交税费	62,124.47	1.61	63,320.03	2.07	44,202.96	1.76
其他应付款	225,953.99	5.84	237,738.09	7.79	311,379.16	12.39
一年内到期的非流动负债	604,186.88	15.61	460,835.51	15.10	257,976.24	10.27
其他流动负债	1,042.54	0.03	-	-	-	-
流动负债合计	1,085,192.47	28.04	943,812.02	30.93	763,439.16	30.38
长期借款	1,688,332.39	43.63	1,532,722.43	50.22	1,703,866.56	67.81
应付债券	998,900.00	25.81	548,450.00	17.97	30,000.00	1.19

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁负债	9,602.96	0.25	-	-	-	-
递延收益	19.81	0.00	29.88	0.00	50.02	0.00
递延所得税负债	87,764.23	2.27	26,835.50	0.88	15,491.26	0.62
非流动负债合计	2,784,619.39	71.96	2,108,037.81	69.07	1,749,407.83	69.62
负债合计	3,869,811.86	100.00	3,051,849.83	100.00	2,512,846.99	100.00

发行人负债由流动负债和非流动负债构成。截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人的负债总额分别为 2,512,846.99 万元、3,051,849.83 万元和 3,869,811.86 万元，对比资产总额总体处于一个较为合理的水平，发行人无逾期未偿付负债。

从发行人的负债结构来看，截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，流动负债分别为 763,439.16 万元、943,812.02 万元和 1,085,192.47 万元，占总负债的比重分别为 30.38%、30.93%和 28.04%，占比较低；非流动负债分别为 1,749,407.83 万元、2,108,037.81 万元和 2,784,619.39 万元，占总负债的比重分别为 69.62%、69.07%和 71.96%，占比较高。

（1）流动负债

发行人的流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。发行人 2019 年末、2020 年末和 2021 年末流动负债情况具体如下：

①短期借款

公司的短期借款主要系为满足日常运营需要而取得的银行贷款。2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司短期借款分别为 81,494.00 万元、157,800.00 万元和 175,079.74 万元。公司不存在已逾期未偿还的短期借款。截至 2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末增长

17,279.74 万元，增幅为 10.95%，主要系发行人保证借款增长所致。截至 2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末增加 76,306.00 万元，增幅为 93.63%，主要系发行人业务规模扩大，通过短期借款补充流动资金所致。

②应付账款

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，应付账款分别为 59,878.98 万元、5,125.04 万元和 4,400.40 万元，占同期总负债比例分别为 2.38%、0.17%和 0.11%。2020 年末的应付账款余额较 2019 年末减少 54,753.94 万元，减幅为 91.44%，主要系 2019 年末的大额应付款项结算所致。

截至 2021 年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名的应付账款情况：

2021年末发行人大额应付账款明细

单位：万元

债权人名称	期末余额	占应付账款合计的比例 (%)	与本公司关系
绍兴市越城区城市发展综合保障服务有限公司	700.00	15.91	非关联方
绍兴市越城区迪荡社区服务中心	488.62	11.10	非关联方
浙江龙腾建设有限公司	327.06	7.43	非关联方
中国电信股份有限公司绍兴分公司	272.99	6.20	非关联方
龙元建设集团股份有限公司	260.90	5.93	非关联方
合计	2,049.57	46.57	-

③预收款项

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，预收款项分别为 8,507.83 万元、18,993.35 万元和 820.13 万元，占同期总负债比例分别为 0.34%、0.62%和 0.02%。2020 年发行人预收款项较 2019 年大幅增加，主要系发行人业务量增加，同期营业收入保持较高增长，预收账款相应增加。截至 2021 年末，发行人预收

款项较 2020 年末减少 18,173.22 万元，主要系预收款项科目转出所致。

④合同负债

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元和 11,583.78 万元，占同期总负债比例分别为 0.00%、0.00%和 0.30%。截至 2021 年末，发行人合同负债较 2020 年末增加 11,583.78 万元，主要系预收款项科目转出所致。根据《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号，简称“新收入准则”）的规定，合同负债，是指企业已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。企业因转让商品收到的预收款适用新收入准则进行会计处理时，使用“合同负债”科目，不再使用“预收账款”科目及“递延收益”科目。

⑤应交税费

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，应交税费分别为 44,202.96 万元、63,320.03 万元和 62,124.47 万元，占同期总负债比例分别为 1.76%、2.07%和 1.61%。报告期内，发行人应交税费呈上升趋势，主要系报告期内发行人营业收入及净利润保持较快增长，应交税费相应增加。

⑥其他应付款

发行人其他应付款主要系发行人与绍兴地区其他平台的往来款。截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，其他应付款分别为 311,379.16 万元、237,738.09 万元和 225,953.99 万元，占同期总负债比例分别为 12.39%、7.79%和 5.84%。截至 2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末减少 11,784.10 万元，降幅为

4.96%。截至 2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末减少 73,641.07 万元，减幅为 23.65%。

公司近三年其他应付款余额账龄分析表

单位：万元

账龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	13,540.96	62,199.46	99,927.25
1 至 2 年	62,179.54	316.09	33,463.90
2 至 3 年	174.05	17,009.02	83,724.69
3 年以上	150,059.44	140,722.53	94,263.31
合计	225,953.99	220,247.10	311,379.16

注：上表中的其他应付款为扣除应付利息和应付股利的其他应付款，下同。

2021 年末发行人其他应付款主要明细表

单位：万元

序号	债权人名称	与公司关系	金额	占其他应付款 总额的比例	性质
1	绍兴市棚户区改造建设投资有限公司	参股公司	84,471.67	37.38%	往来款
2	绍兴市镜湖新区开发集团有限公司	非关联方	68,271.00	30.21%	往来款
3	绍兴市城市建设投资集团有限公司	非关联方	10,000.00	4.43%	往来款
小计			162,742.67	72.02%	

⑦一年内到期的非流动负债

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债分别为 257,976.24 万元、460,835.51 万元和 604,186.88 万元，占负债合计的比重分别为 10.27%、15.10%和 15.61%。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 143,351.37 万元，增幅为 31.11%，主要系发行人一年内到期的应付债券增加所致。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 202,859.27 万元，增幅为 78.63%，主要系发行人一年内到期的长期借款增加所致。

报告期各期末一年内到期的非流动负债的明细

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
一年内到期的长期借款	399,899.46	416,285.51	257,976.24
一年内到期的应付债券	201,700.30	44,550.00	-
一年内到期的租赁负债	2,587.12		
合计	604,186.88	460,835.51	257,976.24

(2) 非流动负债

截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日，公司非流动负债分别为1,749,407.83万元、2,108,037.81万元和2,784,619.39万元，占负债总额的比例为69.62%、69.07%和71.96%。非流动负债主要包括长期借款和应付债券。

①长期借款

发行人非流动负债中长期借款占比较高，主要系发行人因项目资金需求所致的银行借款。截至2019年末、2020年末和2021年末，发行人长期借款分别为1,703,866.56万元、1,532,722.43万元和1,688,332.39万元，占同期总负债比例分别为67.81%、50.22%和43.63%。

发行人近三年长期借款明细表

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
信用借款	177,840.00	154,916.00	168,416.00
质押借款	185,744.00	378,744.00	395,744.00
保证借款	1,050,298.00	692,050.00	698,200.00
保证+抵押借款	231,862.62	212,328.94	99,918.63
保证+质押借款	402,674.00	477,344.00	591,514.16
抵押借款	34,959.61	33,625.00	8,050.00
应付利息	4,853.62	-	-
小计	2,088,231.85	1,949,007.94	1,961,842.80
减：一年内到期部分	399,899.46	416,285.51	257,976.24
合计	1,688,332.39	1,532,722.43	1,703,866.56

发行人近三年长期借款种类情况表

单位：万元

借款种类	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
信托借款	-	406,400.00	450,200.00
融资租赁借款	246,776.39	146,836.18	27,307.27
银行借款	1,437,216.00	908,070.25	1,035,443.29
委托贷款	-	60,000.00	176,000.00
其他	4,340.00	11,416.00	14,916.00
合计	1,688,332.39	1,532,722.43	1,703,866.56

②应付债券

截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日，发行人应付债券余额为30,000.00万元、548,450.00万元和998,900.00万元。发行人于2019年成功发行理财直接融资工具3亿元，于2020年成功发行两期PPN合计17.5亿元、两期MTN合计20亿元、债权融资计划7.3亿元、理财直融工具3.5亿元、一期私募公司债8亿元；于2021年成功发行三期私募公司债合计40亿元，三期SCP合计15亿元，一期MTN5亿元，债权融资计划2.4亿元，理财直接融资工具6.5亿元。近年高新区及滨海新区进入建设发展快车道，发行人作为高新区及滨海新区的重要建设主体，业务规模不断增长，资金需求增加，发行人积极拓宽各类债券发行等直接融资渠道，优化融资结构，导致应付债券大幅增加。具体明细如下：

截至2021年末公司应付债券明细

简称	起息日期	期限(年)	发行利率(%)	截至2021年末余额(万元)
上海银行理财直接融资(2020)	2020.06.01	2	5.60	10,000.00
江苏银行理财直接融资	2020.09.09	2	5.80	20,000.00
平安银行理财直接融资	2020.09.18	2	5.50	5,000.00
20迪荡新城PPN001	2020.03.18	5(3+2)	4.00	100,000.00
20迪荡新城PPN002	2020.01.19	5(3+2)	4.80	75,000.00
20迪荡新投MTN001	2020.08.07	5	4.50	100,000.00
20迪荡新投MTN002	2020.10.28	5	4.27	100,000.00

简称	起息日期	期限(年)	发行利率(%)	截至2021年末余额(万元)
20 迪投 01	2020.12.18	5	4.80	80,000.00
20 浙绍迪投资 ZR001	2020.03.05	3	5.80	20,000.00
20 浙绍迪投资 ZR002	2020.03.05	3	5.80	20,000.00
20 浙绍迪投资 ZR003	2020.03.05	3	5.80	10,000.00
20 浙绍迪投资 ZR004	2020.06.29	3	4.30	8,450.00
21 迪投 01	2021.03.11	5	4.80	160,000.00
21 迪荡新投 SCP002	2021.05.24	0.7123	3.15	50,000.00
21 迪荡新投 MTN001	2021.06.30	5	4.05	50,000.00
21 迪投 02	2021.07.23	5 (3+2)	4.27	130,000.00
21 迪投 03	2021.09.27	5 (3+2)	4.10	110,000.00
21 迪荡新投 SCP003	2021.10.29	0.7123	3.09	50,000.00
21 浙绍迪投 ZR001	2021.12.21	2	5.80	24,000.00
上海银行理财直接融资(2021)	2021.12.23	1.44	5.60	30,000.00
平安银行理财直接融资(2021年度第一期理财直融)	2021.08.05	1	5.25	25,000.00
瑞丰银行理财直接融资(2021年度第二期理财直融)	2021.11.29	1.44	5.70	10,000.00
应付利息	-	-	-	13,150.30
小计	-	-	-	1,200,600.30
减：一年内到期部分	-	-	-	201,700.30
合计	-	-	-	998,900.00

③递延收益

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人递延收益分别为 50.02 万元、29.88 万元和 19.81 万元，占同期总负债比例分别为 0.00%、0.00%和 0.00%。报告期内，公司的递延收益占比较低。

④递延所得税负债

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人递延所得税负债分别为 15,491.26 万元、26,835.50 万元和 87,764.23 万元，占同期总负债比例分别为 0.62%、0.88%和 2.27%。截至 2021 年末，发行人递延所得税负债较 2020 年末增加 60,928.73 万元，增幅为 227.05%，主要系由于执行新会计政策，原计入长期股权投资的绍兴市越城区

集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）投资转入以公允价值计量变动计入其他综合收益的其他权益工具投资，由于评估增值，同步计提递延所得税负债。截至 2020 年末，发行人递延所得税负债较 2019 年末增加 11,344.24 万元，增幅为 73.23%，主要系投资性房地产公允价值变动确认的递延所得税负债增加所致。

⑤租赁负债

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人租赁负债分别为 0.00 万元、0.00 万元和 9,602.96 万元，占同期总负债比例分别为 0.00%、0.00%和 0.25%。主要系执行新会计准则后，发行人选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。对首次执行日的融资租赁，发行人作为承租人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；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

3、所有者权益分析

发行人近三年所有者权益分析表

单位：万元、%

权益项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	28,172.98	1.22	28,172.98	1.48	28,172.98	1.62
资本公积	1,641,773.16	71.16	1,455,834.29	76.44	1,393,474.45	80.19
其他综合收益	259,474.22	11.25	72,971.36	3.83	48,814.33	2.81
盈余公积	14,174.39	0.61	14,174.39	0.74	14,174.39	0.82
未分配利润	363,416.42	15.75	333,381.75	17.50	253,081.30	14.56
归属于母公司所有者权益合计	2,307,011.17	100.00	1,904,534.77	100	1,737,717.45	100.00
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
所有者权益合计	2,307,011.17	100.00	1,904,534.77	100.00	1,737,717.45	100.00

发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构

成。具体情况如下：

(1) 实收资本

截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，发行人实收资本余额分别为 28,172.98 万元、28,172.98 万元和 28,172.98 万元，占所有者权益的比重分别为 1.62%、1.48%和 1.22%。2019 年末，发行人实收资本较 2018 年末增加 8,172.98 万元，变动原因如下：

2019 年 4 月 25 日，绍兴市越城区人民政府办公室【2019】45 号关于优化国有企业资产结构的会议同意：公司注册资本增加 81,729,821.00 元，由 200,000,000.00 元增加至 281,729,821.00 元。增加部分注册资本由 4 家企业对发行人债权转为股权和 1 家公司以资产注入认缴，具体如下：

①绍兴市城南城中村改造建设有限公司对发行人 400,000,000.00 元元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本 6,761,515.00 元，股本溢价 393,238,485.00 元计入资本公积；

②绍兴黄酒小镇建设投资有限公司对发行人 1,160,000,000.00 元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本 19,608,396.00 元，股本溢价 1,140,391,604.00 元计入资本公积；

③绍兴市新桥江水环境治理有限公司对发行人 1,205,000,000.00 元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本 20,369,066.00 元，股本溢价 1,184,630,934.00 元计入资本公积；

④绍兴市越城区建设投资有限公司对发行人 883,000,000.00 元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本 14,931,681.00 元，股本溢价 868,068,319.00 元计入资本公积；

⑤绍兴袍江工业区投资开发有限公司以位于绍兴市解放北路 199

号、211号汇金广场房地产及装修对发行人进行投资，价值1,185,931,279.00元，认缴发行人新增注册资本20,059,163.00元，股本溢价1,165,872,116.00元计入资本公积；截止募集说明书签署日，该项资产的权属变更手续已经办妥。

（2）资本公积

截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日，发行人资本公积余额分别为1,393,474.45万元、1,455,834.29万元和1,641,773.16万元，占所有者权益的比重分别为80.19%、76.44%和71.16%。

公司近三年资本公积明细表

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资本溢价	525,220.15	525,220.15	475,220.15
其他资本公积	1,116,553.02	930,614.15	918,254.31
合计	1,641,773.16	1,455,834.29	1,393,474.45

2021年度新增资本公积1,859,388,670.17元，其中绍兴市滨海新区财政局注资800,000,000.00元；绍兴市滨海新区财政局债务转增资本公积730,000,000.00元；绍兴高新技术产业开发区管理委员会注入项目资产248,336,270.17元；绍兴滨海新区管理委员会注入原越城区法院大楼增加77,769,900.00元；绍兴滨海新区管理委员会注入公交候车厅经营权增加3,282,500.00元。

2020年度新增资本公积66,059.84万元，其中绍兴高新技术产业开发区管理委员会注资增加资本公积50,000.00万元；注入绍兴高新技术产业开发区范围内政府部门合法享有的停车泊位（场）30年的收费经营权增加资本公积6,648.35万元；注入综合楼（剡溪路227号）、舜江路686号、敦煌新村6套等房产增加资本公积3,491.18万元；注入世禾新村公建（五云组团公建用房）、香莲公寓公建（香

山、白莲岙小区公建用房）、香莲公寓西区服务中心（香山、白莲岙小区公建用房）等房产增加资本公积 5,920.31 万元。

2020 年 7 月，无偿转出绍兴市人才公寓物业管理有限公司股权，减少资本公积 3,700.00 万元。

2020 年之前，资本公积-其他资本公积主要增加明细如下：

①2019 年末，发行人新增资本溢价 475,220.15 万元，主要系：绍兴市城南城中村改造建设有限公司对发行人 400,000,000.00 元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本 6,761,515.00 元，股本溢价 393,238,485.00 元计入资本公积；绍兴黄酒小镇投资有限公司对发行人 1,160,000,000.00 元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本 19,608,396.00 元，股本溢价 1,140,391,604.00 元计入资本公积；绍兴市新桥江水环境治理有限公司对发行人 1,205,000,000.00 元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本 20,369,066.00 元，股本溢价 1,184,630,934.00 元计入资本公积；绍兴市越城区建设投资有限公司对发行人 883,000,000.00 元债权转为股权，认缴发行人新增注册资本 14,931,681.00 元，股本溢价 868,068,319.00 元计入资本公积；绍兴袍江工业区投资开发有限公司以位于绍兴市解放北路 199 号、211 号汇金广场房地产及装修对发行人进行投资，价值 1,185,931,279.00 元，认缴发行人新增注册资本 20,059,163.00 元，股本溢价 1,165,872,116.00 元计入资本公积；截止财务报表报出日尚未办理该项资产的权属变更手续。

②2019 年末较 2018 年末增加其他资本公积 65,900.79 万元，主要系绍兴市越城区财政局 2019 年无偿划入资金 65,900.79 万元所致。

③2018 年新增资本公积 140,546.98 万元，其中绍兴市越城区财政局债务转增资本公积 120,250.00 万元，绍兴高新技术产业开发区

管理委员会注入固定资产房屋建筑物延安东路 281 号增加 20,296.98 万元。

④2016 年政府无偿收回土地使用权价值 277.43 万元，致使资本公积减少 277.43 万元。

⑤2014 年绍兴高新技术产业开发区管理委员会注入货币资金 81,050.21 万元，作为发行人资本公积。

⑥2013 年资本公积增加 363,140.29 万元，为绍兴高新技术产业开发区管理委员会注入绍兴高新技术产业开发区开发建设有限公司等子公司股权增加 278,140.29 万元以及注入货币资金、投资性房地产等资产。

⑦2008 年，根据 2008 年 1 月 16 日绍兴市政府出具的文件，无偿划入罗家庄地块等十二宗土地合计 25.355 万平方米，按评估价 267,893.47 万元计入资本公积。

（3）其他综合收益

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人其他综合收益分别为 48,814.33 万元、72,971.36 万元和 259,474.22 万元，占所有者权益的比例分别为 2.81%、3.83%和 11.25%。截至 2021 年末，发行人其他综合收益较 2020 年末增加 186,502.86 万元，增幅为 255.58%，主要系其他权益工具投资公允价值变动较大所致。2021 年 1 月 1 日执行新金融工具准则，原计入留存收益的可供出售金融资产减值准备重分类至其他综合收益以及对绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）投资原计入长期股权投资重分类至其他权益工具投资，并按 2021 年 1 月 1 日的公允价值重新计量，增值部分计入其他综合收益。截至 2020 年末，发行人其他综合收益较 2019 年末增加 24,157.03 万元，增幅为 49.49%，主要系 2020 年投资性房地产转换

日账面价值小于公允价值部分发生额较大所致。

(4) 盈余公积

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人盈余公积分别为 14,174.39 万元、14,174.39 万元和 14,174.39 万元，占所有者权益的比例分别为 0.82%、0.74%和 0.61%。报告期内，发行人盈余公积未发生变动。

(5) 未分配利润

2019 年末、2020 年末和 2021 年末，发行人未分配利润分别为 253,081.30 万元、333,381.75 万元和 363,416.42 万元，占所有者权益的比例分别为 14.56%、17.50%和 15.75%。发行人报告期内未分配利润呈增长趋势，主要系公司保持连续盈利，当年净利润转入未分配利润所致。

(二) 现金流量分析

发行人近三年现金流量分析表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金净流量	121,282.59	-144,317.28	6,279.10
其中：现金流入量	676,169.07	533,096.72	348,643.00
现金流出量	554,886.48	677,413.99	342,363.90
投资活动现金净流量	-367,045.04	-151,809.65	-18,675.81
其中：现金流入量	62,305.29	179,478.13	151,561.25
现金流出量	429,350.33	331,287.78	170,237.07
筹资活动现金净流量	737,022.11	473,738.58	-47,517.38
其中：现金流入量	1,899,477.00	1,147,250.00	760,914.79
现金流出量	1,162,454.89	673,511.42	808,432.17
现金及现金等价物净增加额	491,259.67	177,611.66	-59,914.10

1、经营活动现金流分析

发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金，以及收到其他与经营活动有关的现金，其中销售商品、

提供劳务收到的现金包括建筑施工收到的工程进度款和提供建筑劳务收到的现金等；收到其他与经营活动有关的现金包括收到各项保证金、收到的政府补助、收到银行存款利息收入、收到的与其他单位的往来款等。经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金，其中购买商品、接受劳务支付的现金包括支付的工程进度款、支付的材料款、支付劳务款等；支付其他与经营活动有关的现金包括支付各项保证金、支付管理费用、支付的与其他单位的往来款等。

2019年度、2020年度和2021年度，公司经营活动现金净流量分别为6,279.10万元、-144,317.28万元和121,282.59万元。发行人2020年经营活动产生的现金流量净额为负数较大，主要由于该年度在朱尉地块整治工程、绍兴市新民热电、绍兴广电热电拆迁项目、东湖则水牌棚户区整治支出较大。随着项目推进和资金回流，现金流情况将逐步改善。未来，公司将全面加强现金流管理，尽量增加经营活动收入，压缩各项开支，减少政策调整对公司经营性现金流的负面影响。近年来，公司大幅度拓展以土地开发与运营为主体的业务运营体系，将逐渐以建设开发的速度和质量并重，对项目的经济效益和社会效益进行研判，适时适当收缩投资力度，加强资金的回笼和再投资。

2、投资活动现金流分析

2019年度、2020年度和2021年度，发行人投资活动现金流出分别为170,237.07万元、331,287.78万元和429,350.33万元。2019年度、2020年度和2021年度，发行人投资活动现金净流量分别为-18,675.81万元、-151,809.65万元和-367,045.04万元。主要系发行人在高新中心、文化创意园等在建项目方面均保持了一定规模的投入，

同时对绍兴市越城区集成电路产业基金合伙企业（有限合伙）等基金的投资快速增长，投资环节现金净流出规模显著扩大。

3、筹资活动现金流分析

2019年度、2020年度和2021年度，发行人筹资活动现金流入分别为760,914.79万元、1,147,250.00万元和1,899,477.00万元；筹资活动现金流出分别为808,432.17万元、673,511.42万元和1,162,454.89万元。2019年度、2020年度和2021年度，发行人筹资活动产生的现金净流量分别为-47,517.38万元、473,738.58万元和737,022.11万元。2020年和2021年金额较大，主要系2020年以来，公司取得借款收到的现金增长较快。报告期内，公司筹资活动产生的现金净流入规模呈波动态势，公司筹资活动现金流按资金状况合理筹划。这些资金为公司未来扩展业务规模、拓展融资渠道做出了重要贡献，而充足的储备资金又为公司未来业务的稳健发展提供了可靠的保障。

（三）偿债能力分析

发行人近三年偿债能力指标表

财务指标	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动比率（倍）	4.21	4.22	4.70
速动比率（倍）	1.49	1.37	1.45
资产负债率（%）	62.65	61.57	59.12
贷款偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
财务指标	2021年	2020年	2019年
EBITDA（万元）	62,169.50	114,962.04	33,200.01
EBITDA利息倍数（倍）	0.40	0.80	0.26

从短期偿债能力来看，2019年末、2020年末和2021年末，发行人的流动比率分别4.70、4.22和4.21；速动比率分别为1.45、1.37和1.49。发行人流动比率和速动比率情况较好。总的来看，发行人流动比率和速动比率数值均较大，主要因发行人主营业务性质使得公

司流动资产较大，且发行人主要通过长期融资手段获取经营所需资金，故发行人短期偿债能力较好。

从长期偿债能力来看，2019年末、2020年末和2021年末，发行人资产负债率分别为59.12%、61.57%和62.65%。在报告期内，发行人资产负债率处于行业平均水平，公司长期偿债能力尚可。

从利息保障视角来看，2019年、2020年和2021年，发行人的EBITDA分别为33,200.01万元、114,962.04万元和62,169.50万元；EBITDA利息倍数分别为0.26、0.80和0.40。公司的利息保障倍数总体保持较低水平，主要系发行人因项目建设资金量较大，投入资金主要来源于金融机构贷款，刚性债务规模较大，EBITDA对利息支出和刚性债务的覆盖程度均较低。发行人与国内大中型金融机构保持良好的合作关系，同时将积极拓宽长期债券等直接融资方式，以保障利息的正常支付。

（四）盈利能力分析

发行人近三年盈利能力指标表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	215,024.74	176,371.54	80,397.90
营业成本	190,361.37	157,932.24	65,975.54
营业利润	33,697.85	98,145.37	19,831.08
利润总额	33,640.21	98,147.54	19,679.15
净利润	29,997.18	80,300.45	18,168.78
毛利率	11.47%	10.45%	17.94%
净资产收益率	1.40%	4.41%	1.25%

（1）营收情况

2019年度、2020年度和2021年度，发行人营业收入分别为80,397.90万元、176,371.54万元和215,024.74万元，2020年营业收入突发增长是由于2020年开始部分项目进入回款期，与客户确认结算款增加所致，随着未来几年土地整理业务逐步完工，确认收入增

加，因土地开发整理业务对已确认收入未回款部分暂挂应收账款，故未来几年应收账款会相应增加；营业成本分别为 65,975.54 万元、157,932.24 万元和 190,361.37 万元；营业利润分别为 19,831.08 万元、98,145.37 万元和 33,697.85 万元；利润总额分别为 19,679.15 万元、98,147.54 万元和 33,640.21 万元；净利润分别为 18,168.78 万元、80,300.45 万元和 33,640.21 万元；毛利率分别为 17.94%、10.45%和 11.47%，发行人的安置房、基础设施建设及土地开发业务采用成本加成法与绍兴高新区管委会结算，毛利空间较为有限；2018 年以来，城市维养未确认收入，仍有一定规模维护成本支出，但安置房转为定向销售模式，利润空间提高，进而提高了公司综合毛利率水平。

发行人近三年营业收入及净利润增长较快的原因主要系发行人 2020 年营业收入和对联营企业和合营企业的投资收益增加所致。合营联营企业的投资收益主要系发行人对其往年进行的投资集中实现收益所致，不涉及重大资产重组。

发行人作为绍兴市高新技术产业开发区城市基础设施建设领域主要的投融资主体，其主营业务收入主要由安置房销售收入、土地开发收入和基础设施建设收入构成。

发行人近三年营业收入及成本分类明细表

单位：万元

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
土地开发	119,464.06	108,603.69	69,317.23	63,015.66	1,711.41	1,567.59
基础设施	74,286.49	67,533.18	54,527.14	49,570.12	8,828.39	8,086.51
安置房销售	8,479.77	3,896.90	48,044.43	33,883.10	61,589.36	46,735.77
租赁及城市维养等	12,794.42	10,327.60	4,482.74	11,463.35	8,268.75	9,585.66
合计	215,024.74	190,361.37	176,371.54	157,932.24	80,397.90	65,975.54

(2) 盈利指标

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人平均总资产报酬率分

别为 0.80%、2.43%和 1.09%；平均净资产收益率分别为 1.25%、4.41%和 1.40%。2020 年度，发行人净利润较 2019 年度增加 62,131.66 万元，增幅为 341.97%，主要系发行人 2020 年营业收入和对联营企业和合营企业的投资收益增加所致。净利润规模增加导致平均总资产报酬率和平均净资产收益率迅速增加。

（3）期间费用

发行人近三年期间费用情况表

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营收比	金额	占营收比	金额	占营收比
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	13,086.81	6.09	9,971.65	5.65	10,240.08	12.74
财务费用	16,515.34	7.68	15,159.46	8.60	11,301.36	14.06
合计	29,602.15	13.77	25,131.11	14.25	21,541.43	26.79

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人期间费用分别为 21,541.43 万元、25,131.11 万元和 29,602.15 万元，在营业收入中占比分别为 26.79%、14.25%和 13.77%。2020 年较 2019 年期间费用有所上升，主要系公司业务规模扩大导致管理费用有所上升。

从结构上来看，管理费用、财务费用是期间费用的主要部分。2019 年度、2020 年度和 2021 年度管理费用分别为 10,240.08 万元、9,971.65 万元和 13,086.81 万元，占营业收入的比重分别为 12.74%、5.65%和 6.09%。2020 年公司的管理费用基本保持稳定，而营业收入较上年增长较大，故管理费用占营业收入的比重出现了一定程度的下降。2020 年末，公司的财务费用较 2019 年末增加 3,858.11 万元，增幅为 34.14%，主要系公司在拆迁及安置房建设方面的资金需求较大，有息负债规模扩大，导致相应的财务费用也大幅增加。

（五）营运能力分析

发行人近三年营运能力指标表

财务指标	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资产合计(万元)	6,176,823.04	4,956,384.60	4,250,564.45
负债合计(万元)	3,869,811.86	3,051,849.83	2,512,846.99
营业收入(万元)	215,024.74	176,371.54	80,397.90
存货(万元)	2,952,051.92	2,694,461.76	2,473,756.30
存货周转率(次/年)	0.06	0.06	0.03
总资产周转率(次/年)	0.03	0.04	0.02

注：1、存货周转率=营业成本/年初末平均存货余额，2021Q3该项指标已年化处理。

2、总资产周转率=营业收入/年初末平均资产总计，2021Q3该项指标已年化处理。

2019-2021年，发行人存货周转率分别为0.03次/年、0.06次/年和0.06次/年，发行人存货规模较大，存货周转率相对较低，呈上升趋势。

2019-2021年，发行人总资产周转率分别为0.02次/年、0.04次/年和0.03次/年，发行人资产规模较大，总资产周转率相对较低。

主要由发行人所处行业以及经营模式决定，且发行人每年在土地开发、基金投资等方面有较大资金需求，投入量较大，造成发行人存货周转率及总资产周转率不高。但随着发行人营业收入的快速增长，未来发行人营运能力将得到进一步提升。

（六）未来业务目标及盈利能力的可持续性

1、公司长期发展战略目标

发行人作为绍兴高新技术产业开发区重要的基础设施投资建设主体，将紧紧围绕绍兴高新区的总体规划，结合自身实际制定发展规划。发行人将在绍兴高新区区委、区政府的领导和支持下，按照绍兴高新区的经济发展战略、产业政策的要求，强化基础设施投资建设职能，进一步增强投融资能力，提高项目管理水平，提高资金使用效率，努力推进投融资、基础设施建设和企业管理迈上新台阶，为促进基础设施建设事业的健康快速发展做出新的、更大的贡献。

未来公司将在现有业务优势的基础上，进一步提高公司整体实力，并将积极向多元化产业方向发展，为绍兴高新区的发展提供更好的服务。

2、公司盈利能力的可持续性

发行人作为绍兴高新技术产业开发区城市基础设施建设领域主要的投融资主体，其主营业务收入主要由安置房销售收入、基础设施建设收入、土地开发整理收入和租金及物业费构成。鉴于发行人业务可持续发展考虑，当地政府对发行人业务实行统一补偿，力求公司实现资金平衡。2019年度、2020年度和2021年度发行人收到的政府补助分别为29,745.07万元、25,778.06万元和35,296.75万元。近年来绍兴市土地出让形势良好，未来几年土地计划出让规模较大，有望形成较大土地净收益现金流。城市可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。

七、有息负债分析

（一）有息债务明细

发行人有息债务主要包括金融机构借款、应付债券等，其中长期借款为公司有息负债的主要构成部分。截至2021年末，公司有息债务总额3,445,426.47万元，占同期负债总额的比例为89.03%，具体明细如下：

截至2021年末公司有息债务分类

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
短期借款	174,598.24	5.07
一年内到期的非流动负债	583,595.83	16.94
长期借款	1,688,332.39	49.00
应付债券	998,900.00	28.99
合计	3,445,426.47	100.00

截至2021年末公司有息债务期限结构

单位：万元、%

到期期限	金额	占比
1年以内（含1年）	758,194.07	22.01
1-2年（含2年）	205,707.66	5.97
2-3年（含3年）	167,443.73	4.86
3-4年（含4年）	532,050.00	15.44
4-5年（含5年）	896,498.00	26.02
5年以上	885,533.00	25.70
合计	3,445,426.47	100.00

截至2021年末公司有息负债担保结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
信用借款	2,309,748.00	67.04
保证借款	177,840.00	5.16
抵押借款	34,959.61	1.01
质押借款	222,794.00	6.47
保证+抵押借款	297,410.86	8.63
保证+质押借款	402,674.00	11.69
合计	3,445,426.47	100.00

截至2021年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模（万元）	利率（%）	借款期限	抵质押情况
1	兴业银行股份有限公司绍兴分行营业部	长期借款	186,500.00	5.70	2017/4/1-2032/12/31	保证+质押
2	21 迪投 21	应付债券	160,000.00	4.80	2021/3/11-2026/3/11	信用
3	中信银行	长期借款	156,933.00	5.70	2021/12/29 - 2026/12/29	担保

4	中信银行	长期借款	136,565.00	5.70	2021/12/29 - 2026/12/29	保证
5	国家开发银行股份有限公司浙江省分行	长期借款	135,744.00	4.90	2017/7/5- 2042/7/4	质押
6	北京银行绍兴分行	长期借款	133,500.00	5.88	2017/8/14- 2032/8/13	信用
7	21 迪投 02	应付债券	130,000.00	4.27	2021/7/23- 2026/7/23	
8	21 迪投 03	应付债券	110,000.00	4.10	2021/9/27- 2026/9/27	
9	20 迪荡新投 MTN001	应付债券	100,000.00	4.50	2020/8/7- 2025/8/6	信用
10	20 迪荡新投 MTN002	应付债券	100,000.00	4.27	2020/10/28- 2025/10/27	信用
合计			1,349,242.00			

(二) 债券存续期有息负债偿还压力测试

根据截至 2021 年末发行人有息债务期限结构，发行人债券存续期内有息负债偿还情况如下表所示：

债券存续期有息负债偿还压力测试（假设第五年全部偿还）

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 及以后
有息负债当年偿还规模	758,194.07	205,707.66	167,443.73	532,050.00	896,498.00	182,000.00	52,875.00	-	650,658.00
其中：银行借款偿还规模	195,450.00	86,900.00	85,500.00	30,000.00	406,498.00	182,000.00	-	-	650,658.00
信托计划偿还规模	241,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	188,550.00	93,900.00	-	455,000.00	450,000.00	-	-	-	-
其他债务偿还规模	132,794.07	24,907.66	81,943.73	47,050.00	40,000.00	-	52,875.00	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	110,000.00	-	-	-
合计	758,194.07	205,707.66	167,443.73	532,050.00	896,498.00	292,000.00	52,875.00	-	650,658.00

根据上表测算，假设第五年本期债券全部偿还，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务总额约为 285.19 亿元，平均每年需

偿还约 47.53 亿元。其中，有息债务的集中还款期为 2022 年、2025 年和 2026 年，上述三年需偿还的有息债务分别为 75.82 亿元、53.21 亿元和 89.65 亿元。

债券存续期有息负债偿还压力测试（假设第七年全部偿还）

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 及以后
有息负债当年偿还规模	758,194.07	205,707.66	167,443.73	532,050.00	896,498.00	182,000.00	52,875.00	-	650,658.00
其中：银行借款偿还规模	195,450.00	86,900.00	85,500.00	30,000.00	406,498.00	182,000.00	-	-	650,658.00
信托计划偿还规模	241,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	188,550.00	93,900.00	-	455,000.00	450,000.00	-	-	-	-
其他债务偿还规模	132,794.07	24,907.66	81,943.73	47,050.00	40,000.00	-	52,875.00	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	110,000.00	-
合计	758,194.07	205,707.66	167,443.73	532,050.00	896,498.00	182,000.00	52,875.00	110,000.00	650,658.00

根据上表测算，假设第七年本期债券全部偿还，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务总额约为 290.48 亿元，平均每年需偿还约 36.31 亿元。其中，有息债务的集中还款期为 2022 年、2025 年和 2026 年，上述三年需偿还的有息债务分别为 75.82 亿元、53.21 亿元和 89.65 亿元。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。

（三）存续债券情况

截至 2021 年末，发行人及合并范围内子公司已发行债券规模合计 100.50 亿元，未偿还余额合计 100.50 亿元。具体明细如下：

截至2021年末发行人及下属企业已发行未兑付债券情况

单位：亿元

债券名称	发行规模	期限（年）	起息日	到期日
20 迪荡新城 PPN001	10.00	5（3+2）	2020.03.18	2025.03.18
20 迪荡新城 PPN002	7.50	5（3+2）	2020.01.19	2025.01.19
20 迪荡新投 MTN001	10.00	5	2020.08.07	2025.08.07
20 迪荡新投 MTN002	10.00	5	2020.10.28	2025.10.28
20 迪投 01	8.00	5	2020.12.18	2025.12.18
21 迪投 01	16.00	5	2021.03.09	2026.03.09
21 迪荡新投 SCP002	5.00	0.7123	2021.05.24	2022.02.08
21 迪荡新投 MTN001	5.00	5	2021.06.30	2026.06.30
21 迪投 02	13.00	5（3+2）	2021.07.23	2026.07.23
21 迪投 03	11.00	5（3+2）	2021.09.27	2026.09.27
21 迪荡新投 SCP003	5.00	0.7123	2021.10.27	2022.07.16
合计	100.50	-	-	-

截至 2021 年末，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。

八、发行人关联关系及关联交易情况

（一）发行人的关联方

1、发行人的控股股东

发行人的控股股东情况

关联方名称	持股比例	与发行人关系
绍兴高新技术产业开发区管理委员会	70.99%	控股股东

发行人最终控制方：绍兴高新技术产业开发区管理委员会

2、发行人的子公司

详见本募集说明书第五条企业基本情况：第四部分发行人重要权益投资情况，“（一）发行人主要控股子公司情况”。

3、发行人合营和联营企业

无。

4、发行人的其他关联方

发行人其他关联方情况

其他关联方名称	与发行人的关系
绍兴袍江工业区投资开发有限公司	股东及参股公司
绍兴市越城区建设投资有限公司	股东
绍兴市城南城中村改造建设有限公司	股东
绍兴黄酒小镇建设投资有限公司	股东
绍兴市棚户区改造建设投资有限公司	参股公司
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	参股公司

(二) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品、接受劳务情况

无。

(2) 出售商品、提供劳务情况

无。

2、关联方担保

截至 2021 年末发行人尚未履行完毕的关联方担保

单位：万元

担保银行	被担保人	担保余额（万元）	担保到期日
民生银行	绍兴市城南城中村改造建设有限公司	30,000.00	2022.8.8
工商银行	绍兴市城南城中村改造建设有限公司	50,000.00	2023.6.30
宁波银行国元	绍兴市城南城中村改造建设有限公司	35,000.00	2022.7.25
宁波银行	绍兴市城南城中村改造建设有限公司	2,500.00	2022.7.25
嘉兴银行	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	9,500.00	2023.2.2
天津滨海农商银行	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	10,000.00	2022.4.21
厦门国际银行	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	24,000.00	2022.4.28

澳门国际银行	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	19,000.00	2022.4.29
北金所债权计划 (杭州银行)	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	30,000.00	2022.3.6
广发银行绍兴分行	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	20,000.00	2022.9.17
华融租赁	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	30,000.00	2022.11.10
首都银行	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	6,000.00	2022.10.20
瑞丰银行	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	20,000.00	2022.4.18
杭州银行	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	30,000.00	2022.12.29
兴业银行	绍兴市城中村改造建设投资有限公司	120,000.00	2028.11.20
华鑫租赁	绍兴市城中村改造建设投资有限公司	30,000.00	2022.3.31
中国银行	绍兴市城中村改造建设投资有限公司	15,000.00	2037.12.15
农业银行	绍兴市城中村改造建设投资有限公司	5,000.00	2031.11.14
农业银行	绍兴市城中村改造建设投资有限公司	10,000.00	2031.3.25
农业银行	绍兴市城中村改造建设投资有限公司	28,000.00	2031.9.25
农业银行	绍兴市城中村改造建设投资有限公司	12,000.00	2031.9.25
合计		536,000.00	

3、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

发行人近三年应收款项的关联交易情况

单位：万元

项目名称	关联方名称	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
应收账款	绍兴高新技术产业开发区管理委员会	81,492.78	30,617.43	1,874.30
应收账款合计	-	81,492.78	30,617.43	1,874.30
预付款项	绍兴市越城区建设投资有限公司	984.24	984.24	-
预付款项合计	-	984.24	984.24	-
其他应收款	绍兴高新技术产业开发区管理委员会	87,244.90	132,328.29	113,353.16

其他应收款	绍兴袍江工业区投资开发有限公司	209,698.18	251,248.20	337,248.20
其他应收款	绍兴市越城区建设投资有限公司	-	30,500.00	10,500.00
其他应收款	绍兴市城南城中村改造建设有限公司	-	-	16,000.00
其他应收款	绍兴黄酒小镇建设投资有限公司	25,000.00	25,000.00	-
其他应收款合计	-	404,420.10	470,678.15	477,101.36

(2) 应付项目

发行人近三年应付款项的关联交易情况

单位：万元

项目名称	关联方名称	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
其他应付款	绍兴市棚户区改造建设投资有限公司	84,471.67	87,661.67	99,868.01
其他应付款	绍兴市越城区建设投资有限公司	10,000.00	-	-
其他应付款合计	-	94,471.67	87,661.67	99,868.01

(三) 关联交易决策

为了规范发行人关联交易的决策管理，确保公司关联交易的公允性，维护公司和全体股东的利益，发行人制定了《绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司关联交易决策制度》规范关联交易事项。

(1) 为了规范绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司的关联交易，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性；为了保证公司各项业务通过必要的关联交易准则顺利地展开，保障公司的合法权益，依据《公司法》、《公司章程》和其它有关法律、法规的规定，制定本制度。

(2) 公司的关联方定义按照《企业会计准则》的规定执行，包括：**a.**直接或间接地控制其他企业或受其他企业控制，以及同受某一企业控制的两个或多个企业；**b.**合营企业；**c.**联营企业；**d.**主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员；**e.**受主要投

资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员直接控制的其他企业。

(3) 关联关系主要指在财务和经营决策中，能够对发行人直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径，主要包括关联方与公司之间存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。

(4) 公司应对关联关系对公司的控制和影响的方式、途径、程度及可能的结果等方面作出实质性判断，并作出不损害公司利益的选择。

(5) 公司在确认和处理有关关联人之间关联关系与关联交易时，应遵循并贯彻以下原则：**a. 尽量避免或减少与关联人之间的关联交易；b. 确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；c. 对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；d. 关联人员回避表决的原则；e. 必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告的原则。**

(6) 公司关联人与发行人签署涉及关联交易的协议，应采取必要的回避措施：**a. 个人只能代表一方签署协议； b. 关联方不能以任何形式干预公司的决策； c. 上级公司会议就关联交易进行表决时，下列有利害关系的当事人属以下情形的，关联董事应予回避表决，但可参与审议讨论并提出自己的意见：上级公司个人与公司的关联交易；上级公司个人在关联企业任职或拥有关联企业的控股权；按法律、法规和公司章程规定应当回避的其它情形。**

(7) 上级公司就关联交易进行表决时，关联股东应予回避表决。因特殊情况无法回避时，在发行人征得有权部门同意后，可以参加表决。但在上级公司决议中要作出详细说明，同时要对非关联人的上级公司有关人员投票情况进行专门统计，在该决议年报中予以披

露。

九、发行人重大或有事项或承诺事项

（一）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额总计为 1,410,500.00 万元，占 2021 年末净资产的 61.14%。尽管发行人担保的对象全部为当地的地方国有企业，担保前发行人对担保对象偿债能力均要进行考察评估，且截至目前被担保对象经营状况良好，但如果被担保对象出现无力偿还债务等违约情形，则有可能导致发行人承担连带赔偿责任，对其偿债能力造成不利影响。

截至2021年末发行人对外担保情况

被担保方	被担保方性质	被担保方运营状态	主债权单位	担保余额 (万元)	到期日	担保方式	反担保措施
浙江滨海新区开发投资有限公司	国有	正常	交通银行	45,000.00	2022.12.30	保证	-
			交通银行	25,000.00	2021.10.28	保证	-
			恒丰银行	30,000.00	2023.10.22	保证	-
			北京银行	20,000.00	2021.10.11	保证	-
			杭州银行	50,000.00	2023.3.31	保证	-
			恒信银行	10,000.00	2024.6.24	保证	-
绍兴滨海新区城市建设发展有限公司	国有	正常	恒信银行	10,000.00	2023.3.30	保证	-
绍兴滨海新区滨达建设开发有限公司	国有	正常	恒信银行	9,500.00	2023.4.29	保证	-
绍兴市越城区古城更新投资有限公司	国有	正常	恒信银行	9,000.00	2025.7.11	保证	-
绍兴市越城区城市发展综合保障服务有限公司	国有	正常	恒信银行	3,000.00	2022.12.29	保证	-
绍兴市镜湖新区开发集团有限公司	国有	正常	上海银行	80,000.00	2022.9.29	保证	信用
			嘉兴银行	16,000.00	2024.4.3	保证	信用
			农业银行	20,000.00	2022.04.01	保证	信用
			农业银行	20,000.00	2022.04.05	保证	信用
			农业银行	10,000.00	2022.04.06	保证	信用

被担保方	被担保方性质	被担保方运营状态	主债权单位	担保余额(万元)	到期日	担保方式	反担保措施
			交通银行	65,000.00	2038.6.18	保证	信用
绍兴市村庄改造建设投资有限公司	国有	正常	宁波银行	70,000.00	2022.1.25	保证	-
绍兴市城中村改造建设投资有限公司	国有	正常	兴业银行	120,000.00	2028.11.20	保证	-
			华鑫租赁	30,000.00	2022.3.31	保证	-
			中国银行	15,000.00	2037.12.15	保证	-
			农业银行	5,000.00	2031.11.14	保证	-
			农业银行	10,000.00	2031.3.25	保证	-
			农业银行	28,000.00	2031.9.25	保证	-
绍兴市城南城中村改造建设有限公司	国有	正常	民生银行	30,000.00	2022.8.8	保证	-
			工商银行	50,000.00	2023.6.30	保证	-
			宁波银行 国元	35,000.00	2022.7.25	保证	-
			宁波银行	2,500.00	2022.7.25	保证	-
绍兴市城郊水环境综合整治有限公司	国有	正常	越秀租赁	20,000.00	2025.5.18	保证	-
			永赢金租	30,000.00	2031.1.8	保证	-
			华融金融 租赁	30,000.00	2024.9.27	保证	-
绍兴袍江新农村建设投资有限公司	国有	正常	邦银金融 租赁股份 有限公司	15,000.00	2023.8.28	保证	-
			温州银行	10,000.00	2022.4.25	保证	-
			皖江金融 租赁	50,000.00	2022.12.20	保证	-
绍兴袍江工业区投资开发有限公司	国有	正常	嘉兴银行	9,500.00	2023.2.2	保证	信用
			天津滨海 农商银行	10,000.00	2022.4.21	保证	信用
			厦门国际 银行	24,000.00	2022.4.28	保证	信用
			澳门国际 银行	19,000.00	2022.4.29	保证	信用
			北金所债 权计划 (杭州银 行)	30,000.00	2,022.10	保证	信用
			广发银行 绍兴分行	20,000.00	2022.9.17	保证	信用

被担保方	被担保方性质	被担保方运营状态	主债权单位	担保余额 (万元)	到期日	担保方式	反担保措施
			华融租赁	30,000.00	2022.11.10	保证	信用
			首都银行	6,000.00	2022.10.20	保证	
			瑞丰银行	20,000.00	2022.4.18	保证	
			杭州银行	30,000.00	2022.12.29	保证	
绍兴滨海新区发展集团有限公司	国有	正常	宁波银行	30,000.00	2023.5.20	保证	信用
			厦门国际银行	30,000.00	2022.6.1	保证	信用
			民泰商业银行	10,000.00	2023.6.12	保证	信用
			光大银行	20,000.00	2022.8.20	保证	信用
			中信银行	20,000.00	2023.9.15	保证	信用
			瑞丰银行	18,000.00	2024.4.7	保证	信用
			温州银行	9,500.00	2022.6.24	保证	信用
			温州银行	10,500.00	2022.9.17	保证	信用
绍兴市越城区环境集团有限公司	国有	正常	温州银行	5,000.00	2022.4.16	保证	-
			建设银行	7,000.00	2024.2.1	保证	-
绍兴新迪新农村建设投资有限公司	国有	正常	农业银行	33,000.00	2022.3.16	保证	-
			南京银行	7,000.00	2022.7.19	保证	-
			农业银行	17,000.00	2022.3.16	保证	-
绍兴综合保税区建设发展有限公司	国有	正常	恒信银行	10,000.00	2024.7.7	保证	信用
合计				1,410,500.00			

主要被担保企业的情况如下：

(1) 绍兴市城中村改造建设投资有限公司

绍兴市城中村改造建设投资有限公司成立于2002年8月23日，注册资本为9773万元，统一社会信用代码为91330600742049153B，控股股东为绍兴市越城区城市发展建设集团有限公司。经营范围为：城中村改造；土地一级开发；基础设施建设；保障性住房建设。绍兴市城中村改造建设投资有限公司是绍兴市重要的城中村改造、保障性住房等保障性安居工程的建设主体。

截至 2021 年末，绍兴市城中村改造建设投资有限公司（主体评级 AA）总资产为 346.46 亿元，净资产为 138.41 亿元；2021 年度实现营业收入为 7.93 亿元，净利润为 2.55 亿元。

（2）绍兴袍江工业区投资开发有限公司

绍兴袍江工业区投资开发有限公司成立于 2000 年 8 月 17 日，注册资本为 15300 万元，统一社会信用代码为 91330600721013979G，控股股东为绍兴袍江经济技术开发区管理委员会。经营范围为：许可项目：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)。一般项目：会议及展览服务；土地整治服务；物业管理；停车场服务；城市绿化管理；股权投资；工程管理服务（涉及资质的凭有效资质证书经营）。（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）。

绍兴袍江工业区投资开发有限公司作为绍兴袍江开发区城市基础设施建设领域资产规模最大的国有企业，其主要职能是承担绍兴袍江开发区范围内城市基础设施建设的投资、融资、建设、运营和管理任务，在绍兴袍江开发区城市基础设施投资建设领域具有垄断的优势地位。

截至 2021 年末，绍兴袍江工业区投资开发有限公司（主体评级 AA+）总资产为 563.48 亿元，净资产为 209.37 亿元；2021 年度实现营业收入为 29.44 亿元，净利润为 6.76 亿元。

（3）绍兴市镜湖新区开发集团有限公司

绍兴市镜湖新区开发集团有限公司成立于 2003 年 1 月 15 日，注册资本为 30000 万元，统一社会信用代码为 91330600746335456H，控股股东为绍兴市人民政府国有资产监督管理委员会。经营范围为：

房地产开发;实业投资;土地开发服务;市政基础设施建设;园林绿化工程施工;物业管理;房屋租赁;制作、代理、发布:国内各类广告(除网络广告)。(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)

绍兴市镜湖新区于2002年12月正式挂牌成立,地处绍兴北部平原,南靠越城,西接柯桥、东连袍江,位于三大片区的中心地带,其功能定位为绍兴中心城市的核心和生态绿心,现为绍兴市市级行政中心所在地。绍兴市镜湖新区开发集团有限公司作为绍兴市镜湖新区最重要的基础设施建设主体,其控股股东和实际控制人均为绍兴市国资委,主要从事绍兴市镜湖新区规划内道路、桥梁、管线等基础设施及项目的建设,周边土地的熟化整治和保障性住房的建设等,具有区域垄断地位。随着政府的支持力度不断加大,其经营实力和可持续发展能力也不断提升。

截至2021年末,绍兴市镜湖新区开发集团有限公司(主体评级AA+)总资产为885.96亿元,净资产为450.94亿元;2021年度实现营业收入为38.96亿元,净利润为5.30亿。

(4) 绍兴市村庄改造建设投资有限公司

绍兴市村庄改造建设投资有限公司成立于2009年9月10日,注册资本为8000万元,统一社会信用代码为91330600693864302K,控股股东为绍兴市城中村改造建设投资有限公司。经营范围为:越城区区域内城中村改造建设投资,房屋租赁、场地租赁。(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)

(5) 浙江滨海新区开发投资有限公司

浙江滨海新区开发投资有限公司成立于2010年3月12日,注册资本为280000万元,统一社会信用代码为913306005517899845,控

股股东为绍兴滨海新区发展集团有限公司。经营范围为：实业投资；基础设施建设施工；物业管理；土地开发及利用。

截至 2021 年末，浙江滨海新区开发投资有限公司（主体评级 AA）总资产为 508.03 亿元，净资产为 217.31 亿元；2021 年度实现营业收入为 18.99 亿元，净利润为 8.42 亿。

（6）绍兴滨海新区发展集团有限公司

绍兴滨海新区发展集团有限公司成立于 2013 年 3 月 25 日，注册资本为 390000 万元，统一社会信用代码为 9133060006418913XC，控股股东为绍兴市交通投资集团有限公司。经营范围为：基础设施建设、营运和管理养护；场地租赁、物业管理、保洁服务、餐饮管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，绍兴滨海新区发展集团有限公司（主体评级 AA+）总资产为 676.37 亿元，净资产为 278.17 亿元；2021 年度实现营业收入为 19.68 亿元，净利润为 8.60 亿。

（7）绍兴市城南城中村改造建设有限公司

绍兴市城南城中村改造建设有限公司成立于 2006 年 10 月 30 日，注册资本为 5000 万元，统一社会信用代码为 91330600795559114U，控股股东为绍兴市城中村改造建设投资有限公司。经营范围为：房地产建设开发、城中村改造建设、实业投资。（上述经营范围涉及资质的凭资质证书经营）（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）

（8）绍兴新迪新农村建设投资有限公司

绍兴新迪新农村建设投资有限公司成立于 2018 年 4 月 17 日，注册资本为 10000 万元，统一社会信用代码为 91330602MA2BEC0BX4，控股股东为绍兴高新技术产业开发区管理委员会。经营范围为：一

般项目：新农村建设项目投资；土地开发利用；停车服务；房屋租赁；批发零售：建筑材料；物业管理；餐饮管理；苗木种植销售（涉及许可的凭有效许可证经营）；园林绿化景观工程施工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（9）绍兴袍江新农村建设投资有限公司

绍兴袍江新农村建设投资有限公司成立于2009年2月16日，注册资本为100000万元，统一社会信用代码为9133060068555681XX，控股股东为绍兴袍江创业建设发展有限公司。经营范围为：一般项目：建设项目投资（除金融、证券、期货、基金）；市政设施管理；木材销售；会议及展览服务（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：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）。

（10）绍兴市城郊水环境综合整治有限公司

绍兴市城郊水环境综合整治有限公司成立于2013年2月7日，注册资本为40000万元，统一社会信用代码为91330600062042433C，控股股东为绍兴市越州新城建设投资有限公司。经营范围为：水环境综合整治、水利基础设施建设、旅游景区建设；企业管理咨询；品牌管理；餐饮管理；营销活动策划服务；市场分析调研服务；房屋租赁；商场柜台租赁；商场场地租赁；物业管理；停车场管理服务；实业投资；销售：日用百货、建筑装饰材料、家居服饰、旅游纪念品。（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）

（11）绍兴市越城区环境集团有限公司

绍兴市越城区环境集团有限公司成立于2017年7月14日，注册

资本为 10000 万元，统一社会信用代码为 91330602MA29D10B24，控股股东为绍兴市越城区财政局。经营范围为：清扫保洁；垃圾收集、中转清运、处置；粪便的收集、中转清运、处理；餐饮污水的收运；物业管理；环卫设备、设施维修；环卫基础设施的建设、运营和维护；实业投资、投资管理、资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（12）绍兴滨海新区城市建设发展有限公司

绍兴滨海新区城市建设发展有限公司成立于 2014 年 3 月 31 日，注册资本为 100000 万元，统一社会信用代码为 91330600096312542F，控股股东为绍兴滨海新区发展集团有限公司。经营范围为：一般项目：水利基础设施建设；城市绿化配套；农村基础设施建设；旅游景区开发和管理；土地开发及利用；物业管理；市政基础设施建设；公共基础设施建设；房地产物业开发、销售（以上涉及资质的凭有效许可经营）；房屋出租。（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）。

（13）绍兴滨海新区滨达建设开发有限公司

绍兴滨海新区滨达建设开发有限公司成立于 2020 年 9 月 10 日，注册资本为 5000 万元，统一社会信用代码为 91330602MA2JQ6WW12，控股股东为绍兴滨海新城国有资本投资经营有限公司。经营范围为：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）。一般项目：园林绿化工程施工；农业开发；新农村建设；房屋租赁；物业管理；销售：建筑材料、花木（除苗木）、润滑油、化工产品（以上除危险化学品及易制毒化学品）；停车场服务；园区管理服务；旅游开发管理（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)。

(14) 绍兴市越城区古城更新投资有限公司

绍兴市越城区古城更新投资有限公司成立于 2017 年 5 月 16 日，注册资本为 15000 万元，统一社会信用代码为 91330602MA29BX6FXQ，控股股东为绍兴市书圣故里旅游开发有限公司。经营范围为：拆迁安置房建设投资、古城基础设施建设、环境整治、城市棚户区 and 危旧房更新改造。（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）

(15) 绍兴市越城区新农村建设投资有限公司

绍兴市越城区新农村建设投资有限公司成立于 2010 年 4 月 22 日，注册资本为 4500 万元，统一社会信用代码为 913306005540398634，控股股东为绍兴市城中村改造建设投资有限公司。经营范围为：建设项目投资。

(16) 绍兴市越城区城市发展综合保障服务有限公司

绍兴市越城区城市发展综合保障服务有限公司成立于 2017 年 3 月 28 日，注册资本为 1000 万元，统一社会信用代码为 91330602MA29B5X02T，控股股东为绍兴市越城区财政局。经营范围为：为老住宅区整治、环境整治、园林绿化工程、道路亮化工程、基础设施建设提供项目保障。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 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，发行人受限资产规模 444,459.95 万元，占 2021 年末总资产的 7.20%，占净资产的 19.27%，情况如下：

2021 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	39,000.00	借款质押
投资性房地产	53,691.66	借款抵押
存货	331,489.94	借款抵押
固定资产	20,278.35	借款抵押
合计	444,459.95	-

（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，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、发行人近三年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、高级管理人员最近三年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，最近三年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。

第七条 企业信用状况

一、信用评级情况及跟踪评级安排

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2021 年 8 月 30 日出具的《2021 年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券评级报告》，发行人主体信用级别为 AA+，债项信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（一）发行人报告期历次主体评级

发行人报告期内历次主体评级情况

发布日期	主体信用评级	评级展望	评级机构	备注
2021-07-29	AA+	稳定	上海新世纪	-
2020-10-19	AA+	稳定	上海新世纪	-
2020-10-09	AA+	稳定	上海新世纪	-
2019-12-31	AA+	稳定	上海新世纪	-
2019-08-22	AA+	稳定	上海新世纪	-
2018-06-26	AA	稳定	大公国际	因大公处罚等原因，发行人已经停止与其合作

发行人在报告期内主体评级发生变化的原因如下：

一方面发行人股东于 2019 年初实施增资方案，显著增强了发行人的资本实力；与此同时，2019 年，绍兴高新区纳入滨海新区规划范围，助力浙江省大湾区建设发展。从区域产业前景角度看，发行人面临更好的外部环境。

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

等级		含义
投资级	AAA 级	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
	AA 级	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低

	A 级	发行人偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
	BBB 级	发行人偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
投 机 级	BB 级	发行人偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
	B 级	发行人偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
	CCC 级	发行人偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
	CC 级	发行人在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
	C 级	发行人不能偿还债务

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

本评级机构中长期债券信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投 资 级	AAA 级	债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
	AA 级	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
	A 级	债券的偿付安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
	BBB 级	债券的偿付安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
投 机 级	BB 级	债券的偿付安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
	B 级	债券的偿付安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
	CCC 级	债券的偿付安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
	CC 级	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债券本息。
	C 级	不能偿还债券本息。

注：除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司对于信用等级的符号及定义的阐释，上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（三）评级报告的内容摘要

1、评级结论

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA+级，本期债券信用

等级为 AA+级，评级展望为稳定。

该公司为绍兴高新区管委会控股企业，已建立基本的法人治理结构，内部管理体系持续完善。目前，公司是滨海新区及越城区的重要建设主体之一，在绍兴高新区的开发领域处于核心地位，业务主要涉及基础设施建设、土地开发、安置房、物业租赁及城市维养等，能够得到相关政府在拨款、补贴、注资等方面的大力支持。公司近年来公司在拆迁安置、基础设施建设方面垫资量较大，后续仍有持续的开发及基金投资任务，存在较大的融资需求。

往年度由于拆迁安置、基础设施建设投入及拆出较大额资金，该公司已形成较大的债务规模，近三年来公司在土地整理等方面持续投入，并且因产业引导及培育职能而增加了对产业基金的投资，融资量呈快速扩张态势。公司主营业务具有一定公益性，盈利性有限，且期间费用存在一定支出需求，利润的实现政府对补助的依赖度较高，同时基金投资收益也成为了近年影响利润的重要因素。总体看，良好业务地位及外部支持可为公司偿债能力提供较强保障。

2、主要优势

(1) 良好的外部环境。在越城区、绍兴高新区、袍江开发区管理体制统一后，越城区综合实力显著增强。2019年绍兴高新区纳入滨海新区规划范围，助力浙江省大湾区建设发展。从区域产业前景角度看，迪荡新城公司面临良好的外部环境。

(2) 突出的业务地位。目前，迪荡新城公司是绍兴市滨海新区及越城区重要的建设及资产运营主体，以绍兴高新区为核心业务区域，业务地位突出，能够持续获得股东及相关政府的大力支持。

(3) 资本实力增强。2019年迪荡新城公司实施债转股及增资方案，此后仍有注资，公司资本实力持续增强。

3、主要风险

(1) 债务压力。近三年来迪荡新城公司刚性债务规模扩张较快，已形成较重的债务负担，面临较大的债务压力。

(2) 投融资压力。迪荡新城公司后续在土地开发、基金投资等方面有较大资金需求，面临较大的投融资压力。

(3) 回款压力。相较于已投资规模，迪荡新城公司基础设施及安置房等业务的回款量仍较有限；同时，公司其他应收款规模较大，回款进度存在不确定性。

(4) 对外担保风险。迪荡新城公司对外提供大规模担保，不利于财务风险的控制。

(四) 跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本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，本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本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，本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本评级机构相应事项并提供相应资料。

本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。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，本评级机构将根据

相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、其他资信状况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系。截至 2021 年末，发行人合并口径获得的银行授信额度合计为 275.00 亿元，其中已使用授信额度为 186.00 亿元，尚未使用授信额度为 89.00 亿元。各合作银行授信额度及使用情况如下表所示：

单位：万元

序号	授信银行	授信总额	已使用授信	剩余授信额度
1	澳门国际银行	20,000.00	17,000.00	3,000.00
2	华夏银行	8,000.00	8,000.00	0.00
3	厦门国际银行	25,000.00	22,000.00	3,000.00
4	嘉兴银行	10,000.00	9,000.00	1,000.00
5	光大银行	119,000.00	72,000.00	47,000.00
6	中信银行	330,548.00	310,000.00	20,548.00
7	温州银行	39,000.00	20,000.00	19,000.00
8	杭州银行	70,000.00	55,000.00	15,000.00
9	农业银行	124,000.00	110,000.00	14,000.00
10	国家开发银行	200,000.00	140,000.00	60,000.00
11	绍兴银行	85,000.00	85,000.00	0.00
12	工商银行	132,000.00	107,000.00	25,000.00
13	宁波银行	155,000.00	153,000.00	2,000.00
14	兴业银行	300,000.00	200,000.00	100,000.00
15	民生银行	50,000.00	20,000.00	30,000.00
16	中国银行	182,000.00	86,000.00	96,000.00
17	上海银行	225,000.00	75,000.00	150,000.00
18	北京银行	221,888.00	134,000.00	87,888.00
19	瑞丰银行	74,000.00	24,000.00	50,000.00

20	南京银行	134,500.00	40,000.00	94,500.00
21	恒丰银行	63,000.00	17,000.00	46,000.00
22	宁波通商银行	20,000.00	18,000.00	2,000.00
23	江苏银行	20,000.00	20,000.00	0.00
24	平安银行	36,100.00	12,000.00	24,100.00
25	渤海银行	20,000.00	20,000.00	0.00
26	首都银行	6,000.00	6,000.00	0.00
27	广发银行	20,000.00	20,000.00	0.00
28	建设银行	60,000.00	60,000.00	0.00
合计		2,750,036.00	1,860,000.00	890,036.00

发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未偿还的债务。

（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

报告期内，发行人及其子公司已发行债券总额合计 100.50 亿元，未偿还余额合计 100.50 亿元。发行人每年均按时付息并及时公告付息情况。具体明细如下：

报告期内发行人及下属企业已发行未兑付债券情况

单位：亿元

债券名称	发行规模	期限（年）	起息日	到期日
20 迪荡新城 PPN001	10.00	5（3+2）	2020.03.18	2025.03.18
20 迪荡新城 PPN002	7.50	5（3+2）	2020.01.19	2025.01.19
20 迪荡新投 MTN001	10.00	5	2020.08.07	2025.08.07
20 迪荡新投 MTN002	10.00	5	2020.10.28	2025.10.28
20 迪投 01	8.00	5	2020.12.18	2025.12.18
21 迪投 01	16.00	5	2021.03.09	2026.03.09

债券名称	发行规模	期限（年）	起息日	到期日
21 迪荡新投 SCP002	5.00	0.7123	2021.05.24	2022.02.08
21 迪荡新投 MTN001	5.00	5	2021.06.30	2026.06.30
21 迪投 02	13.00	5（3+2）	2021.07.23	2026.07.23
21 迪投 03	11.00	5（3+2）	2021.09.27	2026.09.27
21 迪荡新投 SCP003	5.00	0.7123	2021.10.27	2022.07.16
合计	100.50	-	-	-

（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。

第八条 担保情况

不适用。

第九条 税项

本次债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税务事项”是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本“税务事项”中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳的下列税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），金融业自 2016 年 5 月 1 日起适用的流转税由营业税改征增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本次债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本次债券利息收入和转让本次债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对债券在债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

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，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，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。

第十条 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，进行本次债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本次债券持有人实现其本次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

为规范绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司（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庞飞先生，任公司董事一职。公司的信息披露事务负责人的联系地址为浙江省绍兴市延安东路 481 号，电话为 0575-88625627，传真为 0575-88625627。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。

第十一条 投资者保护机制

一、投资者保护机制

(一) 违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；
- 4、本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

(二) 违约责任

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

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

(三) 偿付风险

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

（四）发行人义务

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

（五）发行人应急预案

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

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

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能

避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

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

3、不可抗力事件的应对措施

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

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

(八) 争议解决机制

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

(九) 弃权

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

二、债券持有人会议规则

(一) 总则

1.1 为规范 2021 年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司（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 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，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，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

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次债券的基本要素和重要约定以本次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次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次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次债券，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。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，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次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 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次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次债券持有人利益，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 本次债券存续期间，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、变更债券债权代理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次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次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

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。

本次债券存续期间，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次未偿债券总额【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次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（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次债券未偿还份额 10%以上的债券持有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。

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次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（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、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次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.本次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

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次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、持有本次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 本次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。

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。

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代理人、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代理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，并由债权人代理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人代理人负责记录，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：

（一）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）；

（二）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；

(三) 会议议程；

(四) 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）；

(五) 表决程序（如为分批次表决）；

(六) 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：

(一) 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；

(二) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

(三) 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；

(四) 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履行职责的行为，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

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。

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。

第十二条 债权代理协议

为了保护 2022 年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券（第二期）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次债券的债权代理人，并与其签署了《2021 年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展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本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本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）发行人应对债权代理人履行本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，并确保与债权代理人能够有效沟通。

（十）债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行本协议项下应当向债权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）发行人应当根据本协议第三、（十九）款的规定向债

权代理人支付本次债券债权代理报酬和债权人履行债权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人履行债权人职责，积极提供债权人所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

(十四) 发行人应当履行本协议、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) 债权人应当按照相关法律、法规的规定以及本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、就本协议第二、(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) 为履行债权人代理职责，债权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）出现本协议第二、（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、本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，包括但不限于本协议、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

关业务规则和本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）债权代理人在履行本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本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。

债权代理人在履行本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。

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、本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，应将负责本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。

第十三条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

法定代表人： 陈冠能
陈冠能

绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司

2022年9月16日

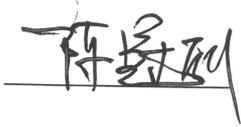


发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

（此页无正文，为绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》的签署页）

全体董事及高级管理人员签名：



陈冠能



王世华



庞飞



绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司

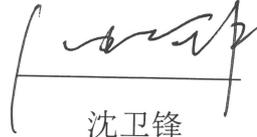
2022 年 9 月 16 日

(此页无正文，为绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》的签署页)

全体监事签名：



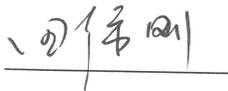
叶青



沈卫锋



黄建东



田伟刚



冯颖芳

绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司

2022年9月16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、误导性陈述和重大遗漏,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: 赵亮

赵亮

傅敏珂

傅敏珂

法定代表人或授权代表: 谌传立

谌传立

国信证券股份有限公司
2022年9月16日

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：

赵亮

赵亮

傅敏珂

傅敏珂

法定代表人或授权代表：

谌传立

谌传立


国信证券股份有限公司
2022年9月16日

法人授权委托书

2022 字第 217 号

兹授权：湛传立，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）



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 2021 年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券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 2017 年度至 2019 年度众环审字[2020]030207 号、2020 年度众环审字（2021）0300093 号报告不存在矛盾。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，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：_____



会计师事务所负责人签字：_____



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

2022年9月16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： 夏远航

夏远航

马洪伟

马洪伟

负责人： 唐满

唐满



浙江浙经律师事务所

2022年9月16日

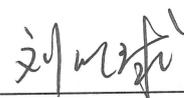
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2022年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券（第二期）募集说明书》，确认募集说明书与本机构出具的《2022年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券（第二期）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引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书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：



[张雪宜]



[刘明球]

评级机构负责人：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2022年9月16日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

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

委托期限：自签字之日起至 2022 年 12 月 31 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：



2022 年 6 月 30 日

第十四条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司

住所：浙江省绍兴市滨海新区南滨东路 98 号 1003 室

法定代表人：陈冠能

联系人：庞飞

联系地址：浙江省绍兴市滨海新区南滨东路 98 号 1003 室

联系电话：0575-88625627

传真：0575-88625627

邮政编码：312000

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：何畏、赵亮、傅敏珂、吴小雯

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：010-88005385

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）分销商：东莞证券股份有限公司

住所：中国广东省东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：陈照星

联系人：陈佳、夏熠

联系地址：北京市西城区太平街 8 号朱雀门 30 号三层

联系电话：010-66083368

传真：010-66081901

邮政编码：100037

三、发行人律师：浙江浙经律师事务所

住所：杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际创意中心 A 座 25 楼

负责人：杨杰

联系人：夏远航

联系地址：杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际创意中心 A 座 25 楼

电话：0571-85068302

传真：0571-85151513

四、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

法定代表人：石文先

联系人：周平

签字会计师：陈刚、周平

联系地址：杭州市江干区花园兜街 175 号智谷国际人才大厦 811 室

电话：027-86791215

传真：0571-87298371

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：上海市控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22 室

法定代表人：朱荣恩

联系人：王向峰

联系地址：上海市控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22 室

联系电话：021-63501349

传真：021-63500711

六、债券托管机构：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：郢文迪、王安怡

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170827、010-88170493

传真：010-88170752

邮政编码：100033

七、监管银行

（一）绍兴银行股份有限公司城东支行

负责人：邬佳琪

住所：浙江省绍兴市越城区鲁迅东路 147 号

联系人：沈燕娜

联系电话：0575-88641687

（二）浙商银行股份有限公司绍兴越城支行

负责人：严飞军

住所：浙江省绍兴市环城东路 2014 号

联系人：徐晓媛

联系电话：0575-88586829

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：何畏、赵亮、傅敏珂、吴小雯

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：010-88005385

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：蔡建春

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东南路528号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

第十五条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2022 年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券（第二期）募集说明书》；
- (三) 绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司 2017-2019 年审计报告（众环审字[2020]030207 号）、绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司 2020 年审计报告（众环审字（2021）0300093 号）和绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司 2021 年审计报告（众环审字（2022）0310166 号）；
- (四) 浙江浙经律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (五) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本次债券出具的信用评级报告；
- (六) 《2021 年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2021 年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (八) 《2022 年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券（第二期）募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《2022 年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资开发有限公司公司债券（第二期）募集资金账户监管协议》；
- (九) 募集资金投资项目核准文件。

二、查询地址

- (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：绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司

联系人：庞飞

联系地址：浙江省绍兴市滨海新区南滨东路 98 号 1003 室

联系电话：0575-88625627

传真：0575-88625627

2、主承销商：国信证券股份有限公司

联系人：赵亮、傅敏珂

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：010-88005385

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址
查阅募集说明书全文：

1、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

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

附表一：2022年绍兴高新技术产业开发区迪荡新城投资发展有限公司公司债券（第二期）发行网点表

公司名称		发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	国信证券股份有限公司▲	国信证券股份有限公司	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层	赵亮、傅敏珂	010-88005385
2	东莞证券股份有限公司▲	东莞证券股份有限公司	北京市西城区太平街8号朱雀门30号三层	陈佳、夏熠	010-66083368

附表二：发行人 2019-2021 年合并资产负债表

发行人近三年的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	815,783.41	324,833.74	146,912.08
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	102,775.91	40,523.26	78,640.80
应收款项融资	-	-	-
预付款项	9,474.42	7,227.17	4,058.92
其他应收款	690,111.03	917,525.88	875,562.35
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	1,668.49
存货	2,952,051.92	2,694,461.76	2,473,756.30
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	3,189.50	1,380.41	5,609.83
流动资产合计	4,573,386.19	3,985,952.22	3,584,540.30
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	-	403,193.02	119,963.80
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	119,890.90	189,645.04
其他权益工具投资	995,058.37	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	496,297.90	292,077.79	202,882.87
固定资产	50,088.94	35,886.08	43,026.95
在建工程	32,876.43	99,894.79	103,755.34
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	14,709.64	-	-
无形资产	7,177.67	11,125.14	5,732.60
开发支出	-	-	-

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
商誉	-	-	-
长期待摊费用	6,918.94	8,183.11	825.32
递延所得税资产	308.96	181.55	171.55
其他非流动资产	-	-	20.69
非流动资产合计	1,603,436.85	970,432.38	666,024.15
资产总计	6,176,823.04	4,956,384.60	4,250,564.45
流动负债：		-	-
短期借款	175,079.74	157,800.00	81,494.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	4,400.40	5,125.04	59,878.98
预收款项	820.13	18,993.35	8,507.83
合同负债	11,583.78	-	-
应付职工薪酬	0.54	-	-
应交税费	62,124.47	63,320.03	44,202.96
其他应付款	225,953.99	237,738.09	311,379.16
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	604,186.88	460,835.51	257,976.24
其他流动负债	1,042.54	-	-
流动负债合计	1,085,192.47	943,812.02	763,439.16
非流动负债：			
长期借款	1,688,332.39	1,532,722.43	1,703,866.56
应付债券	998,900.00	548,450.00	30,000.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	9,602.96	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	19.81	29.88	50.02
递延所得税负债	87,764.23	26,835.50	15,491.26
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	2,784,619.39	2,108,037.81	1,749,407.83
负债合计	3,869,811.86	3,051,849.83	2,512,846.99
所有者权益：			
实收资本	28,172.98	28,172.98	28,172.98
其他权益工具	-	-	-

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	1,641,773.16	1,455,834.29	1,393,474.45
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	259,474.22	72,971.36	48,814.33
专项储备	-	-	-
盈余公积	14,174.39	14,174.39	14,174.39
未分配利润	363,416.42	333,381.75	253,081.30
归属于母公司所有者权益合计	2,307,011.17	1,904,534.77	1,737,717.45
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	2,307,011.17	1,904,534.77	1,737,717.45
负债和所有者权益总计	6,176,823.04	4,956,384.60	4,250,564.45

附表三：发行人 2019-2021 年合并利润表

发行人近三年的合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	215,024.74	176,371.54	80,397.90
其中：营业收入	215,024.74	176,371.54	80,397.90
二、营业总成本	222,363.99	184,495.35	96,283.57
其中：营业成本	190,361.37	157,932.24	65,975.54
税金及附加	2,400.47	1,432.00	2,917.55
销售费用	-	-	-
管理费用	13,086.81	9,971.65	10,240.08
研发费用	-	-	5,849.06
财务费用	16,515.34	15,159.46	11,301.36
其中：利息费用	27,773.79	13,641.48	11,151.10
利息收入	13,397.22	582.89	115.29
加：其他收益	35,296.75	25,778.06	29,745.07
投资收益（损失以“—”号填列）	3.92	78,055.50	2,199.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	76,372.89	99.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	5,736.41	2,425.62	3,772.38
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	10.00	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	33,697.85	98,145.37	19,831.08
加：营业外收入	16.09	7.15	2.54
减：营业外支出	73.73	4.98	154.46
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	33,640.21	98,147.54	19,679.15
减：所得税费用	3,643.03	17,847.09	1,510.37
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	29,997.18	80,300.45	18,168.78
（一）按经营持续性分类	-	-	-

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
1、持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	29,997.18	80,300.45	18,168.78
2、终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-	-	-
(二) 按所有权归属分类	-	-	-
1、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	29,997.18	80,300.45	18,168.78
2、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	110,589.07	24,157.03	-
(一) 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	110,589.07	24,157.03	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益	56,854.55	-	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	56,854.55	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
(5) 其他	-	-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益	53,734.53	24,157.03	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-	-
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
(4) 其他债权投资信用减值准备	-	-	-
(5) 现金流量套期储备	-	-	-
(6) 外币财务报表折算差额	-	-	-
(7) 其他	53,734.53	24,157.03	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
七、综合收益总额	140,586.25	104,457.48	18,168.78
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	140,586.25	104,457.48	18,168.78
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

附表四：发行人 2019-2021 年合并现金流量表

发行人近三年的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	193,786.07	123,589.08	118,997.36
收到的税费返还	383.46	1,129.01	0.06
收到其他与经营活动有关的现金	481,999.54	408,378.62	229,645.58
经营活动现金流入小计	676,169.07	533,096.72	348,643.00
购买商品、接受劳务支付的现金	296,140.72	334,332.35	209,367.09
支付给职工及为职工支付的现金	2,309.90	1,670.04	1,481.08
支付的各项税费	9,175.11	6,106.74	3,999.50
支付其他与经营活动有关的现金	247,260.76	335,304.86	127,516.24
经营活动现金流出小计	554,886.48	677,413.99	342,363.90
经营活动产生的现金流量净额	121,282.59	-144,317.28	6,279.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	62,300.00	111,898.19	133,500.00
取得投资收益收到的现金	3.92	67,579.94	18,061.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.37	-	0.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	62,305.29	179,478.13	151,561.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	72,150.33	14,358.56	15,287.07
投资支付的现金	357,200.00	316,929.22	154,950.00
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	429,350.33	331,287.78	170,237.07

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动产生的现金流量净额	-367,045.04	-151,809.65	-18,675.81
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金	80,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	1,819,167.00	1,097,250.00	263,314.00
收到其他与筹资活动有关的现金	310.00	50,000.00	497,600.79
筹资活动现金流入小计	1,899,477.00	1,147,250.00	760,914.79
偿还债务支付的现金	1,003,234.36	470,778.86	187,165.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	155,279.76	135,647.17	106,367.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	3,940.76	67,085.39	514,899.29
筹资活动现金流出小计	1,162,454.89	673,511.42	808,432.17
筹资活动产生的现金流量净额	737,022.11	473,738.58	-47,517.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	491,259.67	177,611.66	-59,914.10
加：期初现金及现金等价物余额	285,523.74	107,912.08	167,826.18
六、期末现金及现金等价物余额	776,783.41	285,523.74	107,912.08

附表五：发行人 2019-2021 年母公司资产负债表

发行人近三年的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	361,254.86	275,563.21	138,147.57
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	83,316.33	78,223.51	60,381.72
应收款项融资	-	-	-
预付款项	9,111.90	6,477.37	2,721.32
其他应收款	612,140.67	939,420.75	859,802.83
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	1,937,508.89	2,350,089.14	2,293,610.55
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	4,017.09
流动资产合计	3,003,332.65	3,649,773.97	3,358,681.08
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	-	378,218.02	75,188.80
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	1,019,920.42	576,438.29	408,097.42
其他权益工具投资	903,423.82		
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	423,133.59	223,601.60	202,882.87
固定资产	3,629.38	3,833.49	753.00
在建工程	1,646.34	86,421.02	72,955.08
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	6,735.61	6,630.81	-

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	5,638.41	3,872.45	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	20.69
非流动资产合计	2,364,127.57	1,279,015.68	759,897.86
资产总计	5,367,460.22	4,928,789.65	4,118,578.94
流动负债：			
短期借款	93,205.42	77,050.00	68,994.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	2,543.04	2,559.30	48,678.64
预收款项	399.88	18,517.53	8,234.94
合同负债	11,583.78	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	46,652.37	46,698.98	32,925.63
其他应付款	202,653.70	413,723.94	260,295.01
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	598,947.05	426,168.84	227,976.24
其他流动负债	1,042.54	-	-
流动负债合计	957,027.79	984,718.59	647,104.47
非流动负债：			
长期借款	1,161,736.73	1,511,306.43	1,678,950.56
应付债券	998,900.00	548,450.00	30,000.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	68,689.42	19,138.23	15,491.26
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	2,229,326.15	2,078,894.66	1,724,441.82
负债合计	3,186,353.94	3,063,613.24	2,371,546.29
所有者权益：			
实收资本	28,172.98	28,172.98	28,172.98

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	1,568,555.10	1,421,393.22	1,361,742.06
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	203,305.55	52,423.75	48,814.33
专项储备	-	-	-
盈余公积	14,174.39	14,174.39	14,174.39
未分配利润	366,898.27	349,012.06	294,128.89
所有者权益合计	2,181,106.29	1,865,176.41	1,747,032.65
负债和所有者权益总计	5,367,460.22	4,928,789.65	4,118,578.94

附表六：发行人 2019-2021 年母公司利润表

发行人近三年的母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	224,776.21	118,753.15	73,083.47
其中：营业收入	224,776.21	118,753.15	73,083.47
二、营业总成本	254,630.82	108,869.93	69,745.46
其中：营业成本	202,705.67	96,899.83	56,250.11
税金及附加	1,742.77	796.35	2,598.19
销售费用	-	-	-
管理费用	7,161.73	3,453.26	3,932.97
研发费用	-	-	-
财务费用	13,587.60	7,720.48	6,964.19
其中：利息费用	21,196.71	7,518.61	6,714.51
利息收入	8,236.35	564.73	13.47
加：其他收益	15,055.87	5,652.53	8,536.50
投资收益（损失以“-”号填列）	3.92	53,244.36	67.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	53,244.36	67.94
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,378.73	2,425.62	3,772.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	19,016.97	71,205.73	15,714.84
加：营业外收入	15.71	7.06	1.52
减：营业外支出	51.79	-	151.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,980.89	71,212.80	15,564.62
减：所得税费用	1,094.68	16,329.62	943.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,886.21	54,883.18	14,621.53
（一）持续经营净利润	17,886.21	54,883.18	14,621.53
（二）终止经营净利润	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	97,926.43	3,609.42	-

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	3,609.42	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	41,376.09	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	41,376.09	-	-
4、其他	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	56,550.34	3,609.42	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-
6、其他	56,550.34	3,609.42	-
七、综合收益总额	115,812.64	58,492.60	14,621.53

附表七：发行人 2019-2021 年母公司现金流量表

发行人近三年的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量		-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	134,082.89	120,507.77	8,551.43
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	539,637.40	426,209.04	373,630.31
经营活动现金流入小计	673,720.29	546,716.80	382,181.74
购买商品、接受劳务支付的现金	140,936.58	311,283.69	192,897.49
支付给职工以及为职工支付的现金	1,329.91	897.87	661.67
支付的各项税费	5,684.22	5,188.17	2,763.95
支付其他与经营活动有关的现金	299,129.12	294,720.22	122,584.35
经营活动现金流出小计	447,079.82	612,089.94	318,907.46
经营活动产生的现金流量净额	226,640.46	-65,373.13	63,274.27
二、投资活动产生的现金流量	-	-	-
收回投资收到的现金	39,800.00	55,319.15	-
取得投资收益收到的现金	-	45,651.81	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	39,803.92	100,970.96	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,692.45	6,390.88	8,120.09
投资支付的现金	382,200.00	303,029.22	150,350.00
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	425,892.45	309,420.10	158,470.09

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动产生的现金流量净额	-386,088.53	-208,449.14	-158,470.09
三、筹资活动产生的现金流量	-	-	-
吸收投资收到的现金	80,000.00	-	-
取得借款收到的现金	1,228,640.00	982,250.00	214,994.00
收到其他与筹资活动有关的现金	310.00	50,000.00	527,420.79
筹资活动现金流入小计	1,308,950.00	1,032,250.00	742,414.79
偿还债务支付的现金	914,232.71	425,195.53	143,809.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	146,880.29	130,017.80	100,732.82
支付其他与筹资活动有关的现金	2,387.29	66,108.76	454,899.29
筹资活动现金流出小计	1,063,500.29	621,322.09	699,441.83
筹资活动产生的现金流量净额	245,449.71	410,927.91	42,972.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	86,001.65	137,105.64	-52,222.87
加：期初现金及现金等价物余额	236,253.21	99,147.57	151,370.44
六、期末现金及现金等价物余额	322,254.86	236,253.21	99,147.57