

# 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

## 2023 年度第一期中期票据募集说明书

|         |                     |
|---------|---------------------|
| 发行人:    | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 |
| 注册金额:   | 人民币 23 亿元           |
| 本期发行金额: | 人民币 5.5 亿元          |
| 发行期限:   | 不超过 5 年             |
| 担保情况:   | 无担保                 |

发行人: 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司



主承销商/簿记管理人: 中信建投证券股份有限公司



联席主承销商/存续期管理机构: 华夏银行股份有限公司

二零二三年一月

## 声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，请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。

本企业及时、公平地履行信息披露义务，董事会已批准本募集说明书，本企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，本企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债务融资工具持有人会议规则及债务融资工具募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

## 目录

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 声明与承诺 .....             | 1  |
| 目录 .....                | 3  |
| 重要提示 .....              | 6  |
| 一、发行人主体提示 .....         | 6  |
| 二、投资人保护机制相关提示 .....     | 7  |
| 第一章 释义 .....            | 9  |
| 第二章 风险提示及说明 .....       | 11 |
| 一、与本期中期票据相关的风险 .....    | 11 |
| 二、与发行人相关的风险 .....       | 11 |
| 第三章 发行条款 .....          | 20 |
| 一、本期中期票据主要发行条款 .....    | 20 |
| 二、本期中期票据发行安排 .....      | 22 |
| 第四章 募集资金运用 .....        | 24 |
| 一、募集资金用途 .....          | 24 |
| 二、本期中期票据募集资金的专户监管 ..... | 26 |
| 三、偿债保障措施 .....          | 26 |
| 四、发行人承诺 .....           | 28 |
| 第五章 企业基本情况 .....        | 30 |
| 一、发行人概况 .....           | 30 |
| 二、发行人基本情况与历史沿革 .....    | 33 |
| 三、发行人控股股东和实际控制人情况 ..... | 35 |
| 四、发行人独立性 .....          | 38 |
| 五、发行人重要权益投资情况 .....     | 39 |
| 六、发行人治理结构及内控制度 .....    | 40 |
| 七、发行人高级管理人员情况 .....     | 47 |
| 八、发行人的营业范围及主营业务情况 ..... | 49 |
| 九、发行人主要在建及拟建工程 .....    | 75 |
| 十、发行人发展战略 .....         | 75 |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 十一、发行人所在行业情况和行业地位 .....           | 75  |
| 十二、发行人注册发行债务融资工具符合国家相关政策的情况 ..... | 80  |
| 第六章 企业主要财务状况 .....                | 82  |
| 一、最近三年及一期合并财务报表审计及会计政策变更情况 .....  | 82  |
| 二、最近三年及一期合并财务报表范围变动情况 .....       | 88  |
| 三、发行人最近三年及一期主要财务报表及财务指标 .....     | 89  |
| 四、发行人主要财务指标及财务分析 .....            | 97  |
| 五、发行人有息债务情况 .....                 | 121 |
| 六、发行人关联关系及关联交易情况 .....            | 124 |
| 七、或有事项 .....                      | 125 |
| 八、发行人受限资产情况 .....                 | 127 |
| 九、发行人期货、其他金融衍生品、银行理财及海外投资情况 ..... | 127 |
| 第七章 企业资信状况 .....                  | 129 |
| 一、评级情况及跟踪评级安排 .....               | 129 |
| 二、发行人银行授信情况 .....                 | 129 |
| 三、发行人违约情况 .....                   | 130 |
| 四、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况 .....        | 130 |
| 第八章 债务融资工具信用增进 .....              | 131 |
| 第九章 税项 .....                      | 132 |
| 一、增值税 .....                       | 132 |
| 二、所得税 .....                       | 132 |
| 三、印花税 .....                       | 132 |
| 第十章 信息披露安排 .....                  | 134 |
| 一、信息披露事务负责人 .....                 | 134 |
| 二、信息披露机制 .....                    | 134 |
| 三、本期发行相关文件 .....                  | 135 |
| 四、存续期内重大事项的信息披露 .....             | 135 |
| 五、存续期内定期信息披露 .....                | 136 |
| 六、本息兑付事项 .....                    | 137 |
| 第十一章 主动债务管理 .....                 | 138 |

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 第十二章 持有人会议机制 .....    | 139 |
| 一、持有人会议的目的与效力 .....   | 139 |
| 二、持有人会议的召开情形 .....    | 139 |
| 三、持有人会议的召集 .....      | 140 |
| 四、持有人会议参会机构 .....     | 142 |
| 五、持有人会议的表决和决议 .....   | 142 |
| 六、其他 .....            | 144 |
| 第十三章 受托管理人机制 .....    | 146 |
| 第十四章 投资人保护条款 .....    | 147 |
| 第十五章 违约、风险情形及处置 ..... | 148 |
| 一、违约事件 .....          | 148 |
| 二、违约责任 .....          | 148 |
| 三、偿付风险 .....          | 148 |
| 四、发行人义务 .....         | 148 |
| 五、发行人应急预案 .....       | 149 |
| 六、风险及违约处置基本原则 .....   | 149 |
| 七、处置措施 .....          | 149 |
| 八、不可抗力 .....          | 150 |
| 九、争议解决机制 .....        | 150 |
| 十、弃权 .....            | 151 |
| 第十六章 发行有关机构 .....     | 152 |
| 第十七章 备查文件 .....       | 155 |
| 一、备查文件 .....          | 155 |
| 二、备查地址 .....          | 155 |

## 重要提示

### 一、发行人主体提示

#### (一) 核心风险提示

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债总额为 2,377,160.80 万元，占负债总额的比例为 81.01%，发行人有息债务规模较大，如果未来有息债务规模继续大幅扩张，每年的利息支出将会随之大幅增加，可能导致发行人的偿付能力受到影响。

发行人主要利润来源为营业外收入，营业外收入主要为财政补贴收入。最近三年，发行人收到的政府补助分别为 50,479.13 万元、52,120.87 万元和 82,666.00 万元，占营业收入的比例分别为 19.70%、14.25%和 20.48%，占利润总额的比例分别为 107.82%、113.61%和 151.70%。最近三年，发行人政府补助占营业收入的比例整体呈现波动趋势，但仍然较高。发行人对政府补助存在一定依赖性，未来如果政府补助下降，发行人的利润来源将可能受到较大不利的影响，从而可能对偿债能力产生不利影响。

#### (二) 情形提示

近一年以来，发行人涉及《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》中 MQ.7 表（重要事项）中的情形，具体如下：

#### **发行人董事、监事、董事长、高级管理人员及信息披露事务负责人发生变动**

2022 年 5 月 26 日，发行人全体股东召开股东会并作出决议：免去原全体董事会成员职务，选举陈国飞、马加兴为公司董事，连同职工董事沈慧萍组成新一届董事会；免去原全体监事会成员职务，同意选举黄东晓、寿丽颖为监事会成员，其中黄东晓任监事会主席，连同职工监事林浙翔组成新一届监事会。

2022 年 5 月 26 日，发行人召开董事会并作出决议：选举陈国飞为公司董事长兼总经理；上一届董事长、总经理自动免职。

2022 年 5 月 26 日，发行人召开监事会并作出决议：选举黄东晓为监事会主席，上一届监事主席自动免职。

2022 年 5 月 26 日，发行人召开职工代表大会并作出决议：选举沈慧萍为职工董事，上一届职工董事自动免职；选举林浙翔为职工监事，上一届职工监事自动免职。

公司已按照《公司法》和公司章程相关规定，完成工作交接等相关程序，已完成工商变更。

除上述事项外，发行人不涉及其他《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》中 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

## 二、投资人保护机制相关提示

### （一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；同意第三方承担债务融资工具清偿义务；授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定等自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。

### （二）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

（1）【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

（2）【重组并以其他方式偿付】在发行人无异议的情况下，持有人会议可

按照 50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

### **(三) 投资人保护条款**

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

**请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。**

## 第一章 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

|                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| 发行人/钱江世纪城/该公司/本公司/本企业 | 指 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司  |
| 非金融企业债务融资工具/债务融资工具    | 指 | 具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券  |
| 中期票据                  | 指 | 具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具   |
| 本期中期票据/本期债务融资工具       | 指 | 发行规模为人民币 5.5 亿元的杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2023 年度第一期中期票据   |
| 本次中期票据/本次债务融资工具       | 指 | 注册规模为人民币 23 亿元的杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司中期票据   |
| 注册总额度                 | 指 | 发行人在中国银行间市场交易商协会注册的最高待偿还余额为 23 亿元人民币的中期票据  |
| 本次发行                  | 指 | 本期中期票据的发行  |
| 募集说明书                 | 指 | 本公司为发行本期中期票据并向投资者披露本期中期票据发行相关信息而制作的《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书》   |
| 发行文件                  | 指 | 在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及其他相关文件）  |
| 主承销商                  | 指 | 中信建投证券股份有限公司、华夏银行股份有限公司  |
| 牵头主承销商                | 指 | 中信建投证券股份有限公司   |
| 联席主承销商                | 指 | 华夏银行股份有限公司   |
| 簿记管理人                 | 指 | 中信建投证券股份有限公司   |
| 存续期管理机构               | 指 | 华夏银行股份有限公司   |
| 簿记建档                  | 指 | 发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理 |
| 承销团                   | 指 | 主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和承销团其他成员组成的承销团  |
| 承销协议                  | 指 | 发行人与主承销商签订的《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司非金融企业债务融资工具承销协  |

|          |   |  |
|----------|---|--|
|          |   | 议》，该承销协议的版本为交易商协会备案版本                                    |
| 余额包销     | 指 | 主承销商按照承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的中期票据全部自行购入的承销方式              |
| 交易商协会/协会 | 指 | 中国银行间市场交易商协会   |
| 我国、中国    | 指 | 中华人民共和国  |
| 人民银行     | 指 | 中国人民银行   |
| 北金所      | 指 | 北京金融资产交易所有限公司  |
| 上海清算所    | 指 | 银行间市场清算所股份有限公司   |
| 银行间市场    | 指 | 全国银行间债券市场  |
| 法定节假日    | 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） |
| 工作日      | 指 | 中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日，包含可能正常营业的周六、周日）                |
| 元、万元、亿元  | 指 | 如无特别说明，指人民币元、万元、亿元                                       |
| 近三年及一期   | 指 | 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月                    |
| 近三年及一期末  | 指 | 2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末                     |
| 近三年      | 指 | 2019 年、2020 年、2021 年                                     |
| 最近一期     | 指 | 2022 年 1-9 月   |
| 最近一期末    | 指 | 2022 年 9 月末  |

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误；部分报表数据显示为 0.00，因单位为亿元四舍五入所致，并非数据错误。

## 第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。投资者在评价和认购本期中期票据时，应特别认真地考虑下列各种风险因素。

### 一、与本期中期票据相关的风险

#### （一）利率风险

在本期中期票据存续期内，由于宏观经济环境的变化和国家经济调控政策的影响，市场利率水平可能会发生一定程度的波动。市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据所获得的收益水平产生不确定的影响。

#### （二）流动性风险

本期中期票据将于发行后在银行间债券市场流通，但发行人无法保证本期中期票据存续期间债券市场的交易保持活跃，投资者可能由于无法及时找到交易对手而难以及时将持有的本期中期票据变现，从而导致一定程度的流动性风险。

#### （三）偿付风险

本期中期票据无担保发行，能否按期还本付息完全取决于发行人的信用。在本期中期票据的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，发行人可能无法从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期中期票据按期足额还本付息。

### 二、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、存货占比较大及减值的风险

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,649,295.66 万元、3,738,487.48 万元、4,371,129.68 万元和 4,780,070.46 万元，占总资产的比例分别为 83.14%、81.89%、82.71%和 77.95%。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 6.81、3.59、10.75 和 6.24，速动比率分别为 1.05、0.25、0.97 和 0.83。发行人主要从事土地开发、基础设施建设等行业，导致存货占流动资产比例较大，速动比率水平

较低,短期偿债压力较大。如果未来基础设施建设行业及土地市场出现不利变动,发行人存货有可能出现减值的情形,将可能影响到发行人存货的市场价值及变现能力,进而影响到发行人的经营业绩和短期偿债能力。

## 2、利润来源对政府补助依赖性较强风险

发行人主要利润来源为营业外收入,营业外收入主要为财政补贴收入。最近三年,发行人收到的政府补助分别为 50,479.13 万元、52,120.87 万元和 82,666.00 万元,占营业收入的比例分别为 19.70%、14.25%和 20.48%,占利润总额的比例分别为 107.82%、113.61%和 151.70%。最近三年,发行人政府补助占营业收入的比例整体呈现波动趋势,但仍然较高。发行人对政府补助存在一定依赖性,未来如果政府补助下降,发行人的利润来源将可能受到较大不利的影响,从而可能对偿债能力产生不利影响。

## 3、其他应付款占比较大风险

最近三年及一期末,发行人其他应付款余额分别为 121,899.24 万元、515,731.36 万元、136,387.15 万元和 288,117.80 万元,占总负债比例分别为 9.30%、23.58%、6.16%和 9.82%。其他应付款余额占比波动较大,如果未来其他应付款金额增长过快,负债水平上升将影响发行人偿债能力。

## 4、担保风险

截至 2022 年 9 月末,发行人对外担保余额为 980,066.19 万元,占净资产的比例为 30.65%。对外担保主要是为非关联方的银行贷款提供连带责任保证担保。虽然担保对象均为杭州市萧山区国有企业,担保方式多为借款担保,总体违约风险较低,但是非关联方的财务状况、经营成果和现金流量不受发行人影响和控制,未来如果非关联方出现违约、无法偿还债务等信用风险,仍将对发行人产生担保风险,从而影响发行人偿债能力。

## 5、资本支出规模较大的风险

最近三年及一期,发行人经营活动现金流出分别为 705,891.81 万元、1,001,480.09 万元、1,375,554.12 万元和 983,884.07 万元,投资活动产生的现金流出分别为 254,585.81 万元、192,632.22 万元、74,740.92 万元和 1,059.87 万元。发行人作为杭州市钱江世纪城区域内重要的综合开发主体,未来钱江世纪城可开发空间较大,发行人土地开发和安置房建设投资项目较多,因此将给发行人带来一定的资本支出压力。

## 6、有息债务规模较大的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债总额为 2,377,160.80 万元，占负债总额的比例为 81.01%，发行人有息债务规模较大，如果未来有息债务规模继续大幅扩张，每年的利息支出将会随之大幅增加，可能导致发行人的偿付能力受到影响。

## 7、关联交易风险

截至 2021 年末，发行人关联交易应收款项为 10,455.32 万元，关联交易应付款项为 71,349.82 万元。关联交易主要涉及购销商品、提供和接受劳务的关联交易。此外，发行人基础设施建设业务的委托方为其母公司杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司。发行人关联方较多，虽然发行人关联交易采用市场定价的原则，均按一般商业业务条件并根据公平原则进行。如果关联交易人通过不公平的关联交易给发行人造成损失，存在进而侵害发行人及债权人利益的风险。

## 8、净资产规模变动风险

最近三年及一期，发行人净资产中资本公积金额分别为 1,557,127.28 万元、2,015,088.26 万元、2,653,509.63 万元和 2,653,509.63 万元，占净资产的比例分别为 83.04%、84.75%、86.45%和 82.98%。资本公积均为实际控制人管委会的资产注入。虽然未来管委会对发行人的支持力度较大，但不排除注入资产减少从而带来净资产规模变动的风险。

## 9、营业收入及时结算风险

最近三年，发行人营业收入分别为 256,240.30 万元、365,694.09 万元和 403,717.19 万元。营业收入主要由基础设施建设收入、土地开发收入和安置小区工程收入构成。发行人在土地开发、基础设施建设等业务板块与委托方签订相应框架协议，年度结算具体时间、方式以及价款由委托方以委托开发建设项目结算通知的方式确定。虽然发行人与付款方仍按照协议执行结算，但未来如果发生付款方应付未付金额较大、逾期支付时间较长等情形，发行人存在营业收入不能及时结算的风险。

## 10、经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 737,834.98 万元、1,227,566.68 万元和 787,350.10 万元，经营活动现金流量净额分别为 31,943.17 万元、226,088.40 万元和 -588,204.02 万元；最近三年，发行人负债总额分别为 1,311,107.40 万元、

2,187,436.86 万元和 2,215,170.59 万元，发行人经营活动现金流入额对债务的覆盖率较弱，存在因经营性现金流净额不足引致的短期偿债压力，从而导致经营性现金流对债务的保障能力较弱风险。

#### **11、来自政府支付的资金流入占比较大的风险**

最近三年，发行人收到的政府补助分别为 50,479.13 万元、52,120.87 万元和 82,666.00 万元，占营业收入的比例分别为 19.70%、14.25%和 20.48%。报告期内，发行人来自政府支付的资金流入占比较大，对政府财政补贴存在一定的依赖程度。未来，若宏观经济出现严重的下行趋势，发行人存在一定财政性资金占比较大的风险。

#### **12、有息债务增长较快的风险**

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债为 2,377,160.80 万元，且在报告期内呈现增长趋势。若未来发行人不能有效控制有息负债规模，导致有息负债增长较快，则可能对发行人偿债能力造成一定影响。

#### **13、直接融资比例较大的风险**

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债总额为 2,377,160.80 万元。截至本募集说明书签署日，发行人存续债券合计 112.80 亿元，直接融资占有息债务的比重较大，存在直接融资比例较高的风险。

### **(二) 经营风险**

#### **1、经济周期风险**

发行人作为杭州市钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，承担了大量的城市基础设施建设、土地开发整理和安置房建设工作。基础设施及公共配套设施开发建设业务与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人承建的基础设施代建业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。杭州市经济发展水平和发展速度，也会对发行人及其下属各子公司的经济效益产生影响。

#### **2、建设施工和工程管理风险**

公司承建的项目主要为城市基础设施建设、道路桥梁施工和保障房建设等，项目建设周期较长。在项目建设期间，可能遇到的不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等，会对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目

延迟交付，影响项目进展。此外原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响公司资金平衡的运营能力。

### 3、业务结构单一风险

土地开发和基础设施建设是公司未来收入的主要来源，虽然公司不断得到政府政策和资金支持，但是发行人业务结构单一，且该类收入受宏观环境、国家政策、土地市场交易、城市整体规划等多种因素的影响，未来存在一定的不确定性，可能对发行人的生产经营造成一定影响。

### 4、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如（1）公司控股股东、实际控制人及董事长、总经理等对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪等；（2）公司控股股东、实际控制人、董事长、总经理等对公司经营决策具有重大影响的个人涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序；（3）其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件；可能造成公司社会形象受到影响，人员生命以及财产安全受到危害，公司决策机制以及内外部融资渠道受到影响，可能对发行人的生产经营造成一定影响。

### 5、优质资产划转风险

发行人作为杭州市钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，当地政府对发行人在优质资产注入方面有较强的支持政策。发行人目前还没有出现优质资产被划转的情况，如果未来出现优质资产划转，则会对公司资产情况以及盈利能力造成影响。

### 6、合同履行风险

发行人作为杭州市钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，承担了大型项目的资金筹措、建设和管理任务。虽然合同的签署方为当地政府部门，违约的风险较小，但如果出现政府信誉和财政实力的下降，仍然可能给发行人带来一定的合同履行风险。

### 7、合同定价风险

发行人承担了杭州萧山钱江世纪城城市基础设施的建设投资重任，与杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司、钱江世纪城管委会等多个单位签订了项目建设的相关合同，其中存在固定价格定价的合同。一旦发生材料价格变动、

工程量变化等情况，可能导致市场价格与合同价格差异较大，给发行人带来合同定价的风险。

#### **8、工程委托方支付能力较弱风险**

2020 年以前，发行人基础设施建设业务由杭州市萧山钱江世纪城管委会授权委托；2020 年起，发行人基础设施建设业务委托方调整为杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司。杭州市萧山钱江世纪城管委会支付能力与地方区域经济和地方政府的财政能力有关，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司支付能力与其自身经营状况有关。工程委托方尚未出现拖欠或未按合同支付发行人工程款的现象，未来，如果工程委托方出现未按期支付款项的情况，发行人将面临工程委托方支付能力较弱的风险。

#### **9、工程委托方债务负担较重风险**

2020 年以前，发行人基础设施建设业务由杭州市萧山钱江世纪城管委会授权委托；2020 年起，发行人基础设施建设业务委托方调整为杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司。截至 2021 年末，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司总资产 564.32 亿元，净资产 342.80 亿元，资产负债率为 39.25%。工程委托方尚未出现拖欠或未按合同支付发行人工程款的现象，未来，如果工程委托方出现未按期支付款项的情况，发行人可能面临工程委托方债务负担较重风险。

### **(三) 管理风险**

#### **1、在建工程和项目管理风险**

发行人投资建设的项目主要为土地开发、基础设施建设等，发行人对建设投资项目均进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用，但是由于项目投资规模较大、建设周期长，如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本，项目实际投入可能超出预算，施工期限延长，影响到项目的按时竣工及正常的投入使用；同时，项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。上述原因都有可能影响到发行人的盈利水平。

#### **2、安全生产风险**

土地开发和基础设施建设行业施工现场是安全事故多发地之一。根据建设部[2006]18 号文规定，取得安全生产许可证的建筑施工企业在本、外地区发生伤亡

事故，安全生产许可证颁发机关可采取暂扣企业安全生产许可证等措施。虽然发行人高度重视安全生产工作，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识逐步增强，近年来未发生重大人身伤亡和生产事故。一旦未来发生安全事故将会对发行人的生产经营、经济效益等方面产生负面影响。

### **3、管理能力与内部控制风险**

近年来，发行人实现了快速持续发展，各项业务发展态势良好，这得益于发行人拥有丰富的运营、管理经验及规范化的现代企业制度和较完善的内部控制制度。随着发行人业务规模的不断拓展，发行人业务规模和管理工作的负责程度都将显著增加。与此同时，发行人的管理能力和内部控制能否进一步提高以适应未来企业规模扩大的需求是公司面临的一大风险。

### **4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险**

发行人设立了股东会、董事会、监事会及经理层，构建和完善了现代企业法人治理结构，实现公司内部有序高效运行。如发生突发事件，例如事故灾难、安全生产事件、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，造成董事、监事、高级管理人员缺位的情况，可能导致公司治理机制不能顺利运作，对发行人日常经营管理可能造成不利影响。

### **5、资金管理风险**

发行人所从事的土地开发、基础设施建设等业务涉及大量资金投入、运营和管理，且周期较长。随着当地经济和城市建设的快速发展，公司未来几年投资规模将不断扩大，资金管理难度和风险将可能增加。若未能建立科学合理的内控机制和高效的资金管理制度，可能给公司带来一定的资金管理风险。

### **6、下属子公司管理风险**

截至 2021 年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共计 5 家。发行人建立了对子公司控制的架构，确定子公司章程的主要条款，要求子公司定期向发行人提供财务报告和管理报告，要求子公司及时报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。发行人建立并实施较为完善的内部控制体系与制度，对下属子公司进行有效管理。若有关内部控制制度不能有效地贯彻和落实，将可能影响发行人业务经营活动的顺利开展。

## **(四) 政策风险**

### **1、宏观政策风险**

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

## 2、行业政策变化的风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发、安置房等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、房地产及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

## 3、经济周期风险

发行人承担的城市基础设施建设投资、土地开发等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，开发区基础设施建设的使用需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

## 4、政策变化风险

在发行人的业务运营过程中，公司获得的迅速发展客观上离不开管委会的大力支持，这些支持包括财政补贴、项目来源、享有充分的信息资源等方面。因此，公司对地方政府的依赖性大，经营决策、盈利水平受相关主管部门支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，公司的经营业绩和债务偿付能力将受到直接影响，发行人存在业务受政府政策影响较大的风险。

### (五) 特有风险

#### 1、项目收益与融资无法自平衡的风险

由于发行人保障房销售价格由市政府统一制定，保障房销售价格存在低于实际成本的情况，若发行人未获得其他资金平衡方案及补贴，则可能存在项目收益与融资无法自平衡的风险。

#### 2、房地产市场去库存的风险

发行人从事的安置小区工程属房地产行业，受国家宏观调控政策影响较大，若相关政策进一步收紧，导致房地产市场去库存压力加大，可能会对发行人相关业务的经营产生一定的影响。

#### 3、项目完工风险

发行人承接杭州萧山钱江世纪城范围内的基础设施建设、土地开发及安置房项目。项目建设周期较长，在项目建设期间，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压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目完工。

#### **4、群体性事件突发的风险**

发行人主要从事杭州萧山钱江世纪城范围内的基础设施建设、土地开发及安置房项目。在项目建设期间，若对于相关业务与群众关系处理不当，则可能导致突发群体性事件，对项目的推进及完工结算造成影响。

## 第三章 发行条款

### 一、本期中期票据主要发行条款

(一) 中期票据名称：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2023 年度第一期中期票据。

(二) 发行人全称：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司。

(三) 发行人及下属子公司待偿还债券余额：截至本募集说明书签署日，发行人本级及其下属子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为 112.80 亿元人民币，无境外债券，包括：定向工具 16.00 亿元，中期票据 22.20 亿元，公司债券 15.00 亿元，企业债券 59.60 亿元。

(四) 接受注册通知书：中市协注[2023]MTN 【】号。

(五) 注册金额：人民币 23 亿元（即 RMB2,300,000,000.00）。

(六) 本期发行金额：人民币 5.5 亿元（即 RMB550,000,000.00）。

(七) 中期票据期限：不超过 5 年。

(八) 中期票据计息年度天数：非闰年 365 天，闰年 366 天。

(九) 中期票据面值：人民币壹佰元（RMB100.00 元）。

(十) 发行利率确定方式：本期中期票据的利率为固定利率，发行利率将根据簿记建档、集中配售结果确定，本期中期票据采用单利按年计息，不计复利。

(十一) 发行价格：按面值发行。

(十二) 托管方式：本期中期票据采用实名制记账式，统一在银行间市场清算所股份有限公司登记托管。

(十三) 发行范围和对象：全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(十四) 发行方式：本期债务融资工具由主承销商组织承销团，通过簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行。

(十五) 承销方式：主承销商以余额包销的方式承销本期债务融资工具。

(十六) 公告日期：2023 年 【】月 【】日。

(十七) 簿记建档日期: 2023年【】月【】日至2023年【】月【】日。

(十八) 起息日期: 2023年【】月【】日。

(十九) 缴款日期: 2023年【】月【】日。

(二十) 债权债务登记日: 2023年【】月【】日。

(二十一) 上市流通日: 2023年【】月【】日。

(二十二) 付息日: 债券存续期内, 每年【】月【】日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)。

(二十三) 兑付日: 2028年【】月【】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, 顺延期间不另计息)。

(二十四) 还本付息方式: 本期中期票据按面值兑付。采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(二十五) 兑付价格: 到期日按面值兑付。

(二十六) 兑付办法: 到期一次还本, 通过本期中期票据相关登记机构和有关机构办理。本期中期票据到期日前第5个工作日, 由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。本期中期票据的兑付, 按照上海清算所的规定, 由上海清算所代理完成。相关事宜将在《兑付公告》中详细披露。

(二十七) 偿付顺序: 本期中期票据的本金和利息在破产清算时的偿付顺序等同于发行人普通债务。

(二十八) 登记和托管: 本期中期票据采用簿记建档、集中配售方式发行, 上海清算所为本期中期票据的登记、托管机构。

(二十九) 登记、托管机构: 银行间市场清算所股份有限公司。

(三十) 托管方式: 实名记账式

(三十一) 集中簿记建档系统技术支持机构: 北京金融资产交易所有限公司。

(三十二) 牵头主承销商: 中信建投证券股份有限公司。

(三十三) 联席主承销商: 华夏银行股份有限公司。

(三十四) 簿记管理人: 中信建投证券股份有限公司。

(三十五) 存续期管理机构: 华夏银行股份有限公司。

(三十六) 税务提示: 根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本

期中中期票据所应缴纳的税款由投资者承担。

(三十七) 投资者承诺：购买本期中期票据的投资者被视为做出以下承诺：投资者接受公告、申购说明、申购要约和本募集说明书对本期中期票据项下权利义务的所规定并受其约束；一旦发生没有及时或者足额兑付的情况，投资者不得向主承销商和承销团成员要求兑付。

## 二、本期中期票据发行安排

### (一) 本期中期票据集中簿记建档安排

本期债务融资工具发行采用簿记建档，集中配售方式。本期中期票据簿记管理人为中信建投证券股份有限公司。

1、本期中期票据承销团成员须在2023年【】月【】日9:00至17:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司2023年度第一期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

### (二) 分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

### (三) 缴款和结算安排

1、缴款时间：2023年【】月【】日。

2、簿记管理人将在2023年【】月【】日通过集中簿记建档系统发送《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司2023年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票

据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日12:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

收款人名称：【】

汇入行名称：【】

账号：【】

中国人民银行支付系统号：【】

汇款用途：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司2023年度第一期中期票据承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

#### **(四) 登记托管安排**

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

#### **(五) 上市流通安排**

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2023年【】月【】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

#### **(六) 其他**

无。

## 第四章 募集资金运用

### 一、募集资金用途

发行人本次中期票据注册金额 23 亿元，拟全部用于偿还发行人本级有息债务；首期发行 5.5 亿元，拟全部用于偿还发行人本级债务融资工具本金及利息。

本次中期票据及首期中期票据具体拟用于偿还的债务明细如下：

表：本次中期票据拟用于偿还的债务融资工具本金及利息

单位：万元、%

| 序号 | 债券简称           | 发行主体                | 起息日        | 到期日期       | 债券余额       | 当前利率 | 拟偿还本金金额    | 拟偿还利息金额  | 拟使用募集资金额度合计 | MTN用途    | 抵质押情况 | 是否政府一类债务 |
|----|----------------|---------------------|------------|------------|------------|------|------------|----------|-------------|----------|-------|----------|
| 1  | 18 萧山钱江 MTN001 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 2018-03-12 | 2023-03-12 | 53,000.00  | 4.00 | 53,000.00  | 2,000.00 | 55,000.00   | 偿还存量银行借款 | 信用    | 否        |
| 2  | 18 萧山钱江 MTN002 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 2018-03-26 | 2023-03-26 | 89,000.00  | 3.95 | 89,000.00  | 3,500.00 | 92,500.00   | 偿还存量银行借款 | 信用    | 否        |
| 3  | 18 萧山钱江 MTN003 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 2018-04-04 | 2023-04-04 | 80,000.00  | 3.95 | 80,000.00  | 2,500.00 | 82,500.00   | 偿还存量银行借款 | 信用    | 否        |
| 合计 | -              |                     | -          | -          | 222,000.00 | -    | 222,000.00 | 8,000.00 | 230,000.00  | -        | -     | -        |

表：首期中期票据拟用于偿还的债务融资工具本金及利息

单位：万元、%

| 序号 | 债券简称           | 发行主体                | 起息日        | 到期日期       | 债券余额      | 当前利率 | 拟偿还本金金额   | 拟偿还利息金额  | 拟使用募集资金额度合计 | MTN用途    | 抵质押情况 | 是否政府一类债务 |
|----|----------------|---------------------|------------|------------|-----------|------|-----------|----------|-------------|----------|-------|----------|
| 1  | 18 萧山钱江 MTN001 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 2018-03-12 | 2023-03-12 | 53,000.00 | 4.00 | 53,000.00 | 2,000.00 | 55,000.00   | 偿还存量银行借款 | 信用    | 否        |
| 合计 | -              |                     | -          | -          | 53,000.00 | -    | 53,000.00 | 2,000.00 | 55,000.00   | -        | -     | -        |

## 二、本期中期票据募集资金的专户监管

对于本次中期票据所募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于债务融资工具所募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人已指定华夏银行股份有限公司作为本次中期票据的资金监管行，设定资金监管账户，并签订资金监管协议。华夏银行股份有限公司将通过资金监管账户对募集资金的流向和使用进行有效监控管理。

募集资金监管账户要素将在发行前进行披露。

发行人承诺，已与银行类承销机构签署资金监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立监管专户或监管账户，并在资金监管协议中约定，本期债务融资工具单独存放，不与其他债务融资工具混同存放及其他资金混同存放，在本期债务融资工具募集资金使用完毕前，监管专户或监管账户不用于接受、存放、划转其它资金。

发行人承诺，存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，并于变更前报备核查结果。

## 三、偿债保障措施

### （一）偿债计划

在对发行本期中期票据的收益和风险做了充分分析的基础上，发行人认为，根据发行条款，偿债风险主要体现为到期兑付时给发行人带来的财务压力。为了确保本息的正常兑付、维护持有人的合法利益，发行人为本期中期票据的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定管理措施、加强信息披露、做好组织协调等，努力形成一套确保债务融资工具安全兑付的内部机制。

#### 1、设立专门的偿付工作小组

自本次发行起，发行人指定财务部负责协调本期中期票据偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实中期票据本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证中期票据持有人利益。发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部等相关部门，保证本息偿付。

## **2、严格、及时的信息披露机制**

发行人将遵循真实、准确、完整和及时的信息披露原则，发行人经营变化情况、偿债能力变化情况、募集资金使用等情况受到本期中期票据投资人的监督。

## **3、加强对募集资金使用的监控**

发行人将严格执行本期中期票据的相关条款，加强对募集资金使用的管理，提高对募集资金的使用效率，定期审查和监督本期中期票据募集资金的使用情况，提前落实本期中期票据本息的资金来源。

## **4、建立本期中期票据偿债的财务安排**

针对发行人未来的财务状况、本期中期票据自身的特征、募集资金使用项目的特点，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还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

### **(二) 偿债保障措施**

发行人经营情况良好，具备较强的偿债能力和盈利能力，为本期中期票据制定了切实可行的偿债保障措施。

#### **1、发行人不断增强的资产实力、持续稳定的营业收入、良好的盈利能力是本期中期票据按期偿付的根本保障**

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 3,186,368.90 万元、4,565,214.26 万元、5,284,589.52 万元和 6,132,015.59 万元，发行人所有者权益分别为 1,875,261.50 万元、2,377,777.39 万元、3,069,418.92 万元和 3,197,756.86 万元；近三年及一期，发行人分别实现营业总收入 256,240.30 万元、365,694.09 万元、403,717.19 万元和 228,596.85 万元，净利润分别为 45,904.93 万元、44,554.91 万元、53,084.66 万元和 8,633.43 万元。发行人资产实力不断增强，营业收入持续稳定，盈利能力良好，为本期中期票据按期偿付提供了根本保障。

## 2、通畅的融资渠道和较强的融资能力是本期中期票据按期偿付的有效补充

发行人具有良好的信用记录，与多家银行保持了长期良好的合作关系，具有很强的融资能力。截至 2021 年末，发行人及其子公司在银行授信总额为 178.45 亿元，其中已使用授信额度 88.15 亿元，剩余授信额度 90.30 亿元。与此同时，发行人积极开拓直接融资业务，发行人本次中期票据发行，将会提升其在萧山区当地金融市场的地位，各金融机构将会加大对发行人的授信支持。因此发行人未来具备较强的融资能力，其未使用授信额度余额也将会逐步增加，本次中期票据本息的到期偿付也提供了保障。

## 3、其他保障措施

(1) 发行人具备较强的即期偿付能力：近三年及一期末，发行人货币资金余额为 105,081.39 万元、73,522.07 万元、249,977.60 万元和 292,591.17 万元，占总资产的比例分别为 3.30%、1.61%、4.73%和 4.77%，具备较强的即期偿付能力。

(2) 发行人资产流动性良好：公司长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年 9 月末，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 5,516,259.68 万元，不含存货的流动资产余额为 736,189.21 万元，主要由货币资金、应收账款、其他应收款等构成，具有良好的变现能力，如果发行人未来出现偿付困难的情形，可通过变现部分资产作为本期中期票据的偿付资金。

(3) 如发行人出现信用评级等级大幅下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益的情况，发行人承诺将采取不分配利润、暂缓重大对外投资项目的实施、变现优良资产等措施来保障本期中期票据的到期兑付，以保护投资者利益。

## 四、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障债务融资工具持有人利益，发行人承诺，本期中期票据所募集的资金仅应用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，不用于房地产的土地储备、房地产项目开发建设及偿还房地产项目开发贷款等与房地产相关的业务。发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持

的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人承诺本期中期票据募集资金将不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

发行人承诺本期中期票据募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资。

## 第五章 企业基本情况

### 一、发行人概况

|          |  |
|----------|--|
| 公司注册名称   | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司  |
| 法定代表人    | 陈国飞  |
| 注册资本     | 人民币 50,000.00 万元   |
| 实缴资本     | 人民币 50,000.00 万元   |
| 成立日期     | 2006 年 5 月 10 日  |
| 统一社会信用代码 | 9133010978825956X6   |
| 注册地址     | 萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室                                       |
| 办公地址     | 萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室                                       |
| 邮政编码     | 311215   |
| 电话       | 0571-83782118  |
| 传真       | 0571-82832930  |
| 经营范围     | 投资咨询（除证券、期货、证券投资基金外）；房地产开发；市政建筑工程、园林绿化工程、建筑装潢工程施工；物业服务。（凡以上涉及许可证制度的凭证经营） |

发行人承诺杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司、杭州萧山国有资产经营集团有限公司和杭州萧山宁围街道资产经营公司作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

经查：

（一）发行人不存在“名股实债”事项。

（二）发行人存在土地开发整理、基础设施建设业务、保障性安居住房等城建类业务，具有相应资质，符合国家相关规定。

发行人作为杭州市萧山区钱江世纪城区域的建设开发主体，负责该区域内的基础设施建设。钱江世纪城区域被分为钱江世纪城核心区块、钱江世纪城启动区块、钱江世纪城东北单元、钱江世纪城西单元、钱江世纪城

南单元及两中心地块六大基础设施建设项目。项目建设内容主要为境内道路、桥梁、管网等基础设施，钱江世纪城启动区块项目建设内容主要为合丰三路、合丰四路、外环西路、利丰路等；钱江世纪城东北单元项目建设内容主要为盈新路、盈丰初中迁建、通北路一期、钱塘江灌区等；钱江世纪城南单元项目建设内容主要为文明路拓宽及西伸、地块间规划支路供水工程等；钱江世纪城西单元项目建设内容主要包括机场北辅路、金鸡路、市心路全线整治、钱江世纪城小学等；两中心地块项目建设内容主要为青年路一期、青年路二期；钱江世纪城核心区块项目建设内容主要为滨江二路、公园西路、庆春路过江隧道、沿江大道及连接线、钱江二路等。计划于 2025 年前陆续回款，项目手续齐全，符合目前国家的相关规定。

发行人作为钱江世纪城区域内的土地开发整理的施工建设主体，负责区域内土地开发和综合开发工作，包括征地、拆迁、安置、补偿、场地平整及建设相关配套基础设施。发行人一级土地开发业务无土地资产注入，发行人只负责土地开发和相关综合开发工作。在土地开发工作中，钱江世纪城所在区域被分为两中心区块、钱江世纪城核心区块、钱江世纪城东北单元及钱江世纪城西南单元四大土地开发项目。发行人及合并范围子公司从事土地一级开发业务符合《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）、《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》（财综[2016]4号）等相关法律法规和有关政策的规定。

发行人安置小区业务主要包括盈二高层安置小区、丰北村老年过渡房工程、合丰村老年过渡房工程、利二村老年过渡房工程、利一村老年过渡房工程、丰二村老年过渡房工程等。计划于 2025 年前陆续回款，项目手续齐全，符合目前国家的相关规定。

发行人参与了杭州市萧山钱江世纪城沿江公园 PPP 项目建设。杭州市萧山钱江世纪城沿江公园 PPP 项目已进入财政部政府和社会资本合作中心 PPP 项目管理库。根据《钱江世纪城沿江公园 PPP 项目实施方案》、《钱江世纪城沿江景观带工程项目建议书（萧发改投资[2015]366号）》、《钱江世纪城沿江公园

PPP 项目财政承受力报告》及《钱江世纪城沿江公园 PPP 项目合同书》，杭州市萧山钱江世纪城沿江公园 PPP 项目主要包括公园绿化、广场、体育活动场地、河道、道路、商业配套及地下停车库等，建筑面积 174,259 平方米，其中商业建筑面积 87,000 平方米，车库建筑面积 87,250 平方米，可用车位 2,638 个，地下车位 2,603 个。项目总投资 165,734 万元，其中公园及建筑 121,769 万元，防洪堤加固 20,500 万元，征地费用 23,465 万元，建设期限 12 个月。

具体运作模式为：钱江世纪城管委会授权世纪城开发公司与社会资本按照 10%: 90% 的比例合资组建项目公司 (SPV)，注册资本 49,720 万元 (总投资的 30%)，政府方以现金出资 4,970 万元，社会资本方以现金出资 44,750 万元；政府方参与项目公司重大决策，但不参与日常经营和管理；项目公司和社会资本负责筹集建设资金和项目融资，项目估算债务融资 116,000 万元，世纪城开发公司为项目公司融资提供增信支持；项目公司承担钱江世纪城沿江公园及其服务设施的设计、建造、维护、运营、更新和服务等任务和职责；合作期内，项目公司负责管理和维护项目内建成的公益资产和设施，包括景观、绿地、道路、设施、场地等，政府按照约定的、符合社会一般水平的价格向项目公司采购服务，支付维护费用；政府与项目公司签署《特许经营协议》，授予项目公司对项目内建筑物、车库及设施、场地的特许经营权，项目公司依据“使用者付费原则”对外经营收费，特许经营期满后，项目公司将正常运行情况下的上述资产无偿、完好地移交给政府或其指定机构；项目公司获授特许经营期间，政府根据项目公司提供服务和收入资金缺口情况，以财政资金作为主要支付来源，对项目公司收入不足以保证基本收益和回报部分进行可行性缺口补贴；双方合作期限初定为 10 年，包括项目建设期 1 年；对收入达到盈亏平衡点以上超过 5% 的部分，世纪城开发公司作为股东享有分红权。

此项目符合物有所值评价和财政承受能力论证。该 PPP 项目根据其进度已取得了适当的审批程序，合法合规，符合财金【2019】10 号文和相关政策管理要求。

(三) 除前述杭州市萧山钱江世纪城沿江公园 PPP 项目外, 发行人不存在其他 PPP 项目, 发行人不存在替政府项目垫资的情形。发行人不存在 BT、政府购买服务项目。

(四) 发行人与政府相关的所有应收款项具有经营业务背景, 形成原因符合国家相关政策要求, 不存在替地方政府融资的情况, 不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

(五) 发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

(六) 发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保。

经征询杭州市萧山区财政局意见, 以上情况属实, 发行人业务经营合法合规, 发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

## 二、发行人基本情况与历史沿革

### (一) 基本情况

截至 2022 年 9 月末, 发行人资产总计 6,132,015.59 万元, 负债合计 2,934,258.72 万元, 所有者权益合计 3,197,756.86 万元; 2022 年 1-9 月, 发行人实现营业收入 228,596.85 万元, 净利润 8,633.43 万元。

### (二) 历史沿革

#### 1、发行人的设立

发行人由杭州萧山宁围镇资产经营公司和杭州萧山国有资产经营集团有限公司出资设立, 于 2006 年 5 月 10 日完成工商登记注册, 并取得了杭州市工商行政管理局萧山分局核发的 3301811040530 号企业法人营业执照。发行人设立时注册资本为人民币 1.5 亿元, 其中, 杭州萧山宁围镇资产经营公司出资 5,000 万元, 杭州萧山国有资产经营集团有限公司出资 1 亿元, 均以货币出资且足额缴纳, 上述出资已经杭州萧审会计师事务所杭萧审设验[2006]308 号验资报告验证。

表：设立时股权结构情况

| 股东名称             | 出资额 (万元)  | 出资比例 (%) | 出资方式 |
|------------------|-----------|----------|------|
| 杭州萧山宁围镇资产经营公司    | 5,000.00  | 33.33    | 货币资金 |
| 杭州萧山国有资产经营集团有限公司 | 10,000.00 | 66.67    | 货币资金 |

## 2、注册资本变更

### (1) 2009 年 1 月增资

2009 年 1 月 10 日，根据杭州萧山宁围镇资产经营公司和杭州萧山国有资产经营集团有限公司一致通过的《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司股东会决议》，公司注册资本从 1.5 亿元增至 5 亿元，由新股东杭州市萧山钱江世纪城管理委员会以货币出资，增资后公司注册资本和实收资本为 5 亿元，出资比例为：杭州市萧山钱江世纪城管理委员会出资额 3.5 亿元，占注册资本的 70%；杭州萧山国有资产经营集团有限公司出资额 1 亿元，占注册资本的 20%；杭州萧山宁围镇资产经营公司出资额 5,000 万元，占注册资本的 10%，上述出资已经杭州萧永会计师事务所杭萧永变验[2009]005 号验资报告验证。

表：变更后股权结构情况

| 股东名称             | 出资额 (万元)  | 出资比例 (%) | 出资方式 |
|------------------|-----------|----------|------|
| 杭州萧山宁围镇资产经营公司    | 5,000.00  | 10.00    | 货币资金 |
| 杭州萧山国有资产经营集团有限公司 | 10,000.00 | 20.00    | 货币资金 |
| 杭州市萧山钱江世纪城管理委员会  | 35,000.00 | 70.00    | 货币资金 |

### (2) 2019 年 12 月股权转让

2019 年 12 月 24 日，根据杭州市萧山钱江世纪城管理委员会出具的《关于杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司股权划转的通知》，经杭州市萧山钱江世纪城管理委员会研究决定，将其持有的发行人 70% 股权无偿划转给杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司，相关控制权和表决权一并转移。至此，发行人控股股东变更为杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司。

表：变更后股权结构情况

| 股东名称                  | 出资额 (万元)  | 出资比例 (%) | 出资方式 |
|-----------------------|-----------|----------|------|
| 杭州萧山宁围镇资产经营公司         | 5,000.00  | 10.00    | 货币资金 |
| 杭州萧山国有资产经营集团有限公司      | 10,000.00 | 20.00    | 货币资金 |
| 杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司 | 35,000.00 | 70.00    | 货币资金 |

截至本募集说明书签署日，公司注册资本及股权结构未发生变化。发行人成立至今历史沿革合法合规，公司不存在以土地储备、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及公益资产等注资的情况，不存在突击注资、虚假注资的情况，不存在“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题，发行人的历次增资均符合国家相关法律和规定，财政部门对发行人的增资行为没有异议。

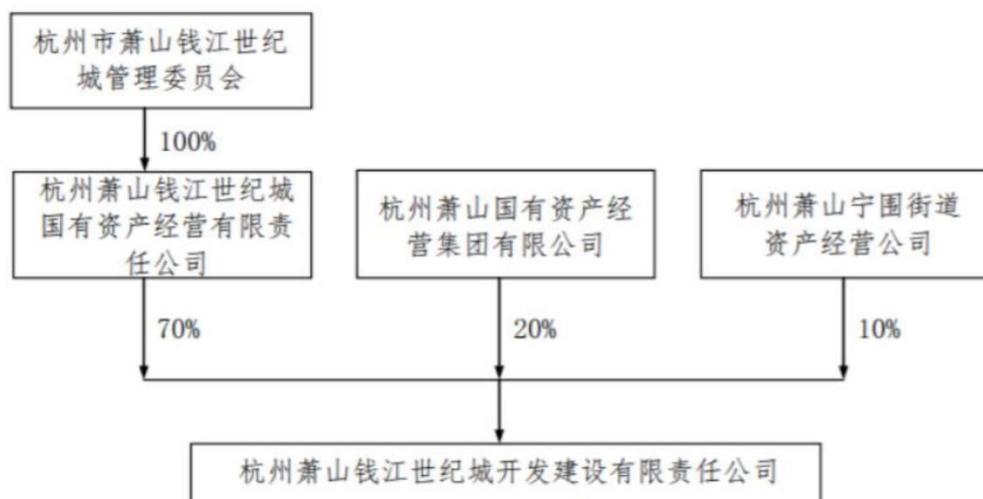
### **三、发行人控股股东和实际控制人情况**

#### **(一) 发行人股权结构**

发行人为国有控股公司，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司、杭州萧山国有资产经营集团有限公司及杭州萧山宁围街道资产经营公司为发行人的出资人，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司为发行人的控股股东，杭州市萧山钱江世纪城管理委员会为发行人的实际控制人。

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：

图：发行人股权结构



发行人的非控股股东介绍如下：

### 1、杭州萧山国有资产经营集团有限公司

杭州萧山国有资产经营集团有限公司成立于 1993 年 6 月，注册资金为人民币 1,000,000 万元。经营范围：受托的国有资产经营管理、调剂、控股和入股；对区内闲置国有资产的调剂、转让、租赁；经批准的对外投资；土地储备和经营开发；现有经营性国有资产的整合和重组。（凡以上涉及许可证制度的凭证经营）

### 2、杭州萧山宁围街道资产经营公司

杭州萧山宁围街道资产经营公司成立于 1994 年 6 月，注册资金为人民币 2,800.00 万元。经营范围：集体资产经营、咨询服务。（凡以上涉及许可证制度的凭证经营）

## （二）控股股东及实际控制人

### 1、控股股东基本情况

杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司成立于 2019 年 12 月 24 日，注册资本为 50.00 亿元，出资人及实际控制人为杭州市萧山钱江世纪城管理委员会。经营范围为：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；企业管理；土地整治服务；市政设施管理；园区管理服务；城市公园管理；公共事业管理服务；创业空间服务；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）。

截至 2021 年末，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司资产总额 564.32 亿元，净资产 342.80 亿元；2021 年度，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司实现营业收入 40.41 亿元，利润总额 5.44 亿元。

## 2、实际控制人基本情况

杭州市萧山钱江世纪城管理委员会成立于 2003 年 11 月，是杭州市政府为了实现城市中心从“西湖时代”跨越到“钱塘江时代”而做出的重大部署。管委会参与组织编制钱江世纪城区域内的总体规划和控制性详规，经批准后组织实施；统筹协调区域内基础设施和工程项目的建设和管理；统筹推动区域内的经济发展，负责招商引资、宣传推介、产业功能和社会投资项目协调；承办区政府交办的其他事项。

钱江世纪城地处萧山东北江滨地区，东北到杭甬高速公路，西北至钱塘江滨，西南至钱江三桥，南到前解放河，东至利群河和市心路。与杭州钱江新城隔江相望。规划总用地 22.74 平方公里，可容纳人口 12 万人。作为未来杭州城市中央商务区（CBD）的重要组成部分和城市双心结构的核心内容，钱江世纪城的发展模式定位为：立足长江三角洲，作为以上海国际商务中心区为龙头的整体商务功能的扩展和延伸，与钱江两岸遥相呼应，优势互补；在发展中，充分结合地形，尊重自然，构筑现代生活。其功能定位为：以现代服务业为主，集金融、商贸、科研、会展、居住为一体，高科技、多功能、生态化的未来杭州中央商务区、区域创新的引领区、“经济优质、制度优越、文化优秀、民生优裕、环境优美”的示范区。

2016 年的 G20 峰会和 2023 年即将举办的亚运会主办地均在钱江世纪城，钱江世纪城迎来了前所未有的历史机遇和重大建设机会。目前，钱江世纪城正在谋求国际盛会后续效应的释放。首先就是要大力发展会展业，推进展会国际化、品牌化、高效化发展，直接推动和间接带动相关产业和配套行业发展，努力打造全国会展之都。其次，根据浙江省十三五规划的重点战略平台“钱塘江金融港湾”的规划定位，这里将打造出一个“钱江世纪城金融外滩”，为互联网金融提供条件。此外，作为杭州亚运会的亚运村首选地的钱江世纪城，还在积极努力把亚运效应引进并且放大，努力打造全国的体育休闲名城。

### 3、股权质押及其他争议情况说明

截至募集说明书签署日，发行人控股股东持有的发行人股份无被质押情况，也不存在任何股权争议情况。

### 4、发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致发行人主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换。

## 四、发行人独立性

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏。公司作为萧山区内主要的经营实体，对公司有着明确的定位和发展规划，公司在资产、业务、机构、人员和财务等各方面保持独立。

### （一）业务方面

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

### （二）人员方面

发行人的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。发行人的财务人员未在实际控制人及其控制的其他企业中兼职。发行人按照国家的劳动法律、法规及有关规定制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

### （三）资产方面

发行人资产独立、权属清晰，公司对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东未占用、支配公司资产，未发生挪用公司资金问题，未发生将公司股权进行质押、土地进行抵押的情况，公司也不存在为控股股东担保事项。公司以其全部资产对公司债务承担责任。

### （四）机构方面

发行人的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。发行人机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。发行人董事会是公司的决策机构，对出资人负责。发行人的总理由董事会根据出资人的意见决定聘任。总经理对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作。

### (五) 财务方面

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

## 五、发行人重要权益投资情况

### (一) 发行人全资及控股子公司

截至 2022 年 9 月末，发行人合并报表范围内共有 7 家子公司，包括 6 家一级子公司和 1 家二级子公司，具体情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人合并范围内子公司情况

单位：万元、%

| 序号 | 子公司全称               | 持股比例   | 注册资本       | 公司类别  |
|----|---------------------|--------|------------|-------|
| 1  | 杭州萧山钱江世纪城实业投资有限公司   | 100.00 | 2,000.00   | 一级子公司 |
| 2  | 杭州宁成置业有限公司          | 100.00 | 21,000.00  | 一级子公司 |
| 3  | 杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司   | 100.00 | 137,750.00 | 一级子公司 |
| 4  | 杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司 | 100.00 | 10,000.00  | 一级子公司 |
| 5  | 杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司   | 51.00  | 1,000.00   | 一级子公司 |
| 6  | 杭州钱江世纪城城市综合服务有限公司   | 100.00 | 5,000.00   | 一级子公司 |
| 7  | 杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司  | 100.00 | 10,000.00  | 二级子公司 |

截至目前，发行人无重要子公司。

### (二) 发行人合营公司和联营公司

表：截至 2022 年 9 月末发行人合营公司和联营公司情况

单位：万元、%

| 序号 | 合营（联营）公司全称           | 持股比例  | 注册资本       |
|----|----------------------|-------|------------|
| 1  | 杭州亚运村建设有限公司          | 40.00 | 380,000.00 |
| 2  | 杭州众海云天股权投资合伙企业（有限合伙） | 20.00 | 56,000.00  |

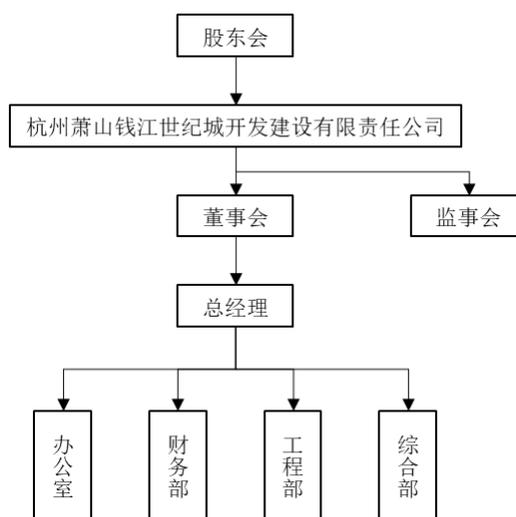
截至目前，发行人无重要的合营公司和联营公司。

## 六、发行人治理结构及内控制度

### （一）发行人组织架构

发行人内设 4 个职能部门，分别为：办公室、财务部、工程部和综合部。发行人的组织结构详见下图：

图：发行人组织结构图



### （二）部门设置及主要职责

#### 1、办公室

- (1) 负责组织实施公司人力资源管理工作；
- (2) 负责公司行政、后勤的管理工作；
- (3) 负责公司相关印鉴、资质的管理；
- (4) 负责公司内部管理制度和流程及各部门计划的具体建立，并监督实施；
- (5) 负责公司办公机具及办公用品等管理；
- (6) 公司授予的其他职责。

#### 2、财务部

- (1) 贯彻执行《会计法》及国家有关各项法规和规章制度；
- (2) 制定公司财务管理的各项规章制度并监督执行；
- (3) 配合协助公司年度目标任务的制订与分解，编制并下达公司的财务计划，编制并上报公司年度财务预算，指导公司的财务活动；
- (4) 负责公司的财务管理、资金筹集、调拨和融通，合理控制使用资金；
- (5) 负责公司的资产管理、债权债务的管理工作，参与公司的各项投资管理；
- (6) 负责公司年度财务决算工作，审核、编制上级有关财务报表，并进行综合分析；
- (7) 负责公司的纳税管理，运用税收政策，依法纳税；
- (8) 负责财务会计凭证、账簿、报表等财务档案的分类、整理和移交档案；
- (9) 公司授予的其他职责。

### **3、工程部**

- (1) 负责建设工程的技术前期、工程招标、工程进度、质量、安全、投资等管理工作，选择中介管理机构，组织竣工验收及交付；
- (2) 及时解决工程建设中遇到的问题；负责协调建设过程中与各行政主管部门的关系；
- (3) 做好与管委会各科室及相关管理部门的对接工作，确保工程按计划正常进行；
- (4) 公司授予的其他职责。

### **4、综合部**

- (1) 负责钱江世纪城范围内竣工道路部分市政设施、交通设施、路灯等养护及维修工作；
- (2) 负责做好所有安置小区物业管理以及营业用房后期招租工作；
- (3) 负责钱江世纪城范围内的环境卫生、园林绿化、垃圾清运等综合管理工作；
- (4) 公司授予的其他职责。

### **(三) 公司治理机制**

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司章程》（以下简称“公司章程”），构建和完善了现代企业法人治理结构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人设立了股东会、董事会、监事会及经理层并建立了有效的会议议事规则。各机构在公司的实际运作中发挥重要作用，成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台，推动公司稳步发展。

## 1、股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，依法行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司为公司股东或实际控制人提供担保作出决议。

## 2、董事会

公司设董事会，其成员为三人，其中职工董事一名，由职工代表大会民主选举产生；非职工代表两名，由股东会选举产生。董事每届任期三年，董事任期届满，连选可以连任。董事会对股东会负责，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) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 选举和更换董事长。

### 3、监事会

公司设监事会，其成员为三人，其中：非职工代表两人，由股东会选举产生；职工代表一人，由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席一名，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，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会对股东会负责，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，在董事会不履行本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；
- (7) 选举和更换监事会主席。

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异常，可以进行调查，必要时，可以聘请会计师事务所协助其工作，费用由公司承担。

### 4、经理层

发行人设经理一名，公司的法定代表人由经理担任。经理对董事会负责，经理行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

#### **(四) 公司内部控制制度**

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会及监事会的召开方式，发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了财务管理、投资和融资管理、对外担保管理、资产管理、关联交易管理、人员管理、安全生产管理、突发事件应急管理、信息披露及子公司管理等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

##### **1、财务管理方面**

发行人制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司财务管理制度》，规范了财务管理原则，对公司的日常收支、建设工程（项目）管理、财务报销审批等程序提出了明确的要求。通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害。

##### **2、投资和融资管理方面**

发行人制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司投资管理办法》和《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司融资管理办法》，规范了公司的投、融资行为，提高了公司的投、融资效率，降低了公司的投、融资风险。财务部是负责公司投资管理的主管部门，负责公司投资项目的审查、立项、申报，可行性研究报告的申报。公司董事会是对外融资决策机构，公司财务部负责对外融资的具体操作，但公司重大融资事项需报公司出资人备案或审批。

### **3、对外担保管理方面**

发行人制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司对外担保管理制度》，维护了投资者权益，规范了公司的对外担保行为，有效控制了公司资产运营风险，促进了公司健康稳定地发展。对外担保业务由公司财务部具体承办，公司对外担保必须先经董事会审议。董事会审议批准对外担保事项须经出席董事会的 2/3 以上董事同意并提交股东会同意。董事会应认真审议分析被担保人的财务状况、营运状况、信用情况，审慎依法作出决定。同时公司财务部应指定人员具体负责每项担保业务，掌握被担保人生产经营、资产负债等变化。

### **4、资产管理方面**

发行人制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司固定资产管理办法》和《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司资金管理制度》，确保了固定资产和资金的安全、完整及有效利用。财务部是负责公司资金管理的主管部门，监督管理控制公司资金的收付和使用，公司经理和财务部经理按照各自的分工履行资金管理职责。公司所有现金的收支核算均由财务部统一负责，其他任何部门和个人除财务部特殊授权以外，一律不准办理货币资金的收付业务。

### **5、关联交易管理方面**

为规范自身关联交易行为，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，加强了公司关联交易的管理，

明确了管理职责和分工，维护了公司、股东和债权人的合法利益，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。

## 6、人员管理方面

发行人建立了完善的人力资源管理框架和管理机制，并制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司人力资源管理制度》，对人员招聘、员工岗位变动、薪酬管理、绩效考核等方面进行了规范。公司坚持公开、公平、公正的选人和用人原则。公司在人力资源管理方面，实行严格管理前提下的人情化管理。

## 7、安全生产管理方面

为做好企业安全工作，贯彻落实国家各项安全法规、制度和标准，公司制定了《安全生产制度汇编》。对本公司各业务领域的安全生产进行规范，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工作，以提升危机处理和保障能力。安全生产作为本公司的重要一环，通过以精细化管理为抓手，提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证本公司的安全生产。

## 8、突发事件应急管理制度

为预防和减少突发事件的发生，控制、减轻和消除突发事件引起的危害，规范突发事件应急管理工作，保障公众生命安全、环境安全和财产安全，根据《中华人民共和国突发事件应对法》、《国家突发环境事件应急预案》及相关法律法规，发行人制定了突发事件应急管理制度。发行人坚持预防为主、预防与应急相结合的原则，根据相关法律法规和标准规范的要求，开展了突发事件风险评估，完善突发事件风险防控措施，排查治理安全隐患，制定了突发事件应急预案并备案、演练，完善了突发事件应急能力保障建设。

## 9、信息披露制度

为规范公司债券和债务融资工具的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律、法规以及中国证监会、交易所和中国银行间市场交易商协会的有关规定，发行人制定了公司债券和债务融资工具信息披露制度，公司及其他信息披露义务人应当按照中国证监会、交易所以及中国银行间市场交易商协会的相关规定履行信息披露义务。公司及公司董事会

应当及时、公平地履行披露义务，所披露或者报送的信息必须真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，明确了信息披露事务管理的内容，包括募集说明书与发行文件、定期信息披露、临时信息披露、信息披露事务的管理与实施在内的公司债券信息披露制度。

## 10、子公司管理方面

根据发行人制定的《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司子公司管理办法》，发行人对子公司的管理主要涉及以下几个方面：

(1) 管理体制方面，发行人通过向子公司委派董事、监事；推荐董事长、总经理等高管人员候选人；进行财务指导和监控等方式对子公司进行管理；

(2) 财务管理方面，子公司必须定期编制会计报表并及时报送发行人，以便发行人准确了解子公司的经营业绩、财务状况和经营前景等信息，为发行人进行科学决策和监督提供依据；

(3) 审计监督方面，发行人定期或不定期实施对子公司的审计监督，各子公司的年度审计机构由母公司指定；

(4) 重大事项报告方面，子公司的重大投资、融资、资产处置、对外担保等事项须报经发行人批准或备案；

(5) 信息管理方面，子公司须及时向发行人提供所有对公司形象可能产生重大影响的信息，并且要确保所提供的信息真实、准确、完整。

## 七、发行人高级管理人员情况

### (一) 董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人设董事会，现任董事 3 人；发行人设监事会，现任监事 3 人；设总经理 1 名，副总经理 1 名，财务部负责人 1 名；符合《公司法》等有关法律法规、《公司章程》的规定。经发行人律师核查，最近三年及一期，发行人董事、监事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况，董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表：公司现任董事、监事和高级管理人员基本情况

| 姓名  | 性别 | 出生年月    | 现任职务          | 任职日期       | 任期  |
|-----|----|---------|---------------|------------|-----|
| 陈国飞 | 男  | 1985.01 | 董事长、总经理、法定代表人 | 2022 年 5 月 | 3 年 |
| 马加兴 | 男  | 1976.01 | 董事、副总经理       | 2022 年 5 月 | 3 年 |
| 沈慧萍 | 女  | 1987.02 | 职工董事          | 2022 年 5 月 | 3 年 |
| 黄东晓 | 男  | 1978.06 | 监事会主席         | 2022 年 5 月 | 3 年 |
| 寿丽颖 | 女  | 1992.04 | 监事            | 2022 年 5 月 | 3 年 |
| 林浙翔 | 男  | 1991.03 | 职工监事          | 2022 年 5 月 | 3 年 |
| 王芳  | 女  | 1983.12 | 财务部负责人        | 2022 年 5 月 | 3 年 |

## (二) 现任董事、监事、高级管理人员简历

陈国飞，男，1985 年 1 月出生，本科学历，中共党员，现任发行人董事长、总经理、法定代表人，兼任杭州萧山钱江世纪城国有资产经营公司董事长、杭州亚运村建设有限公司董事、杭州萧山钱江世纪城沿江建设开发有限公司董事。曾任杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司副总经理、杭州萧山钱江世纪城城市运营公司总经理。

马加兴，男，1976 年 1 月出生，研究生学历，群众，现任发行人董事、副总经理，兼任杭州萧山钱江世纪城股权投资有限公司董事长及总经理。曾任杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司金融部部长。

沈慧萍，女，1987 年 2 月出生，本科学历，中共党员，现任发行人职工董事，兼任钱江世纪城国有资产经营有限责任公司董事。曾任杭州奥体博览中心萧山建设投资有限公司接待办副主任。

黄东晓，男，1978 年 6 月出生，本科学历，中共党员，现任发行人监事会主席。曾任杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司总经理。

寿丽颖，女，1992 年 4 月出生，本科学历，群众，现任发行人监事。曾任杭州董奥机械有限公司会计。

林浙翔，男，1991 年 3 月出生，本科学历，群众，现任发行人职工监事，兼任杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司综合部副部长。

王芳，女，1983 年 12 月出生，本科学历，中共党员，现任发行人财务部负责人，兼任杭州萧山钱江世纪城城市服务公司财务副总。曾任杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司会计。

### （三）高管任职合规情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员中不存在公务员兼职情况。发行人董事、监事和高级管理人员的任职合法合规，人员齐备，发行人的组织机构及议事规则完善，符合发行人《公司章程》、《公司法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》及《公务员法》相关规定，不会构成对本期债务融资工具发行的影响。

发行人董事、监事、高级管理人员无持有发行人股权和债券的情况。

## 八、发行人的营业范围及主营业务情况

### （一）主营业务概况

发行人经营范围为：投资咨询（除证券、期货、证券投资基金外）；房地产开发；市政建筑工程、园林绿化工程、建筑装潢工程施工；物业服务。（凡以上涉及许可证制度的凭证经营）

### （二）发行人主营业务经营状况

最近三年及一期，发行人主营业务收入结构、主营业务成本结构、主营业务毛利润结构、主营业务毛利率情况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

| 项目     | 2022 年 1-9 月      |               | 2021 年            |               | 2020 年            |               | 2019 年            |               |
|--------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|        | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
| 安置小区工程 | 114,373.09        | 50.03         | 132,586.68        | 32.84         | 99,880.68         | 27.31         | 45,099.75         | 17.60         |
| 基础设施建设 | 84,872.01         | 37.13         | 85,584.97         | 21.20         | 74,531.19         | 20.38         | 190,888.60        | 74.50         |
| 土地开发   | -                 | -             | 78,765.98         | 19.51         | 100,391.09        | 27.45         | 11,965.49         | 4.67          |
| 销售混凝土  | 13,871.42         | 6.07          | 85,212.15         | 21.11         | 83,879.33         | 22.94         | 8,175.53          | 3.19          |
| 其他     | 15,480.34         | 6.77          | 21,567.41         | 5.34          | 7,011.79          | 1.92          | 110.93            | 0.04          |
| 合计     | <b>228,596.85</b> | <b>100.00</b> | <b>403,717.19</b> | <b>100.00</b> | <b>365,694.09</b> | <b>100.00</b> | <b>256,240.30</b> | <b>100.00</b> |

最近三年及一期，发行人基础设施建设项目分别实现收入 190,888.60 万元、74,531.19 万元、85,584.97 万元和 84,872.01 万元，2020 年较 2019 年大幅下降，主要由于发行人工作重点调整，部分基础设施建设业务向安置房开发与土地出让业务转移。最近三年及一期，发行人销售混凝土业务分别实现收入 8,175.53 万元、

83,879.33 万元、85,212.15 万元和 13,871.42 万元，2020 年较 2019 年大幅增加，主要由于发行人该项业务为 2019 年下半年新增，2020 年开始逐渐成熟，业务规模有所扩大。

表：最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

| 项目     | 2022 年 1-9 月      |               | 2021 年            |               | 2020 年            |               | 2019 年            |               |
|--------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|        | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
| 安置小区工程 | 108,926.75        | 47.78         | 126,273.03        | 31.00         | 95,124.45         | 27.09         | 42,952.14         | 17.58         |
| 基础设施建设 | 80,830.48         | 35.46         | 81,509.49         | 20.01         | 70,982.08         | 20.21         | 181,798.67        | 74.43         |
| 土地开发   | -                 | -             | 75,015.22         | 18.42         | 95,610.57         | 27.23         | 11,395.70         | 4.67          |
| 销售混凝土  | 13,927.93         | 6.11          | 79,779.55         | 19.59         | 79,863.51         | 22.74         | 8,122.23          | 3.33          |
| 其他     | 24,268.38         | 10.65         | 44,729.16         | 10.98         | 9,585.21          | 2.73          | -                 | -             |
| 合计     | <b>227,953.54</b> | <b>100.00</b> | <b>407,306.45</b> | <b>100.00</b> | <b>351,165.83</b> | <b>100.00</b> | <b>244,268.74</b> | <b>100.00</b> |

表：最近三年及一期发行人主要业务毛利润构成情况

单位：万元、%

| 项目     | 2022 年 1-9 月  |               | 2021 年           |               | 2020 年           |               | 2019 年           |               |
|--------|---------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|        | 金额            | 占比            | 金额               | 占比            | 金额               | 占比            | 金额               | 占比            |
| 安置小区工程 | 5,446.34      | 846.61        | 6,313.65         | -175.90       | 4,756.23         | 32.74         | 2,147.61         | 17.94         |
| 基础设施建设 | 4,041.52      | 628.24        | 4,075.47         | -113.55       | 3,549.11         | 24.43         | 9,089.93         | 75.93         |
| 土地开发   | -             | -             | 3,750.76         | -104.50       | 4,780.52         | 32.90         | 569.79           | 4.76          |
| 销售混凝土  | -56.51        | -8.78         | 5,432.60         | -151.36       | 4,015.82         | 27.64         | 53.30            | 0.45          |
| 其他     | -8,788.04     | -1,366.06     | -23,161.75       | 645.31        | -2,573.42        | -17.71        | 110.93           | 0.93          |
| 合计     | <b>643.31</b> | <b>100.00</b> | <b>-3,589.26</b> | <b>100.00</b> | <b>14,528.26</b> | <b>100.00</b> | <b>11,971.56</b> | <b>100.00</b> |

表：最近三年及一期发行人主要业务毛利率情况表

单位：%

| 项目     | 2022 年 1-9 月 | 2021 年       | 2020 年      | 2019 年      |
|--------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| 安置小区工程 | 4.76         | 4.76         | 4.76        | 4.76        |
| 基础设施建设 | 4.76         | 4.76         | 4.76        | 4.76        |
| 土地开发   | -            | 4.76         | 4.76        | 4.76        |
| 销售混凝土  | -0.41        | 6.38         | 4.78        | 0.65        |
| 其他     | -56.77       | -107.39      | -36.70      | 100.00      |
| 合计     | <b>0.28</b>  | <b>-0.89</b> | <b>3.97</b> | <b>4.67</b> |

### (三) 发行人各业务板块情况

#### 1、基础设施建设

##### (1) 业务经营模式

2020 年以前，发行人基础设施建设业务由杭州市萧山钱江世纪城管委会授权委托。杭州市萧山钱江世纪城管委会与杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司于 2011 年签订《杭州市萧山钱江世纪城管委会与杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司之基础设施建设委托合同》，委托杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司进行钱江世纪城范围内的道路建设、绿化工程、水利工程、道路亮化工程、河道治理工程、过渡房建设工程、安置小区工程等项目建设。

2020 年起，发行人基础设施建设业务委托方由杭州萧山钱江世纪城管委会调整为杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司（以下简称“钱江国资”）。钱江世纪城管委会出具了《关于明确钱江世纪城部分基础设施建设项目业主的通知》，将其项下及发行人项下的钱江世纪城基础设施建设工程的项目业主方明确为钱江国资。钱江国资已与钱江世纪城管委会签署了《钱江世纪城委托代建项目资产移交合同》，将钱江世纪城管委会下属的杭州市萧山钱江世纪城 22.27 平方公里区域内管理的基础设施建设工程交由钱江国资代建管理。随后，钱江国资与发行人签署了《钱江世纪城基础设施建设工程委托建设框架合同》，将上述项目交由发行人代建管理。

发行人基础设施建设项目通过招标的方式发包给其他公司，项目投入过程中的工程款及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付。项目具体结算时间、方式以及价款由委托方以委托开发建设项目结算通知的方式确定。

## **(2) 盈利模式**

开发年度内由发行人在结算日提供成本核算明细，经委托方确认后按照开发工作量及对应发生的开发成本和相关融资成本并加计 5% 的收益支付给发行人形成营业收入。

## **(3) 会计处理**

发行人城市基础设施建设业务模式中通过自有资金和银行借款进行基础设施项目建设。项目未完工之前，相关成本投入均计入存货，借记“存货”并贷记“银行存款”或“应付账款”。发行人收到委托方按照拨付委托代建费申请的批复后确认收入，借记“应收账款”贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务

成本”贷记“存货”。收到委托代建费时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。项目建设过程中相关成本投入计入“购买商品、接收劳务支付的现金”；项目建设完工后，根据收入确认文件确认收入时不作现金流处理，待实际收到委托方支付的价款时计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

## (4) 主要基础设施建设项目情况

表：截至 2022 年 9 月末发行人主要已完工基础设施建设项目明细情况表

单位：万元

| 项目名称        | 建设期间      | 回款期间      | 总投资额       | 已投资额       | 是否签订合同或协议 | 拟回款金额      | 已回款金额      | 未来三年回款计划 | 是否按照合同或协议执行回款情况 |
|-------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|------------|------------|----------|-----------------|
| 沿江景观带       | 2008-2019 | 2010-2021 | 244,416.00 | 172,167.69 | 是         | 180,776.07 | 180,776.07 | -        | 是               |
| 建成区环境景观提升   | 2008-2019 | 2010-2021 | 50,000.00  | 60,070.93  | 是         | 63,074.48  | 63,074.48  | -        | 是               |
| 建成道路整治及提升改造 | 2008-2019 | 2010-2021 | 51,500.00  | 56,814.63  | 是         | 59,655.36  | 59,655.36  | -        | 是               |
| 文明路西伸       | 2008-2019 | 2010-2021 | 53,500.00  | 53,569.86  | 是         | 56,248.35  | 56,248.35  | -        | 是               |
| 合丰三路        | 2008-2019 | 2010-2021 | 45,000.00  | 45,731.27  | 是         | 48,017.83  | 48,017.83  | -        | 是               |
| 博奥隧道        | 2019-2022 | 2021-2023 | 121,395.58 | 37,113.92  | 是         | 38,969.62  | -          | 有序回款     | 是               |
| 机场北辅路       | 2008-2019 | 2010-2021 | 36,800.00  | 36,921.04  | 是         | 38,767.09  | 38,767.09  | -        | 是               |
| 滨江二路        | 2008-2019 | 2010-2021 | 32,000.00  | 32,526.04  | 是         | 34,152.34  | 34,152.34  | -        | 是               |
| 之江东路        | 2008-2019 | 2010-2021 | 30,000.00  | 29,531.92  | 是         | 31,008.52  | 31,008.52  | -        | 是               |
| 之江西路        | 2008-2019 | 2010-2021 | 25,000.00  | 25,320.23  | 是         | 26,586.24  | 26,586.24  | -        | 是               |
| 钱江二路        | 2008-2019 | 2010-2021 | 20,000.00  | 19,318.41  | 是         | 20,284.33  | 20,284.33  | -        | 是               |
| 公园西路        | 2008-2019 | 2010-2021 | 18,650.00  | 18,901.72  | 是         | 19,846.81  | 19,846.81  | -        | 是               |

| 项目名称    | 建设期间      | 回款期间      | 总投资额              | 已投资额              | 是否签订合同或协议 | 拟回款金额             | 已回款金额             | 未来三年回款计划 | 是否按照合同或协议执行回款情况 |
|---------|-----------|-----------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------|-----------------|
| 盈新路     | 2008-2019 | 2010-2021 | 18,500.00         | 18,710.40         | 是         | 19,645.92         | 19,645.92         | -        | 是               |
| 青年路一期   | 2017-2022 | 2019-2024 | 18,000.00         | 18,199.51         | 是         | 19,109.49         | -                 | 有序回款     | 是               |
| 公园东路    | 2008-2019 | 2010-2021 | 17,580.00         | 17,783.92         | 是         | 18,673.12         | 18,673.12         | -        | 是               |
| 市心路全线整治 | 2008-2019 | 2010-2021 | 17,250.00         | 17,525.56         | 是         | 18,401.84         | 18,401.84         | -        | 是               |
| 金鸡路     | 2008-2019 | 2010-2021 | 17,280.00         | 17,517.13         | 是         | 18,392.99         | 18,392.99         | -        | 是               |
| 合计      | -         | -         | <b>816,871.58</b> | <b>677,724.18</b> | -         | <b>711,610.39</b> | <b>653,531.29</b> | -        | -               |

注：发行人表中的每一个项目都由一系列大量的零散项目组成，故而建设周期和回款周期较长。

表：截至 2022 年 9 月末发行人在建基础设施项目明细情况表

单位：亿元

| 序号 | 项目名称      | 总投资    | 截至 2022 年 9 月末已投资额 | 自有资金比例 | 资本金到位情况 | 是否签订合同或协议 | 是否依据合同回款 | 可确认收入金额 | 未来投资计划 |        |        |
|----|-----------|--------|--------------------|--------|---------|-----------|----------|---------|--------|--------|--------|
|    |           |        |                    |        |         |           |          |         | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
| 1  | 钱江世纪城核心区  | 66.06  | 47.11              | 30%    | 已到位     | 是         | 是        | 49.93   | 3.79   | 2.84   | 1.90   |
| 2  | 钱江世纪城启动区块 | 30.34  | 20.37              | 30%    | 已到位     | 是         | 是        | 21.59   | 1.99   | 1.50   | 1.00   |
| 3  | 钱江世纪城东北单元 | 198.37 | 132.69             | 30%    | 已到位     | 是         | 是        | 140.65  | 13.14  | 9.85   | 6.57   |
| 4  | 钱江世纪城     | 12.74  | 13.25              | 30%    | 已到位     | 是         | 是        | 14.04   | 0.02   | 0.01   | 0.01   |

|    |          |        |        |     |     |   |   |        |       |       |       |
|----|----------|--------|--------|-----|-----|---|---|--------|-------|-------|-------|
|    | 西单元      |        |        |     |     |   |   |        |       |       |       |
| 5  | 钱江世纪城南单元 | 34.87  | 31.47  | 30% | 已到位 | 是 | 是 | 33.36  | 0.68  | 0.51  | 0.34  |
| 6  | 两中心区块    | 125.79 | 66.54  | 30% | 已到位 | 是 | 是 | 70.53  | 11.85 | 8.89  | 5.93  |
| 合计 | -        | 468.17 | 311.43 | -   | -   | - | - | 330.11 | 31.47 | 23.60 | 15.73 |

表：截至 2022 年 9 月末发行人在建基础设施项目明细情况表（续）

| 序号 | 项目名称      | 建设期间      | 委托代建费支付期间 | 项目进度   | 相关合规性文件  |
|----|-----------|-----------|-----------|--------|--|
| 1  | 钱江世纪城核心区块 | 2009-2023 | 2015-2025 | 71.31% | 萧发改投资（2014）303 号<br>萧发改投资（2009）656 号<br>萧发改投资（2013）166 号<br>萧发改投资（2017）39 号<br>萧发改投资（2015）131 号<br>萧发改投资（2015）346 号<br>萧发改投资（2007）791 号<br>萧发改投资（2009）678 号<br>浙发改投资（2005）716 号<br>萧发改投资（2009）1570 号<br>萧发改投资（2011）199 号<br>萧发改投资（2015）667 号 |
| 2  | 钱江世纪城启动区块 | 2009-2023 | 2015-2025 | 67.14% | 萧发改投资（2015）165 号<br>萧发改投资（2009）1500 号<br>萧发改投资（2011）173 号<br>萧发改（2009）756 号  |

| 序号 | 项目名称      | 建设期间      | 委托代建费<br>支付期间 | 项目进度   | 相关合规性文件  |
|----|-----------|-----------|---------------|--------|--|
|    |           |           |               |        | 萧计基 (2004) 105 号<br>萧发改投资 (2015) 479 号   |
| 3  | 钱江世纪城东北单元 | 2009-2023 | 2015-2025     | 66.89% | 萧发改投资 (2013) 742 号<br>萧发改投资 (2012) 85 号<br>萧发改投资 (2014) 332 号<br>萧发改投资 (2013) 165 号<br>萧发改投资 (2015) 483 号<br>萧发改投资 (2011) 175 号<br>萧发改投资 (2012) 86 号 |
| 4  | 钱江世纪城西单元  | 2009-2023 | 2015-2025     | 99.00% | 萧发改投资 (2011) 178 号<br>萧发改投资 (2009) 1498 号<br>萧发改投资 (2014) 454 号<br>萧发改投资 (2013) 352 号  |
| 5  | 钱江世纪城南单元  | 2009-2023 | 2015-2025     | 90.24% | 萧发改投资 (2008) 694 号   |
| 6  | 两中心地块     | 2009-2023 | 2015-2025     | 52.90% | 萧发改投资 (2008) 699 号   |

注 1: 发行人表中的每一个项目都由一系列大量的零散项目组成, 故而建设周期较长。

注 2: 发行人基础设施项目主要为钱江世纪城区域内的道路建设、绿化工程、水利工程、道路亮化工程、河道治理工程等, 此类项目无需环评、土地证等合规文件。

表: 截至 2022 年 9 月末发行人拟投资基础设施项目情况

单位: 万元

| 序号 | 拟投资项目名称    | 建设期间      | 计划总投资             | 未来投资计划           |                  |                  |
|----|------------|-----------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
|    |            |           |                   | 2022 年 10-12 月   | 2023 年           | 2024 年           |
| 1  | 先锋河下穿铁路工程  | 2022-2024 | 52,980.00         | 10,596.00        | 21,192.00        | 21,192.00        |
| 2  | 后解放河下穿铁路工程 | 2022-2024 | 44,247.00         | 8,849.40         | 17,698.80        | 17,698.80        |
| 3  | 亚运村电力工程项目  | 2022-2024 | 75,087.00         | 15,017.40        | 30,034.80        | 30,034.80        |
| 合计 |            | -         | <b>172,314.00</b> | <b>34,462.80</b> | <b>68,925.60</b> | <b>68,925.60</b> |

发行人作为杭州市萧山区钱江世纪城区域的建设开发主体，负责该区域内的基础设施建设。钱江世纪城区域被分为钱江世纪城核心区块、钱江世纪城启动区块、钱江世纪城东北单元、钱江世纪城西单元、钱江世纪城南单元及两中心地块六大基础设施建设项目。

项目建设内容主要为境内道路、桥梁、管网等基础设施，钱江世纪城启动区块项目建设内容主要为合丰三路、合丰四路、外环西路、利丰路等；钱江世纪城东北单元项目建设内容主要为盈新路、盈丰初中迁建、通北路一期、钱塘江灌区等；钱江世纪城南单元项目建设内容主要为文明路拓宽及西伸、地块间规划支路供水工程等；钱江世纪城西单元项目建设内容主要包括机场北辅路、金鸡路、市心路全线整治、钱江世纪城小学等；两中心地块项目建设内容主要为青年路一期、青年路二期；钱江世纪城核心区块项目建设内容主要为滨江二路、公园西路、庆春路过江隧道、沿江大道及连接线、钱江二路等。

#### **(5) 基建业务合法合规性情况**

发行人及合并范围子公司从事城市基础设施代建业务符合《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）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国办发[2015]40号）等相关法律法规和有关政策的规定，不存在未批先建的情况。

## **2、土地开发**

### **(1) 业务经营模式**

发行人土地开发主要采取委托开发的运作模式。2020年以前，发行人与杭州市萧山钱江世纪城管理委员会签订委托开发协议，每年根据管委会出具的确认函确认土地开发收入，纳入发行人主营业务收入。杭州市萧山钱江世纪城管委会与杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司于2011年签订《杭州市萧山钱江世纪城管委会与杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司之土地开发委托合同》，委托杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司进行钱江世纪城范围内的地块开发。

2020 年起，发行人土地开发业务委托方由杭州萧山钱江世纪城管委会调整为杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司。钱江世纪城管委会出具了相关文件，将其项下及发行人项下的钱江世纪城土地开发项目的项目业主方明确为钱江国资，同时，钱江国资与发行人签署了《钱江世纪城土地开发委托建设框架合同》，将上述项目交由发行人管理。

发行人作为钱江世纪城区域内的土地开发整理的施工建设主体，负责区域内土地开发和综合开发工作，包括征地、拆迁、安置、补偿、场地平整及建设相关配套基础设施。发行人一级土地开发业务无土地资产注入，发行人只负责土地开发和相关综合开发工作。

根据土地委托开发协议，在开发的前期阶段，投入的征地费、拆迁费、安置费及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付。

## **(2) 盈利模式**

开发年度内，由发行人在结算日提供成本核算明细，经委托方确认后按照开发工作量及对应发生的开发成本和相应融资成本并加计 5% 的收益支付给发行人形成营业收入。

## **(3) 会计处理**

发行人土地开发业务模式中通过自有资金和银行借款进行一级土地开发项目建设。项目未完工之前，相关成本投入均计入存货，借记“存货”并贷记“银行存款”或“应付账款”。发行人收到委托方按照拨付委托代建费申请的批复后确认收入，借记“应收账款”贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”贷记“存货”。收到委托代建费时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。项目建设过程中相关成本投入计入“购买商品、接收劳务支付的现金”；项目建设完工后，根据收入确认文件确认收入时不作现金流处理，待实际收到委托方支付的价款时计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

## (4) 主要土地开发项目情况

表：截至 2022 年 9 月末发行人主要已完工土地开发项目明细情况表

单位：万元

| 项目名称      | 建设期间      | 回款期间      | 计划总投资额    | 已投资额      | 是否签订合同或协议 | 拟回款金额     | 已回款金额     | 未来三年回款计划  |           |           | 是否按照合同约定获取报酬 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
|           |           |           |           |           |           |           |           | 2023 年    | 2024 年    | 2025 年    |              |
| M-01、M-03 | 2008-2019 | 2018-2025 | 75,000.00 | 72,048.84 | 是         | 75,651.28 | 4,331.18  | 28,528.04 | 24,962.04 | 17,830.03 | 是            |
| T-02      | 2008-2019 | 2018-2025 | 72,000.00 | 71,546.31 | 是         | 75,123.63 | 8,491.01  | 26,653.05 | 23,321.42 | 16,658.15 | 是            |
| N-23      | 2008-2019 | 2018-2025 | 45,000.00 | 43,869.04 | 是         | 46,062.49 | 2,739.16  | 17,329.33 | 15,163.17 | 10,830.83 | 是            |
| E-11      | 2008-2019 | 2018-2025 | 25,000.00 | 24,973.14 | 是         | 26,221.80 | 25,714.93 | 202.75    | 177.40    | 126.72    | 是            |
| H-06      | 2008-2019 | 2018-2025 | 25,000.00 | 24,583.42 | 是         | 25,812.59 | 19,245.69 | 2,626.76  | 2,298.42  | 1,641.73  | 是            |
| F-02      | 2008-2019 | 2018-2025 | 22,000.00 | 21,792.26 | 是         | 22,881.87 | 11,773.73 | 4,443.26  | 3,887.85  | 2,777.04  | 是            |
| H-13      | 2008-2019 | 2018-2025 | 20,000.00 | 19,013.94 | 是         | 19,964.64 | -         | 7,985.85  | 6,987.62  | 4,991.16  | 是            |
| B-07      | 2008-2019 | 2018-2025 | 20,000.00 | 18,698.49 | 是         | 19,633.41 | 7,416.84  | 4,886.63  | 4,275.80  | 3,054.14  | 是            |
| L-01      | 2008-2019 | 2018-2025 | 18,500.00 | 18,488.69 | 是         | 19,413.12 | 19,442.17 | -         | -         | -         | 是            |
| U-13      | 2008-2019 | 2018-2025 | 15,500.00 | 15,464.13 | 是         | 16,237.34 | 16,260.32 | -         | -         | -         | 是            |
| M-02      | 2008-2019 | 2018-2025 | 15,000.00 | 15,012.23 | 是         | 15,762.84 | 4,842.50  | 4,368.14  | 3,822.12  | 2,730.09  | 是            |
| B-02      | 2008-2019 | 2018-2025 | 15,000.00 | 14,613.14 | 是         | 15,343.80 | 5,731.41  | 3,844.95  | 3,364.34  | 2,403.10  | 是            |
| S-07      | 2008-2019 | 2018-2025 | 14,000.00 | 13,756.59 | 是         | 14,444.42 | 10,653.40 | 1,516.41  | 1,326.86  | 947.75    | 是            |
| G-02      | 2008-2019 | 2018-2025 | 12,000.00 | 11,724.45 | 是         | 12,310.67 | 6,712.43  | 2,239.30  | 1,959.38  | 1,399.56  | 是            |

| 项目名称 | 建设期间      | 回款期间      | 计划总投资额            | 已投资额              | 是否签订合同或协议 | 拟回款金额             | 已回款金额             | 未来三年回款计划          |                  |                  | 是否按照合同约定获取报酬 |
|------|-----------|-----------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------|
|      |           |           |                   |                   |           |                   |                   | 2023 年            | 2024 年           | 2025 年           |              |
| H-08 | 2008-2019 | 2018-2025 | 12,000.00         | 11,646.58         | 是         | 12,228.91         | 7,251.32          | 1,991.04          | 1,742.16         | 1,244.40         | 是            |
| J-01 | 2008-2019 | 2018-2025 | 10,000.00         | 10,424.89         | 是         | 10,946.13         | 5,421.18          | 2,209.98          | 1,933.73         | 1,381.24         | 是            |
| K-04 | 2008-2019 | 2018-2025 | 10,500.00         | 10,411.81         | 是         | 10,932.40         | 11,009.46         | -                 | -                | -                | 是            |
| 合计   | -         | -         | <b>426,500.00</b> | <b>418,067.95</b> | -         | <b>438,971.35</b> | <b>167,036.73</b> | <b>108,825.48</b> | <b>95,222.30</b> | <b>68,015.93</b> | -            |

注：发行人表中的每一个项目都由一系列大量的零散项目组成，故而建设周期和回款周期较长。

表：截至 2022 年 9 月末发行人在建土地开发项目明细情况表

单位：亿元

| 序号 | 地块名称      | 计划总投资         | 已投资额          | 是否签订合同或协议 | 是否依据合同回款 | 整理期间      | 计划出让年份    | 未来投资计划         |             |             |
|----|-----------|---------------|---------------|-----------|----------|-----------|-----------|----------------|-------------|-------------|
|    |           |               |               |           |          |           |           | 2022 年 10-12 月 | 2023 年      | 2024 年      |
| 1  | 两中心区块     | 13.85         | 12.83         | 是         | 是        | 2011-2023 | 2018-2025 | 0.31           | 0.61        | 0.10        |
| 2  | 钱江世纪城核心区块 | 67.73         | 60.73         | 是         | 是        | 2011-2023 | 2018-2025 | 2.10           | 4.20        | 0.70        |
| 3  | 钱江世纪城东北单元 | 54.24         | 52.12         | 是         | 是        | 2011-2023 | 2018-2025 | 0.64           | 1.28        | 0.21        |
| 4  | 钱江世纪城西南单元 | 60.03         | 56.44         | 是         | 是        | 2011-2023 | 2018-2025 | 1.08           | 2.15        | 0.36        |
| 合计 | -         | <b>195.85</b> | <b>182.12</b> | -         | -        | -         | -         | <b>4.12</b>    | <b>8.24</b> | <b>1.37</b> |

表：截至 2022 年 9 月末发行人在建土地开发项目明细情况表（续）

| 序号 | 地块名称 | 建设期间 | 委托代建费支付期间 | 项目进度 | 相关合法合规性文件 |
|----|------|------|-----------|------|-----------|
|----|------|------|-----------|------|-----------|

| 序号 | 地块名称      | 建设期间      | 委托代建费支付期间 | 项目进度   | 相关合法合规性文件   |
|----|-----------|-----------|-----------|--------|---|
| 1  | 两中心区块     | 2011-2023 | 2015-2025 | 92.61% | 萧发改投资 (2010) 456 号<br>萧发改投资 (2014) 107 号<br>萧发改投资 (2014) 109 号  |
| 2  | 钱江世纪城核心区块 | 2011-2023 | 2015-2025 | 89.66% | 萧发改投资 (2010) 502 号<br>萧发改投资 (2010) 501 号<br>萧发改投资 (2008) 495 号<br>萧发改投资 (2011) 934 号<br>萧发改投资 (2008) 1387 号<br>萧发改投资 (2009) 1513 号<br>萧发改投资 (2008) 1344 号 |
| 3  | 钱江世纪城东北单元 | 2011-2023 | 2015-2025 | 96.08% | 萧发改投资 (2008) 494 号<br>萧发改投资 (2009) 917 号  |
| 4  | 钱江世纪城西南单元 | 2011-2023 | 2015-2025 | 94.03% | 萧发改投资 (2008) 1142 号   |

注：发行人中的每一个项目都由一系列大量的零散项目组成，待所有构成部分建设完成后统一进行结算并确认收入，故而建设周期较长。发行人项目完工后，与委托方进行结算，办理结算手续，陆续回款。

截至 2022 年 9 月末，发行人暂无拟建的土地开发项目。

发行人作为杭州市萧山区钱江世纪城区域的建设开发主体，负责该区域内的土地开发业务。在土地开发工作中，钱江世纪城所在区域被分为两中心区块、钱江世纪城核心区块、钱江世纪城东北单元及钱江世纪城西南单元四大土地开发项目。

### **(5) 土地开发业务合法合规性情况**

2014 年，国家审计署开展全国土地出让金和耕地保护专项审计，经审计发行人无任何项目纳入整改范围内，且目前发行人未收到国家审计署关于土地出让金和耕地保护专项审计的整改通知，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、审计署 2013 年第 32 号公告、“六真”原则要求。发行人土地开发整理业务板块符合国家法律法规及有关政策规定。

## **3、安置小区工程**

### **(1) 发行人安置小区业务基本模式**

发行人的安置小区业务共有两种模式：2016 年以前，发行人受杭州市萧山钱江世纪城管委会的委托承担安置小区建设任务。发行人与杭州市萧山钱江世纪城管理委员会通过签订《杭州市萧山钱江世纪城管理委员会与杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司之基础设施建设委托合同》进行区域内的过渡房建设工程、安置小区工程建设。项目投入过程中的工程款及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付。项目结算时间、方式以及价款由管委会以委托开发建设项目结算通知的方式确定。结算价款由发行人在结算日提供成本核算明细，经管委会根据项目建成后安置房小区实际的销售回款情况适合与发行人进行结算，结算的依据是签订的相关委托代建合同以及发行人提出的相关申请文件。管委会依据发行人实际发生的开发成本和相应融资成本，并加计 5% 的收益，形成发行人营业收入。

2016 年起，根据住建部相关规定，发行人新增之安置房项目统一调整为以政府指导价进行定向销售的模式。具体为公司获得项目用地后，通过公开招标，将工程分包给具有相关施工资质的工程施工单位。建设期间，发行人负责项目建设管理和项目建设资金筹措，通过专门基建账户按照工程进度进行工程款拨付，

各款项支付需经监理单位审核后按照审核流程支付。待项目建成并通过验收后，发行人将对符合安置房购买条件的人员以政府指导价进行定向销售，超额部分房源再进行对外销售，通过安置房及安置房配套商业、停车场等销售实现资金平衡。相关收入记入安置房业务收入。

发行人处于建设之中的项目包括：盈二高层安置小区、丰北村老年过渡房工程、合丰村老年过渡房工程、利二村老年过渡房工程、利一村老年过渡房工程、丰二村老年过渡房工程等。未来上述安置小区交付使用并确认收入后，发行人将获得相应的安置房业务收入，对其主营业务收入形成有益的补充。

## **(2) 发行人安置小区业务的会计处理方式**

发行人对安置小区业务采用权责发生制核算，安置小区业务的账务处理均通过“存货”科目核算。

在旧业务模式下，发行人安置小区业务模式中通过自有资金和银行借款进行项目建设。项目建设阶段，发行人建设资金支出时，借记“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”。发行人收到钱江世纪城管委会按照拨付工程价款申请的批复收到政府支付工程款项，借记“银行存款”，贷记“存货”，并于当期贷记“主营业务收入”，并结转成本。现金流量表中，发行人建设资金支出时记购买商品、接收劳务支付的现金，每年发行人按照拨付价款的批复收到的政府支付款项记销售商品、提供劳务收到的现金。

在新业务模式下，发行人安置小区业务模式中通过自有资金和银行借款进行项目建设。发行人建设资金支出时，借记“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”。发行人进行安置房销售时，借记“货币资金”或“应收账款”，贷记“存货”，并于当期贷记“主营业务收入”，并结转成本。现金流量表中，发行人建设资金支出时记购买商品、接收劳务支付的现金，安置房销售款记销售商品、提供劳务收到的现金。

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠

地计量时，确认商品销售收入的实现。因此，发行人安置小区业务在发行人收到钱江世纪城管委会按照拨付工程款申请的批复后或完成安置房销售合同签署后确认收入。

## (3) 安置小区项目主要已建成、在建情况

表：截至 2022 年 9 月末发行人主要已完工安置小区项目明细表

单位：亿元

| 序号 | 项目名称         | 总投资额  | 已投资额  | 业务模式 | 建设期间      | 委托代建费支付期间 | 是否签订合同 | 可确认收入金额 | 已回款金额 | 是否按照合同或协议执行回款 | 未来三年回款         |      |      |
|----|--------------|-------|-------|------|-----------|-----------|--------|---------|-------|---------------|----------------|------|------|
|    |              |       |       |      |           |           |        |         |       |               | 2022 年 10-12 月 | 2023 | 2024 |
| 1  | 合丰村一体化安置小区   | 13.45 | 12.83 | 委托代建 | 2010-2019 | 2018-2025 | 是      | 13.47   | -     | 是             | 5.39           | 4.72 | 3.37 |
| 2  | 盈一村一体化安置小区   | 13.54 | 12.64 | 委托代建 | 2008-2020 | 2018-2025 | 是      | 13.27   | 4.00  | 是             | 3.71           | 3.24 | 2.32 |
| 3  | 丰北村城乡一体化安置小区 | 9.44  | 11.40 | 委托代建 | 2010-2021 | 2018-2025 | 是      | 11.97   | -     | 是             | 4.79           | 4.19 | 2.99 |
| 4  | 丰二村一体化安置小区   | 7.37  | 10.89 | 委托代建 | 2010-2019 | 2018-2025 | 是      | 11.44   | 2.00  | 是             | 3.77           | 3.30 | 2.36 |
| 5  | 丰东村城乡一体化安置小区 | 9.51  | 10.88 | 委托代建 | 2010-2022 | 2018-2025 | 是      | 11.42   | 0.42  | 是             | 4.40           | 3.85 | 2.75 |
| 6  | 利二村一体化安置小区   | 8.39  | 9.41  | 委托代建 | 2008-2019 | 2018-2025 | 是      | 9.88    | 9.89  | 是             | -              | -    | -    |
| 7  | 利一村一体化安置小区   | 6.62  | 7.05  | 委托代建 | 2010-2019 | 2018-2025 | 是      | 7.41    | 7.42  | 是             | -              | -    | -    |
| 8  | 宁东安置小区       | 3.23  | 3.54  | 委托代  | 2010-2019 | 2018-2025 | 是      | 3.72    | 3.73  | 是             | -              | -    | -    |

| 序号 | 项目名称 | 总投资额  | 已投资额  | 业务模式 | 建设期间 | 委托代建费支付期间 | 是否签订合同 | 可确认收入金额 | 已回款金额 | 是否按照合同或协议执行回款 | 未来三年回款      |       |       |
|----|------|-------|-------|------|------|-----------|--------|---------|-------|---------------|-------------|-------|-------|
|    |      |       |       |      |      |           |        |         |       |               | 2022年10-12月 | 2023  | 2024  |
|    |      |       |       | 建    |      |           |        |         |       |               |             |       |       |
| 合计 | -    | 71.56 | 78.64 | -    | -    | -         | -      | 82.58   | 27.46 | -             | 22.06       | 19.30 | 13.79 |

表：截至 2022 年 9 月末发行人主要在建安置小区项目明细表

单位：亿元

| 序号 | 项目名称       | 建设期间      | 业务模式 | 费用支付期间    | 项目进度 | 计划总投资 | 已投资额  | 自有资金比例 | 资本金到位情况 | 是否签订合同或协议 | 资金来源    | 合法合规情况 | 未来三年投资计划    |       |       |
|----|------------|-----------|------|-----------|------|-------|-------|--------|---------|-----------|---------|--------|-------------|-------|-------|
|    |            |           |      |           |      |       |       |        |         |           |         |        | 2022年10-12月 | 2023年 | 2024年 |
| 1  | 盈二安置小区     | 2016-2024 | 自主开发 | 2018-2025 | 80%  | 25.55 | 20.55 | 30%    | 已到位     | 是         | 自筹及外部融资 | 相关文件齐备 | 2.00        | 1.75  | 1.25  |
| 2  | 新中村一体化安置小区 | 2016-2024 | 自主开发 | 2018-2025 | 98%  | 6.28  | 10.24 | 30%    | 已到位     | 是         | 自筹及外部融资 | 相关文件齐备 | 0.01        | 0.01  | 0.01  |
| 3  | 新中北一体化安置小区 | 2017-2025 | 自主开发 | 2019-2026 | 44%  | 28.69 | 12.54 | 30%    | 已到位     | 是         | 自筹及外部融资 | 相关文件齐备 | 6.46        | 5.65  | 4.04  |

| 序号 | 项目名称       | 建设期间      | 业务模式 | 费用支付期间    | 项目进度 | 计划总投资         | 已投资额         | 自有资金比例 | 资本金到位情况 | 是否签订合同或协议 | 资金来源    | 合法合规情况 | 未来三年投资计划     |              |              |
|----|------------|-----------|------|-----------|------|---------------|--------------|--------|---------|-----------|---------|--------|--------------|--------------|--------------|
|    |            |           |      |           |      |               |              |        |         |           |         |        | 2022年10-12月  | 2023年        | 2024年        |
| 4  | 丰东家园安置小区   | 2019-2023 | 自主开发 | 2020-2027 | 60%  | 13.28         | 7.99         | 30%    | 已到位     | 是         | 自筹及外部融资 | 相关文件齐备 | 2.12         | 1.85         | 1.32         |
| 5  | 丰二家园一苑安置小区 | 2019-2023 | 自主开发 | 2020-2027 | 61%  | 5.80          | 3.51         | 30%    | 已到位     | 是         | 自筹及外部融资 | 相关文件齐备 | 0.92         | 0.80         | 0.57         |
| 6  | 丰二家园二苑安置小区 | 2019-2023 | 自主开发 | 2020-2027 | 63%  | 8.34          | 5.24         | 30%    | 已到位     | 是         | 自筹及外部融资 | 相关文件齐备 | 1.24         | 1.09         | 0.78         |
| 7  | 合丰家园安置小区   | 2019-2023 | 自主开发 | 2020-2027 | 61%  | 8.29          | 5.08         | 30%    | 已到位     | 是         | 自筹及外部融资 | 相关文件齐备 | 1.28         | 1.12         | 0.80         |
| 8  | 世纪二苑       | 2019-2023 | 自主开发 | 2020-2027 | 60%  | 8.56          | 5.09         | 30%    | 已到位     | 是         | 自筹及外部融资 | 相关文件齐备 | 1.38         | 1.21         | 0.87         |
| 9  | 世纪一苑       | 2019-2023 | 自主开发 | 2020-2027 | 63%  | 8.84          | 5.54         | 30%    | 已到位     | 是         | 自筹及外部融资 | 相关文件齐备 | 1.32         | 1.16         | 0.83         |
| 合计 | -          | -         |      | -         | -    | <b>113.63</b> | <b>75.78</b> | -      | -       | -         | -       | -      | <b>16.73</b> | <b>14.64</b> | <b>10.46</b> |

表：截至 2022 年 9 月末发行人主要安置小区项目相关审批情况表

| 分类    | 序号         | 项目名称  | 立项批复                | 环评批复                                      | 可研   | 土地                   |
|-------|------------|---|---------------------|---|--|----------------------|
| 已建成项目 | 1          | 丰北村城乡一体化安置小区  | 萧发改投资 (2008) 851 号  | 萧环建 (2010) 510 号                          | 萧发改投资 (2008) 950 号   | 萧土资预 (2008) 804 号    |
|       |            |   |                     |   | 萧发改投资 (2009) 363 号   | 萧土资预 (2007) 373 号    |
|       |            |   |                     |   | -  | 萧土资预 (2007) 800 号    |
|       | 2          | 丰东村城乡一体化安置小区  | 萧发改投资 (2008) 688 号  | 萧环建 (2010) 511 号                          | 萧发改投资 (2009) 253 号   | 萧土资预 (2009) 127 号    |
|       | 3          | 丰二村一体化安置小区  | 萧发改投资 (2008) 695 号  | 萧环建 (2010) 1016 号                         | 萧发改投资 (2009) 320 号   | 萧土资预 (2008) 309 号    |
|       |            |   | 萧发改投资 (2008) 1330 号 |   |  |                      |
|       | 4          | 合丰村一体化安置小区  | 萧发改投资 (2008) 686 号  | 萧环建 (2009) 1804 号                         | 萧发改投资 (2009) 1699 号  | 萧土资预 (2008) 1003 号   |
|       | 5          | 利二村一体化安置小区工程  | 萧发改投资 (2007) 824 号  | 萧环建 (2009) 1802 号                         | 萧发改投资 (2008) 182 号   | 萧土资预 (2007) 672 号    |
| 6     | 利一村一体化安置小区 | 萧发改投资 (2008) 687 号  | 萧环建 (2010) 1017 号   | 萧发改投资 (2009) 1045 号                       | 萧土资预 (2008) 703 号  |                      |
| 7     | 宁东安置小区     | 萧发改投资 (2008) 830 号  | 萧环建 (2009) 1903 号   | 萧发改投资 (2009) 657 号                        | 萧土资预 (2009) 250 号  |                      |
| 8     | 盈一村一体化安置小区 | 萧发改投资 (2008) 850 号<br>萧发改投资 (2008) 828 号<br>萧发改投资 (2008) 1566 号 | 萧环建 (2009) 1805 号   | 萧发改投资 (2008) 951 号<br>萧发改投资 (2009) 1721 号 | 萧土资预 (2007) 69 号<br>萧土资预 (2007) 374 号<br>萧土资预 (2007) 694 号<br>萧土资预 (2008) 578 号<br>萧土资预 (2008) 999 号 |                      |
| 在建项目  | 1          | 盈二安置小区  | 萧发改 (2013) 694 号    | 萧环建 (2014) 1342 号                         | 萧发改投资 (2014) 566 号   | 萧山区 (2016) 萧土建 482 号 |
|       | 2          | 新中村一体化安置  | 萧发改投资 (2013) 483 号  | 萧环建 (2014) 1632 号                         | 萧发改投资 (2014) 599 号   | 萧山区 (2016) 萧土建 407   |

| 分类 | 序号 | 项目名称           | 立项批复            | 环评批复                       | 可研              | 土地             |
|----|----|----------------|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------|
|    |    | 小区             |                 |                            |                 | 号              |
|    | 3  | 新中北一体化安置<br>小区 | 萧发改投资[2015]197号 | 萧环建[2017]728号              | 萧发改投资[2017]612号 | -              |
|    | 4  | 丰东家园安置小区       | 萧发改投资[2018]278号 | 备案号:<br>201933010900001331 | 萧发改投资[2019]349号 | 萧土资预[2019]168号 |
|    | 5  | 丰二家园一苑安置<br>小区 | 萧发改投资[2018]277号 | 备案号:<br>201933010900001330 | 萧发改投资[2019]344号 | 萧土资预[2019]166号 |
|    | 6  | 丰二家园二苑安置<br>小区 | 萧发改投资[2018]276号 | 备案号:<br>201933010900001332 | 萧发改投资[2019]348号 | 萧土资预[2019]167号 |
|    | 7  | 合丰家园安置小区       | 萧发改投资[2018]272号 | 备案号:<br>201933010900001329 | 萧发改投资[2019]346号 | 萧土资预[2019]164号 |
|    | 8  | 世纪二苑           | 萧发改投资[2018]467号 | 备案号:<br>201933010900001334 | 萧发改投资[2019]345号 | 萧土资预[2019]163号 |
|    | 9  | 世纪一苑           | 萧发改投资[2018]613号 | 备案号:<br>201933010900001333 | 萧发改投资[2019]347号 | 萧土资预[2019]161号 |

截至 2022 年 9 月末，发行人暂无拟的安置小区工程项目。

发行人安置小区项目不存在未批先建的情况。

#### 4、销售混凝土

发行人销售混凝土业务为 2019 年新设业务，主要由子公司杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司负责开展。

在上游供应端，发行人主要与磐安融顺安建材有限公司、杭州信伟和贸易有限公司、杭州汇河建材有限公司等民营企业开展合作。在下游销售端，发行人客户主要为中铁七局集团西安铁路工程有限公司、中建八局第一建设有限公司、中国建筑第八工程局有限公司等大型国有企业。

最近三年及一期，发行人分别实现销售混凝土收入 8,175.53 万元、83,879.33 万元、85,212.15 万元和 13,871.42 万元，占营业收入比重分别为 3.19%、22.94%、21.11%和 6.07%；毛利润分别为 53.30 万元、4,015.82 万元、5,432.60 万元和-56.51 万元，毛利率分别为 0.65%、4.78%、6.38%和-0.41%。

目前，发行人混凝土销售业务毛利率维持在 3%-6%的水平，主要供应钱江世纪城范围内的固定资产投资项目，公司的混凝土供应技艺和设备仍需随着业务发展不断提升，且目前发行人混凝土业务仍处于起步阶段，未来，发行人将逐步丰富上游供应商、下游购货方的渠道，提升盈利空间。

表：2022年1-9月公司销售混凝土业务前五大供应商

| 公司名称              | 采购原材料品种 | 采购金额（万元） | 占采购总额的比例 |
|-------------------|---------|----------|----------|
| 湖州翔迪供应链管理有限<br>公司 | 水泥      | 2,704.22 | 20.70%   |
| 杭州王村石料有限公司        | 砂       | 2,084.17 | 15.90%   |
| 绩溪县金丰建材有限公司       | 石子      | 1,325.24 | 10.10%   |
| 杭州信友运输有限公司        | 运输费     | 1,226.23 | 9.40%    |
| 浙江协同物产有限公司        | 水泥      | 1,138.03 | 8.70%    |

表：2022年1-9月公司销售混凝土业务前五大客户

| 公司名称             | 销售产品品种 | 销售金额（万元） | 占销售总额的比例 |
|------------------|--------|----------|----------|
| 浙江东南网架股份有限公<br>司 | 混凝土    | 2,885.84 | 20.20%   |
| 潮峰钢构集团有限公司       | 混凝土    | 2,821.89 | 19.75%   |
| 浙江铁道建设工程有限公司     | 混凝土    | 1,387.79 | 9.71%    |

|                |     |        |       |
|----------------|-----|--------|-------|
| 中国建筑一局(集团)有限公司 | 混凝土 | 890.35 | 6.23% |
| 浙江中贺建设有限公司     | 混凝土 | 685.54 | 4.80% |

表：2021年公司销售混凝土业务前五大供应商

| 公司名称              | 采购原材料品种 | 采购金额(万元)  | 占采购总额的比例 |
|-------------------|---------|-----------|----------|
| 湖州翔迪供应链管理有限<br>公司 | 水泥      | 13,608.32 | 9.36%    |
| 杭州王村石料有限公司        | 石子、砂    | 12,508.99 | 8.60%    |
| 绩溪县金丰建材有限公司       | 石子、砂    | 10,846.49 | 7.46%    |
| 浙江协同物产有限公司        | 水泥      | 9,711.18  | 6.68%    |
| 杭州信韬商砼管理有限公<br>司  | 服务加工费   | 6,467.13  | 4.45%    |

表：2021年公司销售混凝土业务前五大客户

| 公司名称               | 销售产品品种 | 销售金额(万元) | 占销售总额的比例 |
|--------------------|--------|----------|----------|
| 潮峰钢构集团有限公司         | 混凝土    | 7,674.86 | 9.00%    |
| 中国建筑一局(集团)有限<br>公司 | 混凝土    | 7,510.53 | 8.81%    |
| 浙江东南网架股份有限公<br>司   | 混凝土    | 6,871.83 | 8.06%    |
| 中国建筑第八工程局有限<br>公司  | 混凝土    | 6,123.79 | 7.18%    |
| 杭州萧宏建设环境集团有<br>限公司 | 混凝土    | 4,735.97 | 5.55%    |

表：2020年公司销售混凝土业务前五大供应商

| 公司名称        | 采购原材料品种         | 采购金额(万元)  | 占采购总额的比例 |
|-------------|-----------------|-----------|----------|
| 杭州王村石料有限公司  | 粗沙、中沙、碎石、<br>石子 | 8,196.04  | 12.98%   |
| 浙江协同物产有限公司  | 煤灰、水泥           | 8,360.28  | 13.24%   |
| 杭州汇河建材有限公司  | 粗沙、中沙、石子        | 7,015.37  | 11.11%   |
| 磐安融顺安建材有限公司 | 水泥              | 12,245.52 | 19.40%   |
| 杭州信伟和贸易有限公司 | 石子              | 5,595.58  | 8.86%    |

表：2020年公司销售混凝土业务前五大客户

| 公司名称              | 销售产品品种 | 销售金额(万元)  | 占销售总额的比例 |
|-------------------|--------|-----------|----------|
| 中建三局集团有限公司        | 商品混凝土  | 4,922.31  | 5.87%    |
| 中国建筑第八工程局有限<br>公司 | 商品混凝土  | 10,933.15 | 13.03%   |

|                |       |          |       |
|----------------|-------|----------|-------|
| 浙江东南网架股份有限公司   | 商品混凝土 | 6,609.37 | 7.88% |
| 杭州萧宏建设环境集团有限公司 | 商品混凝土 | 5,386.81 | 6.42% |
| 潮峰钢构集团有限公司     | 商品混凝土 | 6,435.40 | 7.67% |

表：2019年公司销售混凝土业务前五大供应商

| 公司名称         | 采购原材料品种 | 采购金额（万元） | 占采购总额的比例 |
|--------------|---------|----------|----------|
| 杭州汇河建材有限公司   | 砂       | 415.38   | 5.98%    |
| 杭州王村石料有限公司   | 砂       | 448.34   | 6.46%    |
| 磐安融顺安建材有限公司  | 水泥      | 1,277.86 | 18.40%   |
| 杭州信伟和贸易有限公司  | 石子      | 998.90   | 14.38%   |
| 杭州华钰建材贸易有限公司 | 矿粉      | 196.83   | 2.83%    |

表：2019年公司销售混凝土业务前五大客户

| 公司名称             | 销售产品品种 | 销售金额（万元） | 占销售总额的比例 |
|------------------|--------|----------|----------|
| 中铁七局集团西安铁路工程有限公司 | 混凝土    | 1,782.70 | 21.81%   |
| 中建八局第一建设有限公司     | 混凝土    | 1,725.44 | 21.10%   |
| 中国建筑第八工程局有限公司    | 混凝土    | 1,238.72 | 15.15%   |
| 上海建工七建集团有限公司     | 混凝土    | 970.58   | 11.87%   |
| 中建三局集团有限公司       | 混凝土    | 549.61   | 6.72%    |

#### （四）未来发展战略与规划

1、杭州城市新中心。杭州市新一轮城市总体规划（2001-2020年）修编中，将延安路及近湖地区、钱江新城及钱江世纪城列为市级公共中心。2016年1月，杭州市总体规划正式得到国务院批复，钱江世纪城位于杭州城市总体布局“双心”、“双轴”的核心位置（注：“双心”即湖滨、武林的旅游商业文化中心和临江地区钱江北岸、南岸的城市新中心、城市商务中心；“双轴”即东西向以钱塘江为城市生态轴，南北向以主城——江南城为城市发展轴）。围绕打造杭州城市新中心的目标，世纪城严格按照“高起点规划、高标准建设、高强度投入、高效能管理”的要求，科学合理规划好世纪城22.27平方公里的发展远景，以中央商务区为带动，持续推进规划建设和招商引资，合理配置教育、文化、医疗、休闲、娱乐等公共资源，加快形成商业氛围浓厚、人居和谐的三产聚集区。

2、钱塘江金融城。浙江省的《十三五》规划明确提出了打造钱塘江金融港湾的战略。2016年12月，浙江省召开了钱塘江金融港湾建设推进大会，发布了《钱塘江金融港湾规划》具体落实了以钱塘江两岸为中心，打造1+X的空间布局。其中“1”即核心区，以钱江世纪城和钱江新城为中心，由中央商务区（CBD）向沿江两岸扩展，把钱江世纪城置身于全省的规划战略中。围绕打造钱塘江金融城的目标，世纪城将以金融科技、金融总部以及产业链金融为重点，努力打造企业总部基地、金融科技集聚区、产业金融生态区，将钱江世纪城打造成具有强大资本吸纳能力、人才集聚能力、创新转化能力、服务辐射能力的浙江新金融中心。

3、国际化新城。《中共杭州市委关于全面提升杭州城市国际化水平的若干意见》（2016年7月）中指出：抓住和用好重大战略机遇，全面提升杭州城市的综合实力、创新活力、人文魅力和国际影响力，为建设世界名城打下坚实的基础。区第十五次党代会提出了打造体现世界名城风貌的现代化国际城区的目标。钱江世纪城地理位置优越，沿江区域景观优势突出，是聚焦发展的热点区域，也是城市高端功能发展以及高端资源、信息流、资金流集聚的区域，符合国际化城市的高品质、时尚化、人文化要求。围绕打造国际化新城的目标，世纪城将积极引进更多国际级体育赛事、国际会展会议，积极引进国际知名会议、会展、经济合作、商会、休闲旅游类国际组织落地，积极引进国际学校、国际医院，建设国际社区、国际化商业街区，力争建成名副其实的国际会议举办地、国际赛事承办地、国际组织集聚地。

发行人未来将加强市场化业务的布局，独立开展市政养护、广告经营、房地产开发等业务，最终实现公司可持续、多元化发展。目前发行人将抓住杭州举办G20峰会、亚运会等一系列重大盛会的机遇，在大项目的带动下加强主营业务布局，不断增强自身实力。

公司承担了钱江世纪城区域范围内的土地开发、基础设施建设和安置房建设任务，钱江世纪城未来开发建设规模较大，为公司提供了充足的项目来源。公司的土地开发和基础设施建设均签订了建设委托合同，委托方将按合同约定给予公司建设资金的补偿并保证公司获得建设成本支出的5%作为收益。总体来看，公司在钱江世纪城和萧山区建设发展中地位重要，得到政府的大力支持，未来政府将结合钱江世纪城发展规划，继续在财政补贴、资产注入等方面支持发行人的发展。

## 九、发行人主要在建及拟建工程

### (一) 在建工程

截至 2022 年 9 月末，发行人在建工程为在建的代建工程，详见第五章、八、(三) 发行人各业务板块情况。

### (二) 拟建工程

截至 2022 年 9 月末，发行人拟建工程为拟建的代建工程，详见第五章、八、(三) 发行人各业务板块情况。

## 十、发行人发展战略

发行人是杭州市钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，承担了大量的城市基础设施建设、土地开发整理和安置房建设工作。自成立以来，发行人结构完善，机构运转正常有序，融资投资渠道畅通，有力地支持了区域内基础设施和重大项目建设，为钱江世纪城吸引投资、发展经济、改善企业经营效率、提高人民生活水平发挥了积极作用。根据《杭州市城市总体规划（2001~2020 年）》，钱江世纪城被定位为未来杭州市市级中心。

根据发行人规划，未来将加强市场化业务的布局，独立开展市政养护、广告经营、房地产开发等业务，最终实现公司可持续、多元化发展。目前发行人将抓住杭州举办 G20 峰会、亚运会等一系列重大盛会的机遇，在大项目的带动下加强主营业务布局，不断增强自身实力。

## 十一、发行人所在行业情况和行业地位

### (一) 发行人所处地区经济发展情况

杭州市为浙江省省会，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化、教育、交通和金融中心。杭州市经济实力始终位于全国前列，是中国经济最发达的地区之一。

近年来，杭州市经济总体保持稳中有增的发展态势，经济实力不断增强。2019 年至 2021 年，杭州市分别实现地区生产总值 15,373 亿元、16,106 亿元和 18,109 亿元，增速分别为 6.8%、3.9%和 8.5%，地区 GDP 增速稍有波动，但仍高于全国平均水平。2021 年，杭州市实现第一产业增加值 333 亿元，第二产业增加值 5,489 亿元，第三产业增加值 12,287 亿元，三次产业结构为 1.8: 30.3: 67.9。

近年来，萧山区经济规模不断增长，产业结构日益优化。萧山区位于浙江省北部、杭州湾南岸、钱塘江南岸，地处中国县域经济最为活跃的长三角南翼，东邻柯桥区，南接诸暨市，西连富阳区，西北临钱塘江，与杭州主城区一江之隔，地理位置优越。作为未来杭州城市中央商务区（CBD）的重要组成部分和城市双心结构的核心内容，钱江世纪城发展迅速。

综合来看，优良的地理环境、发达的交通网络、快速增长的区域经济为发行人提供了优越的经营环境，发行人各项主营业务将与当地经济建设形成良好互动循环，最终促进发行人业绩持续增长。

## （二）发行人所处行业情况

### 1、基础设施建设行业发展现状及前景

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

党的十八大报告提出，我国未来发展和改革方向将以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，并加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。在这样的背景下，国家将进一步强化基础设施建设，并加大对于涉及民生方面的投入，改善城市居住条件，以缓解目前存在的交通拥挤、生活和生态环境不协调等问题。

近年来，我国城镇化进程加速，对城市基础设施建设的需求快速增加。根据统计公报发布的数据，近年来我国的城市化率已从 2008 年的 45.7% 上升到 2015 年的 56.1%。而参照国际标准及世界各国城市化的经验，城市化水平超过 30% 以后，进入工业社会，城市人口猛增，因此从我国的城市化水平来看，仍处于加速阶段。根据国务院发展研究中心研究报告，我国城市化水平在 2020 年将达到 60% 左右，城市化率每年将提高约 0.97 个百分点。随着城市化进程的加快、城市人口的增加，我国城市基础设施短缺的矛盾将日益突出，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。其中，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。可以预见，今后若干年我国基

础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大，这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。

城投企业的政府背景使得企业在获得项目、资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持，但城投企业存在投融资过程中运行不规范，存在出资不实、随意划转资金、债务担保措施不规范等现象，在一定程度上限制了该行业的发展。

发行人从事的城市基础设施建设主要为城市交通方向。目前我国城市人均道路面积仍然较低，交通拥堵已经成为影响城市健康发展的重要因素之一。良好的交通环境建设不仅可以有效提升城市的承载能力，吸引周边区域人口，更是实现经济结构调整、生活水平提高、生态环境改善的必要条件。传统道路建设中存在只重视快速路和主干道网规划建设，忽视城市次干道和支路网的规划建设的问题，导致我国城市道路网等级的级配不尽合理，城市道路网密度低、系统性差，不能适应机动化发展和智能化交通组织。因此，未来城市交通建设仍是各城市投资的重点。

## 2、安置房建设行业发展现状及前景

住房是重要的生活生产资料，住房问题直接关系到广大人民的切身利益，是维持社会稳定与和谐发展的关键。从 2003 年起，全国局部开始出现了房地产过热的现象，其主要的特征是房地产投资占当地固定资产投资的比例过高，房地产价格上涨过快，户型面积大型化趋势明显，引发了真正需要住房的中低收入者无力购房等一系列问题。

2017 年国务院召开国务院常务会议提出，实施 2018 年到 2020 年 3 年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区 1500 万套。在 2019 年第十三届全国人民代表大会第二次会议上，李克强总理提出深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展的要求，并指出要继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。2018 年全年，全国共计完成棚户区住房改造 620 多万套，农村危房改造 190 万户。2019 年虽然并未提出明确的改造目标，但三年攻坚计划中尚有 870 多万套目标需在 2021 年前完成，安置房建设行业仍有较大的发展潜力。

### 3、土地开发行业发展现状及前景

土地开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要用量。根据国家统计局的最新统计数据显示，2019 年末我国城市化率达 60.60%。标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。可以预见，未来几年土地开发将处于合理的、适度高位的发展阶段。

土地开发行业具有资金密集、需求稳定、收益稳定的特点，过程简单、政府主导、市场化运作。土地是资源类商品，也是房地产产业链最前端的环节。土地资源的稀缺性和社会需求增长的矛盾使得土地将在很长一段时期内处于增值过程。以土地加工与交易为目的的土地一级开发与整理业务基本上不存在价值风险，流动性风险也比较小。近几年来，土地开发整理行业规模逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展。在现有土地的基础上，行业规范将控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。

在目前土地开发业务中，各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，留存给企业用于区域内的土地开发及基础设施项目建设。城投企业的政府背景使得企业在进行土地开发的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持，但城投企业存在投融资过程中运行不规范，存在出资不实、随意划转资金、债务担保措施不规范等现象，在一定程度上限制了该行业的发展。

#### （三）公司竞争优势

钱江世纪城滨临钱塘江，与钱江新城隔江相望，距离杭州市城区较近，靠近萧山国际机场，地域优势突出。随着 G20 峰会、亚运会的到来，区域内城市建设规模将持续扩大，基础设施建设需求不断增加，发行人在行业中的地位也将进一步提高和巩固。发行人是钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，承担了大量的城市基础设施建设、土地开发整理和安置房建设工作，在萧山区具有重要地位，在区域内具有一定的垄断地位。

### **1、发达的地区经济实力与优越的区域经营环境**

近年来，萧山区经济规模不断增长，产业结构日益优化。萧山区位于浙江省北部、杭州湾南岸、钱塘江南岸，地处中国县域经济最为活跃的长三角南翼，东邻绍兴市柯桥区，南接诸暨市，西连富阳市，西北临钱塘江，与杭州主城区一江之隔，地理位置优越。作为未来杭州城市中央商务区（CBD）的重要组成部分和城市双心结构的核心内容，钱江世纪城发展迅速。

综合来看，优良的地理环境、发达的交通网络、快速增长的区域经济为发行人提供了优越的经营环境，发行人各项主营业务将与当地经济建设形成良好互动循环，最终促进发行人业绩持续增长。

### **2、显著的区域垄断优势与持续的政府大力支持**

发行人是钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，承担了大量的城市基础设施建设、土地开发整理和安置房建设工作在区域内具有垄断地位。随着杭州市及萧山区社会经济的快速发展，钱江世纪城作为推进“一港四区”、“一副三组团”建设的战略重点和新型城市化与新型工业化、现代服务业与先进制造业“两轮驱动”的结合点，城市基础设施升级和改造的需求日益迫切，发行人作为钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，自成立以来经营规模和实力不断提高，主营业务板块业态模式日趋成熟。

同时，在财政、税收政策方面受到政府的大力支持，在土地开发与城市建设开发领域的竞争力已经形成，在其所在行业中具备突出的区域垄断优势。最近三年，发行人收到的政府补助分别为 50,479.13 万元、52,120.87 万元和 82,666.00 万元。未来几年内，随着项目建设的进行，地区政府对发行人的支持力度仍将不断加大。

### **3、良好的银企合作关系与稳健的财务融资结构**

发行人作为钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，授信额度充足。发行人与多家商业银行密切合作，建立了稳固的长期业务关系。发行人自成立以来，一直按照银行要求按时偿还贷款本息，保持着良好的信用记录，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。优良的资信条件和信用水平为发行人进一步提高融资能力奠定了坚实的基础，畅通的间接融资渠道能够为发行人的长远发展提供有力的资本支持。

同时，发行人尝试多元化融资，有效匹配融资期限，降低财务风险。截至 2022 年 9 月末，发行人长期借款为 651,311.25 万元，短期借款为 90,000.00 万元，一年内到期的非流动负债为 352,868.88 万元，应付债券为 903,427.05 万元。发行人长长期融资占比较大，财务压力得到有效分散，财务融资结构不断优化。

## 十二、发行人注册发行债务融资工具符合国家相关政策的情况

发行人作为国有控股公司，具有独立的法人资格，自公司成立以来持续经营，合法存续。截至本募集说明书签署日，发行人不存在法律、法规、规范性文件以及公司章程规定的应当终止或者解散的情形。

发行人的企业经营范围与工商行政主管部门营业执照中核定的经营范围一致，在经营中不存在超越经营范围的情形，经营范围及经营业务合法合规，符合国家相关政策。

根据发行人的承诺，发行人及其合并范围内的子公司最近两年内未因安全生产、环境保护、产品质量及纳税等方面受到重大处罚，融资行为未因业务运营情况或其他原因受到限制。

发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发[2015]40 号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。发行人符合国发[2010]19 号和财预[2010]412 号文件，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

发行人涉及土地开发、基础设施代建、安置房代建等业务合法合规，无 BT 业务、土地一级开发和土地转让业务开展；发行人未从事公益性事业。发行人生产经营合法合规，符合国家相关政策要求，委托代建业务不涉及举借政府性债务的行为，代建业务根据项目建设规划、偿债能力等，合理确定建设规模，落实分

年支付计划，符合财预[2012]463 号文件。发行人在生产经营过程中运作规范，市场补偿机制明确，符合国发[2014]43 号文等相关文件要求。

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，均符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则、财金[2018]23 号文等要求的相关规定。

## 第六章 企业主要财务状况

### 一、最近三年及一期合并财务报表审计及会计政策变更情况

发行人 2019 年度审计报告经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了勤信审字【2020】第 0713 号标准无保留审计意见。发行人 2020 年度审计报告经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了勤信审字【2021】第 0300 号标准无保留审计意见。发行人 2021 年度审计报告经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了勤信审字【2022】第 1315 号标准无保留审计意见。发行人 2022 年三季度财务报表未经审计。

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中 2019 年度的财务数据摘自发行人经审计的 2019 年度审计报告，2020 年度的财务数据摘自发行人经审计的 2020 年度审计报告，2021 年度的财务数据摘自发行人经审计的 2021 年度审计报告，2022 年 1-9 月的财务数据摘自发行人未经审计的 2022 年三季度财务报表。报告期内，发行人会计政策变更如下：

#### （一）2019 年度重要会计政策的变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目。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。

年初（2019 年 1 月 1 日）及上期（2018 年度）受影响的财务报表项目明细情况如下：

单位：元

| 调整前      |           | 调整后                 |            |
|----------|-----------|---------------------|------------|
| 报表项目     | 金额        | 报表项目                | 金额         |
| 减：资产减值损失 | 37,000.00 | 加：资产处置收益（损失以“-”号填列） | -37,000.00 |

#### （二）2020 年度重要会计政策的变更

无。

### (三) 2021 年度重要会计政策的变更

#### 1、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”）。经本公司董事会决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司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，本公司选择仅对 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，本公司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。

本公司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。

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             |
| 预付账款             | 138,224,234.01          | 101,249,306.35   | 94,252,734.37         | 100,025,000.00   |
| 使用权资产            |                         |                  | 1,222,353,392.29      | 3,525,754.05     |
| 租赁负债             |                         |                  | 873,365,863.71        |                  |
| 一年内到期的非流动负债-租赁负债 |                         |                  | 347,221,470.46        | 2,301,447.70     |
| 应付账款             | 4,511,975,995.36        | 4,276,021,402.88 | 4,504,446,840.39      | 4,276,021,402.88 |

本公司于 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租赁期 1-5 年 4.75%、5 年以上 4.90%。

## 2、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）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

经本公司董事会决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日开始执行前述新金融工具准则。

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，以本公司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，本公司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、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司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，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 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：

本公司于 2021 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

本公司持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，本公司在 2021 年 1 月 1 日及以后将其重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产。

#### 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           |
| 可供出售金融资产              | 以成本计量<br>(权益工具) | 60,415,000.00  | 其他权益<br>工具投资        | 以公允价值计量且<br>其变动计入其他综<br>合收益 | 60,807,772.34  |
| 可供出售金融资产              | 以成本计量<br>(权益工具) | 128,000,000.00 | 其他非流<br>动金融资<br>产   | 以公允价值计量且<br>其变动计入当期损<br>益   | 128,538,238.32 |

##### b、对母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          |
| 可供出售金融资<br>产          | 以成本计量<br>(权益工具) | 60,415,000.00 | 其他权益<br>工具投资        | 以公允价值计量且<br>其变动计入其他综<br>合收益 | 60,807,772.34 |

#### B、首次执行日，各科目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调节表

##### a、对合并报表的影响

| 项目                 | 2020 年 12 月 31<br>日（变更前） | 重分类             | 重新计量 | 2021 年 1 月 1 日<br>（变更后） |
|--------------------|--------------------------|-----------------|------|-------------------------|
| <b>金融资产</b>        |                          |                 |      |                         |
| 可供出售金融资产（原准则）      | 188,415,000.00           |                 |      |                         |
| 减：转出至其他权益工具投资      |                          | -60,415,000.00  |      |                         |
| 减：转出至其他非流动金融资<br>产 |                          | -128,000,000.00 |      |                         |

| 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) |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|------------|----------------------|
| 按新金融工具准则列示的余额                 |                        |                 |            |                      |
| <b>其他权益工具投资</b>               |                        |                 |            |                      |
| 加: 自可供出售金融资产 (原准则) 转入         |                        | 60,415,000.00   |            |                      |
| 重新计量: 按公允价值重新计量               |                        |                 | 392,772.34 |                      |
| 按新金融工具准则列示的余额                 |                        |                 |            | 60,807,772.34        |
| <b>其他非流动金融资产</b>              |                        |                 |            |                      |
| 加: 自可供出售金融资产 (原准则) 转入         |                        | 128,000,000.00  |            |                      |
| 重新计量: 按公允价值重新计量               |                        |                 | 538,238.32 |                      |
| 按新金融工具准则列示的余额                 |                        |                 |            | 128,538,238.32       |
| <b>金融负债</b>                   |                        |                 |            |                      |
| 其他应付款-应付利息                    | 210,949,118.55         |                 |            |                      |
| 减: 转出至一年内到期的非流动负债-1 年内到期的应付利息 |                        | -210,949,118.55 |            |                      |
| 按新金融工具准则列示的余额                 |                        |                 |            |                      |
| 一年内到期的非流动负债-1 年内到期的应付利息       |                        | 210,949,118.55  |            | 210,949,118.55       |
| <b>递延所得税负债</b>                |                        |                 | 134,559.58 | 134,559.58           |
| <b>所有者权益</b>                  |                        |                 |            |                      |
| 其他综合收益                        |                        |                 | 392,772.34 | 931,010.66           |
| 一、不能重分类进损益的其他综合收益             |                        |                 | 392,772.34 | 931,010.66           |
| 其中其他权益工具投资公允价值变动              |                        |                 | 392,772.34 | 931,010.66           |
| 未分配利润                         | 2,860,903,162.21       |                 | 403,678.74 | 2,861,306,840.95     |

## b、对母公司报表的影响

| 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) |
|-------------|------------------------|-----|------|----------------------|
| <b>金融资产</b> |                        |     |      |                      |

| 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) |
|-----------------------|------------------------|-----------------|------------|----------------------|
| <b>可供出售金融资产 (原准则)</b> | 60,415,000.00          |                 |            |                      |
| 转出至其他权益工具投资           |                        | -60,415,000.00  |            |                      |
| 按新金融工具准则列示的余额         |                        |                 |            |                      |
| <b>其他权益工具投资</b>       |                        |                 |            |                      |
| 自可供出售金融资产 (原准则) 转入    |                        | 60,415,000.00   |            |                      |
| 重新计量: 按公允价值重新计量       |                        |                 | 392,772.34 |                      |
| 按新金融工具准则列示的余额         |                        |                 |            | 60,807,772.34        |
| <b>金融负债</b>           |                        |                 |            |                      |
| 其他应付款-应付利息            | 210,949,118.55         |                 |            |                      |
| 减: 转出至一年内到期的非流动负债     |                        | -210,949,118.55 |            |                      |
| 按新金融工具准则列示的余额         |                        |                 |            |                      |
| 一年内到期的非流动负债           |                        | 210,949,118.55  |            | 210,949,118.55       |
| <b>所有者权益</b>          |                        |                 |            |                      |
| 其他综合收益                |                        |                 | 392,772.34 | 392,772.34           |
| 一、不能重分类进损益的其他综合收益     |                        |                 | 392,772.34 | 392,772.34           |
| 其中其他权益工具投资公允价值变动      |                        |                 | 392,772.34 | 392,772.34           |

### 3、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”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则和新收入准则。

经本公司董事会决议通过，本公司按照财政部的要求时间开始执行新收入准则。

为执行新收入准则，本公司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，本公司选择仅对在 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 2020 年度财务报表不予调整。

执行新收入准则对公司的影响如下：

| 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                    | 母公司报表        | 合并报表                  | 母公司报表        |
| 预收款项   | 8,248,979.37            | 3,537,331.05 | 7,630,359.65          | 3,537,331.05 |
| 合同负债   |                         |              | 597,795.36            |              |
| 其他流动负债 |                         |              | 20,824.36             |              |

#### （四）2022 年 1-9 月重要会计政策的变更

自 2022 年 1 月 1 日起，本公司将投资性房地产后续计量从成本法计量变更为按公允价值计量。

| 会计政策变更的内容和原因   | 审批程序                           | 受影响的报表项目名称            | 影响金额                   |
|--|--------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 本公司原对投资性房地产后续计量采用成本法核算，为更加客观地反映投资性房地产的真实价值，自 2022 年 1 月 1 日起，改按公允价值模式计量。此项会计政策变更采用追溯调整法。 | 经本公司总经理办公会议于 2022 年 1 月 1 日批准。 | 2020 年 12 月 31 日未分配利润 | 增加<br>1,195,866,871.06 |

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

## 二、最近三年及一期合并财务报表范围变动情况

### （一）公司 2019 年度合并范围变化情况

2019 年，发行人新设子公司杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司和杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司。

### (二) 公司 2020 年度合并范围变化情况

无。

### (三) 公司 2021 年度合并范围变化情况

无。

### (四) 公司 2022 年 1-9 月合并范围变化情况

2022 年 1-9 月，发行人新设子公司杭州钱江世纪城城市综合服务有限公司。

## 三、发行人最近三年及一期主要财务报表及财务指标

### (一) 合并财务报表

#### 1、合并资产负债表

表：最近三年及一期末公司合并资产负债表

单位：万元

| 项目            | 2022 年 9 月末         | 2021 年末             | 2020 年末             | 2019 年末             |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>流动资产：</b>  |                     |                     |                     |                     |
| 货币资金          | 292,591.17          | 249,977.60          | 73,522.07           | 105,081.39          |
| 应收票据          | 180.00              | 136.00              | 100.00              | -                   |
| 应收账款          | 224,495.03          | 66,283.29           | 48,940.49           | 103,962.98          |
| 预付款项          | 61,377.50           | 61,036.82           | 13,822.42           | 228,437.29          |
| 其他应收款         | 156,138.82          | 56,654.79           | 141,897.83          | 44,321.94           |
| 存货            | 4,780,070.46        | 4,371,129.68        | 3,738,487.48        | 2,649,295.66        |
| 其他流动资产        | 1,406.70            | 1,006.73            | 496.81              | 1,495.81            |
| <b>流动资产合计</b> | <b>5,516,259.68</b> | <b>4,806,224.91</b> | <b>4,017,267.10</b> | <b>3,132,595.06</b> |
| <b>非流动资产：</b> |                     |                     |                     |                     |
| 可供出售金融资产      | -                   | -                   | 18,841.50           | 12,041.50           |
| 长期股权投资        | 154,111.19          | 154,111.19          | 151,209.14          | 29,726.09           |
| 其他权益工具投资      | 6,136.64            | 6,136.64            | -                   | -                   |
| 其他非流动金融资产     | 21,009.13           | 19,809.13           | -                   | -                   |
| 投资性房地产        | 238,747.37          | 79,298.45           | 82,039.26           | -                   |

|                |                     |                     |                     |                     |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 固定资产           | 3,290.72            | 7,032.37            | 8,536.02            | 11,495.59           |
| 在建工程           | 1,215.97            | 245.75              | -                   | -                   |
| 使用权资产          | 96,155.52           | 115,121.98          | -                   | -                   |
| 无形资产           | 86,497.60           | 88,813.92           | 280,313.35          | 0.35                |
| 长期待摊费用         | 954.09              | 1,082.40            | 543.06              | 100.46              |
| 递延所得税资产        | 1,237.70            | 312.77              | 64.83               | 9.84                |
| 其他非流动资产        | 6,400.00            | 6,400.00            | 6,400.00            | 400.00              |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>615,755.91</b>   | <b>478,364.61</b>   | <b>547,947.16</b>   | <b>53,773.84</b>    |
| <b>资产总计</b>    | <b>6,132,015.59</b> | <b>5,284,589.52</b> | <b>4,565,214.26</b> | <b>3,186,368.90</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款           | 90,000.00           | 40,056.53           | -                   | 1,000.00            |
| 应付账款           | 133,678.60          | 27,402.40           | 451,197.60          | 6,524.87            |
| 预收款项           | 3,235.77            | 5,499.19            | 824.90              | -                   |
| 合同负债           | 33.98               | 336.39              | -                   | -                   |
| 应付职工薪酬         | 131.34              | 164.06              | 108.82              | 14.58               |
| 应交税费           | 16,130.37           | 17,817.61           | 17,538.75           | 14,668.71           |
| 其他应付款          | 288,117.80          | 136,387.15          | 515,731.36          | 121,899.24          |
| 一年内到期的非流动负债    | 352,868.88          | 219,561.31          | 135,036.75          | 316,000.00          |
| 其他流动负债         | 1.02                | 17.83               | -                   | -                   |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>884,197.77</b>   | <b>447,242.46</b>   | <b>1,120,438.18</b> | <b>460,107.40</b>   |
| <b>非流动负债：</b>  |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款           | 651,311.25          | 492,842.25          | 461,111.75          | 363,000.00          |
| 应付债券           | 903,427.05          | 825,427.05          | 522,000.00          | 408,000.00          |
| 租赁负债           | 91,790.22           | 96,988.62           | -                   | -                   |
| 长期应付款          | 362,967.93          | 351,967.93          | 83,886.93           | 80,000.00           |
| 递延所得税负债        | 40,564.51           | 702.28              | -                   | -                   |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>2,050,060.96</b> | <b>1,767,928.13</b> | <b>1,066,998.68</b> | <b>851,000.00</b>   |
| <b>负债合计</b>    | <b>2,934,258.72</b> | <b>2,215,170.59</b> | <b>2,187,436.86</b> | <b>1,311,107.40</b> |
| <b>股东权益：</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 股本             | 50,000.00           | 50,000.00           | 50,000.00           | 50,000.00           |
| 资本公积           | 2,653,509.63        | 2,653,509.63        | 2,015,088.26        | 1,557,127.28        |
| 其他综合收益         | 95.14               | 95.14               | -                   | -                   |
| 盈余公积           | 26,104.26           | 26,104.26           | 26,104.26           | 26,104.26           |

|                     |                     |                     |                     |                     |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 未分配利润               | 467,628.70          | 339,108.48          | 286,090.32          | 241,563.57          |
| <b>归属于母公司股东权益合计</b> | <b>3,197,337.73</b> | <b>3,068,817.50</b> | <b>2,377,282.84</b> | <b>1,874,795.10</b> |
| 少数股东权益              | 419.14              | 601.42              | 494.56              | 466.40              |
| <b>股东权益合计</b>       | <b>3,197,756.86</b> | <b>3,069,418.92</b> | <b>2,377,777.39</b> | <b>1,875,261.50</b> |
| <b>负债和股东权益总计</b>    | <b>6,132,015.59</b> | <b>5,284,589.52</b> | <b>4,565,214.26</b> | <b>3,186,368.90</b> |

## 2、合并利润表

表：最近三年及一期公司合并利润表

单位：万元

| 项目             | 2022 年 1-9 月      | 2021 年度           | 2020 年度           | 2019 年度           |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>一、营业总收入</b> | <b>228,596.85</b> | <b>403,717.19</b> | <b>365,694.09</b> | <b>256,240.30</b> |
| 其中：营业收入        | 228,596.85        | 403,717.19        | 365,694.09        | 256,240.30        |
| <b>二、营业总成本</b> | <b>244,264.59</b> | <b>440,459.02</b> | <b>370,025.08</b> | <b>262,675.87</b> |
| 其中：营业成本        | 227,953.54        | 407,306.45        | 351,165.83        | 244,268.74        |
| 税金及附加          | 394.41            | 1,773.79          | 600.32            | 689.54            |
| 销售费用           | 243.42            | 1.34              | 0.97              | 0.28              |
| 管理费用           | 6,575.72          | 10,101.81         | 11,988.91         | 6,005.75          |
| 财务费用           | 9,097.50          | 21,275.63         | 6,269.04          | 11,711.55         |
| 加：其他收益         | 30,018.48         | 82,703.47         | 52,146.51         | 50,479.13         |
| 投资收益           | -                 | 2,902.05          | -272.95           | 4,077.24          |
| 公允价值变动收益       | -                 | 2,755.31          | -                 | -                 |
| 信用减值损失         | -3,699.69         | -991.76           | -                 | -                 |
| 资产减值损失         | -                 | -                 | -219.97           | -30.11            |
| 资产处置收益         | -0.07             | 5,252.12          | -                 | -                 |
| <b>三、营业利润</b>  | <b>10,650.98</b>  | <b>55,879.36</b>  | <b>47,322.59</b>  | <b>48,090.70</b>  |
| 加：营业外收入        | 83.77             | 86.84             | 25.63             | 94.49             |
| 减：营业外支出        | 2,921.01          | 1,472.89          | 1,470.13          | 1,366.11          |
| <b>四、利润总额</b>  | <b>7,813.74</b>   | <b>54,493.31</b>  | <b>45,878.09</b>  | <b>46,819.07</b>  |
| 减：所得税费用        | -819.69           | 1,408.65          | 1,323.19          | 914.14            |
| <b>五、净利润</b>   | <b>8,633.43</b>   | <b>53,084.66</b>  | <b>44,554.91</b>  | <b>45,904.93</b>  |
| 归属于母公司股东的净利润   | 8,815.72          | 52,977.79         | 44,526.75         | 45,928.53         |

|                      |                 |                  |                  |                  |
|----------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 少数股东损益               | -182.29         | 106.87           | 28.16            | -23.60           |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b> | -               | <b>55.86</b>     | -                | -                |
| <b>七、综合收益总额</b>      | <b>8,633.43</b> | <b>53,140.52</b> | <b>44,554.91</b> | <b>45,904.93</b> |
| 归属于母公司股东的综合收益总额      | 8,815.72        | 53,033.65        | 44,526.75        | 45,928.53        |
| 归属于少数股东的综合收益总额       | -182.29         | 106.87           | 28.16            | -23.60           |

### 3、合并现金流量表

表：最近三年及一期公司合并现金流量表

单位：万元

| 项目                    | 2022 年 1-9 月       | 2021 年度             | 2020 年度             | 2019 年度           |
|-----------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                    |                     |                     |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 57,586.85          | 121,449.12          | 418,397.57          | 153,573.12        |
| 收到的税费返还               | 370.96             | 0.05                | 1,842.99            | -                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 730,858.26         | 665,900.93          | 807,326.13          | 584,261.86        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>788,816.08</b>  | <b>787,350.10</b>   | <b>1,227,566.68</b> | <b>737,834.98</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 475,747.57         | 758,996.72          | 635,056.87          | 269,243.83        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 3,742.05           | 3,348.51            | 2,260.31            | 1,447.89          |
| 支付的各项税费               | 3,424.51           | 5,798.31            | 2,432.48            | 100.39            |
| 支付其他与经营活动有关的现金        | 500,969.95         | 607,410.58          | 361,728.62          | 435,099.70        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>     | <b>983,884.07</b>  | <b>1,375,554.12</b> | <b>1,001,478.28</b> | <b>705,891.81</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-195,068.00</b> | <b>-588,204.02</b>  | <b>226,088.40</b>   | <b>31,943.17</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |                    |                     |                     |                   |
| 收回投资收到的现金             | -                  | -                   | -                   | 30,000.00         |
| 取得投资收益收到的现金           | -                  | -                   | -                   | 4,595.15          |

|                           |                   |                     |                    |                    |
|---------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 0.07              | 39,436.22           | -                  | -                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                 | 3,139.50            | -                  | -                  |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>0.07</b>       | <b>42,575.72</b>    | <b>-</b>           | <b>34,595.15</b>   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | -140.13           | 53,940.96           | 58,076.22          | 226,341.81         |
| 投资支付的现金                   | 1,200.00          | 4,200.00            | 134,556.00         | 28,244.00          |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                 | 16,599.96           | -                  | -                  |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>1,059.87</b>   | <b>74,740.92</b>    | <b>192,632.22</b>  | <b>254,585.81</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-1,059.80</b>  | <b>-32,165.20</b>   | <b>-192,632.22</b> | <b>-219,990.66</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                     |                    |                    |
| 吸收投资收到的现金                 | -                 | -                   | -                  | 490.00             |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | -                 | -                   | -                  | 490.00             |
| 取得借款收到的现金                 | 542,137.50        | 1,110,706.00        | 346,875.00         | 350,000.00         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | -                 | 187,906.08          | 668.80             | 10,000.00          |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>542,137.50</b> | <b>1,298,612.08</b> | <b>347,543.80</b>  | <b>360,490.00</b>  |
| 偿还债务支付的现金                 | 240,562.25        | 437,184.75          | 317,851.5          | 77,667.00          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 62,786.47         | 64,481.93           | 61,266.12          | 69,808.35          |
| 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            | 46.56             | 116.60              | 33,429.40          | 84,349.30          |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>303,395.28</b> | <b>501,783.28</b>   | <b>412,547.02</b>  | <b>231,824.65</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>238,742.22</b> | <b>796,828.80</b>   | <b>-65,003.22</b>  | <b>128,665.35</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金</b>          | <b>-0.85</b>      | <b>-4.06</b>        | <b>-12.27</b>      | <b>-2,599.81</b>   |

|                       |                   |                   |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 及现金等价物的影响             |                   |                   |                   |                   |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>42,613.57</b>  | <b>176,455.52</b> | <b>-31,559.31</b> | <b>-61,981.95</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 249,977.60        | 73,522.07         | 105,081.39        | 167,063.33        |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>292,591.17</b> | <b>249,977.60</b> | <b>73,522.07</b>  | <b>105,081.39</b> |

## (二) 母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

表：最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

| 项目             | 2022 年 9 月末         | 2021 年末             | 2020 年末             | 2019 年末             |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 货币资金           | 282,403.95          | 241,558.23          | 64,423.83           | 93,637.79           |
| 应收账款           | 179,529.73          | -                   | -                   | 95,246.80           |
| 预付款项           | 10,000.00           | 10,002.50           | 10,124.93           | 345.78              |
| 其他应收款          | 226,720.88          | 160,702.17          | 390,998.72          | 236,088.81          |
| 存货             | 4,779,523.01        | 4,370,652.23        | 3,738,004.72        | 2,560,547.99        |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>5,478,177.57</b> | <b>4,782,915.13</b> | <b>4,203,552.20</b> | <b>2,985,867.17</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |                     |                     |                     |                     |
| 可供出售金融资产       | -                   | -                   | 6,041.50            | 12,041.50           |
| 长期股权投资         | 317,811.69          | 315,811.69          | 312,909.65          | 188,126.60          |
| 其他权益工具投资       | 6,136.64            | 6,136.64            | -                   | -                   |
| 固定资产           | 2,650.43            | 2,748.74            | 2,970.53            | 3,088.09            |
| 使用权资产          | 20.88               | 129.90              | -                   | -                   |
| 长期待摊费用         | 457.25              | 521.87              | 543.06              | 100.46              |
| 递延所得税资产        | 459.08              | 229.21              | 64.83               | 9.84                |
| 其他非流动资产        | 6,400.00            | 6,400.00            | 6,400.00            | 400.00              |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>333,935.98</b>   | <b>331,978.05</b>   | <b>328,929.57</b>   | <b>203,766.49</b>   |
| <b>资产总计</b>    | <b>5,812,113.55</b> | <b>5,114,893.18</b> | <b>4,532,481.77</b> | <b>3,189,633.66</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款           | -                   | 20,029.03           | -                   | 1,000.00            |
| 应付账款           | 124,927.96          | -                   | 427,602.14          | 74.08               |

|                  |                     |                     |                     |                     |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 预收款项             | -                   | -                   | 353.73              | -                   |
| 应付职工薪酬           | 0.63                | -                   | -                   | 4.14                |
| 应交税费             | 13,251.85           | 13,776.44           | 13,301.40           | 12,870.97           |
| 其他应付款            | 416,226.91          | 194,108.41          | 511,995.81          | 139,929.39          |
| 一年内到期的非流动负债      | 340,361.19          | 195,930.28          | 135,036.75          | 316,000.00          |
| <b>流动负债合计</b>    | <b>894,768.55</b>   | <b>423,844.15</b>   | <b>1,088,289.83</b> | <b>469,878.58</b>   |
| <b>非流动负债：</b>    |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款             | 581,311.25          | 452,842.25          | 461,111.75          | 363,000.00          |
| 应付债券             | 903,427.05          | 825,427.05          | 522,000.00          | 408,000.00          |
| 长期应付款            | 362,967.93          | 351,967.93          | 83,886.93           | 80,000.00           |
| <b>非流动负债合计</b>   | <b>1,847,706.23</b> | <b>1,630,237.23</b> | <b>1,066,998.68</b> | <b>851,000.00</b>   |
| <b>负债合计</b>      | <b>2,742,474.77</b> | <b>2,054,081.38</b> | <b>2,155,288.51</b> | <b>1,320,878.58</b> |
| <b>股东权益：</b>     |                     |                     |                     |                     |
| 股本               | 50,000.00           | 50,000.00           | 50,000.00           | 50,000.00           |
| 资本公积             | 2,653,509.63        | 2,653,509.63        | 2,015,088.26        | 1,557,127.28        |
| 其他综合收益           | 95.14               | 95.14               | -                   | -                   |
| 盈余公积             | 26,104.26           | 26,104.26           | 26,104.26           | 26,104.26           |
| 未分配利润            | 339,929.75          | 331,102.78          | 286,000.73          | 235,523.55          |
| <b>股东权益合计</b>    | <b>3,069,638.78</b> | <b>3,060,811.80</b> | <b>2,377,193.25</b> | <b>1,868,755.08</b> |
| <b>负债和股东权益总计</b> | <b>5,812,113.55</b> | <b>5,114,893.18</b> | <b>4,532,481.76</b> | <b>3,189,633.66</b> |

## 2、母公司利润表

表：最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

| 项目            | 2022 年 1-9 月      | 2021 年度           | 2020 年度           | 2019 年度           |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>一、营业收入</b> | <b>199,245.09</b> | <b>296,937.63</b> | <b>274,802.96</b> | <b>247,953.84</b> |
| 减：营业成本        | 189,757.23        | 282,797.75        | 261,717.11        | 236,146.51        |
| 税金及附加         | 69.37             | 100.10            | 66.28             | 75.74             |
| 管理费用          | 3,498.23          | 6,782.09          | 6,490.69          | 5,260.47          |
| 财务费用          | 5,630.51          | 15,854.71         | 6,298.18          | 10,920.82         |
| 加：其他收益        | 10,000.00         | 52,683.30         | 52,120.87         | 50,479.13         |
| 投资收益          | -                 | 2,902.05          | -272.95           | -517.91           |

|                      |                 |                  |                  |                  |
|----------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 信用减值损失               | -               | -657.51          | -                | -                |
| 资产减值损失               | -919.48         | -                | -219.97          | -30.11           |
| <b>二、营业利润</b>        | <b>9,370.26</b> | <b>46,330.82</b> | <b>51,858.65</b> | <b>45,481.42</b> |
| 加：营业外收入              | 28.10           | 46.44            | 12.94            | 77.25            |
| 减：营业外支出              | 801.26          | 1,439.59         | 1,449.39         | 1,366.11         |
| <b>三、利润总额</b>        | <b>8,597.10</b> | <b>44,937.67</b> | <b>50,422.19</b> | <b>44,192.56</b> |
| 减：所得税费用              | -229.87         | -164.38          | -54.99           | -7.53            |
| <b>四、净利润</b>         | <b>8,826.97</b> | <b>45,102.05</b> | <b>50,477.18</b> | <b>44,200.08</b> |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b> | <b>-</b>        | <b>55.86</b>     | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| <b>六、综合收益总额</b>      | <b>8,826.97</b> | <b>45,157.91</b> | <b>50,477.18</b> | <b>44,200.08</b> |

### 3、母公司现金流量表

表：最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

| 项目                    | 2022年1-9月         | 2021年度              | 2020年度              | 2019年度            |
|-----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                   |                     |                     |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 20,000.00         | 40,000.00           | 370,430.91          | 153,050.93        |
| 收到的税费返还               | -                 | -                   | 57.55               | -                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 806,340.10        | 785,620.77          | 800,513.73          | 587,450.82        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>826,340.10</b> | <b>825,620.77</b>   | <b>1,171,002.20</b> | <b>740,501.76</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 425,116.21        | 656,321.39          | 576,420.12          | 261,818.32        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 2,458.78          | 1,697.72            | 1,577.60            | 1,385.64          |
| 支付的各项税费               | 528.46            | 46.14               | 797.59              | 51.61             |
| 支付其他与经营活动有关的现金        | 494,441.43        | 717,025.64          | 431,238.12          | 571,813.26        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>     | <b>922,544.88</b> | <b>1,375,090.89</b> | <b>1,010,033.42</b> | <b>835,068.82</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-96,204.79</b> | <b>-549,470.12</b>  | <b>160,968.76</b>   | <b>-94,567.07</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |                   |                     |                     |                   |

|                           |                   |                     |                    |                   |
|---------------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                 | 3,139.50            | -                  | -                 |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>-</b>          | <b>3,139.50</b>     | <b>-</b>           | <b>-</b>          |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 2.96              | 12.89               | 123.52             | 121.77            |
| 投资支付的现金                   | 2,000.00          | -                   | 125,056.00         | 95,884.40         |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                 | 9,599.96            | -                  | -                 |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>2,002.96</b>   | <b>9,612.85</b>     | <b>125,179.52</b>  | <b>96,006.17</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-2,002.96</b>  | <b>-6,473.35</b>    | <b>-125,179.52</b> | <b>-96,006.17</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                     |                    |                   |
| 吸收投资收到的现金                 | 442,137.50        | -                   | -                  | -                 |
| 取得借款收到的现金                 |                   | 1,050,706.00        | 346,875.00         | 350,000.00        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | -                 | 183,906.08          | 668.80             | 10,000.00         |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>442,137.50</b> | <b>1,234,612.08</b> | <b>347,543.80</b>  | <b>360,000.00</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 240,562.25        | 434,518.00          | 317,851.50         | 77,667.00         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 62,475.22         | 66,899.61           | 61,266.12          | 69,808.35         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 46.56             | 116.60              | 33,429.40          | 18,218.90         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>303,084.03</b> | <b>501,534.21</b>   | <b>412,547.02</b>  | <b>165,694.25</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>139,053.47</b> | <b>733,077.87</b>   | <b>-65,003.22</b>  | <b>194,305.75</b> |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>            | <b>-</b>           | <b>-2,602.92</b>  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>40,845.73</b>  | <b>177,134.40</b>   | <b>-29,213.96</b>  | <b>1,129.60</b>   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 241,558.23        | 64,423.83           | 93,637.79          | 92,508.19         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>282,403.95</b> | <b>241,558.23</b>   | <b>64,423.83</b>   | <b>93,637.79</b>  |

#### 四、发行人主要财务指标及财务分析

##### (一) 资产构成分析

表：发行人最近三年及一期末资产构成情况表

单位：万元、%

| 项目          | 2022 年 9 月末         |               | 2021 年末             |               | 2020 年末             |               | 2019 年末             |               |
|-------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|             | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 流动资产合计      | 5,516,259.68        | 89.96         | 4,806,224.91        | 90.95         | 4,017,267.10        | 87.99         | 3,132,595.06        | 98.31         |
| 非流动资产合计     | 615,755.91          | 10.04         | 478,364.61          | 9.05          | 547,947.16          | 12.01         | 53,773.84           | 1.69          |
| <b>资产总计</b> | <b>6,132,015.59</b> | <b>100.00</b> | <b>5,284,589.52</b> | <b>100.00</b> | <b>4,565,214.26</b> | <b>100.00</b> | <b>3,186,368.90</b> | <b>100.00</b> |

报告期各期末，发行人总资产分别为 3,186,368.90 万元、4,565,214.26 万元、5,284,589.52 万元和 6,132,015.59 万元，总资产规模随业务发展呈上升趋势。

报告期各期末，发行人流动资产分别为 3,132,595.06 万元、4,017,267.10 万元、4,806,224.91 万元和 5,516,259.68 万元，是总资产的主要组成部分；报告各期末，发行人非流动资产分别为 53,773.84 万元、547,947.16 万元、478,364.61 万元和 615,755.91 万元，在总资产中占比相对较低。

### 1、流动资产

表：发行人最近三年及一期末流动资产构成情况表

单位：万元、%

| 项目            | 2022 年 9 月末         |               | 2021 年末             |               | 2020 年末             |               | 2019 年末             |               |
|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|               | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| <b>流动资产：</b>  | <b>金额</b>           | <b>占比</b>     | <b>金额</b>           | <b>占比</b>     | <b>金额</b>           | <b>占比</b>     | <b>金额</b>           | <b>占比</b>     |
| 货币资金          | 292,591.17          | 5.30          | 249,977.60          | 5.20          | 73,522.07           | 1.83          | 105,081.39          | 3.35          |
| 应收票据          | 180.00              | 0.00          | 136.00              | 0.00          | 100.00              | 0.00          | -                   | -             |
| 应收账款          | 224,495.03          | 4.07          | 66,283.29           | 1.38          | 48,940.49           | 1.22          | 103,962.98          | 3.32          |
| 预付款项          | 61,377.50           | 1.11          | 61,036.82           | 1.27          | 13,822.42           | 0.34          | 228,437.29          | 7.29          |
| 其他应收款         | 156,138.82          | 2.83          | 56,654.79           | 1.18          | 141,897.83          | 3.53          | 44,321.94           | 1.41          |
| 存货            | 4,780,070.46        | 86.65         | 4,371,129.68        | 90.95         | 3,738,487.48        | 93.06         | 2,649,295.66        | 84.57         |
| 其他流动资产        | 1,406.70            | 0.03          | 1,006.73            | 0.02          | 496.81              | 0.01          | 1,495.81            | 0.05          |
| <b>流动资产合计</b> | <b>5,516,259.68</b> | <b>100.00</b> | <b>4,806,224.91</b> | <b>100.00</b> | <b>4,017,267.10</b> | <b>100.00</b> | <b>3,132,595.06</b> | <b>100.00</b> |

公司流动资产以预付款项、存货和其他应收款为主，截至最近三年及一期末，公司流动资产分别为 3,132,595.06 万元、4,017,267.10 万元、4,806,224.91 万元和 5,516,259.68 万元，流动资产规模逐步增加，流动资产占资产总额的比重整体稳定。

#### (1) 货币资金

截至最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 105,081.39 万元、73,522.07 万元、249,977.60 万元和 292,591.17 万元，占总资产的比例分别为 3.30%、1.61%、4.73%和 4.77%。

2020 年末较 2019 年末，公司货币资金减少 31,559.32 万元，降幅 30.03%，主要系银行存款减少所致。2021 年末较 2020 年末，公司货币资金增加 176,455.52 万元，增幅 240.00%，主要系银行存款大幅增加所致。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司货币资金增加 42,613.57 万元，增幅 17.05%。

截至 2022 年 9 月末，发行人无受限制的货币资金。

**表：截至 2022 年 9 月末及 2021 年末发行人货币资金结构**

单位：万元

| 项目     | 2022 年 9 月末 | 2021 年末    |
|--------|-------------|------------|
| 库存现金   | 0.01        | 0.01       |
| 银行存款   | 292,590.34  | 249,976.90 |
| 其他货币资金 | 0.81        | 0.69       |
| 合计     | 292,591.17  | 249,977.60 |

## (2) 应收账款

截至最近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 103,962.98 万元、48,940.49 万元、66,283.29 万元和 224,495.03 万元，占总资产的比例分别为 3.26%、1.07%、1.25%和 3.66%，主要为应收工程款与支付的工程保证金。

2020 年末较 2019 年末，公司应收账款减少 55,022.49 万元，降幅 52.93%，主要系应收工程款收回所致。2021 年末较 2020 年末，公司应收账款增加 17,342.80 万元，增幅 35.44%，主要系本期经营销售增长所致。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司应收账款增加 158,211.74 万元，增幅 238.69%，主要系本期新增应收杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司委托代建款未回款所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人前五大应收账款明细如下：

**表：截至 2022 年 9 月末发行人前五大应收账款明细**

单位：万元、%

| 应收对象             | 性质   | 是否关联方 | 账面金额       | 账龄    | 占应收账款比例 |
|------------------|------|-------|------------|-------|---------|
| 杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有 | 委托代建 | 是     | 179,529.73 | 1 年以内 | 90.10   |

| 应收对象           | 性质 | 是否关联方 | 账面金额              | 账龄   | 占应收账款比例       |
|----------------|----|-------|-------------------|--|---------------|
| 限责任公司          | 款项 |       |                   |  |               |
| 杭州融创至臻商业管理有限公司 | 租金 | 否     | 7,201.59          | 1年以内: 1,536.88<br>1-2年: 1,300.55<br>2-3年: 4,364.16 | 3.61          |
| 中国建筑第八工程局有限公司  | 贷款 | 否     | 4,496.20          | 1年以内: 423.86<br>1-2年: 4,072.34                     | 2.26          |
| 潮峰钢构集团有限公司     | 贷款 | 否     | 4,163.02          | 1年以内: 2,821.89<br>1-2年: 1,341.13                   | 2.09          |
| 中国建筑一局(集团)有限公司 | 贷款 | 否     | 3,871.10          | 1年以内: 890.35<br>1-2年: 2,980.75                     | 1.94          |
| <b>合计</b>      |    | -     | <b>199,261.64</b> | -  | <b>100.00</b> |

截至 2021 年末, 发行人前五大应收账款明细如下:

**表: 截至 2021 年末发行人前五大应收账款明细**

单位: 万元、%

| 应收对象           | 性质 | 是否关联方 | 账面金额             | 账龄   | 占应收账款比例      |
|----------------|----|-------|------------------|------|--------------|
| 潮峰钢构集团有限公司     | 贷款 | 否     | 6,338.40         | 1年以内 | 9.51         |
| 中国建筑第八工程局有限公司  | 贷款 | 否     | 5,893.67         | 1年以内 | 8.85         |
| 杭州融创至臻商业管理有限公司 | 租金 | 否     | 5,664.71         | 1年以内 | 8.5          |
| 中国建筑一局(集团)有限公司 | 贷款 | 否     | 5,200.75         | 1年以内 | 7.81         |
| 杭州萧宏建设环境集团有限公司 | 贷款 | 否     | 3,616.43         | 1年以内 | 5.43         |
| <b>合计</b>      |    | -     | <b>26,713.95</b> | -    | <b>21.74</b> |

### (3) 预付款项

截至最近三年及一期末, 发行人预付款项余额分别为 228,437.29 万元、13,822.42 万元、61,036.82 万元和 61,377.50 万元, 占总资产的比例分别为 7.17%、0.30%、1.15%和 1.00%。

2020 年末较 2019 年末, 公司预付款项减少 214,614.87 万元, 降幅 93.95%, 主要系预付土地出让金减少所致。2021 年末较 2020 年末, 公司预付款项增加 47,214.40 万元, 增幅 341.58%, 主要系预付杭州瑞诚兴联置业有限公司的购房款所致。2022 年 9 月末较 2021 年末, 公司预付款项增加 340.67 万元, 增幅 0.56%。

截至 2022 年 9 月末, 发行人前五大预付款项明细如下:

**表: 截至 2022 年 9 月末发行人前五大预付款项明细**

单位：万元、%

| 债务人名称               | 款项的性质 | 是否关联方 | 账龄    | 账面余额      | 占预付款项比例 |
|---------------------|-------|-------|-------|-----------|---------|
| 杭州瑞诚兴联置业有限公司        | 预付购房款 | 否     | 1 年以内 | 51,039.06 | 83.16   |
| 杭州萧山钱江世纪城沿江建设开发有限公司 | 工程款   | 是     | 1 年以内 | 10,000.00 | 16.29   |
| 悦盛国际                | 物业费   | 否     | 1 年以内 | 117.24    | 0.19    |
| 杭州金域物业有限公司          | 物业费   | 否     | 1 年以内 | 99.46     | 0.16    |
| 暂估                  | -     |       | 1 年以内 | 68.21     | 0.11    |
| 合计                  |       | -     | -     | 61,323.97 | 99.91   |

截至 2021 年末，发行人前五大预付款项明细如下：

表：截至 2021 年末发行人前五大预付款项明细

单位：万元、%

| 债务人名称               | 款项的性质 | 是否为关联方 | 账龄    | 账面余额      | 占预付款项比例 |
|---------------------|-------|--------|-------|-----------|---------|
| 杭州瑞诚兴联置业有限公司        | 预付购房款 | 否      | 1 年以内 | 50,868.64 | 83.34   |
| 杭州萧山钱江世纪城沿江建设开发有限公司 | 工程款   | 是      | 1-2 年 | 10,000.00 | 16.38   |
| 杭州金域物业有限公司          | 物业费   | 否      | 1 年以内 | 61.73     | 0.10    |
| 杭州世华帝宝物业服务有限公司      | 物业费   | 否      | 1 年以内 | 36.65     | 0.06    |
| 杭州滨江物业管理有限公司萧山分公司   | 租金    | 否      | 1 年以内 | 14.17     | 0.02    |
| 合计                  |       | -      | -     | 60,981.18 | 99.90   |

#### (4) 其他应收款

截至最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 44,321.94 万元、141,897.83 万元、56,654.79 万元和 156,138.82 万元，占总资产的比例分别为 1.39%、3.11%、1.07%和 2.55%，主要为往来款、备用金和保证金。

2020 年末较 2019 年末，公司其他应收款增加 97,575.89 万元，增幅 220.15%，主要系对杭州亚运村建设开发有限公司的暂借款增加所致。发行人不存在替政府融资等行为。2021 年末较 2020 年末，公司其他应收款减少 85,243.05 万元，降幅 60.07%，主要系本期其他应收款回收所致。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司其他应收款增加 99,484.03 万元，增幅 175.60%，主要系本期增加其他应收杭州奥体博览中心萧山建设投资有限公司往来款 52,000.00 万元，新增应收杭州萧山供水有限公司往来款 40,000.00 万元所致。

表：发行人 2022 年 9 月末其他应收款前五大明细

单位：万元、%

| 债务人名称        | 款项性质    | 账面余额       | 占其他应收款比例 | 账龄    | 是否有经营背景 | 是否为关联方 | 回款安排         | 是否存在替政府融资等行为 |
|--------------|---------|------------|----------|-------|---------|--------|--------------|--------------|
| 奥博萧山建设投资有限公司 | 往来款     | 72,000.00  | 46.11    | 1 年以内 | 是       | 否      | 根据双方经营状况有序回款 | 否            |
| 杭州萧山供水有限公司   | 往来款     | 40,000.00  | 25.62    | 1 年以内 | 是       | 否      | 根据双方经营状况有序回款 | 否            |
| 学军中学教育集团文渊中学 | 往来款     | 18,287.11  | 11.71    | 2-3 年 | 是       | 否      | 根据双方经营状况有序回款 | 否            |
| 崇文世纪城实验学校    | 设备款     | 9,369.37   | 6.00     | 4-5 年 | 是       | 否      | 根据双方经营状况有序回款 | 否            |
| 萧山区征地拆迁办公室   | 临时用地复耕费 | 6,182.80   | 3.96     | 2-3 年 | 是       | 否      | 根据双方经营状况有序回款 | 否            |
| 合计           | -       | 145,839.29 | 93.40    |       | -       | -      | -            | -            |

表：发行人 2021 年末其他应收款前五大明细

单位：万元、%

| 债务人名称              | 款项性质 | 账面余额      | 占其他应收款比例 | 账龄    | 是否有经营背景 | 是否为关联方 | 回款安排         | 是否存在替政府融资等行为 |
|--------------------|------|-----------|----------|-------|---------|--------|--------------|--------------|
| 杭州奥体博览中心萧山建设投资有限公司 | 往来款  | 20,659.29 | 35.88    | 1 年以内 | 是       | 否      | 根据双方经营状况有序回款 | 否            |
| 学军中学教育集团文渊中        | 往来款  | 13,276.23 | 23.06    | 3-4 年 | 是       | 否      | 根据双方经营状况有序回款 | 否            |

| 债务人名称           | 款项性质    | 账面余额             | 占其他应收款比例     | 账龄    | 是否有经营背景 | 是否为关联方 | 回款安排         | 是否存在替政府融资等行为 |
|-----------------|---------|------------------|--------------|-------|---------|--------|--------------|--------------|
| 学               |         |                  |              |       |         |        |              |              |
| 杭州市萧山区崇文世纪城实验学校 | 设备款     | 8,442.22         | 14.66        | 3-4 年 | 是       | 否      | 根据双方经营状况有序回款 | 否            |
| 萧山区征地拆迁办公室      | 临时用地复耕费 | 6,182.80         | 10.74        | 1-2 年 | 是       | 否      | 根据双方经营状况有序回款 | 否            |
| 浙江恒领实业有限公司      | 房屋履约保证金 | 800.00           | 1.39         | 1-2 年 | 是       | 否      | 根据双方经营状况有序回款 | 否            |
| <b>合计</b>       | -       | <b>49,360.55</b> | <b>85.74</b> |       | -       | -      | -            | -            |

发行人上述款项具有正常的业务背景，不存在替政府融资的情况。

### (5) 存货

截至最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,649,295.66 万元、3,738,487.48 万元、4,371,129.68 万元和 4,780,070.46 万元，占总资产的比例分别为 83.14%、81.89%、82.71%和 77.95%。

2020 年末较 2019 年末，公司存货增加 1,089,191.82 万元，增幅 41.11%。2021 年末较 2020 年末，公司存货增加 632,642.20 万元，增幅 16.92%。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司存货增加 408,940.78 万元，增幅 9.36%。

表：最近一年及一期末发行人存货构成情况表

单位：万元

| 项目     | 2022 年 9 月末  | 2021 年末      |
|--------|--------------|--------------|
| 原材料    | 570.53       | 495.24       |
| 安置房项目  | 1,118,354.79 | 1,118,297.53 |
| 基础设施建设 | 2,325,475.45 | 1,877,143.97 |
| 土地整理   | 1,335,669.69 | 1,375,192.94 |
| 合计     | 4,780,070.46 | 4,371,129.68 |

发行人存货项下的安置小区工程、基础设施工程和土地开发等项目情况详见第五章“企业基本情况”第八部分“发行人主营业务情况”中的相关内容。

表：截至 2022 年 9 月末存货中主要土地资产情况

| 序号 | 土地使用权证号                     | 土地面积<br>(平方米) | 使用权<br>类型 | 取得<br>时间 | 用途                             | 入账价<br>值 (亿<br>元) | 入<br>账<br>方<br>式 | 应缴纳土<br>地出让金<br>金额 (亿<br>元) | 实缴纳土<br>地出让金<br>金额 (亿<br>元) | 取得<br>方式 |
|----|-----------------------------|---------------|-----------|----------|--------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------|
| 1  | 浙 (2021) 萧山区不动产权第 0085843 号 | 87,245.00     | 出让        | 2020 年   | 娱乐康体/城市轨道交通/文化设施 (B1、B2、S2、A2) | 1.44              | 成本法              | 1.44                        | 1.44                        | 招拍挂      |

## 2、非流动资产

表：最近三年及一期末发行人非流动资产结构

单位：万元、%

| 项目       | 2022 年 9 月末 |    | 2021 年末 |    | 2020 年末   |      | 2019 年末   |       |
|----------|-------------|----|---------|----|-----------|------|-----------|-------|
|          | 金额          | 占比 | 金额      | 占比 | 金额        | 占比   | 金额        | 占比    |
| 流动资产：    |             |    |         |    |           |      |           |       |
| 可供出售金融资产 | -           | -  | -       | -  | 18,841.50 | 3.44 | 12,041.50 | 22.39 |

|                |                   |               |                   |               |                   |               |                  |               |
|----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|
| 长期股权投资         | 154,111.19        | 25.03         | 154,111.19        | 32.22         | 151,209.14        | 27.60         | 29,726.09        | 55.28         |
| 其他权益工具投资       | 6,136.64          | 1.00          | 6,136.64          | 1.28          | -                 | -             | -                | -             |
| 其他非流动金融资产      | 21,009.13         | 3.41          | 19,809.13         | 4.14          | -                 | -             | -                | -             |
| 投资性房地产         | 238,747.37        | 38.77         | 79,298.45         | 16.58         | 82,039.26         | 14.97         | -                | -             |
| 固定资产           | 3,290.72          | 0.53          | 7,032.37          | 1.47          | 8,536.02          | 1.56          | 11,495.59        | 21.38         |
| 在建工程           | 1,215.97          | 0.20          | 245.75            | 0.05          | -                 | -             | -                | -             |
| 使用权资产          | 96,155.52         | 15.62         | 115,121.98        | 24.07         | -                 | -             | -                | -             |
| 无形资产           | 86,497.60         | 14.05         | 88,813.92         | 18.57         | 280,313.35        | 51.16         | 0.35             | 0.00          |
| 长期待摊费用         | 954.09            | 0.15          | 1,082.40          | 0.23          | 543.06            | 0.10          | 100.46           | 0.19          |
| 递延所得税资产        | 1,237.70          | 0.20          | 312.77            | 0.07          | 64.83             | 0.01          | 9.84             | 0.02          |
| 其他非流动资产        | 6,400.00          | 1.04          | 6,400.00          | 1.34          | 6,400.00          | 1.17          | 400.00           | 0.74          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>615,755.91</b> | <b>100.00</b> | <b>478,364.61</b> | <b>100.00</b> | <b>547,947.16</b> | <b>100.00</b> | <b>53,773.84</b> | <b>100.00</b> |

公司非流动资产主要包括可供出售的金融资产，固定资产和长期股权投资等，公司主要非流动资产的具体情况如下：

#### (1) 可供出售金融资产

截至最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 12,041.50 万元、18,841.50 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 0.38%、0.41%、0.00%和 0.00%。

2020 年末较 2019 年末，公司可供出售金融资产增加 6,800 万元，增幅 56.47%，主要系增加对杭州众海云天股权投资合伙企业（有限合伙）和浙江容腾创业投资合伙企业（有限合伙）的出资所致。2021 年末较 2020 年末，公司可供出售金融资产减少 18,841.50 万元，降幅 100.00%，主要系发行人 2021 年因会计准则调整进行科目重分类所致。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司可供出售金融资产无变化。

#### (2) 投资性房地产

截至最近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 0 万元、82,039.26 万元、79,298.45 万元和 238,747.37 万元，占总资产的比例分别为 0%、1.80%、1.50%和 3.89%。

2020 年末较 2019 年末，公司新增投资性房地产 82,039.26 万元，主要系子公司杭州宁成置业有限公司将部分房屋、建筑物的用途由自用转为出租所致。2021 年末较 2020 年末，公司投资性房地产减少 2,740.81 万元，降幅 3.34%。2022

年 9 月末较 2021 年末，公司投资性房地产增加 159,448.92 万元，增幅 201.07%，主要系企业会计政策变更，对投资性房地产从成本模式计量变更为公允价值模式计量所致。

截至 2022 年 9 月末，公司投资性房地产均为房屋、建筑物。

### (3) 固定资产

截至最近三年及一期末，发行人固定资产分别为 11,495.59 万元、8,536.02 万元、7,032.37 万元和 3,290.72 万元，占总资产的比例分别为 0.36%、0.19%、0.13%和 0.05%。

2020 年末较 2019 年末，公司固定资产减少 2,959.57 万元，减幅 25.75%，主要系房屋建筑物和机械设备减少所致。2021 年末较 2020 年末，公司固定资产减少 1,503.64 万元，降幅 17.62%。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司固定资产减少 3,741.65 万元，降幅 53.21%，主要系杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司搬迁处置了大量固定资产所致。

表：最近一年及一期末发行人固定资产构成情况

单位：万元

| 项目     | 2022 年 9 月末 | 2021 年末  |
|--------|-------------|----------|
| 房屋及建筑物 | 2,412.68    | 4,530.84 |
| 机器设备   | 588.13      | 1,815.84 |
| 运输设备   | 167.33      | 196.53   |
| 电子设备   | 23.20       | 39.81    |
| 办公设备   | 99.38       | 449.36   |
| 合计     | 3,290.72    | 7,032.37 |

### (4) 长期股权投资

截至最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 29,726.09 万元、151,209.14 万元、154,111.19 万元和 154,111.19 万元，占总资产的比例分别为 0.93%、3.31%、2.92%和 2.51%。

2020 年末较 2019 年末，公司长期股权投资增加 121,483.05 万元，增幅 408.67%，主要系对杭州亚运村建设有限公司的投资增加所致。2021 年末较 2020 年末，公司长期股权投资增加 2,902.05 万元，增幅 1.92%。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司长期股权投资无变化。

表：截至 2022 年 9 月末公司主要投资单位情况表

单位：万元、%

| 投资单位                | 被投资单位       | 期末金额       | 持股比例  |
|---------------------|-------------|------------|-------|
| 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 杭州亚运村建设有限公司 | 154,111.19 | 40.00 |

表：截至 2021 年末公司主要投资单位情况表

单位：万元、%

| 投资单位                | 被投资单位       | 期末金额       | 持股比例  |
|---------------------|-------------|------------|-------|
| 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 杭州亚运村建设有限公司 | 154,111.19 | 40.00 |

**(5) 无形资产**

截至最近三年及一期末, 发行人无形资产分别为 0.35 万元、280,313.35 万元、88,813.92 万元和 86,497.60 万元, 占总资产的比例分别为 0.00%、6.14%、1.68% 和 1.41%。

2020 年末较 2019 年末, 公司无形资产增加 280,313.00 万元, 增幅 79,344,046.67%, 主要系新增土地使用权所致。2021 年末较 2020 年末, 公司无形资产减少 191,499.43 万元, 降幅 68.32%, 主要系报告期内处置无形资产增多所致。2022 年 9 月末较 2021 年末, 公司无形资产减少 2,316.33 万元, 降幅 2.61%。

表：最近一年及一期末发行人无形资产构成情况

单位：万元

| 项目    | 2022 年 9 月末 | 2021 年末   |
|-------|-------------|-----------|
| 土地使用权 | 86,495.51   | 88,810.53 |
| 其他    | 2.09        | 3.39      |
| 合计    | 86,497.60   | 88,813.92 |

表：截至 2022 年 9 月末无形资产中主要土地资产情况

| 序号 | 土地使用权证号                 | 土地面积<br>(平方米) | 使用权类型 | 取得时间  | 用途          | 入账价值<br>(亿元) | 入账方式 | 应缴纳土地出让金金额<br>(亿元) | 实缴纳土地出让金金额<br>(亿元) | 取得方式 |
|----|-------------------------|---------------|-------|-------|-------------|--------------|------|--------------------|--------------------|------|
| 1  | 浙(2021)萧山区不动产权第0057517号 | 13,587.00     | 出让    | 2020年 | 零售商业用地(B11) | 5.10         | 成本法  | 4.95               | 4.95               | 招拍挂  |
| 2  | 浙(2021)萧山区不动产权第0057516号 | 11,017.00     | 出让    | 2020年 | 零售商业用地(B11) | 4.16         | 成本法  | 4.04               | 4.04               | 招拍挂  |
| 合计 | -                       | 24,604.00     | -     | -     | -           | 9.26         | -    | 8.99               | 8.99               | -    |

**(二) 负债结构分析**

表：发行人最近三年及一期末负债结构情况表

单位：万元、%

| 项目          | 2022 年 9 月末         |               | 2021 年末             |               | 2020 年末             |               | 2019 年末             |               |
|-------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|             | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 流动负债合计      | 884,197.77          | 30.13         | 447,242.46          | 20.19         | 1,120,438.18        | 51.21         | 460,107.40          | 35.09         |
| 非流动负债合计     | 2,050,060.96        | 69.87         | 1,767,928.13        | 79.81         | 1,066,998.68        | 48.79         | 851,000.00          | 64.91         |
| <b>负债合计</b> | <b>2,934,258.72</b> | <b>100.00</b> | <b>2,215,170.59</b> | <b>100.00</b> | <b>2,187,436.86</b> | <b>100.00</b> | <b>1,311,107.40</b> | <b>100.00</b> |

最近三年及一期末，发行人总负债分别为 1,311,107.40 万元、2,187,436.86 万元、2,215,170.59 万元和 2,934,258.72 万元，负债规模与资产规模基本保持同步增长。

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 460,107.40 万元、1,120,438.18 万元、447,242.46 万元和 884,197.77 万元，占总负债比例分别为 35.09%、51.21%、20.19%和 30.13%；最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 851,000.00 万元、1,066,998.68 万元、1,767,928.13 万元和 2,050,060.96 万元，占总负债比例分别为 64.91%、48.79%、79.81%和 69.87%。

### 1、流动负债

表：最近三年及一期末公司流动负债结构

单位：万元、%

| 项目            | 2022 年 9 月末       |               | 2021 年末           |               | 2020 年末             |               | 2019 年末           |               |
|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|
|               | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                | 占比            |
| 短期借款          | 90,000.00         | 10.18         | 40,056.53         | 8.96          | -                   | -             | 1,000.00          | 0.22          |
| 应付账款          | 133,678.60        | 15.12         | 27,402.40         | 6.13          | 451,197.60          | 40.27         | 6,524.87          | 1.42          |
| 预收款项          | 3,235.77          | 0.37          | 5,499.19          | 1.23          | 824.90              | 0.07          | -                 | -             |
| 合同负债          | 33.98             | 0.00          | 336.39            | 0.08          | -                   | -             | -                 | -             |
| 应付职工薪酬        | 131.34            | 0.01          | 164.06            | 0.04          | 108.82              | 0.01          | 14.58             | 0.00          |
| 应交税费          | 16,130.37         | 1.82          | 17,817.61         | 3.98          | 17,538.75           | 1.56          | 14,668.71         | 3.19          |
| 其他应付款         | 288,117.80        | 32.59         | 136,387.15        | 30.50         | 515,731.36          | 46.04         | 121,899.24        | 26.49         |
| 一年内到期的非流动负债   | 352,868.88        | 39.91         | 219,561.31        | 49.09         | 135,036.75          | 12.05         | 316,000.00        | 68.68         |
| 其他流动负债        | 1.02              | 0.00          | 17.83             | 0.00          | -                   | -             | -                 | -             |
| <b>流动负债合计</b> | <b>884,197.77</b> | <b>100.00</b> | <b>447,242.46</b> | <b>100.00</b> | <b>1,120,438.18</b> | <b>100.00</b> | <b>460,107.40</b> | <b>100.00</b> |

公司流动负债以其他应付款、一年内到期的非流动负债及应付账款为主。公司主要流动负债的具体情况如下：

#### (1) 应付账款

截至最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 6,524.87 万元、451,197.60 万元、27,402.40 万元和 133,678.60 万元，占总负债比例分别为 0.50%、20.63%、1.24%和 4.56%。

2020 年末较 2019 年末，公司应付账款增加 444,672.73 万元，增幅 6,815.04%，主要系新增对钱江世纪城管委会的应付款所致。2021 年末较 2020 年末，公司应付账款减少 423,795.20 万元，降幅 93.93%，主要系报告期内应付账款结算结转所致。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司应付账款增加 106,276.21 万元，增幅 387.84%，主要系本期新增应付杭州市萧山钱江世纪城管理委员会工程款 124,927.96 万元所致。

发行人关于钱江世纪城管委会的应付账款主要为管委会为发行人垫付的基础设施建设工程的工程款。发行人应付账款均有相关业务背景，不存在替政府融资等行为。

表：最近一年及一期末发行人应付账款账龄明细

单位：万元、%

| 账龄            | 2022 年 9 月末 |        | 2021 年末   |        |
|---------------|-------------|--------|-----------|--------|
|               | 金额          | 占比     | 金额        | 占比     |
| 1 年以内 (含 1 年) | 133,336.10  | 99.74  | 27,282.37 | 99.56  |
| 1-2 年 (含 2 年) | 222.48      | 0.17   | 112.64    | 0.41   |
| 2-3 年 (含 3 年) | 112.64      | 0.08   | -         | 0.00   |
| 3 年以上         | -           | -      | 7.38      | 0.03   |
| 合计            | 133,671.22  | 100.00 | 27,402.40 | 100.00 |

表：截至 2022 年 9 月末发行人应付账款前五名明细情况

单位：万元、%

| 单位名称              | 款项性质 | 期末余额       | 是否为关联方 | 账龄    | 占应付账款期末余额合计数比例 |
|-------------------|------|------------|--------|-------|----------------|
| 杭州市萧山钱江世纪城管理委员会   |      | 124,927.96 | 是      | 1 年以内 | 93.45          |
| 湖州翔迪供应链管理有限<br>公司 |      | 1,134.16   | 否      | 1 年以内 | 0.85           |
| 杭州信友运输有限公司        |      | 1,092.41   | 否      | 1 年以内 | 0.82           |
| 杭州王村石料有限公司        |      | 776.84     | 否      | 1 年以内 | 0.58           |
| 浙江中勤保安服务有限公<br>司  |      | 755.15     | 否      | 1 年以内 | 0.56           |
| 合计                | -    | 128,686.52 |        |       | 96.27          |

表：截至 2021 年末发行人应付账款前五名明细情况

单位：万元、%

| 单位名称          | 款项性质    | 期末余额      | 占应付账款期末余额合计数比例 |
|---------------|---------|-----------|----------------|
| 湖州翔迪供应链管理有限公司 | 货款      | 5,166.62  | 18.85          |
| 杭州王村石料有限公司    | 货款      | 4,089.44  | 14.92          |
| 浙江协同物产有限公司    | 货款      | 3,376.27  | 12.32          |
| 绩溪县金丰建材有限公司   | 货款      | 2,606.01  | 9.51           |
| 杭州信友运输有限公司    | 泵送费/运输费 | 2,511.28  | 9.16           |
| 合计            | -       | 17,749.62 | 64.77          |

## (2) 其他应付款

截至最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 121,899.24 万元、515,731.36 万元、136,387.15 万元和 288,117.80 万元，占总负债比例分别为 9.30%、23.58%、6.16%和 9.82%。

2020 年末较 2019 年末，公司其他应付款增加 393,832.12 万元，增幅 323.08%，主要系新增对钱江世纪城管委会的往来款所致。2021 年末较 2020 年末，公司其他应付款减少 379,344.21 万元，降幅 73.55%，主要系往来款项大幅减少所致。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司其他应付款增加 151,730.64 万元，增幅 111.25%，主要系新增应付杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司往来款 95,000.00 万元，新增应付杭州市萧山钱江世纪城管理委员会往来款 48,672.90 万元所致。发行人不存在替政府融资等行为。

表：发行人 2022 年 9 月末前 5 大其他应付款明细

单位：万元、%

| 单位名称                  | 金额         | 占比    | 是否为关联方 | 账龄    | 款项性质 | 是否有业务背景 |
|-----------------------|------------|-------|--------|-------|------|---------|
| 杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司 | 95,000.00  | 32.97 | 是      | 1 年以内 | 往来款  | 是       |
| 杭州亚运村建设有限公司           | 70,800.00  | 24.57 | 是      | 1-2 年 | 往来款  | 是       |
| 世纪城管委会                | 48,672.90  | 16.89 | 是      | 1 年以内 | 往来款  | 是       |
| 农户安置房价款               | 40,173.07  | 13.94 | 否      | 4-5 年 | 往来款  | 是       |
| 浙江国泰建设集团有限公司          | 4,185.41   | 1.45  | 否      | 3-4 年 | 往来款  | 是       |
| 合计                    | 258,831.39 | 89.84 | -      | -     | -    | -       |

表：发行人 2021 年末前 5 大其他应付款明细

单位：万元、%

| 单位名称               | 金额                | 占比           | 是否为关联方 | 账龄    | 款项性质    | 是否有业务背景 |
|--------------------|-------------------|--------------|--------|-------|---------|---------|
| 杭州亚运村建设有限公司        | 66,800.00         | 12.60        | 否      | 1 年以内 | 借款      | 是       |
| 杭州市萧山区宁围街道盈二村民委员会  | 17,188.54         | 6.73         | 否      | 3-4 年 | 农户安置房价款 | 是       |
| 杭州市萧山区新中村村民委员会     | 9,175.20          | 3.07         | 否      | 3-4 年 | 农户安置房价款 | 是       |
| 浙江国泰建设集团有限公司       | 4,185.41          | 2.51         | 否      | 2-3 年 | 保证金     | 是       |
| 杭州市萧山区宁围街道合丰村村民委员会 | 3,424.14          | 2.38         | 否      | 3-4 年 | 农户安置房价款 | 是       |
| <b>合计</b>          | <b>100,773.29</b> | <b>27.29</b> | -      | -     | -       | -       |

**(3) 一年内到期的非流动负债**

截至最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 316,000.00 万元、135,036.75 万元、219,561.31 万元和 352,868.88 万元，占总负债比例分别为 24.10%、6.17%、9.91%和 12.03%。

2020 年末较 2019 年末，公司一年内到期的非流动负债减少 180,963.25 万元，减幅 57.27%，主要系一年内到期的应付债券以及一年内到期的长期借款偿还本金所致。2021 年末较 2020 年末，公司一年内到期的非流动负债增加 84,524.56 万元，增幅 62.59%，主要系一年内到期的长期负债增长以及新租赁准则执行确认一年内到期的非流动负债-租赁负债所致。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债增加 133,307.57 万元，增幅 60.72%，主要系一年内到期的应付债券大幅增加所致。

表：最近一年及一期末一年内到期的非流动负债的明细

单位：万元

| 项目           | 2022 年 9 月末       | 2021 年末           |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 1 年内到期的长期借款  | 79,783.50         | 122,631.50        |
| 1 年内到期的应付债券  | 222,000.00        | 36,000.00         |
| 1 年内到期的租赁负债  | 12,211.43         | 23,817.69         |
| 1 年内到期的长期应付款 | 6,919.00          | 6,919.00          |
| 1 年内到期的应付利息  | 31,954.94         | 30,193.12         |
| <b>合计</b>    | <b>352,868.88</b> | <b>219,561.31</b> |

**2、非流动负债**

表：最近三年及一期末公司非流动负债结构

单位：万元、%

| 项目             | 2022 年 9 月末         |               | 2021 年末             |               | 2020 年末             |               | 2019 年末           |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                | 占比            |
| 长期借款           | 651,311.25          | 31.77         | 492,842.25          | 27.88         | 461,111.75          | 43.22         | 363,000.00        | 42.66         |
| 应付债券           | 903,427.05          | 44.07         | 825,427.05          | 46.69         | 522,000.00          | 48.92         | 408,000.00        | 47.94         |
| 租赁负债           | 91,790.22           | 4.48          | 96,988.62           | 5.49          | -                   | -             | -                 | -             |
| 长期应付款          | 362,967.93          | 17.71         | 351,967.93          | 19.91         | 83,886.93           | 7.86          | 80,000.00         | 9.40          |
| 递延所得税负债        | 40,564.51           | 1.98          | 702.28              | 0.04          | -                   | -             | -                 | -             |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>2,050,060.96</b> | <b>100.00</b> | <b>1,767,928.13</b> | <b>100.00</b> | <b>1,066,998.68</b> | <b>100.00</b> | <b>851,000.00</b> | <b>100.00</b> |

公司非流动负债以长期借款、应付债券和长期应付款为主。公司主要非流动负债的具体情况如下：

### (1) 长期借款

截至最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 363,000.00 万元、461,111.75 万元、492,842.25 万元和 651,311.25 万元，占总负债比例分别为 27.69%、21.08%、22.25%和 22.20%。发行人长期借款总体规模较大主要系发行人从事土地开发以及基础设施建设项目，业务周期长，融资期限较长。

2020 年末较 2019 年末，公司长期借款增加 98,111.75 万元，增幅 27.03%，主要系随着业务规模扩大，发行人融资需求增加所致。2021 年末较 2020 年末，公司长期借款增加 31,730.50 万元，增幅 6.88%。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司长期借款增加 158,469.00 万元，增幅 32.15%，主要系企业因经营需要银行借款增加所致。

表：2022 年 9 月末发行人长期借款结构

单位：万元、%

| 借款种类      | 2022 年 9 月末       |               |
|-----------|-------------------|---------------|
|           | 金额                | 占比            |
| 抵押借款      | 30,000.00         | 4.61          |
| 保证借款      | 593,511.25        | 91.13         |
| 信用借款      | 27,800.00         | 4.27          |
| <b>合计</b> | <b>651,311.25</b> | <b>100.00</b> |

### (2) 应付债券

截至最近三年及一期末，发行人应付债券分别为 408,000.00 万元、522,000.00 万元、825,427.05 万元和 903,427.05 万元，占总负债比例分别为 31.12%、23.86%、37.26%和 30.79%，发行人存续债券产品包括公司债、企业债、中期票据等。

2020 年末较 2019 年末，公司应付债券余额增加 114,000.00 万元，主要系新发行 20 钱城 01 所致。2021 年末较 2020 年末，公司应付债券增加 303,427.05 万元，增幅 58.13%，主要系报告期内发行了四只票面价值合计 42 亿的债券所致。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司应付债券增加 78,000.00 万元，增幅 9.45%。

截至 2022 年 9 月末，公司应付债券明细情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人应付债券明细

单位：亿元、%

| 债券简称           | 发行起始日      | 到期日        | 发行金额   | 债券余额   | 票面利率 | 债券类型 |
|----------------|------------|------------|--------|--------|------|------|
| 22 钱城债 02      | 2022-08-03 | 2029-08-09 | 15.00  | 15.00  | 3.15 | 企业债  |
| 22 钱城债 01      | 2022-04-07 | 2029-04-12 | 15.00  | 15.00  | 3.70 | 企业债  |
| 21 钱江世纪 PPN002 | 2021-07-27 | 2024-07-29 | 4.00   | 4.00   | 3.65 | 定向工具 |
| 21 钱世纪城债 02    | 2021-04-16 | 2028-04-19 | 11.00  | 11.00  | 4.29 | 企业债  |
| 21 钱江世纪 PPN001 | 2021-03-22 | 2026-03-24 | 12.00  | 12.00  | 4.09 | 定向工具 |
| 21 钱世纪城债 01    | 2021-01-18 | 2028-01-19 | 15.00  | 15.00  | 4.42 | 企业债  |
| 20 钱城 01       | 2020-07-28 | 2025-07-30 | 15.00  | 15.00  | 4.17 | 私募债  |
| 18 萧山钱江 MTN003 | 2018-04-03 | 2023-04-04 | 10.00  | 8.00   | 3.95 | 中期票据 |
| 18 萧山钱江 MTN002 | 2018-03-23 | 2023-03-26 | 10.00  | 8.90   | 3.95 | 中期票据 |
| 18 萧山钱江 MTN001 | 2018-03-09 | 2023-03-12 | 10.00  | 5.30   | 4.00 | 中期票据 |
| 16 钱世纪城债       | 2016-03-21 | 2023-03-22 | 18.00  | 3.60   | 4.00 | 企业债  |
| 合计             | -          | -          | 135.00 | 112.80 | -    | -    |

### (3) 长期应付款

截至最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 80,000.00 万元、83,886.93 万元、351,967.93 万元和 362,967.93 万元，占总负债比例分别为 6.10%、3.83%、15.89%和 12.37%。

2020 年末较 2019 年末，公司长期应付款增加 3,886.93 万元，增幅 4.86%，主要系新增对安置小区的专项补助款增加所致。2021 年末较 2020 年末，公司长期应付款增加 268,081.00 万元，增幅 319.57%，主要系地方政府债券增长所致。2022 年 9 月末较 2021 年末，公司长期应付款增加 11,000.00 万元，增幅 3.13%。

表：截至 2022 年 9 月末发行人长期应付款明细

单位：万元

| 项目              | 2022 年 9 月末       | 是否为关联方 | 账龄    |
|-----------------|-------------------|--------|-------|
| 地方政府债券          | 352,920.00        | 否      | 3 年以上 |
| 新中高层安置小区        | 1,500.00          | 否      | 2-3 年 |
| 新中北安置小区         | 5,479.13          | 否      | 2-3 年 |
| 沿江景观带           | 2,400.00          | 否      | 2-3 年 |
| 珍贵彩色示范林建设项目补助资金 | 668.80            | 否      | 2-3 年 |
| <b>合计</b>       | <b>362,967.93</b> |        |       |

表：截至 2021 年末发行人长期应付款明细

单位：万元

| 项目        | 2021 年末           | 是否为关联方 | 账龄    |
|-----------|-------------------|--------|-------|
| 地方政府债券    | 341,920.00        | 否      | 3 年以上 |
| 新中高层安置小区  | 1,500.00          | 否      | 1-2 年 |
| 新中北安置小区   | 5,479.13          | 否      | 1-2 年 |
| 沿江景观带     | 3,068.80          | 否      | 1-2 年 |
| <b>合计</b> | <b>351,967.93</b> |        |       |

## (三) 所有者权益结构分析

表：发行人最近两年所有者权益情况表

单位：万元、%

| 项目                  | 2022 年 9 月末         |               | 2021 年末             |               | 2020 年末             |               | 2019 年末             |               |
|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                     | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 股本                  | 50,000.00           | 1.56          | 50,000.00           | 1.63          | 50,000.00           | 2.10          | 50,000.00           | 2.67          |
| 资本公积                | 2,653,509.63        | 82.98         | 2,653,509.63        | 86.45         | 2,015,088.26        | 84.75         | 1,557,127.28        | 83.04         |
| 其他综合收益              | 95.14               | 0.00          | 95.14               | 0.00          | -                   | -             | -                   | -             |
| 盈余公积                | 26,104.26           | 0.82          | 26,104.26           | 0.85          | 26,104.26           | 1.10          | 26,104.26           | 1.39          |
| 未分配利润               | 467,628.70          | 14.62         | 339,108.48          | 11.05         | 286,090.32          | 12.03         | 241,563.57          | 12.88         |
| <b>归属于母公司股东权益合计</b> | <b>3,197,337.73</b> | <b>99.99</b>  | <b>3,068,817.50</b> | <b>99.98</b>  | <b>2,377,282.84</b> | <b>99.97</b>  | <b>1,874,795.10</b> | <b>99.98</b>  |
| 少数股东权益              | 419.14              | 0.01          | 601.42              | 0.02          | 494.55              | 0.03          | 466.40              | 0.02          |
| <b>股东权益合计</b>       | <b>3,197,756.86</b> | <b>100.00</b> | <b>3,069,418.92</b> | <b>100.00</b> | <b>2,377,777.39</b> | <b>100.00</b> | <b>1,875,261.50</b> | <b>100.00</b> |

发行人所有者权益主要是由股本、资本公积、盈余公积和未分配利润构成。

最近三年及一期末，发行人实收资本分别为 50,000.00 万元、50,000.00 万元、50,000.00 万元和 50,000.00 万元，分别占当期所有者权益的比重分别为 2.67%、

2.10%、1.63%和 1.56%。发行人实收资本出资方式全部为货币资金投入，不存在明股实债的情形。

最近三年及一期末，发行人资本公积逐年上升，资本公积余额分别为 1,557,127.28 万元、2,015,088.26 万元、2,653,509.63 万元和 2,653,509.63 万元，占当期所有者权益的比重分别为 83.04%、84.75%、86.45%和 82.98%，发行人资本公积均为来自管委会的资产注入，形成了净资产的主要部分。

2020 年末较 2019 年末，公司资本公积增加 457,960.99 万元，增幅 29.41%，主要原因如下：

1、根据杭州萧山钱江世纪城管理委员会“关于向杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司划转存货的决定”（萧钱委[2020]42 号），划入经营性资产 3,400.09 万元；

2、根据杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司“关于杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司债权转资本性投入的决定”（世纪城国资经营[2020]9 号），将杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司对杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 161,431.66 万元债权作为资本投入；

3、根据杭州萧山钱江世纪城管理委员会“关于杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司债务转资本性投入的决定”（萧钱委[2020]41 号），将杭州市萧山钱江世纪城管理委员会对杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 293,129.23 万元债权作为资本投入。

2021 年末较 2020 年末，公司资本公积增加 638,421.37 万元，增幅 31.68%，主要原因如下：

1、根据文件将杭州市萧山钱江世纪城管理委员会对杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 473,105.12 万元债权作为资本投入。

2、根据文件将杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司对杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 165,316.24 万元债权作为资本投入。

2022 年 9 月末较 2021 年末，公司资本公积无变化。

最近三年及一期末，发行人盈余公积保持稳定，余额分别为 26,104.26 万元、26,104.26 万元、26,104.26 万元和 26,104.26 万元，占当期所有者权益的比重分别为 1.39%、1.10%、0.85%和 0.82%。

最近三年及一期末，发行人未分配利润逐年增长，余额分别为 241,563.57 万元、286,090.32 万元、339,108.48 万元和 467,628.70 万元，占当期所有者权益的比重分别为 12.88%、12.03%、11.05%和 14.62%，不断增长的未分配利润增加了净资产规模。

#### (四) 企业盈利能力分析

表：发行人最近三年及一期盈利能力情况表

单位：万元

| 项目         | 2022 年 1-9 月 | 2021 年度    | 2020 年度    | 2019 年度    |
|------------|--------------|------------|------------|------------|
| 营业收入       | 228,596.85   | 403,717.19 | 365,694.09 | 256,240.30 |
| 营业成本       | 227,953.54   | 407,306.45 | 351,165.83 | 244,268.74 |
| 销售费用       | 243.42       | 1.34       | 0.97       | 0.28       |
| 管理费用       | 6,575.72     | 10,101.81  | 11,988.91  | 6,005.75   |
| 财务费用       | 9,097.50     | 21,275.63  | 6,269.04   | 11,711.55  |
| 其他收益       | 30,018.48    | 82,703.47  | 52,146.51  | 50,479.13  |
| 投资收益       | -            | 2,902.05   | -272.95    | 4,077.24   |
| 营业利润       | 10,650.98    | 55,879.36  | 47,322.59  | 48,090.70  |
| 利润总额       | 7,813.74     | 54,493.31  | 45,878.09  | 46,819.07  |
| 净利润        | 8,633.43     | 53,084.66  | 44,554.91  | 45,904.93  |
| 净资产收益率 (%) | 0.28         | 1.95       | 2.10       | 2.53       |
| 总资产报酬率 (%) | 0.25         | 1.43       | 1.18       | 1.75       |

注：

(1) 总资产报酬率= (利润总额+计入财务费用的利息支出) / [(期初资产总额+期末资产总额) / 2];

(2) 净资产收益率=净利润 / [(期初所有者权益+期末所有者权益) / 2]。

盈利指标方面，发行人最近三年营业收入呈现增长趋势。最近三年，发行人净资产收益率分别为 2.53%、2.10%和 1.95%，总资产报酬率分别为 1.75%、1.18%和 1.43%。总体来看，发行人盈利能力较为稳定，未来盈利预期较为稳定。

#### 1、营业收入及成本

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 256,240.30 万元、365,694.09 万元、403,717.19 万元和 228,596.85 万元。最近三年，发行人主营业务发展持续向好，

营业收入保持稳定增长趋势，2020 年度同比增幅 42.72%，2021 年度同比增幅 10.40%。

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 244,268.74 万元、351,165.83 万元、407,306.45 万元和 227,953.54 万元，与营业收入保持稳定的配比关系。

## 2、期间费用

表：最近三年及一期公司期间费用分析

单位：万元、%

| 项目   | 2022 年 1-9 月     |               | 2021 年度          |               | 2020 年度          |               | 2019 年度          |               |
|------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|      | 金额               | 占比            | 金额               | 占比            | 金额               | 占比            | 金额               | 占比            |
| 销售费用 | 243.42           | 1.53          | 1.34             | 0.00          | 0.97             | 0.01          | 0.28             | 0.002         |
| 管理费用 | 6,575.72         | 41.31         | 10,101.81        | 32.19         | 11,988.91        | 65.66         | 6,005.75         | 33.90         |
| 财务费用 | 9,097.50         | 57.16         | 21,275.63        | 67.80         | 6,269.04         | 34.33         | 11,711.55        | 66.10         |
| 合计   | <b>15,916.64</b> | <b>100.00</b> | <b>31,378.77</b> | <b>100.00</b> | <b>18,258.92</b> | <b>100.00</b> | <b>17,717.58</b> | <b>100.00</b> |

最近三年及一期，公司期间费用分别为 17,717.58 万元、18,258.92 万元、31,378.77 万元和 15,916.64 万元，占营业收入的比例分别为 6.91%、4.99%、7.77% 和 6.96%，总体而言，期间费用主要由管理费用和财务费用构成，且占营业收入的比例较小。

最近三年及一期，公司管理费用分别为 6,005.75 万元、11,988.91 万元、10,101.81 万元和 6,575.72 万元，占期间费用的比例分别 33.90%、65.66%、32.19% 和 41.31%。公司管理费用总体呈现波动的趋势，主要为劳务费和职工薪酬支出。

最近三年及一期，公司财务费用分别为 11,711.55 万元、6,269.04 万元、21,275.63 万元和 9,097.50 万元，占期间费用的比例分别 66.10%、34.33%、67.80% 和 57.16%。最近三年，公司财务费用波动较大，2021 年度财务费用较高，主要系随着发行人有息负债扩张，当期利息支出较高所致。

## 3、其他收益

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 50,479.13 万元、52,146.51 万元、82,703.47 万元和 30,018.48 万元，均由运营补助资金、基础设施配套建设补助资金和疫情防疫补助等政府补助构成。

## 4、投资收益

最近三年及一期，发行人实现投资收益 4,077.24 万元、-272.95 万元、2,902.05 万元和 0.00 万元，主要系当期处置杭州澳澜投资管理合伙企业等可供出售金融资产所致。总体而言，投资收益对公司盈利能力的影响较小。

#### 5、总资产报酬率和净资产收益率

最近三年及一期，公司净资产收益率分别为 2.53%、2.1%、1.95%和 0.28%，公司总资产报酬率分别为 1.75%、1.18%、1.43%和 0.25%，总体处于正常水平。

#### (五) 偿债能力分析

表：发行人最近三年及一期偿债能力情况表

| 财务指标        | 2022 年 9 月末 | 2021 年末    | 2020 年末   | 2019 年末   |
|-------------|-------------|------------|-----------|-----------|
| 流动比率 (倍)    | 6.24        | 10.75      | 3.59      | 6.81      |
| 速动比率 (倍)    | 0.83        | 0.97       | 0.25      | 1.05      |
| 资产负债率 (%)   | 47.85       | 41.92      | 47.92     | 41.15     |
| 贷款偿还率 (%)   | 100.00      | 100.00     | 100.00    | 100.00    |
| 利息偿付率 (%)   | 100.00      | 100.00     | 100.00    | 100.00    |
| EBITDA (万元) | 36,147.29   | 103,237.84 | 65,019.45 | 53,763.63 |

注：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率= (流动资产-存货) /流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/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) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销。

从短期偿债能力指标来看，发行人最近三年及一期末的流动比率分别为 6.81、3.59、10.75 和 6.24，速动比率分别为 1.05、0.25、0.97 和 0.83，从整体来看，发行人的流动性处于合理水平，短期偿债能力整体向好。

从长期偿债能力指标来看，发行人最近三年及一期末的资产负债率分别为 41.15%、47.92%、41.92%和 47.85%，总体呈现波动趋势，但仍处于较低水平。另外，发行人最近三年的 EBITDA 始终保持着较高的规模，体现了发行人较好的债务偿还能力。

总体而言，发行人拥有较强的短期和长期偿债能力。

#### (六) 营运效率分析

表：发行人最近三年及一期营运效率指标

| 项目            | 2022 年 1-9 月 | 2021 年度 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|---------------|--------------|---------|---------|---------|
| 应收账款周转率 (次/年) | 1.57         | 7.01    | 4.78    | 2.46    |
| 存货周转率 (次/年)   | 0.05         | 0.10    | 0.11    | 0.10    |
| 总资产周转率 (次/年)  | 0.04         | 0.08    | 0.08    | 0.09    |

注：

(1) 应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款；

(2) 存货周转率 = 营业成本 / 存货；

(3) 总资产周转率 = 营业收入 / 总资产。

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 2.46、4.78、7.01 和 1.57；最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.10、0.11、0.10 和 0.05；最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.09、0.08、0.08 和 0.04。

发行人总的运营效率基本保持稳定，在报告期内有小幅增加趋势。但由于土地开发业务和基础设施建设业务项目开发投资较大，形成存货较多，导致存货周转率和总资产周转率偏低。

## (七) 现金流量分析

表：发行人最近三年及一期合并报表现金流情况表

单位：万元

| 项目                    | 2022 年 1-9 月       | 2021 年度            | 2020 年度            | 2019 年度            |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                    |                    |                    |                    |
| 经营活动现金流入小计            | 788,816.08         | 787,350.10         | 1,227,566.68       | 737,834.98         |
| 经营活动现金流出小计            | 983,884.07         | 1,375,554.12       | 1,001,478.28       | 705,891.81         |
| 经营活动产生的现金流量净额         | <b>-195,068.00</b> | <b>-588,204.02</b> | <b>226,088.40</b>  | <b>31,943.17</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |                    |                    |                    |                    |
| 投资活动现金流入小计            | 0.07               | 42,575.72          | -                  | 34,595.15          |
| 投资活动现金流出小计            | 1,059.87           | 74,740.92          | 192,632.22         | 254,585.81         |
| 投资活动产生的现金流量净额         | <b>-1,059.80</b>   | <b>-32,165.20</b>  | <b>-192,632.22</b> | <b>-219,990.66</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b> |                    |                    |                    |                    |
| 筹资活动现金流入小计            | 542,137.50         | 1,298,612.08       | 347,543.80         | 360,490.00         |
| 筹资活动现金流出小计            | 303,395.28         | 501,783.28         | 412,547.02         | 231,824.65         |
| 筹资活动产生的现金流量净额         | <b>238,742.22</b>  | <b>796,828.80</b>  | <b>-65,003.22</b>  | <b>128,665.35</b>  |

|                    |            |            |            |            |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -0.85      | -4.06      | -12.27     | -2,599.81  |
| 五、现金及现金等价物净增加额     | 42,613.57  | 176,455.52 | -31,559.31 | -61,981.95 |
| 加：期初现金及现金等价物余额     | 249,977.60 | 73,522.07  | 105,081.39 | 167,063.33 |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | 292,591.17 | 249,977.60 | 73,522.07  | 105,081.39 |

经营活动现金流方面，最近三年及一期，由于发行人收入规模有所增长，发行人经营活动产生的现金流入量亦有所增长，分别为 737,834.98 万元、1,227,566.68 万元、787,350.10 万元和 788,816.08 万元。发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金两部分组成。其中，销售商品、提供劳务所收到的现金分别为 153,573.12 万元、418,397.57 万元、121,449.12 万元和 57,586.85 万元，主要是基础设施建设和土地开发收入；收到其他与经营活动有关的现金分别为 584,261.86 万元、807,326.13 万元、665,900.93 万元和 730,858.26 万元，主要是政府拨付的土地出让金返还款和往来款。经营活动现金流出方面，最近三年及一期购买商品、接受劳务支付的现金增加，分别为 269,243.83 万元、635,056.87 万元、758,996.72 万元和 475,747.57 万元。支付其他与经营活动有关的现金分别为 435,099.70 万元、361,728.62 万元、607,410.58 万元和 500,969.95 万元。最近三年及一期，发行人经营活动现金流净额分别为 31,943.17 万元、226,086.60 万元、-588,204.02 万元和 -195,068.00 万元。

投资活动方面，最近三年及一期发行人投资活动现金流入分别为 34,595.15 万元、0 万元、42,575.72 万元和 0.07 万元，其中 2019 年度投资活动现金流入来源于收回投资和取得投资收益。最近三年及一期发行人投资活动现金流出分别为 254,585.81 万元、192,632.22 万元、74,740.92 万元和 1,059.87 万元。最近三年及一期购建固定资产、无形资产等支付的现金分别为 26,341.81 万元、58,076.22 万元、53,940.96 万元和 -140.13 万元，投资支付的现金分别为 28,244.00 万元、134,556.00 万元、4,200.00 万元和 1,200.00 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额为净流出，最近三年及一期分别为 -219,990.66 万元、-192,632.22 万元、-32,165.20 万元和 -1,059.80 万元。

从筹资活动来看，最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入量分别为 360,490.00 万元、347,543.80 万元、1,298,612.08 万元和 542,137.50 万元，主要为取得借款和发行债券的现金流入。最近三年及一期，发行人筹资活动现金流出量分别为 231,824.65 万元、412,547.02 万元、501,783.28 万元和 303,395.28 万元，

主要为偿还债务、偿付利息而支付的现金。最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 128,665.35 万元、-65,003.22 万元、796,828.80 万元和 238,742.22 万元，2020 年筹资活动产生的现金流量净额转负，主要系随着业务发展需要，公司偿债规模增加所致。

## 五、发行人有息债务情况

### (一) 债务结构

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债结构情况如下表所示：

表：2022 年 9 月末发行人有息负债结构情况表

单位：万元、%

| 项目          | 2022 年 9 月末  |        |
|-------------|--------------|--------|
|             | 金额           | 占比     |
| 短期借款        | 90,000.00    | 3.79   |
| 一年内到期的非流动负债 | 308,702.50   | 12.99  |
| 长期借款        | 651,311.25   | 27.40  |
| 应付债券        | 903,427.05   | 38.00  |
| 其他应付款       | 70,800.00    | 2.98   |
| 长期应付款       | 352,920.00   | 14.85  |
| 合计          | 2,377,160.80 | 100.00 |

### (二) 担保结构

截至 2022 年 9 月末，发行人的借款担保结构如下：

表：2022 年 9 月末发行人借款担保结构

单位：万元、%

| 借款种类 | 2022 年 9 月末  |        |
|------|--------------|--------|
|      | 金额           | 占比     |
| 保证借款 | 913,744.75   | 38.44  |
| 信用借款 | 1,433,416.05 | 60.30  |
| 抵押借款 | 30,000.00    | 1.26   |
| 合计   | 2,377,160.80 | 100.00 |

### (三) 发行人有息债务明细情况

表：截至 2022 年 9 月末发行人主要有息债务明细（不包含债券）

单位：万元、%

| 借款人 | 贷款人 | 借款金额 | 借款余额 | 利率 | 借款起始日 | 借款到期日 | 借款类型 |
|-----|-----|------|------|----|-------|-------|------|
|-----|-----|------|------|----|-------|-------|------|

| 借款人  | 贷款人  | 借款金额      | 借款余额      | 利率   | 借款起始日      | 借款到期日      | 借款类型  |
|------|------|-----------|-----------|------|------------|------------|-------|
| 混凝土  | 宁波银行 | 20,000.00 | 20,000.00 | 4.50 | 2021/12/16 | 2022/12/16 | 信用    |
| 混凝土  | 宁波银行 | 10,000.00 | 10,000.00 | 4.50 | 2022/1/17  | 2023/1/17  | 信用    |
| 混凝土  | 杭州银行 | 40,000.00 | 40,000.00 | 4.35 | 2022/1/6   | 2023/1/4   | 信用    |
| 混凝土  | 浙商银行 | 20,000.00 | 20,000.00 | 4.30 | 2022/7/27  | 2023/1/26  | 信用    |
| 开发公司 | 杭州银行 | 8,000.00  | 8,000.00  | 4.75 | 2020/5/29  | 2023/5/29  | 信用    |
| 开发公司 | 兴业银行 | 49,500.00 | 49,500.00 | 4.75 | 2020/3/12  | 2023/3/11  | 信用    |
| 开发公司 | 宁波银行 | 9,850.00  | 9,850.00  | 4.00 | 2020/6/19  | 2022/6/19  | 信用    |
| 开发公司 | 宁波通商 | 20,000.00 | 20,000.00 | 4.75 | 2022/5/25  | 2024/5/24  | 信用    |
| 宁城置业 | 民生银行 | 30,000.00 | 30,000.00 | 4.50 | 2022/6/30  | 2033/6/27  | 保证+抵押 |
| 开发公司 | 江苏银行 | 21,333.25 | 21,333.25 | 5.70 | 2019/3/20  | 2024/3/18  | 保证    |
| 开发公司 | 江苏银行 | 10,666.50 | 10,666.50 | 5.70 | 2019/7/15  | 2024/3/18  | 保证    |
| 开发公司 | 上海银行 | 23,470.00 | 23,470.00 | 4.25 | 2021/1/4   | 2025/5/21  | 保证    |
| 开发公司 | 上海银行 | 9,775.00  | 9,775.00  | 4.25 | 2020/7/17  | 2025/5/21  | 保证    |
| 开发公司 | 中信银行 | 10,000.00 | 10,000.00 | 4.25 | 2020/7/31  | 2025/7/30  | 保证    |
| 开发公司 | 中信银行 | 25,000.00 | 25,000.00 | 4.25 | 2021/1/8   | 2025/7/30  | 保证    |
| 开发公司 | 中国银行 | 10,000.00 | 10,000.00 | 4.25 | 2020/7/27  | 2024/12/15 | 保证    |
| 开发公司 | 中国银行 | 25,000.00 | 25,000.00 | 4.25 | 2021/1/4   | 2024/12/15 | 保证    |
| 开发公司 | 杭州银行 | 49,000.00 | 49,000.00 | 4.80 | 2021/9/22  | 2024/9/12  | 保证    |
| 开发公司 | 杭州银行 | 48,000.00 | 48,000.00 | 4.80 | 2021/9/24  | 2024/9/12  | 保证    |
| 开发公司 | 交通银行 | 10,000.00 | 10,000.00 | 4.23 | 2020/7/30  | 2025/7/29  | 保证    |
| 开发公司 | 交通银行 | 24,000.00 | 24,000.00 | 4.23 | 2021/1/4   | 2025/7/29  | 保证    |
| 开发公司 | 建设银行 | 10,000.00 | 10,000.00 | 4.25 | 2020/7/29  | 2025/7/13  | 保证    |
| 开发公司 | 建设银行 | 16,500.00 | 16,500.00 | 4.25 | 2021/1/1   | 2024/12/15 | 保证    |
| 开发公司 | 招商银行 | 19,000.00 | 19,000.00 | 4.25 | 2021/1/6   | 2025/12/27 | 保证    |
| 开发公司 | 广发银行 | 30,000.00 | 30,000.00 | 4.20 | 2022/3/16  | 2044/12/21 | 保证    |
| 开发公司 | 广发银行 | 2,000.00  | 2,000.00  | 4.20 | 2022/4/13  | 2044/12/21 | 保证    |
| 开发公司 | 广发银行 | 2,000.00  | 2,000.00  | 4.20 | 2022/6/29  | 2044/12/21 | 保证    |
| 开发公司 | 交通银行 | 30,000.00 | 30,000.00 | 4.20 | 2022/3/16  | 2044/12/21 | 保证    |
| 开发公司 | 交通银行 | 2,000.00  | 2,000.00  | 4.20 | 2022/4/13  | 2044/12/21 | 保证    |
| 开发公司 | 交通银行 | 2,000.00  | 2,000.00  | 4.20 | 2022/6/28  | 2044/12/21 | 保证    |
| 开发公司 | 中国银行 | 30,000.00 | 30,000.00 | 4.20 | 2022/3/16  | 2044/12/21 | 保证    |
| 开发公司 | 中国银行 | 2,000.00  | 2,000.00  | 4.20 | 2022/4/13  | 2044/12/21 | 保证    |
| 开发公司 | 中国银行 | 2,000.00  | 2,000.00  | 4.20 | 2022/6/28  | 2044/12/21 | 保证    |

| 借款人       | 贷款人  | 借款金额              | 借款余额              | 利率   | 借款起始日      | 借款到期日      | 借款类型 |
|-----------|------|-------------------|-------------------|------|------------|------------|------|
| 开发公司      | 农业银行 | 60,000.00         | 60,000.00         | 4.20 | 2022/3/16  | 2044/12/21 | 保证   |
| 开发公司      | 农业银行 | 4,000.00          | 4,000.00          | 4.20 | 2022/4/12  | 2044/12/21 | 保证   |
| 开发公司      | 农业银行 | 4,000.00          | 4,000.00          | 4.20 | 2022/6/28  | 2044/12/21 | 保证   |
| 开发公司      | 农业银行 | 10,000.00         | 10,000.00         | 4.20 | 2022/6/30  | 2044/12/21 | 保证   |
| 混凝土       | 民生银行 | 40,000.00         | 40,000.00         | 4.50 | 2021/11/30 | 2023/5/18  | 保证   |
| 开发公司      | 交通银行 | 60,000.00         | 60,000.00         | 4.20 | 2022/9/26  | 2044/12/21 | 保证   |
| 开发公司      | 中国银行 | 20,000.00         | 20,000.00         | 4.20 | 2022/9/26  | 2044/12/21 | 保证   |
| 开发公司      | 广发银行 | 2,000.00          | 2,000.00          | 4.20 | 2022/9/23  | 2044/12/21 | 保证   |
| <b>合计</b> | -    | <b>821,094.75</b> | <b>821,094.75</b> | -    | -          | -          | -    |

#### (四) 发行人直接债务融资情况、偿还情况及相关融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人除本期发行中期票据外，目前仍存续定向工具 16.00 亿元，中期票据 22.20 亿元，公司债券 15.00 亿元，企业债券 59.60 亿元，存续债券合计 112.80 亿元：

表：截至本募集说明书签署日发行人直接债务融资情况

单位：亿元、年、%

| 债券名称              | 起息日        | 到期日        | 发行金额          | 存续金额          | 期限      | 利率<br>(当期) | 证券类别 |
|-------------------|------------|------------|---------------|---------------|---------|------------|------|
| 22 钱城债 02         | 2022-08-09 | 2029-08-09 | 15.00         | 15.00         | 7 (5+2) | 3.15       | 企业债  |
| 22 钱城债 01         | 2022-04-12 | 2029-04-12 | 15.00         | 15.00         | 7 (5+2) | 3.70       | 企业债  |
| 21 钱江世纪<br>PPN002 | 2021-07-29 | 2024-07-29 | 4.00          | 4.00          | 3       | 3.65       | 定向工具 |
| 21 钱世纪城债 02       | 2021-04-19 | 2028-04-19 | 11.00         | 11.00         | 7 (5+2) | 4.29       | 企业债  |
| 21 钱江世纪<br>PPN001 | 2021-03-24 | 2026-03-24 | 12.00         | 12.00         | 5 (3+2) | 4.09       | 定向工具 |
| 21 钱世纪城债 01       | 2021-01-19 | 2028-01-19 | 15.00         | 15.00         | 7 (5+2) | 4.42       | 企业债  |
| 20 钱城 01          | 2020-07-30 | 2025-07-30 | 15.00         | 15.00         | 5 (3+2) | 4.17       | 私募债  |
| 18 萧山钱江<br>MTN003 | 2018-04-04 | 2023-04-04 | 10.00         | 8.00          | 5       | 3.95       | 中期票据 |
| 18 萧山钱江<br>MTN002 | 2018-03-26 | 2023-03-26 | 10.00         | 8.90          | 5       | 3.95       | 中期票据 |
| 18 萧山钱江<br>MTN001 | 2018-03-12 | 2023-03-12 | 10.00         | 5.30          | 5       | 4.00       | 中期票据 |
| 16 钱世纪城债          | 2016-03-22 | 2023-03-22 | 18.00         | 3.60          | 7       | 4.00       | 企业债  |
| <b>合计</b>         | -          | -          | <b>135.00</b> | <b>112.80</b> | -       | -          | -    |

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债券没有违约或延迟支付本息的情形。

截至本募集说明书签署日，除本次中期票据外，发行人暂无其他直接债务融资计划。

## 六、发行人关联关系及关联交易情况

### (一) 关联方认定标准

发行人按照《企业会计准则第 36 号》和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准，在判断是否存在关联方关系时遵守实质重于形式的原则。

### (二) 关联方情况简介

#### 1、发行人的母公司

表：截至 2021 年末发行人的控股股东情况

单位：亿元、%

| 母公司名称                 | 持股金额 | 母公司对本公司的持股比例 | 母公司对本公司的表决权比例 |
|-----------------------|------|--------------|---------------|
| 杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司 | 3.50 | 70.00        | 70.00         |

注：发行人的最终控制方是杭州市萧山钱江世纪城管理委员会。

#### 2、发行人的子公司

表：截至 2021 年末发行人的子公司情况

| 子公司名称               | 子公司类型 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) |
|---------------------|-------|----------|-----------|
| 杭州萧山钱江世纪城实业投资有限公司   | 一级子公司 | 100.00   | 100.00    |
| 杭州宁成置业有限公司          | 一级子公司 | 100.00   | 100.00    |
| 萧山钱江世纪城城市运营有限公司     | 一级子公司 | 100.00   | 100.00    |
| 杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司  | 二级子公司 | 100.00   | 100.00    |
| 杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司 | 一级子公司 | 100.00   | 100.00    |
| 杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司   | 一级子公司 | 51.00    | 51.00     |

#### 3、发行人联营企业

表：截至 2021 年末发行人重要联营公司情况

| 公司名称        | 注册资本 (万元) | 持股比例 (%) |
|-------------|-----------|----------|
| 杭州亚运村建设有限公司 | 152,000   | 40.00    |

### (三) 关联方交易

#### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：截至 2021 年末发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元

| 关联方                   | 关联交易内容 | 本年发生额      | 上年发生额      |
|-----------------------|--------|------------|------------|
| 杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司 | 委托代建   | 296,937.63 | 274,802.96 |

## 2、应收款项

表：截至 2021 年末发行人的关联方应收款情况

单位：万元

| 项目名称  | 关联方                 | 金额        |
|-------|---------------------|-----------|
| 预付款项  | 杭州萧山钱江世纪城沿江建设开发有限公司 | 10,000.00 |
| 预付款项  | 杭州市萧山钱江世纪城管理委员会     | -         |
| 其他应收款 | 杭州市萧山钱江世纪城管理委员会     | 455.32    |
| 其他应收款 | 杭州亚运村建设有限公司         | -         |
| 合计    |                     | 10,455.32 |

## 3、应付款项

表：截至 2021 年末发行人的关联方应付款情况

单位：万元

| 项目名称  | 关联方                   | 金额        |
|-------|-----------------------|-----------|
| 应付账款  | 杭州市萧山钱江世纪城管理委员会       | -         |
| 预收款项  | 杭州市萧山钱江世纪城管理委员会       | 3,820.90  |
| 其他应付款 | 杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司 | -         |
| 其他应付款 | 杭州亚运村建设有限公司           | 67,528.92 |
| 合计    |                       | 71,349.82 |

## 4、报告期末关联担保情况

截至 2021 年末，发行人无关联担保。

## 七、或有事项

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

### (一) 对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，发行人及其下属子公司累计对外担保余额为 980,066.19 万元，占净资产的比例为 30.65%。对外担保明细如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

| 序号 | 担保方                   | 被担保方                  | 担保金额       | 担保到期日            | 截至募集说明书签署日担保是否已经履行完毕 |
|----|-----------------------|-----------------------|------------|------------------|----------------------|
| 1  | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 | 6,750.00   | 2024 年 11 月 24 日 | 否                    |
| 2  | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 | 25,500.00  | 2025 年 12 月 15 日 | 否                    |
| 3  | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 | 31,949.79  | 2033 年 10 月 10 日 | 否                    |
| 4  | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 | 25,100.00  | 2025 年 12 月 31 日 | 否                    |
| 5  | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 | 27,866.40  | 2034 年 10 月 10 日 | 否                    |
| 6  | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 | 60,000.00  | 2029 年 4 月 26 日  | 否                    |
| 7  | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 | 17,000.00  | 2041 年 4 月 29 日  | 否                    |
| 8  | 杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司 | 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 | 240,000.00 | 2040 年 10 月 31 日 | 否                    |
| 9  | 杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司 | 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 | 110,000.00 | 2040 年 12 月 19 日 | 否                    |
| 10 | 杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司 | 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 | 49,000.00  | 2040 年 10 月 31 日 | 否                    |
| 11 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 杭州萧山国有资产经营集团有限公司      | 160,000.00 | 2034 年 2 月 28 日  | 否                    |
| 12 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 浙江湘湖旅业投资有限公司          | 50,000.00  | 2027 年 1 月 11 日  | 否                    |
| 13 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 杭州萧山地铁投资开发有限公司        | 13,400.00  | 2024 年 1 月 26 日  | 否                    |
| 14 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 杭州萧山地铁投资开发有限公司        | 50,000.00  | 2036 年 2 月 18 日  | 否                    |
| 15 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司   | 杭州萧山地铁投资开发有限公司        | 3,500.00   | 2022 年 12 月 31 日 | 否                    |
| 16 | 杭州萧山钱江世纪城             | 杭州国际博览中心有             | 50,000.00  | 2023 年 3 月 25 日  | 否                    |

| 序号 | 担保方                 | 被担保方         | 担保金额       | 担保到期日           | 截至募集说明书签署日担保是否已经履行完毕 |
|----|---------------------|--------------|------------|-----------------|----------------------|
|    | 开发建设有限责任公司          | 有限公司         |            |                 |                      |
| 17 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 杭州国际博览中心有限公司 | 20,000.00  | 2024 年 8 月 10 日 | 否                    |
| 18 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 杭州国际博览中心有限公司 | 15,000.00  | 2022 年 12 月 7 日 | 否                    |
| 19 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 杭州国际博览中心有限公司 | 15,000.00  | 2022 年 12 月 9 日 | 否                    |
| 20 | 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 | 杭州国际博览中心有限公司 | 10,000.00  | 2023 年 1 月 28 日 | 否                    |
| 合计 |                     | -            | 980,066.19 | -               |                      |

截至本募集说明书签署日，上述被担保企业经营活动正常，未对发行人生产经营造成重大影响，担保事项无重大变化。

## （二）发行人重大诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人无重大未决诉讼及仲裁事项。

## （三）发行人其他重大承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大承诺事项。

## 八、发行人受限资产情况

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产情况如下：

单位：亿元、%

| 受限资产类别 | 受限资产账面价值 | 受限资产金额 | 受限资产评估价值（如有） | 受限资产金额占该类别资产账面价值的比例 |
|--------|----------|--------|--------------|---------------------|
| 投资性房地产 | 23.87    | 23.87  | 23.87        | 100.00              |
| 合计     | 23.87    | 23.87  | -            | -                   |

## 九、发行人期货、其他金融衍生品、银行理财及海外投资情况

### （一）持有期货合约情况

截至 2022 年 9 月末，本公司及下属各子公司没有持有任何期货合约。

### （二）远期外汇交易合约情况

截至 2022 年 9 月末，本公司及下属各子公司没有持有任何远期外汇交易合约。

**(三) 银行理财情况**

截至 2022 年 9 月末，本公司及下属各子公司没有持有任何理财产品。

**(四) 海外投资情况**

截至 2022 年 9 月末，本公司及下属各子公司没有任何境外投资业务。

## 第七章 企业资信状况

### 一、信用评级情况

发行人未针对本期中期票据进行债项评级，且无相应的评级结果及跟踪评级安排。

表：报告期内发行人历史评级情况

| 评级机构            | 评级日期       | 主体信用评级 | 评级展望 |
|-----------------|------------|--------|------|
| 东方金诚国际信用评估有限公司  | 2022/7/15  | AA+    | 稳定   |
| 中诚信国际信用评级有限责任公司 | 2022/6/27  | AA+    | 稳定   |
| 东方金诚国际信用评估有限公司  | 2022/6/20  | AA+    | 稳定   |
| 东方金诚国际信用评估有限公司  | 2021/10/11 | AA+    | 稳定   |
| 中诚信国际信用评级有限责任公司 | 2021/6/25  | AA+    | 稳定   |
| 中诚信国际信用评级有限责任公司 | 2021/3/12  | AA+    | 稳定   |
| 中诚信国际信用评级有限责任公司 | 2020/12/23 | AA+    | 稳定   |
| 中诚信国际信用评级有限责任公司 | 2020/6/28  | AA+    | 稳定   |
| 中诚信国际信用评级有限责任公司 | 2019/6/21  | AA+    | 稳定   |

### 二、发行人银行授信情况

截至 2021 年末，发行人在金融机构的授信总额为 178.45 亿元，未使用额度为 90.30 亿元。截至本募集说明书签署日，发行人授信情况未发生重大不利变化。

表：截至 2021 年末发行人授信情况明细表

单位：亿元

| 银行名称   | 综合授信额度 | 已使用情况 | 剩余额度  |
|--------|--------|-------|-------|
| 萧山农商银行 | 5.00   | 5.00  | -     |
| 杭州银行   | 23.00  | 23.00 | -     |
| 浙商银行   | 27.00  | -     | 27.00 |
| 江苏银行   | 10.00  | 10.00 | -     |
| 南京银行   | 0.80   | -     | 0.80  |
| 招商银行   | 6.90   | 6.90  | -     |
| 上海银行   | 13.40  | 11.40 | 2.00  |
| 兴业银行   | 9.00   | 7.00  | 2.00  |
| 宁波通商银行 | 4.00   | 2.00  | 2.00  |
| 工商银行   | 1.80   | 1.80  | -     |

| 银行名称      | 综合授信额度        | 已使用情况        | 剩余额度         |
|-----------|---------------|--------------|--------------|
| 中国银行      | 13.50         | 3.50         | 10.00        |
| 中信银行      | 5.50          | 3.50         | 2.00         |
| 交通银行      | 13.40         | 3.40         | 10.00        |
| 建设银行      | 2.65          | 2.65         | -            |
| 宁波银行      | 5.00          | 4.00         | 1.00         |
| 广发银行      | 10.00         | -            | 10.00        |
| 民生银行      | 4.00          | 4.00         | -            |
| 恒丰银行      | 3.50          | -            | 3.50         |
| 农业银行      | 20.00         | -            | 20.00        |
| <b>合计</b> | <b>178.45</b> | <b>88.15</b> | <b>90.30</b> |

### 三、发行人违约情况

截至 2022 年 9 月末，发行人各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

### 四、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况

截至 2022 年 9 月末，发行人债务融资工具发行情况详见第六章“企业主要财务情况”第五部分“发行人有息债务情况”中的相关内容。

## 第八章 债务融资工具信用增进

本期中期票据无信用增进措施。

## 第九章 税项

本期中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期中期票据的各项支付不构成抵销。

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

### 一、增值税

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

### 二、所得税

根据2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期中期票据持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期中期票据利息收入和转让本期中期票据取得的收入缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据2022年7月1日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署日，投资者买卖、

赠与或继承中期票据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第十章 信息披露安排

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，本公司将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

### 一、信息披露事务负责人

公司信息披露事务负责人负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

公司信息披露事务负责人如下：

姓名：马加兴

职位：董事、副总经理

联系地址：萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室

联系电话：0575-82607330

传真：0571-82832930

### 二、信息披露机制

#### （一）信息披露内部管理制度

为规范杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司的信息披露行为，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，公司已根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律、法规，制定《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》，明确了债务融资工具相关信息披露管理机制，确定了信息披露的总体原则、职责分工、披露内容和标准和管理要求。

#### （二）信息披露负责部门

公司办公室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。

### 三、本期发行相关文件

公司在本期中期票据发行日 2 个工作日前,通过交易商协会认可的网站披露如下文件:

(一) 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书;

(二) 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2023 年度第一期中期票据的法律意见书;

(三) 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司最近三年经审计的财务报告和最近一期未经审计的会计报表;

(四) 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

### 四、存续期内重大事项的信息披露

在本期债务融资工具存续期内,公司发生可能影响债务融资工具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。前款所称重大事项包括但不限于:

(一) 发行人名称变更;

(二) 发行人生产经营状况发生重大变化,包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等;

(三) 公司变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构;

(四) 公司 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;

(五) 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;

(六) 公司控股股东或者实际控制人变更,或股权结构发生重大变化;

(七) 公司提供重大资产抵押、质押,或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%;

(八) 公司发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以

及重大投资行为、重大资产重组；

(九) 公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

(十) 公司股权、经营权涉及被委托管理；

(十一) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；

(十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更；

(十三) 公司转移债务融资工具清偿义务；

(十四) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

(十五) 公司未能清偿到期债务或公司进行债务重组；

(十六) 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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(十七) 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；

(十八) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十九) 公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(二十) 公司拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

(二十一) 公司涉及需要说明的市场传闻；

(二十二) 债务融资工具信用评级发生变化；

(二十三) 公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

(二十四) 发行文件中约定或公司承诺的其他应当披露事项；

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

## 五、存续期内定期信息披露

公司将按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期内，通过交易商协会认可的网站定期披露以下信息：

(一) 公司应当在每个会计年度结束之日后 4 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；

(二) 公司应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

(三) 公司应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间。

(四) 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。如公司编制合并财务报表的，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

## 六、本息兑付事项

(一) 公司应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

(二) 债务融资工具偿付存在较大不确定性的，公司应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

(三) 债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，公司应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

(四) 债务融资工具违约处置期间，公司及存续期管理机构应当披露违约处置进展，公司应当披露处置方案主要内容。公司在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。

## 第十一章 主动债务管理

本期中期票据未设置主动债务管理。

## 第十二章 持有人会议机制

### 一、持有人会议的目的与效力

(一) 【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

### 二、持有人会议的召开情形

(一) 【召集人及职责】中信建投证券股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人：

(二) 【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期<sup>1</sup>足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因<sup>2</sup>回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本 5 亿元的 5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对

<sup>1</sup>债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

<sup>2</sup>如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等

应的最近一期经审计净资产为准)的10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9、单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三) **【强制召集】**召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构(如有)发生上述情形的，应当告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四) **【主动和提议召集】**在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的(上述约定须持有人会议召开情形除外)，召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

### 三、持有人会议的召集

(一) **【召集公告披露】**召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；

- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式;
- 3、会议时间和地点;
- 4、会议召开形式: 持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式;
- 5、会议议事程序: 包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜;
- 6、债权登记日: 应为持有人会议召开日前一工作日;
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点: **债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的, 不得参加持有人会议和享有表决权;**

8、参会证明要求: 参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料, 在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二) **【初始议案发送】**召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通, 并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的, 议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案, 可向召集人获取。

(三) **【补充议案】**发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补, 或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理, 形成最终议案, 并提交持有人会议审议。

(四) **【最终议案发送及披露】**召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构, 并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五) **【议案内容】**持有人会议议案应有明确的决议事项, 遵守法律法规和银行间市场自律规则, 尊重社会公德, 不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六) **【召集程序的缩短】**若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风

险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后，方可生效。

#### 四、持有人会议参会机构

(一) **【债权确认】** 债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二) **【参会资格】** 除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三) **【其他参会机构】** 发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

(四) **【律师见证】** 持有人会议应当至少有2名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

#### 五、持有人会议的表决和决议

(一) **【表决权】** 债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) 【关联方回避】 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、 发行人控股股东、实际控制人；
- 2、 发行人合并范围内子公司；
- 3、 债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、 为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【特别议案】 下列事项为特别议案：

- 1、 变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、 新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、 解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、 同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、 授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、 其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 【参会比例】 除法律法规或发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五) 【审议程序】 持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

(六) 【表决统计】 召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七) 【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

(八) 【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九) 【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) 【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

## 六、其他

(一) 【释义】本节所称以上、以下，包括本数。

(二) 【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) 【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对

提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四) 【兜底条款】 本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程 (2019 版) 》要求不符的, 或本节内对持有人会议规程约定不明的, 按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程 (2019 版) 》要求执行。

### 第十三章 受托管理人机制

本期债务融资工具未设置受托管理人。

## 第十四章 投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

## 第十五章 违约、风险情形及处置

### 一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

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

(二) 因发行人触发本募集说明书第十五章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，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；

(三) 在本期债务融资工具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，法院受理关于发行人的破产申请；

(四) 本期债务融资工具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

(一) 【持有人有权启动追索】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，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】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），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率0.21‰计算。

### 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期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务融资工具本金、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协会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、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协会相关自律管理要求，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、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本

付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

## 八、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

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

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

## 九、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。协商不成的，由发行人住所地人民法院管辖。

## 十、弃权

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

## 第十六章 发行有关机构

### 一、发行人

名称 : 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司  
注册地址 : 浙江省萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦  
2301、2302 室  
法定代表人 : 陈国飞  
信息事务披露负责人 : 马加兴  
联系地址 : 浙江省萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦  
2301、2302 室  
电话 : 0571-82607330  
传真 : 0571-82832930  
邮政编码 : 311215

### 二、牵头主承销商兼簿记建档管理人

名称 : 中信建投证券股份有限公司  
注册地址 : 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼  
法定代表人 : 王常青  
联系人 : 姜洋、徐晨、王哲辰  
电话 : 010-85156322  
传真 : 010-65608445  
邮政编码 : 100010

### 三、联席主承销商

名称 : 华夏银行股份有限公司  
注册地址 : 北京市东城区建国门内大街 22 号  
法定代表人 : 李民吉  
联系人 : 杨滨嘉  
电话 : 010-85237137  
传真 : 010-85238084  
邮政编码 : 100005

### 四、存续期管理机构

名称 : 华夏银行股份有限公司  
注册地址 : 北京市东城区建国门内大街 22 号

法定代表人 : 李民吉  
联系人 : 杨滨嘉  
电话 : 010-85237137  
传真 : 010-85238084  
邮政编码 : 100005

### 五、登记、托管、结算机构

名称 : 银行间市场清算所股份有限公司  
住所 : 上海市黄浦区北京东路2号  
法定代表人 : 谢众  
联系人 : 王艺丹  
电话 : (8621) 63326662  
传真 : (8621) 63326661

### 六、会计师事务所

名称 : 中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙)  
注册地址 : 北京市西直门外大街112号阳光大厦10层  
执行所合伙人 : 胡柏和  
联系人 : 陈明生、吴震  
电话 : 010-68360123  
传真 : 010-68360123-3000  
邮政编码 : 100044

### 七、律师事务所

名称 : 北京通商 (杭州) 律师事务所  
注册地址 : 浙江省杭州市上城区城星路69号中天国开大厦十二层  
负责人 : 郑义  
联系人 : 杨力  
电话 : 0571-88298760  
传真 : 010-65693838  
邮政编码 : 310000

### 八、集中簿记建档系统技术支持机构

名称 : 北京金融资产交易所有限公司  
注册地址 : 北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人 : 郭欠

联系人 : 发行部

电话 : 010-57896722、010-57896516

传真 : 010-57896726

邮政编码 : 100032

截至本募集说明书签署日, 发行人同本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十七章 备查文件

### 一、备查文件

(一) 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表；

(二) 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司有权机构同意本期债务融资工具发行的有关决议；

(三) 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2023 年度第一期中期票据的法律意见书；

(四) 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书；

(五) 本期债务融资工具的《接受注册通知书》；

(六) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

### 二、备查地址

如投资者如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或簿记管理人：

**发行人：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司**

联系人：马加兴

电话：0571-82607330

传真：0571-82832930

联系地址：萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室

邮编：311215

**主承销商：中信建投证券股份有限公司**

地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：娄洋、徐晨、王哲辰

电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮编：100010

投资者可通过中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）或上海清算所网站（[www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)）下载本募集说明书，或者在本次中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

(以下无正文, 为《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书》之盖章页)

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司



2023年1月9日