

2023 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营
有限公司公司债券募集说明书

发行人	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
本次债券注册金额	不超过人民币20.70亿元
本期债券发行金额	计划发行规模为20.70亿元，其中：基础发行额为12.00亿元，弹性配售额为8.70亿元
发行期限	本期债券期限为7年期，附设第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
担保情况	本期债券由杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
牵头主承销商	国金证券股份有限公司
联席主承销商	浙商证券股份有限公司、湘财证券股份有限公司
债权代理人	中信银行股份有限公司杭州萧山支行
信用评级机构	大公国际资信评估有限公司
信用评级结果	主体评级AA+；债项评级AAA

牵头主承销商/簿记管理人



国金证券股份有限公司
SINOLINK SECURITIES CO.,LTD.

联席主承销商



浙商证券
ZHESHANG SECURITIES



湘财证券股份有限公司
XIANGCAI SECURITIES CO.,LTD

签署日期：2023年 2 月

声明

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

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

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、投资提示

国家发展和改革委员会对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。相关文件已经充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必需的信息，符合《中华人民共和国证券法》的规定。凡欲认购本

期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

1、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本次公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

2、在债券存续期内，国内外宏观经济形势、资本市场状况、国家相关行业政策等众多因素可能发生变化，从而对发行人所在区域的经济结构、发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，使得发行人不能按期、足额支付本次公司债券本金和利息，以致可能对债券持有人的利益造成一定影响。

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

4、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。在信用等级有效期内，大公国际资信评估有限公司将密切关注发行人及本期债券相关的、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。

大公国际在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

5、发行人作为杭州市萧山经开区重要的土地开发、基础设施和工程建设、供热等公用事业运营的主体，所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长，具有一定的外部融资压力。截至目前，发行人主要在建和拟建项目未来尚需投入资金规模较大，项目建设资金主要依靠发行人自筹，一定程度上影响了发行人的再融资能力，可能会导致偿债能力下降。

6、2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-276,722.39 万元、-10,914.54 万元、-953,675.79 万元和-540,549.38 万元，发行人报告期内经营活动产生的现金流净额持续为负，主要是由于发行人从事的土地开发以及基础设施和工程建设业务前期投入资金较多，收入回款具有一定滞后性，从而导致产生现金流收支错配。未来随着公司投资项目的不断增加，如果项目回款不及时，可能会对公司经营性现金流产生较大影响，从而增加发行人的偿债压力。

7、截至 2021 年末，发行人对外担保余额合计 342,823.75 万元，占发行人同期末净资产的比例为 9.44%，发行人对外担保余额较高。发行人提供担保的对象为当地国有企业，发生信用风险的可能性相对较小，发行人提供担保的债务尚不存在代偿风险。若被担保方未来经营状况发生不利变化并出现财务风险，发行人将面临一定的代偿风险，对发行人自身债务的偿还能力将产生不利影响。

8、截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末以及 2022 年 9 月末，

发行人存货余额分别为 4,674,433.42 万元、5,103,167.44 万元、6,093,292.95 万元和 5,919,873.00 万元，占资产总额的比例分别为 79.09%、78.79%、85.11%和 72.75%。发行人存货占资产总额的比重较大。报告期内，发行人资产主要以存货为主，若发行人发生偿债困难，存货不能及时变现，将影响发行人的现金流入，进而影响本期债券本金和利息的偿付。

9、2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人补贴收入分别为 45,754.43 万元、34,959.23 万元和 40,812.49 万元，占发行人同期实现净利润比例分别为 88.47%、82.41%和 88.90%。发行人对政府补贴依赖度较高，如果未来政府支持力度有所减弱、政府补贴政策发生变化或当地财政收入出现下滑，发行人的政府补贴收入将存在波动和不能及时到位的可能性，可能对公司的经营业绩造成一定的影响。

10、截至 2021 年末，发行人有息负债余额为 2,516,534.06 万元，占 2021 年末负债总额的比例为 71.35%，有息债务主要以银行借款和发行的公司信用类债券为主。随着本期债券完成发行以及工程建设业务的不断发展，发行人有息债务规模有可能进一步增加，有息债务的增长在一定程度上会增加发行人的偿债压力。

11、2021 年 8 月，发行人与杭州钱塘新区城市发展集团有限公司签署股权转让协议，将子公司杭州江东工业园区投资开发有限公司（以下简称“江东投资开发公司”）100%股权转让至杭州钱塘新区城市发展集团有限公司或其指定主体；2022 年 6 月，发行人将杭州

萧山科技城投资开发有限公司、杭州萧山三江创智新城建设发展有限公司、杭州萧山经济技术开发区产业基金有限公司、杭州萧山绿色智造产业园建设发展有限公司 4 家子公司无偿划转出合并报表范围；2022 年 6 月，发行人与杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司签订《股权转让协议》，将子公司浙江萧山机器人小镇建设发展有限公司 100%股权作价 502.81 万元转让给杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司。

上述转让或划出发行人合并报表范围的子公司均非发行人主要子公司，且参考《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，上述股权转让或划转不构成发行人报告期内的重大资产重组。

若未来发行人根据地方政府体制调整方案，划转或转让下属子公司的股权，可能会对发行人经营情况和偿债能力造成不利影响。

12、2021 年 12 月，依据发行人股东决定，萧山经济技术开发区管理委员会将其所持发行人的 90%股权转让给杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司。本次股权划转后发行人控股股东由萧山经济技术开发区管理委员会变更为杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司，实际控制人不变，仍为萧山经济技术开发区管理委员会。

13、截至 2021 年末，发行人应收款项中存在非经营性往来占款或资金拆借，虽非经营性往来占款或资金拆借总体规模较小，但回款时间存在一定程度的不确定性，相关款项一定程度上将影响发行人整体资产的流动性，从而在一定程度上对发行人的资金周转产生

一定压力。

14、2023年1月，发行人法定代表人、董事、监事及高级管理人员发生变动。傅华飞担任发行人的法定代表人、董事长、总经理以及信息披露事务负责人，朱晓琳不再担任发行人的法定代表人、董事长、总经理以及信息披露事务负责人。徐莹莹担任发行人监事会主席，蒋镭不再担任发行人监事会主席。发行人本次法定代表人、董事、监事及高级管理人员的变动系正常人事调整，相关人员变动未对发行人公司治理、日常管理、生产经营等产生重大不利影响。

15、根据国家发展和改革委员会出具的《关于杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券【2022】248号），同意杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司发行总额不超过20.70亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券申报时命名为“2022年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券”，本期债券于2023年发行，因跨年发行，根据命名规则，本期债券名称调整为“2023年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《2022年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》、《2022年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2022年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公

司债券募集资金专户监管协议》、《2022 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》、《2022 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券承销协议》、《担保合同》、《担保函》等。

目 录

声明	1
重大事项提示	3
目 录	9
释 义	10
第一节 风险提示及说明	14
第二节 发行概况	25
第三节 募集资金运用	32
第四节 发行人基本情况	68
第五节 发行人主要财务状况	136
第六节 发行人的资信状况	218
第七节 本次债券法律意见	223
第八节 增信机制	225
第九节 税项	232
第十节 信息披露安排	234
第十一节 投资者保护机制	246
第十二节 债权代理人	261
第十三节 本期债券发行的有关机构	271
第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明	276
第十五节 备查文件	289

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、本公司、萧山经开国资：指杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司。

本期债券：指“2023 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券”。（简称“23 萧山经开债”）

萧山经开国控、担保人：杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司。

本次发行：本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》。

牵头主承销商/簿记管理人/国金证券：指国金证券股份有限公司。

联席主承销商：指浙商证券股份有限公司和湘财证券股份有限公司。

主承销商：指国金证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司和湘财证券股份有限公司。

审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

律师事务所：浙江六和律师事务所。

评级机构、大公国际：大公国际资信评估有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间后，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券

的最终发行利率的过程。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构、托管机构：指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。

债权代理人：指中信银行股份有限公司杭州萧山支行。

募集资金监管银行：指中信银行股份有限公司杭州萧山支行、中国民生银行股份有限公司杭州分行、宁波银行股份有限公司杭州萧山支行。

偿债资金监管银行：指中信银行股份有限公司杭州萧山支行。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的《2022年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2022年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金专户监管协议》：指发行人与募集资金监管银行签订的《2022年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券募集资金专户监管协议》。

《偿债资金专户监管协议》：指发行人与偿债资金监管银行签订的《2022年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》（2019年修订）。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》。

亿元、万元、元：如无特别说明，指人民币亿元、万元、元。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国法定及政府指定的节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）。

报告期：指2019年、2020年、2021年和2022年1-9月。

最近三年：指2019年、2020年、2021年。

最近三年末、近三年末：指2019年末、2020年末、2021年末。

最近一期末：2022年9月末。

科技城开发公司：指杭州萧山科技城投资开发有限公司。

热电公司：指杭州萧山经济技术开发区热电有限公司。

兴达市政公司：杭州兴达市政公用服务有限公司。

鸿达市政公司：杭州鸿达市政公用事业服务有限公司。

杭州湾信息港：浙江杭州湾信息港高新建设开发有限公司。

《298号文》：《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制

有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）。

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真地考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、与本期债券相关的投资风险及对策

（一）利率风险及对策

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。

（二）偿付风险及对策

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，项目经营可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好。公司不断提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。

（三）流动性风险及对策

本期债券发行结束后，公司将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于具体上市审批或核准事宜需在本期债券发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

对策：公司正持续努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升公司在信用市场中的认知度，从而提高债券的流动能力。

二、与公司相关的风险及对策

（一）财务风险及对策

1、经营活动产生的现金流量净额为负的风险

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-276,722.39 万元、-10,914.54 万元、-953,675.79 万元和-540,549.38 万元，发行人报告期内经营活动产生的现金流净额持续为负，主要是由于发行人从事的土地开发以及基础设施和工程建设业务前期投入资金较多，收入回款具有一定滞后性，从而导致产生现金流收支错配。未来随着公司投资项目的不断增加，如果项目回款不及时，可能会对公司经营性现金流产生较大影响，从而增加发行人的偿债压力。

对策：发行人作为杭州市萧山经济技术开发区最重要的国有企业，当地政府单位全力保障发行人稳定运营。随着在建项目陆续验收以及发行人与委托方的积极沟通，工程项目正逐步回款确认收入，

同时，随着发行人市场化运营不断深化开展，市场化项目的回款情况得到明显改善，经营活动现金流状况积极得到改善。

2、对外担保规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人对外担保余额合计 342,823.75 万元，占发行人同期末净资产的比例为 9.44%，发行人对外担保余额较高。发行人提供担保的对象为当地国有企业，发生信用风险的可能性相对较小，发行人提供担保的债务尚不存在代偿风险。若被担保方未来经营状况发生不利变化并出现财务风险，发行人将面临一定的代偿风险，对发行人自身债务的偿还能力将产生不利影响。

对策：针对对外担保余额较大的风险，发行人持续关注被担保人经营状况和财务状况，避免发生代偿。在对外担保活动开展过程中，审慎评估被担保对象资质，严格履行对外担保审批程序，控制对外担保规模。

3、存货占比较大的风险

截至2019年末、2020年末、2021年末以及2022年9月末，发行人存货余额分别为4,674,433.42万元、5,103,167.44万元、6,093,292.95万元和5,919,873.00万元，占资产总额的比例分别为79.09%、78.79%、85.11%和72.75%。发行人存货占资产总额的比重较大。报告期内，发行人资产主要以存货为主，若发行人发生偿债困难，存货不能及时变现，将影响发行人的现金流入，进而影响本期债券本金和利息的偿付。

对策：作为发行人的主要资产之一，存货价值一定程度决定了

发行人的规模，对保障发行人的盈利水平极其重要。发行人的存货主要为各个项目的开发成本，发行人积极开展代建项目的建设，并积极与委托方沟通，确保达到结算验收条件的项目能够及时与委托方进行项目结算。

4、对政府补助依赖的风险

2019年度、2020年度和2021年度，发行人补贴收入分别为45,754.43万元、34,959.23万元和40,812.49万元，占发行人同期实现净利润比例分别为88.47%、82.41%和88.90%。发行人对政府补贴依赖度较高，如果未来政府支持力度有所减弱、政府补贴政策发生变化或当地财政收入出现下滑，发行人的政府补贴收入将存在波动和不能及时到位的可能性，可能对公司的经营业绩造成一定的影响。

对策：发行人作为杭州萧山经济技术开发区最主要的土地开发及基础设施和工程建设主体，对当地经济社会发展起到了重要作用，当地政府会继续给予发行人相关支持，以增强公司业务发展的可持续性。从业务总量来看，目前公司处于建设阶段的工程项目较多，业务量相对充足，自身经营能力不断增强，逐步降低对政府补助的依赖。此外，当地政府正深化落实国企改革工作，发行人经营性业务逐步增加，拓宽了发行人经营性业务的盈利空间，增强盈利能力，朝市场化方向加快转型，降低对补贴收入的依赖。

5、有息负债规模较大的风险

截至2021年末，发行人有息债务余额为2,516,534.06万元，占2021年末负债总额的比例为71.35%，有息债务主要以银行借款和发

行的公司信用类债券为主。随着本期债券完成发行以及工程建设业务的不断发展，发行人有息债务规模有可能进一步增加，有息债务的增长在一定程度上会增加发行人的偿债压力。

对策：发行人统筹安排资金，做好有息债务流动性安排，积极扩大融资渠道，管理好资本支出带来的影响。同时，发行人持续积极维持良好的信用水平，保障公司融资渠道的持续通畅。

6、未来资本性支出压力较大的风险

近三年发行人已陆续完成多项城市基础设施建设项目。发行人资本支出主要为基础设施建设、土地开发整理建设及安置房建设支出。发行人尚未完工的在建基础设施规模较大，未来仍需要进行大量的投资支出，且项目回收周期较长，持续的资本支出将给公司的资金筹措和管理带来一定的压力，可能会引发一定程度的财务风险。

对策：发行人根据公司战略规划合理安排项目投资计划，缓解资本支出压力。此外，公司具有较强的融资能力，与外部各金融机构合作关系稳定，历史信用状况良好。针对项目资金需求，发行人持续充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效补充所需的资金并降低融资成本，降低资本支出较大带来的风险。

7、现金及现金等价物净增加额累计为负的风险

2019-2021年度，因发行人基础设施建设投入支出较大，导致发行人现金及现金等价物净增加额累计为负。虽截至2021年末，发行人期末现金及现金等价物余额规模较大，但若发行人未来仍不能有效改善经营活动和投资活动现金流状况，可能会对发行人自身债务

的偿还能力产生一定不利影响。

对策：发行人正逐步加快基础设施建设进度，并积极与委托方沟通，确保达到结算验收条件的项目能够及时与委托方进行项目结算，逐步改善经营活动现金流状况。同时，发行人持续与各金融机构保持良好沟通合作，保持融资渠道的持续畅通，并积极扩大直接融资规模，不断扩展融资渠道，保持稳定的筹资活动现金流状况。

8、速动比率较低的风险

2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人的速动比率分别为 0.86倍、0.75倍、0.58倍和0.92倍，发行人速动比率呈现波动趋势且报告期内均小于1，因发行人存货占流动资产比例较高，存货周转速度较慢，一定程度上对发行人短期偿债能力造成一定不利影响。

对策：发行人积极与委托方进行沟通，确保达到结算验收条件的项目能够及时与委托方进行项目结算，提高存货周转效率。同时，发行人积极调整债务结构，逐步降低短期债务规模，使公司债务结构更加合理。

9、EBITDA利息保障倍数较低的风险

近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为0.77倍、0.52倍和0.58倍，均小于 1，主要是由于公司项目开发和建设周期较长，前期所需资本性投入较大，银行借款较多，从而导致利息费用支出较大。若发行人利息支出继续保持上升趋势且盈利水平无法进一步改善，将会对发行人本息偿还造成一定不利影响。

对策：公司正逐步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的盈利能力。公司会加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，提高建设项目的现金流和收益水平。

（二）经营风险及对策

1、经营管理风险及对策

发行人作为杭州萧山经济技术开发区最主要的土地开发及基础设施和工程建设主体，承担着城市基础设施建设和授权经营范围内的国有资产运营的职责。由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能未能严格按照规划实施、建设期间改变项目计划或改变项目建设相关预设值，从而导致工程项目不能满足原定要求或原定规划，存在潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：发行人持续完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营和加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，提高运营效率，增加营业收入。同时，发行人正积极开展多样化经营方式，逐渐摆脱依赖委托代建经营模式的束缚，积极开展市场化运营，不断寻求新的利润增长点，增加公司收益，以避免单一业务模式所带来的经营风险。

2、经济周期风险及对策

发行人主营业务中，委托代建工程项目的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不

利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：杭州市城市化进程仍处于快速发展阶段，随着杭州市人口不断流入和人民生活水平的不断提高，对于城市基础设施的需求持续扩大。因此发行人所处的基础设施建设行业，在当前及可预见的一定阶段，受经济周期波动的影响相对较小。公司持续加强自身建设，提高管理水平和运营效率，提升企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对公司盈利能力造成的不利影响，以实现真正的可持续发展。

3、安全生产风险及对策

近年来国内工程施工的安全问题比较突出，国家对于施工安全的约束要求日趋严格，这使得企业对于安全施工建设的投入大幅增加。发行人近年来不断加大安全施工建设投入，积极提高生产设备和作业环境的安全度，不断改进和完善各种安全预防措施，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦防范措施执行不到位，将可能影响企业正常的生产经营、减少企业销售收入和利润。

对策：发行人具备丰富的项目建设经验，建立了完善的企业应急管理体系，编制了较为完善的企业应急预案。发行人逐步加大安全施工建设投入，定期加强对项目人员进行安全培训及演练等提高安全生产能力，防范安全生产事件发生。

4、建设工程施工和工程管理的风险及对策

发行人一般同时开工多个安居工程和市政设施建设项目，这对

发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

对策：发行人具备丰富的项目建设和工程管理经验，已经建立了完善的内控制度，形成了良好的内部制度约束。同时，发行人也积极对相关管理人员加大管理培训，提高项目人员的管理能力和风险防控意识。

（三）管理风险及对策

1、资金管理风险及对策

发行人所从事的委托代建工程项目可能会涉及到大量资金的投入、运用及管理，如果未能建立科学合理的内控机制并及时根据经营需要进行不断的调整和完善，确保资金安全，则可能给公司带来一定的资金管理风险。

对策：发行人已经建立了完善的内控制度并根据经营需要进行不断的调整和完善。此外，发行人正积极不断加强资金管理能力，做好短期及中长期资金预算，根据资金状况合理安排投资节奏。同时，发行人尽力扩大长长期债务融资规模，减少资金错配风险，降低监管政策变动带来的冲击。

2、业务扩张风险及对策

近年来，发行人保持持续的快速增长，资产规模和业务规模大幅上升，项目的不断增加导致管理跨度逐渐加大，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求。如果发行人不能持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效的管理，将给发

行人的持续发展带来风险。

对策：公司已建立了相对健全、完善的组织机构。同时已经建立了完善的内控制度，规范日常经营活动以及对外投融资、担保等重大决策，为发行人持续发展提供保障。

3、人力资源风险及对策

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

对策：发行人就可能会面临的人力资源风险，制定具有前瞻性、预见性和全局性的人力资源规划，在人员招聘、员工培训、薪酬与绩效管理和人事管理方面建立与企业发展相匹配的详实的规划设计。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险及对策

公司已建立了相对完善的治理结构，但若发生突发事件公司处理不善将导致公司董事、监事和高级管理人员无法履行相应职责，可能对公司治理机制的运行带来一定的影响，从而部分影响到公司的正常经营活动。

对策：发行人董事会、监事会运行有效，高级管理人员履职尽责。同时发行人已制定了完善的《公司章程》和内控制度，明晰了

公司内部决策体系和议事机制，确保不会出现因突发事件公司处理不善导致的公司董事、监事和高级管理人员无法履行相应职责，从而对公司治理机制的运行带来不利影响的情况。

（四）政策风险及对策

发行人经营领域对国民经济发展的带动作用较大，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：针对政策变动风险，公司保持跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家产业政策变化所造成的影响。同时，在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

第二节 发行概况

一、债券发行依据

2022年5月10日，发行人召开董事会会议，同意公司申请发行本期债券。

2022年5月31日，发行人控股股东杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司出具的《杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司关于同意杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公开发行企业债券的批复》，同意公司申请注册发行不超过23亿元的企业债券，期限不超过7年期。

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】248号文件注册公开发行，注册金额为不超过20.7亿元，注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。

二、本期债券的基本条款

（一）发行人：杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司。

（二）债券名称：2023年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券（简称“23萧山经开债”）。

（三）注册文件：发改企业债券【2022】248号。

（四）发行总额：本期债券计划发行规模为20.70亿元，其中：基础发行额为12.00亿元，弹性配售额为8.70亿元。

（五）债券期限：本期债券期限为7年期，附设第5年末发行

人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（六）面值：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

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

本期债券的发行利率在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变；若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（八）发行方式及对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（九）承销方式：本期债券承销团由牵头主承销商国金证券股份有限公司、联席主承销商浙商证券股份有限公司和联席主承销商湘财证券股份有限公司组成，以余额包销的方式承销。

（十）牵头主承销商、簿记管理人：国金证券股份有限公司。

（十一）联席主承销商：浙商证券股份有限公司和湘财证券股份有限公司。

（十二）债权代理人：中信银行股份有限公司杭州萧山支行。

（十三）起息日期：本期债券存续期内每年的3月6日为该计息年度的起息日。

（十四）还本付息方式：本期债券设本金提前偿付条款，本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后五个计息年度利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

本期债券的投资者行使回售选择权后，自债券存续期第5年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（十五）发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第5年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至300个基点（含本数），调整后的债券票面年利率在存续期后2年固定不变。若发行人未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十六）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

（十七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

（十八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有本期债券。

（十九）付息日：本期债券存续期内每年的3月6日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二十）兑付日：本期债券的兑付日为从第3个计息年度开始的每年的3月6日。

（二十一）兑付价格：100元/张（本金按照面值进行偿付）。

（二十二）偿付顺序：等同于普通债券。

（二十三）信用评级机构及信用评级结果：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

（二十四）担保情况：本期债券由杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二十五）债券发行、登记托管结算及上市流通安排：本期债

券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易的流动申请。

（二十六）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，经本期债券发行人与簿记管理人协商一致，在本期债券设置弹性配售选择权，强制触发倍数为 5 倍，当期计划发行规模为 20.70 亿元，其中，基础发行额为 12 亿元，弹性配售价为 8.70 亿元。发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 20.70 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，应按照基础发行额 12 亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 12 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 20.70 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 12.00 亿元进行配售。

（二十七）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2023 年 3 月 2 日。

三、认购与托管

（一）本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《2023 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）本期债券由中央国债登记结算有限责任公司总托管，由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分托管。

（三）本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

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

（四）投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在

办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第三节 募集资金运用

一、募集资金总额及用途

本期债券计划募集资金 20.70 亿元，其中 9.00 亿元拟用于萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目，5.00 亿元拟用于宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目，其余 6.70 亿元拟用于补充营运资金。

本期债券计划发行规模为 20.70 亿元，其中，基础发行额为 12.00 亿元，弹性配售额为 8.70 亿元。

如使用弹性配售选择权，本期债券募集资金使用计划如下所示：

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例
萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	128,644.00	90,000.00	69.96%
宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	71,845.00	50,000.00	69.59%
补充营运资金	-	-	67,000.00	-
合计	-	-	207,000.00	-

如未使用弹性配售选择权，本期债券募集资金使用计划如下所示：

单位：万元

募集资金投向	项目实施主体	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例
萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	128,644.00	50,000.00	38.87%
宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	71,845.00	30,000.00	41.76%
补充营运资金	-	-	40,000.00	-
合计	-	-	120,000.00	-

本期债券的募投项目均属于保障性住房建设项目，符合国家宏观调控政策和产业政策。募投项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）的“四十二、其他服务业”的“1、保障性住房建设与管理”，属于鼓励类项目。

本期债券募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，不用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

发行人承诺，发行人当前不承担地方政府融资职能，本期债券发行将不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺，本期债券募集资金不会用于缴纳土地出让金。

二、募集资金投资项目情况

（一）萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目

1、项目批复情况

萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下表：

项目批文	批准/备案文号	发文机关	印发时间
建设项目环境影响登记表	201933010900001284	-	-
关于萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目可行性研究报告的批复	萧发改投资[2019]305号	杭州市萧山区发展和改革委员会	2019 年 8 月 9 日
不动产权证	浙（2020）萧山区不动产权第 0067071 号	杭州市规划和自然资源局	-
建设用地规划许可证	地字第 330109201900016 号	杭州市规划局（杭州市测绘与	2019 年 1 月 22 日

		地理信息局)	
工程规划许可证	建字第 330109201900318号	杭州市规划和自然资源局	2019年10月23日
施工许可证	330109201912020101	杭州市萧山区住房和城乡建设局	2019年12月2日
杭州市萧山区民用建筑节能审查意见 (变更)	2021005	杭州市萧山区住房和城乡建设局	2021年1月28日

2、项目建设主体

萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目建设主体为杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司。

3、项目地点

项目建设地址位于益农镇赵家湾村和东联村，地块大致呈梯形，东面为规划绿地，南面为规划益农大道，西面为规划东联路，北面为规划红阳路。

4、项目建设内容及规模

萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目建设内容包括住宅建筑、公建配套、地下停车库、道路、绿化及相应配套工程等。项目总建筑面积为 280,111 平方米，其中，地上建筑面积为 187,657 平方米（住宅 170,768 平方米，配套公建 16,889 平方米），地下建筑面积为 84,854 平方米，架空层面积 7,600 平方米（不计容）。容积率 2.2，绿化率 35%，建筑密度 22%，安置套数 1,489 套，机动车停车位 2,000 个（地上 100 个，地下 1,900 个），非机动车停车位 3,732 个（地上 600 个，地下 3,132 个）。

萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目共 19 幢，每幢 18 层。其中计划 A 户型 70 m²，460 套；B 户型 90 m²，230 套；C

户型 120 m²，229 套；D 户型 140 m²，502 套；E 户型 190 m²，68 套。

项目建设具体经济技术指标如下：

序号	建设内容		数量	单位	备注
1	总用地面积		85,299	m ²	以实测为准
2	总建筑面积		280,111	m ²	-
2.1	地上建筑面积		187,657	m ²	-
2.1.1	其中	住宅建筑面积	170,768	m ²	-
2.1.2		配套公建建筑面积	16,889	m ²	-
2.2	地下建筑面积		84,854	m ²	含地下停车场及设备用房
2.3	架空层面积		7,600	m ²	-
3	容积率		2.2	/	-
4	建筑密度		22%	/	-
5	绿地率		35%	/	-
6	建筑限高		80	m	-
7	机动车停车位		2,000	个	-
7.1	其中	地上停车位	100	个	-

萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目不涉及独栋商业，商业配套主要为楼底层沿街商铺。

5、项目投资估算及资金来源

项目投资估算约 128,644 万元，资金来源由杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司自筹解决。其中项目资本金 38,644 万元，占项目总投资的 30.04%，项目资本金已落实到位，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于资本金比例的相关规定，通过债券融资 90,000.00 万元。

经估算，项目建设投资主要由工程费用、工程建设及其他费用、

基本预备费、建设期利息费用和土地费用等构成。具体构成明细如下：

单位：万元

序号	工程或费用名称	金额
一	工程费用	98,679
1	地上建筑（含架空层）	51,416
1.1	土建工程	39,051.4
1.2	给排水工程	2,343.1
1.3	电气工程	3,514.6
1.4	暖通工程	3,905.1
1.5	弱电工程	1,757.3
1.6	装修工程	844.5
2	地下建筑	40,523
2.1	土建工程	35,638.7
2.2	给排水工程	1,018.2
2.3	电气工程	1,527.4
2.4	通风工程	1,018.2
2.5	弱电工程	763.7
2.6	充电桩	557.2
3	室外配套工程	2,934.3
4	绿化工程（含海绵城市）	1,044.9
5	围墙及大门	200.0
6	电梯	2,560.0
二	工程建设其它费用	7,400
1	建设管理费	2,691.2
1.1	建设单位管理费	704.4
1.2	建设管理其他费	496.4
1.3	工程监理费	1,490.4
2	项目建议书和可行性研究费	92.9
3	勘察设计费	2,601.3
3.1	设计费	2,364.8
3.2	勘察费	236.5
4	环境影响评价费	17.3
5	劳动安全卫生评价费	33.4
6	场地准备及临时设施费	945.4
7	工程保险费	296.0
8	市政公用设施费	723.0
8.1	供（配）电工程高可靠性供电费	251.2
8.2	供水管网建设资金	448.2
8.3	燃气建设费	23.6

三	基本预备费	5,304
四	项目建设投资（一+二+三）	111,383
五	建设期利息	13,423
六	土地费用	3,838
合计	-	128,644

6、项目用地情况

萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目涉及的国有建设用地用途为城镇住宅用地（保障房），系通过划拨方式取得。发行人已经取得杭州市萧山区人民政府出具的建设用地批准书，并已办理建设用地规划许可证，目前发行人已取得项目用地的不动产权证，项目用地无设定他项权利，土地占有、使用、收益、处分等权力不受限制。发行人取得本项目建设用地手续合法合规。

该项目用地土地费用 3,838.00 万元已纳入项目总投资，后续暂不计划转为出让地。未来若已安置入户的被征收人要对外出售相关房产，由被征收人补缴土地出让金并缴纳土地增值税，项目具备对外出售的条件。

7、当地商品住宅去化周期情况

萧山区 2021 年房地产开发投资 786.72 亿元，比上年增长 7.1%。2021 年全年商品房销售面积 488.04 万平方米，增长 44.9%。截至 2022 年 3 月末，萧山区商品住宅去化周期约为 2.3 个月。近年来，萧山区购房需求强劲，房地产市场信心较强。与此同时，杭州市深入贯彻落实国家房地产调控政策，加强房地产库存情况监控，维护市场秩序，保持了杭州市房地产市场平稳健康发展态势。

8、拆迁情况

萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目用于对萧山经济技术开发区益农区块范围内群英村、利围村、东联村和赵家湾村进行安置，项目拟安置拆迁户 913 户。项目拟安置 70 m²-190 m² 共 5 种不同户型，考虑到户型实际测算时存在一定的建筑面积误差，为保证拆迁安置群众的根本利益，本项目拟增加 4-6 m²建筑面积作为建设误差率。本项目根据计划安置人口数以及拟建房型，经测算拟安置套数 1,489 套，安置建筑面积 170,768 平方米。根据拆迁户数汇总得出需要安置的人口数，再根据安置人口数计算得出需要安置的总面积，最终根据项目不同户型面积的配比计算得出安置套数，因此计划建设的安置房套数与拆迁户数存在差异。

安置标准参照萧山区《杭州市萧山区人民政府办公室关于征收集体土地房屋实施多高层安置意见》（萧政办发[2017]51 号）执行，安置面积按符合农村建房条件和其他安置条件的人口计算，高层每人安置 60 平方米，进入高层安置且能够按时签约并按时腾房的被补偿人，按成本价每人增购 10 平方米，确因户型搭配等原因超过规定面积 10%以上部分，按货币化安置的市场价购买。安置价格依据《杭州市萧山区人民政府办公室关于调整多高层住宅安置价格的通知》（萧政办发[2017]27 号）按 1,470 元/平方米价格进行结算，符合农村私人建房条件的无房户，基准安置优惠价为 1,810 元/平方米。项目由萧山区人民政府承担拆迁费用，相关拆迁费用不纳入本项目总投资，该项目属于异地货币化拆迁安置。该项目拆迁面积约 124,284.45 平方米，平均拆迁补偿标准为 4,656.00 元/平方米。

9、项目建设的必要性

（1）是纵深推进“三改一拆”，加快城市化进程的需要

萧山区 2017 年政府工作报告提出，要充分发挥“后峰会、前亚运”的溢出效应，借力而为、乘势而上，以主人翁的意识强化责任担当，以办大事的决心凝聚强大合力，坚定不移推进全域城市化、区域一体化、城区国际化“三化联动”，以城市化为抓手，加快实现产业转型、城市品质、人民福祉、文化内涵等产、城、人、文“四位一体”融合发展。

项目建设区域益农拓展区块作为沪杭甬线发展轴上的一个重要节点、杭州东部门户节点。项目的建设，是工业化和城市化推进的必然趋势，是构建和谐社会的客观要求。安置房建设，涉及到农户的拆迁安置，而住房问题是老百姓最关心的问题，直接关系到人民的生活水平的提高和生活质量的改善，对社会的稳定有着重要的作用。

项目建成后可提供农户的住房问题，能够解决拆迁农户的住房问题。项目的建设对推动城市化进程，协调发展社会各项事业，既好又快发展建设现代化城区具有十分重要的意义。

（2）是改善居民居住条件，提高居民生活水平的需要

以科学发展观为指导，围绕全面提高人民群众生活品质、全面提升城市形象这一目标，按照“统一规划、合理布局、因地制宜、有序推进、综合开发、配套建设”的方针，有组织、有计划、有步骤地推进安置房建设，努力把安置房成为经济繁荣、生活富裕、

环境优美、城乡协调、社会文明、管理科学的现代化新型城市社区。

参照《杭州市萧山区人民政府办公室关于征收集体土地房屋实施多高层安置意见》，统筹全面发展，布局相对集中、规划设计合理、基础设施配套、居住条件环境良好的要求，建设安置房工程，安置拆迁户。本项目的建设是民生工程、民心工程、是实现老百姓的“安居梦”工程，是构建和谐社会、创建平安萧山的重要举措。

（3）是集约节约利用土地资源的需要

随着城市化进程的推进，城市土地资源日益成为限制城市发展的最重要要素之一。土地是城市化的最大资源，城市的土地是最优质的资源，通过安置房建设，盘活了改造村及其周边的土地，通过统筹规划，整合资源，提高了土地利用率。有效地拓展了城市发展的空间，达到了集约、节约利用土地资源的目的，符合萧山区城市总体规划。综上所述，本项目的建设将会解决群众的拆迁安置问题，有助于改善人民的居住环境和生活水平，改善城市面貌，加快城市建设步伐，推进区域城市化进程，因此本项目是合理的，也是必要的。

10、项目进度

萧山经济技术开发区益农区块安置房项目建设期为5年，项目分前期决策、规划设计、工程招标、工程施工、交付使用等阶段。

本项目2018年2月开始前期决策、规划设计、工程招标等前期筹备工作，2020年5月开始基础工程施工阶段，目前项目主体工程已完工，项目尚未办理竣工备案以及竣工决算。

截至 2022 年 9 月末，发行人该项目已投入约 3.69 亿元，占投资总额的比例约为 28.69%，因受到 2020 年初全国新冠肺炎疫情及 2022 年益农镇新冠肺炎疫情叠加影响，项目实际进度略晚于计划进度，因受不可抗力因素影响，不属于故意怠工情况。项目计划于 2023 年 12 月完成竣工决算。

11、项目社会效益分析

（1）有利于改善居住环境，促进社会的和谐稳定

加快保障性住房建设，促进社会和谐稳定项目完工后将建设成为配套设施完善、功能齐全、环境优美的现代化城市居住空间，改善了农居生活环境，解决了人民群众最关心、最直接也是最现实的住房问题，让当地农民切实享受到改革发展的成果，有利于促进社会的和谐稳定。

（2）落实规划要求，推进城市化建设

项目的建设，是围绕“转型升级、新型城市化、生态文明”三条主线、精心谋划好萧山工作的总体目标和主要任务的具体实施，能够全面推进萧山新型城市化进程，推动萧山经济社会不断向前发展。

本项目的建设是提高土地利用率，增强城市竞争力的表现，也是改善城市面貌，构建和谐社会的必然要求。

（3）推进安置房建设，提升城市形象

本项目坚持高标准、高品质建设，项目的建设不仅将带来周边土地的升值效益，还将优化用地布局，完善社会基础设施配套，提升社会公共服务水平，有利于进一步推动区域城市化进程，同时，

焕然一新的城市新区面貌对于塑造城市形象，提升城市品位也大有裨益。

（4）实现土地集约，推进节约型社会建设

通过本项目的建设，可以有效节约土地，提高土地利用率，调整城市用地布局 and 结构，合理配置土地资源，整合现有城市规划区内的空间，缓解土地资源供需矛盾，在为城市建设提供有效用地保障的同时，更将为可持续发展创造有利条件。

（5）改善人居环境，促进地区经济发展

该地区原有居民区设施陈旧、功能落后、环境面貌差，给当地居民生活带来诸多不便，项目通过安置房建设，提升城市形象和品味，起到改善居民居住条件和生活质量的作用。

12、项目经济效益分析

本项目建成后，安置房和地下停车位用于出售、配套商业用房用于出售；地上停车位交由物业管理使用，社区用房及其他配套用房按规划要求配建，建成后交付相关单位使用，不考虑收入。因此，本项目收入为安置房、地下停车位出售收入以及配套商业用房出售收入。

（1）安置房销售收入

根据《关于调整多高层住宅安置价格的通知》（萧政办发[2017]27号），高层住宅：安置价由1,270 元/平方米提高到1,470 元/平方米；《关于征收集体土地房屋实施多高层安置意见》（萧政办发[2017]51号），高层每人安置60 平方米，能够按时签约并按时

腾房的农户，可按成本价每人增购10 平方米；其中高层安置均价为1,470 元/m²，高层安置小区中增购面积的成本价为3,500 元/m²。

1) 人均安置面积销售收入

本项目安置人数1,614人，人均安置指标60平方米，考虑到不可预见因素，按上浮20%考虑，该部分面积小计116,208平方米。按高层安置均价为1,470 元/m²计算。

2) 增购安置面积销售收入

本项目安置人数1,614人，人均增购指标10平方米，考虑不可预见因素，按上浮20%考虑，该部分面积小计19,368平方米。

3) 安置余房价格

本项目剩余安置住宅部分，采用优惠价格对区内被征收户出售，参考区位条件和供求关系相近的商品住宅房地产市场价格，本次测算按15,000元/平方米考虑，该价格低于可比商品住宅市场价格，可出售的安置余房面积为35,192平方米。

可比商品住宅情况如下：

序号	项目名称	参考价格（元/平方米）	新房/二手房	备注
1	商贸公寓（瓜沥）	16,393	二手房	58 同城
2	明华名港城	24,344	二手房	58 同城
3	万泰华章	17,000	新房	58 同城
4	之彩城	17,000	新房	安居客
5	锦上悦华里	17,978	二手房	安居客

(2) 地下停车位出售价格

本项目的地下机动车停车位1,900个，与住宅同步对外出售，参照区政府《萧山区城市示范村住宅建设安置实施意见》文件规定，停车位按20万元/个估算。

（3）配套商业用房出售价格

本项目配套商业用房面积为13,661m²，参考区位条件和供求关系相近的商业配套市场价格，本次测算按25,000元/平方米考虑，该价格低于可比商业配套市场价格。

可比配套商业情况如下：

序号	项目名称	参考价格（元/平方米）	新房/二手房	备注
1	萧山-瓜沥 港印中心商铺	28,571	二手房	房天下
2	萧山-瓜沥 港印中心步行街	28,900	二手房	58 同城
3	萧山-瓜沥 大江东宝龙广场	29,300	二手房	安居客
4	萧山-瓜沥 空港新天地商铺	32,100	二手房	58 同城

本项目按年度销售：安置住宅、地下停车位和配套商业用房的出售进度按照40%、30%、30%考虑，销售收入时间按建成后计算。

本项目收入明细如下：

项目	单位	合计	第一年运营期	第二年运营期	第三年运营期
项目收入合计	万元	148,799.37	59,519.75	44,639.81	44,639.81
其中：人均安置房出售收入	万元	17,082.57	6,833.03	5,124.77	5,124.77
单价	元/m ²	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00
出售面积	m ²	116,208.00	46,483.20	34,862.40	34,862.40
增购安置房出售收入	万元	6,778.80	2,711.52	2,033.64	2,033.64
单价	元/m ²	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
出售面积	m ²	19,368.00	7,747.20	5,810.40	5,810.40
安置余房出售收入	万元	52,788.00	21,115.20	15,836.40	15,836.40
单价	元/m ²	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00

出售面积	m ²	35,192.00	14,076.80	10,557.60	10,557.60
其中：地下机动车位出售收入	万元	38,000.00	15,200.00	11,400.00	11,400.00
单价	元/个	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
出售数量	个	1,900.00	760.00	570.00	570.00
其中：配套用房出售收入	万元	34,150.00	13,660.00	10,245.00	10,245.00
单价	元/m ²	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
出售面积	m ²	13,661.00	5,464.00	4,098.00	4,098.00

（4）税费及营业成本

1）税金及附加

本项目营业税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。

其中，建筑业和房地产业税率确定为9%，本次测算中，按9%的税率考虑增值税，前期进项税予以抵扣；按照增值税的7%和5%分别计算城市维护建设税和教育费附加。

本项目税费及附加明细表如下：

单位：万元

序号	项目	合计	第一年运营期	第二年运营期	第三年运营期
1	增值税	3,841.82	0.00	155.96	3,685.86
1.1	销项税	12,286.19	4,914.47	3,685.86	3,685.86
1.2	进项税	8,444.37	4,914.47	3,529.90	0.00
2	城市维护建设税	268.93	0.00	10.92	258.01
3	教育费附加	192.09	0.00	7.80	184.29
4	税金及附加 (1+2+3)	4,302.84	0.00	174.68	4,128.16

2）营业成本及费用

本项目营业成本主要为日常维护费、出售部分建设成本摊销。

日常维护费按30万/年考虑；出售部分建设成本摊销按出售部分的比例同步摊销；期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用，结合项目特点，销售费用按销售收入的0.80%考虑；管理费用在项目建成

后发生，按50万元/年考虑；财务费用按融资方案考虑。

本项目营业成本及费用明细表如下：

单位：万元

序号	项目	年份	合计	运营期		
				第1年	第2年	第3年
1	营业成本		120,289.63	48,109.85	36,089.89	36,089.89
1.1	日常维护费		90.00	30.00	30.00	30.00
1.2	出售部分建设成本摊销		120,199.63	48,079.85	36,059.89	36,059.89
2	销售费用		1,190.39	476.16	357.12	357.12
3	管理费用		150.00	50.00	50.00	50.00
4	财务费用		10,516.50	5,535.00	3,321.00	1,660.50
5	总成本费用 (1+2+3+4)		132,146.53	54,171.01	39,818.01	38,157.51
6	经营成本(1.1+2+3)		1,430.39	556.16	437.12	437.12

注：财务费用计算时假设融资利率为6.15%。

(5) 收益测算情况汇总

综上，本项目收益测算具体汇总如下：

单位：万元

项目	债券存续期								合计
	建设期		运营期			-	-	-	
	2022	2023	2024年	2025年	2026年	2027	2028	2029	
	年	年				年	年	年	
项目收入	-	-	59,519.75	44,639.81	44,639.81	-	-	-	148,799.37
运营成本及 费用（不含 折旧、摊 销）	-	-	556.16	437.12	437.12	-	-	-	1,430.39
税金及附加	-	-	0.00	174.68	4,128.16	-	-	-	4,302.84
净收益	-	-	58,963.59	44,028.01	40,074.53	-	-	-	143,066.14

该项目建成后，可实现营业收入合计148,799.37万元，运营成本

及费用合计1,430.39万元，税金及附加合计4,302.84万元。项目营业收入扣除运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益合计143,066.14万元，可以覆盖项目总投资，对项目总投资的覆盖倍数为1.11倍。

综上，本期债券存续期内，该项目的收入扣除运营成本及费用和税金及附加后可实现净收益合计143,066.14万元，为本期债券的还本付息提供了充足的资金来源。

该项目不是纯公益性项目，符合《国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金[2018]194 号）的要求。

（6）收益可实现性分析

本项目依照萧山区人民政府安置房销售指导价向被征收人进行出售，销售价格相较萧山区其他同类房产具有极强的竞争优势，被征收人购房意愿强烈，项目收益可实现性较高。

（二）宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目

1、项目批复情况

宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下表：

项目批文	批准/备案文号	发文机关	印发时间
杭州市萧山区民用建筑节能审查意见	2020018	杭州市萧山区住房和城乡建设局	2020 年 4 月 17 日
建设项目环境影响登记表	202033010900001073	-	-
关于宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目可行性研究报告的批复	萧发改投资[2020]240号	杭州市萧山区发展和改革局	2020 年 7 月 23 日
建设工程规划许可证	建字第	杭州市规划和自然资源	2020 年 7 月 3 日

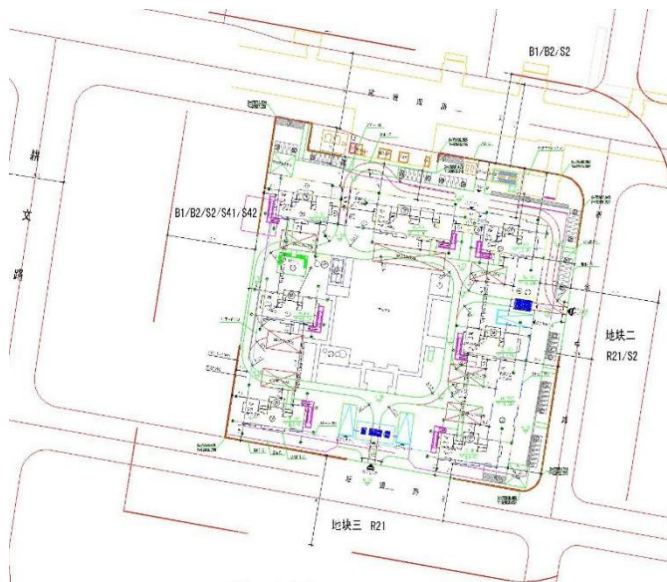
	330109202000191 号	源局	
建筑工程施工许可证	330109202101280101	杭州市萧山区住房和城乡建设局	2021 年 1 月 28 日
不动产权证	浙（2022）萧山区不动产权第 0023927 号	杭州市规划和自然资源局	-

2、项目建设主体

宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目建设主体为杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司。

3、项目地点

项目建设地址位于项目建设地点位于宁围街道，项目总用地面积约 30,476 平方米（约 45.71 亩）。详见工程位置图：



4、项目建设内容及规模

宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目总用地面积约 30,476 平方米（约 45.71 亩），总建筑面积约 130,048 平方米，其中：地上建筑面积约 85,365 平方米，包括住宅建筑面积 76,729 平方米、尾气井面积 1,214 平方米、总配套用房面积 7,422 平方米（其中：配套服务用房面积 5,516 平方米、养老用房面积 522 平方米、门卫用

房面积 80 平方米、快递服务用房面积 38 平方米、消控室面积 60 平方米、物业办公用房 337 平方米、物业经营用房 434 平方米、公共文化设施用房 198 平方米、公共厕所面积 81 平方米、垃圾收集用房面积 81 平方米、开闭所面积 75 平方米)；地下建筑面积约 44,683 平方米；架空层面积 2,421 平方米。建设内容包括安置房土建安装、配套公建、地下车库、设备用房、区内道路及绿化工程等。

宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目共 7 幢，每幢 26 层。其中计划 A 户型 70 m²，291 套；B 户型 90 m²，100 套；C 户型 120 m²，99 套；D 户型 140 m²，243 套。

项目建设具体经济技术指标如下：

序号	建设内容	单位	数量
1	建设用地面积	m ²	30,476
2	总建筑面积	m ²	130048
2.1	地上建筑面积	m ²	85,365
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	76,729
2.1.2	尾气井面积	m ²	1,214
2.1.3	总配套用房面积	m ²	7,422
2.1.3.1	配套用房面积	m ²	5,516
2.1.3.2	养老用房面积	m ²	522
2.1.3.3	门卫面积	m ²	80
2.1.3.4	快递服务用房面积	m ²	38
2.1.3.5	消控室面积	m ²	60
2.1.3.6	物业办公面积	m ²	337
2.1.3.7	物业经营面积	m ²	434
2.1.3.8	公共文化设施用房面积	m ²	198
2.1.3.9	公共厕所面积	m ²	81

2.1.3.10	垃圾收集用房面积	m ²	81
2.1.3.11	闭开所面积	m ²	75
2.2	地下建筑面积	m ²	44,683
2.2.1	地下一层面积	m ²	20,572
2.2.2	地下二层面积	m ²	20,226
2.2.3	地下夹层	m ²	3,930
3	计容建筑面积	m ²	85,290
4	架空层面积	m ²	2,421
5	建筑占地面积	m ²	6,704
6	容积率		2.8
7	建设密度	%	22
8	绿地率	%	35
9	建筑高度	m	77.6
10	住宅总户数	户	733
11	机动车位	个	961
11.1	地面机动车位	个	88
11.2	地下机动车位	个	873
12	非机动车位	个	1,655
12.1	地面非机动车位	个	275
12.2	地下非机动车位	个	1,380
13	体育健身场地	m ²	660
13.1	体育健身场地（室外）	m ²	460
13.2	体育健身场地（架空层）	m ²	200
14	文化活动场地（室外）	m ²	120

宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目不涉及独栋商业，商业配套主要为楼底层沿街商铺。

5、项目投资估算及资金来源

项目投资估算约 71,845 万元，资金来源由杭州萧山经济技术开

发区国有资产经营有限公司自筹解决。其中项目资本金 21,845 万元，占项目总投资的 30.41%，项目资本金已落实到位，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于资本金比例的相关规定，通过债券融资 50,000.00 万元。

经估算，项目投资主要由工程费用、工程建设及其他费用、基本预备费、财务成本和土地费用等构成。具体构成明细如下：

单位：万元

序号	工程或费用名称	金额
一	土地费用	8,847.49
二	建筑安装工程费用	50,376.56
1	地上建筑土建	15,792.53
2	地上建筑安装（含消防）	2,560.95
3	地下建筑土建	17,426.37
4	基坑围护	5,808.79
5	地下建筑安装（含人防）	2,234.15
6	架空层土建安装工程	435.78
7	智慧小区弱电工程	520.19
8	自来水一户一表	97.42
9	有线电视费	136.58
10	管道煤气设施费	332.92
11	住宅电梯	840.00
13	配套用房简单装修	185.55
14	电话、电信网络工程	208.08
15	二次供水	469.51
16	进线电缆及变配供电设施	1,500.00
17	室外排水、排污工程	190.18
18	室外电气工程	85.33
19	绿化、景观、道路铺装等	927.68
20	标志标线、报箱、门牌、幢号、视觉导引等	180.00
21	围墙	35.55
22	小区传达室、大门	130.00

23	充电桩工程	279.00
三	其他工程费用	5,335.43
1	场地准备及临时设施费	503.77
2	勘察设计费	651.94
3	监理费	665.91
4	可研、环评、交评、能评、日照分析、水土保持等	158.10
5	招标代理费等（含设计、施工、监理）	46.95
6	预结算审核费	121.75
7	全过程跟踪审计费	217.98
8	除四害费	39.01
9	工程监测、检验、试验及防雷、消防、桩基、节能费	195.07
10	工程保险费	100.75
11	放样费	1.83
12	高可靠性配电费	300.00
13	前期物业管理费	208.08
14	代建管理费	2,124.29
四	不可预见费	2,785.60
五	建设期财务成本	4,500.00
合计	-	71,845.08

6、项目用地情况

宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目涉及的国有建设用地用途为城镇住宅用地（经济适用住房），系通过划拨方式取得。发行人已经取得杭州市规划和自然资源局萧山分局出具的国有建设用地划拨决定书，并已办理建设用地规划许可证，目前发行人已取得项目用地的不动产权证，项目用地无设定他项权利，土地占有、使用、收益、处分等权力不受限制。发行人取得本项目建设用地手续合法合规。

该项目用地土地费用 8,847 万元已纳入项目总投资，后续暂不计划转为出让地。未来若已安置入户的被征收人要对外出售相关房

产，由被征收人补缴土地出让金并缴纳土地增值税，项目具备对外出售的条件。

7、当地商品住宅去化周期情况

萧山区 2021 年房地产开发投资 786.72 亿元，比上年增长 7.1%。2021 年全年商品房销售面积 488.04 万平方米，增长 44.9%。截至 2022 年 3 月末，萧山区商品住宅去化周期约为 2.3 个月。近年来，萧山区购房需求强劲，房地产市场信心较强。与此同时，杭州市深入贯彻落实国家房地产调控政策，加强房地产库存情况监控，维护市场秩序，保持了杭州市房地产市场平稳健康发展态势。

8、拆迁情况

杭州市萧山区政府办发布《杭州市萧山区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2017-2019 年）》，此次改造，将涉及 60 个以上村（社区）、2.6 万户以上住户，改造面积 1,000 余万平方米。

改造目标：通过三年时间，基本完成萧山中心城区内的城中村（棚户区）改造，把城中村（棚户区）改造成为经济繁荣、生活富裕、设施完善、环境优美、城乡统筹、社会文明、管理科学的现代化新型城市社区。

改造范围：城中村（棚户区）改造范围为杭州绕城线高速公路范围内未改造村（社区）。涉及城厢街道、北干街道、宁围街道、新塘街道、宁围街道、闻堰街道、新街街道、所前镇、义桥镇等镇街。结合机场路周边整治带动瓜沥镇的城中村改造。

改造方式：采用整体拆迁的方式，对城中村（棚户区）房屋予

以征收拆除，原则上采用“1+X”的综合安置办法，鼓励被补偿人选择货币化补偿安置。

具体计划：2017-2019年，完成萧山中心城区内撤村建居的社区和部分行政村改造整治工作，涉及60个以上村（社区）、2.6万户以上住户，改造面积1,000余万平方米。其中：（1）2017年计划实施城中村改造27个，改造农户10,000户以上，改造面积400万平方米；（2）2018年计划实施城中村改造19个，改造农户7,500户以上，改造面积300万平方米；（3）2019年计划实施城中村改造14个，改造农户8,500户以上，改造面积340万平方米。

宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目用于对萧山区宁围街道新华村拆迁户进行安置，项目拟安置拆迁户112户，安置人数674人，项目拟安置70 m²-140 m²共4种不同户型。本项目根据计划安置人口数以及拟建房型，经测算拟计划安置套数733套，安置建筑面积76,729平方米。根据拆迁户数汇总得出需要安置的人口数，再根据安置人口数计算得出需要安置的总面积，最终根据项目不同户型面积的配比计算得出安置套数，因此计划建设的安置房套数与拆迁户数存在差异。

安置标准参照萧山区《杭州市萧山区人民政府办公室关于征收集体土地房屋实施多高层安置意见》（萧政办发[2017]51号）执行，安置面积按符合农村建房条件和其他安置条件的人口计算，高层每人安置60平方米，进入高层安置且能够按时签约并按时腾房的被补偿人，按成本价每人增购10平方米，确因户型搭配等原因超过规定

面积 10%以上部分，按货币化安置的市场价购买。安置价格依据《杭州市萧山区人民政府办公室关于调整多高层住宅安置价格的通知》（萧政办发[2017]27 号）按 1,470 元/平方米价格进行结算，符合农村私人建房条件的无房户，基准安置优惠价为 1,810 元/平方米。

项目由萧山区人民政府承担拆迁费用，相关拆迁费用不纳入本项目总投资，该项目属于异地货币化拆迁安置。该项目拆迁面积约 39,200.00 平方米，平均拆迁补偿标准为 8,571.43 元/平方米。

9、项目建设的必要性

（1）是纵深推进“三改一拆”，加快城市化进程的需要

项目的建设，是工业化和城市化推进的必然趋势，是构建和谐社会的客观要求。安置房建设，涉及到农户的拆迁安置，而住房问题是老百姓最关心的问题，直接关系到人民的生活水平的提高和生活质量的改善，对社会的稳定有着重要的作用。

项目建成后可提供农户的住房问题，能够解决拆迁农户的住房问题。项目的建设对推动城市化进程，协调发展社会各项事业，既好又快发展建设现代化城区具有十分重要的意义。

（2）是改善居民居住条件，提高居民生活水平的需要

以科学发展观为指导，围绕全面提高人民群众生活品质、全面提升城市形象这一目标，按照“统一规划、合理布局、因地制宜、有序推进、综合开发、配套建设”的方针，有组织、有计划、有步骤地推进安置房建设，努力把安置房成为经济繁荣、生活富裕、环境优美、城乡协调、社会文明、管理科学的现代化新型城市社区。

项目建设是推进城市化的重要工作，是改善环境、提高人民群众生活品质的内在要求，是构建和谐社会、创建平安萧山的重要举措。

（3）是集约节约利用土地资源的需要

随着城市化进程的推进，城市土地资源日益成为限制城市发展的最重要要素之一。土地是城市化的最大资源，城市的土地是最优质的资源，通过安置房建设，盘活了改造村及其周边的土地，通过统筹规划，整合资源，提高了土地利用率。有效地拓展了城市发展的空间，达到了集约、节约利用土地资源的目的，符合萧山区城市总体规划。

10、项目进度

宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目建设期为 32 个月，项目分可研及批复阶段、建设准备阶段、建设实施阶段、竣工验收等阶段。

本项目 2020 年 4 月开始前期建设筹备等工作，2020 年 12 月开工建设，目前已完成主体结构搭建，项目尚未办理竣工备案以及竣工决算。

截至 2022 年 9 月末，发行人该项目已投入约 1.36 亿元，占投资总额的比例约 18.94%，因受到 2020 年初全国新冠肺炎疫情影响，项目实际进度略晚于计划进度，因受不可抗力因素影响，不属于故意怠工情况，项目预计 2023 年 12 月完成竣工结算。

11、项目社会效益分析

（1）利于提高生活品质

本项目安置房小区设计新颖、优雅、大气，设施完备，建成后将作为城市示范社区的典范，使安置房也成为新城的一道风景，真正让社区居民住在城中，分享城市文明的成果。本项目安置工程的实施，在满足拆迁安置人口数量的同时，使社区居民住房条件得到跨越式的发展。社区居民充分享受建设档次较高、设施配套、功能齐全的居住小区，净化、亮化、绿化、美化城市和良好的社区生态环境、居住环境和人文环境，使生活品质进一步优化提升。

（2）有利于社会稳定发展

随着宁围街道城乡一体化建设的不断推进，大量的集体土地被征用，原有的社区居民成为了失地、失业的“双失”社区居民。本项目建设为集约利用土地，从解决经济发展中的人口、资源和环境各要素之间的矛盾入手，高标准统筹建设社区居民集中安置房。在提供住房的同时，想尽办法为当地社区居民开辟就业渠道，宁围街道将加强失地社区居民的再就业培训，对就业年龄段或有就业意愿的失地农民，开展保洁、物业、绿化和相关工作的技能培训，创建社区劳务合作社等再就业平台。

同时完善社会保障，按国家及地方相关法律、法规、规定依法给予被征地农民合理补偿，并建立被征地农民基本生活保障制度，将失地农民全部纳入社保体系，并且根据萧山区经济社会发展情况，相应地提高失地农民生活保障标准。真正实现从农村到城市的转变，最大限度体现了社会公平，从而营造一个和谐的社会氛围，保持了

社会长期稳定。

（3）落实规划要求，推进城市化建设

项目的建设，是围绕“转型升级、新型城市化、生态文明”三条主线、精心谋划好萧山工作的总体目标和主要任务的具体实施，能够全面推进萧山新型城市化进程，推动萧山经济社会不断向前发展。

本项目的建设是提高土地利用率，增强城市竞争力的表现，也是改善城市面貌，构建和谐社会的必然要求。

12、项目经济效益分析

本项目建成后，安置房和地下停车位用于出售、配套商业用房用于出租；地上停车位交由物业管理使用，社区用房及其他配套用房按规划要求配建，建成后交付相关单位使用，不考虑收入。因此，本项目收入为安置房、地下停车位出售收入以及配套商业用房出租收入。

（1）安置房销售收入

根据《关于调整多高层住宅安置价格的通知》（萧政办发[2017]27号），高层住宅：安置价由1,270元/平方米提高到1,470元/平方米；《关于征收集体土地房屋实施多高层安置意见》（萧政办发[2017]51号），高层每人安置60平方米，能够按时签约并按时腾房的农户，可按成本价每人增购10平方米；其中高层安置均价为1,470元/m²，高层安置小区中增购面积的成本价为3,500元/m²。

1) 人均安置面积销售收入

本项目安置人数674人，人均安置指标60平方米，考虑到不可预

见因素，按上浮20%考虑，该部分面积小计48,528平方米。

2) 增购安置面积销售收入

本项目安置人数674人，人均增购指标10平方米，考虑不可预见因素，按上浮20%考虑，该部分面积小计8,088平方米。

3) 安置余房价格

本项目剩余安置住宅部分，采用优惠价格对区内被征收户出售，参考区位条件和供求关系相近的商品住宅房地产市场价格，本次测算按28,000元/平方米考虑，该价格低于可比商品住宅市场价格，可出售的安置余房面积为20,113平方米。

可比商品住宅情况如下：

序号	项目名称	参考价格（元/平方米）	新房/二手房	备注
1	恒泰御庭园	31,434	二手房	58 同城
2	滨心宁望府	33,500	新房	房天下
3	中旅名门府	41,208	二手房	房天下
4	华瑞晴庐	39,620	二手房	房天下

(2) 地下停车位出售价格

本项目的地下机动车停车位873个，与住宅同步对外出售，参照区政府《萧山区城市示范村住宅建设安置实施意见》文件规定，停车位按30万元/个估算。

(3) 配套商业用房出租价格

本项目配套商业用房面积为5,516m²，拟做出租考虑，出租价格参照可比商业出租价格水平，按3元/平方米·天的标准估算，该价格

低于可比商业租金价格水平，出租率按第一年50%、第二年70%、第三年及以后90%考虑。

遵循谨慎性原则，安置住宅和地下停车位的出售进度按照40%、30%、30%考虑，销售收入时间按建成后计算。

本项目收入明细如下：

项 目	单位	建设 期	运营期			
			合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年
项目收入合计	万元	-	93,739.15	37,284.33	28,167.02	28,287.80
其中：安置房出售收入	万元	-	7,133.61	2,853.45	2,140.08	2,140.08
单价	元/m ²	-	1,470.00	1,470.00	1,470.00	1,470.00
出售面积	m ²	-	48,528.00	19,411.20	14,558.40	14,558.40
增购安置房出售收入	万元	-	2,830.80	1,132.32	849.24	849.24
单价	元/m ²	-	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
出售面积	m ²	-	8,088.00	3,235.20	2,426.40	2,426.40
安置余房出售收入	万元	-	56,316.40	22,526.56	16,894.92	16,894.92
单价	元/m ²	-	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
出售面积	m ²	-	20,113.00	8,045.20	6,033.90	6,033.90
其中：地下机动车位出售收入	万元	-	26,190.00	10,470.00	7,860.00	7,860.00
单价	元/个	-	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
出售数量	个	-	873.00	349.00	262.00	262.00
配套用房出租收入	万元	-	1,268.34	302.00	422.78	543.56
出租单价	元/m ²	-	1,095.00	1,095.00	1,095.00	1,095.00
出租面积	m ²	-	5,516.00	2,758.00	3,861.00	4,964.00

（4）税费及营业成本

1）税费及附加

本项目营业税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。

其中，建筑业和房地产业税率确定为9%，本次测算中，按9%的税率考虑增值税，前期进项税予以抵扣；按照增值税的7%和5%分别计算城市维护建设税和教育费附加。

本项目税费及附加明细表如下：

单位：万元

序号	项目	合计	第一年运营期	第二年运营期	第三年运营期
1	增值税	3,278.39	0.00	942.70	2,335.69
1.1	销项税	7,739.93	3,078.52	2,325.72	2,335.69
1.2	进项税	4,461.54	3,078.52	1,383.02	0.00
2	城市维护建设税	229.49	0.00	65.99	163.50
3	教育费附加	163.92	0.00	47.14	116.78
4	税金及附加 (1+2+3)	3,671.80	0.00	1,055.82	2,615.97

2) 营业成本及费用

本项目营业成本主要为日常维护费、出售部分建设成本摊销。

日常维护费按20万/年考虑；出售部分建设成本摊销按出售部分的比例同步摊销；期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用，结合项目特点，销售费用按销售收入的0.8%考虑；管理费用在项目建成后发生，按30万元/年考虑；财务费用按融资方案考虑。

本项目营业成本及费用明细表如下：

单位：万元

序号	项目	年份 合计	运营期		
			第1年	第2年	第3年
1	营业成本	67,443.54	26,973.41	20,235.06	20,235.06
1.1	日常维护费	60.00	20.00	20.00	20.00
1.2	出售部分建设成本摊销	67,383.54	26,953.41	20,215.06	20,215.06
2	销售费用	749.91	298.27	225.34	226.30
3	管理费用	90.00	30.00	30.00	30.00
4	财务费用	5,842.50	3,075.00	1,845.00	922.50
5	总成本费用(1+2+3+4)	74,125.95	30,376.69	22,335.40	21,413.86
6	经营成本(1.1+2+3)	899.91	348.27	275.34	276.30

注：财务费用计算时假设融资利率为6.15%。

(5) 收益测算情况汇总

综上，本项目收益测算具体汇总如下：

单位：万元

项目	债券存续期								合计
	建设期		运营期			-	-	-	
	2022 年	2023 年	2024年	2025年	2026年	2027 年	2028 年	2029 年	
项目收入	-	-	37,284.33	28,167.02	28,287.80	-	-	-	93,739.15
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	348.27	275.34	276.30	-	-	-	899.91
税金及附加	-	-	0.00	1,055.82	2,615.97	-	-	-	3,671.80
净收益	-	-	36,936.06	26,835.86	25,395.53	-	-	-	89,167.44

该项目建成后，可实现营业收入合计93,739.15万元，运营成本及费用合计899.91万元，税金及附加合计3,671.80万元。项目营业收入扣除运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益合计89,167.44万元，可以覆盖项目总投资，对项目总投资的覆盖倍数为1.24倍。

综上，本期债券存续期内，该项目的收入扣除运营成本及费用和税金及附加后可实现净收益合计89,167.44万元，为本期债券的还本付息提供了充足的资金来源。

该项目不是纯公益性项目，符合《国家发展改革委办公厅 财政部办公厅关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金[2018]194 号）的要求。

（6）收益可实现性分析

本项目依照萧山区人民政府安置房销售指导价格向被征收人进行出售，销售价格相较萧山区其他同类房产具有极强的竞争优势，

被征收人购房意愿强烈，项目收益可实现性较高。

三、补充营运资金

1、2019年度、2020年度及2021年度，发行人经营活动现金流出小计分别为1,519,623.30万元、3,901,107.04万元、2,819,931.02万元，发行人对经营性现金需求量较大，发行人拟将本期债券募集资金中6.70亿元用于补充公司营运资金，本期债券的发行有利于满足发行人短期经营性资金的需求，有利于公司战略目标的稳步实施。

2、发行人在建基础设施项目及安置房项目仍存在一定的资金缺口。本期债券募集的部分资金可有效缓解该些项目建设的资金需求。本期债券融资将为公司该等在建项目的有效推进提供强有力支持。

3、发行人流动资金需求测算

根据银监会《流动资金贷款管理暂行办法》（2010年第1号），发行人营运资金需求测算如下：

项目	数值	计算公式/数据来源
销售收入（万元）	447,795.48	2021 年度营业收入
利润总额（万元）	53,723.21	2021 年度利润总额
销售利润率	12.00%	利润总额/营业收入
预计销售收入年增长率	35.43%	预计销售收入年增长率使用最近三年（即 2019-2021 年）销售收入年增长率的平均值
存货周转天数（天）	4,907.67	360/（营业成本/平均存货余额）
应收账款周转天数（天）	58.99	360/（营业收入/平均应收账款余额）
应付账款周转天数（天）	57.03	360/（营业成本/平均应付账款余额）
预付账款周转天数（天）	17.57	360/（营业成本/平均预付账款余额）
预收账款周转天数（天）	60.34	360/（营业收入/平均预收账款余额）
营运资金周转次数（次）	0.07	360/（存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数）

营运资金量（万元）	7,215,021.00	上年度销售收入×（1—上年度销售利润率）×（1+预计销售收入年增长率）/营运资金周转次数
发行人自有资金（万元）	410,551.24	2021年末非受限的货币资金金额
可获得的流动资金贷款（万元）	1,420,623.61	2021年末尚未使用的授信金额
其他渠道提供的营运资金（万元）	-	-
流动资金缺口（万元）	5,383,846.15	-

根据上述测算结果显示，发行人流动资金缺口较大，规模已超过本期债券募集资金用于补充流动资金的金额，发行人亟需补充流动资金来提升流动资产比重，优化营运资本结构，故本期债券募集资金部分用于补充流动资金具有合理性。

四、募集资金使用管理制度

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

（一）募集资金的存放

发行人将在中信银行股份有限公司杭州萧山支行、宁波银行股份有限公司杭州萧山支行及中国民生银行股份有限公司杭州分行开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人分别与中信银行股份有限公司杭州萧山支行、宁波银行股份有限公司杭州萧山支行及中国民生银行股份有限公司杭州分行签订的《募集资金专户监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账

户中，该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。中信银行股份有限公司杭州萧山支行、宁波银行股份有限公司杭州萧山支行及中国民生银行股份有限公司杭州分行将按照《募集资金专户监管协议》的约定履行对募集资金使用专项账户的监管职责，如果发行人未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金，中信银行股份有限公司杭州萧山支行、宁波银行股份有限公司杭州萧山支行及中国民生银行股份有限公司杭州分行有权拒绝发行人的提款要求。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照本期债券募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人已经指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况进行详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和投资人的利益。

（四）加强现金流动性管理

公司将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金

额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

（五）严格控制成本，降本增效

公司将继续严格执行财务管理制度，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

五、募集资金用途变更的程序

在偿债保障措施完善、不影响债券信用级别、募投项目符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度和产业政策的前提下，如变更募集资金投向，用于其他符合国家鼓励方向的项目建设，发行人应依法变更募集资金用途。根据《证券法》、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）、《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）等规定，发行人应召开债券持有人会议对变更事项进行表决，经债券持有人会议法定多数通过后，按照程序规定实施变更。同时，发行人应及时进行信息披露，说明募集资金用途变更的相关情况。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期债券募集资金不用于不符合国家产业政策和宏观调控政策的项目，不用于金融板块业务投资，不借予他人，不用于除保障性安居工程以外的房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥

补亏损和非生产性支出。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续；承诺将于债券发行前设置资金监管账户，并签订资金账户监管协议。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

法定代表人：傅华飞

注册资本：5.00 亿元

实收资本：5.00 亿元

成立日期：1997 年 01 月 27 日

统一社会信用代码：91330109255710055R

住所：萧山区市心北路 99 号

公司类型：有限责任公司（国有控股）

邮政编码：311215

电话：0571-82836233

传真：0571-82857897

信息披露事务负责人：傅华飞

信息披露事务负责人职位：董事长、总经理

信息披露事务负责人联系方式：0571-82836233

经营范围：国有资产投资，开发，管理，经营，开发区内土地综合开发、公共基础设施建设。

发行人是由杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司控股的国有企业，实际控制人为萧山经济技术开发区管理委员会。公司成立于 1997 年 1 月，定位为杭州市萧山区重要的土地开发、

基础设施和工程建设、供电供热等公用事业运营的主体，在萧山区城市开发建设中发挥着重要的作用，在城市开发建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。目前发行人主要从事杭州萧山经济技术开发区土地开发、基础设施及其他政府指定的重大项目的建设投资和运营管理等业务，是杭州市萧山区土地开发项目和基础设施项目建设的主要投融资主体之一。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产合计 7,159,544.51 万元，负债合计 3,527,192.61 万元，所有者权益合计 3,632,351.90 万元。2019 年-2021 年公司实现营业收入 250,564.29 万元、393,721.67 万元和 447,795.48 万元，实现利润总额 58,239.12 万元、49,189.22 万元和 53,723.21 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 51,748.98 万元、42,397.14 万元和 45,935.04 万元，2019 年-2021 年公司平均归属于母公司所有者的净利润为 46,693.72 万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人历史沿革

1、公司设立情况

杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司系1997年1月27日，根据原萧山市人民政府《关于同意组建萧山经济技术开发区国有资产经营公司的批复》（萧政发[1995]71号）、萧山市国有资产经营总公司作出的《国有资产授权经营书》等文件批准，由萧山经济技术开发区管理委员会出资组建的企业法人。

发行人成立时企业名称为萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司，法定代表人为许迈永，住所地为城河街88号，经营范围为国有资产投资，开发，管理，经营，经营期限5年，即自1997年1月27日起至2002年1月27日止。发行人设立时的注册资本为人民币5,000万元，实有资本金为人民币7,634万元，该次出资由原萧山市财政局审核的《国家资金信用证明表》验证。

2、公司历次重大变更情况

(1) 1999年1月，变更法定代表人

1999年1月，依据《萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司1999年第一次董事会纪要》和《关于委派萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事会、监事会成员的通知》等文件，发行人的法定代表人由许迈永变更为沈国灿。

(2) 2001年12月，变更公司名称、法定代表人、经营场所和经营期限

2001年12月，依据《萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司二届一次董事会会议纪要》、《关于委派萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司新一届董事会成员的通知》、《关于同意萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司变更法定住所的批复》等文件，发行人的企业名称由萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司变更为杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司，法定代表人由沈国灿变更为金志桥，住所地由城河街88号变更为萧山区市

心北路99号，经营期限由1997年1月27日至2002年1月27日变更为1997年1月27日至2017年1月27日。

(3) 2003年6月，变更法定代表人

2003年6月，依据《杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司2003年第一次董事会会议纪要》和《企业法人法定代表人任职资格确认书》等文件，发行人的法定代表人由金志桥变更为叶永浩。

(4) 2005年5月，增加注册资本

2005年5月，公司将注册资本从5,000万元增加到50,000万元。本次增资由杭州萧审会计师事务所出具了杭萧审变验【2005】064号验资报告。

(5) 2007年4月，变更法定代表人

2007年4月，依据萧山经济技术开发区管理委员会出具的《关于调整杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事会成员的通知》等文件，发行人的法定代表人由叶永浩变更为张振丰。

(6) 2012年3月，变更法定代表人、经营期限和经营范围

2012年3月，依据《萧山经济技术开发区管理委员会关于委派董事、监事等事项的决定》、《萧政办抄[2012]9号抄告单》等文件，发行人的法定代表人由张振丰调整为裘超；经营范围增加“开发区内土地综合开发、公共基础设施建设”内容；同时公司营业期限变为“长期”。

(7) 2014年6月，变更法定代表人

2014年6月，依据《杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事会决议——关于选举公司法定代表人（经理）的决定》等文件，发行人的法定代表人由裘超变更为陈涛。

（8）2015年8月，变更法定代表人

2015年8月，依据《杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事会决议》和《关于娄彩丽同志任职的通知》（萧开管发[2015]53号）等文件，发行人的法定代表人由陈涛变更为娄彩丽。

（9）2020年12月，变更法定代表人

2020年12月，依据《杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事会决议》和《关于朱晓琳等同志职务任免的通知》（萧开管发[2020]74号）等文件，发行人的法定代表人由娄彩丽变更为朱晓琳。

（10）2021年6月，公司股权转让

2021年6月，依据公司股东决定，萧山经济技术开发区管理委员会将其所持公司股权5,000.00万元转让给浙江省财务开发有限责任公司。本次股权变更后，发行人股权结构如下：

单位：万元、%

出资人	注册资本	
	出资额	出资比例
萧山经济技术开发区管理委员会	45,000.00	90.00
浙江省财务开发有限责任公司	5,000.00	10.00
合计	50,000.00	100.00

（11）2021年12月，股东变更

2021年12月，依据公司股东决定，萧山经济技术开发区管理委员会将其所持公司股权45,000.00万元转让给杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司。本次股权变更后，发行人股权结构如下：

单位：万元、%

出资人	注册资本	
	出资额	出资比例
杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司	45,000.00	90.00
浙江省财务开发有限责任公司	5,000.00	10.00
合计	50,000.00	100.00

（12）2023年1月，变更法定代表人

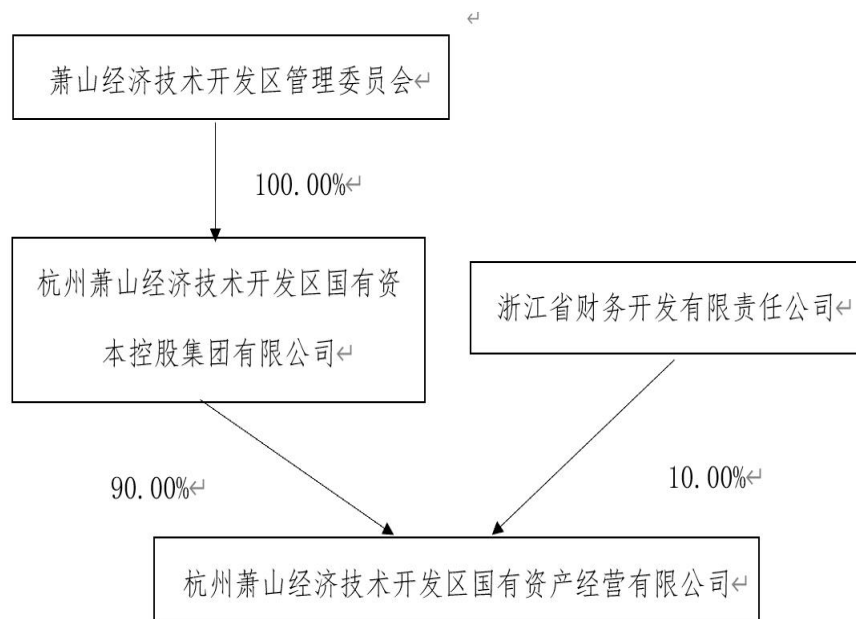
2023年1月，依据《关于傅华飞等同志职务任免的通知》，委派傅华飞同志担任发行人法定代表人。发行人的法定代表人由朱晓琳变更为傅华飞。

三、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发生实质变更的重大资产购买、出售和置换等情况，未发生重大资产重组。

四、发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



截至本募集说明书签署日，发行人股东持股情况如下：

单位：万元、%

股东	认缴情况	
	出资额	持股比例
杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司	45,000.00	90.00
浙江省财务开发有限责任公司	5,000.00	10.00
合计	50,000.00	100.00

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为50,000.00万元，实收资本为50,000.00万元，杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司持有发行人股权比例为90%，是发行人的控股股东，萧山经济技术开发区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，发行人股东杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司持有的发行人90%股权无质押或存在争议等情况。

五、发行人重要权益投资情况

（一）纳入合并范围的全资及控股子公司情况

截至2021年末，发行人纳入合并范围子公司共计13家，其中一级子公司11家。发行人不存在主要子公司¹。

截至2021年末，发行人合并范围内子公司的基本情况如下表所示：

单位：万元，%

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
				直接	间接
1	杭州萧山经济技术开发区热电有限公司	萧山	热力、电力开发建设	92.92	7.08
2	杭州鸿达市政公用事业服务有限公司	萧山	市政设施建设	100	-
3	杭州兴达市政公用服务有限公司	萧山	市政设施建设	100	-
4	浙江杭州湾信息港高新建设开发有限公司	萧山	高新项目建设开发、实业投资	100	-
5	杭州萧山经济技术开发区产业基金有限公司	萧山	实业投资、投资咨询	100	-
6	杭州萧山科技城投资开发有限公司	萧山	土地整理；基础设施、公共设施的投资、开发、管理；实业投资等	100	-
7	杭州萧山科技城产业发	萧山	商务信息及企业管理	-	100

¹ 主要子公司指最近一年未经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过30%的子公司。

	展有限公司		咨询、技术咨询		
8	浙江萧山机器人小镇建设发展有限公司	萧山	机器人产业规划、私募股权投资；机器人研发、孵化、产业化的技术转让；实业投资等	100	-
9	杭州萧山经济技术开发区建设发展有限公司	萧山	房屋建筑、市政园林设施项目的建设管理	100	-
10	杭州萧山国际科创中心开发有限公司	萧山	基础设施项目的投资、建设、管理、运营；公用工程、保障房建设及管理；房地产开发；物业服务；房屋租赁	51	-
11	杭州萧山三江创智新城建设发展有限公司	萧山	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包	100	-
12	杭州萧山绿色智造产业园建设发展有限公司	萧山	房地产业、园区管理服务、住房租赁	100	-
13	杭州萧山科技城商业运营管理有限公司	萧山	商业服务业、物业管理、园区管理服务	-	100

截至最近一年末，发行人一级子公司具体情况如下：

1、杭州萧山经济技术开发区热电有限公司

杭州萧山经济技术开发区热电有限公司成立于2000年7月3日，注册资本4,800.00万元。经营范围为：热力、电力的开发建设。

截至2021年末，杭州萧山经济技术开发区热电有限公司的总资产为39,227.39万元，净资产为26,761.32万元。2021年度实现营业收入

入20,617.76万元，净利润2,339.32万元。

2、杭州鸿达市政公用事业服务有限公司

杭州鸿达市政公用事业服务有限公司成立于2002年2月7日，注册资本500.00万元，经营范围为：市政设施及物业管理服务。

截至2021年末，杭州鸿达市政公用事业服务有限公司的总资产为10,721.31万元，净资产为-3,062.59万元。2021年度实现营业收入1,569.38万元，净利润-338.60万元。

3、杭州兴达市政公用服务有限公司

杭州兴达市政公用服务有限公司成立于2002年2月9日，注册资本600.00万元，经营范围为：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：市政设施管理；工程管理服务；物业管理；停车场服务；城市绿化管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年末，杭州兴达市政公用服务有限公司的总资产为7,107.72万元，净资产为-3,130.28万元。2021年度实现营业收入86.96万元，净利润-1,894.35万元。

4、浙江杭州湾信息港高新建设开发有限公司

浙江杭州湾信息港高新建设开发有限公司成立于2013年3月8日，注册资本6,000.00万元，经营范围为：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；创业空间服务；

科技中介服务；企业管理咨询；企业管理；从事科技培训的营利性民办培训机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训）；会议及展览服务；停车场服务；物业管理；非居住房地产租赁；电子产品销售；家用电器销售；家具销售；市政设施管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年末，浙江杭州湾信息港高新建设开发有限公司的总资产为42,373.94万元，净资产为-124.93万元。2021年度实现营业收入5,945.18万元，净利润1,875.92万元。

5、杭州萧山经济技术开发区产业基金有限公司

杭州萧山经济技术开发区产业基金有限公司成立于2010年6月29日，注册资本5,000.00万元，经营范围为：实业投资、投资咨询（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，杭州萧山经济技术开发区产业基金有限公司的总资产为69,627.18万元，净资产为5,554.57万元。2021年度实现营业收入0.00万元，净利润 173.30 万元。

6、杭州萧山科技城投资开发有限公司

杭州萧山科技城投资开发有限公司成立于2014年3月28日，注册资本60,000.00万元，经营范围为：土地整理；基础设施、公共设施

的投资、开发、管理；实业投资；物业服务；广告设计、制作、发布、代理（除网络广告）；其他无需报经审批的一切合法项目。

截至2021年末，杭州萧山科技城投资开发有限公司的总资产为438,773.42万元，净资产为300,028.55万元。2021年度实现营业收入29,689.93万元，净利润10,529.62万元。

7、杭州萧山绿色智造产业园建设发展有限公司

杭州萧山绿色智造产业园建设发展有限公司成立于2020年3月23日，注册资本10,000.00万元，经营范围为：一般项目：园区管理服务；物业管理；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至2021年末，杭州萧山绿色智造产业园建设发展有限公司的总资产为263,793.22万元，净资产为9,884.24万元。2021年度实现营业收入0.00万元，净利润-393.00万元。

8、浙江萧山机器人小镇建设发展有限公司

浙江萧山机器人小镇建设发展有限公司成立于2017年5月27日，注册资本5,000.00万元，经营范围为：机器人产业规划、私募股权投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担

保、代客理财等金融服务)；机器人研发、孵化、产业化的技术转让；实业投资、企业管理、咨询服务；物业服务；会展、会务服务；旅游开发(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2021年末，浙江萧山机器人小镇建设发展有限公司的总资产为772.92万元，净资产为576.89万元。2021年度实现营业收入517.40万元，净利润483.89万元。

9、杭州萧山经济技术开发区建设发展有限公司

杭州萧山经济技术开发区建设发展有限公司成立于2018年7月30日，注册资本500.00万元，经营范围为：房屋建筑、市政园林设施项目的建设管理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2021年末，杭州萧山经济技术开发区建设发展有限公司的总资产为289.38万元，净资产为272.49万元。2021年度实现营业收入92.44万元，净利润18.30万元。

10、杭州萧山国际科创中心开发有限公司

杭州萧山国际科创中心开发有限公司成立于2019年9月11日，注册资本100,000.00万元，经营范围为：基础设施项目的投资、建设、管理、运营；公用工程、保障房建设及管理；房地产开发；物业服务；房屋租赁(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2021年末，杭州萧山国际科创中心开发有限公司的总资产为276,504.22万元，净资产为99,930.22万元。2021年度实现营业收入388.50万元，净利润-54.93万元。

11、杭州萧山三江创智新城建设发展有限公司

杭州萧山三江创智新城建设发展有限公司成立于2020年9月2日，注册资本50,000.00万元，经营范围为：许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；工程管理服务；城市绿化管理；非居住房地产租赁；住房租赁；企业管理；物业管理；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年末，杭州萧山三江创智新城建设发展有限公司的总资产为110,576.54万元，净资产为52,141.91万元。2021年度实现营业收入1,676.83万元，净利润2,165.01万元。

（二）重要联营企业和合营企业情况

截至2021年末，发行人共有2家合营企业和5家联营企业。发行人不存在对其有重要影响的合联营企业及参股公司²。

截至2021年末，发行人的合联营企业基本情况如下表所示：

² 有重要影响的合联营企业及参股公司指发行人持有的合联营企业或参股公司账面价值占发行人总资产比例超过10%的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过10%的合联营企业或参股公司。

单位：亿元

序号	公司名称	成立时间	注册资本	与发行人关系
1	浙江智联生命科学产业发展有限公司	2019-05-31	2.00	合营企业
2	杭州钱塘大数据交易中心有限公司	2015-12-25	0.30	合营企业
3	杭州萧山经济技术开发区智慧交通产业投资合伙企业（有限合伙）	2016-12-15	1.02	联营企业
4	杭州慧明量子通信技术有限公司	2017-05-23	1.90	联营企业
5	杭州凯风惠泽创业投资合伙企业（有限合伙）	2018-07-09	1.00	联营企业
6	大唐智联科技（杭州）有限公司	2020-01-03	0.33	联营企业
7	淮南市杭萧科技创新有限公司	2021-11-25	0.05	联营企业

（三）持股比例大于50%的持股公司未纳入合并范围的情形

截至2021年末，发行人存在1家持股比例大于50%的持股公司未纳入合并范围，具体情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	成立时间	注册资本	未纳入合并范围原因
1	杭州萧长科技服务有限公司	2020-08-20	200.00	截至2021年末，发行人尚未对该公司实际出资，该公司尚未实际开展生产经

				营活动
--	--	--	--	-----

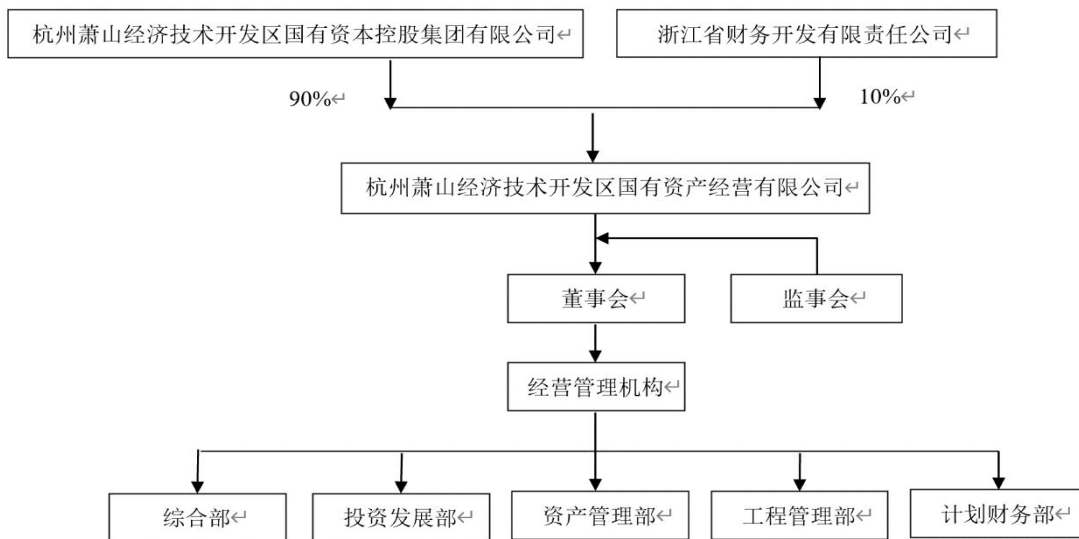
（四）持股比例不高于50%的持股公司纳入合并范围的情形

截至2021年末，发行人不存在持股比例不高于50%的持股公司纳入合并范围的情形。

六、发行人公司治理和组织结构

（一）发行人组织结构图

公司建立、健全了法人治理结构，拥有完善的董事会、监事会和管理层的独立运行机制，同时公司建立了与生产经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运营效率。截至本募集说明书签署日，公司的组织结构如下图所示：



各部门具体职能如下：

1、综合部

（1）负责做好公司与有关部门的联系和协调工作。

（2）负责对各类招标文件、中介服务合同、施工合同、经济合

同、贷款合同等合同进行审核。

(3) 对业务部室汇总上报的数据表格进行审核，经主要领导审阅后上报并备案。

(4) 负责监督检查工程项目设计变更和现场签证是否符合规范。

(5) 负责监督检查各工程项目是否符合基本建设程序，是否符合公司建设工程管理制度。

(6) 负责监督检查公司签订的合同履行情况。

(7) 负责工程款支付、工程履约保证金缴纳等公司资金进出前的核对确认。

(8) 研究与公司业务有关的法律和政策，指导和处理公司对外经济纠纷相关的法律事务。

(9) 完成领导交办的其他工作。

2、投资发展部

(1) 负责编制公司中、长期发展规划。

(2) 项目投资意见书批准后，应组织或委托专业机构编制可行性研究报告。

(3) 参与编制项目合作协议书。

(4) 签订协议后，协同办理出资、工商和税收登记以及银行开户。

(5) 完成公司领导交办的其他工作。

3、资产管理部

(1) 负责公司所有资产的经营管理、制定资产经营管理办法及相关监管措施。

(2) 负责公司固定资产管理，包括商铺、土地、房屋建筑物及其他固定资产，拟订调整优化固定资产配置方案，保障公司固定资产安全与完整、提高固定资产使用效益。

(3) 负责公司国有资产的产权登记、产权界定、资产统计台帐等产权管理基础性工作。

(4) 负责配合相关建设项目的资产划拨移交工作。

(5) 负责做好公司固有资产的处置，及固定资产报损报废的审查，批报及资产核销工作。

(6) 负责公司国有资产、经营资产、出售房屋的维护、维修工作、将需维护、维修的工程及事项及时报公司领导审批，并负责实施。

(7) 会同有关部室进行维修工程等的验收工作。

(8) 完成领导交办的其它工作。

4、工程管理部

(1) 负责新开发建设项目前期工作。

(2) 根据建设项目开工要求做好“三通一平”工作。保障施工机械安全进入施工现场。

(3) 与相关管线部门、交通、城管、环卫及镇、村等协调处理工作。

(4) 协助乡镇开发区处理协调村与农户的政策性赔偿事宜。

(5) 负责拟订公司工程项目的工作计划。

(6) 负责实施项目初图、施工图设计，组织会审。工程预决算的编制及审核工作。

(7) 负责地质勘察、平面测量、工程的坐标定标等工作。

(8) 签订施工合同，办理施工执照和项目开工等有关手续。

(9) 负责工程的进度、质量、安全的监督和现场管理，组织有关部门进行质量检验和评定，竣工验收及交付使用。组织召集项目有关会审、评审、验收等各类会议。

(10) 组织项目进度、质量、安全考核，编制提出项目进度计划，提出用款计划（草案）等工作。

(11) 负责工程项目设计变更和现场签证工作。

(12) 收集整理征地、施工图、设计变更、竣工图等有关工程资料，并做好资料存档工作，工程完成后移交综合部。

(13) 完成领导交办的其他工作。

5、计划财务部

(1) 负责贯彻执行《会计法》和会计、税务相关法律、法规，并根据公司实际制定执行公司财务管理制度。

(2) 负责公司的会计核算和财务管理工作。

(3) 负责公司的融资工作，负责建设、还本付息等资金的筹措、调度及使用。

(4) 负责编制年度财务预算及收支计划，负责编制财务会计报表、财务分析报告等并报送相关部门、银行及其他单位。

(5) 负责年度会计报表审计工作，配合做好日常工程审计及财务检查工作。

(6) 负责对资金使用情况进行财务监督，负责公司统计工作。

(7) 负责财务融资档案管理，负责会计电算化的维护及资料备份工作。

(8) 完成领导交办的其他工作。

(二) 公司治理结构

公司是经工商行政管理局核准登记注册的企业法人。公司按照《中华人民共和国公司法》、《杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。公司依法设立了董事会、监事会，聘任了经营管理层，并依据《公司章程》，行使各自的职权。

1、股东会

公司设股东会，由全体股东组成，股东会依照公司法行使下列职权：

(1) 决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 了解公司经营状况和财务状况；

(3) 选举经萧山经济技术开发区管理委员会提名的，由非职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

(4) 选举经萧山经济技术开发区管理委员会委提名的，由非职工代表担任的监事，决定监事的报酬事项；

(5) 审议批准董事会的报告；

(6) 审议批准监事会的报告；

(7) 审议批准公司的年度财务预、决算方案；

(8) 审议批准公司的利润分配和弥补亏损方案；

(9) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

(10) 对发行公司债券作出决定；

(11) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(12) 制定或审批公司章程。

2、董事会

公司设董事会，其成员为七人，其中非职工代表六人，非职工代表董事由杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司（提名）并经股东会选举产生；职工代表董事一人，由公司职工代表大会民主选举产生。董事会设董事长一人，由杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司从董事会成员中指定。董事每届任期三年，任期届满，经提名和选举，可以连任。公司董事会行使下列职权：

(1) 向股东会报告工作；

(2) 决定公司的经营计划和投资方案；

- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 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；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 依照有关规定程序，聘任或者解聘公司总经理及其他高级管理人员并决定其报酬事项；
- (9) 制订公司章程修改方案；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 在股东会规定的权限内就公司的对外投资、融资、资产抵押及担保事项作出决定。
- (12) 公司章程或股东会授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

3、监事会

公司设监事会，由5名监事组成，其中3名监事由杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司提名，经股东会选举产生，2名职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。

公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对

违反法律、行政法规、公司章程或股东会决议的董事、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) 对董事会决议事项提出质询或者建议；

(5) 法律法规规定的其他职权。

监事列席董事会会议。监事会行使职权所需的费用，由公司承担。

监事任期每届三年，任期届满，经提名和选举可连任。监事会设主席一人，由萧山经济技术开发区管理委员会在监事会成员中提名，并经全体监事过半数通过。监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签字。监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行。监事会决议应当经全体监事的半数以上通过方为有效。监事会决议应于会后五个工作日内报送公司各股东。

4、总经理和经营班子

公司设总经理，由董事会聘任或者解聘，经杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司同意，董事长可以兼任总经理。总经理每届任期三年，可连聘连任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

- (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) 拟订公司年度经营计划和投融资方案，拟订年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 公司章程或董事会授予的其他职权。

(三) 发行人职能部门运行情况

报告期内，发行人董事会、监事会、总经理和经营班子均按照《公司法》和《公司章程》有序运行，相关人员的任职情况均符合相关法律法规及公司内部制度的要求。

七、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

(一) 基本情况及持有发行人股份情况

截至本募集说明书签署日，发行人的董事、监事和高级管理人员基本情况如下表所示：

序号	姓名	职务	性别	任职期限
1	傅华飞	董事长、总经理	女	2023.1.18-2026.1.18
2	闻春虹	董事	女	2021.12.31-2024.12.31
3	章利方	董事	女	2021.12.31-2024.12.31
4	祝杰骏	董事	男	2021.12.31-2024.12.31
5	朱小军	董事	男	2022.8.30-2024.12.31

序号	姓名	职务	性别	任职期限
6	陈一奇	董事	男	2020.12.1-2023.12.1
7	章斌	董事	男	2021.12.31-2024.12.31
8	章建军	监事	男	2020.12.1-2023.12.1
9	朱高峰	监事	男	2021.12.31-2024.12.31
10	徐莹莹	监事会主席	女	2023.1.18-2026.1.18
11	傅幼春	监事	女	2020.12.1-2023.12.1
12	俞咪咪	监事	女	2021.12.31-2024.12.31

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不存在持有发行人股份及债券的情况。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

傅华飞，1989年6月生，本科学历，曾就职于杭州萧山悍马小额贷款股份有限公司、杭州连枝互联网金融信息服务有限公司，现任杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事长、总经理及法定代表人。

朱小军：男，中共党员，工学硕士。曾任浙江省工业设计研究院结构专业负责人、杭州金帝集团设计管理部经理、杭州娃哈哈集团有限公司总师办主任、杭州萧山经济技术开发区建设发展有限公司副总经理。现任杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事。

陈一奇，男，毕业于浙江省萧山中学、武汉理工大学，本科学历。曾就职于中国银行股份有限公司杭州萧山分行。现任杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事，同时担任杭州萧山经济技术开发区产业基金有限公司执行董事、总经理，大唐智联科技

（杭州）有限公司董事，杭州一知智能科技有限公司董事，浙江杭州湾信息港高新建设开发有限公司监事，杭州慧明量子通信技术有限公司监事，杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司董事，浙江创芯集成电路有限公司董事。

章斌，男，中共党员，大专学历，毕业于浙江东方学院经济管理专业，现任杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事，金华市铁路发展集团有限公司董事长兼法定代表人，金华市交通投资集团有限公司董事；曾担任杭州兴达市政公用服务有限公司总经理助理、办公室主任。

章利方，女，中共党员，大学本科，毕业于中央广播电视大学会计学专业，助理会计师。2004年02月参加工作，2010年11月参加中国共产党。2004年02月至2019年01月在杭州兴达市政公用服务有限公司工作；现任杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事；曾任兴达公司综合科副科长兼小商品综合市场办主任，物业科副科长，企业服务科科长、办公室主任及建设发展公司办公室主任。

闻春虹，女，中国国籍，毕业于日本东洋大学，本科学历。曾任萧山经济技术开发区管委会招商局科员。现任浙江杭州湾信息港高新建设开发有限公司副总经理和萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事。

祝杰骏，男，中国国籍，毕业于中国农业大学园林专业，本科

学历。2005年至今任杭州鸿达市政公用服务有限公司副总经理，同时任杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司董事。

2、监事人员

徐莹莹，1992年10月生，中共党员，本科学历。现任萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司监事会主席。

章建军，男，中共党员、高级政工师、经济师，在职研究生学历。现任杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司监事，同时担任杭州鸿达市政公用事业服务有限公司副总经理。曾任萧山区钱江农场党委副书记、杭州纺织总厂副厂长等职。

傅幼春，女，毕业于重庆大学，本科学历。2005年-2009年于杭州广厦建筑咨询有限公司任职，2010年-2012年于杭州清江房地产开发有限公司任职，现任杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司监事。

朱高峰，男，中共党员，毕业于中国石油大学，土木工程专业，本科学历。1993年于杭州鸿达市政公用事业服务有限公司任职，2016年开始担任杭州鸿达市政公用事业服务有限公司工程科科长，同时任杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司监事。

俞咪咪，女，中共党员，毕业于杭州电子科技大学，会计学专业，本科学历，注册会计师。2015年于杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司担任会计，同时任杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司监事，杭州萧山经济技术开发区国有资本控股

集团有限公司监事，杭州萧山经济技术开发区建设发展有限公司监事。

3、高级管理人员

傅华飞，总经理。简历详见“董事会成员”。

（三）董事、监事及高级管理人员公务员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在董事、监事及高级管理人员在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬或获取股权和其他额外收益等情况的公务员兼职。符合《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《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《公司章程》等相关规定。

（四）董事、监事及高级管理人员公务员违法违规情况

报告期内，发行人董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规受处罚的情况。

八、发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了内部结构。发行人内部机制运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。发行人总经理由董事会聘任，严格实施股东决议并贯彻落实董事会决议。发行人设立了综合部、投资发展部、资产管理部、工程管理部和计划财务部五大部门，具体执行总经理下达的任务。

为了加强内部管理，发行人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，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施。

九、发行人主营业务情况

（一）公司的主营业务及所属行业

公司业务范围包括：国有资产投资，开发，管理，经营，开发区内土地综合开发、公共基础设施建设。

发行人作为杭州市萧山区重要的土地开发、基础设施和工程建设、供电供热等公用事业运营的主体，在萧山区城市开发建设中发挥着重要的作用，在城市开发建设资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

（二）发行人所属行业情况

1、土地开发整理业务

（1）我国土地开发整理行业现状和前景

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

目前，我国土地开发整理行业呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地开发整理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保意识的提高，市政建设的内容不断发展，主要表现在配套市政设施的种类不断增多，建设用地的功能不断完善。在土地开发的历史上，曾经出现过“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。到目前，完备的土地开发整理配套的市政项目主要包括供水、供电、电信、道路、天然气、供热、雨水、污水、中水和有线电视。

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

（2）杭州市萧山区土地开发整理行业现状和前景

杭州市萧山区正处于“后峰会、前亚运”的历史机遇期，在浙江“大湾区”建设、杭州“拥江发展”的战略机遇下，新一轮科技革命、产业变革和临空经济、金融港湾等产业蓬勃发展，未来发展潜力巨大。在社会经济水平迅猛发展的形势下，萧山区城市基础设施建设规模的持续增长将带动萧山区土地开发整理业务的快速发展。未来，萧山区政府将进一步深化国土资源管理体制变革，转变经济发展方

式，调整优化经济结构，科学规划用地，着力内涵挖潜，实现城市发展与产业集聚、人口集聚的良性互动。总体来看，土地开发整理行业在萧山区具有良好的发展前景。

2、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

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

自1998年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，全年全社会固定资产投资由2000年的26,222亿元增长到2020年的527,270亿元。同时，各地地方政府也纷纷响应国家号召，出台了许多相应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

根据《中华人民共和国2021年国民经济和社会发展统计公报》，2021年我国常住人口城镇化率已达到64.72%。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突

出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。

因此，城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确指出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

（2）杭州市萧山区城市基础设施建设行业现状和前景

萧山区是浙江省杭州市市辖区，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。萧山区综合实力居浙江各县（市、区）前列，连续多年被评为“中国十强县（市、区）”，多次蝉联“中国大陆极具投资地第一名”，被誉为“浙江文明之源头、浙江交通之枢纽、浙江经济之首富、浙江休闲之胜地、浙江民生之乐园”。

根据萧山区人民政府《2022年政府工作报告》，2021年，萧山区城市建设从以下七大方面不断深入；

1) 抓改革、优服务，社会活力持续增强

数字化改革走在前列。“一网统管”全省率先发布运行，城市智治中心实体化运作。萧山一体化智能化公共数据平台综合排名全省第三，一体化政务服务能力全市第一。39个场景应用入选省“揭榜挂帅”和试点项目。“亩均论英雄3.0”列入数字经济系统第一批优秀省级重大应用名单。“健康大脑+智慧医疗”中榜省数字社会项目。“保好耕地质量”成为第一批省数字政府系统应用项目。“统计网格智治”“数治瓶安”分别在省市推广。创建为首批省数字生活新服务样板区。营商环境不断优化。兑现各项企业扶持资金45.54亿元。深化产业项目协调推进机制，累计推进项目42个。营商环境综合排名全省工业大县第2位。完成全市首例试点“同股不同权”备案登记。启用杭州（萧山）移民事务服务中心，为全国唯一区级“涉外事务综合体”。重点领域改革多点突破。入选高质量发展建设共同富裕示范区首批试点。获评省“推进未来社区建设工作成效明显区”。自贸试验区萧山区块7项建设成果入围省“十大标志性成果”。出台《杭州市萧山区推进国有企业市场化改革实施方案》。

2) 抓主体、强保障，创新生态日益完善

企业创新成效明显。新增世界500强企业2家，21家企业入围全省民营企业200强。新增上市企业5家、国家级制造业单项冠军示范

企业2家、国家级专精特新“小巨人”企业3家、省“隐形冠军”企业5家，新增国家科技进步奖一等奖、二等奖各1项。新认定国高企470家、省科技型中小企业806家。新增国家级企业工业设计中心、技术中心各1家。新增发明专利授权1,122件,同比增长109%。新增“品字标浙江制造”企业认证15家。科创平台功能增强。浙大杭州国际科创中心启动区块全面启用，集成电路创新平台入选省级技术创新中心，宽禁带功率半导体材料与器件实验室入选省级重点实验室。西电杭州研究院新认定为省级新型研发机构。北大信息技术高等研究院与企业新建联合实验室8家。新增市级以上科技企业孵化器（众创空间）12家，培育2家市级首批高新技术孵化成果转化园。要素保障精准有力。向上争取新增用地指标3,029亩，调剂补充耕地指标4,400亩。积极争取省市各类资金、债券，总量全市第一。低利率科技贷款总额突破80亿元。战新基金、普华国家中小企业基金等子基金落地。新认定杭州市各类高层次人才1,601人，新增高技能人才4,108人。65名青年技能人才入选“浙江青年工匠”，数量全省第一。

3) 抓转型、促提质，经济运行稳健向好

产业质效稳步提升。数字经济核心产业增加值增长18%，高于省市平均水平。2家企业入选省“未来工厂”试点，52家企业列入市“未来工厂”培育名单，总量全市第一。长三角（杭州）制造业数字化能力中心试运行。化纤产业大脑正式上线。实现进出口总值

1,027.07亿元，首次突破千亿元大关，增长29.7%，其中出口总值788.42亿元，总量全市第一。全国首个全球跨境电商知识服务中心落户运营。钱江世纪城入选首批省级现代服务业创新发展区。完成粮食生产功能区“非粮化”整治4.84万亩，新建高标准农田1.64万亩。发布农产品区域公用品牌“萧山本味”。存量盘活强势推进。消化利用批而未供土地1.04万亩、供而未用1.99万亩、低效用地再开发8,317亩。论证通过存量工业用地有机更新项目70个，盘活存量工业用地3,536亩。开展亩均税收2万元以下低效企业整治，亩均税收由1.0万元/亩提高至7.1万元/亩。发展后劲持续积蓄。固定资产投资增长13%，投资结构持续向好，其中工业投资增长17.9%，连续18个月保持正增长。新招引落地1亿元以上产业项目98个，其中10亿元以上20个。5个项目列为省市县长“152”工程项目，6个项目列为省重大产业项目。美满芯盛、药源新地、SKP综合体、开市客等签约落地。

4) 抓筹办、提品质，城市能级有力提升

亚运保障高效有序。成立亚运保障指挥部，构建“一办四片区四组”工作体系。基本完成亚运场馆主体验收和赛事功能验收，亚运三村顺利竣工。举办“韵味杭州”系列测试赛2场、各类测试活动17场。完成钱江世纪公园亚运观赛空间设施改造。推进智慧安保落地，全面落实场馆核心团队和第三方运行公司。基础设施日臻完善。人民广场、铁路杭州南站综合交通枢纽东广场建成。杭甬高速、杭绍甬智慧高速、杭州中环萧山东段有序推进。地铁6号线二期、杭绍

城际线正式运营。博奥隧道、滨盛路隧道开通。时代大道高架、03省道东复线高架南延建成通车，风情大道、彩虹大道部分通车。城市管理更加精细。深入推进“城市环境大整治、城市面貌大提升”行动。建成环卫、市政绿化、河道、照明四项智慧化系统。制定出台门前“新三包”制度。617个垃圾分类小区实现“定时定点”全覆盖，318个垃圾分类村实现“四定一撤”全覆盖。获评省生活垃圾分类工作优秀区。新增停车泊位1.57万个。完善内涝应急机制，落实“一点一方案”。

5) 抓整治、重长效，生态文明扎实推进

专项整治不断深化。积极推进第二轮中央生态环保督察和2021年省委生态环保专项督察整改。地表水各级控制断面水质均达到Ⅲ类及以上，集中式饮用水源地水质100%达标。PM2.5浓度降至31.6微克/立方米，为有记录以来最低值。5个镇街市级“污水零直排”考核验收优秀。城乡环境显著改善。新建和提升改造绿道138公里，打造官河（衙前段）、钱塘江（世纪城段）、浦阳江3条省级绿道。成功创建美丽河湖省级样板1条、市级样板5条。完成城市小公园提升改造2个、新建5个。城郊结合部环境整治持续推进。成功创建省级全域旅游示范区、省3A级景区城，建成4个省级景区镇和25个省A级及以上景区村庄。获评“四好农村路”建设省级示范区。成为省新时代美丽乡村标杆县。绿色发展纵深推进。8家企业获得碳交易配额，完成全区首笔碳排放配额质押贷款。全面推进254个村全域土地

综合整治与生态修复，3个省级工程通过整体验收。全省首个基本实现天然气管网“村村通”。美丽公路建设全面推进，县级交通共富指数排名全省第一。

6) 抓普惠、兜底线，民生保障协调发展

社会保障不断加强。帮扶1.78万名就业困难人员、失业人员实现就业再就业。发放救助资金1.78亿元，发放善款8,885.2万元。基本医疗保险实现应保尽保。完成26.77万平方米老旧小区综合改造提升，既有住宅加装电梯55台。新开工公租房18.61万平方米，交付运营蓝领公寓4,368套。完成5个城中村征迁工作。新开工安置房112万平方米，竣工269.83万平方米，回迁安置4,169户。公共服务持续优化。完成信息港初中等学校建设项目21个，新增学位1.68万个。义务段学后托管服务覆盖率和营利性学科类机构“压减率”均实现100%。城市文化公园开工建设，浙大二院总部、省妇保钱江院区等加快推进，13个社区卫生服务站建成投用。新增婴幼儿照护服务托位571个、成长驿站34家。完成800户困难老年人家庭适老化改造，新增老年食堂41家、助餐服务点17家。新建10家城市书房。平安建设扎实有力。坚决贯彻“外防输入、内防反弹”策略，有效落实常态化疫情防控措施，累计接种新冠疫苗420余万剂次，打赢“12·7”疫情防控遭遇战。有效应对台风“烟花”等考验。完成510条、651.47公里道路的地下空间安全隐患检测。持续深化平安村社创建，启用在线警务站、交治站、消防站等应用场景。生产安全事故量、

死亡人数均保持两位数下降，道路交通事故死亡人数近年来首次降至两位数。高层建筑安全隐患整治有序推进。信访总量明显下降，民转刑案件创历史新低。电信网络诈骗发案量同比下降21%。

7) 抓作风、重法治，政府自身建设不断加强

政府党建工作持续强化。深入学习贯彻党的十九届六中全会精神，扎实开展“六讲六做”大宣讲行动。深化拓展党史学习教育，挖掘红色资源，守好“红色根脉”。切实履行“一岗双责”，严格落实主体责任。依法行政全面推进。依法接受人大监督，自觉接受政协民主监督。高质量完成人大代表建议和政协提案办理工作。成功创建法治浙江（法治政府）建设示范区。实现重大行政决策事项和涉法事项法务全程参与、镇街决策事项合法性审查全覆盖。完成瓜沥镇基层综合执法改革试点工作。行政诉讼败诉率、行政复议纠错率同比双下降。作风建设不断深化。坚决纠治“四风”，严格落实中央八项规定精神。部门公用经费压减5%，部门专项定额压减10%。切实化解隐性债务。启用小额工程全周期数智治理应用场景，实现区镇村交易全覆盖。

3、热电行业

（1）热电行业现状和前景

热电行业作为与社会、工作、生活息息相关的新兴行业，逐渐成为维持国家正常运转的必要工具，相对于单一的发电企业、热电企业，其有许多譬如供热效率高、能源的双重利用、利于环保节能

等优势。可以说热电行业的发展正是符合当前社会的经济与环境需求。

热电联产是指发电厂既生产电能，又利用汽轮发电机做过功的蒸汽对用户供热的生产方式，即同时生产电、热能的工艺过程，较之分别生产电、热能方式节约燃料。

热电联产是既产电又产热的先进能源利用形式，与热电分产相比具有很多优点，包括降低能源消耗、提高空气质量、节约城市用地、提高供热质量、改善城市形象、减少安全事故等，广泛应用于工业领域、商业设施、区域供热等。热电联产是优化能源利用的重要方式之一，具有相当大的优势，包括使用效率和将一次能源转换为热能和电能的效率较高、可提高工业和商业用户通过分布式能源技术消费电能和热能时的经济效率、通过改善生产能力为热力电力市场创造竞争条件、通过提高燃料的经济性来降低温室气体排放量等。正因此，热电联产成为全球现代能源发展的主要趋势，增长势头良好。

供热主要分为集中供热模式、分户供热模式。集中供热是指在工业生产区域、城市居民集聚的区域内建设集中热源，向该地区及周围的企业、居民提供生产和生活用热的一种供热方式。我国人口众多、人口密度高、用热面积大，集中供热更适合我国北方大城市的居民用热。与集中供热模式相对应的是分户供热模式，常见的分户供热模式有分户锅炉、地板辐射、电热膜等方式。供热行业的上

游行业为能源行业，即热力生产所需的燃料。目前来说，煤和天然气是热力生产的主要燃料；城市供热的下游为居民、工业、商业等终端热用户。但是目前我国集中供热所用能源仍以煤炭为主，只有北京、上海、乌鲁木齐等少数城市使用天然气等其它能源用于替代煤炭作为供热燃料。供热能源占供热成本比例的50%以上，煤炭、天然气等能源价格的波动对供热企业的成本有显著影响。长江中下游流域冬季湿冷，供暖诉求强烈，有望成为新增供暖市场扩容。我国长江中下游流域地区每年12月至次年3月处于冬季。我国上海、重庆、湖北、湖南、江西、四川等南方地区冬季室温远低于北方城市集中供热时的室内温度（16°C-18°C）。由于人们对于生活质量的要求提高，南方供暖需求仍呈不断上升阶段，潜力十分巨大。

（2）杭州市萧山区热电行业现状和前景

萧山经济技术开发区的热电业务主要依托发行人的子公司热电公司进行，热电公司承担了萧山经济技术开发区、城市新区及周边地区集中供热和供电业务。公司总占地面积116亩，年发电能力为2.5亿千瓦时，年供热能力为130万吨，现热网管线敷设35公里，装热表用户85家，已在印染、纺织、宾馆、采暖、制冷和清洗等行业得到广泛应用。随着萧山经济技术开发区的经济不断发展，区内企业规模将不断增加，势必会对热电的需求进一步增加。

（三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、发行人行业地位及竞争优势

（1）行业地位

发行人是成立于1997年1月的国有控股公司，经萧山人民政府批准设立，并授权对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有控股公司，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理和公用事业等，是萧山经开区人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体。

（2）竞争优势

1) 区位优势

萧山经济技术开发区创建于1990年5月，1993年5月经国务院批准为国家级经济技术开发区，是全国首批国家级开发区之一，是省内日商、台商投资最密集的地区。开发区下辖市北城、桥南城、科技城和益农拓展区，总面积110平方公里。

萧山经济技术开发区区域位置优越，交通便捷，其所在区萧山区位于民营经济最为活跃的长三角地区，综合实力居浙江县（市、区）前列，连续多年被评为“中国十强县”。萧山开发区与杭州隔江相望，庆春隧道和地铁一号、二号线穿江而过，距萧山国际机场不到十公里，是杭州跨江发展和浙江省大平台建设的重要区域。

2) 区域经济优势

浙江杭州萧山经济技术开发区，位于浙江省杭州市钱塘江南岸，创建于1990年5月，并于1993年5月经中华人民共和国国务院批准为国家级经济技术开发区，萧经开开发建设范围约150平方公里，人口

121.74万。是全国首批国家级开发区之一，国家数字经济创新发展试验区、国家新一代人工智能创新发展试验区、国家新型工业化产业示范基地、国家（杭州）海外人才离岸创新创业基地，浙江省海外高层次人才创业创新基地，国家自主创新示范区、跨境电子商务综合试验区、浙江省高新技术产业园区、杭州国家软件产业基地、杭州软件新城，是浙江省大湾区建设的主战场、杭州市拥江发展的主阵地、国家推进创新提升打造改革开放新高地。

萧经开以数字产业化、产业数字化、城市数字化发展为建设思路，以“两城两镇两基地”即智联科技城、万向创新聚能城、信息港小镇、机器人小镇、杭州桥南高端装备制造基地、浙江绿色智造基地为载体，聚力攻坚数字经济（新一代人工智能、下一代通信、移动互联网）、生物经济（智慧医疗、生物创新药、高端医疗器械）、高端装备经济（高端装备制造、优质制造、智能制造）、总部经济（上市公司、独角兽）四大领域，大力发展新兴产业，着力构建现代化的产业体系。萧经开将以大决心、大信心、大定力建设成为区域性总部经济的集聚中心，成为战略性新兴产业引领区、创新驱动发展的示范区、现代化国际城区的样板区、高水平营商环境的先行区，全力争创一流国家级开发区。

萧山区经济优势明显，经济总量一直保持合理增长。根据萧山区人民政府《2022年政府工作报告》，2021年萧山区全区地区生产总值增长8.7%，一般公共预算收入增长14.3%；城镇和农村居民人均

可支配收入分别增长8.5%和9.5%。

萧山区各项经济指标基本保持在合理区间，经济持续健康发展，社会大局保持稳定。综合实力居浙江各县（市、区）前列，连续多年被评为“中国十强县（市、区）”，多次蝉联“中国大陆极具投资地第一名”，被誉为“浙江文明之源头、浙江交通之枢纽、浙江经济之首富、浙江休闲之胜地、浙江民生之乐园”。萧山区雄厚且快速增长的财政实力为推动地区经济社会全面发展提供了有力保障。

3) 政府支持优势

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

为保障萧山经开区基础设施建设的可持续投入，开发区管委会对发行人的支持力度也在不断加大。近年来，公司在政府补贴、业务资源等方面获得了政府的大力支持。2019年、2020年和2021年，发行人收到政府补助资金分别为4.58亿元、3.50亿元和4.08亿元。

4) 综合经营优势

发行人是经萧山人民政府批准设立，并授权对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有控股公司，是萧山经开区人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基

基础设施运营主体，具备较大的综合经营优势。发行人已实现城市基础设施建设行业上下游业务一体化运作，从项目前期的土地开发、整理到保障性住房建设以及配套的市政和公建项目建设，业务范围涉及城市基础设施建设行业投资、建设、运营、服务等各环节，各项主要业务间具有显著的协同效应，包括在赢得政府项目中的协同效应以及在运营和管理中的协同效应，具备明显的综合经营优势。

5) 信用水平优势

发行人具有良好的信用水平，与建设银行、工商银行、农业银行、民生银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。截至2021年末，发行人享有多家商业银行共438.57亿元的授信额度。发行人良好的信用水平拓宽了融资渠道，覆盖了公司短期的经营、建设的资金需求。

2、经营方针及战略

发行人是经萧山人民政府批准设立，并授权对国有资产投资、开发、管理、经营的国有控股公司，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理、热电等，是萧山经开区人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体。

发行人将按照开发区管委会赋予的定位和使命，以更高的站位、更宽的视野、更实的举措，积极发挥城市建设服务综合运营商作用，结合开发区未来总体发展规划，全力推动公司做活做强做优。

未来公司将通过以下发展战略将企业做大做强：

第一，做强城市基础设施建设业务。公司将保质保量地完成开发区内土地开发任务，做好开发区内城市基础设施建设工作。同时，根据开发区对几大重点区块的不同定位和相应城市基础设施升级改造需求，公司将针对不同区块分别制定该项业务的发展计划，做到各有特色、各有重点，力争进一步做强城市基础设施建设业务。“十四五”期间，公司将继续加大交通道路建设力度，拓展区域框架，完善路网体系。此外，各区块将根据不同规划对现有城市基础设施进行升级、改造。

第二，做大土地开发业务。土地开发业务是发行人的核心业务之一，也是开发区未来可持续发展的重要基础。因此，公司结合开发区远景规划制定了做大土地开发业务、配合开发区发展需要的业务方针。公司将结合开发区每年的招商引资计划、城市建设计划等合理规划、核算当年土地开发业务需求，报开发区主管部门审核、确认后，制定当年土地开发实施计划并组织实施。

第三，继续发展扩大供热、供电业务。公司将充分考虑开发区企业的用电、用气需求，努力提供服务质量，着力扩大供电供气规模，在服务客户数量和创收上更上一层楼。

（四）发行人主营业务构成情况

发行人经营领域主要涉及土地开发、基础设施建设、热电供应等。报告期内，发行人的主营业务收入主要来自于基础建设收入、

水电蒸汽收入及租赁收入等。公司其他业务收入占比较小，对利润贡献度相对较小。

1、营业收入分析

发行人营业收入主要来源于基础建设收入、水电蒸汽、租赁收入、机器设备拍卖收入和其他业务收入。2019年度、2020年度、2021年度以及2022年1-9月，公司营业收入分别为250,564.29万元、393,721.67万元、447,795.48万元和324,856.21万元。近三年，发行人营业收入保持稳定增长。近三年，发行人营业收入情况明细如下：

单位：万元，%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础建设收入	415,006.66	92.68	365,169.01	92.75	219,665.62	87.67
水、电费收入	5,885.96	1.31	7,145.76	1.82	7,685.01	3.07
蒸汽收入	15,139.82	3.38	11,733.18	2.98	13,535.44	5.40
机器设备拍卖收入	-	-	-	-	4,281.98	1.71
租赁收入	9,855.61	2.20	4,739.52	1.20	4,076.48	1.63
其他收入	1,907.43	0.43	4,934.20	1.25	1,319.76	0.53
营业收入	447,795.48	100.00	393,721.67	100.00	250,564.29	100.00

近三年，发行人基础设施建设收入分别为219,665.62万元、365,169.01万元和415,006.66万元，占当年营业收入的比重分别为87.67%、92.75%和92.68%，占比最高。近三年，发行人营业收入规模保持稳定增长，主要系基础设施建设收入规模的逐年增长。近年来，因发行人代建的基础设施项目以及土地开发整理项目的逐步完工，因此与委托方结算的项目规模逐年增加，收入随之增加。

除基础设施建设收入之外，营业收入中其他占比较高的收入为

水电费收入及蒸汽收入，该等业务近三年收入规模总体保持稳定，为发行人营业收入的重要补充来源。

2、营业成本分析

2019年度、2020年度、2021年度以及2022年1-9月，公司营业成本分别为228,101.78万元、360,259.46万元、410,655.39万元和295,807.23万元，变动情况和主营业务收入的变动情况基本保持一致。近三年，公司营业成本情况明细如下：

单位：万元，%

类别	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础建设成本	386,508.29	94.12	340,156.68	94.42	199,302.00	87.37
水、电费成本	4,816.22	1.17	5,256.56	1.46	8,834.08	3.87
蒸汽成本	12,310.62	3.00	9,448.33	2.62	10,765.84	4.72
机器设备拍卖成本	-	-	-	-	10.00	0.00
租赁成本	6,839.32	1.67	4,779.66	1.33	8,718.43	3.82
其他成本	180.94	0.04	618.22	0.17	471.44	0.21
营业成本	410,655.39	100.00	360,259.46	100.00	228,101.78	100.00

3、营业毛利润及毛利率分析

2019年度、2020年度、2021年度以及2022年1-9月，发行人的营业毛利润分别为22,462.51万元、33,462.21万元、37,140.09万元和29,048.98万元。近三年，发行人营业毛利润情况明细如下：

单位：万元，%

类别	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础建设毛利润	28,498.37	76.73	25,012.32	74.75	20,363.62	90.66
水、电费毛利润	1,069.74	2.88	1,889.19	5.65	-1,149.07	-5.12
蒸汽毛利润	2,829.20	7.62	2,284.85	6.83	2,769.60	12.33
机器设备拍卖毛利润	-	-	-	-	4,271.98	19.02

类别	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁毛利润	3,016.29	8.12	-40.14	-0.12	-4,641.95	-20.67
其他业务毛利润	1,726.49	4.65	4,315.98	12.90	848.32	3.78
营业毛利润	37,140.09	100.00	33,462.21	100.00	22,462.51	100.00

2019年度、2020年度、2021年度以及2022年1-9月，发行人营业毛利率分别为8.96%、8.50%、8.29%和8.94%。近三年，发行人营业毛利率情况明细如下：

项目	2021年度	2020年度	2019年度
基础建设毛利率	6.87%	6.85%	9.27%
水、电费毛利率	18.17%	26.44%	-14.95%
蒸汽毛利率	18.69%	19.47%	20.46%
机器设备拍卖毛利率	-	-	99.77%
租赁毛利率	30.60%	-0.85%	-113.87%
其他业务毛利率	90.51%	87.47%	64.28%
营业毛利率	8.29%	8.50%	8.96%

近三年，公司营业毛利率略有下降，主要系受到基础设施和蒸汽业务毛利率下降影响。近三年，基础建设毛利率分别为9.27%、6.85%和6.87%，2020-2021年，基础设施毛利率下降主要系由于2019年度，发行人将子公司兴达市政和鸿达市政发生的市政养护成本分别在租赁成本和水电费业务成本中核算，2020年度开始则计入基础设施业务成本中所致。近三年，公司水、电费毛利率分别为-14.95%、26.44%和18.17%。2020年度水、电费毛利率由负转正，主要是因为2019年市政工程维修养护中发生的电费支出成本记入了水、电费业务成本中，导致2019年水、电业务成本较高。近三年，租赁业务毛利率分别为-113.87%、-0.85%和30.60%，波动较大，鸿达市政公司和兴达市政公司主要从事市政工程维修养护项目，产生收入较少，

两家公司主要收入来自租赁收入，而将市政工程维修养护发生的成本计入租赁成本，因此导致2019-2020年租赁业务毛利润率持续为负。2021年度，发行人租赁业务毛利率大幅上涨，主要原因系2021年维修养护支出大幅减少，因此毛利率大幅上涨。

（五）发行人主要运营模式和盈利模式

发行人是经萧山人民政府批准设立，并授权对国有资产投资、开发、管理、经营的国有控股公司，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理、热电供应等，是萧山经开区人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体。

1、城市开发建设业务

（1）运营模式

发行人为萧山经开区重要的城市开发建设主体，城市开发建设业务主要由发行人本级和子公司科技城开发公司负责。发行人城市开发建设业务主要包括萧山经开区内的土地开发、基础设施建设及安置房建设。

发行人业务主要依据与萧山经开区管委会签署的《代建项目框架协议》开展；发行人子公司科技城开发公司根据每年土地整理、基础设施配套项目建设工程建设完工情况，与萧山科技城管理委员会签订《土地整理、基础设施配套项目工程的移交结算协议》进行项目移交结算。发行人及子公司科技城受萧山经开区管委会及科技城管委会委托进行土地开发、基础设施及安置房建设。根据协议约

定，项目主要采取委托建设的方式，前期的土地开发到后期的投资建设全部由发行人负责。待项目完成后移交委托方，委托方通常按照成本基础上加成一定比例的方式给予发行人报酬，发行人每年根据项目完工情况向委托方提请相关款项的支付。发行人承担的城市开发建设项目主要分为两类：第一类是单纯的土地整理业务；第二类是在土地整理完成后同步进行道路及配套设施建设，在建设过程中将土地整理费用和道路等基础设施工程建设费用一并入账核算。

目前，发行人主要接受经开区管委会委托对市北区块、桥南区块、宁围街道、新街街道、益农区块和科技城几个区域的进行重点开发建设。

发行人及子公司科技城每年根据项目完工情况向委托方提请款项的支付，根据萧山经济技术开发区管理委员会每年出具的《确认函》及科技城与萧山科技城管理委员会签订《结算协议》进行核算，区管委会根据项目完工情况确认当年需结算的具体项目，一般按照成本加成一定比例的方式向发行人及科技城支付当年项目结算款，若采用分期付款的方式，则由区管委会按照相应银行贷款利率支付利息。

（2）收入确认情况

前期投入时，借记“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”；确认收入时，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时确认成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

发行人2019年度、2020年度和2021年度实现基础设施建设收入分别为219,665.62万元、365,169.01万元和415,006.66万元，占当年营业收入的比重分别为87.67%、92.75%和92.68%，是发行人最为重要的收入来源。近三年发行人基础设施建设收入明细如下：

发行人2021年度城市开发建设收入情况如下：

单位：万元

公司名称	区块	类型	项目名称	收入金额	成本金额	截至 2021 年 末回款金额
杭州萧山科技城 投资开发有限公司	科技 城区 块	市政工 程及配 套设施	新街大道主体及附属 工程	15,096.71	13,724.28	-
			B2 路（香樟路-新街 大道）	3,936.19	3,578.35	-
			支四路（香樟路-滨 江一路）	3,241.65	2,946.95	-
			护塘河整治工程项目	1,282.71	1,166.10	-
			九号坝直河沿河绿化 带整治工程	864.29	785.72	-
			九号坝直河整治工程 项目	544.43	494.94	-
			支二路（主体工程）	4,108.50	3,735.00	-
小计				29,074.47	26,431.34	-
杭州萧山经济技 术开发区国有资 产经营有限公司	市北 区块	市政工 程及配 套设施	市北区块综合配套治 理工程	385,932.19	347,338.97	385,932.19
小计				385,932.19	347,338.97	385,932.19
总计				415,006.66	373,770.31	385,932.19

发行人2020年度城市开发建设收入情况如下：

单位：万元

公司名称	区块	类型	项目名称	收入金额	成本金额	截至 2021 年末回款金额
杭州萧山科技城投资开发有限公司	科技城区块	市政工程及配套设施	A22 路工程	3,354.03	3,049.12	3,354.03
		市政工程及	创业谷项	40,204.82	36,549.84	4,381.01

		配套设施	目			
小计				43,558.85	39,598.95	7,735.04
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	桥南区块	市政工程及配套设施	桥南区块综合配套治理工程	254,226.99	235,249.14	254,226.99
		市政工程及配套设施	青年莲花汽车项目	67,383.16	54,200.00	67,383.16
小计				321,610.16	289,449.14	321,610.16
总计				365,169.01	329,048.10	329,345.20

2019年度，发行人城市开发建设收入情况如下：

单位：万元

公司名称	区块	类型	项目名称	收入金额	成本金额	截至 2021 年 末回款金额
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	市北区块	市政及配套设施	建设一路提升整治及东伸	10,656.01	9,687.28	10,656.01
		市政及配套设施	金一路西安置房	50,693.86	46,085.33	50,693.86
		市政及配套设施	金一路东安置房	66,223.62	60,203.29	66,223.62
		市政及配套设施	宁东河东安置房	18,436.01	16,760.01	18,436.01
		市政及配套设施	开发区小学	20,852.38	18,956.71	20,852.38
		市政及配套设施	天德路幼儿园	3,423.97	3,112.70	3,423.97
小计				170,285.85	154,805.32	170,285.85
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	桥南区块	市政及配套设施	73021 部队环境综合整治	6,037.66	5,488.78	6,037.66
小计				6,037.66	5,488.78	6,037.66
杭州萧山科技城投资开发有限公司	科技城区块	市政及配套设施	10KV 农高农科线上改下工程主体	555.56	500.00	555.56

		市政及配套设施	鸿发路北侧污水管抢修迁改工程	53.61	48.25	53.61
		市政及配套设施	规划道路二主体	98.43	88.59	98.43
		市政及配套设施	弘慧路拓宽	2,629.38	2,366.44	2,629.38
		市政及配套设施	科技城10KV供配电工程	55.70	50.13	55.70
		市政及配套设施	跨杭甬高速路项目	256.79	231.11	256.79
		市政及配套设施	钱农东路整治	816.88	735.19	816.88
		市政及配套设施	人才公租房及幼儿园	226.80	204.12	226.80
		市政及配套设施	纬九路	1,988.34	1,789.51	1,988.34
		市政及配套设施	新街大道项目	18,155.01	16,339.51	18,155.01
		市政及配套设施	新街大道上跨杭甬主体	5,305.16	4,774.64	5,305.16
小计				30,141.64	27,127.48	30,141.64
杭州萧山科技城投资开发有限公司	科技城区块	土地整理	萧山科技城核心区域	13,200.46	11,880.42	13,200.46
小计				13,200.46	11,880.42	13,200.46
合计				219,665.62	199,302.00	219,665.62

2、热电业务

(1) 运营能力

发行人热电业务由下属子公司杭州萧山经济技术开发区热电有限公司负责。热电公司对萧山经济技术开发区、城市新区及周边地区提供集中供热服务，是开发区重要基础设施配套企业。目前，热电公司拥有总装机容量为1台130吨/小时和1台18MW抽凝式高温高压

配套机组，2台75吨/小时高温高压锅炉和1台75吨/小时中温中压锅炉，1台12MW抽凝式和1台6MW背压式中温中压机组。年发电能力达2.56亿KWH、供热能力843万吉焦（约130万吨）。热电公司拥有用热用户80余家，客户涵盖印染、纺织、宾馆、采暖、制冷和清洗等多个行业。

（2）运营模式

①供热业务

热电公司目前主要经营业务是在经开区及周边区域提供集中供热管道输送，是经开区唯一供热企业，具有一定的区域垄断性。公司自身生产蒸汽，并通过公司自身管道输送给经开区内其他企业，其收入来源主要为蒸汽输送费和企业管道接口费。蒸汽输送管道每年产生热网保险费计入管理费科目；设备维修费计入生产成本科目。每月25日为抄表日，热电公司将电脑抄表数据报用户进行确认，再根据协议价格于每月15日进行结算，确认蒸汽销售收入。供热成本主要由原煤、柴油、水电费、水处理材料、环保材料等构成。

管道维护方面，发行人通过下列措施保障管道正常运输：（1）购买财产保险，发生恶劣天气被水淹等情况，有保险公司理赔。（2）日常维护，每天有热网办工作人员沿着管道走向巡检，检查有无泄漏点，有无被水淹等情况。（3）有专门的外包抢修单位，发现问题，基本能在6个小时内处理完毕。价格方面，蒸汽价格主要取决于煤炭价格，涨跌幅度由公司结合自身情况及萧山区热电协会的建议价格

确定。

发行人近三年供热业务经营情况如下：

项目	2021年度	2020年度	2019年度
供热管网（公里）	30	35	35
供热用户（家）	58	61	85
装机容量（兆瓦）	30,000	30,000	30,000
采购原煤（万吨）	12.41	17.90	17.29
清洁能源占比（%）	74.56	66.96	68.35
蒸汽销售量（万吨）	66	62	68
蒸汽销售收入（亿元）	1.51	1.17	1.35

近三年发行人供热业务前5大客户情况如下：

2021年度发行人供热业务前5大客户明细表

单位：万元

序号	客户名称	销售额	结算方式	是否关联方
1	万向一二三股份公司	6,708.30	应收	否
2	华润雪花啤酒（浙江）有限公司	1,283.15	应收	否
3	杭州萧山景福印染有限公司	1,191.29	预收	否
4	杭州高士达印染有限公司	752.80	预收	否
5	杭州华丽染整有限公司	744.40	预收	否
合计		10,679.94	-	-

2020年度，发行人供热业务前5大客户明细表

单位：万元

序号	客户名称	销售额	结算方式	是否关联方
1	万向一二三股份公司	4,856.49	应收	否
2	华润雪花啤酒（浙江）有限公司	1,394.90	应收	否
3	杭州萧山景福印染有限公司	1,018.06	预收	否

4	杭州高士达印染有限公司	664.47	预收	否
5	杭州华丽染整有限公司	483.57	预收	否
合计		8,417.49	-	-

2019年度，发行人供热业务前5大客户明细表

单位：万元

序号	客户名称	销售额	结算方式	是否关联方
1	万向一二三股份公司	4,285.09	预收	否
2	华润雪花啤酒（浙江）有限公司	1,427.85	应收	否
3	杭州萧山景福印染有限公司	1,388.67	预收	否
4	杭州高士达印染有限公司	1,127.32	预收	否
5	杭州华丽染整有限公司	606.52	预收	否
合计		8,835.45	-	-

②供水、电业务

公司在发电完成后，直接接入国家电网。每月根据实际供电数量，与国家电网杭州萧山区供电公司进行结算，确认供电收入。供电价格按照浙江省物价部门确定的价格执行，若价格变动，物价部门会向发行人提供调价通知书。供热业务的蒸气输送给印染等热用户后，剩余的废水发行人进行处理，将符合国家质量标准的自来水通过输配水管网输送到终端用户，取得收入的过程。供水、电业务成本主要由原煤、柴油、水电费、水处理材料、环保材料等构成。

发行人近三年供电业务经营情况如下：

项目	2021年度	2020年度	2019年度
发电量（千瓦）	13,973.03	16,712.12	16,654.00
平均上网电价（元/千瓦时）	0.5058	0.5058	0.5058

电费销售收入（万元）	5,114.38	5,789.23	7,685.01
------------	----------	----------	----------

（3）收入确认情况

采购原材料时：借记“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”；生产热电时，借记“生产成本”或“制造费用”，贷记“存货”或“应付账款”或“累计折旧”或“银行存款”等；确认收入时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本。

2019年度、2020年度和2021年度，发行人分别实现供热收入13,535.44万元、11,733.18万元和15,139.82万元，占当年营业收入的比重分别为5.40%、2.98%和3.38%。2019年度、2020年度和2021年度，发行人分别实现供水、电收入7,685.01万元、7,145.76万元和5,885.96万元，占当年营业收入的比重分别为3.07%、1.82%和1.31%。

（4）环保情况

热电公司努力打造可持续发展的健康型企业，目前已经通过ISO9001质量、ISO14001环境和ISO18000职业健康安全等体系认证，依照“节约发展、清洁发展”的原则，严控污染物达标排放，降低排放总量，致力于社会责任型企业的打造，为开发区的建设、发展和周边地区的环境保护作出重要贡献。公司连续多年被评为萧山区“百强企业”，曾获得省、市、区三级绿色企业、环保节能先进单位、安全先进单位和健康企业等众多荣誉称号。

3、其他业务

报告期内，发行人其他收入主要包括租赁收入、机器设备拍卖

收入及其他收入。

（1）租赁业务收入

发行人租赁收入主要来自子公司兴达市政、鸿达市政和杭州湾信息港，2019年度、2020年度和2021年度，发行人分别实现租赁收入4,076.48万元、4,739.52万元和9,855.61万元，占营业总收入的比重分别为1.63%、1.20%、2.20%和2.38%，占比较低。

兴达市政公司、鸿达市政公司和杭州湾信息港与承租公司签订租赁合同，将资产出租给承租人使用，公司一般按年收取租金，且租金于签订租赁合同前一次性全额缴清，并为承租人开具全额增值税发票。

（2）机器拍卖收入

2019年度、2020年度和2021年度，发行人分别实现机器设备拍卖收入4,281.98万元、0.00万元和0.00万元，占营业收入的比重分别为1.71%、0.00%和0.00%，占比较低。

发行人在进行土地开发和基础设施建设过程中，区域内部分公司搬离后，发行人需要对房屋、厂房和部分设备进行拆除，这些房屋、厂房和机器设备尚有使用价值或者残值可以变现，发行人会委托资产评估公司对残值进行评估，并委托拍卖公司对其进行公开拍卖，实现收入。

（六）发行人从事业务的资质或许可情况

截至本募集说明书签署日，发行人合并范围内涉及的业务资质

情况如下表所示：

公司名称	资质名称	证书编号	颁发单位	到期日
杭州萧山经济技术开发区热电有限公司	电力业务许可证	1041708-00202	国家能源局浙江监管办公室	2028.9.21
杭州萧山经济技术开发区热电有限公司	排污许可证	9133010972102220X8001P	杭州市萧山区环境保护局	2025.6.29

（七）关于发行人城市开发建设业务的合规性说明

发行人的城市开发建设业务主要系接受委托方委托，对委托的项目进行投资建设，不涉及政府投资行为，不存在替政府垫资的情形；相关项目建设资金由发行人自筹和金融机构融资取得，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形。发行人开展的基础设施建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资和新增地方政府隐性债务的情形。

（八）地区经济及财政基本情况

1、杭州市经济发展基本情况

（1）杭州市经济发展现状

杭州市，浙江省辖地级市、省会、副省级市、特大城市、国务院批复确定的浙江省经济、文化、科教中心，长江三角洲中心城市之一，环杭州湾大湾区核心城市、G60科创走廊中心城市。

2019年，杭州市实现地区生产总值15,373亿元，按可比价计算同比增长6.8%。分产业看，第一产业增加值326亿元，增长1.9%；第二产业增加值4875亿元，增长5.0%；第三产业增加值10,172亿元，增长8.0%，三次产业增加值结构调整2.1：31.7：66.2（根据我国GDP核算制度和第四次全国经济普查修订结果，2018年，杭州GDP为14,307亿元，三次产业增加值结构为2.1:32.8:65.1）。全市人均GDP达15.2万元，折合2.2万美元。

2020年，杭州市实现地区生产总值16,106亿元，比上年增长3.9%。分产业看，第一产业增加值326亿元，下降1.1%；第二产业增加值4,821亿元，增长2.3%；第三产业增加值10,959亿元，增长5.0%。三次产业结构为2.0：29.9：68.1（经最终核实，2019年杭州GDP修订为15,419亿元，比上年增长6.8%，三次产业增加值结构为2.1：31.4：66.5）。

2021年，杭州市实现生产总值18,109亿元，按可比价格计算，同比增长8.5%，高于全国0.4个百分点，与全省持平；GDP两年平均增长6.2%，高于全国1.1、全省0.2个百分点。其中，第一产业增加值333亿元，同比增长1.8%，两年平均增长0.6%；第二产业增加值5,489亿元，同比增长8.6%，两年平均增长5.4%；第三产业增加值12,287亿元，同比增长8.7%，两年平均增长6.8%，二、三产业增速趋于同步。三次产业增加值结构由上年的2.0:29.8:68.2调整为1.8:30.3:67.9，工业增加值占比26.5%，比上年提高0.4个百分点。

（2）杭州市财政情况

随着经济的快速发展，杭州市财政收入也呈快速增长态势。2019-2021年杭州市分别实现一般公共预算收入1,965.97亿元、2,093.39亿元和2,386.59亿元，呈稳步增长的态势；其中税收收入保持稳定增长，是一般公共预算收入的主要来源，2019-2021年，税收收入分别为1,791.18亿元、1,978.60亿元和2,233.60亿元。2019-2021年，杭州市政府性基金收入分别为2,788.66亿元、3,690.45亿元和2,460.61亿元。

2、萧山区经济发展基本情况

（1）萧山区经济发展现状

萧山区，隶属于浙江省杭州市，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。

2019年，萧山区实现地区生产总值1,847.66亿元，比上年增长6.4%（按可比价格计算）；其中第一产业增加值58.29亿元，第二产业增加值766.67亿元，第三产业增加值1,022.7亿元，分别增长1.4%、5.7%和7.3%；三次产业结构比为3.2:41.5:55.3。

2020年，萧山区实现地区生产总值1,828.47亿元，比上年增长1.0%（按可比价格计算）；其中第一产业增加值57.87亿元，第二产业增加值693.38亿元，第三产业增加值1,077.22亿元，分别增长-5.5%、-2.6%和4.8%。三次产业结构调整为3.2: 37.9: 58.9（2019年三次产业增加值结构为3.1:41.8:55.1）。

2021年，萧山区实现地区生产总值2,011.62亿元，比上年增长8.7%（按可比价格计算）；其中第一产业增加值58.41亿元，第二产业增加值775.27亿元，第三产业增加值1,177.94亿元，分别增长1.7%、7.7%和9.7%；三次产业结构为2.9:38.5:58.6。

（2）萧山区财政情况

萧山区近年来经济发展速度较快，财政收入也呈快速增长态势。2019-2021年萧山区分别实现一般公共预算收入267.66亿元、300.03亿元和343.03亿元，呈稳步增长的态势。

3、发行人所在区域主要基础设施建设主体基本情况和发债情况分析

（1）萧山区主要基础设施建设主体基本情况

除发行人外，萧山区其他主要基础设施建设主体包括杭州萧山国有资产经营集团有限公司、杭州萧山交通投资集团有限公司、杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司、杭州萧山城市建设投资集团有限公司等，基本情况如下表所示：

单位：亿元

序号	企业名称	实际控制人	最近一年末总资产	最近一年末净资产	最近一年营业收入	最近一年归属于母公司所有者的净利润	主体资信评级
1	杭州萧山国有资产经营集团有限公司	杭州市萧山区人民政府	2,531.18	799.53	178.87	10.63	AAA
2	杭州萧山交通投资集团有限公司	杭州市萧山区人民政府	876.97	372.49	74.35	2.13	AA+
3	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	528.46	306.94	40.37	5.30	AA+

序号	企业名称	实际控制人	最近一年末总资产	最近一年末净资产	最近一年营业收入	最近一年归属于母公司所有者的净利润	主体资信评级
4	杭州萧山城市建设投资集团有限公司	杭州市萧山区人民政府	619.61	159.37	51.24	0.86	AA+

1) 杭州萧山国有资产经营集团有限公司

公司成立于1993年6月8日，注册资本为1,000,000.00万元，经营范围：一般项目：受托的国有资产经营和管理；对企业内部闲置的国有资产进行调剂、转让、租赁等；经批准的对外投资；土地经营开发；现有经营性国有资产的整合和重组等(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至2021年12月31日，杭州萧山国有资产经营集团有限公司资产总额2,531.18亿元，所有者权益799.53亿元，2021年度实现营业收入178.87亿元，净利润10.63亿元。

2) 杭州萧山交通投资集团有限公司

公司成立于2007年4月2日，注册资本为100,000.00万元，经营范围：实业投资；房地产开发，交通设施资源开发；交通设施建设；汽车、房产租赁；国内户外广告设计、制作及发布（除网络广告）；其他无需报经审批的一切合法项目。

截至2021年12月31日，杭州萧山交通投资集团有限公司资产总额876.97亿元，所有者权益372.49亿元，2021年度实现营业收入74.35亿元，净利润2.13亿元。

3) 杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

公司成立于2006年5月10日，注册资本为50,000.00万元，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。

截至2021年12月31日，杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司资产总额528.46亿元，所有者权益306.94亿元，2021年度实现营业收入40.37亿元，净利润5.30亿元。

4) 杭州萧山城市建设投资集团有限公司

公司成立于2010年2月11日，注册资本为428,800.00万元，经营范围：城市基础设施建设、土地开发、房地产开发、安置房建设、政府公共设施投资、政府相关城市资源经营。

截至2021年12月31日，杭州萧山城市建设投资集团有限公司资产总额619.61亿元，所有者权益159.37亿元，2021年度实现营业收入51.24亿元，净利润0.86亿元。

(2) 萧山区主要基础设施建设主体发债情况

截至本募集说明书签署日，萧山区上述主要基础设施建设主体及发行人尚未兑付的债券情况如下表所示：

单位：亿元，年，%

企业名称	债券简称	债券品种	发行规模	债券余额	债券期限	利率
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	20 萧国资债 01	一般企业债	15.00	15.00	7	4.18
	20 萧山国资 MTN001	一般中期	15.00	15.00	5	3.51

企业名称	债券简称	债券品种	发行规模	债券余额	债券期限	利率
司		票据				
	21 萧山国资 MTN002	一般中期票据	15.00	15.00	3	3.76
	21 萧山国资 MTN001	一般中期票据	15.00	15.00	5	3.27
	20 萧山国资 MTN002	一般中期票据	5.00	5.00	3	4.65
	18 萧山国资 MTN002	一般中期票据	15.00	15.00	5	4.74
	18 萧山国资 MTN001	一般中期票据	25.00	25.00	5	5.93
	23 萧山国资 CP001	一般短期融资券	10.00	10.00	1	2.86
小计	-	-	115.00	115.00	-	-
杭州萧山交通投资集团有限公司	22 萧山交投 MTN001	一般中期票据	10.00	10.00	3	3.32
	21 萧山交投 MTN003	一般中期票据	5.00	5.00	3	4.00
	21 萧山交投 MTN001	一般中期票据	5.00	5.00	3	4.40
	23 萧交 01	私募债	6.00	6.00	5	3.73
小计	-	-	26.00	26.00	-	-
杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	22 钱城债 01	一般企业债	15.00	15.00	7	3.70
	22 钱城债 02	一般企业债	15.00	15.00	7	3.15
	21 钱世纪城债 02	一般企业债	11.00	11.00	7	4.29
	21 钱世纪城债 01	一般企业债	15.00	15.00	7	4.42
	21 钱江世纪 PPN002	定向工具	4.00	4.00	3	3.65
	21 钱江世纪 PPN001	定向工具	12.00	12.00	5	4.09
	20 钱城 01	私募债	15.00	15.00	5	4.17
	18 萧山钱江 MTN003	一般中期票据	10.00	8.00	5	3.95
	18 萧山钱江 MTN002	一般中期票据	10.00	8.90	5	3.95
	16 钱世纪城债	一般企业债	18.00	3.60	7	4.00

企业名称	债券简称	债券品种	发行规模	债券余额	债券期限	利率
	18 萧山钱江 MTN001	一般中期票据	10.00	5.30	5	4.00
小计	-	-	135.00	112.80	-	-
杭州萧山城市建设投资集团有限公司	22 萧城 01	私募债	15.00	15.00	5	3.23
	22 萧城 02	私募债	15.00	15.00	5	2.80
小计	-	-	30.00	30.00	-	-
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	22 萧经 01	私募债	6.50	6.50	5	3.95
	21 萧山经开 PPN001	定向工具	20.00	20.00	15	3.60
	21 萧经 01	私募债	5.00	5.00	5	3.88
	20 萧经 02	私募债	12.00	12.00	5	4.28
	20 萧经 01	私募债	15.00	15.00	5	4.00
	23 萧经 01	私募债	8.50	8.50	5	4.34
小计	-	-	67.00	67.00	-	-

(3) 萧山区企业债券获批情况

截至本募集说明书签署日，除本次企业债券外，萧山区城市基础设施建设企业不存在已批复未发行企业债券的情况。

十、发行人独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，严格按照《公司法》、《证券法》（2019年修订）等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，能够自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策，具备直接面向市场独立经营的能力：

（一）业务方面

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司设置了业务经营部门和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面相互独立。

（二）人员方面

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，并独立履行人事管理职责，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

（三）资产方面

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

（四）机构方面

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营管理和业务发展的需要，设置了相关的综合管理和业

务经营部门，发行人各部门和岗位均有明确的岗位职责和要求，机构独立。

（五）财务方面

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

第五节 发行人主要财务状况

一、财务报表编制基础

本募集说明书所载最近三年及一期的财务报告均按照《企业会计准则》的规定编制。除特别说明外，本节披露的财务会计信息以公司按照《企业会计准则》编制的最近三年及一期的财务报告为基础。

如未特别说明，本节信息中引用的财务报表数据均摘自本公司2019年度、2020年度及2021年度经审计的财务报告，以及本公司2022年1-9月财务报告（未经审计）。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年、2020年及2021年财务报告进行了审计，并分别出具了“中兴华审字（2020）第011253号”、“中兴华审字（2021）第012351号”及“中兴华审字（2022）第012530号”标准无保留意见审计报告。

专业投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司2019年度、2020年度及2021年度经审计的财务报告，以及本公司2022年1-9月财务报告（未经审计）。

二、重大会计政策、会计估计变更以及会计差错更正情况

（一）会计估计变更

报告期内，发行人未发生重大会计估计变更。

（二）会计政策变更

1、2019 年度会计政策变更

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《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，变更内容如下：资产负债表中新增“应收票据”、“应收账款”项目，将资产负债表中原“应收票据及应收账款”项目分别计入上述新增的项目；资产负债表中新增“应付票据”、“应付账款”项目，将资产负债表中原“应付票据及应付账款”项目分别计入上述新增的项目。

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

2、2020 年度会计政策变更

2020 年度，公司未发生重大会计政策变更。

3、2021 年度会计政策变更

（1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》

（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），本公司于2021年1月1日起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公司的主要变化和影响如下：

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	重分类	2021 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	243,359,394.00	-	-
其他权益工具投资	-	-	243,359,394.00
持有至到期投资	4,500,000.00	-	-
债权投资	-	-	4,500,000.00

（2）执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本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，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之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相

关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

单位：元

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
预收账款	1,471,362,776.45	12,879,512.80
合同负债	-	1,338,058,040.05
其他流动负债	-	120,425,223.60

(3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。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。

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。

于新租赁准则首次执行日（即2021年1月1日），本公司的具体衔接处理及其影响如下：

1) 本公司作为承租人

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。

对首次执行日前的经营租赁，本公司按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。本公司于首次执行日对使用权资产进行减值测试，不调整使用权资产的账面价值。

本公司对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本公司根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

● 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

● 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

● 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

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

●首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

2) 本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。

(4) 其他会计政策变更

2021年2月2日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释14号”），自2021年2月2日起施行（以下简称“施行日”）。本公司自施行日起执行解释14号，执行解释14号对报告期内财务报表无重大影响。

2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释15号”），于发布之日起实施。本公司自施行日起执行解释15号，执行解释15号对报告期内财务报表无重大影响。

4、2022年1-9月会计政策变更

2022年1-9月，发行人未发生重大会计政策变更。

(三) 会计差错更正

报告期内，发行人未发生重大会计差错更正。

三、财务报表审计情况

发行人2019年度、2020年度及2021年度的财务报告经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中兴华审字（2020）第011253号、中兴华审字（2021）第012351号和中兴华审字（2022）第012530号标准无保留意见的审计报告。

四、财务报表范围的变化情况

发行人的报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。最近三年及一期发行人报表范围变化情况如下：

（一）2022年9月末合并报表范围变化情况

截至2022年9月末，发行人合并报表范围相比2021年末减少7家子公司，增加1家子公司，具体情况如下：

发行人 2022 年 9 月末合并报表范围子公司变更情况表

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	经营范围	合并报表范围变更情况
1	杭州萧山科技城投资开发有限公司	60,000.00	土地整理；基础设施、公共设施的投资、开发、管理；实业投资；物业服务；广告设计、制作、发布、代理（除网络广告）；其他无需报经审批的一切合法项目。	减少
2	杭州萧山绿色智造产业园建设发展有限公司	50,000.00	一般项目：园区管理服务；物业管理；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；园林绿化工程施工(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开	减少

序号	子公司名称	注册资本	经营范围	合并报表范围变更情况
			发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。	
3	杭州萧山三江创智新城建设发展有限公司	50,000.00	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；工程管理服务；城市绿化管理；非居住房地产租赁；住房租赁；企业管理；物业管理；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。	减少
4	杭州萧山经济技术开发区产业基金有限公司	5,000.00	实业投资、投资咨询（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	减少
5	浙江萧山机器人小镇建设发展有限公司	5,000.00	机器人产业规划、私募股权投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；机器人研发、孵化、产业化的技术转让；实业投资、企业管理、咨询服务；物业服务；会展、会务服务；旅游开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	减少
6	杭州萧山科技城产业发展有限公司	30,000.00	商务信息咨询，企业管理咨询，生物技术的技术服务、技术咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	减少
7	杭州萧山科技城商业运营管理有限公司	2,000.00	一般项目：企业管理；物业管理；园区管理服务；单位后勤管理服务；公共事业管理服务；市政设施管理；集贸市场	减少

序号	子公司名称	注册资本	经营范围	合并报表范围变更情况
			管理服务；餐饮管理；商业综合体管理服务；城市公园管理；生态保护区管理服务；供应链管理；企业总部管理；规划设计管理；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务(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)。	
8	杭州萧山市北开发建设有限公司	5,000.00	一般项目：园区管理服务；市政设施管理；土地整治服务；规划设计管理；非居住房地产租赁；公共事业管理服务；创业空间服务；企业管理咨询；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)。	增加

注：浙江萧山机器人小镇建设发展有限公司已更名为杭州大桥南建设开发有限公司。

（二）2021年末合并报表范围变化情况

截至2021年末，发行人合并报表范围相比2020年末减少2家子公司，具体情况如下：

发行人 2021 年末合并报表范围子公司变更情况表

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	经营范围	合并报表范围变更情况
1	杭州江东工业园区投资开发有限公司	20,000.00	园区公共基础设施建设、实业投资、园区内公共资源开发经营管理	减少
2	杭州萧山创客新天地投资管理有限公司	1,000,000.00	许可项目：房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果	减少

序号	子公司名称	注册资本	经营范围	合并报表范围变更情况
			为准)。一般项目：控股公司服务；土地整治服务；园区管理服务；房屋拆迁服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；工程管理服务；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；创业空间服务(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)。	

注：杭州萧山创客新天地投资管理有限公司已更名为杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司。

（三）2020年末合并报表范围变化情况

截至2020年末，发行人合并报表范围相比2019年末增加3家子公司，具体情况如下：

发行人 2020 年末合并报表范围子公司变更情况表

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	经营范围	持股比例(%)	合并报表范围变更情况
1	杭州萧山绿色智造产业园建设发展有限公司	50,000.00	一般项目：园区管理服务；物业管理；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；园林绿化工程施工(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。	100.00	增加
2	杭州萧山三江创智小镇建设发展	50,000.00	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；	100.00	增加

序号	子公司名称	注册资本	经营范围	持股比例 (%)	合并报表 范围变更 情况
	有限公司		房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理;工程管理服务;城市绿化管理;非居住房地产租赁;住房租赁;企业管理;物业管理;会议及展览服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)		
3	杭州萧山科技城商业运营管理有限公司	2,000.00	一般项目:企业管理;物业管理;非居住房地产租赁;园区管理服务;单位后勤管理服务;公共事业管理服务;市政设施管理;集贸市场管理服务;餐饮管理;商业综合体管理服务;城市公园管理;生态保护区管理服务;供应链管理服务;企业总部管理;规划设计管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	100.00	增加

(四) 2019年末合并报表范围变化情况

截至 2019 年末,发行人合并报表范围相比 2018 年末增加 6 家

子公司,具体情况如下:

发行人 2019 年末合并报表范围子公司变更情况表

单位:万元

序号	子公司名称	注册资本	经营范围	持股比 例 (%)	合并报表 范围变更 情况
1	杭州萧山经济技术开发区产业基	5,000.00	实业投资、投资咨询(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存	100.00	增加

序号	子公司名称	注册资本	经营范围	持股比例 (%)	合并报表 范围变更 情况
	金有限公司		款、融资担保、代客理财等金融服务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
2	杭州萧山科技城投资开发有限公司	60,000.00	土地整理；基础设施、公共设施的投资、开发、管理；实业投资；物业服务；广告设计、制作、发布、代理（除网络广告）；其他无需报经审批的一切合法项目。	100.00	增加
3	杭州萧山科技城产业发展有限公司	30,000.00	商务信息咨询，企业管理咨询，生物技术的技术服务、技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00	增加
4	浙江萧山机器人小镇建设发展有限公司	5,000.00	机器人产业规划、私募股权投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；机器人研发、孵化、产业化的技术转让；实业投资、企业管理、咨询服务；物业服务；会展、会务服务；旅游开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00	增加
5	杭州萧山经济技术开发区建设发展有限公司	500.00	房屋建筑、市政园林设施项目的建设管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00	增加
6	杭州萧山国际科创中心开发有限公司	100,000.00	基础设施项目的投资、建设、管理、运营；公用工程、保障房建设及管理；房地产开发；物业服务；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00	增加

五、发行人主要会计信息

发行人最近三年及一期的资产负债表、利润表以及现金流量表

如下：

合并资产负债表

单位：元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	3,114,077,488.26	4,205,512,368.15	8,674,806,852.40	7,304,251,073.50
应收票据	-	-	-	-
应收账款	3,048,337,406.40	664,027,368.49	803,599,666.76	349,937,122.83
预付款项	716,316,540.57	265,891,951.71	134,950,311.56	18,180,577.21
其他应收款	11,464,116,910.89	1,310,334,578.77	1,370,753,473.64	3,243,598,344.79
存货	59,198,729,969.27	60,932,929,477.60	51,031,674,367.54	46,744,334,197.57
其他流动资产	726,339,332.65	597,359,028.22	317,866,259.67	166,496,994.17
流动资产合计	78,267,917,648.04	67,976,054,772.94	62,333,650,931.57	57,826,798,310.07
非流动资产：				
债权投资	-	4,500,000.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	243,359,394.00	195,359,394.00
持有至到期投资	-	-	4,500,000.00	4,500,000.00
长期应收款	-	20,000,000.00	15,000,000.00	-
长期股权投资	31,000,000.00	142,143,372.84	139,955,288.05	118,030,398.84
其他权益工具投资	10,301,015.10	731,989,886.05	-	-
投资性房地产	393,971,115.28	402,726,305.01	414,497,504.69	427,318,284.37
固定资产	344,624,184.05	356,082,287.83	91,459,285.81	101,687,673.08
在建工程	892,700,782.17	601,567,672.28	589,299,641.37	424,649,260.26
无形资产	1,326,314,725.08	1,351,609,559.15	928,914,535.21	1,046,123.18
长期待摊费用	8,070,166.29	8,771,255.26	6,028,957.16	6,415,960.29
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	100,000,000.00	-	-	-
非流动资产合计	3,106,981,987.97	3,619,390,338.42	2,433,014,606.29	1,279,007,094.02
资产总计	81,374,899,636.01	71,595,445,111.36	64,766,665,537.86	59,105,805,404.09
流动负债：				
短期借款	-	-	40,000,000.00	-
应付账款	1,617,616.68	1,278,100,658.36	23,087,525.21	27,889,515.65
预收款项	44,664,092.79	29,709,696.73	1,471,362,776.45	117,064,045.85
应付职工薪酬	248,589.17	367,698.17	278,464.16	509,679.68
合同负债	1,335,331,821.46	1,341,111,063.89	-	-
应交税费	205,946,667.83	264,429,996.97	202,589,518.96	126,655,321.74
其他应付款	17,301,785,320.28	7,071,008,693.98	10,035,401,682.10	9,530,105,727.68
一年内到期的非流动负债	1,698,693,412.60	2,097,860,017.20	3,264,590,017.20	3,034,201,634.74
其他流动负债	120,179,863.93	120,699,995.75	-	-
流动负债合计	20,708,467,384.74	12,203,287,821.05	15,037,309,984.08	12,836,425,925.34
非流动负债：				
长期借款	16,827,680,303.70	14,028,623,716.30	13,219,652,434.50	14,054,776,025.00
应付债券	8,004,638,383.66	5,175,356,940.26	2,685,532,216.98	258,298,992.61

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
长期应付款	2,884,500,000.00	3,863,500,000.00	5,210,900,000.00	3,957,250,000.00
递延所得税负债	1,160,405.27	1,157,623.01	-	-
其他非流动负债	100,000,000.00	-	-	-
非流动负债合计	27,817,979,092.63	23,068,638,279.57	21,116,084,651.48	18,270,325,017.61
负债合计	48,526,446,477.37	35,271,926,100.62	36,153,394,635.56	31,106,750,942.95
所有者权益：				
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	27,112,032,521.67	30,793,412,856.88	23,545,718,857.07	23,545,718,857.07
其他综合收益	3,481,215.83	3,472,869.04	-	-
盈余公积	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
未分配利润	4,493,321,697.61	4,286,975,222.56	3,827,624,815.85	3,403,653,368.03
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	32,358,835,435.11	35,833,860,948.48	28,123,343,672.92	27,699,372,225.10
少数股东权益	489,617,723.53	489,658,062.26	489,927,229.38	299,682,236.04
所有者权益合计	32,848,453,158.64	36,323,519,010.74	28,613,270,902.30	27,999,054,461.14
负债和所有者权益总计	81,374,899,636.01	71,595,445,111.36	64,766,665,537.86	59,105,805,404.09

合并利润表

单位：元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	3,248,562,059.06	4,477,954,811.67	3,937,216,722.31	2,505,642,905.18
其中：营业收入	3,248,562,059.06	4,477,954,811.67	3,937,216,722.31	2,505,642,905.18
二、营业总成本	3,189,481,597.91	4,356,722,123.24	3,804,157,956.92	2,403,041,939.35
其中：营业成本	2,958,072,321.11	4,106,553,905.63	3,602,594,639.56	2,281,017,823.93
税金及附加	11,048,521.07	13,396,859.08	12,802,390.82	8,585,973.16
销售费用	-	7,975,363.50	5,184,124.89	4,158,414.99
管理费用	221,584,257.75	238,598,329.76	177,998,674.86	96,057,888.65
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-1,223,502.02	-9,802,334.73	5,578,126.79	13,221,838.62
加：其他收益	203,133,212.49	408,124,896.90	349,592,344.61	457,544,256.07
投资收益（损失以“-”号填列）	300,000.00	2,967,084.79	239,204.21	8,375,974.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	262,513,673.64	532,324,670.12	482,890,314.21	568,521,195.98
加：营业外收入	1,742,428.70	9,330,306.32	22,157,265.25	16,551,764.82
减：营业外支出	3,631,421.51	4,422,865.33	13,155,341.37	2,681,785.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	260,624,680.83	537,232,111.11	491,892,238.09	582,391,175.28
减：所得税费用	54,318,544.51	78,150,871.52	67,675,796.93	65,219,181.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	206,306,136.32	459,081,239.59	424,216,441.16	517,171,993.68
归属于母公司所有者的净利润	206,346,475.05	459,350,406.71	423,971,447.82	517,489,757.64

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
少数所有者损益	-40,338.73	-269,167.12	244,993.34	-317,763.96
六、其他综合收益的税后净额	8,346.79	3,472,869.04	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	8,346.79	3,472,869.04	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	206,314,483.11	462,554,108.63	424,216,441.16	517,171,993.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	206,354,821.84	462,823,275.75	423,971,447.82	517,489,757.64
属于少数所有者的综合收益总额	-40,338.73	-269,167.12	244,993.34	-317,763.96

合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	242,010,663.33	4,662,980,243.69	4,849,573,637.43	2,605,352,107.11
收到的税费返还	29,229,642.65	176,114,756.14	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,359,744,241.10	13,823,457,365.09	34,052,351,398.82	9,823,656,992.34
经营活动现金流入小计	18,630,984,547.08	18,662,552,364.92	38,901,925,036.25	12,429,009,099.45
购买商品、接受劳务支付的现金	8,309,814,625.97	16,298,324,873.95	8,006,548,325.76	13,176,307,505.93
支付给职工以及为职工支付的现金	70,774,705.16	61,992,773.53	50,717,228.46	55,366,088.10
支付的各项税费	21,773,499.99	90,210,703.31	10,209,925.77	14,243,343.15
支付其他与经营活动有关的现金	15,634,115,516.10	11,748,781,870.51	30,943,594,941.50	1,950,316,108.35
经营活动现金流出小计	24,036,478,347.22	28,199,310,221.30	39,011,070,421.49	15,196,233,045.53
经营活动产生的现金流量净额	-5,405,493,800.14	-9,536,757,856.38	-109,145,385.24	-2,767,223,946.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	20,000,000.00	-	-	61,058,000.00
取得投资收益收到的现金	300,000.00	1,220,371.20	300,000.00	300,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	111,963,333.33	-	388,792,852.68
投资活动现金流入小计	20,300,000.00	113,183,704.53	300,000.00	450,150,852.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	254,675,677.97	329,248,667.39	1,113,671,395.97	426,409,175.37
投资支付的现金	130,000,000.00	535,000,000.00	71,900,000.00	218,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	433,520,243.19	6,168,256.58	-	-
投资活动现金流出小计	818,195,921.16	870,416,923.97	1,185,571,395.97	644,409,175.37
投资活动产生的现金流量净额	-797,895,921.16	-757,233,219.44	-1,185,271,395.97	-194,258,322.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	190,000,000.00	605,000,000.00
取得借款收到的现金	7,763,825,000.00	5,317,581,299.00	3,650,349,651.07	4,629,390,125.00

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
收到其他与筹资活动有关的现金	1,320,000,000.00	4,649,013,628.45	3,244,250,000.00	-
筹资活动现金流入小计	9,083,825,000.00	9,966,594,927.45	7,084,599,651.07	5,234,390,125.00
偿还债务支付的现金	2,981,660,017.20	2,427,740,017.20	2,310,194,100.00	2,073,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	839,258,141.39	1,059,385,991.75	1,063,417,921.48	836,780,256.75
支付其他与筹资活动有关的现金	150,952,000.00	554,766,267.92	1,046,015,069.48	319,099,661.49
筹资活动现金流出小计	3,971,870,158.59	4,041,892,276.87	4,419,627,090.96	3,229,629,918.24
筹资活动产生的现金流量净额	5,111,954,841.41	5,924,702,650.58	2,664,972,560.11	2,004,760,206.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、期末现金及现金等价物净增加额	-1,091,434,879.89	-4,369,288,425.24	1,370,555,778.90	-956,722,062.01
加：期初现金及现金等价物余额	4,205,512,368.15	8,574,800,793.39	7,204,245,014.49	8,160,967,076.50
六、期末现金及现金等价物余额	3,114,077,488.26	4,205,512,368.15	8,574,800,793.39	7,204,245,014.49

母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	2,473,778,615.71	3,088,782,749.62	6,459,469,528.41	6,591,456,948.18
应收账款	3,048,333,634.65			
预付款项	66,300,676.33	49,413,686.47	35,807,661.02	16,307,172.32
其他应收款	8,585,064,846.12	5,781,558,127.87	2,882,999,329.48	1,471,414,452.70
存货	58,720,763,311.44	54,452,767,829.25	41,629,453,648.41	38,533,284,417.53
其他流动资产	685,528,708.66	478,262,512.82	300,845,498.24	163,157,112.39
流动资产合计	73,579,769,792.91	63,850,784,906.03	51,308,575,665.56	46,775,620,103.12
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	5,159,394.00	5,159,394.00
长期股权投资	656,600,000.00	1,876,600,000.00	1,625,600,000.00	1,365,600,000.00
其他权益工具投资	9,801,015.10	29,789,886.05	-	-
投资性房地产	9,840,969.04	9,987,389.10	10,280,229.22	11,622,649.34
固定资产	272,937,297.84	276,961,378.31	1,020,510.00	-
无形资产	134,965,973.22	138,465,394.70	-	-
长期待摊费用	134,350.00	214,960.00	322,440.00	429,920.00
其他非流动资产	100,000,000.00			
非流动资产合计	1,184,279,605.20	2,332,019,008.16	1,642,382,573.22	1,382,811,963.34
资产总计	74,764,049,398.11	66,182,803,914.19	52,950,958,238.78	48,158,432,066.46
流动负债：				
应付账款	-	1,267,696,762.30	-	-
预收款项	39,569,601.85	23,167,609.45	1,456,974,030.81	116,687,610.86

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
合同负债	1,334,613,696.07	1,334,613,696.07	-	-
应交税费	202,214,831.26	185,463,963.84	75,362,470.14	52,597,732.02
其他应付款	14,679,543,046.13	6,572,521,848.52	8,043,606,055.59	7,415,033,886.29
一年内到期的非流动负债	1,648,693,412.60	1,765,410,017.20	2,609,990,017.20	2,202,194,100.00
其他流动负债	120,115,232.65	120,115,232.65	-	-
流动负债合计	18,024,749,820.56	11,268,989,130.03	12,185,932,573.74	9,786,513,329.17
非流动负债：				
长期借款	15,827,680,303.70	13,239,123,716.30	12,438,202,434.50	13,715,326,025.00
应付债券	5,823,318,383.66	5,175,356,940.26	2,685,532,216.98	258,298,992.61
长期应付款	2,784,500,000.00	3,183,500,000.00	2,529,000,000.00	1,452,250,000.00
递延所得税负债	1,160,405.27	1,157,623.01	-	-
非流动负债合计	24,436,659,092.63	21,599,138,279.57	17,652,734,651.48	15,425,875,017.61
负债合计	42,461,408,913.19	32,868,127,409.60	29,838,667,225.22	25,212,388,346.78
所有者权益：				
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	27,684,558,834.84	28,934,558,834.84	19,045,797,241.76	19,045,797,241.76
其他综合收益	3,481,215.83	3,472,869.04	-	-
盈余公积	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
未分配利润	3,864,600,434.25	3,626,644,800.71	3,316,493,771.80	3,150,246,477.92
所有者权益合计	32,302,640,484.92	33,314,676,504.59	23,112,291,013.56	22,946,043,719.68
负债和所有者权益总计	74,764,049,398.11	66,182,803,914.19	52,950,958,238.78	48,185,432,066.46

母公司利润表

单位：元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	3,080,074,094.83	3,872,111,045.02	3,266,595,760.39	1,816,558,729.21
减：营业成本	2,735,521,418.08	3,473,790,019.19	2,894,891,736.03	1,603,470,411.53
税金及附加	5,829,455.93	3,650,341.36	4,629,349.84	3,979,259.14
销售费用	-	-	-	-
管理费用	127,272,315.17	122,088,463.85	97,304,245.64	31,403,808.20
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-6,086,186.96	-7,194,616.26	-3,715,269.38	-2,151,979.91
加：其他收益	75,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	199,030,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	300,000.00	300,000.00	300,000.00	11,358,000.00
二、营业利润	292,837,092.61	380,076,836.88	373,785,698.26	390,245,230.25
加：营业外收入	166,000.12	870,149.22	23,238.94	16,001.00
减：营业外支出	728,914.68	745,614.22	185,479,212.03	3,688.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填	292,274,178.05	380,201,371.88	188,329,725.17	390,257,543.15

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
列)				
减：所得税费用	54,318,544.51	70,050,342.97	22,082,431.29	47,806,885.79
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	237,955,633.54	310,151,028.91	166,247,293.88	342,450,657.36
五、其他综合收益的税后净额	8,346.79	3,472,869.04	-	-
六、综合收益总额	237,963,980.33	313,623,897.95	166,247,293.88	342,450,657.36

母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	53,191,748.87	3,894,099,421.93	4,606,882,180.34	1,928,747,808.07
收到的税费返还	-	169,447,372.49	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	19,903,983,170.75	16,887,396,050.75	9,820,956,384.23	6,293,327,366.60
经营活动现金流入小计	19,957,174,919.62	20,950,942,845.17	14,427,838,564.57	8,222,075,174.67
购买商品、接受劳务支付的现金	7,545,274,789.25	11,047,107,263.66	6,010,561,455.61	1,619,033,417.90
支付给职工以及为职工支付的现金	6,397,407.26	7,011,369.86	5,792,523.32	5,615,761.34
支付的各项税费	4,735,338.17	1,677,740.00	3,515,811.82	3,402,200.37
支付其他与经营活动有关的现金	14,764,879,903.58	18,456,783,605.46	10,650,613,979.16	9,437,006,311.02
经营活动现金流出小计	22,321,287,438.26	29,512,579,978.98	16,670,483,769.91	11,065,057,690.63
经营活动产生的现金流量净额	-2,364,112,518.64	-8,561,637,133.81	-2,242,645,205.34	-2,842,982,515.96
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	20,000,000.00	-	-	61,058,000.00
取得投资收益收到的现金	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
投资活动现金流入小计	20,300,000.00	300,000.00	300,000.00	61,358,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	-
投资支付的现金	130,000,000.00	471,000,000.00	260,000,000.00	800,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	130,000,000.00	471,000,000.00	260,000,000.00	800,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-109,700,000.00	-470,700,000.00	-259,700,000.00	-738,642,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	300,000,000.00
取得借款收到的现金	4,463,825,000.00	4,857,581,299.00	2,489,873,656.37	3,989,940,125.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,320,000,000.00	4,347,013,628.45	2,944,250,000.00	-
筹资活动现金流入小计	5,783,825,000.00	9,204,594,927.45	5,434,123,656.37	4,289,940,125.00
偿还债务支付的现金	2,981,660,017.20	2,016,740,017.20	1,676,218,105.30	1,353,750,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	811,084,598.07	991,432,228.30	985,547,765.50	819,430,252.39
支付其他与筹资活动有关的现金	132,272,000.00	534,766,267.92	402,000,000.00	9,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,925,016,615.27	3,542,938,513.42	3,063,765,870.80	2,182,180,252.39
筹资活动产生的现金流量净额	1,858,808,384.73	5,661,656,414.03	2,370,357,785.57	2,107,759,872.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、期末现金及现金等价物净增加额	-615,004,133.91	-3,370,680,719.78	-131,987,419.77	-1,473,864,643.35
加：期初现金及现金等价物余额	3,088,782,749.62	6,459,463,469.40	6,591,450,889.17	8,065,315,532.52
六、期末现金及现金等价物余额	2,473,778,615.71	3,088,782,749.62	6,459,463,469.40	6,591,450,889.17

六、最近三年及一期的主要财务指标

发行人最近三年及一期的主要财务指标如下表所示：

项目	2022年9月末/1-9月	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度
流动比率（倍）	3.78	5.57	4.15	4.50
速动比率（倍）	0.92	0.58	0.75	0.86
资产负债率（%）	59.63	49.27	55.82	52.63
营业毛利率（%）	8.94	8.29	8.50	8.96
平均总资产回报率（%）	-	0.81	0.82	1.14
加权平均净资产收益率（%）	0.60	1.41	1.50	1.95
EBITDA（万元）	-	61,495.29	55,126.69	63,225.09
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.58	0.52	0.77
应收账款周转率（次/年）	1.75	6.10	6.83	14.00
存货周转率（次/年）	0.05	0.07	0.07	0.06
总资产周转率（次/年）	0.04	0.07	0.06	0.05

注：2022年1-9月财务数据未经年化处理，上述主要财务指标计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产÷流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额÷资产总额
- （4）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- （5）平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额
- （6）加权平均净资产收益率=净利润/平均净资产总额

(7) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+摊销

(8) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

(9) 应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

(10) 存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

(11) 总资产周转率=营业收入/[(期初总资产余额+期末总资产余额)/2]

七、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、营运能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

(一) 发行人财务分析

1、资产情况分析

单位：万元，%

项目	2022年9月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	311,407.75	3.83	420,551.24	5.87	867,480.69	13.39	730,425.11	12.36
应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	304,833.74	3.75	66,402.74	0.93	80,359.97	1.24	34,993.71	0.59
预付款项	71,631.65	0.88	26,589.20	0.37	13,495.03	0.21	1,818.06	0.03
其他应收款	1,146,411.69	14.09	131,033.46	1.83	137,075.35	2.12	324,359.83	5.49
存货	5,919,873.00	72.75	6,093,292.95	85.11	5,103,167.44	78.79	4,674,433.42	79.09
其他流动资产	72,633.93	0.89	59,735.90	0.83	31,786.63	0.49	16,649.70	0.28
流动资产合计	7,826,791.76	96.18	6,797,605.48	94.94	6,233,365.09	96.24	5,782,679.83	97.84
非流动资产：								
债权投资	-	-	450.00	0.01	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	24,335.94	0.38	19,535.94	0.33
持有至到期投资	-	-	-	-	450.00	0.01	450.00	0.01

长期应收款	-	-	2,000.00	0.03	1,500.00	0.02	-	-
长期股权投资	3,100.00	0.04	14,214.34	0.20	13,995.53	0.22	11,803.04	0.20
其他权益工具投资	1,030.10	0.01	73,198.99	1.02	-	-	-	-
投资性房地产	39,397.11	0.48	40,272.63	0.56	41,449.75	0.64	42,731.83	0.72
固定资产	34,462.42	0.42	35,608.23	0.50	9,145.93	0.14	10,168.77	0.17
在建工程	89,270.08	1.10	60,156.77	0.84	58,929.96	0.91	42,464.93	0.72
无形资产	132,631.47	1.63	135,160.96	1.89	92,891.45	1.43	104.61	0.00
长期待摊费用	807.02	0.01	877.13	0.01	602.90	0.01	641.60	0.01
递延所得税资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流动资产	10,000.00	0.12	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	310,698.20	3.82	361,939.03	5.06	243,301.46	3.76	127,900.71	2.16
资产总计	8,137,489.96	100.00	7,159,544.51	100.00	6,476,666.55	100.00	5,910,580.54	100.00

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司的总资产分别为5,910,580.54万元、6,476,666.55万元、7,159,544.51万元和8,137,489.96万元。公司资产中货币资金和存货占比较高。2020年末相较2019年末总资产余额增加了566,086.01万元，增幅9.58%，主要系货币资金、应收账款、存货和无形资产等增加所致。2021年末较2020年末总资产余额增加了682,877.96万元，增幅为10.54%，主要系受到存货增加所致。2022年9月末较2021年末总资产余额增加了977,945.45万元，增幅为13.66%，主要系其他应收款增加所致。

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货等构成，公司非流动资产主要由可供出售金融资产/其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产、在建工程和无形资产等构成。截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司流动资产分别为5,782,679.83万元、6,233,365.09万元、6,797,605.48万元和7,826,791.76万元，占同期总资产比重分别为97.84%、96.24%、

94.94%和96.18%；非流动资产分别为127,900.71万元、243,301.46万元、361,939.03万元和310,698.20万元，占同期总资产比重分别为2.16%、3.76%、5.06%和3.82%，具体分析如下：

（1）货币资金

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司货币资金余额分别为730,425.11万元、867,480.69万元、420,551.24万元和311,407.75万元，占同期总资产比例分别为12.36%、13.39%、5.87%和3.83%。2020年末公司货币资金较2019年末增加了137,055.58万元，增幅为18.76%，主要是公司银行存款增加所致。2021年末公司货币资金较2020年末减少了446,929.45万元，降幅为51.52%，主要系公司银行存款减少所致。2022年9月末公司货币资金较2021年末减少了109,143.49万元，降幅为25.95%，主要系公司银行存款减少所致。

近三年末公司货币资金情况如下：

单位：万元，%

项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	3.91	0.00	2.1	0.00	1.39	0.00
银行存款	410,547.32	97.62	857,477.98	98.85	720,423.71	98.63
其他货币资金	10,000.00	2.38	10,000.61	1.15	10,000.01	1.37
合计	420,551.24	100.00	867,480.69	100.00	730,425.11	100.00

（2）应收账款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司应收账款余额合计分别为34,993.71万元、80,359.97万元、66,402.74万元

和304,833.74万元，占同期总资产的比例分别为0.59%、1.24%、0.93%和3.75%，报告期内公司应收账款占总资产比重较少，主要由应收的项目工程结算款构成。公司2020年末应收账款余额较2019年末增加45,366.25万元，增幅为129.64%，主要系2020年子公司科技城开发公司应收科技城管委会的项目工程结算款增加所致。公司2021年末应收账款余额较2020年末减少了13,957.23万元，降幅为17.37%，主要系2021年子公司科技城开发公司应收科技城管委会的项目工程结算款减少所致。公司2022年9月末应收账款余额较2021年末增加了238,431.00万元，增幅为359.07%，主要系当年度确认的部分工程结算收入尚未回款所致。

截至2021年末，公司主要应收账款明细如下：

单位：万元，%

公司名称	账面金额	占比
萧山科技城管理委员会	64,898.28	97.73
合计	64,898.28	97.73

截至2021年末，公司应收账款期末余额主要为来自应收萧山科技城管理委员会的项目工程结算款64,898.28万元。对于应收账款，公司采用单项金额重大并单项计提坏账准备和按照信用风险组合计提坏账相结合的方法计提坏账准备。截至2021年末，应收账款公司未计提应收账款坏账准备。

（3）预付款项

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司预付款项余额分别为1,818.06万元、13,495.03万元、26,589.20

万元和 71,631.65 万元，占同期总资产的比例分别为 0.03%、0.21%、0.37%和 0.88%，占比不大。公司预付项款占总资产比重较低。公司 2020 年末预付款项余额较 2019 年末增加 11,676.97 万元，增幅为 642.28%，主要系预付浙江杭州市萧山区供电公司的电费款增加及预付浙江大学建筑设计研究院有限公司萧山经济技术开发区分公司工程款增加所致。2021 年末，公司预付款项余额较 2020 年末增加 13,094.17 万元，增幅为 97.03%，主要系预付的大元建业集团股份有限公司和浙江大学建筑设计研究院有限公司萧山经济技术开发区分公司等工程款增加所致。

2021年末，公司期末余额较大的预付款项明细如下：

单位：万元，%

单位名称	2021 年末余额	占预付款项期末余额合计数的比例	是否关联方	款项性质或内容
浙江大学建筑设计研究院有限公司萧山经济技术开发区分公司	12,645.61	47.56	否	工程款
大元建业集团股份有限公司	5,066.54	19.05	否	工程款
国网浙江杭州市萧山区供电公司	3,523.41	13.25	否	电费
益农镇人民政府	2,000.00	7.52	否	工程款
杭州萧山供水有限公司	1,395.42	5.25	否	水费
合计	24,630.98	92.64	-	-

（4）其他应收款

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，公司其他应收款余额分别为 324,359.83 万元、137,075.35 万元、131,033.46 万元和 1,146,411.69 万元，占同期总资产的比重分别为 5.49%、2.12%、1.83%和 14.09%，公司其他应收款占总资产比重

较低，但最近一期有所上升。公司 2020 年末其他应收款余额较 2019 年末减少 187,284.49 万元，降幅为 57.74%；2021 年末其他应收款余额较 2020 年末减少 6,041.89 万元，降幅为 4.41%，主要系对萧山科技城管理委员会的往来款减少所致；2022 年 9 月末其他应收款余额较 2021 年末增加 1,015,378.23 万元，增幅为 774.90%，最近一期末其他应收款余额大幅增加主要系对萧山经开区管理委员会往来款增加以及由于合并报表范围变化导致对区内国有企业的往来款增加所致。

截至 2021 年末，公司主要其他应收款的情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占比	是否属于非经营性往来占款及资金拆借
萧山科技城管理委员会	资金往来款	46,870.99	35.77	是
杭州市规划和自然资源局萧山分局	保证金	34,964.80	26.68	否
杭州钱塘新区城市发展集团有限公司	股权转让款	20,000.00	15.26	否
浙江智联生命科学产业发展有限公司	资金往来款	2,680.00	2.05	是
艾洛益材料科技有限公司	资金往来款	2,000.00	1.53	是
合计		106,515.79	81.29	-

①发行人经营性和非经营性其他应收款的分类标准：是否为与发行人主营业务直接相关而产生的其他应收款项。

②发行人非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序、定价机制

发行人根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保

发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。公司大额非经营性往来占款或资金拆借的审核决策程序一般由经办人牵头，就该款项的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度进行衡量，再提出申请，并由分管领导进行复核，最终由公司董事会或股东进行审批。

发行人对于关联方的非经营性往来占款或资金拆借，除需履行以上审批决策程序以外，还需根据以下关联交易原则执行：

a、诚实信用；

b、平等、自愿、等价、有偿；

c、公正、公平、公开；

d、关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准；

e、公司董事会、股东对关联交易进行表决时，实行关联董事、关联股东回避表决制度；

f、公司董事会应当根据客观标准判断关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请证券律师、专业评估师或独立财务顾问发表意见。

发行人非经营性往来占款或资金拆借的产生经由发行人有权机构的审批，履行了公司必要的内部程序。

③主要非经营性往来占款或资金拆借形成原因

发行人非经营性往来占款或资金拆借形成原因主要为发行人作为萧山内核心的土地开发、城市基础设施项目投资和建设主体，承担着区内的基础设施项目建设、房地产开发、土地开发等任务。发行人非经营性往来占款或资金拆借的交易对手方主要为其他从事区内基础设施建设业务的公司以及政府部门等，即为加快区域内基础设施的建设，发行人对有关单位提供资金支持。

（5）存货

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人存货余额分别为4,674,433.42万元、5,103,167.44万元、6,093,292.95万元和5,919,873.00万元，占同期总资产的比重分别为79.09%、78.79%、85.11%和72.75%。发行人存货主要由原材料、在建开发产品等构成。

公司2020年末存货较2019年末增加428,734.02万元，增幅为9.17%；2021年末存货较2020年末增加990,125.51万元，增幅为19.40%；2022年9月末存货较2021年末减少173,419.95万元，降幅为2.85%。最近三年，公司存货余额呈现增长趋势，主要系公司代建的项目规模不断扩大所致。近三年末，公司存货构成明细如下所示：

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	1,070.47	0.02	1,176.62	0.02	729.51	0.02
在建开发产品	6,092,222.48	99.98	5,059,591.52	99.15	4,631,304.62	99.08
已完工开发产品	-	-	28,086.16	0.55	28,086.16	0.60
拟开发土地	-	-	14,313.13	0.28	14,313.13	0.31

合计	6,093,292.95	100.00	5,103,167.44	100.00	4,674,433.42	100.00
----	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

在建开发产品主要为在建的市政工程及配套设施和安置房项目。近三年末，公司在建开发产品占存货比重较高，具体明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1、市政工程及配套设施	5,913,101.98	5,031,632.76	4,604,831.20
江东区块	-	740,659.76	740,659.76
市北区块	2,085,394.27	1,826,136.16	1,651,518.71
桥南区块	676,097.67	597,156.01	659,726.40
宁围街道	1,241,021.90	566,747.27	388,035.46
新街街道	497,632.27	462,855.74	393,112.19
地铁建设	555,823.70	478,377.09	420,492.51
益农区块	466,304.01	279,426.02	271,570.45
科技城区块	243,237.95	80,274.71	79,715.71
三江创智小镇	101,115.34	-	-
科创中心	46,474.87	-	-
2、安置房	179,120.50	27,958.76	26,473.42
合计	6,092,222.48	5,059,591.52	4,631,304.62

市政工程及配套设施是公司存货的重要组成部分。根据公司与萧山经开区管委会签署的《代建项目框架协议》，公司受萧山经开区管委会委托进行土地开发、基础设施及安置房建设等。根据协议的相关约定，项目主要采取委托建设的方式，前期的土地开发到后期的投资建设全部由公司负责，待项目完成后移交委托方，委托方通常按照成本基础上加成一定比例的方式给予公司报酬，公司每年根据项目完工情况向委托方提请相关款项的支付。目前，公司主要接受区政府委托对江东区块、市北区块、桥南区块、宁围街道、新街街道、益农区块和科技城等区域进行重点开发建设。同时，公司作为萧山经开区人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目

建设主体和城市基础设施运营主体，还负责协助对开发区内“退二进三”项目用地进行回收、回购、整理、储备及运作开发相关配套等业务。公司将“退二进三”项目进行的征地等支出计入存货-市政工程及配套设施中。

①截至最近一年末，发行人期末账面价值大于1亿元的开发成本情况如下：

序号	项目	项目名称	计划开工时间	计划竣工时间	计划建设项目总投资额(万元)	期末账面价值(元)	确认收入情况	回款金额	是否为依法承接	项目类型(市场化经营性项目/政府性项目)	是否依法合规签订相关合同协议
1	开发成本	浙江大学杭州国际科创中心二期	2021-7	2024-12	500,000	175,486,671.19	未确认	-	是	政府性项目	是
2	开发成本	浙江大学杭州国际科创中心一期	2020-3	2022-9	655,000	229,887,539.25	未确认	-	是	政府性项目	是
3	开发成本	宁围街道宁新村城中村改造安置房项目(耕文路以西区块)	2020-3	2023-3	171,404	5,141,436,006.85	未确认	-	是	政府性项目	是
4	开发成本	宁围街道宁新村城中村改造安置房项目(耕文路以东区块)	2020-5	2023-5	155,726	4,625,294,671.94	未确认	-	是	政府性项目	是
5	开发成本	宁围街道新华村改造项目	2020-4	2023-4	64,028	1,920,584,494.22	未确认	-	是	政府性项目	是
6	开发成本	耕文路(机场城市大道至新华村委会)	2019-10	2021-10	25,200	245,967,277.64	未确认	-	是	政府性项目	是
7	开发成本	利华路(耕文路至长山直河西路)	2018-4	2021-4	20,500	194,974,061.54	未确认	-	是	政府性项目	是
8	开发成本	鸿兴路(03省道至绕城高速西)道路改造及环境提升	2020-2	2022-11	18,200	112,545,939.21	未确认	-	是	政府性项目	是
9	开发成本	池杉路(鸿兴路至钱农东路)	2018-6	2021-10	42,500	419,165,509.16	未确认	-	是	政府性项目	是
10	开发成本	桥南区块 01-05-13 地块项目	2020-8	2024-11	68,915	1,909,531,763.97	未确认	-	是	政府性项目	是
11	开发成本	桥南区块 XSCQ1110-B2/B1-9 地块项目	2020-8	2024-11	55,234	1,397,218,363.88	未确认	-	是	政府性项目	是

序号	项目	项目名称	计划开工时间	计划竣工时间	计划建设项目总投资额(万元)	期末账面价值(元)	确认收入情况	回款金额	是否为依法承接	项目类型(市场化经营性项目/政府性项目)	是否依法合规签订相关合同协议
12	开发成本	机器人小镇硬科技创新中心扩建	2020-8	2023-8	95,000	2,328,697,273.13	未确认	-	是	政府性项目	是
13	开发成本	机器人小镇硬科技创新中心2.3.4号楼室内改造提升及室外景观、5号楼创新服务中心及整体建筑外立面改造提升	2020-8	2023-8	55,000	419,165,509.16	未确认	-	是	政府性项目	是
14	开发成本	横八路(石富路至闻戴公路)	2020-6	2022-11	40,000	379,918,076.81	未确认	-	是	政府性项目	是
15	开发成本	横一路(石富路至闻戴公路)	2020-6	2022-11	30,000	208,954,942.25	未确认	-	是	政府性项目	是
16	开发成本	纵二路(戴北路至腾飞路)	2020-6	2022-3	20,000	196,291,006.35	未确认	-	是	政府性项目	是
17	开发成本	石富路(华诚路至六中路)	2020-7	2022-2	20,000	193,125,022.38	未确认	-	是	政府性项目	是
18	开发成本	宁围街道金一、金二、宁东、宁税社区安置房工程(金一路东A-02区块)	2018-12	2022-6	374,191	3,483,625,718.95	未确认	-	是	政府性项目	是
19	开发成本	宁围街道金一、金二、宁东、宁税社区安置房工程(金一路西A-01区块)	2018-12	2022-8	303,858	2,715,104,515.35	未确认	-	是	政府性项目	是
20	开发成本	宁围街道金一、金二、宁东、宁税社区安置房工程(宁东河东C-09-02区块)	2018-12	2022-6	109,062	954,584,231.84	未确认	-	是	政府性项目	是

序号	项目	项目名称	计划开工时间	计划竣工时间	计划建设项目总投资额(万元)	期末账面价值(元)	确认收入情况	回款金额	是否为依法承接	项目类型(市场化经营性项目/政府性项目)	是否依法合规签订相关合同协议
21	开发成本	庆丰路公园及停车场	2020-12	2022-6	15,000	101,121,211.00	未确认	-	是	政府性项目	是
22	开发成本	建设二路东伸涉铁段	2018-12	2022-5	70,000	650,081,656.96	未确认	-	是	政府性项目	是
23	开发成本	金一安置房配套邻里中心	2018-12	2022-8	50,000	494,062,059.29	未确认	-	是	政府性项目	是
24	开发成本	金一安置房配套幼儿园	2018-12	2022-8	45,000	377,047,361.03	未确认	-	是	政府性项目	是
25	开发成本	纬三路(宁东路至宁税路)及经十路(纬三路至建设三路)	2021-2	2023-9	15,000	109,213,718.37	未确认	-	是	政府性项目	是
26	开发成本	跨境电商园(原恒天面粉及晶绿织造地块)改造项目	2021-5	2022-9	18,000	130,016,331.39	未确认	-	是	政府性项目	是
27	开发成本	市北区块 C-09-01 地块人才公寓	2021-4	2024-10	52,000	2,012,652,809.94	未确认	-	是	政府性项目	是
28	开发成本	杭州湾信息港七期(西区)	2020-7	2023-1	181,198	4,711,739,843.09	未确认	-	是	政府性项目	是
29	开发成本	杭州湾信息港七期(东区)及附属公园	2020-10	2023-10	250,000	4,680,587,930.09	未确认	-	是	政府性项目	是
30	开发成本	滨江二路(耕文路-香樟路)	2021-1	2022-12	50,000	448,395,146.24	未确认	-	是	政府性项目	是
31	开发成本	创业谷项目	2021-5	2023-1	55,000	417,945,387.57	未确认	-	是	政府性项目	是
32	开发成本	西安电子科技大学研究院	2021-10	2024-10	770,000	1,054,457,523.88	未确认	-	是	政府性项目	是
33	开发成本	新街街道江南村城中村改造安置房(A-36地块)	2021-5	2024-5	133,670	1,119,310,156.21	未确认	-	是	政府性项目	是
34	开发成本	新街街道江南村城中村改造安置房(C-03-1地块)	2019-7	2022-7	177,640	1,072,634,899.03	未确认	-	是	政府性项目	是

序号	项目	项目名称	计划开工时间	计划竣工时间	计划建设项目总投资额(万元)	期末账面价值(元)	确认收入情况	回款金额	是否为依法承接	项目类型(市场化经营性项目/政府性项目)	是否依法合规签订相关合同协议
35	开发成本	新街街道江南村城中村改造安置房(A-35地块)	2021-1	2024-1	166,366	1,004,560,865.45	未确认	-	是	政府性项目	是
36	开发成本	新街街道新盛村城中村改造安置房(A-14地块)项目	2020-6	2023-6	105,921	639,577,579.04	未确认	-	是	政府性项目	是
37	开发成本	新街街道新盛村城中村改造安置房(A-07地块)项目	2019-11	2022-11	103,303	623,769,438.05	未确认	-	是	政府性项目	是
38	开发成本	新街街道新盛村城中村改造安置房(A-44地块)项目	2019-8	2022-8	73,533	444,010,707.22	未确认	-	是	政府性项目	是
39	开发成本	信益线(红十五线-机场东路)改造提升项目	2019-5	2022-10	120,000	1,011,310,217.00	未确认	-	是	政府性项目	是
40	开发成本	萧山绿色智造产业新城科创中心	2019-11	2023-3	100,000	921,031,009.55	未确认	-	是	政府性项目	是
41	开发成本	利明东路(钱江大道-利农河)改造提升项目	2020-2	2022-9	55,000	497,192,899.90	未确认	-	是	政府性项目	是
42	开发成本	益农邻里中心项目	2020-1	2022-12	30,000	272,152,140.19	未确认	-	是	政府性项目	是
43	开发成本	利兴路(北三路至益农四路)及规划五路(利农路至新世纪大道)	2021-2	2022-11	22,000	181,286,094.42	未确认	-	是	政府性项目	是
44	开发成本	北三路(钱江通道至信益线)	2020-6	2022-9	45,000	352,102,993.17	未确认	-	是	政府性项目	是
45	开发成本	益农安置房二期配套道路	2021-3	2024-3	56,000	304,521,507.61	未确认	-	是	政府性项目	是
46	开发成本	益农安置房配套幼儿园	2020-12	2022-12	35,000	281,682,394.54	未确认	-	是	政府性项目	是

序号	项目	项目名称	计划开工时间	计划竣工时间	计划建设项目总投资额(万元)	期末账面价值(元)	确认收入情况	回款金额	是否为依法承接	项目类型(市场化经营性项目/政府性项目)	是否依法合规签订相关合同协议
47	开发成本	益农四路(利农路至新世纪大道)	2021-5	2022-12	26,000	211,261,795.90	未确认	-	是	政府性项目	是
48	开发成本	群民路(规划九路至红阳路)	2021-5	2022-5	18,000	140,841,197.27	未确认	-	是	政府性项目	是
49	开发成本	规划九路(信益线至利农河)	2019-9	2022-1	12,000	117,367,664.39	未确认	-	是	政府性项目	是
50	开发成本	北三路(利兴路至新世纪大道)	2019-12	2022-2	13,000	105,630,897.95	未确认	-	是	政府性项目	是
51	开发成本	22688工程及地铁建设	2018-3	2023-12	600,000	5,558,237,016.87	未确认	-	是	政府性项目	是
52	安置房	市北城乡一体化安置房五期	2013-3	2015-12	28,000	282,384,594.26	未确认	-	是	政府性项目	是
53	安置房	宁新村城中村改造安置房项目(耕文路以西)	2020-3	2023-3	171,404	200,771,752.05	未确认	-	是	市场化经营性项目	是
54	安置房	宁新村城中村改造安置房项目(耕文路以东)	2020-5	2023-5	155,726	156,425,494.23	未确认	-	是	市场化经营性项目	是
55	安置房	新盛村城中村改造安置房	2019-8	2023-6	282,757	402,947,200.85	未确认	-	是	市场化经营性项目	是
56	安置房	江南村城中村改造安置房	2019-7	2024-5	477,676	664,790,582.08	未确认	-	是	市场化经营性项目	是

注：①上表中所涉及项目的计划开工时间不含前期收储征迁及土地整理时间；计划建设项目总投资额不含前期收储征迁及土地整理等投资支出。

②上表中宁新村城中村改造安置房项目（耕文路以西）、宁新村城中村改造安置房项目（耕文路以东）等项目按照不同的业务模式，区分为政府性项目和市场化经营项目分别列出。

根据杭州市萧山区整体规划，宁围街道区域内的安置房建设主要由发行人负责。本期债券募投项目宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目系发行人在宁围街道区域范围主要建设的安置房项目之一，系由发行人自建的项目。而存货-市政工程及配套设施中的“宁围街道新华村改造项目”系发行人在宁围街道新华村范围内从事的非安置房建设相关的基础设施配套建设项目，主要系发行人受托代建的项目。相关建设内容和建设性质均不一致。

本期债券募投项目“宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目”建成后，主要系通过安置房和地下停车位出售以及配套商业用房出租价格来实现项目收益，经过测算项目营业收入扣除运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益可以覆盖项目总投资。而存货-市政工程及配套设施中的“宁围街道新华村改造项目”是通过成本加成一定比例的方式与委托方进行项目结算的方式实现项目收益。相关项目未来收益实现方式不一致。

综上，本期债券募投项目不涉及政府性项目，项目建设符合国家宏观调控政策和产业政策，项目建设具有合理性。

②截至2021年末，发行人存货中主要土地使用权明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (M ²)	账面价值 (亿元)	入账方式	单价 (万元/M ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	协议出让	浙(2022)萧山区不动产权证第 0008012 号	北干街道明星村	出让	科研用地	30,653.80	1.78	成本法	0.58	未抵押	是
2	协议出让	浙(2022)萧山区不动产权证第 0013715 号	鸿兴路 389 号	出让	科教用地/科研	44,168.00	0.98	成本法	0.22	未抵押	是
3	协议出让	浙(2022)萧山区不动产权证第 0008003 号	明星路 371 号	出让	公共设施用地/科研	23,313.00	3.28	成本法	1.41	未抵押	是
4	协议出让	浙(2022)萧山区不动产权证第 0012783 号	建设三路 358 号	出让	(交通运输用地)街巷用地/停车综合楼	8,008.00	0.14	成本法	0.17	未抵押	是
5	协议出让	浙(2022)萧山区不动产权证第 0013169 号	建设三路	出让	科教用地/科研	97,044.00	3.45	成本法	0.36	未抵押	是
6	协议出让	浙(2022)萧山区不动产权证第 0041849 号	金二路 71 号	出让	科研用地办公及配套	23,111.00	1.91	成本法	0.83	未抵押	是
7	协议出让	浙(2022)萧山区不动产权证第 0005432 号	北干街道明星村	出让	文化设施与体育建设用地	13,210.00	0.32	成本法	0.24	未抵押	是
8	协议出让	浙(2022)萧山区不动产权证第 0008000 号	市北区块	出让	科研用地	18,367.00	1.21	成本法	0.66	未抵押	是
合计	-	-	-	-	-	-	13.06	-	-	-	-

(6) 可供出售金融资产/其他权益工具投资

截至2019年末和2020年末，公司可供出售金融资产余额分别为19,535.94万元和24,335.94万元，占同期总资产的比例分别为0.33%和0.38%。公司2020年末可供出售金融资产较2019年末增加4,800.00万元，增幅为24.57%。主要是由于2020年增加对杭州嘉车科技有限公司、杭州凯风永星创业投资合伙企业（有限合伙）和杭州萧山科技城股权投资基金合伙企业（有限合伙）的投资所致。因公司2021年开始执行新金融准则，可供出售金融资产科目改为在其他权益工具投资科目列示。原归属于可供出售金融资产项目均转入其他权益工具投资，2021年末其他权益工具投资为73,198.99万元，占同期总资产比重1.02%。2022年9月末，其他权益工具投资为1,030.10万元，占同期总资产比重0.01%。

截至最近一年末，公司其他权益工具投资明细如下：

单位：万元，%

被投资单位	2021 年末	
	金额	占比
杭州运城制版有限公司	200.00	0.27
杭州钱塘大数据交易中心有限公司	-	-
杭州魔豆卓成创业投资合伙企业（有限合伙）	320.00	0.44
杭州明怡农业开发有限公司	50.00	0.07
新奇点智能科技集团有限公司	4,000.00	5.46
杭州华澜微电子股份有限公司	6,000.00	8.20
杭州一知智能科技有限公司	3,800.00	5.19
杭州嘉车科技有限公司	500.00	0.68
杭州凯风永星创业投资合伙企业（有限合伙）	600.00	0.82
杭州萧山科技城股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,700.00	14.62
浙江创芯集成电路有限公司	46,000.00	62.84
慧晶新材料科技（杭州）有限公司	400.00	0.55

其他投资	628.99	0.86
合计	73,198.99	100.00

（7）长期股权投资

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司长期股权投资余额分别为11,803.04万元、13,995.53万元、14,214.34万元和3,100.00万元，占同期总资产的比例分别为0.20%、0.22%、0.20%和0.04%。公司2020年末长期股权投资较2019年末增加2,192.49万元，增幅为18.58%，主要系由于2020年追加对联营企业投资所致。公司2021年末长期股权投资较2020年末增加218.81万元，增幅为1.56%，变动不大。截至2021年末，公司长期股权投资明细如下：

单位：万元

项目	2021年末
一、合营企业	
浙江智联生命科学产业发展有限公司	7,985.53
杭州钱塘大数据交易中心有限公司	283.87
小计	8,269.39
二、联营企业	
杭州萧山经济技术开发区智慧交通产业投资合伙企业（有限合伙）	1,095.07
杭州慧明量子通信技术有限公司	1,634.54
杭州凯风惠泽创业投资合伙企业（有限合伙）	1,867.86
大唐智联科技（杭州）有限公司	1,247.48
淮南市杭萧科技创新有限公司	100.00
小计	5,944.94
合计	14,214.34

（8）投资性房地产

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司投资性房地产余额分别为42,731.83万元、41,449.75万元、40,272.63万元和39,397.11万元，占同期总资产的比例分别为0.72%、0.64%、

0.56%和0.48%。2020年末投资性房地产较2019年末减少1,282.08万元，降幅为3.00%；2021年末投资性房地产较2020年末减少1,177.12万元，降幅为2.84%；2022年9月末投资性房地产较2021年末减少875.52万元，降幅为2.17%。

2021年末，公司投资性房地产明细如下：

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (M ²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (万元/M ²)	抵押情况	是否出租
1	杭房权证萧更字第00149737号	萧山区城厢街道市心南路175号901室	办公	450.35	2,918,268.12	成本法	0.80	未抵押	是
2	杭房权证萧移字第00195954号	萧山经济技术开发区天辰国际广场1幢507室	社区用房	92.47	1,235,861.55	成本法	1.65	未抵押	是
3	杭房权证萧移字第00195955号	萧山经济技术开发区天辰国际广场1幢506室	社区用房	71.6	956,934.00	成本法	1.65	未抵押	是
4	杭房权证萧移字第00195956号	萧山区萧山经济技术开发区东方一品公寓3幢2单元102室 (社区管理用房)	社区用房	156.98	1,970,883.91	成本法	1.55	未抵押	是
5	杭房权证萧移字第00195959号	杭州市萧山区明江苑1幢1单元102室	社区用房	118.33	1,102,243.95	成本法	1.15	未抵押	是
6	杭房权证萧移字第00195957号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区南岸明珠广场2幢2单元202室	社区用房	87.09	705,428.99	成本法	1.00	未抵押	是
7	杭房权证萧移字第00195958号	杭州市萧山经济技术开发区市心北路156、170号宁安大厦五层, 轴线12-14/F-J	社区用房	142.66	1,097,768.58	成本法	0.95	未抵押	是
8	浙 (2022) 萧山区不动产权第0008012号	萧山区萧山经济技术开发区启迪路198号2幢	科研用地/非住宅	41,543.16	247,057,442.92	成本法	0.25	未抵押	是
9	浙 (2022) 萧山区不动产权第0008005号	萧山区经济技术开发区明星路371号1幢	科研	35,327.95		成本法		未抵押	是
10	浙 (2022) 萧山区不动产权第0008004号	萧山区萧山经济技术开发区明星路371号3幢	科研	45,715.76		成本法		未抵押	是
11	杭房权证萧字第134216号	萧山区经济技术开发区通惠北路29号	-	7,369.19	4,024,678.02	成本法	0.07	未抵押	是

12	杭房权证萧字第1349188号	萧山区市北开发区宁税路西	商业	11,236	48,270,075.15	成本法	0.53	未抵押	是
13	浙（2021）萧山区不动产权第0056420号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号6幢	工业用地/工业厂房	7,882	18,523,686.94	成本法	0.07	未抵押	是
14	浙（2021）萧山区不动产权第0056421号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号4幢	工业厂房	3,310.92		成本法		未抵押	是
15	浙（2021）萧山区不动产权第0056422号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号7幢	工业厂房	2,589.08		成本法		未抵押	是
16	浙（2021）萧山区不动产权第0056423号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号2幢	工业厂房	2,403.04		成本法		未抵押	是
17	浙（2021）萧山区不动产权第0056424号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号1幢	工业附房	2,343		成本法		未抵押	是
18	浙（2021）萧山区不动产权第0056425号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号5幢	工业厂房	1,930.1		成本法		未抵押	是
19	浙（2021）萧山区不动产权第0056443号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号9幢	工业	10,377.1		成本法		未抵押	是
20	浙（2021）萧山区不动产权第0056426号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号8幢	工业仓储	615		成本法		未抵押	是
21	浙（2021）萧山区不动产权第0056442号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号10幢	工业	51.4		成本法		未抵押	是
22	浙（2021）萧山区不动产权第0056427号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区桥南区块春晖路9号3幢	工业厂房	256.48		成本法		未抵押	是
23	杭房权证萧更字第00179003号	萧山区经济技术开发区桥南区块高新九路55号	工业厂房	2,037.28	62,036,425.63	成本法	0.86	未抵押	是

24	杭房权证萧更字第00179021号	萧山区经济技术开发区桥南区块高新九路55号	工业厂房	2,403.04		成本 法		未抵 押	是
25	杭房权证萧更字第00179012号	萧山区经济技术开发区桥南区块高新九路55号	工业厂房	2,403.04		成本 法		未抵 押	是
26	杭房权证萧更字第00179022号	萧山区经济技术开发区桥南区块高新九路55号	工业厂房	2,037.28		成本 法		未抵 押	是
27	杭房权证萧更字第1391152号	萧山区鸿兴路188号	商业附房	10,433.34	12,826,607.25	成本 法	0.06	未抵 押	是
28	杭房权证萧更字第1391420号	萧山区鸿兴路198号	住宅	17,786.61		成本 法		未抵 押	是

(9) 固定资产

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司固定资产账面价值分别为10,168.77万元、9,145.93万元、35,608.23万元和34,462.42万元，占同期总资产的比例分别为0.17%、0.14%、0.50%和0.42%。公司2020年末固定资产较2019年末减少1,022.84万元，降幅为10.06%，主要系公司固定资产计提折旧所致；2021年末固定资产较2020年末增加26,462.30万元，增幅为289.33%，主要系2021年度增加的房屋建筑物所致；公司2022年9月末固定资产较2021年末减少1,145.81万元，降幅为3.22%，主要系公司固定资产计提折旧所致。

2019-2021年末，公司固定资产明细如下所示：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋建筑物	28,623.77	1,135.47	1,168.29
机器设备	5,875.08	7,004.70	8,134.43
运输工具	341.11	384.14	271.93
热网管线	385.63	475.68	524.14
办公设备及其他	382.62	145.94	69.98
合计	35,608.23	9,145.93	10,168.77

截至2021年末，发行人房屋建筑物明细情况如下：

单位：万元、平方米

权属单位	权证编号	建筑面积	抵押情况	账面价值
杭州萧山经济技术开发区热电有限公司	浙（2018）萧山区不动产权第 0010954 号	24,513.33	未抵押	914.12
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭房权证萧字第 00092889 号	2,343.00	未抵押	112.66
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	浙（2020）萧山区不动产权第 0033136 号	19,815.24	未抵押	25,721.35

杭州萧山经济技术开发区 国有资产经营有限公司	杭房权证萧更字第 00149737 号	450.35	未抵押	617.87
杭州萧山经济技术开发区 国有资产经营有限公司	杭房权证萧字第 1391420 号	17,786.61	未抵押	1,257.77
合计		64,908.53	-	28,623.77

(10) 在建工程

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司在建工程账面价值分别为42,464.93万元、58,929.96万元、60,156.77万元和89,270.08万元，占同期总资产的比例分别为0.72%、0.91%、0.84%和1.10%。公司2020年末在建工程较2019年末增加16,465.04万元，增幅为38.77%，公司2021年末在建工程较2020年末增加1,226.81万元，增幅为2.08%，主要系增加的在建的浙江大学杭州国际科创中心一期工程项目投资所致。

截至2021年末，发行人在建工程项目情况如下：

序号	项目名称	开工时间	竣工时间	建设项目总投资额（万元）	期末账面价值（元）	是否为依法承接	项目类型（市场化经营性项目/政府性项目）	是否依法合规签订相关合同协议
1	浙江大学杭州国际科创中心一期工程	2020-3	2024-12	655,000	561,006,919.99	是	自营项目	是
2	浙大科创中心配套用房（京奥名座）改造工程				707,457.36	是	自营项目	是
3	浙大科创中心配套住房创客社区公寓及邻里中心工程项目				1,255,819.81	是	自营项目	是
4	开发区5G微公交示范工程项目	2019-12	2022-12	12,400	38,597,475.12	是	自营项目	是
-	合计	-	-	-	601,567,672.28	-	-	-

（11）无形资产

发行人无形资产主要由土地使用权构成，截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人无形资产金额分别为104.61万元、92,891.45万元、135,160.96万元和132,631.47万元，分别占同期资产总额的0.00%、1.43%、1.89%和1.63%。2020年末无形资产较2019年末增加92,786.84万元，增幅为88,695.90%，2021年末，发行人无形资产较2020年末增加42,269.51万元，增幅为45.50%，主要系增加的土地使用权所致。2022年9月末，发行人无形资产较2021年末减少2,529.49万元，降幅为1.87%，变动不大。

截至2021年末，发行人无形资产土地使用权明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(M ²)	账面价值(亿元)	入账方式	单价(万元/M ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	协议出让	浙(2020)萧山区不动产权第0089935号	萧山经济技术开发区钱江文化单元	出让	商务用地	30,653.80	9.03	成本法	3.08	未抵押	是
2	协议出让	浙(2021)萧山区不动产权第0121841号	萧山经济技术开发区钱江文化单元	出让	居民用地	44,168.00	3.09	成本法	0.70	未抵押	是
3	协议出让	浙(2021)萧山区不动产权第0000419号	北干街道塘湾村88号6幢、15幢等	出让	工业用地	23,313.00	0.01	成本法	0.10	未抵押	是
4	协议出让	杭萧开国用(2008)第更26号	桥南区块高新九路以东、春潮路以南	出让	工业用地	146,085.00	0.16	成本法	0.01	未抵押	是
5	协议出让	萧土开分国用(2003)字第9号	桥南支二路北、8号路西	出让	工业用地	41,734.00	0.08	成本法	0.02	未抵押	是
6	协议出让	萧土开分国用(2005)第更12号	桥南二号路南、九号路东	出让	商业用地	77,844.21	0.18	成本法	0.02	未抵押	是
7	协议出让	萧土开分国用(2005)第更13号	桥南二号路南、九号路东	出让	住宅用地	20,214.00	0.29	成本法	0.15	未抵押	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (M ²)	账面 价值 (亿元)	入 账 方 式	单 价 (万元 /M ²)	抵 押 情 况	是否缴 纳土地 出让金
8	协议出让	浙(2020)萧山区不动产权第0033136号	杭州市萧山区萧山经济技术开发区市心北路99号1幢、2幢*	出让	建综合服务大楼/综合	17,634.00	0.57	成本法	0.34	未抵押	是
9	协议出让	杭萧国用(2008)第0700001号	钱江农场	出让	工业用地	6,124.00	0.10	成本法	0.17	未抵押	是
合计	-	-	-	-	-	-	13.52	-	-	-	-

（12）应收款项情况

截至 2021 年末，发行人应收款项期末余额合计 199,436.19 万元，占同期末总资产的比例为 2.79%，应收款项在发行人资产当中占比较低。

发行人应收款项由应收账款、其他应收款和长期应收款组成，截至 2021 年末余额分别为 66,402.74 万元、131,033.46 万元和 2,000.00 万元，分别占应收款项的比重为 33.30%、65.70%和 1.00%，应收账款和其他应收款系发行人应收款项的主要构成，具体情况如下：

1) 应收账款

截至 2021 年末，发行人应收账款期末余额为 66,402.74 万元，占同期末总资产的比例为 0.93%，占比较低。其中应收萧山科技城管理委员会的应收账款余额为 64,898.28 万元，占全部应收账款余额的 97.73%，主要系发行人子公司科技城开发公司应收科技城管委会的项目工程结算款。

发行人主要应收账款对手方系当地政府部门，资信情况较好，预计款项收回风险相对较低，报告期内发行人应收账款回款情况良好，上述应收账款预计将在未来 3 年内逐步收回。

截至 2021 年末，发行人应收账款主要构成明细情况如下所示：

单位：万元，%

公司名称	期末余额	占比	款项性质	经营性/非经营性	回款安排
萧山科技城管理委员会	64,898.28	97.73	工程结算款	经营性	3 年内逐步回款
合计	64,898.28	97.73	-	-	-

截至 2021 年末，发行人应收账款不存在非经营性往来占款或

资金拆借。

2) 其他应收款

截至 2021 年末，发行人其他应收款余额为 131,033.46 万元，占同期末总资产的比例为 1.83%，占比较低。主要系发行人对萧山科技城管理委员会、杭州市规划和自然资源局萧山分局、杭州钱塘新区城市发展集团有限公司、浙江智联生命科学产业发展有限公司、艾洛益材料科技有限公司等政府单位及区内公司的资金往来款、股权转让款以及支付的保证金等。

2019-2021 年末，发行人其他应收款期末余额逐年下降，其他应收款回款情况良好，且对手方主要为政府部门、事业单位和区内资信情况较好的公司，预计款项收回风险相对较低。上述其他应收款计划将在未来 5 年内逐步进行回款。

截至 2021 年末，发行人其他应收款主要构成明细情况如下所示：

单位：万元，%

公司名称	期末余额	占比	款项性质	经营性/非经营性	回款安排
萧山科技城管理委员会	46,870.99	35.77	资金往来款	非经营性	5 年内逐步回款
杭州市规划和自然资源局萧山分局	34,964.80	26.68	保证金	经营性	5 年内逐步回款
杭州钱塘新区城市发展集团有限公司	20,000.00	15.26	股权转让款	经营性	5 年内逐步回款
浙江智联生命科学产业发展有限公司	2,680.00	2.05	资金往来款	非经营性	5 年内逐步回款
艾洛益材料科技有限公司	2,000.00	1.53	资金往来款	非经营性	5 年内逐步回款
合计	106,515.79	81.29	-	-	-

截至 2021 年末，发行人其他应收款中存在非经营性往来占款

或资金拆借，具体划分情况如下所示：

单位：万元、%

分类	2021 年末余额	占其他应收款比重	占总资产比重
非经营性	76,068.66	58.05	1.06
经营性	54,964.80	41.95	0.77
合计	131,033.46	100.00	1.83

发行人关于非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、程序、定价机制、经营性和非经营性的划分标准以及主要非经营性往来占款或资金拆借形成原因等情况详见《募集说明书》“第五节 发行人主要财务状况”之“七、管理层讨论与分析”之“（一）发行人财务分析”之“1、资产情况分析”之“（4）其他应收款”。

3）长期应收款

截至 2021 年末，发行人长期应收款余额为 2,000.00 万元，占同期末总资产的比例为 0.03%，占比较低。主要系发行人子公司杭州萧山经济技术开发区产业基金有限公司对慧晶新材料科技（杭州）有限公司和杭州嘉车科技有限公司的债权投资款。

发行人长期应收账款对手方目前资信情况较好，预计款项收回风险相对较低。

截至 2021 年末，发行人长期应收款不存在非经营性往来占款或资金拆借。

（13）政府性应收款项情况

截至 2021 年末，发行人政府性应收款项合计为 146,734.07 万元，占净资产的比例为 4.04%，占比较低，具体明细情况如下：

单位：万元、%

科目	对手方名称	期末余额	款项性质	经营性/非经营性
应收账款	萧山科技城管理委员会	64,898.28	工程结算款	经营性

科目	对手方名称	期末余额	款项性质	经营性/非经营性
其他应收款	萧山科技城管理委员会	46,870.99	资金往来款	非经营性
其他应收款	杭州市规划和自然资源局萧山分局	34,964.80	保证金	经营性
合计	-	146,734.07	-	-

2、负债情况分析

单位：万元，%

项目	2022年9月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	-	-	-	-	4,000.00	0.11	-	-
应付账款	161.76	0.00	127,810.07	3.62	2,308.75	0.06	2,788.95	0.09
预收款项	4,466.41	0.09	2,970.97	0.08	147,136.28	4.07	11,706.40	0.38
应付职工薪酬	24.86	0.00	36.77	0.00	27.85	0.00	50.97	0.00
合同负债	133,533.18	2.75	134,111.11	3.80	-	-	-	-
应交税费	20,594.67	0.42	26,443.00	0.75	20,258.95	0.56	12,665.53	0.41
其他应付款	1,730,178.53	35.65	707,100.87	20.05	1,003,540.17	27.76	953,010.57	30.64
一年内到期的非流动负债	169,869.34	3.50	209,786.00	5.95	326,459.00	9.03	303,420.16	9.75
其他流动负债	12,017.99	0.25	12,070.00	0.34	-	-	-	-
流动负债合计	2,070,846.74	42.67	1,220,328.78	34.60	1,503,731.00	41.59	1,283,642.59	41.27
非流动负债：	-		-		-		-	
长期借款	1,682,768.03	34.68	1,402,862.37	39.77	1,321,965.24	36.57	1,405,477.60	45.18
应付债券	800,463.84	16.50	517,535.69	14.67	268,553.22	7.43	25,829.90	0.83
长期应付款	288,450.00	5.94	386,350.00	10.95	521,090.00	14.41	395,725.00	12.72
递延所得税负债	116.04	0.00	115.76	0.00	-	-	-	-
其他非流动负债	10,000.00	0.21	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	2,781,797.91	57.33	2,306,863.83	65.40	2,111,608.47	58.41	1,827,032.50	58.73
负债合计	4,852,644.65	100.00	3,527,192.61	100.00	3,615,339.46	100.00	3,110,675.09	100.00

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司的总负债分别为3,110,675.09万元、3,615,339.46万元、3,527,192.61万元和4,852,644.65万元。从负债整体结构上看，公司负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款等构成。

（1）短期借款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司短期借款余额分别为0.00万元、4,000.00万元、0.00万元和0.00万元，占同期总负债比例分别0.00%、0.11%、0.00%和0.00%。截至2021年末，发行人短期借款均已清偿且无新增，短期借款余额为0.00万元。

（2）应付账款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司应付账款余额分别为2,788.95万元、2,308.75万元、127,810.07万元和161.76万元，占同期总负债的比重分别为0.09%、0.06%、3.62%和0.00%，占比较小。2021年末相较2020年末应付账款增加125,501.32万元，增幅为5,435.90%，主要为应付的土地出让金增加所致。2022年9月末相较2021年末应付账款减少127,648.31万元，降幅为99.87%，主要为应付土地出让金支付完毕所致。

（3）预收款项/合同负债

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司预收款项余额分别为11,706.40万元、147,136.28万元、2,970.97万元和4,466.41万元，占同期总负债的比重分别为0.38%、4.07%、0.08%和0.09%。公司2020年末预收款项较2019年末增加135,429.87万元，增幅1,156.89%，主要为预收的棚改款和客户蒸汽费及电费增加所致。公司2021年末预收款项较2020年末减少了144,165.31万元，降幅为

97.98%，主要系因为2021年因公司采用新收入准则，将部分预收款项调整至合同负债核算所致，截至2021年末，公司合同负债余额为134,111.11万元。

截至2019年末、2020年末和2021年末，公司预收款项明细如下：

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
宁东宁税棚改款	-	-	70,016.00	47.59	-	-
金一金二棚改款	-	-	65,005.00	44.18	-	-
收客户蒸汽费及电费	-	-	864.39	0.59	-	-
借地补偿预收款	-	-	573.17	0.39	2,000.00	17.08
安置房分房房款	-	-	7,810.92	5.31	7,771.78	66.39
预收资产拍卖款	-	-	1,130.00	0.77	1,130.00	9.65
预收房屋租金及水电费	2,970.97	100.00	1,736.80	1.18	804.62	6.87
合计	2,970.97	100.00	147,136.28	100.00	11,706.40	100.00

（4）其他应付款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司其他应付款余额分别为953,010.57万元、1,003,540.17万元、707,100.87万元和1,730,178.53万元，占同期总负债的比重分别为30.64%、27.76%、20.05%和35.65%，占比较高，公司其他应付款中主要为往来款及工程项目保证金和押金。公司2020年末其他应付款较2019年末增加50,529.60万元，增幅为5.30%，变动不大。公司2021年末其他应付款较2020年末减少296,439.30万元，降幅为29.54%，主要系应付萧山经济技术开发区管理委员会往来款减少所致。公司2022年9月末其他应付款较2021年末增加1,023,077.66万元，增幅为144.69%，主要系合并报表范围变化导致对萧山经开区管委会下属国有企业的往来款增

加所致。

（5）一年内到期的非流动负债

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为303,420.16万元、326,459.00万元、209,786.00万元和169,869.34万元，占同期总负债的比重分别为9.75%、9.03%、5.95%和3.50%。

近三年末，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1 年内到期的长期借款	163,911.00	175,824.00	205,019.41
1 年内到期的应付债券	-	26,000.00	26,000.00
1 年内到期的长期应付款	45,875.00	124,635.00	72,400.75
合计	209,786.00	326,459.00	303,420.16

（6）长期借款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司长期借款余额分别为1,405,477.60万元、1,321,965.24万元、1,402,862.37万元和1,682,768.03万元，占同期总负债的比例分别为45.18%、36.57%、39.77%和34.68%。

近三年末，公司长期借款类别明细如下：

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	-	-	12,700.00	0.96	13,000.00	0.92
保证借款	435,736.19	31.06	204,803.06	15.49	132,189.01	9.41
质押借款	1,131,037.19	80.62	1,280,286.19	96.85	1,415,308.00	100.70
信用借款	-	-	-	-	50,000.00	3.56
减：一年内到期的	163,911.00	11.68	175,824.00	13.30	205,019.41	14.59

长期借款						
合计	1,402,862.37	100.00	1,321,965.24	100.00	1,405,477.60	100.00

1) 保证借款

截至2021年末，发行人保证借款明细如下表所示：

单位：万元

序号	借款银行	期末余额	其中：一年 内到期	借款期限	借款单位	保证单位
1	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	31,949.79	1,500.00	2019.9.26-2033.10.10	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
2	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	20,108.27	1,500.00	2020.8.19-2034.10.10	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
3	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	570.21	-	2021.3.31-2031.4.1	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
4	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	3,190.72	-	2021.2.1-2030.10.10	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
5	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	846.26	-	2021.2.9-2031.4.1	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
6	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	1,888.06	-	2021.5.28-2031.10.10	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
7	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	1,262.87	-	2021.5.1-2031.4.1	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
8	中国民生银行股份有限公司杭州萧山支行	25,100.00	600.00	2020.5.8-2025.12.31	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
9	中国银行股份有限公司杭州萧山开发区支行	6,750.00	1,875.00	2014.11.24-2024.11.24	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州临江投资发展有限公司
10	中国银行股份有限公司杭州萧山开发区支行	4,500.00	1,250.00	2015.6.19-2024.11.19	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州临江投资发展有限公司
11	中国银行股份有限公司杭州萧山开发区支行	6,750.00	1,875.00	2016.1.12-2024.11.24	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
12	交通银行股份有限公司杭州萧山支行	1,125.00	1,125.00	2017.4.7-2022.4.6	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
13	交通银行股份有限公司杭州萧山支行	25,500.00	2,000.00	2021.5.8-2025.12.15	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

序号	借款银行	期末余额	其中：一年 内到期	借款期限	借款单位	保证单位
14	中国农业银行股份有限公司杭州萧山经济技术开发区支行	10,000.00	-	2021.12.20-2040.12.20	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
15	中国农业银行股份有限公司杭州萧山经济技术开发区支行	150,000.00	-	2021.11.1-2040.11.1	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
16	宁波银行股份有限公司杭州萧山支行	14,000.00	-	2021.7.19-2041.4.29	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
17	宁波银行股份有限公司杭州萧山支行	3,000.00	-	2021.5.24-2041.4.29	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
18	上海银行股份有限公司杭州分行	25,000.00	-	2021.4.29-2029.4.26	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
19	杭州银行股份有限公司萧山支行	10,000.00	10,000.00	2019.11.19-2022.11.18	杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
20	杭州银行股份有限公司萧山支行	15,000.00	-	2020.6.10-2023.6.09	杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
21	杭州银行股份有限公司萧山支行	3,000.00	3,000.00	2019.06.2-2022.06.20	杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
22	杭州银行股份有限公司萧山支行	7,000.00	7,000.00	2019.06.24-2022.06.23	杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
23	杭州银行股份有限公司萧山支行	2,945.00	2,945.00	2019.06.24-2022.06.23	杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
24	中国农业银行股份有限公司萧山分行	30,000.00	1,500.00	2019.07.27-2034.07.28	杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
25	兴业银行股份有限公司杭州萧山支行	4,500.00	-	2020.01.13-2023.1.12	杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
26	中国工商银行股份有限公司萧山分行	1,950.00	100.00	2021.6.15-2025.6.15	杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
27	恒丰银行股份有限公司杭州分行	950.00	100.00	2021.1.22-2023.12.22	杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
28	恒丰银行股份有限公司杭州分行	950.00	100.00	2021.4.22-2024.4.19	杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
29	宁波银行股份有限公司	9,900.00	-	2021.2.26-	杭州萧山科技城投	杭州萧山经济技术

序号	借款银行	期末余额	其中：一年 内到期	借款期限	借款单位	保证单位
	限公司杭州分行			2024.2.26	资开发有限公司	开发区国有资产经营有限公司
30	上海银行股份有限公司杭州分行	13,000.00	500.00	2021.11.05- 2025.6.30	杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
31	宁波银行股份有限公司杭州萧山支行	5,000.00	-	2020.4.26- 2023.4.26	浙江杭州湾信息港高新建设开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
合计	-	435,736.19	36,970.00	-	-	-

2) 质押借款

截至2021年末，发行人质押借款明细如下表所示：

单位：万元

序号	借款银行	期末余额	其中：一年 内到期	借款期限	借款单位	质押情况
1	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	336,840.00	33,684.00	2017.11.3- 2027.11.10	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	应收账款质押
2	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	133,000.00	20,000.00	2017.12.1- 2027.8.22	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	应收账款质押
3	中国民生银行股份有限公司杭州萧山支行	126,315.80	12,631.60	2017.11.3- 2027.11.10	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	应收账款质押
4	交通银行股份有限公司杭州萧山支行	39,615.00	5,385.00	2017.12.1- 2027.8.22	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	应收账款质押
5	中信银行股份有限公司杭州之江支行	79,230.74	10,769.26	2017.12.1- 2027.8.22	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	应收账款质押
6	北京银行股份有限公司杭州萧山支行	39,605.00	5,390.00	2017.12.1- 2027.8.22	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	应收账款质押
7	招商银行杭州分行萧东支行	84,190.00	8,430.00	2017.11.3- 2027.11.10	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	应收账款质押
8	中国光大银行股份有限公司杭州萧山开发区支行	50,520.00	5,056.00	2017.11.3- 2027.11.10	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	应收账款质押
9	中国农业银行股份有限公司杭州萧山经济技术开发区支行	160,000.00	16,000.00	2017.11.3- 2027.11.10	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	应收账款质押
10	中国建设银行股份有限公司杭州萧山开发区支行	42,105.26	4,210.53	2017.11.3- 2027.11.10	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	应收账款质押

序号	借款银行	期末余额	其中：一年 内到期	借款期限	借款单位	质押情况
11	江苏银行股份有限公司杭州萧山支行	39,615.38	5,384.62	2017.12.1- 2027.8.22	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	应收账款质押
合计	-	1,131,037.19	126,941.00	-	-	-

（7）应付债券

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司应付债券余额分别为25,829.90万元、268,553.22万元、517,535.69万元和800,463.84万元，占总负债的比例分别为0.83%、7.43%、14.67%和16.50%。2021年末应付债券相较2020年末增加248,982.47万元，主要系由于2021年发行的“21萧经01”和“21萧山经开PPN001”所致。2022年9月末应付债券相较2021年末增加282,928.15万元，主要系由于2022年度发行的“22萧经01”公司债以及资产支持专项计划所致。

截至2021年末，发行人应付债券具体构成明细如下：

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	债券期限	债券 余额	票面 利率	债券类型
1	20 萧经 01	2020-10-23	5（3+2）	15.00	4.00	公司债
2	20 萧经 02	2020-12-08	5（3+2）	12.00	4.28	公司债
3	21 萧经 01	2021-04-26	5（3+2）	5.00	3.88	公司债
4	21 萧山经开 PPN001	2021-11-10	15（3+3+3+3+3）	20.00	3.60	定向工具
合计	-	-	-	52.00	-	-

注：债券余额与应付债券账面余额差异系由于应付债券利息调整所致。

（8）长期应付款

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，公司长期应付款余额分别为395,725.00万元、521,090.00万元、386,350.00万元

和288,450.00万元，占同期总负债的比例分别为12.72%、14.41%、10.95%和5.94%。公司长期应付款主要由应付的融资租赁款、直接融资工具和地方政府置换债券构成。公司2020年末长期应付款较2019年末增加125,365.00万元，增幅31.68%，主要系直接融资工具增加所致。公司2021年末长期应付款较2020年末减少了134,740.00万元，降幅为25.86%，主要系地方政府置换债券和直融工具偿还所致。公司2022年9月末长期应付款较2021年末减少97,900.00万元，降幅25.34%。主要系部分长期应付款重分类至一年内到期的非流动负债所致。

近三年末，公司长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
永赢金融租赁有限公司	-	2,000.00	12,508.38
建信金融租赁有限公司	-	-	21,692.37
龙泉市农村集体经济发展有限公司	10,000.00	10,000.00	10,000.00
直融工具	88,000.00	138,000.00	-
地方政府置换债券	334,225.00	495,725.00	423,925.00
减：一年内到期的长期应付款	45,875.00	124,635.00	72,400.75
合计	386,350.00	521,090.00	395,725.00

3、所有者权益分析

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本（或股本）	50,000.00	1.52	50,000.00	1.38	50,000.00	1.75	50,000.00	1.79
资本公积	2,711,203.25	82.54	3,079,341.29	84.78	2,354,571.89	82.29	2,354,571.89	84.09
其他综合收益	348.12	0.01	347.29	0.01	-	-	-	-
盈余公积	25,000.00	0.76	25,000.00	0.69	25,000.00	0.87	25,000.00	0.89
未分配利润	449,332.17	13.68	428,697.52	11.80	382,762.48	13.38	340,365.34	12.16
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,235,883.54	98.51	3,583,386.09	98.65	2,812,334.37	98.29	2,769,937.22	98.93
少数股东权益	48,961.77	1.49	48,965.81	1.35	48,992.72	1.71	29,968.22	1.07

所有者权益合计	3,284,845.32	100.00	3,632,351.90	100.00	2,861,327.09	100.00	2,799,905.45	100.00
---------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成，具体情况如下：

（1）实收资本

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人实收资本余额均为 50,000.00 万元，占所有者权益的比重分别为 1.79%、1.75%、1.38%和 1.52%。截至 2022 年 9 月末，发行人实收资本的具体构成如下：

单位：万元、%

出资人名称	出资额	持股比例
杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司	45,000.00	90.00
浙江省财务开发有限责任公司	5,000.00	10.00
合计	50,000.00	100.00

（2）资本公积

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人资本公积余额分别为 2,354,571.89 万元、2,354,571.89 万元、3,079,341.29 万元和 2,711,203.25 万元，占所有者权益的比重分别为 84.09%、82.29%、84.78%和 82.54%，2021 年末，发行人资本公积较 2020 年末增加 30.78%，主要原因系由于萧山经济技术开发区管理委员会拨款所致。2022 年 9 月末，发行人资本公积较 2021 年末减少 11.96%，主要原因系由于无偿划拨出子公司股权所致。

（3）未分配利润

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，发行人未分配利润余额分别为 340,365.34 万元、382,762.48 万元、

428,697.52 万元和 449,332.17 万元，占所有者权益的比重分别为 12.16%、13.38%、11.80%和 13.68%。发行人报告期内未分配利润不断增加，主要系公司保持连续盈利，当年净利润转入未分配利润所致。

4、现金流量分析

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-540,549.38	-953,675.79	-10,914.54	-276,722.39
投资活动产生的现金流量净额	-79,789.59	-75,723.32	-118,527.14	-19,425.83
筹资活动产生的现金流量净额	511,195.48	592,470.27	266,497.26	200,476.02
现金及现金等价物净增加额	-109,143.49	-436,928.84	137,055.58	-95,672.21
期末现金及现金等价物余额	311,407.75	420,551.24	857,480.08	720,424.50

(1) 经营活动现金流量

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -276,722.39 万元、-10,914.54 万元、-953,675.79 万元和 -540,549.38 万元。公司经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金；公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。

近三年及一期发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人作为萧山经济技术开发区重要的城市基础设施建设和开发主体，基础设施建设业务项目前期通常投资支出较大，而项目结算回款周期相对较长，因此导致项目建设前期购买商品、接受劳务支出的现金比销售商品、提供劳务收到的现金多，从而导致经营

活动现金流量净额为负。报告期内，发行人经营活动现金流量情况符合发行人所处行业特性，与发行人自身业务模式相匹配。

报告期内，发行人支付其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流流出的比例较高，主要系由于发行人作为萧山经济技术开发区重要的城市基础设施建设和开发主体，近年来基础设施建设项目较多，业务投资支出规模较大，为支持项目建设的需要，发行人与萧山经济技术开发区管理委员会等所发生的往来款收支较为频繁所致。

（2）投资活动现金流量

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-19,425.83万元、-118,527.14万元、-75,723.32万元和-79,789.59万元。报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负。主要由于公司报告期内购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金较多，公司项目开发和建设周期相对较长，前期投资支出金额较大，以及支付其他与投资活动有关的现金较多，从而导致发行人投资活动现金流量净额持续为负。

（3）筹资活动现金流量

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为200,476.02万元、266,497.26万元、592,470.27万元和511,195.48万元。公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金、

分配股利、利润或偿付利息支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。近年来，公司发展速度较快，公司规模在不断壮大，项目开发和建设所需资金较多，发行人进行了一系列的长短期借款等筹资性活动，导致发行人报告期内筹资活动产生的现金流入较大。

（4）现金及现金等价物净增加额情况分析

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-95,672.21万元、137,055.58万元、-436,928.84万元和-109,143.49万元。报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额累计为负，主要系由于发行人基础设施建设业务项目前期通常投资支出较大，而项目结算回款周期相对较长，从而导致经营活动现金支出和投资活动现金支出规模较大所致。

5、偿债能力分析

公司最近三年及一期主要偿债能力指标如下表所示：

指标	2022年1-9月 /9月末	2021年末/2021 年度	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度
流动比率（倍）	3.78	5.57	4.15	4.50
速动比率（倍）	0.92	0.58	0.75	0.86
资产负债率（%）	59.63	49.27	55.82	52.63
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.58	0.52	0.77

（1）流动比率和速动比率

从短期偿债能力来看，公司近三年及一期的流动比率分别为4.50倍、4.15倍、5.57倍和3.78倍，速动比率分别为0.86倍、0.75倍、0.58倍和0.92倍。公司流动比率较高，流动资产对流动负债的覆盖能力较好。公司速动比率呈现波动趋势且近三年末均小于1，主要

系由于公司基础设施建设投入较多，存货规模逐年增加，存货占流动资产的比重较高。但整体来看，保持在合理范围内，公司具有较好的短期偿债能力。

（2）资产负债率

从长期偿债能力来看，公司近三年及一期末的资产负债率分别为52.63%、55.82%、49.27%和59.63%，资产负债率呈现一定波动但整体负债率控制在合理区间，公司积极发挥财务杠杆的作用，通过银行或其他金融机构筹措资金，提高公司负债经营的效率。总体来看，公司负债规模可控，融资渠道通畅，负债经营效果相对较好，公司长期偿债风险相对较低。

（3）EBITDA利息保障倍数

2019年度、2020年度和2021年度，公司EBITDA利息保障倍数分别为0.77倍、0.52倍和0.58倍。最近三年利息保障倍数均小于1，主要是由于公司项目开发和建设周期较长，前期所需资本性投入较大，银行借款较多，从而导致利息费用支出较大。未来，随着项目逐步完成，盈利能力会大幅改善，偿债能力会进一步提高。

公司已按照现代企业制度的要求建立了规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策和良好的风险控制机制。公司坚持稳健的财务政策，根据企业发展状况控制负债规模，有效防范债务风险；未来随着各项业务的发展，公司的盈利水平和偿债能力将有进一步提高。综合来看，公司具有较好的偿债能力。

6、盈利能力分析

报告期内，公司的经营情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	324,856.21	447,795.48	393,721.67	250,564.29
营业成本	295,807.23	410,655.39	360,259.46	228,101.78
税金及附加	1,104.85	1,339.69	1,280.24	858.60
销售费用	-	797.54	518.41	415.84
管理费用	22,158.43	23,859.83	17,799.87	9,605.79
财务费用	-122.35	-980.23	557.81	1,322.18
其他收益	20,313.32	40,812.49	34,959.23	45,754.43
投资收益	30.00	296.71	23.92	837.60
营业利润	26,251.37	53,232.47	48,289.03	56,852.12
营业外收入	174.24	933.03	2,215.73	1,655.18
营业外支出	363.14	442.29	1,315.53	268.18
利润总额	26,062.47	53,723.21	49,189.22	58,239.12
所得税费用	5,431.85	7,815.09	6,767.58	6,521.92
净利润	20,630.61	45,908.12	42,421.64	51,717.20

（1）营业收入及营业成本分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 250,564.29 万元、393,721.67 万元、447,795.48 万元和 324,856.21 万元。近三年公司营业收入稳步增长。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月，公司营业成本分别为 228,101.78 万元、360,259.46 万元、410,655.39 万元和 295,807.23 万元，与营业收入保持稳定的配比关系。发行人近三年的营业收入、营业成本以及毛利率的详细分析见“第四节 发行人基本情况”中的“九、发行人主营业务情况”。

（2）期间费用分析

公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月的期间费用分别为 11,343.81 万元、18,876.09 万元、23,677.14 万元和 22,036.08 万元。近三年及一期，公司期间费用情况明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售费用	-	797.54	518.41	415.84
管理费用	22,158.43	23,859.83	17,799.87	9,605.79
财务费用	-122.35	-980.23	557.81	1,322.18
合计	22,036.08	23,677.14	18,876.09	11,343.81

2019 至 2021 年度，发行人期间费用逐年增加，主要系管理费用增加所致，因公司业务规模不断扩大，因此相应发生的管理费用支出也随之增加。

（3）其他收益

公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月其他收益分别为 45,754.43 万元、34,959.23 万元、40,812.49 万元和 20,313.32 万元。其他收益由公司取得的与日常活动相关的政府补助构成。

（4）净利润及净资产收益率分析

报告期内，公司净利润及净资产收益率如下表所示：

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
净利润（万元）	20,630.61	45,908.12	42,421.64	51,717.20
净资产收益率（%）	0.60	1.41	1.50	1.95
总资产回报率（%）	-	0.81	0.82	1.14

注：2022年1-9月财务数据未经年化处理。

最近三年及一期，公司净资产收益率分别为1.95%、1.50%、1.41%和0.60%；近三年，公司总资产回报率分别为1.14%、0.82%、0.81%。总体来看，近三年公司净资产收益率和总资产报酬率略有下降，但公司整体具有较好的收益率水平。

7、营运能力分析

报告期内，公司营运能力指标如下表所示：

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	1.75	6.10	6.83	14.00
存货周转率（次）	0.05	0.07	0.07	0.06
总资产周转率（次）	0.04	0.07	0.06	0.05

注：2022年1-9月财务数据未经年化处理。

（1）应收账款周转率

报告期内，公司的应收账款周转率分别为14.00次、6.83次、6.10次和1.75次。截至目前，公司应收账款回收情况相对较好。报告期内，公司应收账款周转较快，周转率维持在较高水平。

（2）存货周转率

报告期内，公司存货周转率分别为0.06次、0.07次、0.07次和0.05次，报告期内，发行人存货周转率保持稳定且处于较低水平。

（3）总资产周转率

报告期内，公司总资产周转率分别为0.05次、0.06次、0.07次和0.04次。公司总资产周转率保持稳定且处于较低水平，主要是由所在行业性质决定。

公司近三年来资产规模总体呈上升趋势，主营业务收入稳健，项目回款质量水平较好，存货规模稳中有升，具备稳定经营和持续融资的能力。未来，随着公司加大项目开发力度、加速周转率、提高管理效率以及行业地位的进一步增强，公司的营运能力将进一步提升。

（二）未来业务发展目标及盈利能力可持续性分析

1、发展定位

发行人经杭州萧山区政府批准设立，承担着国有资产经营、投资、保值增值的任务，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理和热电供应等方面，是萧山经济技术开发区重点构建的综合性建设与经营主体。

发行人将按照萧山开发区管委会赋予的定位和使命，以更高的站位、更宽的视野、更实的举措，积极发挥城市建设服务综合运营商的“头雁”作用，全力推动公司做活做强做优。

未来公司将通过以下路径发展战略将企业做大做强：

（1）做强主业，优化结构，提升公司经营实力

城乡建设和保障重大项目实施是公司的主业。项目是立足之本，公司将继续致力于基础设施建设、城市更新改造等项目建设，高标准推进市北区块、桥南区块等重点区块工程项目的有效落地。在现有基础上，与宁围街道、新街街道等新开发区域建立紧密带动、开展深度合作。努力发挥自身优势，做大做强主营业务。为有力保障

重大项目实施，未来致力于做大资产体量和优化资产结构。同时，公司还将进一步深挖潜在资产资源，使国有资产资源更加有效得以利用。

（2）拓展新业，用活资源，增强公司发展活力

未来公司将把创新思维、拓展业务、激发活力、实现盈利放在重要位置。充分发挥政府资源优势，盘活存量资产，拓展公司经营性项目，增强公司引血、造血、输血功能。

（3）热电供应领域继续发光发热

公司以“超越自我，追求卓越”为企业精神，坚持“安全、文明、高效、服务”的生产方针，通过持续优化资产结构，深入技改全力挖潜，积极培养优秀人才，努力打造可持续发展的健康型企业。未来，争取在供热供电规模上继续有所突破，各项生产技术指标和环保排放指标名列行业前茅，为萧山区的集中供热和节能环保事业做出更大的贡献，为开发区的美好明天添砖加瓦。

2、盈利能力的可持续性分析

（1）区域优势

萧山经济技术开发区创建于1990年5月，1993年5月经国务院批准为国家级经济技术开发区，是全国首批国家级开发区之一，是省内日商、台商投资最密集的地区。开发区下辖市北城、桥南城、科技城和益农拓展区，总面积110平方公里。

萧山经济技术开发区区域地理位置优越，交通便捷，其所在区萧山区位于民营经济最为活跃的长三角地区，综合实力居浙江县（市、区）前列，连续多年被评为“中国十强县”。萧山开发区与杭州隔江相望，庆春隧道和地铁一号、二号线穿江而过，距萧山国际机场不到十公里，是杭州跨江发展和浙江省大平台建设的重要区域。

萧山区经济优势明显，经济总量一直保持高速增长。萧山区各项经济指标基本保持在合理区间，经济持续健康发展，社会大局保持稳定。综合实力居浙江各县（市、区）前列，连续多年被评为“中国十强县（市、区）”，多次蝉联“中国大陆极具投资地第一名”，被誉为“浙江文明之源头、浙江交通之枢纽、浙江经济之首富、浙江休闲之胜地、浙江民生之乐园”。

（2）业务前景展望

发行人是经萧山人民政府批准设立，并授权对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有控股公司，是萧山区人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体，具备较大的综合经营优势。发行人已实现城市基础设施建设行业上下游业务一体化运作，从项目前期的土地开发、整理到保障性住房建设以及配套的市政和公建项目建设，业务范围涉及城市基础设施建设行业投资、建设、运营、服务等各环节，各项主要业务间具有显著的协同效应，包括在赢得政府项目中的协同效应以及在运营和管理中的协同效应，具备明显的综合经营优势。未来，

发行人将继续在做强主业的基础上，积极探索新的业务模式，深化发展，不断做大做强企业规模。

（3）与商业银行等金融机构保持密切合作

发行人信用良好，与金融机构一直保持着密切的合作关系。作为萧山区大型国有企业，公司积极加强与金融机构的合作，多渠道、全方位地与商业银行等金融机构密切合作，和众多金融机构均建立了长久、良好的合作关系。强大的持续融资能力将为发行人的业务开展提供较为充足的资金来源保障。

八、有息债务分析

（一）有息负债余额的构成情况

发行人有息债务主要来自于短期借款、一年内到期非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。近三年末，发行人有息债务余额分别为 2,130,452.67 万元、2,442,067.47 万元和 2,516,534.06 万元。报告期各期末有息债务余额和类型如下：

单位：万元、%

科目	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	-	-	-	-	4,000.00	0.16	-	-
一年内到期的非流动负债	169,869.34	5.77	209,786.00	8.34	326,459.00	13.37	303,420.16	14.24
长期借款	1,682,768.03	57.21	1,402,862.37	55.75	1,321,965.24	54.13	1,405,477.60	65.97
应付债券	800,463.84	27.21	517,535.69	20.57	268,553.22	11	25,829.90	1.21
长期应付款	288,450.00	9.81	386,350.00	15.35	521,090.00	21.34	395,725.00	18.57
合计	2,941,551.21	100.00	2,516,534.06	100.00	2,442,067.47	100.00	2,130,452.67	100.00

（二）有息负债的期限及担保融资结构

1、截至 2021 年末，发行人有息债务到期分布情况如下表所示：

单位：亿元，%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	16.39	54.68	19.70	42.12	26.15	47.61	94.44	78.72	156.68	62.26
公司信用类债券 ³	-	-	26.89	57.48	24.87	45.28	-	-	51.75	20.57
非银行金融机构借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	13.59	45.32	0.19	0.41	3.90	7.10	25.54	21.28	43.22	17.18
合计	29.98	100.00	46.78	100.00	54.92	100.00	119.98	100.00	251.65	100.00

2、截至2021年末，发行人有息债务担保结构如下所示：

单位：亿元，%

项目	银行贷款	公司信用类债券	其他	合计	占比
信用借款	-	31.86	43.22	75.08	29.84
保证借款	43.57	19.89	-	63.46	25.22
抵押借款	-	-	-	-	-
质押借款	113.10	-	-	113.10	44.94
合计	156.68	51.75	43.22	251.65	100.00

(三) 发行人前十大有息债务情况

截至最近一个会计年度期末，发行人有息债务规模前十大的具体情况如下表所示：

单位：亿元，%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	借款起始日	借款到期日	担保或抵押情况
1	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	银行贷款	33.68	4.949	2017.11.3	2027.11.10	质押
2	21 萧山经开 PPN001	公司信用类债券	20.00	3.60	2021.11.11	2036.11.11	担保
3	中国农业银行股份有限公司杭州萧山经济技术开发区支行	银行贷款	16.00	4.949/5.145	2017.11.3	2027.11.10	质押
4	中国农业银行股	银行贷款	15.00	4.55	2021.11.1	2040.11.1	担保

³ 公司信用类债券包含公司债、企业债和非金融企业债务融资工具，以首次行权日作为到期日。

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	借款起始日	借款到期日	担保或抵押情况
	份有限公司杭州萧山经济技术开发区支行						
5	20 萧经 01	公司信用类债券	15.00	4.00	2020.10.27	2025.10.27	信用
6	中国工商银行股份有限公司杭州江南支行	银行贷款	13.30	4.949	2017.12.1	2027.8.22	质押
7	中国民生银行股份有限公司杭州萧山支行	银行贷款	12.63	5.39/5.88	2017.11.3	2027.11.10	质押
8	20 萧经 02	公司信用类债券	12.00	4.28	2020.12.10	2025.12.10	信用
9	招商银行杭州分行萧东支行	银行贷款	8.42	4.949	2017.11.3	2027.11.10	质押
10	上海银行股份有限公司	理财直融	8.00	4.85	2020.04.29	2022.10.29	信用
合计	-	-	154.03	-	-	-	-

（四）发行人债务偿还压力测算

1、不考虑投资者行使回售选择权

假设本期债券于 2023 年全额发行，2030 年到期，在不考虑投资者行使回售选择权的情况下，债券存续期内，有息负债偿还压力测算情况如下：

单位：亿元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
有息负债偿还金额	46.78	54.92	58.99	22.21	17.95	0.95	1.00	1.15
其中：银行贷款	19.70	26.15	33.45	22.21	17.95	0.95	1.00	1.15
公司信用类债券	26.89	24.87	-	-	-	-	-	-
其他债务	0.19	3.90	25.55	-	-	-	-	-
本次债券偿还金额	-	-	-	4.14	4.14	4.14	4.14	4.14
合计	46.78	54.92	58.99	26.35	22.09	5.09	5.14	5.29

注：（1）假设公司信用类债券在首次行权日全额回售，本次债券存续期的第3-7年每年偿还本金的20%，且不考虑本期债券的回售情况；

(2) 上表为偿还债务本金不含利息。

2、考虑投资者行使回售选择权

假设本期债券于 2023 年全额发行，2030 年到期，在考虑投资者行使回售选择权的情况下，债券存续期内，有息负债偿还压力测算情况如下：

单位：亿元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
有息负债偿还金额	46.78	54.92	58.99	22.21	17.95	0.95	1.00	1.15
其中：银行贷款	19.70	26.15	33.45	22.21	17.95	0.95	1.00	1.15
公司信用类债券	26.89	24.87	-	-	-	-	-	-
其他债务	0.19	3.90	25.55	-	-	-	-	-
本次债券偿还金额	-	-	-	4.14	4.14	12.42	-	-
合计	46.78	54.92	58.99	26.35	22.09	13.37	1.00	1.15

注：（1）假设公司信用类债券在首次行权日全额回售，本次债券存续期的第3-7年每年偿还本金的20%，假设本次债券第5年末回售本期债券剩余全部本金；

(2) 上表为偿还债务本金不含利息。

九、发行人关联方及关联交易

（一）发行人关联方及关联关系

1、发行人控股股东及实际控制人

杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司持有发行人90%的股权，是发行人的控股股东。

萧山经济技术开发区管理委员会持有杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司100%的股权，是发行人的实际控制人。

2、发行人的子公司和实际控制的公司

截至2021年末，发行人子公司情况见本募集说明书“第四节/五、发行人重要权益投资情况”。

3、发行人的联营企业及合营企业情况

截至2021年末，发行人联营企业情况见本募集说明书“第四节/五、发行人重要权益投资情况”。

4、其他关联方

报告期内，发行人无存在关联交易的其他关联方。

（二）关联交易情况

1、关联交易

（1）近三年购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①出售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021年发生额	2020年发生额	2019年发生额
萧山经济技术开发区管理委员会	项目施工	385,932.19	321,610.16	176,323.51
合计	-	385,932.19	321,610.16	176,323.51

②采购商品、接受劳务情况

近三年，发行人未与关联方发生采购商品和接受劳务交易。

（2）关联担保情况

截至2021年末，发行人不存在为合并范围之外的关联方提供关

联担保的情况。

2、关联方应收应付账款

(1) 应收关联方款项

近三年，发行人不存在应收合并范围之外的关联方款项。

(2) 应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2021年末 账面余额	2020年末 账面余额	2019年末 账面余额
其他应付款	萧山经济技术开发区管理委员会	99,117.53	797,511.41	683,966.14
其他应付款	杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司	294,049.32	-	-
合计		393,166.85	797,511.41	683,966.14

(三) 最近三年资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形

1、发行人最近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形。

2、发行人最近三年不存在为控股股东、实际控制人及其他关联方违规提供担保的情形。

(四) 关联交易管理制度

公司关联交易遵循以下基本原则：

1、诚实信用；

2、平等、自愿、等价、有偿；

3、公正、公平、公开；

4、关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准；

5、公司董事会、股东对关联交易进行表决时，实行关联董事、关联股东回避表决制度；

6、公司董事会应当根据客观标准判断关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请证券律师、专业评估师或独立财务顾问发表意见。

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

发行人将进一步加强产业结构的优化，调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。同时，公司将进一步完善关联交易制度，

更加有效地规范关联交易。

十、重大或有事项、承诺事项

（一）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，公司无应披露的重大资产负债表日后事项。

（二）承诺及或有事项

1、承诺事项

截至本募集说明书签署日，本公司不存在应披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2021 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

担保企业	被担保企业	担保起始日	担保到期日	担保余额
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2018.3.9	2025.8.1	7,000.00
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2019.3.18	2022.8.31	15,000.00
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2019.3.20	2024.3.18	37,333.25
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2020.4.30	2025.4.25	17,400.00
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2020.4.30	2025.4.29	48,345.50
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2020.7.17	2025.5.21	33,245.00
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2020.7.27	2025.07.13	10,000.00
杭州萧山经济技术开发区	杭州萧山钱江世纪城开	2020.7.30	2025.7.29	34,000.00

担保企业	被担保企业	担保起始日	担保到期日	担保余额
国有资产经营有限公司	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	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2020.7.31	2025.7.30	35,000.00
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2020.7.31	2024.12.15	35,000.00
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2021.1.1	2025.12.30	16,500.00
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2021.1.6	2025.12.27	19,000.00
杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	2021.1.12	2022.1.12	20,000.00
杭州萧山科技城投资开发有限公司	杭州萧山瓜沥镇城建投资开发有限公司	2020.3.10	2022.3.9	15,000.00
合计	-	-	-	342,823.75

截至 2021 年末，发行人针对杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司（以下简称“钱江世纪城开发公司”）的对外担保余额为 327,823.75 万元，占发行人 2021 年末净资产的 9.03%，占比较高。被担保企业杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司基本情况如下：

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司成立于 2006 年 5 月 10 日，经营范围包括投资咨询（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。杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司持有其 70%的股权，为钱江世纪城开发公司的控股股东。杭州市萧山钱江世纪城管理委员会持有杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司 100%的股权，为钱江世纪城开发公司的实际控制人。

截至 2021 年末，该公司总资产 528.46 亿元，净资产 306.94 亿元；2021 年度，该公司实现营业收入 40.37 亿元，净利润 5.31 亿元。

根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2022 年 7 月 15 日出具的《2022 年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券信用评级报告》，该公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。钱江世纪城开发公司为当地国有企业，公司经营财务风险较小、资信状况较好。因此发生违约风险较小，发行人代偿风险较低。

发行人上述对外担保，履行了必要的内部审批程序，符合公司章程和公司对外担保制度的规定。

3、公司诉讼或仲裁情况

截至募集说明书签署日，发行人不存在对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。

（三）其他重要事项

截至募集说明书签署日，除以上重要事项以外，本公司不存在其他应披露的重要事项。

十一、资产权利限制情况分析

截至 2021 年末，发行人不存在所有权或使用权受到限制的资产。

截至 2021 年末，发行人用应收账款未来收益权做质押取得的借款余额为 1,131,037.19 万元，该未来收款权不符合资产定义，因此未纳入公司资产中。

十二、发行人重大违法违规和重大诉讼事项情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为。截至报告期末，发行人未涉及对其生产经营和财务状况构成重大不利影响的未决诉讼或仲裁事项。

第六节 发行人的资信状况

一、报告期内历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人主体信用评级情况如下表：

评级类别	评级日期	评级结果	评级机构
主体评级	2022-08-05	AA+	东方金诚国际信用评估有限公司
主体评级	2022-01-20	AA+	东方金诚国际信用评估有限公司
主体评级	2020-06-28	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司
主体评级	2019-06-21	AA+	中诚信国际信用评级有限责任公司

报告期初至本募集说明书签署日，发行人主体评级维持 AA+，主体评级未发生变化。

二、本期债券信用评级情况

根据大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）2023年2月3日出具的《2023年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券信用评级报告》（DGZX-R【2023】00068），本期债券信用等级为 AAA。

大公国际的主要评级观点如下：

（一）主要优势

1、近年来，杭州市经济财政实力持续增强，萧山区经济总量在杭州市内排名前列，财政实力持续增强，为公司发展提供良好的外部环境；

2、公司主要从事萧山经开区范围内部分区域的基础设施建设、土地开发整理和安置房建设等业务，主营业务具有一定的区域专营性；

3、公司是萧山经开区重要的基础设施建设投融资主体，近年来在增资、资产划拨和财政补贴等方面持续获得当地政府支持；

4、萧山经开国控为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

（二）主要风险

1、2022 年以来，随着科技城公司等五家公司划出，公司基础设施建设业务范围有所缩小；

2、截至 2022 年 9 月末，公司在建及拟建基础设施项目待投资规模较大，面临较大的资本支出压力；

3、为落实环保整改要求，2022 年 5 月底，经开热电已实施关停，由此不再产生热电业务收入，对公司盈利及业务多样性产生一定影响；

4、公司存货规模较大且在总资产中占比较高，影响资产流动性，截至 2022 年 9 月末，公司应收类款项较 2021 年末大幅增加，其中应收关联方往来款规模较大，形成较大资金占用压力。

（三）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3) 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

三、发行人的资信情况

(一) 发行人信用情况

根据中国人民银行出具的发行人2022年11月23日《企业信用报告》，发行人不存在关注类信贷情况。

(二) 公司获得的银行授信情况

发行人资信状况良好，与多家金融机构建立了长期、稳定的合作关系，融资渠道较为畅通。发行人严格遵守银行结算纪律，按时偿还银行贷款。发行人报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为100.00%，不存在逾期而尚未偿还的债务。截至2021年末，公司获得多家银行合计438.57亿元的综合授信额度，其中未使用授信额度为142.06亿元。具体情况如下表所示：

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
光大银行	95,000.00	95,000.00	-
民生银行	316,000.00	316,000.00	-
交通银行	105,250.00	105,250.00	-
招商银行	124,000.00	124,000.00	-
中国银行	43,000.00	43,000.00	-
北京银行	54,000.00	54,000.00	-
工商银行	605,482.00	536,398.19	69,083.81
农业银行	1,270,000.00	579,000.00	691,000.00
中信银行	400,000.00	400,000.00	-
江苏银行	59,000.00	52,000.00	7,000.00
建设银行	520,000.00	113,460.20	406,539.80
上海银行	140,000.00	105,000.00	35,000.00
杭州银行	308,945.00	257,945.00	51,000.00
宁波银行	95,000.00	32,000.00	63,000.00
兴业银行	15,000.00	15,000.00	-
杭州联合银行	70,000.00	70,000.00	-
渤海银行	50,000.00	50,000.00	-
邮储银行	50,000.00	-	50,000.00
华夏银行	15,000.00	15,000.00	-
恒丰银行	50,000.00	2,000.00	48,000.00
合计	4,385,677.00	2,965,053.39	1,420,623.61

（三）报告期内与主要客户业务往来严重违约情况

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

（四）发行人已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属公司已发行尚未到期的债券或其他债务融资工具明细如下表所示：

单位：年、亿元、%

发行主体	债券简称	发行日期	期限	余额	票面利率	类别
本级	23 萧经 01	2023-01-11	5	8.50	4.34	私募公司债
本级	22 萧经 01	2022-03-30	5	6.50	3.95	私募公司债
本级	21 萧经 01	2021-04-26	5（3+2）	5.00	3.88	私募公司债
本级	20 萧经 01	2020-10-23	5（3+2）	15.00	4.00	私募公司债
本级	20 萧经 02	2020-12-08	5（3+2）	12.00	4.28	私募公司债
公司债小计	-	-	-	47.00	-	-

本级	21 萧山经开 PPN001	2021-11-10	15 (3+3+3+3+3)	20.00	3.60	定向债务融资 工具
非金融企业债务融 资工具小计	-	-	-	20.00	-	-
合计	-	-	-	67.00	-	-

截至募集说明书签署日，发行人已发行的债券或其他债务融资工具均按时还本付息，未发生违约或延迟支付的情形。

截至募集说明书签署日，发行人尚未发行过境外债券。

（五）其他与发行人有关的信用情况

截至募集说明书签署日，发行人不存在需要说明的与发行人有关的信用情况。

第七节 本次债券法律意见

本期债券的发行人律师浙江六和律师事务所已出具法律意见书。
发行人律师认为：

一、本次发行已获得发行人的批准和授权，该等批准和授权合法、有效；

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

三、本次发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

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

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

六、发行人的业务合法合规，主营业务突出，不存在影响其持续经营的法律障碍，资信状况良好；

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

八、发行人的主要财产真实有效，不存在纠纷或潜在风险；

九、发行人的重大债权债务（含资产受限及担保情况）已在法律意见书中披露；

十、发行人的重大资产变化合法合规；

十一、发行人的税务合法合规，近三年未受到税务部门处罚；

十二、发行人的环境保护合法合规，近三年未受到环境保护部门处罚；

十三、发行人募集资金的运用合法合规；

十四、发行人不存在重大未决诉讼、仲裁或行政处罚事项；

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

十六、本次发行的债权代理协议、账户监管协议及债券持有人会议规则合法有效；

十七、本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，合法合规。

浙江六和律师事务所律师认为，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理的通知》等法律、法规和规范性文件的规定。

第八节 增信机制

一、担保人基本情况

本期债券由主体信用级别为AAA的杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

担保人名称：杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司

法定代表人：欧洋

成立日期：2015年9月10日

注册资本：人民币1,000,000.00万元

住所：浙江省杭州市萧山区经济技术开发区市心北路99号

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：控股公司服务；土地整治服务；园区管理服务；房屋拆迁服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；工程管理服务；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；创业空间服务（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）。

担保人主要从事萧山经开区范围的基础设施建设、土地开发整理和安置房建设等业务，主营业务具有一定的区域专营性。担保人作为萧山经开区最主要的基础设施建设投资融资主体，在萧山经开区的建设和经济发展中发挥重要作用，得到当地政府在增资、资产注入和政府补助方面的大力支持。近年来杭州市经济财政实力持续

增强，萧山区经济总量在杭州市内排名前列，财政实力持续增强，为担保人提供了良好的外部环境。

（二）担保人最近一年及一期主要财务数据和指标

表：担保人最近一年及一期的主要财务指标

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末 /2022 年 1-9 月	2021 年末 /2021 年度
资产总计	9,196,038.58	7,610,202.84
负债合计	4,203,408.33	3,248,658.78
所有者权益	4,992,630.25	4,361,544.06
资产负债率	45.71	42.69
流动比率	8.05	7.41
速动比率	1.29	0.76
营业收入	357,951.23	447,795.48
利润总额	36,551.27	53,723.21
净利润	31,085.36	45,908.12

注：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人 2019-2021 年财务报表进行了连续审计，出具了文号为中兴华专字（2022）第 010394 号的审计报告，审计意见为标准无保留意见，担保人 2022 年 1-9 月的财务报表未经审计。上述财务指标计算公式如下：

- （1）资产负债率=总负债/总资产×100%；
- （2）流动比率=流动资产/流动负债；
- （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债。

（三）担保人业务情况

担保人萧山经开国控的经营领域主要涉及土地开发、基础设施建设、热电供应等。最近三年，担保人的主营业务收入主要来自于基础建设收入、水电蒸汽收入及租赁收入等。

（1）营业收入分析

担保人营业收入主要来源于基础建设收入、水电蒸汽、租赁收入、机器设备拍卖收入和其他业务收入。最近三年，公司营业收入分别为250,564.29万元、393,721.67万元和447,795.48万元。最近三年，担保人营业收入保持稳定增长，具体构成明细如下：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础建设收入	415,006.66	92.68	365,169.01	92.75	219,665.62	87.67
水、电费收入	5,885.96	1.31	7,145.76	1.82	7,685.01	3.07
蒸汽收入	15,139.82	3.38	11,733.18	2.98	13,535.44	5.40
机器设备拍卖收入	-	-	-	-	4,281.98	1.71
租赁收入	9,855.61	2.20	4,739.52	1.20	4,076.48	1.63
其他收入	1,907.43	0.43	4,934.20	1.25	1,319.76	0.53
营业收入	447,795.48	100.00	393,721.67	100.00	250,564.29	100.00

(2) 营业成本分析

最近三年，担保人营业成本分别为228,101.78万元、360,259.46万元和410,655.39万元，变动情况和主营业务收入的变动情况基本保持一致。最近三年，担保人营业成本具体构成明细如下：

单位：万元、%

类别	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础建设成本	386,508.29	94.12	340,156.68	94.42	199,302.00	87.37
水、电费成本	4,816.22	1.17	5,256.56	1.46	8,834.08	3.87
蒸汽成本	12,310.62	3.00	9,448.33	2.62	10,765.84	4.72
机器设备拍卖成本	-	-	-	-	10.00	0.00
租赁成本	6,839.32	1.67	4,779.66	1.33	8,718.43	3.82
其他成本	180.94	0.04	618.22	0.17	471.44	0.21
营业成本	410,655.39	100.00	360,259.46	100.00	228,101.78	100.00

(3) 营业毛利润及毛利率分析

最近三年，担保人的营业毛利润分别为22,462.51万元、33,462.21万元和37,140.09万元。最近三年，担保人营业毛利润具体构成明细如下：

单位：万元、%

类别	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础建设毛利润	28,498.37	76.73	25,012.32	74.75	20,363.62	90.66
水、电费毛利润	1,069.74	2.88	1,889.19	5.65	-1,149.07	-5.12
蒸汽毛利润	2,829.20	7.62	2,284.85	6.83	2,769.60	12.33
机器设备拍卖毛利润	-	-	-	-	4,271.98	19.02

类别	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁毛利润	3,016.29	8.12	-40.14	-0.12	-4,641.95	-20.67
其他业务毛利润	1,726.49	4.65	4,315.98	12.90	848.32	3.78
营业毛利润	37,140.09	100.00	33,462.21	100.00	22,462.51	100.00

（四）担保人资信情况

经大公国际资信评估有限公司对担保人杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司综合评定，担保人主体信用等级为AAA，评级展望稳定。

（五）担保人对外担保情况

截至2021年末，担保人对外担保余额合计342,823.75万元，占担保人同期末净资产的比例为7.86%。

二、担保函的主要内容

担保人己就本期债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函。投资者认购本期债券即视为同意担保合同和担保函全部条款并接受担保合同和担保函项下全部权利与义务。

本次债券《担保函》主要内容如下：

第一条 担保人的基本情况

担保人：杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司

住所：浙江省杭州市萧山区经济技术开发区市心北路99号

法定代表人：欧洋

注册资本：人民币1,000,000.00万元

第二条 被担保债券种类、数额

被担保的本次债券为“2022年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券”⁴，期限不超过7年（含7年），发行面额总计不超过人民币20.70亿元（含20.70亿元）。

⁴ 此处债券名称中“2022年”仅代表担保函出具在2022年度。

担保人就债券发行人在不超过上述期限、规模范围内承担保证责任；若本次债券分期发行，担保人就本次债券各期承担保证责任。本次债券的具体发行规模、期限、分期安排、还本付息方式和品种等以杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公开披露的本次债券《募集说明书》为准。

第三条 债券到期日

本次债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应在债券付息期限内和兑付期限内清偿全部债券本金和利息（除《担保函》另有约定外，有关利息支付和本金清偿的具体时间以本次债券《募集说明书》约定的内容为准）。

第四条 保证的方式

担保人承担担保责任的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第五条 保证责任承担

在担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本次债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本次债券登记结算机构指定的兑付付息账户。

债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债权代理人有权代理未获偿付的债券持有人要求担保人履行保证义务。

第六条 保证范围

担保人保证的范围包括本次债券本金，以及与本次债券有关的所有应付利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依据法律规定应由担保人支付的费用。

第七条 保证期间

担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券到期之

日起二年。未获偿付的债券持有人、债权代理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或者在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

第八条 财务信息披露

本次债券有关主管部门、债券持有人及债权代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

担保人如发生可能影响其履行《担保函》下担保责任的重要亏损、损失、合并、分立、托管、重组、改制、破产、诉讼、仲裁和行政处罚等情形，在不违反有关信息披露及相关监管规定的前提下，可向有关各方提供相关的信息和资料。

第九条 债券的转让或出质

债券持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，担保人按照《担保函》约定的保证范围内继续承担保证责任。

第十条 主债权的变更

经债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担《担保函》项下的保证责任。

第十一条 加速到期

在本次债券到期和/或担保人所担保的本次债券项下债务履行完毕之前，担保人发生分立、合并、减资、解散、停产停业、进入破产程序等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在合理期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人或其代理人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十二条 生效条件

《担保函》经担保人依照其《公司章程》等履行内部决策程序后，由担保人之法定代表人（或授权代表）签署并加盖公章（由授权代表签署的附合法授权文件）起成立，自本次债券发行首日起生效，在《担保函》第七条规定的保证期间内不得变更、撤销或中止。

第十三条 终止情形

本次债券本息全部偿付完毕，且《担保函》项下全部义务担保人已履行完毕，《担保函》自动终止。

第十四条 违约责任

担保人如未按照担保函的约定履行义务，则应当依法承担违约责任。

第十五条 其他

担保函未尽事项，由担保人和发行人在不损害债权人利益的前提下协商解决。

担保函一式陆份，发行人和担保人各执壹份，其余肆份用于申报、发行、债券存续期管理等事宜，各份均具有同等法律效力。

第九节 税项

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

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

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

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

（二）所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司

债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起实施的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和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，应当依法缴纳印花税。但对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税，公司无法预测国家是否或将会于何时决定对其有关交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

（四）税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与企业债券的各项支付不构成抵销。

二、声明

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

第十节 信息披露安排

发行人已安排专门人员负责信息披露事务，公司信息披露事务负责人为傅华飞。

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，严格按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债权代理人的监督，防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、信息披露安排

（一）发行信息披露安排

- 1、国家发改委对本期债券公开发行的批文；
- 2、《2023年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》；
- 3、发行人2019年、2020年、2021年经审计的财务报告；2022年未经审计的三季度报表；
- 4、大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 5、浙江六和律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 6、《2022年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》；

7、《2022 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券募集资金专户监管协议》；

8、《2022 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》；

9、《2022 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券持有人会议规则》。

（二）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

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

（三）存续期内重大事项的信息披露

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

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；
- 13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也将及时履行信息披露义务。

（四）本息兑付的信息披露

发行人在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信

息网（www.chinabond.com.cn）公布本金兑付、付息事项。

二、信息披露事务管理制度

发行人制定了《萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司信息披露管理制度》，主要内容如下：

（一）应该披露的信息及披露标准

1、公司在注册或备案发行时，应按照证监会、发改委或协会等自律组织的相关规定履行信息披露义务，在证监会、发改委和协会认可的网站公布当期发行文件。

2、公司在债权债务登记后，按证监会、发改委或协会相关要求，公告当期债券的实际发行规模、价格、期限等信息。

3、公司应当在公司债券、企业债券和债务融资工具本息兑付后，通过证监会、发改委或协会认可的网站公布本金兑付、付息等事项。

4、在公司债券、企业债券和债务融资工具存续期内，企业应按证监会、发改委或协会的相关要求持续披露信息。

5、公司定期报告的披露标准应符合中国银行间市场交易商协会、证监会、发改委及认可的网站的披露格式。

6、在公司债券、企业债券和债务融资工具存续期内，公司发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。

7、上述重大事项是公司重大事项信息披露的最低要求，可能影响企业偿债能力的其他重大事项，公司及相关当事人均应依据本制度通过证监会、发改委或协会认可的网站及时披露。

8、公司应当在下列事项发生后，履行重大事项信息披露义务，且披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成

决议时；

(2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

(3) 董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事项发生并有义务进行报告时；

(4) 收到相关主管部门决定或者通知时。

9、企业变更公司债券、企业债券和债务融资工具募集资金用途，应至少于变更前披露变更公告。

(二) 未公开信息的传递、审核、披露流程

1、定期报告应按以下程序披露：

(1) 公司经营班子、财务负责人等高级管理人员商议确定定期报告披露时间，制定编制计划；

(2) 相关职能部门按定期报告编制计划起草相关文件，经分管领导审核后报计划财务部；

(3) 计划财务部编制定期报告；

(4) 定期报告经计划财务部审核后提请董事会审议；

(5) 董事长召集主持董事会会议审议定期报告；

(6) 监事长召集主持监事会会议审议定期报告；

(7) 计划财务部代表将定期报告提交给主承销商，由主承销商协助在证监会、发改委或协会认可的网站披露；

(8) 计划财务部将审核修改的重要内容通报公司董事、监事和高级管理人员。

2、临时报告的编制、审议、披露遵循以下程序：

(1) 计划财务部负责关注、收集作为临时报告进行披露的有关信息，并编制临时报告草案。计划财务部负责初步审核；

(2) 以董事会名义发布的临时报告应提交董事长审核签字；

(3) 以监事会名义发布的临时报告应提交监事会主席审核签字；

(4) 在董事会授权范围内，总经理有权审批的经营事项需公开披露的，该事项的公告应先提交总经理审核，再提交董事审核批准，并以公司名义公布；

(5) 董事会授权范围内，全资子公司总经理有权审批的经营事项需公开披露的，该事项的公告应先提交全资子公司总经理审核签字，再提交公司总经理审核同意，最后提交公司董事长审核批准，并以公司名义发布；

(6) 控股子公司、参股子公司的重大经营事项需公开披露的，该事项的公告应先提交公司派出的该控股公司董事长或该参股公司董事审核签字，再提交公司总经理审核同意，最后提交公司董事长审核批准，并以公司名义发布。

(7) 计划财务部负责组织披露临时报告。

3、公司重大事件的报告、传递、审核、披露应遵循以下程序：

(1) 董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务，第一时间通报给计划财务部，由计划财务部呈报董事长；

(2) 董事长在接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促计划财务部组织临时报告的披露工作；

(3) 公司发生的所有重大事件在信息披露之前，有关知情者不得向新闻界发布消息，也不得在内部刊物上发布消息。

(三) 信息披露事务负责人职责

1、信息披露事务负责人由公司董事或高级管理人员担任，履行以下职责：

(1) 负责公司信息披露事务管理、准备和草拟协会要求的信息

披露文件，保证公司信息披露程序符合协会或证监会制定披露网站的有关规则和要求；

（2）负责牵头组织并起草、编制公司定期报告和临时报告；

（3）按照法定程序筹备公司董事会、监事会会议和获取控股股东批复，准备和提交董事会、监事会的有关报告和文件。公司召开董事会、监事会会议时，信息披露事务负责人应派人列席会议并完整的准确地记录会议情况，同时在会议记录上签字；

（4）协助公司董事、监事、高级管理人员了解法律、法规、《公司章程》和中国银行间市场交易商协会、国家发改委和中国证监会自律规则对上述人员责任的有关规定；

（5）拟订并及时修订公司信息披露内部制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性；

（6）负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时报告公司计划财务部采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告中国银行间市场交易商协会或证监会并在其认可的网站上公告。

（7）对履行信息披露的具体要求有疑问的应及时向证监会、发改委、协会、沪深两地交易所咨询；

（8）负责保管公司董事会、监事会会议和控股股东批复相关文件、信息披露文件、股东名册资料、董事名册、股东及董事持股资料；

（9）在公司董事会可能做出违反法律法规、《公司章程》及交易商协会、发改委、证监会相关自律规则时，应当及时予以提醒或提出异议；

(10) 保持与有关中介机构的联络，在公司需要在有关报纸披露财务或其他信息时，提前做出安排；

(11) 负责完成信息披露申请及发布；

(12) 负责收集各子公司发生的重大事项，并按相关规定进行汇报及披露；

(13) 公司董事会要求履行的其他职责。

2、计划财务部负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体信息，并主动求证报道的真实情况。计划财务部有权参加董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

计划财务部负责办理公司信息对外公布等相关事宜。除监事会公告外，公司披露的信息应当以董事会公告的形式发布。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布上市公司未披露信息。

公司应当为计划财务部履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合计划财务部在财务信息披露方面的相关工作。

(四) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员审议和披露的职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务，履行信息披露义务。

2、董事、董事会责任：

董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决

策所需要的资料。董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

董事会应对信息披露事务管理制度的年度实施情况进行自我评估，在年度报告披露的同时，将关于信息披露事务管理制度实施情况的董事会自我评估报告纳入年度内部控制自我评估报告部分进行披露。

3、监事、监事会责任：

监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

监事会对定期报告出具的书面审核意见，应当说明编制和审核的程序是否符合相关法律法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

监事会对及检查公司的财务、对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者《公司章程》的行为进行对外披露时，应提前通知董事会。

当监事会向股东会或国家有关主管机关报告董事、总经理和其他高级管理人员损害公司利益的行为时，应及时通知董事会，并提供相关资料。

4、高级管理人员责任：

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（五）未公开信息的保密措施，内幕信息知情人的范围和保密责任

1、未公开信息的保密措施，内幕信息知情人的范围和保密责任
公司信息披露事务管理制度适用于如下人员和机构：

- (1) 公司计划财务部；
- (2) 公司董事和董事会；
- (3) 公司监事和监事会；
- (4) 公司高级管理人员；
- (5) 公司总部各部门以及各分公司、子公司负责人；
- (6) 公司控股股东、实际控制人和持股 5%以上的大股东；
- (7) 其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

2、公司董事、监事、高级管理人员及其他工作关系接触到应披露信息的工作人员，负有保密义务。

3、在有关信息正式披露之前，应将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。公司及其董事、监事、高级管理人员等不得泄
漏内部信息，不得进行内幕交易。

4、公司拟披露的信息属国家机密、商业秘密或者交易商协会、
发改委、证监会所认可的其他情况，披露或履行相关义务可能导致其
违反国家有关保密法律法规制度或损害公司利益的，公司可以
向交易商协会、发改委或证监会申请豁免披露或履行相关义务。

5、当董事会得知，有关尚未披露的信息难以保密，或者已经泄
露，公司应当立即将该信息予以披露。

**（六）对外发布信息的申请、审核、发布流程；与投资者、中
介服务机构、媒体等的信息沟通与制度**

1、计划财务部是公司投资者关系管理职能部门，负责公司投资
者关系管理日常事务。

2、公司应及时监测境内外媒体对公司相关的报道，在发现重大

事件于正式披露前被泄露或出现传闻、或媒体中出现的消息可能对本公司的公司债券、企业债券和债务融资工具产生重大影响时，有责任和义务及时通知各有关部门采取相关措施，并负责及时向各方面了解真实情况，必要时当以书面形式问询，并根据具体情况协同有关部门进行公开书面澄清或正式披露。

3、对外发布信息的申请、审核、发布流程

(1) 审核：公司对外发布的重大信息需经交易商协会、发改委或证监会进行审核，计划财务部需对协会、发改委或证监会提出的问题进行解释，并根据要求对披露信息内容进行补充完善。

(2) 发布：发布信息经协会、发改委或证监会审核通过，并在协会、发改委或证监会认可的网站上披露。

(3) 公司在协会、发改委或证监会认可的网站披露的信息不应晚于在其他媒体披露的时间。

(七) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司各部门的负责人、公司向各控股公司和参股公司委派或推荐的股东代表、董事、监事和高级管理人员应确保本制度及信息披露的内部报告制度在各部门、各子公司和参股公司得到认真贯彻执行。

2、公司的控股子公司发生本制度第十条所规定的重大事件，视同本公司发生的重大事件履行信息披露义务。控股子公司应将有关信息和资料及时报公司计划财务部。

3、公司各部门、各子公司对本制度或信息披露的有关规定不明的，可向公司计划财务部咨询。

4、公司各部门、各子公司未按本制度的要求进行内部报告，造成公司信息披露出现不及时、重大遗漏或有虚假成分、误导的情况，

以及相关人员提前泄漏信息披露内容，使公司或董事受到处罚、造成名誉损害或资产损失的，相关责任人应承担相应责任。

第十一节 投资者保护机制

一、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

- 1、未能偿付本期债券到期应付本金或/和利息；
- 2、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 3、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿；

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人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。

（三）发行人应急预案

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

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分

工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

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

（五）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：

1、重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券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、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

（1）将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

（2）重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

（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。

（六）不可抗力

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

1、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。

2、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(七) 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，由发行人住所地法院管辖。

(八) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，致使今后无法对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，也不构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议规则

为了保护 2022 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国民法典》等相关法律法规和部门规章的规定制订债券持有人会议规则。

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为

同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

《债券持有人会议规则》主要内容摘录如下：

（一）总则

1、债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

2、债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

3、与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

4、债券持有人单独行使权利的，不适用债券持有人会议规则的相关规定。

5、债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的经营情况进行干涉。

6、债券持有人认购本期债券视为同意发行人和债权代理人签署的《债权代理协议》，并接受其中指定的债权代理人。

7、债权代理人及/或发行人应遵守相关法律法规及债券持有人会议规则的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

8、债券持有人会议须公平对待所有债券持有人，不得增加债券持有人的负担。

（二）债券持有人会议的召开

1、出现下列情形之一时，应当按照债券持有人会议规则召开债券持有人会议：

- 1) 拟变更募集说明书的约定;
- 2) 拟变更或解聘债权代理人;
- 3) 发行人不能按期支付本息, 或预计不能按期支付本息的情形;
- 4) 发行人经营状况严重恶化;
- 5) 发行人减资、合并、分立、整顿、重组、解散、被责令停产停业或吊销营业执照、申请破产或被申请破产;
- 6) 发行人明确表示或客观情况表明其已无法履行本期债券本息偿付义务;
- 7) 发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

2、当出现债券持有人会议规则第十条第(二)项以外之任一情形时, 发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起 10 个工作日内以书面方式或其他有效方式通知债权代理人及债券持有人, 债权代理人应在收到发行人的通知之日起 5 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

3、当出现债券持有人会议规则第十条第(二)项之情形时, 发行人应在 15 个工作日内, 以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

4、下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议:

- 1) 发行人提议;
- 2) 单独或合计持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人书面提议;
- 3) 债权代理人提议;
- 4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

5、单独或合计持有未偿还债券本金余额 10%以上的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

6、 发行人、持有本期债券且单独或合并持有发行人 10%以上股份的股东、其他重要关联方及债权代理人，可参加债券持有人会议并提出议案，但不享有表决权，但其代表的本期债券面值总额计入出席债券持有人会议的本期债券的总额，由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权时除外。

（三）债券持有人会议召开的程序

1、 债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独或合计持有未偿还债券本金余额 20%以上的债券持有人有权召集并主持。

2、 提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

3、 会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起 5 个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。会议召集人审议通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起 5 个工作日内书面通知该提议人。

4、 会议召集人应于会议召开前 10 工作日以书面方式或其他有效方式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。通知中应说明：

1) 会议召开的时间、地点和形式，可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

- 2) 会议主持、列席人员；
- 3) 出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- 4) 债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- 5) 债券持有人应携带的相关证明。

会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个工作日前发出。

5、若拟出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过本期债券未偿还本金余额的 50%，则本次会议结果无效。

6、发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 5 工作日以书面方式或其他有效方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

7、会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议记录。会议记录应由发行人代表、债权代理人及债券持有人签名。

（四）表决和决议

1、债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

2、债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

3、债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每 100 元人民币债券享有一票表决权。

4、债券持有人会议对通知中列明的议案进行表决，作出决议；

未在通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

5、本期债券持有人会议决议须经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50%的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。但对于宣布债券加速清偿、变更债券持有人会议规则的决议，须经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

6、债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

7、债券持有人会议决议通过后一个交易日内由会议召集人以书面方式或其他有效方式通知全体债券持有人。

8、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

9、债权代理人应监督债券持有人会议决议执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

10、议案未获通过的，会议召集人应在会议决议通知中作出说明。

11、就会议决议所作出的通知的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

12、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

（五）其他

1、债券持有人认为债券持有人会议决议违反规定程序，或侵犯其合法权益的，可依法向人民法院或国家发改委等监管部门申请

撤销。

2、 债权人代理人有义务保存债券持有人会议的签到名册及会议记录、会议决议档案。发行人、债权人代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

3、 发行人承担债券持有人会议的召集、举办、通知等费用，但参加会议的差旅费用、食宿费用应由会议参加人自行承担。

4、 债券持有人会议规则在本期债券发行申请获得中华人民共和国国家发展和改革委员会核准后生效。投资者认购本期债券，视为接受债券持有人会议规则。

第三十八条 债券持有人会议规则的修改应经债券持有人会议根据债券持有人会议规则的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意。

三、偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造了基础条件，并采取具体有效的措施来保障投资者到期兑付本息的合法权益。

（一）偿债资金来源

1、 发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的良好基础

本期债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营活动所产生的现金流入。截至 2021 年末，发行人经审计的资产总计 7,159,544.51 万元，负债合计 3,527,192.61 万元，净资产合计 3,632,351.90 万元，资产负债率 49.27%。2019 年-2021 年，发行人经营收入保持较高水平，发行人营业收入分别为 250,564.29 万元、393,721.67 万元和 447,795.48 万元，实现归属于母公司净利润分别为 51,748.98 万元、

42,397.14 万元和 45,935.04 万元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为 46,693.72 万元，能够覆盖本期债券利息的 1 倍以上。发行人稳定、良好的净利润可以很好地支持发行人到期债务的偿还。

2、良好的募投项目收益为本期债券的按期偿付提供了有力且稳定的资金保障

本期债券募投项目经济效益良好，募投项目产生的收入提高了发行人的经营能力、盈利能力和偿债能力，为本期债券的按期偿付提供了有力且稳定的资金保障。

（二）本期债券的偿债计划

本期债券发行总额为 20.70 亿元，期限为 7 年，本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后五个计息年度利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人还为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息安全偿付的内部机制。

1、偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持稳定。自发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，发行人还将根据市场形势的变化，改进管理方式，降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

3、募集资金账户和偿债资金专户的监管

为了保证募集资金合理使用以及按时偿付本期债券到期本金和利息，发行人聘请了中信银行股份有限公司杭州萧山支行、中国民生银行股份有限公司杭州分行、宁波银行股份有限公司杭州萧山支行作为本期债券募集资金监管银行，并分别与中信银行股份有限公司杭州萧山支行、中国民生银行股份有限公司杭州分行、宁波银行股份有限公司杭州萧山支行签订了《募集资金专户监管协议》，委托中信银行股份有限公司杭州萧山支行对偿债资金进行监管，并与中信银行股份有限公司杭州萧山支行签订了《偿债资金专户监管协议》，在本期债券存续期内对发行人偿债资金账户进行监督，保证发行人专款专用并按时归集资金至偿债资金账户以用于偿还债券本息。

4、聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请中信银行股份有限公司杭州萧山支行担任本期债券的债权代理人，并于之签订了本期债券的债权代理协议。作为本期债券的债权代理人，中信银行股份有限公司杭州萧山支行将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代

理债券持有人与发行人之间债券持有人会议授权的相关事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

5、设立债券持有人会议规则

发行人与债权代理人本期债券制定了债券持有人会议规则。其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策。

（三）本期债券偿债保障措施

1、发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的良好基础

本期债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营活动所产生的现金流入。截至 2021 年末，发行人经审计的资产总计 7,159,544.51 万元，负债合计 3,527,192.61 万元，净资产合计 3,632,351.90 万元，资产负债率 49.27%。2019 年-2021 年，发行人经营收入保持较高水平，发行人营业收入分别为 250,564.29 万元、393,721.67 万元和 447,795.48 万元，实现归属于母公司净利润分别为 51,748.98 万元、42,397.14 万元和 45,935.04 万元。发行人稳定、良好的净利润可以很好地支持发行人到期债务的偿还。

发行人主营业务涵盖了基础建设建设、热电供应及租赁等多个领域，作为杭州萧山经济技术开发区最为重要的城市基础设施开发建设主体和唯一的热电供应主体，发行人该等主营业务近年来平稳发展，收入较为稳定。最近三年，发行人分别实现营业收入 250,564.29 万元、393,721.67 万元和 447,795.48 万元，营业收入持续增长且保持较高的水平。未来随着杭州市城市开发进程的逐步加快，

发行人各项业务将同步取得快速发展，业务规模和盈利能力将会逐步提高，经营活动所产生的现金流对本期债券的偿付将进一步得到保障。

最近三年，发行人分别实现基础建设收入 219,665.62 万元、365,169.01 万元和 415,006.66 万元，结算的完工项目逐年增加，未来随着发行人在建的安置房以及城市基础设施项目的陆续完工，项目将进入集中结算期，将陆续确定收入并实现现金回流，对发行人偿债能力具有较强的提升。

同时，发行人作为杭州萧山经济技术开发区内最为重要的城市开发建设主体，在生产经营过程中，受到当地政府的有利支持，报告期内取得了划拨的公司股权以及直接的资金拨款，公司资产规模得以增强。除此之外，发行人持续获得来自地方政府的财政支持，近三年，发行人分别取得政府补贴收入 45,754.43 万元、34,959.23 万元和 40,812.49 万元。发行人作为杭州萧山经济技术开发区重要的城市基础设施开发建设主体，承担着国有资产保值增值的任务，公司的运作已成为城市运营的重要环节。随着杭州市近年来经济实力的持续增长、城市基础设施建设的投入规模不断增加，发行人在城市基础设施建设中发挥的重要作用将会越来越明显。为保障杭州萧山经济技术开发区基础设施建设的可持续投入，若当地政府未来对发行人持续保持较大的支持力度，发行人预计将能够持续获得相当规模的政府补贴，这将进一步夯实发行人的偿付能力。

2、优良的资信、畅通的融资渠道和较大未使用银行授信额度为本期债券按期偿付提供了进一步保障

发行人已与中国工商银行、中国农业银行等多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具备较强的融资能力。并且，发行

人已发行过企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具等多只信用类债券，在公开资本市场上具有良好的信誉和认可度。此外，截至 2021 年末，发行人在各家银行取得授信额度 438.57 亿元，已使用额度 296.51 亿元，未使用额度 142.06 亿元，发行人未使用银行授信额度较高。未来，如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源中获得足够资金，发行人仍可以凭借自身良好的资信状况，以及与其他金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

3、优良的资产变现能力是本期债券偿付的重要保障

发行人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 2021 年末，发行人资产主要由流动资产为主，流动资产为 6,797,605.48 万元，占总资产比例高达 94.94%，其中货币资金余额为 420,551.24 万元，资产流动性好，必要时可通过流动资产变现来补充偿债资金。未来，若本期债券还本付息出现资金困难，发行人可通过出售或抵押部分可变现资产、加强应收款项回收等获得现金，并优先用于本期债券的还本付息。

4、有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求，健全了管理体制，逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度。发行人完善的治理结构和较强的风险控制能力为本期债券偿还提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能的降低本期债券的兑付风险。

5、完善的偿债监管机制是本期债券偿付的重要安排

为确保本期债券还本付息，维护全体债券持有人的合法权益，

发行人聘请中信银行股份有限公司杭州萧山支行、中国民生银行股份有限公司杭州分行、宁波银行股份有限公司杭州萧山支行担任本期债券的监管银行，聘请中信银行股份有限公司杭州萧山支行担任债权代理人，并签署相关协议规则。监管银行和债权代理人将在本期债券存续期内对发行人募集资金的使用情况和偿债资金账户进行监督，保证发行人专款专用并按时归集资金至偿债资金账户以用于偿还债券本息，并将在发行人出现影响本期债券偿付的重大事项时，根据债券持有人会议履行相应的职责和义务。发行人将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

第十二节 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规和规范性文件的规定，发行人聘请中信银行股份有限公司杭州萧山支行作为本期债券的债权代理人，并签订了《2022年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意本公司与债权代理人签署的《债权代理协议》，并由债权代理人按债权代理协议履行其职责。

本节仅列示了《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。《债权代理协议》的全文置备于本公司办公场所。

《债券代理协议》主要内容摘录如下：

（一）债权代理人的聘任

在本期债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据相关法律法规和部门规章的规定，发行人兹聘请中信银行股份有限公司杭州萧山支行为本期债券的债权代理人，债权代理人将根据相关法律法规、部门规章的规定、债权代理协议的约定，作为本期债券全体债券持有人的债权代理人行使权利和履行义务。

债券持有人认购本期债券视作同意中信银行股份有限公司杭州萧山支行作为本期债券的债权代理人，且视作同意债权代理协议项下的相关规定。

（二）发行人的权利和义务

发行人向债权代理人承诺，只要本期债券尚未偿付完毕，其将严格遵守债权代理协议及《募集说明书》的规定，履行如下承诺：

（1）发行人应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付

相关款项。

(2) 发行人应对债权代理人履行债权代理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下，根据债权代理人合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

(3) 一旦发现发生债权代理协议规定的违约事件（下称“违约事件”）发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起2日内书面通知债权代理人，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

(4) 在发行人出现下列情形之一时，应在3个工作日内以债权代理协议第10.4条规定的方式通知债权代理人：

- 1) 公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2) 公司变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；
- 3) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4) 公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5) 公司控股股东或者实际控制人变更；
- 6) 公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

- 9) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 10) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12) 公司转移债券清偿义务；
- 13) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14) 公司未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18) 公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19) 公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20) 公司涉及需要说明的市场传闻；
- 21) 公司未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- 22) 公司违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- 23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 24) 公司拟变更债券募集说明书的约定；
- 25) 公司拟修改债券持有人会议规则；
- 26) 公司拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；

27) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

除上述事项外，如发行人发生债券交易所要求披露的其他重大事项，发行人应及时告知。已披露事项出现重大进展或变化的，发行人也应当及时告知。

(5) 本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

(6) 履行《募集说明书》中约定的其他义务。

(7) 发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或债权代理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

(三) 债券代理人的权利和义务

1、债权代理人应当按照相关法律法规的规定以及债权代理协议的约定履行管理义务。

2、债权代理人有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表。当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。但不应干预或影响发行人的经营活动。

3、当预计发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息，债权代理人有权要求发行人提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、当发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息时，债权代理人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起

诉讼的情况下，债权代理人有权代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

6、债权代理人应按照债权代理协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

7、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人应在收到通知或要求后2个工作日内按债权代理协议第10.4款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

8、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的债权代理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

9、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行债权代理协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

10、 债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

11、债权代理人接受作为本期债券的债权代理人，不表明其对债券的投资价值或收益作出实质性判断或者保证。债券持有人的投资风险，由债券持有人自行承担。

（四）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得本期债券的利息、收回本金。

2、债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持

有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与发行人的经营管理。

3、债券持有人对发行人的经营状况不承担责任。

4、债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。

5、债券持有人根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

6、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

7、债券持有人有权监督债权人并有权按照债权代理协议第六条规定的程序更换不合格的债权人。

8、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

9、债券持有人应遵守债权代理协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

10、债券持有人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

11、除法律法规另有规定或者《募集说明书》、债权代理协议另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。

（五）债权代理人的变更

1、债券持有人会议有权根据《债券持有人会议规则》进行表决以变更债权代理人的职权范围或解除对债权代理人的聘任，并将更换债权代理人的决议内容书面通知债权人。

2、下列情况发生时变更债权人：

（1）债权人不能按债权代理协议的约定履行债权代理义务；

(2) 债权代理人解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其财产；

(3) 债权代理人不再具备任职资格；

(4) 债券持有人会议通过决议变更债权代理人；

(5) 发行人提出更换债权代理人；

(6) 在不违反法律法规相关规定的前提下，债权代理人可以提前90天书面通知发行人及全体债券持有人辞去债权代理人职务。

3、新的债权代理人必须符合下列条件：

(1) 新的债权代理人符合国家发改委的有关规定；

(2) 新的债权代理人已经披露与发行人的利害关系；

(3) 新的债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

4、任何解任或辞任的决定均应在新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效，届时债权代理人作为债权代理人在债权代理协议项下的权利和义务终止。

5、在债权代理人被解任或辞任的决定作出后5个工作日内，发行人应指任适格机构作为债权代理协议项下临时债权代理人。发行人与临时债权代理人应在任命后10个工作日内召集债券持有人召开债券持有人会议，并由债券持有人会议确定该临时债权代理人的任职资格。债券持有人会议有权决定解聘临时债权代理人，并聘请其认为适格的债权代理人。

6、经债券持有人会议确认的债权代理人应与发行人另行签署债权代理协议，新任债权代理人对原债权代理人因失职或不作为导致的债券持有人产生的损失（如有）不承担责任。

7、在新的债权代理人被正式、有效地聘任后，债权代理人应在15个工作日内向新的债权代理人移交工作及有关文件档案。

（六）违约和救济

1、以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- （1）未能偿付本期债券到期应付本金或/和利息；
- （2）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- （3）在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

2、加速清偿及救济措施

（1）加速清偿的宣布

如果债权代理协议项下的7.1(1)、（3）约定的违约事件发生，债权代理人有权召集债券持有人召开债券持有人会议，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二的债券持有人同意，宣布本期债券加速清偿，所有未偿还本金和相应利息立即到期。

（2）救济措施

在宣布加速清偿前，如果发行人采取了以下救济措施，经单独或合计持有未偿还债券本金余额超过三分之二的债券持有人同意，可以豁免发行人违约行为，放弃采取加速清偿的措施：

1) 向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i)债权代理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；(ii)所有迟付的利息；(iii)所有到期应付本金；(iv)法律允许范围内的复利。

2) 除未支付到期本金或/和利息外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。

（3）其他

如果发生违约事件，债权代理人可自行，或根据单独或合计持

有未偿还债券本金余额超过50%的债券持有人提议，采取任何可行的法律方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行债权代理协议或本期债券条款项下的义务。

（七）补偿和赔偿

1、若债权人代理人根据债权代理协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用、财务顾问费用、法律顾问费用及执行费用），发行人应负责赔偿其直接经济损失。但若该行为因债权人代理人的过失、恶意、故意不当行为或违反债权代理协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。

2、若因债权人代理人的过失、恶意、故意不当行为或违反债权代理协议而导致发行人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用），债权人代理人应负责赔偿其直接经济损失。

3、作为本期债券的债权人代理人，债权人代理人不对债权代理协议和本期债券的合法有效性作任何声明；除报告义务外，不对本期债券募集资金的使用情况及发行人按照债权代理协议及《募集说明书》的约定履行/承担本期债券相关义务和责任负责；除官方证明文件外，不对本期债券有关的任何声明负责。

（八）不可抗力

1、债权代理协议所称的不可抗力是指债权代理协议各方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据债权代理协议履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、其他天灾、战争、政变、骚乱、罢工或其他类似事件等因素。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知其它当事人，并在该不可抗力事件发生后15日内向其它当事人提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据。

3、声称不可抗力事件导致其对债权代理协议的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

4、因不可抗力不能履行债权代理协议的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。

第十三节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

住所：萧山区市心北路 99 号

法定代表人：傅华飞

联系人：张燕青

联系地址：萧山区市心北路 99 号

联系电话：0571-82836233

传真：0571-82857897

邮政编码：311215

二、承销团

（一）牵头主承销商、簿记管理人：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：谌超、王琪、朱云

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：201204

（二）联席主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：杨文生、洪维鑫、李永平

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F

联系电话：021-80108550

传真：021-80108507

邮政编码：200127

（三）联席主承销商：湘财证券股份有限公司

住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

法定代表人：高振营

联系人：孟令浩、汪忍杰、王聪、张吉刚、严海成、施金成、
石哲男

联系地址：上海市浦东陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 20 层

联系电话：021-50293515

传真：021-50293577

邮政编码：200120

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

总经理：戴文桂

联系人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：江亮春、李家晟、张立辉、王伟

联系地址：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

联系电话：010-51120378

传真：010-51120377

邮政编码：100037

六、发行人律师：浙江六和律师事务所

住所：浙江省杭州市西湖区求是路8号公元大厦北楼20层

负责人：郑金都

联系人：戴文良、叶永祥、何佳佳

电话：0575-81109177

传真：0571-85055877

邮政编码：310012

七、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

负责人：吕柏乐

联系人：朱超、费颖

联系地址：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

联系电话：010-67413300

邮政编码：100089

八、债权代理人：中信银行股份有限公司杭州萧山支行

住所：萧山区北干街道金城路 1088 号水务大厦裙楼 1-4 层

负责人：温伟祥

联系人：谢超石

联系地址：萧山区北干街道金城路 1088 号水务大厦裙楼 1-4 层

联系电话：0571-83815651

邮政编码：311200

九、监管银行

（一）中信银行股份有限公司杭州萧山支行

住所：萧山区北干街道金城路 1088 号水务大厦裙楼 1-4 层

负责人：温伟祥

联系人：谢超石

联系地址：萧山区北干街道金城路 1088 号水务大厦裙楼 1-4 层

联系电话：0571-83815651

邮政编码：311200

（二）中国民生银行股份有限公司杭州分行

住所：杭州市钱江新城市民街 98 号尊宝大厦金尊一层、六至十

八层及三十六层

负责人：张波

联系人：陈秀颖

联系地址：杭州市钱江新城市民街 98 号尊宝大厦金尊一层、六至十八层及三十六层

联系电话：0571-87668254

邮政编码：310000

（三）宁波银行股份有限公司杭州萧山支行

住所：浙江省杭州市萧山区北干街道金惠路 340 号 202 室、302 室、203 室、303 室及 342、344、346、348、350、352 号

负责人：许森

联系人：邹飞善

联系地址：杭州市萧山区金惠路 348 号

联系电话：18868106576

邮政编码：0571-83801809

发行人与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》（2019年修订）和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签名）：



傅华飞

杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

（公章）



2023年 2月 24日

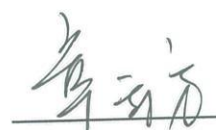
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

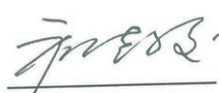
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

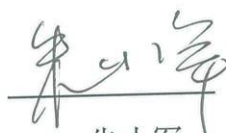
全体董事（签名）：


傅华飞


闻春虹


章利方


祝杰骏


朱小军


陈一奇


章斌

杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

（公章）

2023年 2 月 24 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体监事（签名）：



徐莹莹



俞咪咪



傅幼春



朱高峰



章建军

杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

（公章）

2023年2月24日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员（签名）：无。

杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司



（公章）

2022年2月24日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人:

王琪

王琪

杨一帆

杨一帆

法定代表人:

冉云

冉云

国金证券股份有限公司

2023年2月24日



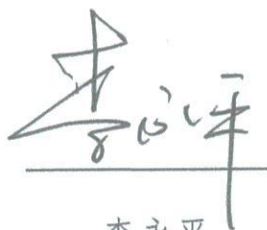
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



洪维鑫



李永平

法定代表人或授权代表签名：



程景东



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人:

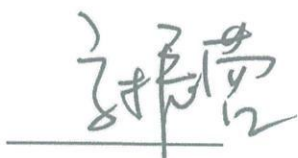


孟令浩



汪忍杰

法定代表人:



高振营



2023年 2月 24日

发行人律师声明

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

经办律师签字： 叶永祥 何佳佳

叶永祥

何佳佳

律师事务所负责人签字：

郑金都

浙江六和律师事务所

2023年 2月 24日



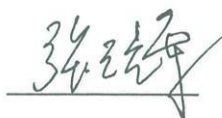
会计师事务所声明

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

签字注册会计师：



江亮春



张立辉



王伟

会计师事务所负责人：



李尊农



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年 2 月 24日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读 2023 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的资信评级报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的资信评级报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级机构负责人/授权代理人（签名）



马立颖

资信评级人员（签名）



朱超



费颖

大公国际资信评估有限公司

2023年 2月 24日



授权书

授权人：吕柏乐 大公国际资信评估有限公司 法定代表人

被授权人：马立颖 大公国际资信评估有限公司 评级总监

一、授权委托事项：

授权被授权人马立颖代为审阅、签署下述文件，被授权人超越授权范围须经授权人另行授权，否则无效。

1、募集说明书中的资信评级机构声明；

2、可转换公司债券会后重大事项承诺函；

3、国家发改委企业债券、公司债券、小微企业增信集合债券评级中的评级信用承诺书；

4、国家发改委企业债券发行核查工作中的征信报告、专项核查工作中的自查报告。

三、授权委托期限：

该授权有效期自2023年1月1日起至2023年12月31日止，有效期满后授权人将另行授权。

在授权期限内被授权人应谨慎使用授权，不得滥用授权或作出有损授权人及公司利益的行为，被授权人工作职责调整的，本授权自动失效。

授权人：吕柏乐



第十五节 备查文件

一、文件清单

- （一）国家发展和改革委员会对本期债券的批准文件；
- （二）《2023 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》；
- （三）发行人 2019 年经审计的财务报告（中兴华审字（2020）第 011253 号），2020 年经审计的财务报告（中兴华审字（2021）第 012351 号），2021 年经审计的财务报告（中兴华审字（2022）第 012530 号）；2022 年未经审计的三季度财务报表；
- （四）《2022 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》；
- （五）《2022 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- （六）《2022 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券募集资金专户监管协议》；
- （七）《2022 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》；
- （八）评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- （九）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （十）募集资金投资项目核准文件。

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

- （一）发行人：杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

住所：萧山区市心北路 99 号

法定代表人：傅华飞

联系人：张燕青

联系地址：萧山区市心北路 99 号

电话：0571-82103466

传真：0571-82857897

邮政编码：311215

（二）牵头主承销商：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：谌超、王琪、朱云

联系地址：上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

邮政编码：201204

（三）联席主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：杨文生、洪维鑫、李永平

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F

联系电话：021-80108550

传真：021-80108507

邮政编码：200127

（四）联席主承销商：湘财证券股份有限公司

住所：长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 楼

法定代表人：高振营

联系人：孟令浩、汪忍杰、王聪、张吉刚、严海成、施金成、
石哲男

联系地址：上海市浦东陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 20 层

联系电话：021-50293515

传真：021-50293577

邮政编码：200120

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、中国债券信息网：www.chinabond.com.cn

2、中国货币网：www.chinamoney.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

**2023 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营
有限公司公司债券
发行营业网点**

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
上海市	1	▲国金证券股份有限公司	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼	王琪	021-68826021
杭州市	2	▲浙商证券股份有限公司	浙江省杭州市江干区五星路 201 号	洪维鑫、李永平	0571-87903765
上海市	3	▲湘财证券股份有限公司	上海市浦东陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 20 层	孟令浩、王聪	021-50293515

附表二：发行人2019年末-2022年9月末合并资产负债表

单位：元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	3,114,077,488.26	4,205,512,368.15	8,674,806,852.40	7,304,251,073.50
应收票据	-	-	-	-
应收账款	3,048,337,406.40	664,027,368.49	803,599,666.76	349,937,122.83
预付款项	716,316,540.57	265,891,951.71	134,950,311.56	18,180,577.21
其他应收款	11,464,116,910.89	1,310,334,578.77	1,370,753,473.64	3,243,598,344.79
存货	59,198,729,969.27	60,932,929,477.60	51,031,674,367.54	46,744,334,197.57
其他流动资产	726,339,332.65	597,359,028.22	317,866,259.67	166,496,994.17
流动资产合计	78,267,917,648.04	67,976,054,772.94	62,333,650,931.57	57,826,798,310.07
非流动资产：				
债权投资	-	4,500,000.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	243,359,394.00	195,359,394.00
持有至到期投资	-	-	4,500,000.00	4,500,000.00
长期应收款	-	20,000,000.00	15,000,000.00	-
长期股权投资	31,000,000.00	142,143,372.84	139,955,288.05	118,030,398.84
其他权益工具投资	10,301,015.10	731,989,886.05	-	-
投资性房地产	393,971,115.28	402,726,305.01	414,497,504.69	427,318,284.37
固定资产	344,624,184.05	356,082,287.83	91,459,285.81	101,687,673.08
在建工程	892,700,782.17	601,567,672.28	589,299,641.37	424,649,260.26
无形资产	1,326,314,725.08	1,351,609,559.15	928,914,535.21	1,046,123.18
长期待摊费用	8,070,166.29	8,771,255.26	6,028,957.16	6,415,960.29
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	100,000,000.00	-	-	-
非流动资产合计	3,106,981,987.97	3,619,390,338.42	2,433,014,606.29	1,279,007,094.02
资产总计	81,374,899,636.01	71,595,445,111.36	64,766,665,537.86	59,105,805,404.09
流动负债：				
短期借款	-	-	40,000,000.00	-
应付账款	1,617,616.68	1,278,100,658.36	23,087,525.21	27,889,515.65
预收款项	44,664,092.79	29,709,696.73	1,471,362,776.45	117,064,045.85
应付职工薪酬	248,589.17	367,698.17	278,464.16	509,679.68
合同负债	1,335,331,821.46	1,341,111,063.89	-	-
应交税费	205,946,667.83	264,429,996.97	202,589,518.96	126,655,321.74
其他应付款	17,301,785,320.28	7,071,008,693.98	10,035,401,682.10	9,530,105,727.68
一年内到期的非流动负债	1,698,693,412.60	2,097,860,017.20	3,264,590,017.20	3,034,201,634.74
其他流动负债	120,179,863.93	120,699,995.75	-	-
流动负债合计	20,708,467,384.74	12,203,287,821.05	15,037,309,984.08	12,836,425,925.34

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
非流动负债：				
长期借款	16,827,680,303.70	14,028,623,716.30	13,219,652,434.50	14,054,776,025.00
应付债券	8,004,638,383.66	5,175,356,940.26	2,685,532,216.98	258,298,992.61
长期应付款	2,884,500,000.00	3,863,500,000.00	5,210,900,000.00	3,957,250,000.00
递延所得税负债	1,160,405.27	1,157,623.01	-	-
其他非流动负债	100,000,000.00	-	-	-
非流动负债合计	27,817,979,092.63	23,068,638,279.57	21,116,084,651.48	18,270,325,017.61
负债合计	48,526,446,477.37	35,271,926,100.62	36,153,394,635.56	31,106,750,942.95
所有者权益：				
实收资本（或股本）	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	27,112,032,521.67	30,793,412,856.88	23,545,718,857.07	23,545,718,857.07
其他综合收益	3,481,215.83	3,472,869.04	-	-
盈余公积	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
未分配利润	4,493,321,697.61	4,286,975,222.56	3,827,624,815.85	3,403,653,368.03
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	32,358,835,435.11	35,833,860,948.48	28,123,343,672.92	27,699,372,225.10
少数股东权益	489,617,723.53	489,658,062.26	489,927,229.38	299,682,236.04
所有者权益合计	32,848,453,158.64	36,323,519,010.74	28,613,270,902.30	27,999,054,461.14
负债和所有者权益总计	81,374,899,636.01	71,595,445,111.36	64,766,665,537.86	59,105,805,404.09

附表三：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月合并利润表

单位：元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	3,248,562,059.06	4,477,954,811.67	3,937,216,722.31	2,505,642,905.18
其中：营业收入	3,248,562,059.06	4,477,954,811.67	3,937,216,722.31	2,505,642,905.18
二、营业总成本	3,189,481,597.91	4,356,722,123.24	3,804,157,956.92	2,403,041,939.35
其中：营业成本	2,958,072,321.11	4,106,553,905.63	3,602,594,639.56	2,281,017,823.93
税金及附加	11,048,521.07	13,396,859.08	12,802,390.82	8,585,973.16
销售费用	-	7,975,363.50	5,184,124.89	4,158,414.99
管理费用	221,584,257.75	238,598,329.76	177,998,674.86	96,057,888.65
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-1,223,502.02	-9,802,334.73	5,578,126.79	13,221,838.62
加：其他收益	203,133,212.49	408,124,896.90	349,592,344.61	457,544,256.07
投资收益（损失以“-”号填列）	300,000.00	2,967,084.79	239,204.21	8,375,974.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	262,513,673.64	532,324,670.12	482,890,314.21	568,521,195.98
加：营业外收入	1,742,428.70	9,330,306.32	22,157,265.25	16,551,764.82
减：营业外支出	3,631,421.51	4,422,865.33	13,155,341.37	2,681,785.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	260,624,680.83	537,232,111.11	491,892,238.09	582,391,175.28
减：所得税费用	54,318,544.51	78,150,871.52	67,675,796.93	65,219,181.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	206,306,136.32	459,081,239.59	424,216,441.16	517,171,993.68
归属于母公司所有者的净利润	206,346,475.05	459,350,406.71	423,971,447.82	517,489,757.64
少数所有者损益	-40,338.73	-269,167.12	244,993.34	-317,763.96
六、其他综合收益的税后净额	8,346.79	3,472,869.04	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	8,346.79	3,472,869.04	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	206,314,483.11	462,554,108.63	424,216,441.16	517,171,993.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	206,354,821.84	462,823,275.75	423,971,447.82	517,489,757.64
属于少数所有者的综合收益总额	-40,338.73	-269,167.12	244,993.34	-317,763.96

附表四：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	242,010,663.33	4,662,980,243.69	4,849,573,637.43	2,605,352,107.11
收到的税费返还	29,229,642.65	176,114,756.14	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,359,744,241.10	13,823,457,365.09	34,052,351,398.82	9,823,656,992.34
经营活动现金流入小计	18,630,984,547.08	18,662,552,364.92	38,901,925,036.25	12,429,009,099.45
购买商品、接受劳务支付的现金	8,309,814,625.97	16,298,324,873.95	8,006,548,325.76	13,176,307,505.93
支付给职工以及为职工支付的现金	70,774,705.16	61,992,773.53	50,717,228.46	55,366,088.10
支付的各项税费	21,773,499.99	90,210,703.31	10,209,925.77	14,243,343.15
支付其他与经营活动有关的现金	15,634,115,516.10	11,748,781,870.51	30,943,594,941.50	1,950,316,108.35
经营活动现金流出小计	24,036,478,347.22	28,199,310,221.30	39,011,070,421.49	15,196,233,045.53
经营活动产生的现金流量净额	-5,405,493,800.14	-9,536,757,856.38	-109,145,385.24	-2,767,223,946.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	20,000,000.00	-	-	61,058,000.00
取得投资收益收到的现金	300,000.00	1,220,371.20	300,000.00	300,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	111,963,333.33	-	388,792,852.68
投资活动现金流入小计	20,300,000.00	113,183,704.53	300,000.00	450,150,852.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	254,675,677.97	329,248,667.39	1,113,671,395.97	426,409,175.37
投资支付的现金	130,000,000.00	535,000,000.00	71,900,000.00	218,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	433,520,243.19	6,168,256.58	-	-
投资活动现金流出小计	818,195,921.16	870,416,923.97	1,185,571,395.97	644,409,175.37
投资活动产生的现金流量净额	-797,895,921.16	-757,233,219.44	-1,185,271,395.97	-194,258,322.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	190,000,000.00	605,000,000.00
取得借款收到的现金	7,763,825,000.00	5,317,581,299.00	3,650,349,651.07	4,629,390,125.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,320,000,000.00	4,649,013,628.45	3,244,250,000.00	-
筹资活动现金流入小计	9,083,825,000.00	9,966,594,927.45	7,084,599,651.07	5,234,390,125.00
偿还债务支付的现金	2,981,660,017.20	2,427,740,017.20	2,310,194,100.00	2,073,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	839,258,141.39	1,059,385,991.75	1,063,417,921.48	836,780,256.75
支付其他与筹资活动有关的现金	150,952,000.00	554,766,267.92	1,046,015,069.48	319,099,661.49
筹资活动现金流出小计	3,971,870,158.59	4,041,892,276.87	4,419,627,090.96	3,229,629,918.24
筹资活动产生的现金流量净额	5,111,954,841.41	5,924,702,650.58	2,664,972,560.11	2,004,760,206.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、期末现金及现金等价物净增加额	-1,091,434,879.89	-4,369,288,425.24	1,370,555,778.90	-956,722,062.01

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
加：期初现金及现金等价物余额	4,205,512,368.15	8,574,800,793.39	7,204,245,014.49	8,160,967,076.50
六、期末现金及现金等价物余额	3,114,077,488.26	4,205,512,368.15	8,574,800,793.39	7,204,245,014.49