



# 2023 年杭州上城区城市建设投资集团 有限公司公司债券（第一期）募 集说明书

发行人	杭州上城区城市建设投资集团有限公司
注册金额	人民币 32 亿元
本期发行金额	本期债券计划发行规模为人民币 10 亿元。
增信情况	无
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级：AAA，债项评级：AAA
主承销商、簿记管理人	浙商证券股份有限公司
债权代理人	杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行



募集说明签署日期：2023 年 1 月 10 日

## 声 明

国家发展和改革委员会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

### 一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

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

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

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。杭州市上城区财政局作为发行人的实际控制人对本期债券不承担任何偿债责任，本期债券由发行人作为独立法人负责偿还。

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、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

主承销商根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019年修订）》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》《国家发展改革委为关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书不存在虚假记载、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。

### 三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 四、投资提示

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、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其它专业顾问。

## 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。

一、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期公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

二、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、足额支付本期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。

三、截至2022年6月末，发行人有息负债余额为265.64亿元。近年来，发行人土地整理、安置房建设项目不断增加，融资规模持续扩大，有息债务增长较快，发行人可能面临有息债务规模较大的风险。

四、截至2022年6月末，发行人合并报表范围内对外担保合计48.25亿元，占同期末净资产的12.70%。虽然目前被担保公司经营情况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿风险的可能。

五、发行人投资运营的建设项具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着杭州市上城区经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，需要发行人在优化自身的财务状况并保持良好的资金实

力和资本运作能力的情况下，同时开辟多种融资渠道包括直接融资和间接融资等。发行人内部和外部的融资能力除取决于公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场形势等多方面因素的影响，若发行人的融资要求不能被满足，将影响发行人未来资本支出的计划和发展战略的实现，并对发行人的经营活动产生不利影响。

六、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA，本期债券的信用级别为 AAA，评级展望为稳定。评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。

七、由于涉及跨年度发行，按照债券命名惯例，征得主管部门同意，本期债券名称变更为“2023 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变在先签署的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件仍然适用更名后的本期债券（包括但不限于《2022 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》和《2022 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》），对相关方仍具有法律约束力。

## 目 录

声 明.....	1
重大事项提示 .....	3
释 义.....	8
第一条 风险提示及说明 .....	12
一、与本期债券相关的风险.....	12
二、与发行人相关的风险.....	14
第二条 债券发行条款 .....	26
一、主要发行条款.....	26
二、发行批准情况.....	30
三、发行安排.....	30
四、债券本息兑付办法.....	32
五、认购人承诺.....	33
第三条 募集资金用途 .....	36
一、募集资金总量及用途.....	36
二、募投项目基本情况.....	39
三、募集资金用于补充流动资金的必要性.....	104
四、募集资金使用计划和管理制度.....	105
五、偿债计划及保障措施.....	106
六、发行人承诺.....	111
第四条 发行人基本情况 .....	113
一、发行人基本信息.....	113
二、发行人历史沿革.....	114
三、发行人股权及实际控制人情况.....	116
四、发行人重要权益投资情况.....	116
五、发行人组织架构和公司治理.....	121
六、发行人董事、监事及高级管理人员情况.....	137
七、发行人业务情况.....	141

八、发行人重大违法违规和重大诉讼情况.....	170
九、发行人所在地的投融资平台情况.....	170
<b>第五条 发行人主要财务状况 .....</b>	<b>173</b>
一、发行人总体财务情况.....	173
二、发行人主要财务数据.....	185
三、发行人财务状况分析.....	187
<b>第六条 企业信用状况 .....</b>	<b>247</b>
一、企业的信用评级情况.....	247
二、其他与发行人有关的信用情况.....	250
<b>第七条 担保情况 .....</b>	<b>255</b>
<b>第八条 税项 .....</b>	<b>256</b>
一、增值税.....	256
二、所得税.....	256
三、印花税.....	256
四、声明.....	257
<b>第九条 信息披露安排 .....</b>	<b>258</b>
一、信息披露依据.....	258
二、发行人信息披露事务管理制度.....	258
三、信息披露内容以及时间安排.....	259
<b>第十条 投资者保护机制 .....</b>	<b>262</b>
一、投资者保护机制.....	262
二、债券持有人会议规则主要内容.....	265
<b>第十一条 债权代理协议 .....</b>	<b>286</b>
一、代理事项范围.....	286
二、发行人的权利和义务.....	287
三、债权代理人的权利与义务.....	292
四、利益冲突的风险防范机制.....	293
五、变更或解聘债权代理人的条件及程序.....	294
<b>第十二条 法律意见 .....</b>	<b>299</b>
<b>第十三条 本期债券发行的有关机构 .....</b>	<b>301</b>

一、发行人：杭州上城区城市建设投资集团有限公司.....	301
二、承销团.....	301
三、债券托管机构.....	302
四、交易所发行场所：上海证券交易所.....	303
五、审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）.....	303
六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司.....	303
七、发行人律师：浙江泽大律师事务所.....	304
八、债权代理人：杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行.....	304
九、监管银行：杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行.....	304
十、簿记管理人：浙商证券股份有限公司.....	305
<b>第十四条 备查文件</b> .....	<b>306</b>
一、备查文件清单.....	306
二、查阅地址.....	306
<b>第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明</b> .....	<b>309</b>
<b>附表 1、合并资产负债表</b> .....	<b>322</b>
<b>附表 2、合并利润表</b> .....	<b>324</b>
<b>附表 3、合并现金流量表</b> .....	<b>326</b>
<b>附表 4、母公司财务报表</b> .....	<b>328</b>

## 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、上城城投：**指杭州上城区城市建设投资集团有限公司。

**本次债券：**指发行人本次注册的规模 32 亿元的“2022 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券”。

**本期债券：**指发行人本期发行的 10 亿元的“2023 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）”。

**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 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

**主承销商/簿记管理人/浙商证券：**指浙商证券股份有限公司。

**分销商：**指国信证券股份有限公司和申万宏源证券有限公司。

**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。

**承销协议：**指主承销商与发行人为本次发行签订的债券承销协议。

**承销团协议：**指主承销商与承销团其他成员签署的承销团协议。

**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：**杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行

**监管银行：**杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行。

**《债权代理协议》：**指发行人与债权代理人签订的《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

**《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》：**指发行人与杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行签订的《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

**《募集资金账户监管协议》：**指发行人与杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行签订的《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。

**《公司法》：**指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》**：指《中华人民共和国证券法（2019年修订）》。

**《债券条例》**：指《企业债券管理条例》。

**《管理通知》**：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）。

**《19号文》**：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）。

**《2881号文》**：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

**《3451号文》**：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

**《1327号文》**：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

**《3127号文》**：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

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

**元**：指人民币元。

**工作日**：指中国境内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）。

**望海潮：**指发行人全资子公司杭州望海潮建设有限公司。

**上城开发：**指发行人全资子公司杭州上城区城市建设综合开发有限公司。

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

## 第一条 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率有上升的可能，进而影响投资者投资本期债券的收益水平。

#### （二）兑付风险

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，如果受到市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

#### （三）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后 1 个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审

批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

#### **（四）信用评级变化风险**

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

#### **（五）本期债券安排所特有的风险**

##### **1、与募投项目相关的风险**

本次募投项目的投资回报已经严格测算，根据可行性报告，项目投资在债券存续性内可产生一定的效益，并作为本期债券还本付息的首要来源。但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响发行人的盈利水平。

##### **2、合规使用募集资金的相关风险**

发行人是杭州市上城区重要的城市基础设施投资建设主体，土地整理、安置房建设等项目较多，发行人任何资金挪用，都将影响公司运营效率及盈利水平，进而影响本期债券偿付。发行人聘请了

杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行作为募集资金专户及资金的监管人。监管人将对划款指定进行审查，发行人不得擅自变更资金用途，否则监管人有权拒绝支付募集资金专户内的资金。

### 3、偿债保障措施的风险

本期债券的还本付息主要来源于募投项目的收益和主营业务经营利润。一旦发行人的经营情况发生不利变化、募投项目达不到预期收益、发行人的业务经营不善，将会对本期债券的还本付息产生重大影响。

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

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

#### 1、有息债务较高的风险

截至2022年6月末，发行人有息负债余额为265.65亿元。近年来，发行人土地整理、安置房建设项目不断增加，融资规模持续扩大，有息债务增长较快，发行人可能面临有息债务规模较大的风险。

#### 2、或有负债风险

截至2022年6月末，发行人合并报表范围内对外担保合计48.25亿元，占同期末净资产的12.70%。虽然目前被担保公司经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿风险的可能。

### 3、未来项目支出较大的风险

作为杭州市上城区重要的土地整理及城市基础设施投资建设主体，未来现金流出的压力较大。未来发行人项目支出可能仍将增加，可能使债务水平和债务负担上升，同时如果在建项目收益达不到预期，可能存在项目收益回收的风险，并对现金流稳定性构成影响。同时，因安置房项目总体投资规模大、建设周期长、涉及范围广，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素的影响，项目实际投资可能超过项目的投资预算，存在未来资本支出规模较大的风险。

### 4、其他应收款不能收回的风险

截至2022年6月末，发行人其他应收款265,774.60万元，占总资产的比例为3.54%，主要是应收工程款及往来款，相关资金能否及时回笼对发行人的经营活动也将产生一定影响，发行人其他应收款存在回收风险。

### 5、存货及应收款项占比规模较大且资产流动性较弱及回款时间不确定的风险

截至 2022 年 6 月末，发行人存货合计 4,049,998.93 万元，占总资产的比重为 53.95%，主要由安置房建设成本和土地整理成本等构成；发行人其他应收款 265,774.60 万元，占总资产的比例为 3.54%，主要是应收工程款及往来款。发行人应收账款 644,244.07 万元，占总资产的比例为 8.58%，主要为应收上城区财政局的土地开发款项。上述资产占总资产比重较大，发行人存在资产流动性较弱的风险。同时，安置房、基础设施建设及土地整理项目主要依赖政府回款及安置销售，存在回款时点不确定风险。

## 6、土地整理业务收入下滑的风险

2019-2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人土地整理业务收入分别为 54.86 亿元、32.56 亿元、13.30 亿元和 33.51 亿元，发行人整理业务收入土地占发行人营业收入的比重均超 90%，土地开发收入占比较高，2021 年收入下滑。发行人主营业务收入依赖土地整理业务，土地整理业务收入下滑导致发行人主营业务收入以及净利润持续下降，未来若国家土地政策调整将可能对公司主营业务产生不利影响，存在土地整理业务收入下滑的风险，进而影响发行人主营业务收入规模以及净利润水平。

## 7、部分财务指标表现较差风险

2019-2021 年和 2022 年 1-6 月，发行人应收账款周转率分别为 1.72 次/年、0.90 次/年、0.64 次/年和 0.70 次/年；2019-2021 年和 2022 年 1-6 月，发行人存货周转率分别为 0.07 次/年、0.07 次/年、0.03 次/

年和 0.04 次/年；2019-2021 年度和 2022 年 1-6 月，总资产周转率分别为 0.09 次/年、0.05 次/年、0.04 次/年和 0.05 次/年，同样处于较低水平，原因为受发行人所在行业影响，其总资产规模较大且周转周期普遍偏长。2019-2021 年和 2022 年 1-6 月，发行人资产负债率分别为 48.81%、50.04%、50.16% 和 49.39%，资产负债率相对稳定；流动比率分别为 8.51、7.57、6.74 和 5.71，速动比率分别为 2.20、2.03、1.59 和 1.43。2019-2021 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.94、0.89 和 1.03，整体有所下滑。发行人整体负债水平不高，但随着外部融资力度的加大，总债务规模逐年增加，EBITDA 利息保障倍数整体有所下降。发行人部分财务指标存在表现较差风险。

## 8、发行人资产流动性较弱风险

截至 2022 年 6 末，发行人资产中项目建设成本及公共配套基础设施占比较高，项目建设成本变现时间取决于结算验收进度、安置计划等多重因素，且公共配套基础设施资产难以变现。发行人存在资产流动性较弱的风险。

## 9、公共基础设施项目资产未来经济利益实现不确定风险

发行人在建工程、固定资产存在大量公共配套基础设施项目，该部分项目尚未签署相关移交协议，存在一定公共基础设施项目资产未来经济利益实现不确定风险和公共基础设施项目资产减值风险。

## 10、资本化利息支出较大风险

2019-2021年，发行人利息支出总额为分别为169,186.12万元、124,445.96万元和128,428.41万元，其中资本化的利息支出金额分别为158,367.04万元、115,994.69万元和118,612.78万元。发行人资本化利息支出较高，主要系发行人土地整理、安置房业务投资规模较大，借款规模较高导致资本化的利息支出较大所致，若发行人未来土地整理、安置房业务不能及时回款，将对发行人的偿债能力造成一定影响。

### **11、收益权质押规模较大风险**

截至2022年6月末，发行人质押借款余额为97.04亿元，规模较大，质押物主要为政府购买棚改服务协议项下的未来收益权。如果公司未来偿债能力出现问题，可能将面临一定的无法收回项目收益的风险。

### **12、现金及现金等价物净增加额累计为负的风险**

2019-2021年度和2022年1-6月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为132,697.55万元、-100,383.71万元、-47,776.61和-93,763.78，报告期内现金及现金等价物净增加额累计为负主要系由于投资活动现金流出较大所致。若未来发行人现金及现金等价物净增加额持续大额为负，将对发行人的偿债能力产生不利影响，增加发行人偿债风险。

应对措施：发行人后续将尽可能缩短结算周期，减少低收益项目投入，同时积极争取股东增资以优化公司现金流情况，降低偿债风险。

### **13、营业收入出现大幅下滑、净利润大幅波动的风险**

2019-2021年度和2022年1-6月，发行人实现营业收入584,115.95万元、351,121.00万元、266,818.73万元和361,741.80万元，净利润297,115.94万元、82,301.76万元、91,881.45万元和192,491.48万元，发行人营业收入下滑浮动较大，净利润出现较大幅度波动。未来若受土地政策影响土地开发业务收入进一步下滑，公司营业收入和净利润进一步下降，将对公司偿债能力构成一定不利影响。

应对措施：发行人将丰富收入类型，降低土地开发业务收入依赖，提升抗风险能力。

## **（二）经营风险**

### **1、原材料、劳动力等价格波动风险**

发行人的主营业务中土地整理和保障房建设，均属资源、材料消耗性行业，发行人业务成本对原材料、能源和劳动力价格敏感性较高。2014年以来，钢材、水泥等建材价格，以及建筑施工人员工资等劳动力价格均呈现显著上涨趋势，从而导致工程施工成本大幅增加。以上要素价格上涨带来的成本压力，将影响发行人的盈利能力，从而对发行人的偿债能力产生负面影响。

## 2、市场竞争风险

发行人在杭州市上城区城市基础设施建设投资建设领域占有重要地位，但随着市场化程度的不断提高、公用事业领域服务的不断深入以及城市基础设施建设市场开发领域的不断扩大，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

## 3、突发事件引起的工程项目建设风险

发行人是杭州市上城区重要的土地整理及城市基础设施投资建设主体，项目建设具有投资规模大、建设周期长、验收要求高的特点。项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，导致项目延迟交付，影响项目进展，从而对发行人的收入确认、资金结算带来一定的不确定性，发行人存在一定的项目建设风险。

## 4、安全生产风险

发行人负责的工程施工等业务，安全施工是正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。施工过程中涉及若干安全风险，可能导致塌方、火灾、爆炸及其他导致人员伤亡、财产损失、环境损害、作业中断等危险情况发生。一旦安全生产措施执行不到位，将对公司正常生产经营造成一定的影响。

## 5、项目结算进度较慢风险

截至 2022 年 6 月末，发行人资产中项目建设成本及公共配套基础设施占比较高，其中应收款项回收时间存在不确定性，项目建设成本变现时间取决于委托方结算进度、安置计划等多重因素，存在项目结算进度较慢的风险。

### **（三）管理风险**

#### **1、投资融资管理风险**

发行人投资运营的建设项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着杭州市上城区经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

#### **2、在建工程及项目管理风险**

发行人将土地整理及保障房建设作为主营业务，其所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

#### **3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险**

发行人是依据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、法规的规定设立的有限责任公司，设立了股东、董事会、监事会和经营管理机构，建立了相对完善的法人治理结构。公司股东、董事会、监事会和经营管理机构按照工作规则各司其职、各负其责，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。但如遇突发事件，造成其部分高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运行，对发行人的管理可能造成不利影响。

#### **4、人力资源管理风险**

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发行人董事、监事、高级管理人员的产业经验及专业知识对发行人的发展十分关键。如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，发行人的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

#### **5、发行人业务发展过程中的管理风险**

本期发行完成后，发行人资产规模将进一步增加。发行人经营规模和区域的持续扩大对管理能力提出了更高要求，需要发行人在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。随着募集资金的到位、新项目的实施，发行人的经营决策、运作实施和风险控制的难度均有所增加，对经营层的管理水平也提出了更高的要求。

因此，发行人存在着能否建立更为完善的内部约束激励机制、保证企业持续稳定运营的经营管理风险。发行人已形成了成熟的经

营模式和管理制度，培养并引进了一批经验丰富的业务骨干，但在未来发展过程中仍会面临着人力资源不足和风险控制难度加大等困难。

## 6、法律风险

发行人各项主营业务在经营过程中需经过多个环节，签订诸多合同，如土地整理与保障房建设需要签订的招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工生产合同等，合同体系非常复杂，将给发行人带来一定的合同风险。此外，因市场经营开发业务引发的经济纠纷、工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能潜在诉讼风险，影响发行人正常的生产经营。

## 7、控股型架构相关风险

发行人系根据杭州市上城区财政局《关于对区属国有企业股权实施无偿划转（第一批）的通知》，将杭州望海潮建设有限公司和杭州上城区城市建设综合开发有限公司 100% 股权无偿划转至发行人组建成立，上述股权划转均已于 2021 年 11 月完成工商变更登记。发行人成立时间较短，发行人业务主要由下属各全资子公司具体负责经营，发行人主要负责对各全资子公司的控制与管理，从而存在对各子公司管理不善而导致的经营风险。

### （四）政策风险

## 1、宏观经济政策风险

土地整理和安置房建设项目投资规模大、投资周期长，属于资本密集型行业，对银行贷款等融资工具具有较强的依赖性。国家宏观经济政策的变动，可能对发行人的项目资金来源和业务收入产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，发行人通过信贷工具融资的难度就会增加，从而可能导致发行人的项目建设受到不良影响；同时，可能导致政府对基础设施建设和房地产开发项目投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

## 2、基础设施建设政策变化风险

发行人是上城区重要的城市基础设施投资建设主体，基础设施建设关系到地方政府投融资建设计划和政策。在我国不同的发展阶段，国家和地方产业政策都会出现不同程度的调整。目前上城区正处于积极发展阶段，各项开发业务有序开展，但不排除未来在基础设施建设方面的政策出现调整，地方政府政策变化将会给发行人经营带来不利影响。

## 3、土地市场波动风险

发行人主营业务收入主要依赖于土地出让，但计划出让的土地受上城区城市建设规划、土地使用规划及房地产市场行情等因素影响，变现存在不确定性。受住宅和商办用地出让面积整体呈下降趋势影响，近三年上城区土地出让面积有所下降，土地出让均价也有所下降，存在土地市场波动风险。

#### 4、经济周期风险

发行人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发行人项目经济效益产生影响。

## 第二条 债券发行条款

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

本期债券的发行由主承销商负责组织协调。

### 一、主要发行条款

（一）**发行人：**杭州上城区城市建设投资集团有限公司。

（二）**债券名称：**本期债券全称为 2023 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“23 上城城投债 01”）。

（三）**注册文件：**本次债券已取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕233 号文注册通知。

（四）**发行总额：**本次债券共获批 32 亿元，分期发行。本期债券计划发行规模为人民币 10 亿元。

（五）**债券期限：**本期债券期限为7年期，在债券存续期第5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（六）**发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期的第5年末，发行人有权选择是否调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使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。

（七）**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券

票面利率及调整幅度的公告后，本期债券的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；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**（八）投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起3个工作日内进行登记。

**（九）债券面值：**人民币 100 元。

**（十）发行价格：**按债券面值发行。

**（十一）债券利率：**本期债券采用固定利率形式。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券票面利率在债券存续期内前 5 年固定不变，在本期债券存续期的第 5 年末，发行人有权调整本期债券后续期限的票面利率，最终幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

**（十二）还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

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

**（十四）发行对象：**通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内专业机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（十五）承销方式：**承销团余额包销。

**（十六）承销团成员：**主承销商为浙商证券股份有限公司，分销商为国信证券股份有限公司和申万宏源证券有限公司。

**（十七）债券形式及托管方式：**实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**（十八）发行期限：**三个工作日，自发行首日至 2023 年 1 月 18 日。

**（十九）簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2023 年 1 月 13 日。

**（二十）发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2023 年 1 月 16 日。

**（二十一）起息日：**自 2023 年 1 月 18 日起计息，本期债券存续期内每年的 1 月 18 日为该计息年度的起息日。

**（二十二）计息期限：**自 2023 年 1 月 18 日起至 2030 年 1 月 17 日止；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为

2023年1月18日至2028年1月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）止。

**（二十三）付息日：**2024年至2030年每年的1月18日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2024年至2028年每年的1月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**（二十四）本金兑付日：**2030年的1月18日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2028年的1月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

**（二十五）本息兑付方式：**通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

**（二十六）债券担保：**本期债券为无担保债券。

**（二十七）信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AAA，本期债券的信用级别为AAA，评级展望为稳定。

**（二十八）上市安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易所或其他主管部门提出交易流通申请。

**（二十九）债权代理人：**杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行

**（三十）偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

## 二、发行批准情况

发行人已于2022年4月29日召开董事会会议，审议通过了关于本期债券发行的决议。

发行人股东于2022年5月13日通过股东决议，同意发行人向国家发展和改革委员会申请发行本期债券。

本次债券已取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕233号文注册通知。

## 三、发行安排

### （一）认购与托管

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

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

2、本期债券通过承销团成员设置的发行网点（具体发行网点见附表一）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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

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

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

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

## 2023年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）

### 发行网点表

公司名称	地址	联系人	联系电话
▲浙商证券股份有限公司	杭州市上城区五星路201号	袁丁	0571-87901941
国信证券股份有限公司	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层	纪远亮	010-88005083
申万宏源证券有限公司	北京市西城区太平桥大街19号5层	许杨杨	010-88013865

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

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

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

## （二）上市流通安排

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

## 四、债券本息兑付办法

### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，最后一年利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为2024年至2030年每年的1月18日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2024年至2028年每年的1月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者承担。

## （二）本金的兑付

1、本期债券为到期一次还本，本金兑付日为2030年1月18日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2028年的1月18日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）还本时按债权登记日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

2、未上市债券本金的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所  
有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法  
变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，  
投资者同意并接受这种变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（五）凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行作为本期债券债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行与发行人签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，并接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（六）本期债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（七）对于本期债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

### 第三条 募集资金用途

#### 一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金 10.00 亿元，所筹资金 7.50 亿元用于望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目、望江单元 SC0404-18 地块安置房项目及始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目<sup>1</sup>，2.50 亿元用于补充营运资金。本次债券募集资金用途概况如下表所示：

本次债券募集资金用途列表

序号	募集资金投资项目名称	项目单位	拥有项目单位股权	项目总投资额（亿元）	扣除公园绿地后的总投资（亿元）	拟使用债券资金（亿元）	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本次债券发行金额比例
1	望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目	杭州望海潮建设有限公司	100%	19.39	19.39	13.50	69.62%	42.19%
2	望江单元 SC0404-18 地块安置房项目	杭州上城区城市建设投资集团有限公司	本级	12.08	12.08	5.70	47.17%	17.81%
3	始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目	杭州望海潮建设有限公司	100%	26.61	26.60	4.80	18.04%	15.00%
4	补充营运资金	-	-	-	-	8.00	-	25.00%
合计				58.08	58.07	32.00	-	100.00%

本期债券募集资金用途概况如下表所示：

本期债券募集资金用途列表

<sup>1</sup>本次债券中拟用于始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目的 4.80 亿元均为用于安置房建设工程施工，不涉及 SC0402-G1-30 公园绿地的绿化工程建设。

序号	募集资金投资项目名称	项目单位	拥有项目单位股权	项目总投资额（亿元）	扣除公园绿地后的总投资（亿元）	拟使用债券资金（亿元）	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本次债券发行金额比例
1	望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目	杭州望海潮建设有限公司	100%	19.39	19.39	3.00	15.47%	30.00%
2	望江单元 SC0404-18 地块安置房项目	杭州上城区城市建设投资集团有限公司	本级	12.08	12.08	1.50	12.42%	15.00%
3	始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目	杭州望海潮建设有限公司	100%	26.61	26.60	3.00	11.27%	30.00%
4	补充营运资金	-	-	-	-	2.50	-	25.00%
合计				<b>58.08</b>	<b>58.07</b>	<b>10.00</b>	-	<b>100.00%</b>

望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目资本金为 3.88 亿元，占项目总投资的 20.00%，截至本说明书出具日资本金已到位 3.88 亿元，其余资金通过银行贷款及债券融资等方式解决，其中 13.50 亿元拟通过发行本次债券落实；望江单元 SC0404-18 地块安置房项目资本金为 2.42 亿元，占项目总投资的 20.00%，截至本说明书出具日资本金已到位 2.42 亿元，其余资金通过银行贷款及债券融资等方式解决，其中 5.70 亿元拟通过发行本次债券落实；始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目资本金为 5.32 亿元，占项目总投资的 20.00%，截至本说明书出具日资本金已到位 5.32 亿元，其余资金通过银行贷款及债券融资等方式解决，其中 4.80 亿元拟通过发行本次债券落实。

本次债券募集资金拟投向的三个安置房建设项目中，望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目已纳入 2021 年杭州市上城区保障性住房计划；望江单元 SC0404-18 地块安置房项目已纳入 2022 年杭州市上城区保障性住房计划；始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目已纳入 2019 年浙江省保障性住房计划。始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目为 2019 年浙江省首批未来社区 24 个试点项目。

根据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），募投项目符合第一类“鼓励类”四十二项“其他服务业”第 1 款“保障性住房建设与管理”。

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。发行人承诺将依法、合规使用募集资金，募集资金用途符合国家产业政策和行业发展规划；不将募集资金借予他人，不用于除保障房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，不用于金融板块业务投资，不用于境外收购，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺在项目开展过程中遵守固定资产管理相关规定，履行相关手续，确保项目合法合规开展，项目相关资金将随债券资金同步到位。

发行人承诺本期债券募集资金用于企业生产经营活动，符合国家产业政策和行业发展规划的用途，其中所筹资金用于项目投资的，其募集资金应投向保障性安居工程项目建设等国家产业政策的项目。

发行人承诺项目收入优先用于偿还本期债券；承诺在本期债券存续期内，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、下一步使用计划、募集资金投资项目进展情况。如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

## 二、募投项目基本情况

### （一）项目的必要性、经济效益和社会效益

#### 1、项目的必要性

##### （1）有利于改善区域居民生活质量

该项目范围内原有建筑老旧混杂，建筑参差不齐，居住人群分散不集中，缺少必要的市政基础设施，商业服务设施，居民生活诸多不变，居民的生活居住条件不甚理想，具有较大的改善余地。

居民安置是城市有机更新的重要内容，通过该安置房项目的建设，各类市政基础设施、服务设施等将得到大幅改善，使安置居民的居住条件大为改善，生活品质大为提高。因此，该项目的建设，有利于改善本地居民居住条件、提升生活品质。

##### （2）有利于区域土地布局，实现区域城市功能

该项目地块目前区域内土地利用率较低，老旧建筑缺少统一规划，占地面积大，浪费了大量的土地资源。目前在政府推动下，大

力推进节约型社会建设和实现土地集约利用，加快改造城中村建设，因此该区域内的住宅现状已经不适合城市化进程发展的需要。为满足现阶段的地块土地布局和功能定位，现对该地块上的居民房进行拆迁改造。通过科学的规划，有利于整合现有规划区域内的空间，合理配置土地资源，有利于区域土地布局。同时，该项目的建设也有利于实现该区域城市功能的建设，形成更加和谐稳定的社会环境。

### **（3）有利于加快区域城市化建设**

该项目地块目前区域内建筑缺乏统一的规划，建筑布局凌乱、建筑设计水平不高，给城市规划和管理带来很大的难度。杭州市出台相关政策，通过开展大规模的撤村建居改革试点，在撤村建居地区统一推行公寓建设，不仅促进了杭州市集体经济的健康发展，而且有力地加快了城市化进程。望江单元作为杭州城市新中心地区的重要组成部分，本项目的建设，将进一步理顺城市的管理体制，推进项目所在区域的城市化进程。

### **（4）有利于推进未来社区建设试点**

2019年，浙江省全面启动“未来社区建设试点”工作，先行择优启动若干省级试点。到2021年底，将培育建设省级试点100个左右，建立未来社区建设运营的标准体系。从2022年开始，逐步显现发挥未来社区裂变效应，夯实未来城市发展基础。

综上，本次债券拟使用安置房项目的建设将进一步改善望江单元居民的居住环境，提高居民的居住品质，同时对加快推进城市现代化建设有着重要意义。

## **2、经济效益和社会效益**

### **（1）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、精心谋划好建设工作的总体目标和主要任务的具体实施，能够全面推进新型城市化进程，推动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。

### **（2）推进旧城改造，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，有利于进一步推动城市化进程，推进旧城改造；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。

### **（3）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，调整城市用地布局和结构，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。

### **（4）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。项目建设将改善所在地居住环境和生活质量，带动区域人气，有利于周边商业、服务业的发展，改善社会就业形势。

项目具正面社会影响，工程的社会效益、环境效益良好，与地方政府、群众、工程技术条件互相适应，对于加快城镇化建设，促进地方经济的发展与繁荣等方面具有不可替代的重要作用。

## （二）募集资金投资项目审批情况

### 1、望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目审批情况

望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目已获得相关主管部门的批复。具体的批复文件见下表所示：

序号	批文名称	批文文号	发文时间	发文机关	主要内容
1	关于调整望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目可行性研究报告的批复	上发改经信审批[2021]28号	2021年10月21日	杭州市上城区发展改革和经济信息化局	杭州市上城区发展改革和经济信息化局核准该项目实施。
2	关于望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目可行性研究报告的批复	上发改经信审批[2021]20号	2021年8月25日	杭州市上城区发展改革和经济信息化局	
3	中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书	用字第330100202100303号	2021年8月9日	杭州市规划和自然资源局	项目选址、供地方式等符合杭州市规划和自然资源局要求。
4	中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第330100202100493号	2021年12月22日	杭州市规划和自然资源局	杭州市规划和自然资源局核准建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

### 2、望江单元 SC0404-18 地块安置房项目审批情况

望江单元 SC0404-18 地块安置房项目已获得相关主管部门的批复。具体的批复文件见下表所示：

序号	批文名称	批文文号	发文时间	发文机关	主要内容
----	------	------	------	------	------

1	关于望江单元 SC0404-18 地块安置房项目可行性研究报告的批复	上发改经信审批 [2022]8 号	2022 年 2 月 18 日	杭州市上城区发展和改革和经济信息化局	杭州市上城区发展和改革和经济信息化局核准该项目实施。
2	关于调整望江单元 SC0404-18 地块安置房项目可行性研究报告的批复	上发改经信审批 [2022]22 号	2022 年 5 月 30 日	杭州市上城区发展和改革和经济信息化局	
3	中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书	用字第 330102202200002 号	2022 年 2 月 14 日	杭州市规划和自然资源局	项目选址、供地方式等符合杭州市规划和自然资源局要求。
4	中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第 330102202200018 号	2022 年 4 月 14 日	杭州市规划和自然资源局	杭州市规划和自然资源局核准建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

### 3、始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁

#### 安置房（含城市居民）项目审批情况

始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目已获得相关主管部门的批复。具体的批复文件见下表所示：

序号	批文名称	批文文号	发文时间	发文机关	主要内容
1	关于始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目可行性研究报告的批复	上发改经信审批 [2020]13 号	2020 年 5 月 29 日	杭州市上城区发展和改革和经济信息化局	杭州市上城区发展和改革和经济信息化局核准该项目实施。
2	中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书	用字第 330100202000144 号	2020 年 5 月 28 日	杭州市规划和自然资源局	项目选址、供地方式等符合杭州市规划和自然资源局要求。
3	中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第 330100202000218 号	2020 年 7 月 23 日	杭州市规划和自然资源局	杭州市规划和自然资源局核准建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

4	中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第 330100202000251号	2020年7月 27日	杭州市规划和 自然资源局	杭州市规划和自然资源局核准建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。
5	中华人民共和国建筑工程施工许可证	编号 330102202007290201	2020年7月 29日	杭州市上城区 住房和城乡建设局	杭州市上城区住房和城乡建设局核准建筑工程项目符合施工条件，准予施工。
6	建设项目环境登记表	备案号： 202033010200000093	2020年8月 12日	-	该项目环境影响登记表已经完成备案。

根据浙江省发改委发布的《浙江省重大决策社会风险评估实施办法》（浙委办发〔2019〕53号）和《〈省发展改革委审批（核准）重大固定资产投资项目社会风险评估实施办法〉政策解读》，“各单位在报送项目可研、项目申请报告时，对列入社会稳定风险评估的项目，应当附社会稳定风险评估报告。明确项目所在地政府应出具社会风险评估报告的审核意见。”发行人本期债券募投项目未被列为需要进行社会稳定风险评估的项目，并已取得各项目的《项目可行性研究报告的批复》。

综上，本期债券募投项目无需取得社会稳定风险评估批复文件，募投项目取得相关批复及备案登记文件，符合相关法律、法规和产业政策的要求。

### （三）募集资金投资项目建设情况

#### 1、望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目

##### （1）募集资金投资项目建设内容

该项目位于杭州市上城区望江单元，东临新开河绿化带，西临海潮路，北临海塘路。项目建设内容主要包括住宅、配套公建设施、地下停车库、按相关规定标准要求配建各类停车位。该项目建设内容中不涉及征收及拆迁工程，不涉及商业地产及独栋配套商业建筑的建设。

本项目总投资为 193,922.00 万元（含建设用地费 44,900.00 万元）。项目总用地面积 41,763 m<sup>2</sup>，项目总建筑面积 256,170.5 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 156,170.5 m<sup>2</sup>（含架空层建筑面积 10,000 m<sup>2</sup>），地下建筑面积 100,000 m<sup>2</sup>（含人防建筑面积 15,201.8 m<sup>2</sup>），容积率为 3.5，建筑密度 35%，绿地率 35%。该项目中配套服务设施用房建设面积 29,234.50 m<sup>2</sup>，其中，物业经营用房 585.00 m<sup>2</sup>，物业管理用房 439.00 m<sup>2</sup>，社区办公用房 1,912.72 m<sup>2</sup>，社区居委会 580.00 m<sup>2</sup>，其他社区服务用房 1,646.00 m<sup>2</sup>，公共厕所 75 m<sup>2</sup>，垃圾容器间 54.00 m<sup>2</sup>，开闭所 192.00 m<sup>2</sup>，消控中心（兼门卫、监控）50.00 m<sup>2</sup>，可用于出租的配套用房建设面积 23,700.78 m<sup>2</sup>。该项目新建安置房情况如下：

募投项目	拟建栋数	拟建层数	户型、面积	套数	合计套数
望江单元 SC0404-R21R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目	14	1-22	A 型 75m <sup>2</sup>	692	1,346
			B 型 90m <sup>2</sup>	130	
			C 型 95m <sup>2</sup>	218	
			D 型 105m <sup>2</sup>	218	
			E 型 115m <sup>2</sup>	88	

杭州市规划和自然资源局出具了《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 330100202000144 号），批准项目用地面积 41,763 m<sup>2</sup>，用途为住宅兼服务设施用地，土地性质为划拨，发行人未取得土地权证，无需缴纳土地出让金，本项目土地出让金

将在拆迁户未来转让安置房时由受让方承担，不纳入本次募投项目总投资。发行人承诺，本次债券募集资金不用于支付土地出让金。规划、报建费、配套设施费、测绘费、办证、手续费等土地规费由发行人承担，已纳入项目总投资，包含在建设用地费中，发行人依据实际投入成本作为入账依据。项目建设用地费包括相关土地规费及土地整理费用，由发行人承担并纳入项目总投资核算。

### 项目投资估算表

单位：万元

工程项目和费用名称	合计
工程费用	130,906
其中：地上建筑工程	51,160
地下建筑工程	38,000
室外工程	2,265
工程建设其他费	11,020
预备费	7,096
建设用地费	44,900
合计	<b>193,922</b>

### （2）募集资金投资项目建设进度

该项目计划总建设期为 42 个月，从 2021 年 8 月至 2025 年 2 月底完成。截至 2022 年 6 末，该项目已投资约 5.72 亿元，投资完成率为 29.50%，资金缺口 13.67 亿元。本项目前期已投资款项由发行人自筹解决。涉及项目用地在本项目开工前已全部征拆迁完毕，该项目已于 2021 年 8 月开工建设，目前处于土壤修复阶段，尚未开始主体建设，预计 2022 年 12 月启动主体建设。

### （3）项目法人单位

该项目法人单位为发行人子公司杭州望海潮建设有限公司，持股比例为 100%。

#### （4）项目投资规模及资金来源

望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目总投资为 19.39 亿元，项目资本金为 3.88 亿元，占项目总投资的 20.00%，截至本说明书出具日资本金已到位 3.88 亿元，其余资金通过银行贷款及债券融资等方式解决，其中 13.50 亿元拟通过发行本次债券落实。

#### （5）项目收益

本项目建成后，收入来源主要包括安置房销售收入、停车位销售及出租收入、配套用房（底商）出租收入等。

本项目整体计算期为 2022 年-2044 年，建设期为 3 年，运营期为项目建设完成后 20 年，即 2025 年-2044 年。债券存续期为 7 年，为 2023 年-2030 年，包含项目建设期及部分运营期。

##### ①安置房销售收入

根据建设单位提供的数据及拆迁安置的相关政策文件，同时参考本项目区域位置、周围环境条件和周边相同类型的房屋出售，本项目是拆迁安置项目是一项保障性项目，建设单位本着政策保障性、低利润、高配置售价预测销售收入。

该项目安置房共有 1,346 套，其中 75 m<sup>2</sup>的户型约 692 户，90 m<sup>2</sup>户型的约 130 户，95 m<sup>2</sup>户型的约 218 户，105 m<sup>2</sup>户型的约 218 户，115 m<sup>2</sup>户型的约 88 户，单套平均面积约 86.88 平方米，住宅面积

116,936 平方米可作为保障性住房进行安置。根据杭州市上城区安置政策，结合发行人近期的实际安置情况，每套安置房平均扩面面积约为 38.01 平方米，收益测算按照每套安置房含 48 平方米保底安置面积及 5 平方米高层补贴按房屋重置价结算，超过该部分扩面部分按照实际安置时点的市场评估价结算较为合理。则住宅 71,338 平方米按房屋重置价结算，45,598 平方米按市场评估价结算。

综合考虑上城区望江地区安置房平均价格水平以及该项目地块的所在区位，该项目的房屋重置价按 2,000 元/m<sup>2</sup>计，安置房扩面部分平均可按照 6.0 万元/平方米的价格进行销售。本项目的安置房从计算期第三年开始销售，按 60%和 40%比例分两年完成销售。

#### 项目周边住宅小区新房/二手房销售价格

序号	小区	均价（元/m <sup>2</sup> ）
1	滨江·金色家园	102,321
2	滨江金地御品	111,139
3	平海公寓	81,167
4	世纪坊	58,046
5	近江四园	68,418
6	闻潮尚庭	102,316
7	近江五园	65,701
8	海潮雅园一期	84,478
平均值		<b>84,198</b>

数据来源：城市房产网

#### ②停车位销售收入

项目所在望江新城板块为杭州市核心区，车位紧缺，项目板块车位限价约在 73 万元/个，本项目住宅以安置房为主，考虑安置群众购买意愿及价格承受度，车位售价暂按 40 万元/个测算。本项目可销

售停车位 1451 个，从计算期第三年开始销售，按 60%和 40%比例分两年完成销售。

### 项目周边住宅小区停车位出售情况

单位：万元/个

序号	区域位置	产权性质	楼盘名称	销售单价
1	上城-采荷	商品房	南肖埠文景苑	55.00
2	上城-望江新城	商品房	金地御品	50.00
3	上城-望江新城	商品房	蓝色钱江	55.00

### ③停车位出租收入

本项目配套用房共计配套建设 502 个车位，对外公开经营，停车服务收费实行计时或包月收费，根据周边市场价格并综合考虑本项目的实际情况，本项目配套用房配套车位出租起始价设定为 500 元/月·个，运营期每五年按照 5%涨幅上涨。运营期前三年出租率分别为 70%、80%、90%，运营期第四年开始出租率 100%。

### 项目周边住宅小区停车位租金情况

序号	项目	车位租金
1	云雀苑	500 元/月
2	望江新园	9,600 元/年
3	蓝色钱江	9,600 元/年

### ④配套用房（底商）出租收入

本项目中不涉及商业地产，亦不涉及独栋配套商业建筑的建设。本项目中未来可用于出租的配套用房均为安置房的配套服务用房及底商，为安置房建设的中一部分。本项目可出租配套用房（底商）面积为 23,701 平方米，占项目总建设面积的 9.25%，用于出租的配套用房（底商）投资金额约为 13,787.00 万元，占项目总投资金额的

7.11%。经营模式为对外出租，租赁期至少为1年。在经营期第1年配套用房出租起始价7.0元/m<sup>2</sup>·天，并设定租金价格每年按照3%涨幅上涨，在运营期前三年出租率分别为70%、80%和90%，运营期第四年开始出租率100%。

#### 项目周边配套用房（底商）价格情况

序号	项目	租金
1	望江家园	8元/m <sup>2</sup> ·天
2	候潮公寓	8元/m <sup>2</sup> ·天
3	迪凯国际	6元/m <sup>2</sup> ·天
4	来福士	6元/m <sup>2</sup> ·天

2016年至2019年，杭州市平均房价从16,762元/平方米增长至27,461元/平方米，复合增长率为13%，涨幅较快。2017年至2019年，杭州市GDP增长率分别为8.0%、7.1%及6.8%。募投项目周边的望江新城底商、钱江新城砂之船商业部分年涨幅在6%以上，涨幅较本募投项目涨幅较高。

综上，综合考虑杭州市房价涨幅情况、杭州市近年来GDP增长率以及募投项目周边底商涨幅情况，基于审慎原则，本项目按照3%年涨幅预测。

本项目商业出租完全市场化经营，项目商业区计划引进餐饮、超市等配套服务商业，商业定位为生活配套服务。本募投项目主体为安置房，商业定位符合商业发展理念，易于招商出租。

经现场实地调研，本项目周边住宅项目都有配套用房出租区域，其中主要为底商，目前出租率为95%左右，本项目周边商业用房出租率较高。

考虑到市场运作规律，项目地段较好，配套用房（底商）为板块内稀缺资源，假设在运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，运营期第4年及以后出租负荷率为100%。

### （6）税金及附加

该项目税金及附加包括城市建设维护税、教育费附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，该项目城市维护建设税按照应缴纳增值税的7%计取；根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加按照应缴纳增值税的3%计取，另根据《省政府关于调整地方教育附加等政府性基金有关政策的通知》，教育费附加（含地方教育附加）按应缴纳增值税的5%计取。

### （7）项目经营成本

该项目在运营期内经营成本主要包括水电费用、人员工资及福利费、修理费、其他经营费用。

水电费用主要指管理人员、水电工人、保洁人员以及车库服务人员等日常工作产生的水电消耗费用以及绿化用水和园区公共场地照明产生的费用，按照营业收入的0.8%估算。

项目经营过程需要管理人员、水电工人、保洁人员以及车库服务人员等。参考近年来国家以及部分省市公布的工资指导线增长情况，人均工资按照年均工资5%涨幅上涨估算。按照营业收入的2.5%估算。

修理费按固定资产折旧费用的1%估算。

其他经营费用按照营业收入的1.0%估算。

本项目在运营期内的营业收入、经营成本、增值税、税金及附加等测算情况如下：

**望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目  
运营成本测算表**

单位：万元

项目	运营期							
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
水电费	45	52	61	69	71	73	75	78
其他经营费用	22	26	30	35	36	37	38	39
工资及福利费	6,359	4,308	182	208	214	220	226	233
修理费	11	11	11	11	11	11	11	11
<b>运营成本及费用（不含折旧、摊销）</b>	<b>6,437</b>	<b>4,397</b>	<b>284</b>	<b>323</b>	<b>332</b>	<b>341</b>	<b>350</b>	<b>361</b>

**望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目**

**运营成本测算表（续）**

单位：万元

项目	运营期												合计
	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
水电费	80	82	85	87	90	92	95	98	101	104	107	110	1,655
其他经营费用	40	41	42	44	45	46	47	49	50	52	53	55	827
工资及福利费	240	247	254	261	269	277	285	293	302	311	320	329	15,338
修理费	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	220
<b>运营成本及费用（不含折旧、摊销）</b>	<b>371</b>	<b>381</b>	<b>392</b>	<b>403</b>	<b>415</b>	<b>426</b>	<b>438</b>	<b>451</b>	<b>464</b>	<b>478</b>	<b>491</b>	<b>505</b>	<b>18,040</b>

望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目运营期收益测算表

单位：万元

项目	指标	建设期			运营期							
		2022年	2023年	2024年	第1年 2025年	第2年 2026年	第3年 2027年	第4年 2028年	第5年 2029年	第6年 2030年	第7年 2031年	第8年 2032年
安置房销售	基础面积	-	-	-	42,803	28,535	-	-	-	-	-	-
	基础单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	2,000	2,000	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	27,359	18,239	-	-	-	-	-	-
	扩面单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	60,000	60,000	-	-	-	-	-	-
	安置房销售收入	-	-	-	<b>172,713</b>	<b>115,142</b>	-	-	-	-	-	-
停车位销售	可售车位	-	-	-	870	581	-	-	-	-	-	-
	单价（万元/个）	-	-	-	40	40	-	-	-	-	-	-
	停车位销售收入	-	-	-	<b>34,800</b>	<b>23,240</b>	-	-	-	-	-	-
停车位出租	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租个数	-	-	-	352	402	452	502	502	502	502	502
	租金（元/个·月）	-	-	-	500	500	500	500	500	525	525	525
	停车位出租收入	-	-	-	<b>211</b>	<b>241</b>	<b>271</b>	<b>301</b>	<b>301</b>	<b>316</b>	<b>316</b>	<b>316</b>
配套用房 （底商）出租	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租面积	-	-	-	16,591	18,961	21,331	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701
	租金（元/m <sup>2</sup> ·天）	-	-	-	7	7.21	7.43	7.65	7.88	8.11	8.36	8.61

项目	指标	建设期			运营期							
		2022年	2023年	2024年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
					2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	配套用房出租收入	-	-	-	4,239	4,990	5,785	6,618	6,817	7,016	7,232	7,448
	营业收入合计	-	-	-	211,964	143,613	6,056	6,919	7,118	7,332	7,548	7,765
	增值税	-	-	-	3,513	2,489	373	441	457	474	491	508
	税金及附加	-	-	-	422	299	45	53	55	57	59	61
	城市维护建设税 7%	-	-	-	246	174	26	31	32	33	34	36
	教育费附加 5%	-	-	-	176	124	19	22	23	24	25	25
	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	-	6,437	4,397	284	323	332	341	350	361
	净收益	-	-	-	201,592	136,429	5,354	6,102	6,275	6,460	6,649	6,835

望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目运营期收益测算表（续）

单位：万元

项目	指标	运营期												合计
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	
安置房销售	基础面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,338
	基础单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,598
	扩面单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	安置房销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>287,856</b>
停车位销售	可售车位	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,451
	单价(万元/个)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停车位销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>58,040</b>
停车位出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租个数	502	502	502	502	502	502	502	502	502	502	502	502	<b>502</b>
	租金(元/个·月)	525	525	551.25	551.25	551.25	551.25	551.25	578.81	578.81	578.81	578.81	578.81	-

项目	指标	运营期												合计
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	
	停车位出租收入	316	316	332	332	332	332	332	349	349	349	349	349	6,311
配套用房（底商）出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租面积	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701
	租金（元/m <sup>2</sup> ·天）	8.87	9.13	9.41	9.69	9.98	10.28	10.59	10.91	11.23	11.57	11.92	12.27	-
	配套用房出租收入	7,673	7,898	8,140	8,383	8,634	8,893	9,161	9,438	9,715	10,009	10,312	10,615	159,016
经营收入合计		7,990	8,214	8,473	8,715	8,966	9,225	9,493	9,787	10,064	10,358	10,661	10,963	511,223
增值税		525	544	563	583	603	623	644	667	689	712	736	760	16,396
税金及附加		63	65	68	70	72	75	77	80	83	85	88	91	1,968
城市维护建设税7%		37	38	39	41	42	44	45	47	48	50	52	53	1,148
教育费附加5%		26	27	28	29	30	31	32	33	34	36	37	38	820
运营成本及费用（不含折旧、摊销）		371	381	393	403	415	426	438	451	464	478	491	505	18,040
净收益		7,030	7,225	7,449	7,659	7,876	8,101	8,334	8,589	8,828	9,082	9,345	9,607	474,820

**望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目存续期收益情况表**

单位：万元

项目	存续期								合计
	建设期		运营期						
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
安置房销售收入	-	-	172,713	115,142	-	-	-	-	287,856
停车位销售收入	-	-	34,800	23,240	-	-	-	-	58,040
停车位出租收入	-	-	211	241	271	301	301	316	1,641
配套用房（底商）出租收入	-	-	4,239	4,990	5,785	6,618	6,817	7,016	35,465
<b>营业收入合计</b>	-	-	<b>211,964</b>	<b>143,613</b>	<b>6,056</b>	<b>6,919</b>	<b>7,118</b>	<b>7,332</b>	<b>383,002</b>
增值税	-	-	3,513	2,489	373	441	457	474	7,747
税金及附加	-	-	422	299	45	53	55	57	931
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	6,437	4,397	284	323	332	341	12,114
<b>净收益</b>	-	-	<b>201,592</b>	<b>136,429</b>	<b>5,354</b>	<b>6,102</b>	<b>6,275</b>	<b>6,460</b>	<b>362,212</b>
拟用于本项目债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	135,000
<b>债券利息（4%）</b>	-	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>37,800</b>

本项目在本次债券存续期内项目经营性收入减去运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益为 36.22 亿元，可以覆盖用于募投项目建设部分的债券利息 3.78 亿元（利息支出按 4% 测算），可以覆盖募投项目建设部分的债券本息合计 17.28 亿元。本项目在运营期内，扣除相关税费等后净收益为 47.48 亿元，能够覆盖总投资。

本项目全部投资的投资回收期所得税前为 4.24 年（含 3 年建设期），所得税后为 4.59 年（含 3 年建设期），该项目全部投资的财务内部收益率所得税前为 20.01%，所得税后为 8.74%。

由于募投项目安置时点实际安置户的安置面积及扩面面积存在不确定性，且扩面面积的市场评估价存在不确定性，出于谨慎性考虑，进行安置房销售收入部分压力测试。以发行人近期安置过程中最低扩面面积 15 平方米作为基准，即假设募投项目中每套安置房中仅有 15 平方米为扩面面积，以 6.0 万元/平方米的价格进行销售，其他面积均为安置面积，以房屋重置价按 2,000 元/m<sup>2</sup> 结算。该项目其他收入、增值税、税金及附加、项目运营成本等测算依据不变，则本项目在运营期内的营业收入、经营成本、增值税、税金及附加等测算情况如下：

## 望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目

## 运营成本压力测试表

单位：万元

项目	运营期							
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
水电费	45	52	61	69	71	73	75	78
其他经营费用	22	26	30	35	36	37	38	39
工资及福利费	3,706	2,540	182	208	214	220	226	233
修理费	11	11	11	11	11	11	11	11
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	<b>3,784</b>	<b>2,629</b>	<b>284</b>	<b>323</b>	<b>332</b>	<b>341</b>	<b>350</b>	<b>361</b>

## 望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目

## 运营成本压力测试表（续）

单位：万元

项目	运营期												合计
	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
水电费	80	82	85	87	90	92	95	98	101	104	107	110	1,655
其他经营费用	40	41	42	44	45	46	47	49	50	52	53	55	827
工资及福利费	240	247	254	261	269	277	285	293	302	311	320	329	10,918
修理费	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	220
运营成本及费用 （不含折旧、摊销）	<b>371</b>	<b>381</b>	<b>393</b>	<b>404</b>	<b>415</b>	<b>427</b>	<b>439</b>	<b>452</b>	<b>464</b>	<b>478</b>	<b>491</b>	<b>505</b>	<b>13,620</b>

望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目运营期收益压力测试表

单位：万元

项目	指标	建设期			运营期							
		2022年	2023年	2024年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
					2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
安置房销售	基础面积	-	-	-	58,048	38,698	-	-	-	-	-	-
	基础单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	2,000	2,000	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	12,114	8,076	-	-	-	-	-	-
	扩面单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	60,000	60,000	-	-	-	-	-	-
	安置房销售收入	-	-	-	<b>84,294</b>	<b>56,196</b>	-	-	-	-	-	-
停车位销售	可售车位	-	-	-	870	581	-	-	-	-	-	-
	单价（万元/个）	-	-	-	40	40	-	-	-	-	-	-
	停车位销售收入	-	-	-	<b>34,800</b>	<b>23,240</b>	-	-	-	-	-	-
停车位出租	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租个数	-	-	-	352	402	452	502	502	502	502	502
	租金（元/个·月）	-	-	-	500	500	500	500	500	525	525	525
	停车位出租收入	-	-	-	<b>211</b>	<b>241</b>	<b>271</b>	<b>301</b>	<b>301</b>	<b>316</b>	<b>316</b>	<b>316</b>
配套用房 （底商）出租	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租面积	-	-	-	16,591	18,961	21,331	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701
	租金（元/m <sup>2</sup> ·天）	-	-	-	7	7.21	7.43	7.65	7.88	8.11	8.36	8.61
	配套用房出租收入	-	-	-	<b>4,239</b>	<b>4,990</b>	<b>5,785</b>	<b>6,618</b>	<b>6,817</b>	<b>7,016</b>	<b>7,232</b>	<b>7,448</b>
营业收入合计		-	-	-	<b>123,544</b>	<b>84,667</b>	<b>6,056</b>	<b>6,919</b>	<b>7,118</b>	<b>7,332</b>	<b>7,548</b>	<b>7,764</b>
增值税		-	-	-	<b>1,721</b>	<b>761</b>	<b>373</b>	<b>441</b>	<b>457</b>	<b>475</b>	<b>491</b>	<b>508</b>
税金及附加		-	-	-	<b>206</b>	<b>91</b>	<b>45</b>	<b>53</b>	<b>55</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>61</b>
城市维护建设税 7%		-	-	-	120	53	26	31	32	33	34	36

教育费附加 5%	-	-	-	86	38	19	22	23	24	25	25
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	-	3,784	2,629	284	323	332	341	350	361
净收益	-	-	-	117,833	81,186	5,354	6,102	6,274	6,459	6,648	6,834

## 望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目运营期收益压力测试表（续）

单位：万元

项目	指标	运营期												合计
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	
安置房销售	基础面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,746
	基础单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,190
	扩面单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	安置房销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>140,490</b>
停车位销售	可售车位	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,451
	单价(万元/个)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停车位销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>58,040</b>
停车位出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租个数	502	502	502	502	502	502	502	502	502	502	502	502	-
	租金(元/个·月)	525	525	551.25	551.25	551.25	551.25	551.25	578.81	578.81	578.81	578.81	578.81	-
	停车位出租收入	<b>316</b>	<b>316</b>	<b>332</b>	<b>332</b>	<b>332</b>	<b>332</b>	<b>332</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>349</b>	<b>6,310</b>
配套用房(底商)出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租面积	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	23,701	-
	租金(元/m <sup>2</sup> ·天)	8.87	9.13	9.41	9.69	9.98	10.28	10.59	10.91	11.23	11.57	11.92	12.27	-

项目	指标	运营期												合计
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	
	配套用房出租收入	7,673	7,898	8,140	8,383	8,634	8,893	9,161	9,438	9,715	10,009	10,312	10,615	159,016
经营收入合计		7,990	8,214	8,473	8,715	8,966	9,225	9,493	9,787	10,064	10,358	10,661	10,963	363,857
增值税		525	544	563	583	603	623	644	667	689	712	736	760	12,876
税金及附加		63	65	68	70	72	75	77	80	83	85	88	91	1,544
城市维护建设税 7%		37	38	39	41	42	44	45	47	48	50	52	53	901
教育费附加 5%		26	27	28	29	30	31	32	33	34	36	37	38	643
运营成本及费用（不含折旧、摊销）		371	381	393	404	415	427	439	452	464	478	491	505	13,624
净收益		7,030	7,225	7,449	7,659	7,876	8,101	8,334	8,589	8,828	9,082	9,345	9,607	335,815

**望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目存续期收益压力测试表**

单位：万元

项目	存续期								合计
	建设期		运营期						
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
安置房销售收入	-	-	84,294	56,196	-	-	-	-	140,490
停车位销售收入	-	-	34,800	23,240	-	-	-	-	58,040
停车位出租收入	-	-	211	241	271	301	301	316	1,641
配套用房（底商）出租收入	-	-	4,239	4,990	5,785	6,618	6,817	7,016	35,465
<b>营业收入合计</b>	-	-	<b>123,544</b>	<b>84,667</b>	<b>6,056</b>	<b>6,919</b>	<b>7,118</b>	<b>7,332</b>	<b>235,636</b>
增值税	-	-	1721	761	373	441	457	475	4,228
税金及附加	-	-	206	91	45	53	55	57	507
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	3,784	2,629	284	323	332	341	7,693
<b>净收益</b>	-	-	<b>117,833</b>	<b>81,186</b>	<b>5,354</b>	<b>6,102</b>	<b>6,274</b>	<b>6,459</b>	<b>223,208</b>
拟用于本项目债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	135,000
<b>债券利息（4%）</b>	-	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>5,400</b>	<b>37,800</b>

经以上压力测试，本项目在本期债券存续期内项目经营性收入减去运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益为 22.32 亿元，可以覆盖用于募投项目建设部分的债券利息 3.78 亿元（利息支出按 4% 测算），可以覆盖募投项目建设部分的债券本息合计 17.28 亿元。本项目在运营期内，扣除相关税费等后净收益为 33.58 亿元，能够覆盖总投资。

## 2、望江单元 SC0404-18 地块安置房项目

### （1）募集资金投资项目建设内容

该项目位于杭州市望江控规单元，南临望江单元 SC0404-A9-17 地块，东临规划绿地，西临海潮寺巷，北至望江路绿化带。项目的建设内容主要包括住宅、配套服务设施用房、地下停车库（含社会公共停车库）、人防工程、室外道路及绿化等。该项目建设内容中不涉及征收及拆迁工程，不涉及商业地产及独栋配套商业建筑的建设。

该项目总投资为 120,830 万元（含征地拆迁费约 50,000 万元）。该项目总用地面积为 18,312 m<sup>2</sup>，项目总建筑面积为 111,092 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 64,092 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 47,000 m<sup>2</sup>，容积率为 3.5，建筑密度 35%，绿地率为 35%。该项目中配套服务设施用房建设面积 6,409 m<sup>2</sup>，其中，社区服务用房 200 m<sup>2</sup>，物业管理用房 220 m<sup>2</sup>，垃圾收集房 50 m<sup>2</sup>，消控室 80 m<sup>2</sup>，开闭所及配电房 200 m<sup>2</sup>，可用于出租的配套用房建设面积 5,659 m<sup>2</sup>。该项目新建安置房情况如下：

募投项目	拟建栋数	拟建层数	户型、面积	套数	合计套数
望江单元 SC0404-18 地块安置房项目	6	1-21	A 型 70m <sup>2</sup>	292	640
			B 型 90m <sup>2</sup>	200	
			C 型 120m <sup>2</sup>	74	
			D 型 140m <sup>2</sup>	74	

杭州市规划和自然资源局出具了《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 330102202200002 号），批准项目用地面积 18,312 m<sup>2</sup>，用途为住宅用地，土地性质为划拨，发行人未取得土地权证，无需缴纳土地出让金，本项目土地出让金将在拆迁户未来转让安置房时由受让方承担，不纳入本次募投项目总投资。发行人承诺，本次债券募集资金不用于支付土地出让金。规划、报

建费、配套设施费、测绘费、办证、手续费等土地规费由发行人承担，已纳入项目总投，包含在征地拆迁费用中，发行人依据实际投入成本作为入账依据。项目征地拆迁费用包括相关土地规费及土地整理费用，由发行人承担并纳入项目总投资核算。

### 项目投资估算表

单位：万元

工程项目和费用名称	合计
工程费	60,574
其中：地上建筑	28,680
地下建筑	26,946
室外工程	4,948
工程建设其他费用	54,026
基本预备费及其他	6,230
<b>总投资</b>	<b>120,830</b>

#### （2）募集资金投资项目建设进度

该项目总建设期为 36 个月，从 2022 年 2 月至 2025 年 1 月底完成。截至 2022 年 6 月末，该项目已投资约 6.13 亿元，投资完成率为 50.75%，资金缺口 5.95 亿元。本项目前期已投资款项由发行人自筹解决。涉及项目用地在本项目开工前已全部征拆迁完毕，该项目已于 2022 年 2 月开工建设，目前正在进行主体施工建设。

#### （3）项目法人单位

该项目法人单位为发行人杭州上城区城市建设投资集团有限公司。

#### （4）项目投资规模及资金来源

望江单元 SC0404-18 地块安置房项目总投资为 12.08 亿元，项目资本金为 2.42 亿元，占项目总投资的 20.00%，截至本说明书出具日资本金已到位 2.42 亿元，其余资金通过银行贷款及债券融资等方式解决，其中 5.70 亿元拟通过发行本次债券落实。

### （5）项目收益

本项目建成后，收入来源主要包括安置房销售收入、停车位销售及出租收入、配套用房（底商）出租收入等。

本项目整体计算期为 2022 年-2044 年，建设期为 3 年，运营期为项目建设完成后 20 年，即 2025 年-2044 年。债券存续期为 7 年，为 2023 年-2030 年，包含项目建设期及部分运营期。

#### ①安置房销售收入

该项目安置房共有 640 套，其中 70 m<sup>2</sup>的户型约 292 户，90 m<sup>2</sup>户型的约 200 户，120 m<sup>2</sup>户型的约 74 户，140 m<sup>2</sup>户型的约 74 户，单套平均面积约 90.13 平方米，住宅面积 57,683 平方米可作为保障性住房进行安置。根据杭州市上城区安置政策，结合发行人近期的实际安置情况，每套安置房平均扩面面积约为 38.01 平方米，收益测算按照每套安置房含 48 平方米保底安置面积及 5 平方米高层补贴按房屋重置价结算，超过该部分扩面部分按照实际安置时点的市场评估价结算较为合理。则住宅 33,920 平方米按房屋重置价结算，23,763 平方米按市场评估价结算。

本项目安置房销售价格与“望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目”相同。

## ②停车位销售收入

项目所在望江新城板块为杭州市核心区，车位紧缺，项目板块车位限价约在73万元/个，本项目住宅以安置房为主，考虑安置群众购买意愿及价格承受度，车位售价暂按40万元/个测算。本项目可销售停车位721个，从计算期第三年开始销售，按60%和40%比例分两年完成销售。

本项目停车位销售价格与“望江单元SC0404-R21/R22-05地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目”相同。

## ③停车位出租收入

本项目配套用房共计配套建设164个车位，对外公开经营，停车服务收费实行计时或包月收费，根据周边市场价格并综合考虑本项目的实际情况，本项目配套用房配套车位出租起始价设定为500元/月·个，运营期每五年按照5%涨幅上涨。运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，运营期第四年开始出租率100%。

本项目停车位出租价格与“望江单元SC0404-R21/R22-05地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目”相同。

## ④配套用房（底商）出租收入

本项目中不涉及商业地产，亦不涉及独栋配套商业建筑的建设。本项目中未来可用于出租的配套用房均为安置房的配套服务用房及底商，为安置房建设的中一部分。本项目可出租配套用房（底商）面积为**5,659**平方米，占项目总建筑面积的**5.05%**，用于出租的配套用房（底商）投资金额约为**3,200.00**万元，占项目总投资金额的

**2.65%**。经营模式为对外出租，租赁期至少为1年。在经营期第1年配套用房出租起始价7.0元/m<sup>2</sup>·天，并设定租金价格每年按照3%涨幅上涨，在运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，运营期第四年开始出租率100%。

本项目配套用房（底商）出租价格与“望江单元SC0404-R21/R22-05地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目”相同。

### （6）税金及附加

该项目税金及附加包括城市建设维护税、教育费附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，该项目城市维护建设税按照应缴纳增值税的7%计取；根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加按照应缴纳增值税的3%计取，另根据《省政府关于调整地方教育附加等政府性基金有关政策的通知》，教育费附加（含地方教育附加）按应缴纳增值税的5%计取。

### （7）项目经营成本

该项目在运营期内经营成本主要包括水电费用、人员工资及福利费、修理费、其他经营费用。

水电费用主要指管理人员、水电工人、保洁人员以及车库服务人员等日常工作产生的水电消耗费用以及绿化用水和园区公共场地照明产生的费用，按照营业收入的0.8%估算。

项目经营过程需要管理人员、水电工人、保洁人员以及车库服务人员等。参考近年来国家以及部分省市公布的工资指导线增长情

况，人均工资按照年均工资5%涨幅上涨估算。按照营业收入的2.5%估算。

修理费按固定资产折旧费用的1%估算。

其他经营费用按照营业收入的1.0%估算。

本项目在运营期内的营业收入、经营成本、增值税、税金及附加等测算情况如下：

## 望江单元 SC0404-18 地块安置房项目

## 运营成本测算表

单位：万元

项目	运营期							
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
水电费	11	13	15	17	17	18	18	19
其他经营费用	5	6	7	8	9	9	9	9
工资及福利费	3,241	2,176	44	50	52	53	55	56
修理费	3	3	3	3	3	3	3	3
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	<b>3,260</b>	<b>2,198</b>	<b>69</b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>83</b>	<b>85</b>	<b>87</b>

## 望江单元 SC0404-18 地块安置房项目

## 运营成本测算表（续）

单位：万元

项目	运营期												合计
	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
水电费	19	20	21	21	22	22	23	24	24	25	26	26	401
其他经营费用	10	10	10	11	11	11	11	12	12	13	13	13	199
工资及福利费	58	60	62	63	65	67	69	71	73	75	77	79	6,546
修理费	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	60
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	<b>90</b>	<b>93</b>	<b>96</b>	<b>98</b>	<b>101</b>	<b>103</b>	<b>106</b>	<b>110</b>	<b>112</b>	<b>116</b>	<b>119</b>	<b>121</b>	<b>7,206</b>

望江单元 SC0404-18 地块安置房项目运营期收益测算表

单位：万元

项目	指标	建设期			运营期							
		2022年	2023年	2024年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
					2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
安置房销售	基础面积	-	-	-	20,352	13,568	-	-	-	-	-	-
	基础单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	2,000	2,000	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	14,258	9,505	-	-	-	-	-	-
	扩面单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	60,000	60,000	-	-	-	-	-	-
	安置房销售收入	-	-	-	<b>89,617</b>	<b>59,745</b>	-	-	-	-	-	-
停车位销售	可售车位	-	-	-	433	288	-	-	-	-	-	-
	单价（万元/个）	-	-	-	40	40	-	-	-	-	-	-
	停车位销售收入	-	-	-	<b>17,320</b>	<b>11,520</b>	-	-	-	-	-	-
停车位出租	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租个数	-	-	-	115	131	148	164	164	164	164	164
	租金（元/个·月）	-	-	-	500	500	500	500	500	525	525	525
	租金收入	-	-	-	<b>69</b>	<b>79</b>	<b>89</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>103</b>	<b>103</b>	<b>103</b>

项目	指标	建设期			运营期							
		2022年	2023年	2024年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
					2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
配套用房 (底商) 出租	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租面积	-	-	-	3,961	4,527	5,093	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659
	租金(元/m <sup>2</sup> ·天)	-	-	-	7	7.21	7.43	7.65	7.88	8.11	8.36	8.61
	租金收入	-	-	-	1,012	1,191	1,381	1,580	1,628	1,675	1,727	1,778
经营收入合计		-	-	-	108,019	72,534	1,470	1,678	1,726	1,778	1,830	1,881
增值税		-	-	-	2,261	1,537	81	99	102	106	110	114
税金及附加		-	-	-	271	185	10	12	12	12	14	14
城市维护建设税(7%)		-	-	-	158	108	6	7	7	7	8	8
教育费附加(5%)		-	-	-	113	77	4	5	5	5	6	6
运营成本及费用(不含折旧、 摊销)		-	-	-	3,260	2,198	69	78	81	83	85	87
净收益		-	-	-	102,227	68,614	1,310	1,489	1,531	1,577	1,621	1,666

望江单元 SC0404-18 地块安置房项目运营期收益测算表（续）

单位：万元

项目	指标	运营期												合计
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	
安置房 销售	基础面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,920
	基础单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,763
	扩面单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	安置房销 售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>149,362</b>
停车位 销售	可售车位	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	721
	单价（万 元/个）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停车位销 售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>28,840</b>
停车位 出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租个数	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	-
	租金（元/ 个·月）	525	525	551.25	551.25	551.25	551.25	551.25	578.81	578.81	578.81	578.81	578.81	-

项目	指标	营运期												合计
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	
	租金收入	103	103	108	108	108	108	108	114	114	114	114	114	2,062
配套用房（底商）出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租面积	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	-
	租金（元/m <sup>2</sup> ·天）	8.87	9.13	9.41	9.69	9.98	10.28	10.59	10.91	11.23	11.57	11.92	12.27	-
	租金收入	1,832	1,886	1,944	2,002	2,061	2,123	2,187	2,253	2,320	2,390	2,462	2,534	37,966
营业收入合计		1,935	1,989	2,052	2,110	2,169	2,231	2,295	2,367	2,434	2,504	2,576	2,648	218,226
增值税		119	122	127	132	137	141	146	152	158	163	169	175	6,151
税金及附加		14	15	15	16	17	17	17	19	19	19	20	21	739
城市维护建设税（7%）		8	9	9	9	10	10	10	11	11	11	12	12	431
教育费附加（5%）		6	6	6	7	7	7	7	8	8	8	8	9	308
运营成本及费用（不含折旧、摊销）		90	93	96	98	101	103	106	110	112	116	119	121	7,206
净收益		1,712	1,759	1,814	1,864	1,914	1,970	2,026	2,086	2,145	2,206	2,268	2,331	204,130

## 望江单元 SC0404-18 地块安置房项目存续期收益情况表

单位：万元

项目	存续期								合计
	建设期		运营期						
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
安置房销售收入	-	-	89,617	59,745	-	-	-	-	149,362
停车位销售收入	-	-	17,320	11,520	-	-	-	-	28,840
停车位出租收入	-	-	69	79	89	98	98	103	536
配套用房（底商）出租收入	-	-	1,012	1,191	1,381	1,580	1,628	1,675	8,467
<b>营业收入合计</b>	-	-	<b>108,019</b>	<b>72,534</b>	<b>1,470</b>	<b>1,678</b>	<b>1,726</b>	<b>1,778</b>	<b>187,205</b>
增值税	-	-	2,261	1,537	81	99	102	106	4,186
税金及附加	-	-	271	185	10	12	12	12	502
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	3,260	2,198	69	78	81	83	5,769
<b>净收益</b>	-	-	<b>102,227</b>	<b>68,614</b>	<b>1,310</b>	<b>1,489</b>	<b>1,531</b>	<b>1,577</b>	<b>176,748</b>
拟用于本项目债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000
<b>债券利息（4%）</b>	-	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>15,960</b>

本项目在本次债券存续期内项目经营性收入减去运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益为 17.67 亿元，可以覆盖用于募投项目部分的债券利息 1.60 亿元（利息支出按 4% 测算），可以覆盖募投项目建设部分的债券本息合计 7.30 亿元。本项目在运营期内，扣除相关税费等后净收益为 20.41 亿元，能够覆盖总投资。

本项目全部投资的投资回收期所得税前为 4.32 年（含 3 年建设期），所得税后为 4.88 年（含 3 年建设期），该项目全部投资的财务内部收益率所得税前为 17.29%，所得税后为 10.54%。

由于募投项目安置时点实际安置户的安置面积及扩面面积存在不确定性，且扩面面积的市场评估价存在不确定性，出于谨慎性考虑，进行安置房销售收入部分压力测试。以发行人近期安置过程中最低扩面面积 15 平方米作为基准，即假设募投项目中每套安置房中仅有 15 平方米为扩面面积，以 6.0 万元/平方米的价格进行销售，其他面积均为安置面积，以房屋重置价按 2,000 元/m<sup>2</sup> 结算。该项目其他收入、增值税、税金及附加、项目运营成本等测算依据不变，则本项目在运营期内的营业收入、经营成本、增值税、税金及附加等测算情况如下：

## 望江单元 SC0404-18 地块安置房项目

## 运营成本压力测试表

单位：万元

项目	运营期							
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
水电费	11	13	15	17	17	18	18	19
其他经营费用	5	6	7	8	9	9	9	9
工资及福利费	1,762	1,190	44	50	52	53	55	56
修理费	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>运营成本及费用（不含折旧、摊销）</b>	<b>1,781</b>	<b>1,212</b>	<b>69</b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>83</b>	<b>85</b>	<b>87</b>

## 望江单元 SC0404-18 地块安置房项目

## 运营成本压力测试表（续）

单位：万元

项目	运营期												合计
	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
水电费	19	20	21	21	22	22	23	24	24	25	26	26	401
其他经营费用	10	10	10	11	11	11	11	12	12	13	13	13	199
工资及福利费	58	60	62	63	65	67	69	71	73	75	77	79	4,081
修理费	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	60
<b>运营成本及费用（不含折旧、摊销）</b>	<b>90</b>	<b>93</b>	<b>96</b>	<b>98</b>	<b>101</b>	<b>103</b>	<b>106</b>	<b>110</b>	<b>112</b>	<b>116</b>	<b>119</b>	<b>121</b>	<b>4,741</b>

## 望江单元 SC0404-18 地块安置房项目运营期收益压力测试表

单位：万元

项目	指标	建设期			运营期							
		2022年	2023年	2024年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
					2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
安置房销售	基础面积	-	-	-	28,850	19,233	-	-	-	-	-	-
	基础单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	2,000	2,000	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	5,760	3,840	-	-	-	-	-	-
	扩面单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	60,000	60,000	-	-	-	-	-	-
	安置房销售收入	-	-	-	<b>40,330</b>	<b>26,887</b>	-	-	-	-	-	-
停车位销售	可售车位	-	-	-	433	288	-	-	-	-	-	-
	单价（万元/个）	-	-	-	40	40	-	-	-	-	-	-
	停车位销售收入	-	-	-	<b>17,320</b>	<b>11,520</b>	-	-	-	-	-	-
停车位出租	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租个数	-	-	-	115	131	148	164	164	164	164	164
	租金（元/个·月）	-	-	-	500	500	500	500	500	525	525	525
	租金收入	-	-	-	<b>69</b>	<b>79</b>	<b>89</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>103</b>	<b>103</b>	<b>103</b>
配套用房（底商）出租	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租面积	-	-	-	3,961	4,527	5,093	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659
	租金（元/m <sup>2</sup> ·天）	-	-	-	7	7.21	7.43	7.65	7.88	8.11	8.36	8.61
	租金收入	-	-	-	<b>1,012</b>	<b>1,191</b>	<b>1,381</b>	<b>1,580</b>	<b>1,628</b>	<b>1,675</b>	<b>1,727</b>	<b>1,778</b>
经营收入合计		-	-	-	<b>58,731</b>	<b>39,677</b>	<b>1,470</b>	<b>1,678</b>	<b>1,726</b>	<b>1,778</b>	<b>1,830</b>	<b>1,881</b>
增值税		-	-	-	<b>746</b>	<b>365</b>	<b>81</b>	<b>99</b>	<b>102</b>	<b>106</b>	<b>110</b>	<b>114</b>

项目	指标	建设期			运营期							
		2022 年	2023 年	2024 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
					2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
税金及附加	-	-	-	<b>89</b>	<b>44</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
城市维护建设税（7%）	-	-	-	52	26	6	7	7	7	7	8	8
教育费附加（5%）	-	-	-	37	18	4	5	5	5	5	6	6
运营成本及费用（不含折 旧、摊销）	-	-	-	<b>1,781</b>	<b>1,212</b>	<b>69</b>	<b>78</b>	<b>81</b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>85</b>	<b>87</b>
净收益	-	-	-	<b>56,115</b>	<b>38,056</b>	<b>1,310</b>	<b>1,489</b>	<b>1,531</b>	<b>1,577</b>	<b>1,577</b>	<b>1,621</b>	<b>1,666</b>

望江单元 SC0404-18 地块安置房项目运营期收益压力测试表（续）

单位：万元

项目	指标	运营期												合计
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	
安置房销售	基础面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,083
	基础单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,600
	扩面单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	安置房销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,217
停车位销售	可售车位	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	721
	单价(万元/个)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停车位销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,840
停车位出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租个数	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	-
	租金(元/个·月)	525	525	551	551	551	551	551	579	579	579	579	579	-
	租金收入	103	103	108	108	108	108	108	114	114	114	114	114	2,058
配套用房 (底商) 出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租面积	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	5,659	-
	租金(元/m <sup>2</sup> ·天)	8.87	9.13	9.41	9.69	9.98	10.28	10.59	10.91	11.23	11.57	11.92	12.27	-

项目	指标	运营期												合计
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
		2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	
	租金收入	1,832	1,886	1,944	2,002	2,061	2,123	2,187	2,253	2,320	2,390	2,462	2,534	37,966
	营业收入合计	1,935	1,989	2,052	2,110	2,169	2,231	2,295	2,367	2,434	2,504	2,576	2,648	136,081
	增值税	119	122	127	132	137	141	146	152	158	163	169	175	3,464
	税金及附加	14	15	15	16	17	17	17	19	19	19	20	21	416
	城市维护建设税（7%）	8	9	9	9	10	10	10	11	11	11	12	12	243
	教育费附加（5%）	6	6	6	7	7	7	7	8	8	8	8	9	173
	运营成本及费用（不含折旧、摊销）	90	93	96	98	101	103	106	110	112	116	119	121	4,741
	净收益	1,712	1,759	1,814	1,864	1,914	1,970	2,026	2,086	2,145	2,206	2,268	2,331	127,460

## 望江单元 SC0404-18 地块安置房项目存续期收益压力测试表

单位：万元

项目	存续期								合计
	建设期		运营期						
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
安置房销售收入	-	-	40,330	26,887	-	-	-	-	67,217
停车位销售收入	-	-	17,320	11,520	-	-	-	-	28,840
停车位出租收入	-	-	69	79	89	98	98	103	536
配套用房（底商）出租收入	-	-	1,012	1,191	1,381	1,580	1,628	1,675	8,467
<b>营业收入合计</b>	-	-	<b>58,731</b>	<b>39,677</b>	<b>1,470</b>	<b>1,678</b>	<b>1,726</b>	<b>1,778</b>	<b>105,060</b>
增值税	-	-	746	365	81	99	102	106	1,499
税金及附加	-	-	89	44	10	12	12	12	179
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	-	1,781	1,212	69	78	81	83	3,304
<b>净收益</b>	-	-	<b>56,115</b>	<b>38,056</b>	<b>1,310</b>	<b>1,489</b>	<b>1,531</b>	<b>1,577</b>	<b>100,078</b>
拟用于本项目债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000
<b>债券利息（4%）</b>	-	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>15,960</b>

经以上压力测试，本项目在本次债券存续期内项目经营性收入减去运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益为 10.01 亿元，可以覆盖用于募投项目部分的债券利息 1.60 亿元（利息支出按 4% 测算），可以覆盖募投项目建设部分的债券本息合计 7.30 亿元。本项目在运营期内，扣除相关税费等后净收益为 12.75 亿元，能够覆盖总投资。

### 3、始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目

#### （1）募集资金投资项目建设内容

该项目位于杭州市上城区望江控规单元，东至 SC0402-G1/G3-35 地块，南至东宝路，西至海潮路，北至始版桥路。项目建设内容主要包括安置房及社区配套服务用房、地下停车库（含社会公共停车）、人防工程、室外道路及绿化工程等。该项目建设内容中不涉及征收及拆迁工程，不涉及商业地产及独栋配套商业建筑的建设。

该项目总投资为 266,103 万元（含征地拆迁费用 90,000 万元）。该项目总用地面积 35,809 m<sup>2</sup>，其中项目建设用地 32,715 m<sup>2</sup>，总建筑面积 269,527 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 175,081 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 94,446 m<sup>2</sup>，建设地块容积率 4.5，建筑密度 45%，绿地率 35%。该项目中配套服务设施用房建设面积 56,794 m<sup>2</sup>，其中，物业经营用房 598 m<sup>2</sup>，物业办公用房 451 m<sup>2</sup>，社区服务用房 493 m<sup>2</sup>，其他服务用房 421 m<sup>2</sup>，未来社区服务用房 3,000 m<sup>2</sup>，垃圾房 33 m<sup>2</sup>，开闭所 260 m<sup>2</sup>，可用于出租的配套用房建设面积 51,538 m<sup>2</sup>。项目中 SC0402-G1-30 绿地公园地块与 SC0402-R21/R22-06 地块相邻，SC0402-G1-30 公园绿地地块位于始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目与临街马路之间。根据该项目《建设项目用地预审与选址意见书》，SC0402-G1-30 地块为绿地公园面积 3,094 平方米，建成后移交相关部门（园林绿化部门）。该 SC0402-G1-30 地块绿地公园由发行人代为建设，建设投资共 123.76 万元，包含在募投项目的绿化工程建设投资内，该部分绿地公园建成后采用代建管理模式结算并确认代建管理费收入，因此该部分建设内容

不属于公益性建设内容。剔除该部分绿地公园工程对应的投资后，始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目总投资 26.60 亿元。发行人承诺，本次债券中拟用于始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目的 4.80 亿元均用于安置房建设工程施工，不用于 SC0402-G1-30 绿地公园的绿化工程建设。该项目新建安置房情况如下：

募投项目	拟建栋数	拟建层数	户型、面积	套数	合计套数
始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目	10	19-20	A 型 60-90m <sup>2</sup>	508	1,000
			B 型 90-140m <sup>2</sup>	492	

杭州市规划和自然资源局出具了《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 330100202000144 号），批准项目用地面积 35,809 m<sup>2</sup>，用途为住宅兼容服务设施用地，土地性质为划拨，发行人未取得土地权证，无需缴纳土地出让金，本项目土地出让金将在拆迁户未来转让安置房时由受让方承担，不纳入本次募投项目总投资。发行人承诺，本次债券募集资金不用于支付土地出让金。规划、报建费、配套设施费、测绘费、办证、手续费等土地规费由发行人承担，已纳入项目总投资，包含在征地拆迁费用中，发行人依据实际投入成本作为入账依据。项目征地拆迁费用包括相关土地规费及土地整理费用，由发行人承担并纳入项目总投资核算。

### 项目投资估算表

单位：万元

工程项目和费用名称	合计
工程费用	148,530
其中：地上建筑工程	53,003
地下建筑工程	35,889
室外工程	1,546
工程建设其他费	98,667
预备费及其他	18,906
合计	266,103

### （2）募集资金投资项目建设进度

该项目建设期为 44 个月，从 2020 年 5 月至 2023 年 12 月底完成。截至 2022 年 6 月末，该项目已投资约 12.73 亿元，投资完成率为 47.84%，资金缺口 13.88 亿元。本项目前期已投资款项由发行人自筹解决。涉及项目用地在本项目开工前已全部征拆迁完毕，该项目已于 2020 年 5 月开工建设，目前正在进行主体施工建设。

### （3）项目法人单位

该项目法人单位为发行人子公司杭州望海潮建设有限公司，持股比例为 100%。

### （4）项目投资规模及资金来源

始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目总投资为 26.61 亿元，项目资本金为 5.32 亿元，占项目总投资的 20.00%，截至本说明书出具日资本金已到位 5.32 亿元，其余资金通过银行贷款及债券融资等方式解决，其中 4.80 亿元拟通过发行本次债券落实。

### （5）项目收益

本项目建成后，收入来源主要包括安置房销售收入、停车位销售及出租收入、配套用房（底商）出租收入等。

本项目整体计算期为2022年-2043年，建设期为3年，运营期为项目建设完成后20年，即2024年-2043年。债券存续期为7年，为2023年-2030年，包含项目建设期及部分运营期。

### ①安置房销售收入

该项目安置房共有1,000套，其中60 m<sup>2</sup>-90 m<sup>2</sup>的户型约508户，90 m<sup>2</sup>-140 m<sup>2</sup>的户型约492户，单套平均面积约89.07平方米，住宅面积89,071平方米可作为保障性住房进行安置。根据杭州市上城区安置政策，结合发行人近期的实际安置情况，每套安置房平均扩面面积约为38.01平方米，收益测算按照每套安置房含48平方米保底安置面积及5平方米高层补贴按房屋重置价结算，超过该部分扩面部分按照实际安置时点的市场评估价结算较为合理。则住宅53,000平方米按房屋重置价结算，36,071平方米按市场评估价结算。

本项目安置房销售价格与“望江单元SC0404-R21/R22-05地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目”相同。

### ②停车位销售收入

项目所在望江新城板块为杭州市核心区，车位紧缺，项目板块车位限价约在73万元/个，本项目住宅以安置房为主，考虑安置群众购买意愿及价格承受度，车位售价暂按40万元/个测算。本项目可销

售停车位 1,099 个，从计算期第三年开始销售，按 60% 和 40% 比例分两年完成销售。

本项目停车位销售价格与“望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目”相同。

### ③停车位出租收入

本项目配套用房共计配套建设 649 个车位，对外公开经营，停车服务收费实行计时或包月收费，根据周边市场价格并综合考虑本项目的实际情况，本项目配套用房配套车位出租起始价设定为 500 元/月·个，运营期每五年按照 5% 涨幅上涨。运营期前三年出租率分别为 70%、80%、90%，运营期第四年开始出租率 100%。

本项目停车位出租价格与“望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目”相同。

### ④配套用房（底商）出租收入

本项目中不涉及商业地产，亦不涉及独栋配套商业建筑的建设。本项目中未来可用于出租的配套用房均为安置房的配套服务用房及底商，为安置房建设的中一部分。本项目可出租配套用房（底商）面积为 51,538 平方米，占项目总建设面积的 19.12%，用于出租的配套用房（底商）投资金额约为 33,674.00 万元，占项目总投资金额的 12.65%。经营模式为对外出租，租赁期至少为 1 年。在经营期第 1 年配套用房出租起始价 7.0 元/m<sup>2</sup>·天，并设定租金价格每年按照 3% 涨幅

上涨，在运营期前三年出租率分别为70%、80%、90%，运营期第四年开始出租率100%。

本项目配套用房（底商）出租价格与“望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目”相同。

#### **（6）税金及附加**

该项目税金及附加包括城市建设维护税、教育费附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，该项目城市维护建设税按照应缴纳增值税的7%计取；根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加按照应缴纳增值税的3%计取，另根据《省政府关于调整地方教育附加等政府性基金有关政策的通知》，教育费附加（含地方教育附加）按应缴纳增值税的5%计取。

#### **（7）项目经营成本**

该项目在运营期内经营成本主要包括水电费用、人员工资及福利费、修理费、其他经营费用。

水电费用主要指管理人员、水电工人、保洁人员以及车库服务人员等日常工作产生的水电消耗费用以及绿化用水和园区公共场地照明产生的费用，按照营业收入的0.8%估算。

项目经营过程需要管理人员、水电工人、保洁人员以及车库服务人员等。参考近年来国家以及部分省市公布的工资指导线增长情况，人均工资按照年均工资5%涨幅上涨估算。按照营业收入的2.5%估算。

修理费按固定资产折旧费用的 1% 估算。

其他经营费用按照营业收入的 1.0% 估算。

本项目在运营期内的营业收入、经营成本、增值税、税金及附加等测算情况如下：

始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目运营成本测算表

单位：万元

项目	运营期							
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
水电费	76	89	103	118	122	125	129	133
其他经营费用	38	45	52	59	61	63	65	66
工资及福利费	4,130	2,869	310	355	365	376	387	398
修理费	29	29	29	29	29	29	29	29
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	<b>4,273</b>	<b>3,032</b>	<b>494</b>	<b>561</b>	<b>577</b>	<b>593</b>	<b>610</b>	<b>626</b>

始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目运营成本测算表（续）

单位：万元

项目	运营期												合计
	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
水电费	137	141	145	149	154	158	163	168	173	178	183	188	2,832
其他经营费用	68	70	73	75	77	79	81	84	86	89	91	94	1,416
工资及福利费	410	422	435	448	461	474	488	503	518	533	549	565	14,996
修理费	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	580
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	<b>644</b>	<b>662</b>	<b>682</b>	<b>701</b>	<b>721</b>	<b>740</b>	<b>761</b>	<b>784</b>	<b>806</b>	<b>829</b>	<b>852</b>	<b>876</b>	<b>19,824</b>

始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目运营期收益测算表

单位：万元

项目	指标	建设期			运营期							
		2021年	2022年	2023年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
					2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
安置房销售	基础面积	-	-	-	31,800	21,200	-	-	-	-	-	-
	基础单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	2,000	2,000	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	21,643	14,428	-	-	-	-	-	-
	扩面单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	60,000	60,000	-	-	-	-	-	-
	安置房销售收入	-	-	-	<b>136,216</b>	<b>90,810</b>	-	-	-	-	-	-
停车位销售	可售车位	-	-	-	659	440	-	-	-	-	-	-
	单价（万元/个）	-	-	-	40	40	-	-	-	-	-	-
	停车位销售收入	-	-	-	<b>26,360</b>	<b>17,600</b>	-	-	-	-	-	-
停车位出租	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租个数	-	-	-	454	519	584	649	649	649	649	649
	租金（元/个·月）	-	-	-	500	500	500	500	500	525	525	525
	租金收入	-	-	-	<b>272</b>	<b>311</b>	<b>350</b>	<b>389</b>	<b>389</b>	<b>409</b>	<b>409</b>	<b>409</b>
	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租面积	-	-	-	36,077	41,230	46,384	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538

项目	指标	建设期			运营期							
		2021年	2022年	2023年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
					2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
配套用房 (底商)出租	租金(元/m <sup>2</sup> ·天)	-	-	-	7	7.21	7.43	7.65	7.88	8.11	8.36	8.61
	租金收入	-	-	-	<b>9,218</b>	<b>10,850</b>	<b>12,573</b>	<b>14,389</b>	<b>14,821</b>	<b>15,265</b>	<b>15,723</b>	<b>16,195</b>
营业收入合计		-	-	-	<b>172,066</b>	<b>119,571</b>	<b>12,923</b>	<b>14,778</b>	<b>15,210</b>	<b>15,674</b>	<b>16,132</b>	<b>16,604</b>
增值税		-	-	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>746</b>	<b>893</b>	<b>928</b>	<b>965</b>	<b>1,001</b>	<b>1,039</b>
税金及附加		-	-	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>107</b>	<b>111</b>	<b>116</b>	<b>120</b>	<b>125</b>
城市维护建设税 7%		-	-	-	0	0	52	63	65	68	70	73
教育费附加 5%		-	-	-	0	0	37	45	46	48	50	52
运营成本及费用(不含折旧、摊销)		-	-	-	<b>4,273</b>	<b>3,032</b>	<b>494</b>	<b>561</b>	<b>577</b>	<b>593</b>	<b>610</b>	<b>626</b>
净收益		-	-	-	<b>167,793</b>	<b>116,538</b>	<b>11,594</b>	<b>13,217</b>	<b>13,594</b>	<b>14,001</b>	<b>14,401</b>	<b>14,815</b>

始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目运营期收益测算表（续）

单位：万元

项目	指标	运营期												合计
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	
安置房销售	基础面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,000
	基础单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,071
	扩面单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	安置房销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	227,026
停车位销售	可售车位	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,099
	单价(万元/ 个)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停车位销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,960
停车位出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租个数	649	649	649	649	649	649	649	649	649	649	649	649	-
	租金(元/个 ·月)	525	525	551.25	551.25	551.25	551.25	551.25	578.81	578.81	578.81	578.81	578.81	-

项目	指标	运营期												合计
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	
	租金收入	409	409	429	429	429	429	429	451	451	451	451	451	8,158
配套用房 (底商) 出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租面积	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	-
	租金(元/m <sup>2</sup> ·天)	8.87	9.13	9.41	9.69	9.98	10.28	10.59	10.91	11.23	11.57	11.92	12.27	-
	租金收入	16,681	17,181	17,697	18,228	18,774	19,338	19,918	20,515	21,131	21,765	22,418	23,090	345,770
营业收入合计		17,090	17,590	18,126	18,657	19,203	19,767	20,347	20,966	21,582	22,216	22,869	23,541	624,914
增值税		1,077	1,117	1,160	1,202	1,246	1,290	1,337	1,386	1,435	1,485	1,537	1,591	21,433
税金及附加		129	134	139	144	149	155	160	166	172	178	184	191	2,572
城市维护建设税 7%		75	78	81	84	87	90	94	97	100	104	108	111	1,500
教育费附加 5%		54	56	58	60	62	65	67	69	72	74	77	80	1,072
运营成本及费用(不含 折旧、摊销)		644	662	682	701	721	740	761	784	806	829	852	876	19,824
净收益		15,239	15,677	16,145	16,610	17,087	17,582	18,089	18,630	19,169	19,724	20,295	20,883	581,085

## 始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房

## （含城市居民）项目存续期收益情况表

单位：万元

项目	存续期								合计
	建设期	运营期							
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
安置房销售收入	-	136,216	90,810	-	-	-	-	-	227,026
停车位销售收入	-	26,360	17,600	-	-	-	-	-	43,960
停车位出租收入	-	272	311	350	389	389	409	409	2,529
配套用房（底商）出租收入	-	9,218	10,850	12,573	14,389	14,821	15,265	15,723	92,839
<b>营业收入合计</b>	-	<b>172,066</b>	<b>119,571</b>	<b>12,923</b>	<b>14,778</b>	<b>15,210</b>	<b>15,674</b>	<b>16,132</b>	<b>366,354</b>
增值税	-	0	0	746	893	928	965	1,001	4,533
税金及附加	-	0	0	89	107	111	116	120	543
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	4,273	3,032	494	561	577	593	610	10,140
<b>净收益</b>	-	<b>167,793</b>	<b>116,539</b>	<b>11,594</b>	<b>13,217</b>	<b>13,594</b>	<b>14,001</b>	<b>14,401</b>	<b>351,139</b>
拟用于本项目债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	48,000
<b>债券利息（4%）</b>	-	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>13,440</b>

本项目在本次债券存续期内项目经营性收入减去运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益为 35.11 亿元，可以覆盖用于募投项目部分的债券利息 1.34 亿元（利息支出按 4% 测算），可以覆盖募投项目建设部分的债券本息合计 6.14 亿元。本项目在运营期内，扣除相关税费等后净收益为 58.11 亿元，能够覆盖总投资。

本项目全部投资的投资回收期所得税前为 4.77 年（含 3 年建设期），所得税后为 7.75 年（含 3 年建设期）。该项目全部投资的财务内部收益率所得税前为 16.13%，所得税后为 11.26%。

由于募投项目安置时点实际安置户的安置面积及扩面面积存在不确定性，且扩面面积的市场评估价存在不确定性，出于谨慎性考虑，进行安置房销售收入部分压力测试。以发行人近期安置过程中最低扩面面积 15 平方米作为基准，即假设募投项目中每套安置房中仅有 15 平方米为扩面面积，以 6.0 万元/平方米的价格进行销售，其他面积均为安置面积，以房屋重置价按 2,000 元/m<sup>2</sup> 结算。该项目其他收入、增值税、税金及附加、项目运营成本等测算依据不变，则本项目在运营期内的营业收入、经营成本、增值税、税金及附加等测算情况如下：

始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目运营成本压力测试表

单位：万元

项目	运营期							
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
水电费	76	89	103	118	122	125	129	133
其他经营费用	38	45	52	59	61	63	65	66
工资及福利费	2370	1696	310	355	365	376	387	398
修理费	29	29	29	29	29	29	29	29
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	<b>2513</b>	<b>1859</b>	<b>494</b>	<b>561</b>	<b>577</b>	<b>593</b>	<b>610</b>	<b>626</b>

始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目运营成本压力测试表（续）

单位：万元

项目	运营期												合计
	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
水电费	137	141	145	149	154	158	163	168	173	178	183	188	2,832
其他经营费用	68	70	73	75	77	79	81	84	86	89	91	94	1,416
工资及福利费	410	422	435	448	461	474	488	503	518	533	549	565	12,063
修理费	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	580
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	<b>644</b>	<b>662</b>	<b>682</b>	<b>701</b>	<b>721</b>	<b>740</b>	<b>761</b>	<b>784</b>	<b>806</b>	<b>829</b>	<b>852</b>	<b>876</b>	<b>16,891</b>

## 始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目运营期收益压力测试表

单位：万元

项目	指标	建设期			运营期							
		2021年	2022年	2023年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
					2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
安置房销售	基础面积	-	-	-	44,443	29,628	-	-	-	-	-	-
	基础单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	2,000	2,000	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	9000	6000	-	-	-	-	-	-
	扩面单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	60,000	60,000	-	-	-	-	-	-
	安置房销售收入	-	-	-	<b>62,889</b>	<b>41,926</b>	-	-	-	-	-	-
停车位销售	可售车位	-	-	-	659	440	-	-	-	-	-	-
	单价（万元/个）	-	-	-	40	40	-	-	-	-	-	-
	停车位销售收入	-	-	-	<b>26,360</b>	<b>17,600</b>	-	-	-	-	-	-
停车位出租	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租个数	-	-	-	454	519	584	649	649	649	649	649
	租金（元/个·月）	-	-	-	500	500	500	500	500	525	525	525
	租金收入	-	-	-	<b>272</b>	<b>311</b>	<b>350</b>	<b>389</b>	<b>389</b>	<b>409</b>	<b>409</b>	<b>409</b>
	出租率	-	-	-	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%
	出租面积	-	-	-	36,077	41,230	46,384	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538

项目	指标	建设期			运营期							
		2021年	2022年	2023年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
					2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
配套用房 (底商)出租	租金(元/m <sup>2</sup> ·天)	-	-	-	7	7.21	7.43	7.65	7.88	8.11	8.36	8.61
	租金收入	-	-	-	9,218	10,850	12,579	14,391	14,823	15,256	15,726	16,197
营业收入合计		-	-	-	98,739	70,687	12,929	14,780	15,212	15,665	16,135	16,606
增值税		-	-	-	327	508	746	893	928	965	1001	1,039
税金及附加		-	-	-	33	51	89	107	111	116	120	125
城市维护建设税 7%		-	-	-	23	36	52	63	65	68	70	73
教育费附加 5%		-	-	-	10	15	37	45	46	48	50	52
运营成本及费用(不含折旧、摊销)		-	-	-	2,513	1,859	494	561	577	593	610	626
净收益		-	-	-	95,866	68,269	11,600	13,219	13,596	13,991	14,404	14,816

始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目运营期收益压力测试表  
(续)

单位：万元

项目	指标	运营期												合计
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	
安置房销售	基础面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74,071
	基础单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	扩面面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000
	扩面单价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	安置房销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104,815
停车位销售	可售车位	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,099
	单价（万元/个）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停车位销售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,960
停车位出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租个数	649	649	649	649	649	649	649	649	649	649	649	649	-
	租金（元/个·月）	525	525	551	551	551	551	551	579	579	579	579	579	-
	租金收入	409	409	429	429	429	429	429	429	451	451	451	451	8,156

项目	指标	运营期												合计
		第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	
		2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	
配套用房（底商）出租	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
	出租面积	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	51,538	-
	租金（元/m <sup>2</sup> ·天）	8.87	9.13	9.41	9.69	9.98	10.28	10.59	10.91	11.23	11.57	11.92	12.27	-
	租金收入	<b>16,686</b>	<b>17,175</b>	<b>17,701</b>	<b>18,228</b>	<b>18,774</b>	<b>19,338</b>	<b>19,921</b>	<b>20,523</b>	<b>21,125</b>	<b>21,765</b>	<b>22,423</b>	<b>23,082</b>	<b>345,781</b>
营业收入合计		<b>17,095</b>	<b>17,584</b>	<b>18,130</b>	<b>18,657</b>	<b>19,203</b>	<b>19,767</b>	<b>20,350</b>	<b>20,974</b>	<b>21,576</b>	<b>22,216</b>	<b>22,874</b>	<b>23,533</b>	<b>502,712</b>
增值税		<b>1,077</b>	<b>1,117</b>	<b>1,160</b>	<b>1,202</b>	<b>1,246</b>	<b>1,290</b>	<b>1,337</b>	<b>1,386</b>	<b>1,435</b>	<b>1,485</b>	<b>1,537</b>	<b>1,591</b>	<b>22,270</b>
税金及附加		<b>129</b>	<b>134</b>	<b>139</b>	<b>144</b>	<b>149</b>	<b>155</b>	<b>160</b>	<b>166</b>	<b>172</b>	<b>178</b>	<b>184</b>	<b>191</b>	<b>2,653</b>
城市维护建设税 7%		75	78	81	84	87	90	94	97	100	104	108	111	1,559
教育费附加 5%		54	56	58	60	62	65	67	69	72	74	77	80	1,097
运营成本及费用（不含折旧、摊销）		<b>644</b>	<b>662</b>	<b>682</b>	<b>701</b>	<b>721</b>	<b>740</b>	<b>761</b>	<b>784</b>	<b>806</b>	<b>829</b>	<b>852</b>	<b>876</b>	<b>16,891</b>
净收益		<b>15,245</b>	<b>15,671</b>	<b>16,149</b>	<b>16,610</b>	<b>17,087</b>	<b>17,582</b>	<b>18,092</b>	<b>18,638</b>	<b>19,163</b>	<b>19,724</b>	<b>20,301</b>	<b>20,875</b>	<b>460,898</b>

## 始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房

## （含城市居民）项目存续期收益压力测试表

单位：万元

项目	存续期								合计
	建设期	运营期							
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
安置房销售收入	-	62,889	41,926	-	-	-	-	-	104,815
停车位销售收入	-	26,360	17,600	-	-	-	-	-	43,960
停车位出租收入	-	272	311	350	389	389	409	409	2,529
配套用房（底商）出租收入	-	9,218	10,850	12,579	14,391	14,823	15,256	15,726	92,843
<b>营业收入合计</b>	-	<b>98,739</b>	<b>70,687</b>	<b>12,929</b>	<b>14,780</b>	<b>15,212</b>	<b>15,665</b>	<b>16,135</b>	<b>244,147</b>
增值税	-	327	508	746	893	928	965	1,001	5,368
税金及附加	-	33	51	89	107	111	116	120	627
运营成本及费用（不含折旧、摊销）	-	2,513	1,859	494	561	577	593	610	7,207
<b>净收益</b>	-	<b>95,866</b>	<b>68,269</b>	<b>11,600</b>	<b>13,219</b>	<b>13,596</b>	<b>13,991</b>	<b>14,404</b>	<b>230,945</b>
拟用于本项目债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	48,000
<b>债券利息（4%）</b>	-	<b>1,920</b>	<b>13,440</b>						

经以上压力测试，本项目在本次债券存续期内项目经营性收入减去运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益为 23.09 亿元，可以覆盖用于募投项目部分的债券利息 1.34 亿元（利息支出按 4% 测算），可以覆盖募投项目建设部分的债券本息合计 6.14 亿元。本项目在运营期内，扣除相关税费等后净收益为 46.09 亿元，能够覆盖总投资。

### 三、募集资金用于补充流动资金的必要性

随着发行人重大工程项目的不断推进，公司对营运资金的需求也随之扩大。本期债券募集资金中 2.50 亿元拟用于补充营运资金，满足发行人在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

### 四、募集资金使用计划和管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务管理部负责专项管理，根据募集说明书披露的项目和进度使用募集资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

#### （一）签订募集资金及偿债资金专户监管协议

发行人与监管银行签订了《募集资金及偿债资金专户监管协议》。根据《募集资金及偿债资金专户监管协议》，监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募集资金用途进行使用，并对本期债券偿债资金账户进行监管。

#### （二）募集资金的使用

发行人将严格按照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，做到募集资金按计划使用。

#### （三）募集资金使用情况的监督

发行人将根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时，发行人将安排专人负责对募集资金使用情况进行日常监管，确保全部募集资金的专款专用。

## 五、偿债计划及保障措施

本期债券的偿债资金主要来源于募投项目的经营性收益、公司良好的经营状况和较强的盈利能力。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，同时亦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。发行人具体偿债资金保障措施如下：

### （一）公司稳定的盈利是本期债券按时偿付的基础

截至2022年6月末，发行人资产总计为750.70亿元，负债合计为370.77亿元，所有者权益合计为379.91亿元，资产负债率49.39%，资产负债率较低，财务结构稳健，具有较强的偿债能力。

作为杭州市上城区重要的土地整理及城市基础设施投资建设主体，发行人核心业务涵盖土地开发、安置房销售、基础设施建设等方面。2019-2021年，发行人营业收入分别为58.41亿元、35.11亿元和26.68亿元，近三年平均营业收入为40.07亿元，经营情况良好；2019-2021年，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为29.71亿元、8.23亿元和9.20亿元，近三年平均归属于母公司所有者的净利润为15.72亿元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

## （二）本次债券募投项目收益为本次债券的偿付提供支持

本次债券募投项目收益情况测算如下：

### 望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居

#### 民）项目存续期收益情况表

单位：万元

项目	存续期								合计
	建设期		运营期						
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
营业收入合计	-	-	211,964	143,613	6,056	6,919	7,118	7,332	383,002
增值税	-	-	3,513	2,489	373	441	457	474	7,747
税金及附加	-	-	422	299	45	53	55	57	931
运营成本及费用 (不含折旧、摊销)	-	-	6,437	4,397	284	323	332	341	12,114
净收益	-	-	201,592	136,429	5,354	6,102	6,275	6,460	362,212
拟用于本项目债券 本金	-	-	-	-	-	-	-	-	135,000
债券利息(4%)	-	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	5,400	37,800

本项目在本次债券存续期内项目经营性收入减去运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益为 36.22 亿元，可以覆盖用于募投项目建设部分的债券利息 3.78 亿元（利息支出按 4% 测算），可以覆盖募投项目建设部分的债券本息合计 17.28 亿元。本项目在运营期内，扣除相关税费等后净收益为 47.48 亿元，能够覆盖总投资。

### 望江单元 SC0404-18 地块安置房项目存续期收益情况表

单位：万元

项目	存续期								合计
	建设期		运营期						
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	
营业收入合计	-	-	108,019	72,534	1,470	1,678	1,726	1,778	187,205
增值税	-	-	2,261	1,537	81	99	102	106	4,186

税金及附加	-	-	271	185	10	12	12	12	502
运营成本及费用 (不含折旧、摊销)	-	-	3,260	2,198	69	78	81	83	5,769
<b>净收益</b>	-	-	<b>102,227</b>	<b>68,614</b>	<b>1,310</b>	<b>1,489</b>	<b>1,531</b>	<b>1,577</b>	<b>176,748</b>
拟用于本项目债券 本金	-	-	-	-	-	-	-	-	57,000
<b>债券利息(4%)</b>	-	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>2,280</b>	<b>15,960</b>

本项目在本次债券存续期内项目经营性收入减去运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益为 17.67 亿元，可以覆盖用于募投资项目部分的债券利息 1.60 亿元（利息支出按 4% 测算），可以覆盖募投资项目建设部分的债券本息合计 7.30 亿元。本项目在运营期内，扣除相关税费等后净收益为 20.41 亿元，能够覆盖总投资。

### 始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房

#### (含城市居民) 项目存续期收益情况表

单位：万元

项目	存续期								合计
	建设期	运营期							
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
营业收入合计	-	172,066	119,571	12,923	14,778	15,210	15,674	16,132	366,354
增值税	-	0	0	746	893	928	965	1,001	4,533
税金及附加	-	0	0	89	107	111	116	120	543
运营成本及费用（不含 折旧、摊销）	-	4,273	3,032	494	561	577	593	610	10,140
<b>净收益</b>	-	<b>167,793</b>	<b>116,539</b>	<b>11,594</b>	<b>13,217</b>	<b>13,594</b>	<b>14,001</b>	<b>14,401</b>	<b>351,139</b>
拟用于本项目债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	48,000
<b>债券利息(4%)</b>	-	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>1,920</b>	<b>13,440</b>

本项目在本次债券存续期内项目经营性收入减去运营成本及费用、税金及附加后的项目净收益为 35.11 亿元，可以覆盖用于募投资项目部分的债券利息 1.34 亿元（利息支出按 4% 测算），可以覆盖募投

项目建设部分的债券本息合计 6.14 亿元。本项目在运营期内，扣除相关税费等后净收益为 58.11 亿元，能够覆盖总投资。

假设在本期债券存续期第 5 年末执行回售选择权，根据测算，望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目、望江单元 SC0404-18 地块安置房项目及始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目在债券存续期内（2023-2028 年），项目可累计可实现用于偿债的净收益 84.59 亿元，足以覆盖本次募集资金中用于募投项目的债券的本息合计 28.80 亿元。

综上，募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。

### （三）其他偿债保障措施

#### 1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额 10 亿元，期限为 7 年期，到期一次还本，同时，在债券存续期第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

## 2、偿债计划的人员及工作安排

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

## 3、偿债计划的财务安排

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

## 4、设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行开立本期债券偿债资金专项账户，专门用于归集本期债券还本付息资金。发行人将在本期债券每年付息日前约定时间将偿债资金归集于偿债资金专户，一旦偿债资金划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，保证本期债券存续期间还本付息。

## 5、聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行作为本次债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。为规范本次债券持有人会议的

组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人和债权人制定了《债券持有人会议规则》。

## 6、地方政府在业务上大力支持公司发展

发行人是杭州市上城区重要的土地整理及城市基础设施投资建设主体，上城区区位优势，经济财力较强，发行人区域专营性强，业务可持续性较好且获得的外部支持力度较大。

## 7、公司与各级金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持

发行人具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。截至 2022 年 6 月末，发行人在金融机构的授信额度总额为 349.05 亿元，其中已使用授信额度 173.27 亿元，剩余授信 175.78 亿元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

## 六、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

为进一步加强本期债券偿债保障措施，充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投

资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。发行人承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等。

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

## 第四条 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

公司名称：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省杭州市上城区秋涛发展大厦 3 号楼 2101-2、3、4  
室

办公地址：浙江省杭州市上城区秋涛发展大厦 3 号楼 2101-2、3、  
4 室

法定代表人：王勇

注册资本：人民币 680,000 万元

实缴资本：人民币 680,000 万元

信息披露事务负责人及职务：胡颖（董事）

邮政编码：310008

电话：0571-86560453

传真：0571-86560726

统一社会信用代码：91330102MA7CBTG87D

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2021 年 10 月 29 日

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：许可项目：建设工程施工(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：承接总公司工程建设业务；工程管理服务；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；园区管理服务；名胜风景区管理；森林公园管理；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；文物文化遗址保护服务；物业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；运输货物打包服务；道路货物运输站经营；国内贸易代理；人工智能双创服务平台；人工智能公共数据平台；人工智能公共服务平台技术咨询服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

发行人成立于 2021 年 10 月 29 日，注册资本人民币 680,000 万元，公司作为杭州市上城区重要的土地整理及城市基础设施投资建设主体，业务涵盖土地开发、安置房销售、基础设施建设等。

截至 2021 年末，发行人资产合计 7,261,726.12 万元，负债合计 3,642,732.17 万元，净资产合计 3,618,993.95 万元，资产负债率 50.16%；2021 年度，发行人实现营业收入 266,818.73 万元，净利润 91,881.45 万元。

## 二、发行人历史沿革

发行人成立于 2021 年 10 月 29 日，由杭州上城区国有资本运营集团有限公司出资设立，并取得由杭州市上城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为：91330102MA7CBTG87D 的《营业执照》。发行人首期实缴出资 0.3 亿元，已于 2021 年 10 月 29 日实缴到位，剩余认缴 67.70 亿元将于 2022 年 10 月 29 日到位。

2021 年 10 月，根据杭州市上城区财政局《关于对区属国有企业股权实施无偿划转（第一批）的通知》，将杭州望海潮建设有限公司（以下简称“望海潮”）和杭州上城区城市建设综合开发有限公司（以下简称“上城开发”）100% 股权无偿划转至发行人，划入出资人为上城资本，增加公司实收资本 68.00 亿元，上述股权划转均已于 2021 年 11 月完成工商变更登记。截至 2021 年末，发行人注册资本和实收资本均为 68.00 亿元。发行人的控股股东为杭州上城区国有资本运营集团有限公司，实际控制人为杭州市上城区财政局。

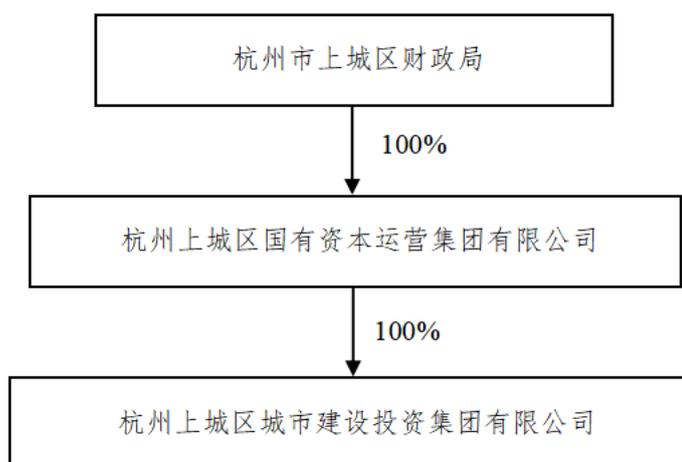
发行人本次合并成立划入杭州望海潮建设有限公司成立于 2012 年 3 月 2 日、杭州上城区城市建设综合开发有限公司成立于 2003 年 3 月 25 日，资产和业务均已持续运营满三年，且持续运营期间业务经营、会计核算均具有独立性。望海潮、上城开发基本情况介绍参见本募集说明书“第四条 发行人基本情况”之“（一）发行人合并范围子公司”。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本为 68 亿元，未发生变化。

截至募集说明书签署日，发行人的控股股东为杭州上城区国有资本运营集团有限公司，实际控制人为杭州市上城区财政局，未发生变化。

### 三、发行人股权及实际控制人情况

#### （一）发行人股权结构



#### （二）发行人控股股东及实际控制人情况

发行人是依法设立的国有独资公司，控股股东为杭州上城区国有资本运营集团有限公司，实际控制人为杭州市上城区财政局。截至本募集说明书签署日，实际控制人持有的公司股份均为直接持有，不存在质押、争议的情况。

### 四、发行人重要权益投资情况

#### （一）发行人合并范围子公司

截至2022年6月末，发行人纳入合并报表范围的子公司有18家，基本情况见下表：

## 截至2022年6月末发行人纳入并表范围的子公司列表

单位：万元

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例（%）		层级
					直接	间接	
杭州望海潮建设有限公司	浙江	浙江	380,000.00	房屋建筑业	100.00	-	一级
杭州望海潮开发有限公司	浙江	浙江	5,000.00	建筑工程	-	100.00	二级
杭州盛锦建设开发有限公司	浙江	浙江	500.00	建筑工程	-	100.00	二级
杭州新益诚商业运营管理有限公司	浙江	浙江	5,000.00	商务服务	-	100.00	二级
浙江东茂宾馆有限公司	浙江	浙江	1,000.00	住宿业	-	100.00	二级
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	浙江	浙江	300,000.00	土木工程建筑业	100.00	-	一级
杭州市江干保安服务有限公司	杭州	杭州	2,120.57	商业服务业	-	100.00	二级
杭州上城区科技投资有限公司	杭州	杭州	5,600.00	资本市场服务	-	100.00	二级
杭州上城区产业发展投资有限公司	杭州	杭州	22,500.00	资本市场服务	-	100.00	二级
ZHEJIANGBARON(HK)COMPANYLIMITED	香港	香港	-	资本市场服务	-	100.00	二级
ZHEJIANGBARON(BVI)COMPANYLIMITED	香港	The British Virgin Islands	-	资本市场服务	-	100.00	二级
杭州江联物业管理有限公司	杭州	杭州	10,000.00 万美元	房地产业	-	100.00	三级
杭州江芯贸易有限公司	杭州	杭州	10,000.00 万美元	房地产业	-	100.00	三级
杭州江凌物业管理有限公司	杭州	杭州	13,600.00 万美元	房地产业	-	100.00	三级
杭州众鑫房产置业有限公司	杭州	杭州	23,300.00	房地产业	-	100.00	二级
杭州江铭商业经营管理有限公司	杭州	杭州	2,510.00	租赁和商务服务业	-	100.00	二级
杭州江投联华超市有限公司	杭州	杭州	1,000.00	批发和零售业	-	51.00	三级
杭州江盈科技发展有限公司 <sup>[注]</sup>	杭州	杭州	5,000.00	批发和零售业	-	49.00	二级

注：发行人通过子公司上城开发间接持有杭州江盈科技发展有限公司 49.00% 股权、杭州市江干区红五月股份经济合作社持有 51.00% 股权。根据杭州江盈科技发展有限公司章程，该公司股东杭州市江干区红五月股份经济合作社不参与公司利润分配，故纳入发行人合并范围。

发行人重要子公司具体情况如下：

### 1、杭州望海潮建设有限公司

杭州望海潮建设有限公司（以下简称“望海潮建设”）成立于 2012 年 3 月 2 日，注册资金为人民币 380,000.00 万元，法定代表人为王勇。望海潮建设的经营范围包括：服务：承接建筑工程，建筑设计及咨询，物业管理，经济信息咨询（除商品中介），实业投资；销售：建筑材料，装饰材料，机电设备，钢材。

截至 2021 年末，望海潮建设总资产为 4,111,545.41 万元，净资产为 1,530,677.06 万元；2021 年度，公司实现营业收入 111,779.78 万元，净利润 27,423.40 万元。

### 2、杭州上城区城市建设综合开发有限公司

杭州上城区城市建设综合开发有限公司（以下简称“上城开发”）成立于 2003 年 3 月 25 日，注册资金为人民币 300,000.00 万元，法定代表人为王勇。上城开发的经营范围包括：房地产开发（凭资质证经营），工业与民用建筑，市政工程，道路基础工程，城市基础设施建设（凭资质证经营），室内外装饰装潢，物业管理；批发零售：建筑装潢材料；其他无需报经审批的一切合法项目。（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，上城开发总资产为 3,150,180.71 万元，净资产为 2,088,316.89 万元；2021 年度，公司实现营业收入 155,038.95 万元，净利润 64,458.05 万元。

## （二）发行人重要合营、联营企业及其他参股公司基本情况

截至 2021 年末，发行人合营企业或联营企业有 5 家，情况如下：

截至 2021 年末联营企业一览表

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	
					直接	间接
杭州金投上城信息产业投资有限公司	杭州	杭州	商务服务业	8,600.00	50.00	-
杭州钱塘智慧城产业投资有限公司	杭州	杭州	商务服务业	25,000.00	24.00	-
杭州滨合物业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	500.00	49.00	-
杭州滨望物业管理有限公司	浙江	浙江	房地产业	1,000.00	-	49.00
杭州滨望潮物业管理有限公司	浙江	浙江	房地产业	1,000.00	-	49.00

截至 2021 年末，发行人重要合营企业或联营企业情况如下：

### 1、杭州金投上城信息产业投资有限公司

杭州金投上城信息产业投资有限公司（以下简称“金投公司”）成立于 2015 年 7 月 16 日，注册资金为人民币 8,600.00 万元，法定代表人为张宁。金投公司的经营范围包括：服务：实业投资，投资咨询（除证券、期货）。

截至 2021 年末，金投公司总资产为 8,925.38 万元，净资产为 8,925.38 万元；2021 年度，公司尚未实现营业收入，净利润为 -174.95 万元，主要为该公司管理运营发生管理费用。

## 2、杭州钱塘智慧城产业投资有限公司

杭州钱塘智慧城产业投资有限公司（以下简称“钱塘智慧城”）成立于2017年1月18日，注册资金为人民币25,000.00万元，法定代表人为夏庆丰。钱塘智慧城的经营经营范围包括：服务：实业投资，资产管理（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），投资咨询（除证券、期货）。

截至2021年末，钱塘智慧城总资产为9,001.89万元，净资产为8,896.89万元；2021年度，公司尚未实现营业收入，净利润为-317.65万元，主要为该公司管理运营发生管理费用。

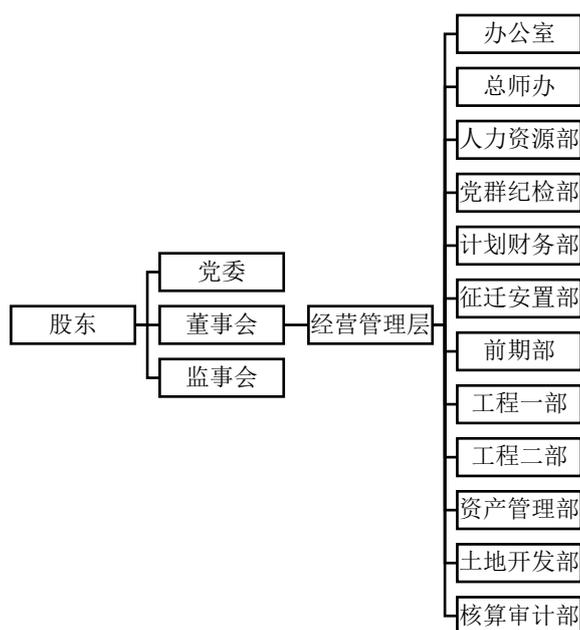
## 3、杭州滨合物业管理有限公司

杭州滨合物业管理有限公司（以下简称“滨合物业”）成立于2018年1月31日，注册资金为人民币500.00万元，法定代表人为朱立东。滨合物业的经营经营范围包括：服务：物业管理，房产中介，家政服务，餐饮服务（限分支机构经营），餐饮企业管理，会务服务，泳池管理（凭有效许可证经营），停车服务（凭有效许可证经营），园林绿化施工、养护，室内外装饰工程，水电、家电上门安装及维修；批发、零售：建筑、装饰材料，金属材料，五金产品，机电配件，花卉，盆景，家具，家用电器；其他无需报经审批的一切合法项目。（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，滨合物业总资产为 1,019.15 万元，净资产为 920.78 万元；2021 年度，公司实现营业收入 1,063.45 万元，净利润为 69.05 万元。

## 五、发行人组织架构和公司治理

### （一）发行人组织结构



公司根据业务需要，设置办公室、总师办、人力资源部、党群纪检部、计划财务部、征迁安置部等部门。具体职能如下：

#### 1、办公室

负责集团综合协调、行政管理和日常事务，加强对各项工作的督促，统筹建立并完善各项规章制度，促进公司各项工作规范化管理。具体包括行政、文宣、数字化、法务、综考、人大政协、信访及后勤等工作。

#### 2、总师办

负责规划修改及调整工作；负责制定公司技术发展相关规划、技术管理体系标准化建设；负责政府投资类项目年度考核计划制定，牵头对公司实施的各类项目进展情况考核；负责项目可行性研究报告编制工作，负责项目方案审查；负责项目施工阶段的重要技术管理工作；负责工程实施中重大设计变更和重大技术方案的审核；参与重要项目综合验收；负责对公司项目的技术性、经济性进行总体把控；负责明确政府投资类项目的定位、成本、产业、功能等各种要求；负责限额设计成本控制指标制订、修订和管理；牵头开展区块资金平衡动态测算；参与投资项目前期考察；负责外部资源管理等。

### 3、人力资源部

负责集团人力资源规划、管理整体工作；负责制定集团组织架构及部门职责方案；负责评估集团本级各部门及未实体化子公司岗位需求，人员定编定岗；负责集团及未实体化子公司年度薪酬及福利的预算及分配方案制定、核定、发放、审计工作；负责人员招聘、岗位配置、入职培训、绩效考核工作；负责人才的内培、外引、储备全过程管理；负责集团公司本级及下属子公司（管理层）干部的任免、调配、考察、监督、考核工作；负责集团本级及未实体化子公司人员的人事档案、因公因私出国（境）管理、干部兼职管理等组织工作；负责劳动合同的签订、管理及劳资纠纷处理；负责各类专业技术职称、高层次人才的申报、聘用及各类专业技术职称证书的统一管理；负责集团公司及未实体化子公司人员“五险一金”的核

定、办理；负责集团公司各类评先评优及人员奖惩工作；负责人力资源数字化工作；负责集团下属子公司人力资源工作的管理指导。

#### 4、党群纪检部

牵头负责公司大党建工作，起草党建方面的工作报告、总结，做好党员发展、培训、教育、管理等日常工作；负责公司党委会议事务，包括会议议题收集、会议记录及纪要、决议等文件的起草、行文与督办工作；负责公司意识形态、统一战线的相关工作。负责落实公司党风廉政建设和反腐败工作，推进清廉城投建设，监督检查主体责任落实情况；监督检查各部室、子公司贯彻落实中央八项规定及实施细则精神情况，落实工作作风及重点工作效能督查；对违反党章和其他党内法规，不履行或不正确履行职责的党组织和负有责任的党员领导干部，按照管理权限，提出对其作出问责的建议，或者向有权作出问责决定的党的组织提出问责建议；对接上级纪委监委巡察，配合开展相关工作，落实巡察反馈问题整改情况汇总上报。负责公司工青妇等群众团体的组织建设和工作指导。

#### 5、计划财务部

负责会计核算和财务管理；负责发票审核；负责筹资、融资、预算管理；负责编制公司年度资金计划；配合开发区块的资金平衡动态测算；负责拟定年度融资计划、融资策划；负责公司直接融资，包括境内外债券申报、发行及存续期管理；负责公司境内外评级及年度跟踪评级事宜；负责公司及下属所有子公司开户许可证的申领、

延期、变更事宜；协助配合做好财务审计工作；负责非建设类合同的审核、管理。

## **6、征迁安置部**

负责征迁计划、方案制定及实施；负责制定国有土地、集体土地征地房屋补偿方案；负责场地拆迁及后续场地管理（移交前）；组织回迁安置工作；负责安置房产权证（小证）办理；负责征迁、安置的信访接待、维稳、诉讼及其他遗留问题处理等工作；负责单位自管房承租关系建立及房改工作；负责征迁、强制执行阶段各类规证的申领、延期、变更；负责保安的管理、使用、调配工作。

## **7、前期部**

负责项目领取施工许可证前所有设计工作的初步成果；负责用地手续办理（以具体供地完成及农转用报批完成为准）；负责项目立项、设计至施工许可证申领等项目全过程手续办理，做好项目资料整理及移交（完成施工许可证申请后移交至档案室）；负责地块出让的前期工作（以收储验收合格证为准）；配合开发区块的资金平衡动态测算；负责各项目项建书至施工许可证阶段各类规证的申领、延期、变更。

## **8、工程一部、工程二部**

负责建设项目施工全过程管理，参与技术前期相关工作；负责项目质量、安全、进度和内外协调工作，配合做好投资控制，抓好文明施工；负责项目移交前及维保期内维修；负责工程项目技术资

料管理、整理及移交；负责项目竣工验收及竣工备案（房建类项目工程部完成竣工备案后移交给资产经营部，由资产经营部负责对外办理移交手续，工程部配合；安置房项目待工程部与物业公司完成移交手续后，全面移交给资产经营部）；负责不动产初始登记；负责持有物业在质保期内以及涉及房屋结构安全的修缮工作；负责各工程项目施工、竣工验收等阶段各类规证的申领、延期、变更。

## 9、资产经营部

负责公司对外投资事宜，拟定投资方案，实施对外投资的尽职调查、策划谈判、协议文本、配合子公司设立等；建立投资项目的风控机制，对投资项目的投后管理，进行运营期绩效分析，投资项目的退出管理；负责对外投资项目、资产运营公司、参股公司（留用地项目公司除外）的日常监督管理、指标考核；负责公司本级及各未实体化公司年检及日常资料管理；负责新转入、新购入具备办证条件的经营性产权证（小证）办理、保管及相关事宜；负责持有经营性物业和今后新建成经营性物业的运营、日常管理、报修及处置等相关事宜；负责公司经营性项目定位谋划。

## 10、土地开发部

负责经营性用地的土地出让挂牌，房企对接、招商工作；负责土地招商相关的策划、宣传以及招商活动的组织工作；负责留用地项目开发策划、合作谈判、项目定位、投资测算、土地摘牌、项目公司成立等环节，协调项目招标、立项设计、资金筹措、工程建设、

资产运营等工作；负责自主拿地项目、合作控股拿地项目自招商谈判起至项目落地的全过程工作；负责对留用地项目公司、自主拿地开发项目公司、公司控股或具有实际控制权的房产项目公司进行日常监管、指标考核。

## 11、核算审计部

负责公司内部审计；负责项目预算、结算及联系单的审核；负责工程项目结算审核；负责工程投资项目内控管理工作，负责做好议题材料的审核；负责工程结算审计及中介业务单位管理工作；审核工程变更联系单，负责审核工程变更是否符合合同约定、及相关法律法规，指导、监督、检查项目管理部门（集团公司本级及下属子公司）的工程变更管理工作，复核跟审意见；负责建设类合同的审核、管理；负责招投标、采购等工作；协助配合做好审计巡察工作。

### （二）发行人治理情况

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定，制定了《杭州上城区城市建设投资集团有限公司章程》（以下简称“公司章程”），构建和完善了现代企业法人治理结构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人不设股东会，设立了董事会、监事会及经理层并建立了有效的会议议事规则。各机构在公司的实际运作中发挥重要作用，成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台，推动公司稳步发展。

## 1、股东

公司不设股东会，公司股东依法行使以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会或者监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；
- （12）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议。

## 2、董事会

公司设董事会，其成员为七人，非职工代表六人，职工代表一名，由公司职工代表大会民主选举产生；董事每届任期三年，董事任期届满，连派可以连任；董事会设董事长一名，由出资人委派，任期不得超过董事任期，但连派可以连任。董事会对股东负责，依法行使下列职权：

- （1）召集股东会议，并向股东报告工作；
- （2）执行股东的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制定公司的基本管理制度；
- （11）选举和更换董事长。

### 3、监事会

公司设监事会，其成员为五人，其中：非职工代表一人，由出资方委派；职工代表四人，由公司职工代表大会民主选举产生。监事任期每届三年，监事任期届满，连派可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会对股东负责，依法行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）提议召开临时股东大会，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会议职责时召集和主持股东会议；

（5）向股东提出提案；

（6）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事可以列席董事会会议，监事发现公司经营异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所协助其工作，费用由公司承担。

（三）发行人独立性情况

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

### 1、业务方面

发行人已经建立起独立、完整的项目建设和管理运营等业务运营管理体系，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务。公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和资金计划，确保公司发展战略的实施。

### 2、人员方面

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

### 3、资产方面

发行人资产独立、权属清晰，公司对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东未占用、支配公司资产，未发生挪用公司资金问题，未发生将公司股权进行质押、土地进行抵押的情况，公司也

不存在为控股股东担保事项。公司以其全部资产对公司债务承担责任。

#### 4、机构方面

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

#### 5、财务方面

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

#### （四）发行人内部控制制度的建立及运行情况

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会及监事会的召开方式，发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制

度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了财务管理、投资和融资管理、对外担保管理、资产管理、关联交易管理、人员管理、安全生产管理、突发事件应急管理、信息披露及子公司管理等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

### 1、财务管理制度

发行人制定了《杭州上城区城市建设投资集团有限公司财务管理制度》，规范了财务管理原则，建立健全预算管理体系、资金信用管理体系、投资管理体系、对外担保管理体系、财务组织管理体系和财务监督体系等。通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，有效地组织和协调集团各级公司的各项经营管理活动，规划和控制未来经济活动，优化资源配置，强化内部管理，控制、防范经营风险，提高资产运营效率，实现企业发展战略和经营目标。

### 2、对外担保管理制度

发行人制定了《杭州上城区城市建设投资集团有限公司对外担保管理办法》，维护了投资者权益，规范了公司的对外担保行为，有效控制了公司资产运营风险，促进了公司健康稳定地发展。申请人应至少提前 15 个工作日向集团公司计划财务部提交申请，计划财务对担保申请事项进行初步审查并做出担保评估和提出前期审核意见后根据集团公司三重一大事项集团决策制度的相关规定上报有权

决策机构审批，经审批通过后订立书面担保合同。担保合同签订后，由集团公司计划财务部负责保管担保合同正本及相关资料。计划财务部应在季末、年末及时向经营班子、董事会和党委会提供担保信息。担保合同生效后，计划财务部应按照上城区属国有企业重大事项管理制度的规定向区财政局备案。

### 3、固定资产管理办法、资金管理制度

发行人制定了《杭州上城区城市建设投资集团有限公司固定资产实物管理办法》和《杭州上城区城市建设投资集团有限公司资金信用监督管理办法》，确保了固定资产和资金的安全、完整及有效利用。集团公司计划财务部负责集团范围内的年度、季度、月度的资金预算；集团公司以及并表范围内所有子公司的融资管理；集团范围内资金的统一安排与调剂等。固定资产实物管理的机构分为价值管理部门、实物管理部门和使用部门。价值管理部门即计划财务部，负责固定资产账务核算、盘点；实物管理部门即办公室，负责制定实物管理规章制度、建立台账、监督检查固定资产实物使用情况等；使用部门即单位内各部门，其负责人须对本部门所领用的固定资产的安全、完整负责。

### 4、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关

联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，加强了公司关联交易的管理，明确了管理职责和分工，维护了公司、股东和债权人的合法利益，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

## 5、人力资源管理制度

发行人建立了完善的人力资源管理框架和管理机制，并制定了《杭州上城区城市建设投资集团有限公司人力资源管理制度》，对人员招聘、员工岗位变动、薪酬管理、绩效考核等方面进行了规范。公司坚持公开、公平、公正的选人和用人原则。公司在人力资源管理方面，实行严格管理前提下的人性化管理。

## 6、档案管理规定

根据《中华人民共和国档案法》、《中华人民共和国档案法实施办法》、国家档案局令第8号《机关文件材料归档范围和文书档案保管期限规定》以及中共中央、国务院办公厅有关《机关档案工作条例》的要求规定，发行人制定了《档案管理规定》，加强了发行人档案的科学管理，规范了发行人内部档案管理工作并保证档案的完整性、保密性，合理并有效利用档案资料，使档案管理更加适应发行人当前各项工作的需要。

## 7、突发事件应急管理制度

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

#### 8、公司信用类债券信息披露制度

为规范公司信用类债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律、法规以及中国证监会、交易所和中国银行间市场交易商协会的有关规定，发行人制定了《公司信用类债券信息披露制度》，公司及其他信息披露义务人应当按照中国证监会、交易所以及中国银行间市场交易商协会的相关规定履行信息披露义务。公司及公司董事会应当及时、公平地履行披露义务，所披露或者报送的信息必须真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，明确了信息披露事务管理的内容，包括募集说明书与发行文件、定期信息披露、临时信息披露、信息披露事务的管理与实施在内的公司债券信息披露制度。

#### 9、募集资金管理制度

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

## 10、子公司管理办法

根据发行人制定的《杭州上城区城市建设投资集团有限公司子公司管理办法》，发行人对子公司的管理主要涉及以下几个方面：

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

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

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

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

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

## 六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下表所示：

姓名	性别	职务	任职日期	任期	是否持有发行人债券	是否公务员兼职
王勇	男	董事长	2021年12月	3年	否	否
周志斌	男	董事、总经理	2021年12月	3年	否	否
姚春宇	男	董事	2021年12月	3年	否	否
陈高岩	男	董事	2021年12月	3年	否	否
李锋	男	董事	2021年12月	3年	否	否
周斌	男	董事	2021年12月	3年	否	否
胡颖	女	职工董事	2021年12月	3年	否	否
郑燕	女	监事会主席	2021年12月	3年	否	否
王妍	女	职工监事	2021年12月	3年	否	否
郑倩	女	职工监事	2021年12月	3年	否	否
朱卓诚	男	职工监事	2021年12月	3年	否	否
严晓奕	女	职工监事	2021年12月	3年	否	否

### (一) 董事

王勇，男，1973年9月生，大学学历，中共党员，曾任杭州市滨江区建设局，杭州高新开发区（滨江）建设局，杭州市江干区建设局副局长，杭州市江干区住房和城乡建设局副局长，杭州市江干区农居建设管理中心（拆迁安置办）主任，杭州市江干区住房和城

市建设局二级调研员，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司董事长。

周志斌，男，1964年1月生，硕士学历，中共党员，曾任上海铁路局杭州铁路分局房地产开发公司工程技术部主任、浙江天庐房地产开发公司工程技术部主任，杭州市城市土地发展有限公司总工程师、杭州交通土地开发有限公司副总经理、杭州市城市土地发展有限公司副总经理、杭州市上城区望江新城改造建设联合委员会副书记、杭州望海潮建设有限公司董事、总经理，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司董事、总经理。

姚春宇，男，1977年12月生，大学学历，中共党员，曾任杭州市城市土地发展公司财务审计部部长、副总经理；杭州市征地拆迁办公室综合科拆迁管理科长、杭州望海潮建设有限公司董事，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司董事。

陈高岩，男，1975年11月生，硕士学历，中共党员，曾任杭州市拱墅区房地产管理局大关拱宸桥房管站副站长、杭州市直管公房经营有限公司房产管理部经理、装修工程管理部经理、经济师，杭州市租赁房建设管理中心经济师、杭州市住房保障办公室综合管理处处长、助理、高级经济师、杭州市上城区投资控股集团有限公司总经理助理、房产物业部部长、杭州望海潮建设有限公司董事，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司董事。

胡颖，女，1982年1月生，硕士学历，中共党员，历任杭州市城市土地发展有限公司财务部经理、杭州望海潮建设有限公司董事，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司职工董事。

李锋，男，1979年11月生，本科学历，中共党员，曾任杭州江干科技经济园管委会办公室主任，杭州市江干区科技经济园开发管理办公室规划建设部部长，杭州钱塘智慧城产业建设中心主任、工程部管理部部长，杭州市江干区城市建设综合开发公司副总经理，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

周斌，男，1977年6月生，硕士学历，中共党员，曾任杭州市江干区建设局规划信息中心主任，杭州市江干区农居建设管理中心党组成员、副主任，杭州中宸城镇建设有限公司董事长、总经理，杭州中宸城镇建设有限公司党组副书记、总经理，运河江干指挥部办公室党组副书记，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

## （二）监事

郑燕，女，1980年1月生，本科学历，中共党员，曾就职于宁波大红鹰职业技术学院、杭州江干区城市建设综合开发有限公司，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司监事会主席。

王妍，女，1984年6月生，本科学历，中共党员，曾就职于杭州博冰广告装饰工程有限公司、卓尚服饰(杭州)有限公司、杭州市望

江地区改造建设指挥部，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司职工监事。

郑倩，女，1979年10月生，本科学历，中共党员，曾就职于杭州万声实业有限公司，杭州蜂星通讯有限公司，浙江网盛生意宝股份有限公司，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司职工监事。

朱卓诚，男，1984年10月生，本科学历，中共党员，曾就职于杭州市国土资源局江干分局、杭州江干区城市建设综合开发有限公司，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司职工监事。

严晓奕，女，1985年6月生，本科学历，中共党员，曾就职于浙江网盛生意宝股份有限公司、杭州迈欧科技有限公司、杭州江干区城市建设综合开发有限公司，现任杭州上城区城市建设投资集团有限公司职工监事。

### （三）高级管理人员

周志斌，详见“董事”简历。

截至本募集说明书签署日，发行人对于董事、监事和高级管理人员的设置符合《中华人民共和国公司法》等相关法律法规及公司章程要求，不存在违法违规情况。

### （四）现任董事、监事、高级管理人员在关联单位及其他单位兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员中，不存在公务员兼职并领取薪酬的情形，符合国家对于公务员的相关规定。发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公务员法》等法律法规的规定，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定及公司章程要求。

## 七、发行人业务情况

### （一）发行人主营业务情况

杭州上城区城市建设投资集团有限公司是杭州市上城区重要的土地整理及城市基础设施投资建设主体，业务涵盖土地开发、安置房销售、基础设施建设等。发行人自 2021 年起业务范围主要为上城区艮山路以南区域内，涉及望江、艮北、普福等多区块的整体开发建设，重点有望江板块（294 万平方米）和艮北板块（390 万平方米），同时还承担了环机场周边 5 个社区（518 万平方米）的综合整治提升工作。

报告期内，发行人主营业务营业收入、营业成本、营业毛利润、营业毛利率情况如下所示：

发行人2019-2021年度和2022年1-6月营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发土地业务	335,060.78	92.62	133,015.74	49.85	325,582.91	92.73	548,645.40	93.93
房产销售业务	17,021.42	4.71	102,857.44	38.55	2,833.16	0.81	10,111.77	1.73
车位销售业务	-	-	6,107.36	2.29	-	-	-	-
代建业务	2,809.34	0.78	1,422.52	0.53	-	-	-	-

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保安服务费业务	-	-	2,959.30	1.11	12,725.99	3.62	13,618.69	2.33
商品销售及安装业务	2,153.94	0.60	15,691.93	5.88	3,220.62	0.92	1,441.83	0.25
服务费业务	3,012.42	0.83	639.60	0.24	2,083.33	0.59	2,998.03	0.51
其他业务	1,683.91	0.47	4,124.83	1.55	4,674.99	1.33	7,300.23	1.25
合计	<b>361,741.80</b>	<b>100.00</b>	<b>266,818.73</b>	<b>100.00</b>	<b>351,121.00</b>	<b>100.00</b>	<b>584,115.95</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人实现营业收入584,115.95万元、351,121.00万元、266,818.73万元和361,741.80万元，发行人营业收入主要来源于开发土地收入、房产销售收入，近三年及一期两项业务收入合计占比为95.66%、93.54%、88.40%和97.33%。

#### 发行人2019-2021年度和2022年1-6月营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发土地业务	134,613.85	86.37	42,672.12	32.64	216,187.20	91.79	237,106.57	90.86
房产销售业务	17,470.74	11.21	64,222.82	49.13	2,010.66	0.85	8,043.89	3.08
车位销售业务	-	-	4,905.82	3.75	-	-	-	-
代建业务	-	-	473.80	0.36	-	-	-	-
保安服务费业务	-	-	774.67	0.59	10,899.48	4.63	10,613.27	4.07
商品销售及安装业务	1,507.32	0.97	13,521.94	10.34	2,816.75	1.20	1,634.17	0.63
服务费业务	794.09	0.51	614.98	0.47	426.81	0.18	640.00	0.25
其他业务	1,477.53	0.95	3,532.79	2.70	3,195.26	1.36	2,919.74	1.12
合计	<b>155,863.53</b>	<b>100.00</b>	<b>130,718.94</b>	<b>100.00</b>	<b>235,536.17</b>	<b>100.00</b>	<b>260,957.63</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人营业成本分别为260,957.63万元、235,536.17万元、130,718.94万元和155,863.53万元，

发行人营业成本主要由开发土地成本、房产销售成本构成，近三年及一期两项业务成本合计占比为93.94%、92.64%、81.77%和97.58%。

### 发行人2019-2021年度和2022年1-6月营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发土地业务	200,446.93	97.36	90,343.62	66.38	109,395.71	94.65	311,538.83	96.40
房产销售业务	-449.32	-0.22	38,634.63	28.39	822.50	0.71	2,067.88	0.64
车位销售业务	-	-	1,201.54	0.88	-	-	-	-
代建业务	-	-	948.72	0.70	-	-	-	-
保安服务费业务	-	-	2,184.62	1.61	1,826.51	1.58	3,005.43	0.93
商品销售及安装业务	646.63	0.31	2,169.99	1.59	403.86	0.35	-192.34	-0.06
服务费业务	2,218.32	1.08	24.62	0.02	1,656.51	1.43	2,358.03	0.73
其他业务	3,015.71	1.46	592.04	0.44	1,479.72	1.28	4,380.49	1.36
<b>合计</b>	<b>205,878.27</b>	<b>100.00</b>	<b>136,099.79</b>	<b>100.00</b>	<b>115,584.83</b>	<b>100.00</b>	<b>323,158.31</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人分别实现毛利润323,158.31万元、115,584.83万元、136,099.79万元和205,878.27万元，主要来自开发土地板块、房产销售板块，两项业务毛利润合计占比分别为97.04%、95.36%、94.77%和97.14%。

### 发行人2019-2021年度和2022年1-6月营业毛利率构成情况表

单位：%

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
开发土地业务	59.82	67.92	33.60	56.78
房产销售业务	-2.64	37.56	29.03	20.45
车位销售业务	-	19.67	-	-
代建业务	-	66.69	-	-
保安服务费业务	-	73.82	14.35	22.07
商品销售及安装业务	30.02	13.83	12.54	-13.34

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
服务费业务	73.64	3.85	79.51	78.65
其他业务	67.12	14.35	31.65	60.00
合计	<b>56.91</b>	<b>51.01</b>	<b>32.92</b>	<b>55.32</b>

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人毛利率分别为55.32%、32.92%、51.01%和56.91%，发行人报告期内毛利率存在一定波动。其中开发土地业务毛利率分别为56.78%、33.60%、67.92%和59.82%，报告期内发行人开发土地业务保持较高的毛利率水平，2020年有所下降，主要系当年出让地块以发行人子公司望海潮出让地块为主，2019年出让地块以发行人子公司上城开发出让地块为主，望海潮土地开发的业务模式与上城开发不同，毛利率较低，因此2020年土地开发业务毛利率有所下降；房产销售业务毛利率分别为20.45%、29.03%、37.56%和-2.64%，受益于上城区房地产市场热度较高以及房价提高等因素，2021年度房产销售业务毛利率较高，清江名潮院、海潮雅园等部分安置房项目较新，房屋整体售价较高，导致毛利率较高所致，最近一期房产销售业务毛利率微负，主要系上半年疫情等因素影响，安置进度略缓，海潮雅园等较新的安置房项目确认收入较少所致；代建业务系2021年新增，毛利率为66.69%，主要系代建业务采用管理费模式净额法核算所致；报告期内保安服务费、商品销售及安装、服务费等业务毛利率有所波动，主要受发行人相应业务规模变动的影响。

## （二）发行人主营业务经营模式

发行人是杭州市上城区重要的土地整理及城市基础设施投资建设主体，发行人主要从事上城区内的土地开发、安置房销售、基础设施建设等业务。

## 1、开发土地业务

### （1）业务模式

发行人开发土地业务主要由子公司望海潮及上城开发负责。

A、上城开发主要根据杭州市上城区人民政府授权，主要负责上城区内艮北、普福等区块的一级土地开发整理工作。根据上城开发与杭州市土地储备交易中心（以下简称“市土储中心”）签订的土地合作整理协议及上城开发与市土储中心、杭州市江干区财政局（现已合并入上城区财政局，以下简称“区财政局”）签订的资金支付协议，由上城开发负责前期土地开发整理、征地拆迁安置、建筑物拆除等工作，并承担相关费用。上城开发地块整理完成后，交由市土储中心验收并出让，同时向市土储中心及区财政提交土地整理成本及相关费用核算申请。土地验收出让后，区财政局将根据上城开发的申请核拨土地开发补偿费。相关土地开发补偿费用先由区财政划拨至市土储中心，再由市土储中心与上城开发结算确认收入。

上城开发土地一级开发整理项目的会计处理过程如下：

a.土地一级开发整理支出时：借记“存货”、贷记“银行存款”； b.交土地储备中心挂牌出让，并签订三方资金支付协议确认收入时： c.

确认收入借记“应收账款”、贷记“营业收入”，结转成本贷记“营业成本”、借记“存货”。

现金流量表方面，为土地开发发生的支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，项目收到土地开发补偿费时，现金流量表中归入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

B、望海潮主要根据杭州市上城区人民政府授权，主要负责望江新城区块2.94平方公里区域的整体开发建设工作，并承担相关费用。上城区财政局委托望江指挥部对望海潮每年的土地整理项目进度、完成质量等要素进行绩效考核，在土地整理完成后，望江指挥部根据考核结果，结合望海潮提供的成本核算材料确定应向望海潮支付的土地整理费用，报上城区财政局备案后，由上城区财政局支付。实际操作中，望海潮根据做地工作进度和资金需求情况，可向上城区财政局申请提前预付部分土地整理费用，获得同意并签订《预付协议》后，望海潮可获得预付的土地整理费用，望海潮保证预付土地款专项用于经营性土地的开发整理，不得挪作他用。望海潮由此确认土地整理收入。土地出让后，土储中心与望海潮再签署资金支付协议，支付剩余土地整理补偿费用。望海潮土地整理收入主要在土地整理成本基础上，根据上城区财政局及望江指挥部对望海潮每年的土地整理项目考核结果确定。望海潮土地整理收入不与土地出让金挂钩，符合财综[2016]4号文的规定。

由于望江区块土地整理逐步完善，发行人职责转变为市政基础设施建设项目建设，故2021起望海潮不再以上述开发土地业务模式确认收入，相关建设项目采用代建管理模式核算，并确认代建管理费。鉴于新的业务模式仅将代建管理费的部分确认收入，预计望海潮的土地开发业务收入和毛利润规模将较其2021年以前的收入和毛利润规模有所下降。

2021年以前，望海潮开发土地业务模式会计处理方式如下：

a.土地一级开发整理支出时：借记“存货”，贷记“银行存款”；b.收到望江地区改造指挥部预付土地开发补偿款项时，借记“银行存款”，贷记“其他应付款”；c.交杭州市土地储备中心挂牌出让后，收到望江地区改造指挥部剩余土地整理补偿费用，确认收入借记“银行存款”、“其他应付款”，贷记“主营业务收入”；d.结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

现金流量表方面，土地整理开发支出时记现金流量表，付：“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到土地整理收入时记现金流量表，收：“销售商品、提供劳务收入的现金”。

## （2）经营情况

2019-2021年及2022年1-6月，发行人开发土地收入分别为54.86亿元、32.56亿元、13.30亿元和33.51亿元，具体明细如下表：

### 2019-2021年及2022年1-6月开发土地收入明细

单位：亩、亿元

年度	项目名称	业务主体	土地用途	出让面积	结算成本	结算收入
2019年	望江单元 SC0402-R21-05 地块	望海潮	住宅用地	35.90	4.66	5.67
	望江单元核心区区块 1-7#地块	望海潮	住宅用地、商业商务用地、社会停车场库	173.53	12.52	14.95
	牛田单元 R21-04 地块	上城开发	住宅用地	78.96	2.43	14.74
	牛田单元 R21-07 地块	上城开发	住宅用地	98.77	3.04	18.39
	普福 JG1501-22 地块	上城开发	商业商务用地	19.54	1.07	1.12
	合计	-	-	<b>406.70</b>	<b>23.71</b>	<b>54.86</b>
2020年	望江单元 SC0402-R21-08 地块	望海潮	住宅用地	63.78	8.93	10.60
	望江单元棚户区改造地块	望海潮	住宅用地、商业商务用地	99.23	9.27	11.00
	牛田单元 R21-06 地块	上城开发	住宅用地	44.85	2.08	8.02
	牛田单元 C2/R21-01 地块	上城开发	住宅用地、商业商务用地	21.60	1.00	2.60
	普福 JG1501-25 地块	上城开发	商业商务用地	9.70	0.34	0.34
	合计	-	-	<b>239.16</b>	<b>21.62</b>	<b>32.56</b>
2021年	牛田单元 R21-19 地块	上城开发	住宅用地	66.97	4.27	13.30
	合计	-	-	<b>66.97</b>	<b>4.27</b>	<b>13.30</b>
2022年 1-6月	牛田单元 R21-11 地块	上城开发	住宅用地	91.65	6.38	14.75
	牛田单元 R21-12 地块	上城开发	住宅用地	101.87	7.08	18.76
	合计	-	-	<b>193.52</b>	<b>13.46</b>	<b>33.51</b>

2022年7月-2023年，发行人土地开发整理计划如下：

## 2022年7月-2023年土地开发整理计划

单位：亩、亿元

计划出让年度	地块名称	业务主体	土地面积	已投金额
2022年 7-12月	牛田单元 C6/C2-01 地块	上城开发	41.80	2.92
	小计	-	<b>41.80</b>	<b>2.92</b>
2023年	牛田单元 R21-08 地块	上城开发	63.45	4.41
	牛田单元 R21-14 地块	上城开发	35.25	2.45
	小计	-	<b>98.70</b>	<b>6.87</b>

合计	-	-	140.50	9.79
----	---	---	--------	------

## 2、房产销售业务

### （1）业务模式

发行人是上城区安置房业务的核心经营实体，根据上城区政府交办的建设任务，在上城区内从事安置房建设业务。房产销售业务由子公司望海潮及上城开发负责，房产类型主要为安置房。发行人保障性住房项目专项用于拆迁安置，定向销售给安置户，不对外销售。上城区安置需求强烈，未来安置需求具有一定保障。

A、上城开发根据杭州市上城区人民政府授权，主要负责上城区内艮北、普福等区块安置房建设业务。上城开发安置房施工费用由区政府根据每个建设项目的实际需求通过专项资金形式来支付，上城开发收到资金后计入专项应付款。付款通常是持续进行的，部分款项会在项目开始时支付，部分会在项目测试和检验完成并获得批核后，支付剩余款项。

上城开发主要负责组织开展工程勘察及初步设计，办理各类许可证，施工、监理、设备材料选购，工程合同的洽谈签订与履约的监督管理，制定施工计划等。上城开发承担建设管理职责，具体施工由专业施工单位开展，施工单位由上城开发通过招投标方式选择。

上城开发安置房建设业务会计处理方式如下：

项目建设期时，借：存货-开发成本，贷：银行存款等；项目竣工并通过验收时，借：存货-开发产品，贷：存货-开发成本，借：长

期应付款-专项应付款，贷：资本公积-其他资本公积。安置房对外安置时，确认收入：借：银行存款，贷：营业收入；结转成本：借：营业成本，贷：存货-开发产品。现金流量表方面，为安置房建设发生的支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，收到安置房款计入“销售商品、提供劳务收入的现金”，收到政府专项资金计入“收到其他与投资活动有关的现金”。

**B、望海潮根据杭州市上城区人民政府授权，主要负责上城区内望江地区安置房建设业务。望海潮负责自主开发的模式建设安置性住房，安置房施工费用由望海潮自筹，项目竣工验收后，对拆迁户定向销售。**

望海潮负责项目立项、施工、资金筹集等工作，负责组织开展工程勘察及初步设计，办理各类许可证，施工、监理、设备材料选购，工程合同的洽谈签订与履约的监督管理，制定施工计划等。望海潮承担建设管理职责，具体施工由专业施工单位开展，施工单位由望海潮通过招投标方式选择。

待竣工验收后，公司根据政府安置计划定向安置拆迁居民，并实行阶梯价格结算制度，即所选购房屋在一定面积以内互不结算差价，超出部分按照所购房屋阶梯价格与拆迁房屋评估价格的价差结算，阶梯价格最高为所选购房屋的市场评估价。此外，公司将车位以市场价对外销售，剩余安置房可以按照市场评估价7折调拨销售给上城区其他有安置需求的单位。

望海潮安置房建设业务会计处理方式如下：

a.安置房建设支出时：借记“存货”，贷记“银行存款”；b.拆迁安置户及其他单位的安置房款时，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”；c.结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。安置房支出时记现金流量表，付：“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到安置房款时记现金流量表，收：“销售商品、提供劳务收入的现金”。

望海潮的安置房业务一般为款清交房，不涉及预收账款或应收账款科目。

## （2）经营情况

2019-2021年及2022年1-6月，发行人房产销售收入分别为1.01亿元、0.28亿、10.29亿元和1.70亿元，具体明细如下表：

### 2019-2021年及2022年1-6月公司房产销售收入明细

单位：亿元

年度	项目名称	业务主体	确认成本	确认收入
2019年度	九堡东华苑安置房	上城开发	0.60	0.73
	婺江家园一园	望海潮	0.20	0.29
	合计	-	<b>0.80</b>	<b>1.01</b>
2020年度	婺江家园一园	望海潮	0.18	0.26
	婺江家园三园	望海潮	0.02	0.03
	合计	-	<b>0.20</b>	<b>0.28</b>
2021年度	婺江家园一园	望海潮	0.10	0.19
	婺江家园三园	望海潮	0.18	0.34
	婺江家园四园	望海潮	0.22	0.33
	清江名潮院	望海潮	2.58	4.18
	海潮雅园	望海潮	3.34	5.25
	合计	-	<b>6.42</b>	<b>10.29</b>

年度	项目名称	业务主体	确认成本	确认收入
2022年1-6月	海潮雅园一园	望海潮	1.29	1.21
	清江名潮院	望海潮	0.36	0.37
	婺江家园三园	望海潮	0.06	0.08
	婺江家园四园	望海潮	0.04	0.04
	合计	-	1.75	1.70

截至2022年6月末，公司主要的已完工房产项目包括婺江家园一园、婺江家园三园等，可售面积累计122.93万平方米，已售98.16万平方米，已累计确认收入37.57亿元。

### 截至2022年6月末公司已完工房产销售情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	可售面积	已售面积	销售均价	累计确认收入
婺江家园一园	8.70	7.64	0.36	2.74
婺江家园三园	9.12	6.78	0.33	2.26
近江家园四-九园	32.25	32.25	0.26	19.81
望江家园一期	30.05	30.05		
望江家园二期	15.38	15.38		
婺江家园四园	1.56	1.14	0.72	0.82
清江名潮院	2.17	1.41	2.97	4.18
海潮雅园	23.70	2.82	4.23	5.70
合计	122.93	97.47	-	35.51

注：房产项目销售均价相差较大，主要系婺江家园、望江家园系列中部分房屋安置时间较早，房价较低所致，随着上城区内房地产市场热度提升，公司安置房销售均价提升较快所致。

截至2022年6月末，发行人主要在建保障房项目情况：

### 2021年末主要在建保障房项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资	已投资	建设周期	收入实现方式
----	------	-------	-----	------	--------

1	望江单元 SC0403-R21-01 地块安置房项目 <sup>[1]</sup>	25.48	26.05	2018年-2021年	销售
2	望江单元 SC0403-R21-02 地块安置房项目	14.35	14.11	2018年-2021年	销售
3	始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目	26.61	12.73	2020年-2023年	销售
4	望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非安置房项目	19.39	5.72	2021年-2025年	销售
5	凯旋单元地块景芳拆迁项目	11.39	11.34	2019年-2022年	销售
-	合计	<b>97.22</b>	<b>69.95</b>	-	-

注：望江单元 SC0403-R21-01 地块安置房项目因材料、人工成本上升等因素导致已投超预计总投。截至 2021 年末，望江单元 SC0403-R21-01 地块安置房项目、望江单元 SC0403-R21-02 地块安置房项目已完工，拟办理竣工验收。

### 3、代建业务

#### （1）业务模式

发行人代建业务由子公司望海潮负责。由于望江区块土地整理逐步完善，望海潮职责转变为市政基础设施建设项目建设，故 2021 起望海潮不再以上述开发土地业务模式确认收入，相关建设项目采用代建管理模式核算，并确认代建管理费。

根据望海潮与委托方望江指挥部签订的《委托代建协议书》，望江指挥部将包括且不限于上城区望江新城区域范围内的建设项目委托至望海潮，其中部分项目已竣工，部分项目仍在建设施工中，由望海潮具体执行项目工程前期至项目交付全过程建设、生产、经营活动，望江指挥部负责代建项目建设资金的筹集，并按照望海潮建设进度需要及时拨付建设资金。实际操作中，若望江指挥部拨付资金暂不足以支付工程款，可由望海潮通过自有资金先行垫付。望

江指挥部每年将根据项目建设进度、项目投资支出情况与望海潮结算代建管理费，当年代建管理费按照每个项目投资支出的 6% 确定。望海潮 2021 年以前发生的土地整理及基础设施项目成本在存货中统一归类为基础设施建设成本，待项目竣工移交后以代建管理费模式确认收入。

望海潮代建业务会计处理方式如下：

a.望海潮建设项目收到指挥部对工程项目的专项拨款时，借：货币资金，贷：长期应付款-专项应付款；b.收到指挥部预付的代建管理费收入时，借：银行存款，贷：其他应付款；c.在项目建设过程中，根据实际支出的成本，借：存货，贷：货币资金；d.项目竣工结算后，借：长期应付款-专项应付款，贷：存货。望海潮根据协议约定，按照一定比例确认代建管理费收入，借：其他应付款，贷：主营业务收入。不确认相关的成本。

现金流量表方面，发行人收到望江指挥部拨款时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，记入“收到其他与经营活动有关的现金”，确认代建管理费收入时，记入“销售商品、提供劳务收入的现金”，在项目建设过程中，发行人支付相关成本，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，记入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

## （2）经营情况

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人分别实现代建收入 0.00 万元、0.00 万元、1,422.52 万元和 2,809.34 万元。代建业务确认成本主要系与工程相关的管理人员的工资，2021 年该业务毛利率为 66.69%。

望海潮 2021 年以前发生的土地整理及基础设施项目成本在存货中统一归类为基础设施建设成本，待项目竣工移交后以代建管理费模式确认收入。

### 截至 2022 年 6 月末主要在建的代建项目情况

单位：亿元

项目名称	预计总投资	已投资
望江单元 SC0402-R21/B-06 地块	26.61	6.90
十三湾巷周边地区旧城区改建项目	7.23	5.05
望江单元 SC0403-R21/R22/A2/A4-04 地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目	13.57	4.94
杭州南宋皇城遗址文化中心项目	9.91	1.92
望江单元 SC0402-R22/A1/A51/A6-15 地块邻里中心项目	4.01	0.83
望江单元凯旋路五期（婺江路-甘王路）道路工程项目	0.19	0.61
南兴加儿巷旧城区改建项目	13.65	0.41
汽车南站临时过渡站点临时站房工程	0.05	0.38
望江单元 SC0402-G1/S42-24	3.30	0.24
望江地区（望江新园）外立面改造提升工程	2.65	0.24
望江单元 SC0401-G1/S42-44 地块绿化及社会地下停车库工程	0.60	0.02
合计	<b>81.77</b>	<b>21.54</b>

## 4、其他业务

### （1）保安服务费业务

发行人公司保安服务费业务主要由子公司杭州市江干保安服务有限公司（以下简称“保安公司”）负责，保安公司主要承接各企事业单位的保安服务、电视监控、防火、防盗、综合布线、电教系统市场开发等，目前已先后为江干区政府、江干区看守所、孔雀大厦、银行信用社等百余家单位安装了安防系统设施。

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人分别实现保安服务费收入13,618.69万元、12,725.99万元、2,959.30万元和0.00万元，占营业收入比重分别为2.33%、3.62%、1.11%和0%。最近一年一期，发行人保安服务费收入大幅下降，主要系当期安保需求下降以及保安公司响应杭州市政府倡议，退出外部市场保安服务，让利民营企业，目前保安公司主要为内部单位服务，故合并口径保安服务收入大幅下滑。

## （2）车位销售业务

车位销售业务是发行人子公司望海潮负责，为发行人2021年新增业务收入，主要为安置房配套停车位销售。2019-2021年度及2022年1-6月，发行人通过销售车位分别形成收入0.00万元、0.00万元、6,107.36万元、0.00万元，占营业收入比重分别为0.00%、0.00%、2.29%和0.00%。

## （3）商品销售及安装业务

发行人商品销售及安装业务主要系保安公司及杭州江芯贸易有限公司（以下简称“江芯贸易”）开展的安保用品及化学品销售业务，并提供安保用品的安装服务。2019-2021年度及2022年1-6月，公司分别实现商品销售及安装收入1,441.83万元、3,220.62万元、15,691.93万元和2,153.94万元，占营业收入比重分别为0.25%、0.92%、5.88%和0.60%。受商品贸易规模增加影响，该业务收入规模增长较快。此

外，保安公司还从事区域联网服务、网络服务、网审服务等，该部分形成服务费收入，收入规模较小。

#### （4）其他业务

公司其他收入主要来源于房租收入、借款利息收入、停车费收入等。2019-2021年度及2022年1-6月，公司分别实现其他收入7,300.23万元、4,674.99万元、4,124.83万元和1,683.91万元，占营业收入比重分别为1.25%、1.33%、1.55%和0.47%。

### （三）发行人所在行业现状和发展前景

发行人的经营领域主要涉及土地整理和安置房建设两大行业。

#### 1、土地整理行业现状与前景

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

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支

重要用量。根据国家统计局的最新统计数据显示，2020年末我国城市化率达63.89%。标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。可以预见，未来几年土地整理将处于合理的、适度高位的发展阶段。

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

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

## 2、安置房建设行业现状与前景

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

为加快解决中低收入群众的住房困难，党中央、国务院决定大规模实施城镇保障性安居工程。2008~2013 年，我国保障性安居工程新开工约 3,700 万套，基本建成约 2,400 万套；其中棚户区改造新开工 1,600 万套，剩余为以公租房（包含廉租房）为主的其他类型保障性安居工程项目。2014~2018 年，全国棚户区改造累计完工 2,912 万套，计划完成率均在 100.00% 以上。2019~2020 年，棚户区改造实际完成数量分别为 316 万套和 209 万套。2021 年 9 月，国务院新闻办公室发布《中国的全面小康》白皮书，称“累计建设各类保障性住房和棚改安置房 8,000 多万套，帮助 2 亿多困难群众改善住房条件，低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保，中等偏下收入家庭住房条件有效改善”，建成了世界上最大的住房保障体系。

根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对安置房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，安置房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。未来几年我国安置房建设预计会保持稳健增长。

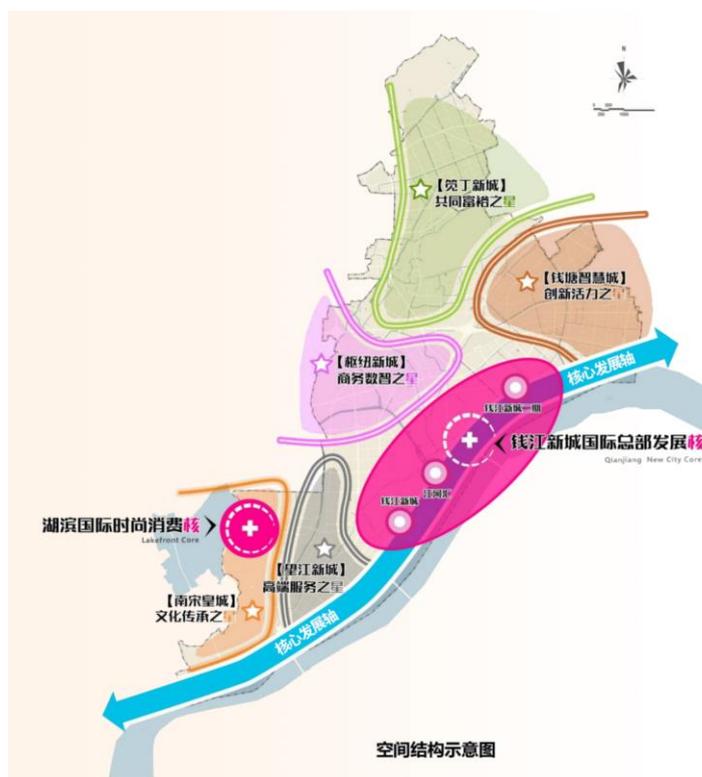
#### （四）发行人地域经济情况

杭州市是浙江省省会城市，副省级城市，系长江三角洲重要中心城市、中国东南部交通枢纽、“丝绸之路经济带”和“网上丝绸之路”战略枢纽城市。杭州市地处中国东南沿海地区、长江三角洲南翼、杭州湾西端、钱塘江下游、京杭大运河南端，区域优势明显。杭州市水陆空综合交通建设完善，陆路交通方面，初步形成“一轴五向”的高速铁路网络，构建了以杭州东站、杭州西站、杭州站、杭州南站、钱塘站为主的“五主多辅”铁路客运枢纽体系，形成了“一环五向十三射三连”高速公路网、“三纵两横两支”的国道网络体系以及“六纵四横五联”的省道网；水路交通方面，以钱塘江为中轴，构筑了“一轴两翼”内河骨干航道网，同时杭州港为长三角南翼内河枢纽港；空运交通方面，杭州萧山国际机场已逐步打造为长三角世界级机场群中心机场、国际枢纽机场和全国航空快件中心之一。杭州山水相依、湖城合璧，江、河、湖、海、溪五水共导，拥有中国南部沿海地区最大的水库新安江水库（又名千岛湖）、世界最大的人工运河京杭大运河以及以大涌潮闻名的钱塘江，风景如画，历史积淀深厚，山水人文旅游资源丰富。杭州市丘陵山地、平原和水资源分别占总面积的65.6%、26.4%和8.0%，地域内丘陵山地占地较广，平原集中于杭州市东北端。杭州市辖上城、拱墅、西湖、滨江、萧山、余杭、临平、钱塘、富阳、临安10个区，建德1个县级市，桐庐、淳安2个县，全市土地面积16,850平方千米，其中市区面积8,289平方千米。截至2021年末，杭州市常住人口1,220.4万人，较2010年增长40.27%，

城镇化率83.6%。截至2020年末，杭州人才总量294.5万人，人才净流入率和海外人才净流入率持续位居全国大中城市榜首，人才吸引力较强。

上城区地处杭州市主城区，是杭州市委、市政府所在地，拥有深厚的文化底蕴及丰富的旅游资源。上城区隶属于浙江省杭州市，地处杭州城区中部偏南，2021年4月9日，经国务院批复同意，杭州市宣布正式启动实施部分行政区划优化调整，以原上城区、江干区的行政区域（不含下沙街道、白杨街道）为新的上城区的行政区域，全区面积122平方公里，下辖14个街道，199个社区。截至2021年末，上城区常住人口133.5万人，较2010年增长29.28%，城镇化率100%，人口呈净流入状态。铁路交通方面，上城区内拥有杭州火车东站、杭州城站等铁路枢纽。旅游资源方面，上城区濒临钱塘江、西湖等风景地，运河自南而北纵贯全区境内，且拥有首批全国示范步行街之一的湖滨步行街、省级高品质步行街试点之一的清河坊步行街等“城市风景线”，上城区历史文化底蕴深厚，是南宋文化、吴越文化、钱塘江文化的重要承载地和南宋皇城大遗址的所在地，拥有杭州市超过一半的历史建筑、历史地段、历史街区和各级文保单位，其中国家级文物保护单位9处。

#### 杭州市上城区区位及“十四五”空间布局示意图



上城区经济总量（GDP）在杭州市 13 个区县中排名第 2，经济以第三产业为主导，金融及零售产业发达，经济发展水平较高。近年上城区地区生产总值保持增长，2021 年第三产业增加值同比增长 7.8%，为地区经济增长提供有力支撑。2021 年上城区三次产业结构为 0:25:75，区域内第三产业占主导，金融业、批发和零售业增加值占 GDP 比重分别为 24.2%和 15.3%，金融服务及批发零售产业较发达。2021 年上城区固定资产投资规模有所下降，分行业看，房地产投资同比下降 11.9%，项目投资同比增长 8.4%，地产投资规模下降较快。2021 年上城区社会消费品零售总额同比增长 10.6%，增长主要由化妆品零售、石油制品、汽车类消费所贡献，对经济增长形成有力支撑。按常住人口计算，2021 年上城区人均 GDP 为 18.18 万元，在杭州市区县内位居前列，经济发展水平较高。上城区位于杭州市

核心区内，原上城区区划范围内可出让土地资源较稀缺，土地出让价格维持市场高位，原江干区土地出让价格略低于上城区。

### 上城区主要经济指标及同比变化情况

单位：亿元

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（GDP）	2,417.51	7.2%	2,218.59	-	2,120.81	-
固定资产投资	-	-8.3%	-	-	-	-
社会消费品零售总额	976.86	10.6%	876.93	-	-	-
进出口总额	633.08	11.3%	-	-	-	-
人均GDP（元）	181,767		167,631		185,062	
人均GDP/全国人均GDP	224.47%		231.38%		261.05%	

上城区坚持数字赋能，大力发展以金融服务、消费服务、智能制造为支撑，专业服务、大健康为特色的高端产业，第三产业对经济增长的支撑作用明显。区划调整后，上城区以“一区四中心”为战略定位，全面打造全国重要的高端服务业中心、消费中心、创业创新中心和宋韵文化传承展示中心。截至2021年底，上城区内拥有上市公司36家，位居浙江省区县前列。金融服务方面，上城区着力打造长三角南翼金融总部集聚地，以金融为代表的高端服务业优势明显，“五大行”、“四大所”区域总部相继落地，钱塘江金融港湾核心区累计入驻持牌金融机构省级以上总部122家，占杭州市总数40%以上，玉皇山南基金小镇总资产管理规模突破11,000亿元，投资实体企业7,700余家，累计实现税收120亿元，积极推动世界银行全球数字金融中心、国改双百子基金、深耕玉皇山南基金小镇2.0版、创投

股权报价转让平台等重大项目。消费服务方面，上城区聚焦“国际、数智、时尚”核心元素，提升“三圈三街”能级，已有200余家旗舰店首店落地，湖滨步行街获评首批全国示范步行街，同时上城区加快推进杭州国际中心、K11购物艺术中心、吴山广场地下空间一期（阿里新零售示范区）、丰收龙湖新零售、世茂集团笕桥总部等重点项目。智能制造方面，上城区重点聚焦光电传感、数字时尚等产业，延伸布局高端装备、生物医疗和节能环保等产业，大力推进“湾区之芯”总部集聚区建设，一汽奥迪全国销售总部等标志性项目落地，中科网联等8个重点税源型企业总部入驻。专业服务方面，以钱江新城和杭港高端服务业示范区为核心，打造立足上城、辐射长三角、服务全国的产业集群，依托国际知名中介机构集聚优势，发展法律服务、财会税务、检验检测、信息咨询、人力资源服务及会务展览、知识产权、勘察设计、资产评估、科技中介等知识密集型高端专业服务业。健康服务方面，围绕医疗器械、生物医药、互联网医疗、临床医学、医疗美容等重点方向，上城区成功创建省级产业创新服务综合体，小营智慧健康产业园丰平园区开业，浙江美年大健康等16家企业落户健康智谷。

根据《杭州市上城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，上城区规划高水平打造“五个新高地”，包括改革引领新高地、高端产业新高地、宋韵文化新高地、品质生活新高地和精细治理新高地。城市空间规划方面，上城区形成“一轴引领、双核驱动、五星辉映”的发展格局，“一轴”指钱塘江黄金岸线

为主轴的中央活动区核心发展轴，“双核”指钱江新城国际总部发展核、湖滨国际时尚消费核。上城区坚持数字赋能、文化浸润两大方向，打造金融服务、消费服务、智能制造为支撑，专业服务、大健康为特色的“3+2”高端产业体系，到2025年，力争服务业增加值突破2,500亿元、税收超亿元楼宇达80幢；同时奋力打造宋韵文化新高地，宋韵文化、钱塘江文化、红色文化相互交融赋能，规划文化产业做大做强，文化产业增加值年均增幅超6.5%。

上城区财政实力较强，财源基础较好，财政自给能力较强。2019年及2021年上城区一般公共预算收入保持较快增长，2020年受疫情影响略有下降，上城区税收收入占比较高，财源基础较好。近年上城区财政自给率维持较高水平，财政自给能力较强。2020-2021年上城区政府性基金收入较低，主要系未包含土地出让金调入收入，2019年政府性基金收入中未包含江干区土地出让金调入收入，2019年江干区获得上级专项转移支付40.50亿元，2020-2021年上城区土地出让金分别调入38.48亿元和55.76亿元。2021年上城区地方政府债务余额有所增加，浙江省核定上城区地方政府债务限额为86.89亿元，上城区仍有一定额度未使用。

### 杭州市上城区主要财政指标情况

单位：亿元

项目	2021年	2020年	2019年
一般公共预算收入	201.38	187.12	188.81
一般公共预算收入增速	7.62%	-0.9%	7.44%
税收收入占比	94.68%	96.29%	96.70%
财政自给率	168.73%	171.86%	174.55%

政府性基金收入	1.22	1.83	47.50
地方政府债务余额	75.93	68.63	68.68

注：2019年上城区财政指标系根据原上城区及原江干区财政数据合并计算得出。2019年江干区政府性基金收入未包括土地出让金调入收入，当期上级财政向江干区专项转移支付40.50亿元，上城区政府性基金收入中包含土地出让收入，为46.00亿元。  
 财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出。

## （五）发行人在行业内的地位和竞争优势

### 1、发行人在行业地位

发行人是杭州市上城区财政局实际控制的国有独资公司，是杭州市上城区重要的土地整理及城市基础设施投资建设主体，发行人主要从事上城区内的土地开发、安置房销售、基础设施建设等业务。凭借强大的股东背景，发行人得到了当地政府的各项资金和政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

### 2、发行人的竞争优势

#### （1）区域经济发展优势

杭州市区位图



杭州是浙江省省会所在地，地处长江三角洲南翼、杭州湾西端、钱塘江下游北岸、京杭大运河南端，是长三角重要中心城市和我国东南部交通运输。目前杭州市已形成了以市区为放射中心，高速公路与国省道向外辐射的“环线+放射线”公路体系。同时，杭州是浙江省省会和经济、文化、科教中心，是长江三角洲中心城市之一，也是国家历史文化名城和重要的风景旅游城市。杭州拥有文化创意、旅游休闲、金融服务、电子商务、信息软件、先进装备制造、物联网、生物医药、节能环保、新能源十大产业，发展成效明显，已成为推动产业结构战略性调整、加快转变经济发展方式的重要力量。

上城区地处杭州市主城区，是杭州市委、市政府所在地，拥有深厚的文化底蕴及丰富的旅游资源。上城区经济总量（GDP）在杭州市 13 个区县中排名第 2，经济以第三产业为主导，金融及零售产业发达，经济发展水平较高。根据《杭州市上城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，上城区规划高水平打造“五个新高地”，包括改革引领新高地、高端产业新高地、宋韵文化新高地、品质生活新高地和精细治理新高地。城市空间规划方面，上城区形成“一轴引领、双核驱动、五星辉映”的发展格局，“一轴”指钱塘江黄金岸线为主轴的中央活动区核心发展轴，“双核”指钱江新城国际总部发展核、湖滨国际时尚消费核。上城区坚持数字赋能、文化浸润两大方向，打造金融服务、消费服务、智能制造为支撑，专业服务、大健康为特色的“3+2”高端产业体系，到 2025 年，力争服务业增加值突破 2,500 亿元、税收超亿元楼宇达 80 幢；同时

奋力打造宋韵文化新高地，宋韵文化、钱塘江文化、红色文化相互交融赋能，规划文化产业做大做强，文化产业增加值年均增幅超6.5%。

## （2）政府支持优势

发行人具有良好的政府背景，作为上城区重要的片区开发主体，在区域内拥有极其重要的地位。政府对发行人在工作上给予了高度重视和支持，并且在财政、税收和资产注入等方面都给予扶持，增加了公司的发展后劲。随着区域经济的不断发展，基础设施建设需求将持续稳定地增长，公司的经营优势将更加显现。

## （3）丰富的项目实施经验

发行人的城市基础设施项目投资建设能力强，业务优势明显，以其较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。本公司在长期城建投资建设运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，还能较好的控制项目的工期、质量以及成本，公司综合经营能力较强，具有显著的经营协同效应。

## （六）发行人未来发展规划

发行人战略目标是成为健康可持续发展的常青企业，不断谋求自身经济效益增长由外延式向内涵式转化，即要实现主业突出、多元并举的发展格局，提高自身造血、供血能力，向市场化的主体逐

步迈进。为实现战略目标，发行人规划进一步抓调度、抓进度、项目建设稳步推进，抓创新、拓渠道、融资工作合理有序，抓产业、拓市场、企业经营阔步发展，具体如下：

一是高品质推进区块建设。以集团公司新整合区块有序开发建设为重点，高起点、严要求做好区块建设工作，谋划、引导好区块产业转型升级，以核心项目建设推进望江新城、枢纽新城艮北区块共同富裕样板打造。二是高强度实施攻坚扫尾。完成望江、景芳、定海、艮北等几大区块的征迁安置扫尾工作；完成环机场周边 5 个社区综合整治工作。三是高标准创新平台治理。借助数字赋能，树立集团公司产城一体的品牌形象，做大区属国企经营业务，打造集产业、创新、服务和治理于一体的城市更新有机体。

### （七）重大资产购买、出售、置换情形

2021 年 10 月，根据杭州市上城区财政局《关于对区属国有企业股权实施无偿划转（第一批）的通知》，将杭州望海潮建设有限公司（以下简称“望海潮”）和杭州上城区城市建设综合开发有限公司（以下简称“上城开发”）100% 股权无偿划转至发行人，划入出资人为上城资本，增加公司实收资本 68.00 亿元。发行人本次合并成立划入杭州望海潮建设有限公司成立于 2012 年 3 月 2 日、杭州上城区城市建设综合开发有限公司成立于 2003 年 3 月 25 日，资产和业务均已持续运营满三年，且持续运营期间业务经营、会计核算均具有独立

性。望海潮、上城开发基本情况介绍参见本募集说明书“第四条 发行人基本情况”之“（一）发行人合并范围子公司”。

除上述合并事项外，报告期内，发行人不存在影响主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

#### 八、发行人重大违法违规和重大诉讼情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼情况。

#### 九、发行人所在地的城市基础设施建设企业情况

2021年上城区政府对区域内平台实施整合，形成“1+4”的区属国有企业布局，杭州上城区国有资本运营集团有限公司（以下简称“上城资本”）履行出资人职责，并按照业务板块组建四大集团公司，分别为杭州上城区国有投资控股集团有限公司（以下简称“上城国投”，负责资产投资运营）、杭州上城区市政工程集团有限公司（以下简称“上城市政”，负责市政环境）、杭州上城区城市建设发展集团有限公司（以下简称“上城城发”，负责城市建设）和杭州上城区城市建设投资集团有限公司（负责城市建设），上城城发与发行人业务范围以艮山路为界，区域内其他投融资平台主要为上城城发及公司的子公司。

#### 截至 2021 年末上城区主要区属投融资平台

单位：亿元、%

企业名称	控股股东	净资产	资产负债率	营业总收入	总负债	主体评级	已发行债券	职能定位及业务范围
杭州上城区国有资本运营集团有限公司（一级）	上城区财政局	-	-	-	-	AAA	-	履行区属国企出资人职责

企业名称	控股股东	净资产	资产负债率	营业总收入	总负债	主体评级	已发行债券	职能定位及业务范围
杭州上城区国有投资控股集团有限公司（二级）	上城区国有资本运营集团有限公司	-	-	-	-	AA	-	上城区资产投资运营主体
杭州上城区市政工程集团有限公司（二级）	上城区国有资本运营集团有限公司	-	-	-	-	-	-	上城区市政环境运营主体
杭州上城区城市建设发展集团有限公司（二级）	上城区国有资本运营集团有限公司	-	-	-	-	-	-	主要负责上城区艮山路以北区域内城市建设投资
杭州中宸城镇建设有限公司（三级）	杭州上城区城市建设发展集团有限公司	83.22	73.19	21.12	227.24	AA	22 杭中宸债 01、21 中宸城建 PPN001、21 中宸 01、20 中宸 01	主要负责原江干区范围内的城市投资建设
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司（三级）	杭州上城区城市建设发展集团有限公司	78.87	64.54	8.65	143.54	AA	22 智慧 01、21 智慧 01、20 智慧 01、22 智城开发 PPN001、21 智城开发 PPN001、20 钱塘债	主要负责钱塘智慧城的投资建设工作
杭州上城区城市建设投资集团有限公司（二级）	上城区国有资本运营集团有限公司	361.90	50.16	26.68	364.27	AAA	-	主要负责上城区艮山路以南区域内城市建设投资
杭州上城区城市建设综合开发有限公司（三级）	杭州上城区城市建设投资集团有限公司	208.83	33.71	15.50	106.19	AA+	20 江干城建债、江干城建 2.8% N20230929、江干城建 2.25% N20240812	主要负责原江干区范围内的城市投资建设
杭州望海潮建设有限公司（三级）	杭州上城区城市建设投资集团有限公司	153.07	62.77	11.18	258.09	AA+	22 望海潮 SCP001、21 望海潮 SCP002、21 望江 01、21 望海潮债 02、21 望海潮 SCP001、21 望海潮债 01、20 望海潮 SCP001、20 望海潮债 01、19 望海潮 MTN001、22 望海潮 MTN001	主要负责望江区块内的城市投资建设

注：财务数据为 2021 年末/2021 年度，数据来源于公开资料。“-”表示数据未公开。

## 十、发行人所在地区企业债获批发行情况

截至募集说明书签署之日，发行人所在地区企业债获批发行情况如下：

### 发行人所在地区企业债获批发行情况

企业名称	已获批企业债	已发行企业债	已批复尚未发行企业债
杭州上城区国有资本运营集团有限公司（一级）	发改企业债券（2022）241号，40亿元	无	40亿元
杭州上城区国有投资控股集团有限公司（二级）	无	无	无
杭州上城区市政工程集团有限公司（二级）	无	无	无
杭州上城区城市建设发展集团有限公司（二级）	无	无	无
杭州中宸城镇建设有限公司（三级）	发改企业债券[2021]268号，13.2亿元	22杭中宸债01，13.2亿元	无
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司（三级）	发改企业债券[2022]86号，9.6亿元	22智慧债，9.6亿元	无
杭州上城区城市建设投资集团有限公司（二级）	无	无	无
杭州上城区城市建设综合开发有限公司（三级）	发改企业债券[2020]186号，2亿元	20江干城建债，2亿元	无
杭州望海潮建设有限公司（三级）	发改企业债券[2020]107号，30亿元	21望海潮债01、21望海潮债02、20望海潮债01，30亿元	无

## 第五条 发行人主要财务状况

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018-2020 年模拟财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（勤信审字[2020]第 0186 号）；中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（勤信审字[2022]第 0187 号）。

以下所引用的财务数据，非经特别说明，发行人 2019 年 12 月 31 日及 2019 年度数据来自经注册会计师审计的 2018-2020 年模拟审计报告，发行人 2020 年 12 月 31 日及 2020 年度数据来自经注册会计师审计的 2021 年审计报告期初数或上年同期数，发行人 2021 年 12 月 31 日及 2021 年度数据来自经注册会计师审计的 2021 年审计报告期末数或本期数。

发行人 2022 年 1-6 月财务报表未经审计。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

### 一、发行人总体财务情况

#### （一）财务报表的编制基础

##### 1、2018-2020 年模拟合并财务报表的编制基础

(1) 本模拟合并财务报表系公司进行本次重大资产重组交易后，需对重组后的财务报表进行模拟合并之目的而编制。

(2) 在编制本模拟合并财务报表时，假设本次重大资产重组交易事宜于2018年1月1日已经存在，并按此假设合并后作为财务报表报告主体。

(3) 考虑到本模拟合并财务报表的特殊目的，在编制模拟财务报表时编制了本报告期间的模拟合并资产负债表、模拟合并利润表、模拟合并现金流量表、模拟合并所有者权益变动表及相关模拟合并财务报表附注。

(4) 编制模拟合并财务报表时，未考虑因资产重组而产生的费用及税务等影响。

(5) 在上述假设的经营框架下，以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁发的《企业会计准则》及相关规定，结合《非金融企业债务融资工具公布发行注册文件表格体系》、《公司债券发行与交易管理办法》及《企业债券发行信息披露指引》(2015年11月)、国家发展改革委办公厅关于进一步改进企业债券发行工作的通知(发改办财金[2013]1890号)等的规定，编制模拟合并财务报表。

(6) 根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 2、2021年财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

### （二）注册会计师对公司财务报表的审计意见

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018-2020年模拟财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（勤信审字[2020]第0186号）；中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（勤信审字[2022]第0187号）。

### （三）重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

#### 1、发行人2021年会计政策变更情况

##### （1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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

〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新金融工具准则。

本公司于2021年1月1日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。

### A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

#### a、对合并财务报表的影响

单位：元

2020年12月31日（变更前）			2021年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	2,986,972,578.93	货币资金	摊余成本	2,986,972,578.93
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）		其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	1,407,466,851.37	交易性金融资产/其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,357,670,643.88
	以成本计量（权益工具）		其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	27,825,000.00

#### b、对公司财务报表的影响

对公司财务报表无影响。

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

#### a、对合并报表的影响

单位：元

项目	2020年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2021年1月1日（变更后）
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
其他非流动金融资产	—			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		1,379,641,851.37	-21,971,207.49	

项目	2020年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2021年1月1日（变更后）
按新金融工具准则列示的余额				1,357,670,643.88
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	1,407,466,851.37			
减：转出至其他债权投资				
减：转出至其他非流动金融资产		1,379,641,851.37	21,971,207.49	
减：转出至其他权益工具投资		27,825,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
其他权益工具投资	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		27,825,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				27,825,000.00

#### b、对公司财务报表的影响

对公司财务报表无影响。

#### C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

##### a、对合并报表的影响

单位：元

计量类别	2020年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2021年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	6,296.25			6,296.25
其他应收款减值准备	7,944,567.16			7,944,567.16

##### b、对公司财务报表的影响

对公司财务报表无影响。

#### (2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新金融工具准则。

本公司于2021年1月1日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，本公司选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即2020年1月1日）之前或2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对2020年度财务报表不予调整。

### ①对2021年1月1日财务报表的影响

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	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	689,063,744.26		6,686,111.63	
合同负债			31,868,110.41	
其他应付款	3,751,182,447.98		4,465,335,558.28	
其他流动负债			2,053,515.22	

### 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。对作为承租人的租赁合同，本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。其中，对首次执行日的融资租赁，本公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

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

上述会计政策变更对2021年1月1日财务报表的影响如下：

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	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
其他流动资产	255,483,304.81		255,308,925.89	
使用权资产			1,564,635.45	
租赁负债			873,625.42	

本公司于2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为4.65%。

本公司2020年度财务报表中披露的2020年末重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额按2021年1月1日增量借款利率4.65%折现的现值为1,390,256.53元，与首次执行日租赁负债的差额为0.00元。

### （3）本期会计政策变更调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

#### 1) 合并资产负债表

单位：元

项 目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,986,972,578.93	2,986,972,578.93	—
交易性金融资产	—	—	—
衍生金融资产	—	—	—
应收票据	—	—	—
应收账款	4,430,485,793.43	4,430,485,793.43	—
应收款项融资	—	—	—
预付款项	2,014,459,512.54	2,014,459,512.54	—
其他应收款	3,862,087,449.68	3,862,087,449.68	—
其中：应收利息	1,488,767.12	1,488,767.12	—
应收股利	—	—	—
存货	36,880,095,197.32	36,880,095,197.32	—
合同资产	—	—	—
持有待售资产	—	—	—
一年内到期的非流动资产	—	—	—

项 目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其他流动资产	255,483,304.81	255,308,925.89	174,378.92
流动资产合计	50,429,583,836.71	50,429,409,457.79	174,378.92
非流动资产：			
债权投资	—	—	—
其他债权投资	—	—	—
可供出售金融资产	1,407,466,851.37	不适用	1,407,466,851.37
长期应收款	—	—	—
长期股权投资	132,603,537.04	132,603,537.04	—
其他权益工具投资	—	27,825,000.00	-27,825,000.00
其他非流动金融资产	—	1,357,670,643.88	-
投资性房地产	290,536,868.47	290,536,868.47	—
固定资产	6,949,496,322.83	6,949,496,322.83	—
在建工程	9,016,776,697.63	9,016,776,697.63	—
生产性生物资产	—	—	—
油气资产	—	—	—
使用权资产	不适用	1,564,635.45	-1,564,635.45
无形资产	771,835,245.55	771,835,245.55	—
开发支出	—	—	—
商誉	—	—	—
长期待摊费用	1,207,769.78	1,207,769.78	—
递延所得税资产	22,573,011.04	22,573,011.04	—
其他非流动资产	609,500,000.00	609,500,000.00	—
非流动资产合计	19,201,996,303.71	19,181,589,731.67	20,406,572.04
资产总计	69,631,580,140.42	69,610,999,189.46	20,580,950.96
流动负债：			
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	—
交易性金融负债	—	—	—
衍生金融负债	—	—	—
应付票据	—	—	—
应付账款	472,191,031.93	472,191,031.93	—
预收款项	689,063,744.26	6,686,111.63	682,377,632.63
合同负债	不适用	31,868,110.41	-31,868,110.41
应付职工薪酬	13,793,381.96	13,793,381.96	—
应交税费	14,529,483.19	14,529,483.19	—
其他应付款	3,886,792,084.11	4,465,335,558.28	-578,543,474.17
其中：应付利息	135,609,636.13	63,770,774.14	71,838,861.99
应付股利	—	—	—
持有待售负债	—	—	—
一年内到期的非流动负债	1,386,130,000.00	1,456,559,163.94	-70,429,163.94
其他流动负债	—	2,053,515.22	-2,053,515.22

项 目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动负债合计	6,662,499,725.45	6,663,016,356.56	-516,631.11
非流动负债：			
长期借款	20,840,771,105.59	20,840,771,105.59	—
应付债券	3,608,319,918.03	3,608,319,918.03	—
其中：优先股	—	—	—
永续债	—	—	—
租赁负债	不适用	873,625.42	-873,625.42
长期应付款	3,134,205,168.37	3,134,205,168.37	—
长期应付职工薪酬	—	—	—
预计负债	—	—	—
递延收益	—	—	—
递延所得税负债	—	—	—
其他非流动负债	600,000,000.00	600,000,000.00	—
非流动负债合计	28,183,296,191.99	28,184,169,817.41	-873,625.42
负债合计	34,845,795,917.44	34,847,186,173.97	-1,390,256.53
股东权益：			
实收资本	—	—	—
其他权益工具	—	—	—
其中：优先股	—	—	—
永续债	—	—	—
资本公积	23,831,770,579.99	23,831,770,579.99	—
减：库存股	—	—	—
其他综合收益	99,234,435.42	99,234,435.42	—
专项储备	—	—	—
盈余公积	—	—	—
未分配利润	10,844,849,923.54	10,822,878,716.05	21,971,207.49
归属于母公司股东权益合计	34,775,854,938.95	34,753,883,731.46	21,971,207.49
少数股东权益	9,929,284.03	9,929,284.03	—
股东权益合计	34,785,784,222.98	34,763,813,015.49	21,971,207.49
负债和股东权益总计	69,631,580,140.42	69,610,999,189.46	20,580,950.96

## 2) 母公司资产负债表

对母公司报表无影响。

## 2、会计估计变更

无。

### 3、重大前期差错更正

无。

#### （四）合并报表范围变化

##### 1、2019年度合并范围的变更

公司名称	变更原因
杭州江鸿置业有限公司	投资设立
杭州江铭商业经营管理有限公司	投资设立
杭州江投联华超市有限公司	投资设立
杭州江盈科技发展有限公司	投资设立

##### 2、2020年度合并范围的变更

子公司名称	变更原因
杭州盛锐建设开发有限公司	股权出售 80%

##### 3、2021年度合并范围的变更

公司名称	变更原因
浙江东茂宾馆有限公司	购买股权100%
杭州新益诚商业运营管理有限公司	出资设立
杭州江鸿置业有限公司	注销

##### 4、2022年1-6月无合并范围变更

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人纳入合并范围的子公司共计 18 家，具体构成如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
杭州望海潮建设有限公司	浙江	浙江	房屋建筑业	100.00	-	无偿划转
杭州望海潮开发有限公司	浙江	浙江	建筑工程	-	100.00	出资设立
杭州盛锦建设开发有限公司	浙江	浙江	建筑工程	-	100.00	出资设立
杭州新益诚商业运营管理有限公司	浙江	浙江	商务服务	-	100.00	出资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
浙江东茂宾馆有限公司	浙江	浙江	住宿业	-	100.00	非同一控制下合并
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	浙江	浙江	土木工程建筑业	100.00	-	无偿划转
杭州市江干保安服务有限公司	杭州	杭州	商业服务业	-	100.00	无偿划转
杭州上城区科技投资有限公司	杭州	杭州	资本市场服务	-	100.00	无偿划转
杭州上城区产业发展投资有限公司	杭州	杭州	资本市场服务	-	100.00	无偿划转
ZHEJIANGBARON(HK)COMPANY LIMITED	香港	香港	资本市场服务	-	100.00	投资设立
ZHEJIANGBARON(BVI)COMPANY LIMITED	香港	The British Virgin Islands	资本市场服务	-	100.00	投资设立
杭州江联物业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	100.00	投资设立
杭州江芯贸易有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	100.00	投资设立
杭州江凌物业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	100.00	投资设立
杭州众鑫房产置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	100.00	投资设立
杭州江铭商业经营管理有限公司	杭州	杭州	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
杭州江投联华超市有限公司	杭州	杭州	批发和零售业	-	51.00	投资设立
杭州江盈科技发展有限公司	杭州	杭州	批发和零售业	-	49.00	投资设立

注：发行人合并范围中，杭州新益诚商业运营管理有限公司系发行人投资设立，其余均为杭州望海潮建设有限公司、杭州上城区城市建设综合开发有限公司下属子公司，通过无偿划转方式取得。上表披露取得方式为穿透到子公司层面股权取得方式。

## 二、发行人主要财务数据

### （一）发行人最近三年及一期主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2022年6月末/1-6月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
资产总计	7,506,797.82	7,261,726.12	6,961,099.92	6,599,043.43
负债合计	3,707,684.77	3,642,732.17	3,484,718.62	3,220,871.52
归属于母公司所有者权益合计	3,798,377.81	3,618,166.58	3,475,388.37	3,377,681.96

项目	2022年6月 末/1-6月	2021年末/ 度	2020年末/ 度	2019年末/ 度
所有者权益合计	3,799,113.05	3,618,993.95	3,476,381.30	3,378,171.91
营业收入	361,741.80	266,818.73	351,121.00	584,115.95
归属于母公司所有者的净利润	192,587.99	92,047.01	82,308.78	297,115.99
资产负债率	49.39%	50.16%	50.06%	48.81%

（二）发行人近三年及一期合并资产负债表摘要（完整的合并资产负债表见附表1）

单位：万元

项目	2022年6月 末/1-6月	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产合计	5,407,692.09	5,261,577.79	5,042,940.95	4,713,143.27
非流动资产合计	2,099,105.73	2,000,148.33	1,918,158.97	1,885,900.16
资产总计	7,506,797.82	7,261,726.12	6,961,099.92	6,599,043.43
流动负债合计	946,313.37	780,870.07	666,301.64	553,868.43
非流动负债合计	2,761,371.40	2,861,862.09	2,818,416.98	2,667,003.09
负债合计	3,707,684.77	3,642,732.17	3,484,718.62	3,220,871.52
归属于母公司所有者权益合计	3,798,377.81	3,618,166.58	3,475,388.37	3,377,681.96
所有者权益合计	3,799,113.05	3,618,993.95	3,476,381.30	3,378,171.91
负债和所有者权益合计	7,506,797.82	7,261,726.12	6,961,099.92	6,599,043.43

（三）发行人近三年及一期合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表2）

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	361,741.80	266,818.73	351,121.00	584,115.95
营业成本	170,423.86	130,718.94	235,536.17	260,957.63
营业利润	194,218.99	104,884.77	82,570.55	298,845.86
利润总额	193,895.37	104,715.24	82,643.73	298,966.88
净利润	192,491.48	91,881.45	82,301.76	297,115.94

归属于母公司所有者的净利润	192,587.99	92,047.01	82,308.78	297,115.99
---------------	------------	-----------	-----------	------------

（四）发行人近三年及一期合并现金流量表摘要（完整的合并现金流量表见附表3）

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
经营活动现金流入小计	483,386.62	693,629.13	835,258.82	1,910,044.49
经营活动现金流出小计	218,390.18	388,380.90	755,038.84	1,565,364.37
经营活动产生的现金流量净额	264,996.43	305,248.23	80,219.98	344,680.11
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
投资活动现金流入小计	70,350.95	100,194.17	80,644.70	209,770.97
投资活动现金流出小计	145,319.67	430,711.11	312,453.32	310,225.02
投资活动产生的现金流量净额	-74,968.73	-330,516.94	-231,808.63	-100,454.05
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
筹资活动现金流入小计	199,802.38	412,974.42	652,853.37	275,148.87
筹资活动现金流出小计	490,629.39	431,611.11	598,048.51	385,875.48
筹资活动产生的现金流量净额	-290,827.01	-18,636.68	54,804.86	-110,726.61
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	7,035.52	-3,871.21	-3,599.93	-801.90
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-93,763.78	-47,776.61	-100,383.71	132,697.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	157,156.86	250,920.65	298,697.26	399,080.97

### 三、发行人财务状况分析

## （一）发行人财务概况

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人资产总计分别为 6,599,043.43 万元、6,961,099.92 万元、7,261,726.12 万元和 7,506,797.82 万元，呈逐年增长趋势；2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人负债总额分别为 3,220,871.52 万元、3,484,718.62 万元、3,642,732.17 万元和 3,707,684.77 万元。

## （二）资产结构分析

### 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	157,436.36	2.10	252,087.65	3.47	298,697.26	4.29	399,080.97	6.05
应收账款	644,244.07	8.58	389,590.00	5.36	443,048.58	6.36	338,765.10	5.13
预付款项	284,702.40	3.79	209,358.26	2.88	201,445.95	2.89	235,232.82	3.56
其他应收款	265,774.60	3.54	356,116.99	4.90	386,208.74	5.55	246,640.41	3.74
存货	4,049,998.93	53.95	4,022,998.04	55.40	3,688,009.52	52.98	3,493,299.40	52.94
其他流动资产	5,535.73	0.07	31,426.86	0.43	25,530.89	0.37	124.56	0.00
<b>流动资产合计</b>	<b>5,407,692.09</b>	<b>72.04</b>	<b>5,261,577.79</b>	<b>72.46</b>	<b>5,042,940.95</b>	<b>72.44</b>	<b>4,713,143.27</b>	<b>71.42</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	139,838.87	2.12
长期应收款	-	-	-	-	-	-	871.77	0.01
长期股权投资	7,116.37	0.09	7,137.86	0.10	13,260.35	0.19	13,317.37	0.20
其他权益工具投资	2,782.50	0.04	2,782.50	0.04	2,782.50	0.04	-	-
其他非流动金融资产	73,433.87	0.98	70,427.68	0.97	135,767.06	1.95	-	-
投资性房地产	36,611.88	0.49	37,235.58	0.51	29,053.69	0.42	41,010.89	0.62
固定资产	783,826.58	10.44	791,115.35	10.89	694,949.63	9.98	699,561.52	10.60
在建工程	1,073,589.36	14.30	966,611.71	13.31	901,677.67	12.95	905,961.74	13.73
使用权资产	-	-	99.57	0.00	156.46	0.00	-	-

无形资产	113,850.96	1.52	115,070.76	1.58	77,183.52	1.11	78,395.52	1.19
商誉	6,448.26	0.09	6,448.26	0.09	-	-	-	-
长期待摊费用	358.89	0.00	224.31	0.00	120.78	0.00	-	-
递延所得税资产	87.07	0.00	44.75	0.00	2,257.30	0.03	1,932.83	0.03
其他非流动资产	1,000.00	0.01	2,950.00	0.04	60,950.00	0.88	5,009.63	0.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,099,105.73</b>	<b>27.96</b>	<b>2,000,148.33</b>	<b>27.54</b>	<b>1,918,158.97</b>	<b>27.56</b>	<b>1,885,900.16</b>	<b>28.58</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,506,797.82</b>	<b>100.00</b>	<b>7,261,726.12</b>	<b>100.00</b>	<b>6,961,099.92</b>	<b>100.00</b>	<b>6,599,043.43</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年及2022年6月末，发行人资产总计分别为6,599,043.43万元、6,961,099.92万元、7,261,726.12万元和，呈逐年增长趋势，其中流动资产分别为4,713,143.27万元、5,042,940.95万元、5,261,577.79万元和5,407,692.09万元，占同期资产总额的比例分别为71.42%、72.44%、72.46%和72.04%，非流动资产分别为1,885,900.16万元、1,918,158.97万元、2,000,148.33万元和2,099,105.73万元，分别占当期资产总额的28.58%、27.56%、27.54%和27.96%。

### （1）货币资金

2019-2021年及2022年6月末，发行人货币资金分别为399,080.97万元、298,697.26万元、252,087.65万元和157,436.36万元，占同期总资产的比例分别为6.05%、4.29%、3.47%和2.10%。发行人2020年末货币资金较2019年末减少100,383.71万元，变动幅度为-25.15%；发行人2021年末货币资金较2020年末减少46,609.61万元，变动幅度为-15.60%；发行人2022年6月末货币资金较2021年末减少94,651.29万元，变动幅度为-37.55%，主要系工程项目支出

规模较大、贷款到期偿还使得银行存款对应减少所致。最近三年及一期，发行人货币资金构成如下表：

### 发行人 2019-2021 年及 2022 年 6 月末货币资金构成明细

单位：万元

项目	2022年6月末余额	2021年末余额	2020年末余额	2019年末余额
库存现金	3.62	9.81	13.58	1.48
银行存款	157,153.25	233,210.04	298,657.08	399,079.49
其他货币资金	279.50	18,867.81	26.60	-
合计	<b>157,436.36</b>	<b>252,087.65</b>	<b>298,697.26</b>	<b>399,080.97</b>

截至 2022 年 6 月末，发行人货币资金包括存放在境外的款项总额 10,784.95 万元；受限货币资金 279.50 万元，主要为诉讼冻结资金及履约保函。

### （2）应收账款

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人应收账款分别为 338,765.10 万元、443,048.58 万元、389,590.00 万元和 644,244.07 万元，占同期总资产的比例分别为 5.13%、6.36%、5.36%和 8.58%。发行人 2020 年末应收账款较 2019 年末增加 104,283.47 万元，变动幅度为 30.78%，主要系新增上城区财政应付子公司上城开发土地开发补偿费；发行人 2021 年末应收账款较 2020 年末减少 53,458.58 万元，变动幅度为-12.07%，主要系部分上城区财政应付子公司上城开发土地开发补偿费收回；发行人 2022 年 6 月末应收账款较 2021 年末增加 254,654.07 万元，变动幅度为 65.36%，主要系应收上城区财政局款项增加所致。

### 截至 2022 年 6 月末发行人应收账款按账龄情况

单位：万元

账龄	账面余额	占比
1年以内（含1年，下同）	323,102.80	50.15%
1至2年	93,129.11	14.46%
2至3年	106,033.29	16.46%
3至4年	4,876.28	0.76%
4至5年	117,108.42	18.18%
小计	<b>644,249.90</b>	<b>100.00%</b>
减：坏账准备	5.83	0.00%
合计	<b>644,244.07</b>	<b>100.00%</b>

## 截至2022年6月末发行人应收账款前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额	形成原因	是否与政府部门往来款项
杭州市上城区财政局	643,308.65	99.85	-	土地开发补偿费	是
华数传媒网络有限公司	324.17	0.05	3.26	施工费、保安服务费	否
江干区闸弄口区块征收工作指挥部	273.90	0.04	-	保安服务费	否
杭州市公安局江干区分局	102.41	0.02	-	租金	否
杭州市上城区望江街道办事处	37.13	0.01	-	保安服务费	否
合计	<b>644,046.25</b>	<b>99.97</b>	<b>32,605.93</b>	--	-

## 截至2021年末发行人应收账款按账龄情况

单位：万元

账龄	账面余额	占比
1年以内（含1年）	68,454.56	17.57%
1至2年（含）	93,123.28	23.90%
2至3年（含）	106,033.29	27.22%
3至4年（含）	4,876.28	1.25%

4至5年（含）	117,108.42	30.06%
小计	<b>389,595.83</b>	<b>100.00%</b>
减：坏账准备	5.83	0.00%
合计	<b>389,590.00</b>	<b>100.00%</b>

## 截至2021年末发行人应收账款前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额	形成原因	是否与政府部门往来款项
杭州市上城区财政局	388,654.58	99.76	-	土地开发补偿费	是
华数传媒网络有限公司	324.17	0.08	3.26	施工费、保安服务费	否
江干区闸弄口区块征收工作指挥部	273.90	0.07	-	保安服务费	否
杭州市公安局江干区分局	102.41	0.03	-	租金	否
杭州市上城区望江街道办事处	37.13	0.01	-	保安服务费	否
合计	<b>389,392.18</b>	<b>99.95</b>	<b>3.26</b>	-	-

## 截至2020年末发行人应收账款前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额	形成原因	是否与政府部门往来款项
杭州市上城区财政局	440,474.57	99.42	-	土地开发补偿费	是
杭州市城市基础设施建设发展中心	1,010.93	0.23	-	保安服务费	否
杭州华数传媒网络电视网络有限公司	684.43	0.15	-	施工费、保安服务费	否
江干区闸弄口区块征收工作指挥部	499.40	0.11	-	保安服务费	否
杭州市江干区政府人民笕桥街道办事处	62.40	0.01	-	保安服务费	否
合计	<b>442,731.73</b>	<b>99.92</b>	-	-	-

### （3）预付款项

2019-2021年及2022年6月末，发行人预付款项分别为235,232.82万元、201,445.95万元、209,358.26万元和284,702.40万元，占同期总资产的比例分别为3.56%、2.89%、2.88%和3.79%，总体保持稳定。

#### 截至2022年6月末发行人预付款项按账龄披露情况

单位：万元、%

账龄	年末余额	
	金额	比例
1年以内	102,609.45	36.04
1至2年	10,067.35	3.54
2至3年	33,773.10	11.86
3年以上	138,252.51	48.56
合计	<b>284,702.40</b>	<b>100.00</b>

#### 截至2022年6月末发行人预付款项前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	预付账款年末余额	形成原因	占预付账款年末余额合计数的比例	是否与政府部门往来款项
杭州市上城区住房和城乡建设局	246,496.09	预付拆迁款	86.58	是
杭州上城区城市建设发展集团有限公司	37,102.46	保证金	13.03	否
杭州市电力局路灯管理所	435.53	工程款	0.15	是
杭州宝驰汽车修理服务有限公司	260.00	采购款	0.09	否
浙江杰立投资有限公司	161.47	房租	0.06	否
合计	<b>284,455.55</b>	-	<b>99.91</b>	-

#### 截至2021年末发行人预付款项按账龄披露情况

单位：万元、%

账龄	金额	比例
1年以内	16,796.23	8.02
1至2年	33,773.10	16.13
2至3年	158,253.40	75.59
3年以上	535.53	0.26
合计	<b>209,358.26</b>	<b>100.00</b>

## 截至2021年末发行人预付款项前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	预付账款年末余额	形成原因	占预付账款年末余额合计数的比例	是否与政府部门往来款项
杭州市上城区住房和城乡建设局	208,297.42	预付拆迁款	99.49	是
杭州市电力局路灯管理所	435.53	工程款	0.21	是
杭州宝驰汽车修理服务有限公司	260.00	采购款	0.12	否
浙江杰立投资管理有限公司	161.47	房租	0.08	否
杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司	100.00	工程款	0.05	否
合计	<b>209,254.42</b>		<b>99.95</b>	

## 发行人截至2020年末预付款项前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	预付账款年末余额	形成原因	占预付账款年末余额合计数的比例	是否与政府部门往来款项
杭州市上城区住房和城乡建设局	200,590.67	预付拆迁款	99.58	是
杭州市电力局路灯管理所	435.53	工程款	0.22	是
浙江大有实业有限公司	183.13	工程款	0.09	否
杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司	100.00	工程款	0.05	否
杭州利有电力配电工程有限公司	32.63	工程款	0.02	否
合计	<b>201,341.97</b>	-	<b>99.95</b>	-

#### （4）其他应收款

2019-2021年及2022年6月末，发行人其他应收款分别为246,640.41万元、386,208.74万元、356,116.99万元和265,774.60万元，占同期总资产的比例分别为3.74%、5.55%、4.90%和3.54%。发行人与杭州市上城区农居多层公寓建设管理中心的其他应收款规模较大，主要系安置房项目形成的经营性其他应收款。发行人2020年末其他应收款较2019年末增加139,568.33万元，变动幅度为56.59%，主要系发行人子公司应收杭州城投海潮建设发展公司工程款及应收浙江兴合实业投资集团有限公司实业子公司转让款增加所致；发行人2021年末其他应收款较2020年末减少30,091.75万元，变动幅度为-7.79%，主要系应收浙江兴合实业投资集团有限公司实业子公司转让款收回所致；发行人2022年6月末其他应收款较2021年末减少90,342.39万元，变动幅度为-25.37%，主要系应收杭州城投海潮建设发展有限公司往来款、杭州市三堡经济适用房建设前期指挥部借款、杭州盛锐建设开发有限公司往来款收回所致。

#### 截至2022年6月末发行人其他应收款按账龄情况

单位：万元

账龄	账面余额	占比
1年以内	10,177.93	3.83%
1至2年	18,310.37	6.89%
2至3年	37,094.68	13.96%
3至4年	23,780.23	8.95%
4至5年	5,655.90	2.13%
5年以上	171,884.67	64.67%
小计	<b>266,903.79</b>	<b>100.42%</b>

减：坏账准备	1,129.19	0.42%
合计	<b>265,774.60</b>	<b>100.00%</b>

## 截至2022年6月末发行人其他应收款前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	经营性/非经营性	是否与政府部门往来款项
杭州市上城区农居多层公寓建设管理中心	往来款	126,506.38	1-5年	<u>47.60</u>	经营性	否
杭州市三堡经济适用房建设前期指挥部	借款	38,103.89	1年以内, 1-5年, 5年以上	<u>14.34</u>	非经营性	否
杭州市江干区文体中心项目建设指挥部	借款	29,073.00	2-3年, 3-4年, 5年以上	<u>10.94</u>	非经营性	否
杭州城投海潮建设发展有限公司	往来款	28,125.67	1年以内	<u>10.58</u>	经营性	否
杭州盛锐建设开发有限公司	往来款	16,487.61	1-2年, 3-4年	<u>6.20</u>	非经营性	否
合计	-	<b>238,296.55</b>	-	<u>89.66</u>	-	

## 截至2021年末发行人其他应收款前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例	经营性/非经营性	是否与政府部门往来款项
杭州市上城区农居多层公寓建设管理中心	往来款	126,506.38	1年以内, 1-2年, 2-3年, 3-4年, 4-5年, 5年以上	35.43	经营性	否
杭州城投海潮建设发展有限公司	往来款	96,041.66	1-2年	26.90	经营性	否
杭州市三堡经济适用房建设前期指挥部	借款	56,103.89	1年以内, 1-2年, 2-3年, 3-4年, 4-5年, 5年以上	15.71	非经营性	否

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例	经营性/非经营性	是否与政府部门往来款项
杭州市江干区文体中心项目建设指挥部	借款	29,073.00	2-3年, 3-4年, 5年以上	8.14	非经营性	否
杭州盛锐建设开发有限公司	往来款	20,156.75	1-2年, 2-3年	5.64	非经营性	否
合计	-	<b>327,881.69</b>	-	<b>91.82</b>	-	-

### 发行人 2020 年末其他应收款前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例	经营性/非经营性	是否与政府部门往来款项
杭州市上城区农居多层公寓建设管理中心	往来款	124,197.44	1-5年	32.10	经营性	否
杭州城投海潮建设发展有限公司	往来款	96,041.66	1年以内	24.83	经营性	否
杭州市三堡经济适用房建设前期指挥部	借款	55,103.89	1年以内, 1-2年, 2-3年, 3-4年, 4-5年, 5年以上	14.24	非经营性	否
浙江兴合实业投资集团有限公司	往来款	38,433.13	1年以内, 1-2年, 2-3年, 3-4年, 4-5年, 5年以上	9.93	非经营性	否
杭州市江干区文体中心项目建设指挥部	借款	29,073.00	1-2年, 2-3年, 4-5年, 5年以上	7.52	非经营性	否
合计	-	<b>342,849.13</b>	-	<b>88.62</b>	-	-

截至 2021 年末，发行人应收账款项（应收账款、预付款项及其他应收款）按对手方性质分类情况如下：

单位：万元、%

项目	政府性		非政府性		总计
	金额	占比	金额	占比	
应收账款	389,068.01	99.86	527.82	0.14	389,595.83
预付账款	208,732.96	99.70	625.30	0.30	209,358.26
其他应收款	214,721.07	60.13	142,370.70	39.87	357,091.77
合计	<b>812,522.04</b>	-	<b>143,523.82</b>	-	<b>956,045.86</b>

发行人政府性应收款项金额合计 812,522.04 万元，占净资产比例为 22.45%。

### （5）存货

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人存货分别为 3,493,299.40 万元、3,688,009.52 万元、4,022,998.04 万元和 4,049,998.93 万元，占同期总资产的比例分别为 52.94%、52.98%、55.40%和 53.95%。发行人 2020 年末存货较 2019 年增加 194,710.12 万元，变动幅度为 5.57%；发行人 2021 年末存货较 2020 年末增加 334,988.52 万元，变动幅度为 9.08%；发行人 2022 年 6 月末存货较 2021 年末增加 27,000.89 万元，变动幅度为 0.67%。发行人存货主要为土地整理成本、安置房建设成本、基础设施建设等。

### 截至 2021 年末发行人存货构成明细情况

单位：万元

项目	2021年末
土地整理成本	444,174.52
基础设施建设	2,649,959.46
安置房建设	768,584.86
开发成本	125,653.34
开发产品	33,091.70
库存商品	1,385.65
低值易耗品	148.50
合计	<b>4,022,998.04</b>

## 截至2021年末发行人存货-土地整理成本构成明细情况

单位：万元

序号	项目明细	账面价值	项目性质	是否代建/自建	整理周期	项目类型	是否签署代建协议
1	220KV上改下C2-08地块	1,511.98	土地开发	代建	2003年-2030年	政府性项目	是
2	220KV上改下C2-09地块	2,913.91	土地开发	代建	2003年-2030年	政府性项目	是
3	220KV上改下C2/S3-01地块	8,503.77	土地开发	代建	2003年-2030年	政府性项目	是
4	220KV上改下R21-09地块	3,521.46	土地开发	代建	2003年-2030年	政府性项目	是
5	220KV上改下R21-10地块	2,635.22	土地开发	代建	2003年-2030年	政府性项目	是
6	220KV上改下R21-11地块	6,149.63	土地开发	代建	2003年-2030年	政府性项目	是
7	220KV上改下R21-12地块	6,998.04	土地开发	代建	2003年-2030年	政府性项目	是
8	牛田单元C6/C2-01地块	29,203.05	土地开发	代建	2009年-2022年	政府性项目	是
9	牛田单元C2-06地块	43,405.98	土地开发	代建	2009年-2024年	政府性项目	是
10	牛田单元C2-10地块	17,007.63	土地开发	代建	2009年-2024年	政府性项目	是
11	牛田单元C2-09地块	19,824.85	土地开发	代建	2009年-2024年	政府性项目	是
12	牛田单元C2-08地块	19,616.17	土地开发	代建	2009年-2023年	政府性项目	是
13	牛田单元R21-08地块	44,136.37	土地开发	代建	2009年-2025年	政府性项目	是
14	牛田单元R21-09地块	41,214.82	土地开发	代建	2009年-2025年	政府性项目	是
15	牛田单元R21-20地块	38,397.60	土地开发	代建	2009年-2025年	政府性项目	是
16	牛田单元R21-14地块	24,520.21	土地开发	代建	2009年-2023年	政府性项目	是
17	牛田单元R21-12地块	70,861.31	土地开发	代建	2009年-2022年	政府性项目	是
18	牛田单元R21-11地块	63,752.54	土地开发	代建	2009年-2022年	政府性项目	是
-	合计	<b>444,174.52</b>	-	-	-	-	-

## 截至2021年末发行人存货-基础设施建设项目构成明细情况

单位：万元

序号	项目明细	账面价值	项目性质	是否代建/自建	建设周期	项目类型	是否签署代建协议
1	望江单元 SC0403-R21-03 地块/南星单元 A-R21-06 地块土地整理项目	213,523.65	基础设施工程代建	代建	2016年-2024年	政府性项目	是
2	望江单元 SC0402-R21-01 地块土地整理项目	204,033.55	基础设施工程代建	代建	2017年-2026年	政府性项目	是
3	望江单元 SC0401-R21-13 地块土地整理项目	138,004.98	基础设施工程代建	代建	2017年-2023年	政府性项目	是
4	望江单元 SC0401-R21-11 地块土地整理项目	124,108.16	基础设施工程代建	代建	2016年-2023年	政府性项目	是
5	望江单元 SC0401-R21-12 地块土地整理项目	114,954.66	基础设施工程代建	代建	2016年-2023年	政府性项目	是
6	望江家园二期土地整理项目	114,292.95	基础设施工程代建	代建	2017年-2025年	政府性项目	是
7	望江单元 SC0403-R21-01 地块土地整理项目	102,891.61	安置房配套地块	自建	2015年-2018年	市场化经营项目	否
8	望江单元 SC0403-R21-03 地块土地整理项目	97,632.82	基础设施工程代建	代建	2016年-2024年	政府性项目	是
9	未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块土地整理项目	89,769.39	安置房配套地块	自建	2017年-2025年	市场化经营项目	否
10	望江单元 SC0401-R21/B1-15 地块土地整理项目	89,673.88	基础设施工程代建	代建	2017年-2022年	政府性项目	是
11	望江单元 SC0401-A33-20 地块学校项目	88,967.72	基础设施工程代建	代建	2016年-2024年	政府性项目	是
12	望江单元 SC0403-R21-02 地块土地整理项目	76,857.87	安置房配套地块	自建	2015年-2018年	市场化经营项目	否
13	望江单元 SC0402-R21-03 地块土地整理项目	75,244.56	基础设施工程代建	代建	2018年-2025年	政府性项目	是
14	望江单元 C2-01 地块土地整理项目	70,241.18	基础设施工程代建	代建	2017年-2022年	政府性项目	是
15	望江单元 SC0401-R21/B1-14 地块土地整理项目	58,800.61	基础设施工程代建	代建	2016年-2025年	政府性项目	是
16	望江单元 SC0404-18 地块土地整理项目	56,731.70	安置房配套地块	自建	2019年-2021年	市场化经营项目	否
17	望江单元 SC0402-R21/B-06 地块土地整理项目	54,290.98	基础设施工程代建	代建	2017年-2023年	政府性项目	是
18	婺江路（凯旋路-秋涛路）道路工程	51,173.93	基础设施工程代建	代建	2017年-2022年	政府性项目	是
19	十三湾巷周边地区旧城区改建项目	49,726.00	基础设施工程代建	代建	2017年-2023年	政府性项目	是

序号	项目明细	账面价值	项目性质	是否代 建/自建	建设周期	项目类型	是否签署 代建协议
20	近江单元 B-R21-03 地块土地 整理项目	46,910.05	基础设施 工程代建	代建	2017年- 2023年	政府性项 目	是
21	其他工程项目	732,129.22	-	-	-	-	-
	合计	<b>2,649,959.46</b>	-	-	-	-	-

## 截至 2021 年末发行人存货-安置房建设项目构成明细情况

单位：万元

序号	项目明细	账面价值	项目性 质	是否代 建/自建	建设周期	项目类型	是否签 署代建 协议
1	望江单元 SC0403-R21-06 地块 安置房项目	121,039.36	保障房	自建	2015年- 2023年	市场化经营项目	否
2	望江单元 SC0403-R21-02 地块 安置房项目	64,274.86	保障房	自建	2018年- 2021年	市场化经营项目	否
3	望江单元 SC0403-R21-01 地块 安置房项目	157,564.88	保障房	自建	2018年- 2021年	市场化经营项目	否
4	近江单元 B-C2-03-2 地块农转 非居民拆迁安置房（婺江家园 一园）	43,194.26	保障房	自建	2016年- 2020年	市场化经营项目	否
5	近江单元 R21-B01a/B01b 地块 农转非居民拆迁安置房（婺江 家园三园）	126,708.66	保障房	自建	2017年- 2020年	市场化经营项目	否
6	近江单元 SC0302-R21-11 地块 农转非居民拆迁安置房项目	17,357.30	保障房	自建	2018年- 2024年	市场化经营项目	否
7	望江单元 SC0402-R21-01 地块 农转非居民拆迁安置房（含城 市居民）项目	12,515.42	保障房	自建	2018年- 2024年	市场化经营项目	否
8	望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非安置房项目	10,172.66	保障房	自建	2021年- 2025年	市场化经营项目	否
9	始版桥未来社区 SC0402- R21/R22-06 地块农转非居民 拆迁安置房（含城市居民）项 目	32,888.71	保障房	自建	2020年- 2023年	市场化经营项目	否
10	外购房源	157,046.66	保障房	自建	无	市场化经营项目	否
11	望江单元 SC0404-18 地块安置 房项目	3,599.95	保障房	自建	2022年- 2025年	市场化经营项目	否
12	望江单元 SC0402-R21-02 地块 安置房项目	1,656.52	保障房	自建	2021年- 2025年	市场化经营项目	否
13	近江家园	20,565.62	保障房	自建	2019年- 2024年	市场化经营项目	否
-	合计	<b>768,584.86</b>	-	-	-	-	-

## 截至2021年末发行人存货-开发产品明细情况

单位：万元

序号	项目明细	账面价值	项目性质	是否代建/自建	建设周期	项目类型	是否签署代建协议
1	调拨房产	1,318.87	保障房	自建	无	市场化经营项目	否
2	东华苑	1,339.81	保障房	自建	2005年-2007年	市场化经营项目	否
3	牛田单元R21-13地块农转非居民拆迁安置房	1,180.02	保障房	自建	2012年-2014年	市场化经营项目	否
4	牛田单元R21-13地块农转非居民拆迁安置房	1,252.27	保障房	自建	2012年-2014年	市场化经营项目	否
5	红五月农居	6,380.49	保障房	自建	2015年-2019年	市场化经营项目	否
6	牛田单元R21-01地块农转非居民拆迁安置房	2,688.17	保障房	自建	2013年-2015年	市场化经营项目	否
7	牛田单元R21-01地块农转非居民拆迁安置房	3,150.62	保障房	自建	2013年-2015年	市场化经营项目	否
8	普福三四期	15,781.45	保障房	自建	2010年-2013年	市场化经营项目	否
-	合计	<b>33,091.70</b>	-	-	-	-	-

## 截至2021年末发行人存货-开发成本明细情况

单位：万元

项目	账面价值	项目性质	是否政府代建/自建	建设周期	项目类型	是否签署代建协议
凯旋单元地块景芳拆迁项目	101,334.59	保障房	自建	2019年-2022年	市场化经营项目	否
SC0404-R21-06人才房	20,170.73	保障房	自建	2019年-2024年	市场化经营项目	否
酿造厂拆迁项目	4,148.01	保障房	自建	2019年-2025年	市场化经营项目	否
合计	<b>125,653.34</b>	-	-	-	-	-

注：“凯旋单元地块景芳拆迁项目”即为“20江干城建债”募投项目凯旋单元FG25-R21-18地块景芳拆迁安置房及西侧G1-35B公园绿地项目。

## 截至 2021 年末发行人存货-土地使用权情况

单位：万元、平方米

序号	土地证编号	取得方式	账面价值	证载用途	证载使用权类型	入账方式	单价	面积	坐落	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	浙[2020]杭州市不动产第0318292号	出让	17,241.00	城镇住宅用地	国有建设用地	成本	1.34	12,828.00	上城区新开河与规划凤山桥直街交叉口西南角	否	是
-	合计	-	<b>17,241.00</b>	-	-	-	-	<b>12,828.00</b>	-	-	-

注：浙[2020]杭州市不动产第 0318292 号土地使用权系“存货-开发成本”中人才房项目的土地。

截至 2021 年末，发行人存货中的代建项目均系由政府单位委托或授权依法承接，符合《中华人民共和国预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（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）、《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）等相关规定，自建项目依法依规履行建设项目审批流程。

### （6）其他流动资产分析

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人其他流动资产分别为 124.56 万元、25,530.89 万元、31,426.86 万元和 5,535.73 万元，占同期总资产的比例分别为 0.00%、0.37%、0.43%和 0.07%，占比较小，主要为待抵扣增值税、委托贷款等构成。

#### 近三年及一期末发行人其他流动资产构成明细情况

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
待抵扣增值税	5,395.82	16,517.68	5,940.66	48.07
预缴税款	3.35	-	7.36	-
住房基金	88.49	87.72	57.00	37.20
维修基金	48.06	47.72	24.87	16.04
委托贷款	-	14,772.36	19,500.00	-
预交个人所得税	-	1.37	1.01	-
房租及物业	-	-	-	23.25
合计	<b>5,535.73</b>	<b>31,426.86</b>	<b>25,530.89</b>	<b>124.56</b>

### （7）长期股权投资

2019-2021年及2022年6月末，发行人长期股权投资分别为13,317.37万元、13,260.35万元、7,137.86万元和7,116.37万元，占同期总资产的比例分别为0.20%、0.19%、0.10%和0.09%。

### 截至2021年末发行人的长期股权投资情况表

单位：万元

被投资单位	期末余额	期初余额
杭州金投上城信息产业投资有限公司（原杭州金投江干信息产业投资有限公司）	4,462.69	10,631.75
杭州钱塘智慧城产业投资有限公司	2,135.25	2,211.49
杭州滨合物业管理有限公司	451.18	417.12
杭州滨望物业管理有限公司	39.73	-
杭州滨望潮物业管理有限公司	49.00	-
合计	<b>7,137.86</b>	<b>13,260.35</b>

### （8）投资性房地产

2019-2021年及2022年6月末，发行人投资性房地产分别为41,010.89万元、29,053.69万元、37,235.58万元和36,611.88万元，占同期总资产的比例分别为0.62%、0.42%、0.51%和0.49%。发行人2020年末投资性房地产较2019年末减少11,957.21万元，变动幅度为-29.16%，主要系上城开发2019年部分商铺融资租赁售后回租评估导致的账面价值增加所致，后融资租赁到期，账面价值调回降低所致；发行人2021年末投资性房地产较2020年末增加8,181.90万元，变动幅度为28.16%，主要系部分固定资产房屋建筑物用于出租转入投资性房地产核算所致；2022年6月末投资性房地产减少623.71万元，主要系本期计提折旧和摊销。发行人投资性房地产均为成本法入账，尚无资产评估增值的情况。

## 截至2021年末发行人的投资性房地产情况

单位：万元

项目	年末账面价值	年初账面价值
房屋、建筑物	37,235.58	29,053.69
合计	<b>37,235.58</b>	<b>29,053.69</b>

## 截至2021年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

序号	名称坐落	产权证号	账面价值	用途	入账方式	是否抵押	是否出租
1	濮家井26-1、28	杭房权证江移字第15113336号	394.07	商业	成本法	否	是
2	华浙广场1号27G室	杭房权证拱移字第15113654号	288.07	商业	成本法	否	是
3	华浙广场1号27H室	杭房权证拱移字第15113657号	337.64	商业	成本法	否	是
4	华浙广场1号27A室	杭房权证拱移字第15113445号	316.50	商业	成本法	否	是
5	华浙广场1号27F室	杭房权证拱移字第15113450号	316.50	商业	成本法	否	是
6	夕照新村46幢3单元101室	杭房权证江移字第15113523号	117.37	商业	成本法	否	是
7	夕照新村46幢3单元102室	杭房权证江移字第15113529号	89.98	商业	成本法	否	是
8	景芳一区20幢底层6号	杭房权证江移字第15113536号	265.07	商业	成本法	否	是
9	江城路264-270号	杭房权证上移字第15113542号	1,248.24	商业	成本法	否	是
10	复兴南苑9幢底商147-149号	杭房权证上移字第15113569号	517.92	商业	成本法	否	是
11	美政花苑51幢商场69号-73号	杭房权证上移字第15113575号	849.16	商业	成本法	否	是
12	杭州市江干区原筑壹号中心2号	浙(2017)杭州市不动产权第0351402号	8,170.12	商业	成本法	否	是
13	杭州市江干区原筑壹号中心3号	浙(2017)杭州市不动产权第0325431号		商业	成本法	否	是
14	杭州市江干区原筑壹号中心4号	浙(2017)杭州市不动产权第0351490号		商业	成本法	否	是
15	杭州市江干区原筑壹号中心6号	浙(2017)杭州市不动产权第0351503号		商业	成本法	否	是
16	杭州市江干区原筑壹号中心7号	浙(2017)杭州市不动产权第0351482号		商业	成本法	否	是

序号	名称坐落	产权证号	账面价值	用途	入账方式	是否抵押	是否出租
17	杭州市江干区原筑壹号中心8号	浙（2017）杭州市不动产权第0351417号		商业	成本法	否	是
18	杭州市江干区原筑壹号中心9号	浙（2017）杭州市不动产权第0351399号		商业	成本法	否	是
19	杭州市江干区原筑壹号中心10号	浙（2017）杭州市不动产权第0351423号		商业	成本法	否	是
20	杭州市江干区原筑壹号中心11号	浙（2017）杭州市不动产权第0351513号		商业	成本法	否	是
21	杭州市江干区原筑壹号中心12号	浙（2017）杭州市不动产权第0351469号		商业	成本法	否	是
22	杭州市江干区原筑壹号中心28号	浙（2017）杭州市不动产权第0351441号		商业	成本法	否	是
23	杭州市江干区原筑壹号中心29号	浙（2017）杭州市不动产权第0351395号		商业	成本法	否	是
24	杭州市江干区原筑壹号中心47号	浙（2017）杭州市不动产权第0351459号		商业	成本法	否	是
25	杭州市江干区原筑壹号中心48号	浙（2017）杭州市不动产权第0351451号		商业	成本法	否	是
26	杭州市江干区原筑壹号中心59号	浙（2017）杭州市不动产权第0351437号		商业	成本法	否	是
27	杭州市江干区原筑壹号中心62号	浙（2017）杭州市不动产权第0351414号		商业	成本法	否	是
28	杭州市江干区原筑壹号中心69号	浙（2017）杭州市不动产权第0351475号		商业	成本法	否	是
29	九睦路1号（杭州九堡东华苑）	浙（2019）杭州市不动产权第0139416号、浙（2019）杭州市不动产权第0139417号、浙（2019）杭州市不动产权第0139408号等	227.06	商业	成本法	否	是
30	九睦路3号		128.79	商业	成本法	否	是
31	九睦路5号		211.02	商业	成本法	否	是
32	九睦路7号		173.94	商业	成本法	否	是
33	九睦路9号		153.34	商业	成本法	否	是
34	九睦路15号		153.65	商业	成本法	否	是
35	九睦路17号		153.39	商业	成本法	否	是
36	九睦路19号		153.65	商业	成本法	否	是
37	九睦路21号		153.65	商业	成本法	否	是
38	红五月安置房	浙（2020）杭州市不动产权第0271615号，浙（2020）杭州市不动产权第0272080号	6,826.57	商业	成本法	否	是

序号	名称坐落	产权证号	账面价值	用途	入账方式	是否抵押	是否出租
39	建华安置房	浙（2021）杭州市不动产权第0004893号等	1,848.67	商业	成本法	否	是
40	馨家一期	无	4,774.95	商业	成本法	否	是
41	馨家二期	无	6,620.52	商业	成本法	否	是
42	普德路44号	浙（2019）杭州市不动产权第0262787号；浙（2020）杭州市不动产权第0062248号；浙（2020）杭州市不动产权第0062246号、0062247号、0062249号、0062250号等	112.62	商业	成本法	否	是
43	普德路46号		116.05	商业	成本法	否	是
44	普德路48号		137.69	商业	成本法	否	是
45	普德路50号		149.35	商业	成本法	否	是
46	资福街43号		88.44	商业	成本法	否	是
47	资福街45号		115.62	商业	成本法	否	是
48	资福街47号		108.40	商业	成本法	否	是
49	资福街49号		111.24	商业	成本法	否	是
50	资福街51号		87.14	商业	成本法	否	是
51	普德路32号		58.42	商业	成本法	否	是
52	普德路34号		113.56	商业	成本法	否	是
53	普德路36号		88.07	商业	成本法	否	是
54	普德路10号		123.38	商业	成本法	否	是
55	普德路12号		123.38	商业	成本法	否	是
56	普德路14号		146.07	商业	成本法	否	是
57	普德路16号		27.20	商业	成本法	否	是
58	普德路18号		171.74	商业	成本法	否	是
59	普德路6号		123.38	商业	成本法	否	是
60	普德路8号		149.94	商业	成本法	否	是
61	普德路20、22、24号		594.04	商业	成本法	否	是
-	合计		-	<b>37,235.58</b>	-	-	-

### （9）固定资产

2019-2021年及2022年6月末，发行人固定资产分别为699,561.52万元、694,949.63万元、791,115.35万元和783,826.58万元，占同期总资产的比例分别为10.60%、9.98%、10.89%和10.44%。

2020年末发行人固定资产较2019年末减少4,611.89万元，变动幅度为-0.66%；2021年末发行人固定资产较2020年末增加96,165.72万元，增幅为13.84%；2022年6月末发行人固定资产较2021年末减少7,288.77万元，降幅为0.92%。

### 截至2021年末发行人固定资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	期初账面价值
房屋及建筑物	82,437.39	85,991.27
通用设备	445.12	719.78
运输工具	301.99	110.39
公共配套基础设施	707,801.86	607,977.00
专用设备	128.99	151.19
合计	<b>791,115.35</b>	<b>694,949.63</b>

### 截至2021年末发行人尚未办妥产权证书的固定资产情况

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
秋涛北路87号	4,235.72	划拨转入时未移交权证
江城路100号1幢、4幢	645.04	划拨转入时未移交权证
合计	<b>4,880.75</b>	-

### 截至2021年末发行人固定资产-公共配套基础设施情况

单位：万元

序号	项目明细	账面价值	项目性质	是否代建/自建	建设周期	是否签署代建协议	未来收益实现形式
1	道路工程项目	632,796.82	基础设施工程	自建	2013年-2021年	否	无
2	河道工程项目	51,214.77	基础设施工程	自建	2016年-2021年	否	无
3	普福R22-03邻里中心（即江干科技园单元JG1501-18地块居住区配套公共服务设施）	8,052.81	安置房配套工程	自建	2015年-2020年	否	配套用房出租、停车位出售出租等

序号	项目明细	账面价值	项目性质	是否代建/自建	建设周期	是否签署代建协议	未来收益实现形式
4	R22-20 农贸市场	5,265.75	安置房配套工程	自建	2018年-2020年	否	场地出租
5	R22-12 社区服务中心	4,950.01	安置房配套工程	自建	2018年-2020年	否	配套用房出租、停车位出售出租等
6	D06 地块社区管理中心配套用房	2,873.22	安置房配套工程	自建	2019年-2021年	否	配套用房出租、停车位出售出租等
7	R22-08 地块社区卫生服务中心	1,296.47	安置房配套工程	自建	2016年-2019年	否	配套用房出租、停车位出售出租等
8	R22-B21 地块配套农贸市场	916.41	安置房配套工程	自建	2016年-2018年	否	场地出租
9	垃圾中转站	435.60	基础设施工程	自建	2017年-2018年	否	无
-	合计	<b>707,801.86</b>	-	-	-	-	-

### （10）在建工程

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人在建工程分别为 905,961.74 万元、901,677.67 万元、966,611.71 万元和 1,073,589.36 万元，占同期总资产的比例分别为 13.73%、12.95%、13.31%和 14.30%。2020 年末发行人在建工程较 2019 年末减少 4,284.07 万元，变动幅度为-0.47%；2021 年末发行人在建工程较 2020 年末增加 64,934.04 万元，变动幅度为 7.20%；2022 年 6 月末发行人在建工程较 2021 年末增加 106,977.65 万元，变动幅度为 11.07%，主要系公共配套基础设施中道路工程项目、安置房配套幼儿园工程、景芳地区改造项目和白石港地区改造项目等项目新增投入所致。

### 截至 2021 年末发行人的在建工程情况

单位：万元

项目	期末账面余额	期初账面余额
公共配套基础设施	908,145.12	855,780.82
人才专项租赁住房	53,583.37	45,896.85
东茂宾馆	4,883.22	-
合计	<b>966,611.71</b>	<b>901,677.67</b>

## 截至2021年末发行人的在建工程-公共配套基础设施情况

单位：万元

序号	项目明细	账面价值	项目性质	是否代建/自建	建设周期	是否签署代建协议	项目类型	未来收益实现形式
1	道路工程项目	231,622.89	基础设施工程	自建	2006年-2026年	否	政府性项目	无
2	安置房配套幼儿园工程	164,942.14	安置房配套工程	自建	2015年-2025年	否	市场化经营项目	配套用房出租、停车位出售出租等
3	R22-17邻里中心	4,680.14	安置房配套工程	自建	2021年-2026年	否	市场化经营项目	配套用房出租、停车位出售出租等
4	R22-03邻里中心	3,449.03	安置房配套工程	自建	2021年-2026年	否	市场化经营项目	配套用房出租、停车位出售出租等
5	绿地景观工程	315.37	基础设施工程	自建	2021年-2024年	否	市场化经营项目	广告位
6	景芳地区改造项目	126,320.74	基础设施工程	自建	2019年-2023年	否	市场化经营项目	配套用房出租、停车位出售出租等
7	白石港地区改造项目	110,042.91	基础设施工程	自建	2019年-2022年	否	市场化经营项目	配套用房出租、停车位出售出租等
8	其他片区改造项目	89,531.96	基础设施工程	自建	2016年-2026年	否	市场化经营项目	配套用房出租、停车位出售出租等
9	中央公园配套基础设施	47,032.41	基础设施工程	自建	2018年-2022年	否	市场化经营项目	广告位、停车位
10	水务工程项目	45,338.40	管网工程	自建	2021年-2027年	否	市场化经营项目	管网租赁
11	停车场	338.74	停车位	自建	2021年-2025年	否	市场化经营项目	停车位出租、出售
12	艮北核心区东西地块地下连廊	66.20	基础设施工程	自建	2021年-2027年	否	政府性项目	无

序号	项目明细	账面价值	项目性质	是否代建/自建	建设周期	是否签署代建协议	项目类型	未来收益实现形式
13	三甲医院(原燃气站位置)	33,232.81	基础设施工程	自建	2020年-2024年	否	政府性项目	无
14	社区服务中心配套用房	51,231.39	安置房配套工程	自建	2020年-2024年	否	市场化经营项目	配套用房出租、停车位出售出租等
-	合计	<b>908,145.12</b>	-	-	-	-	-	-

## 截至 2021 年末发行人在建工程-土地使用权情况

单位：万元、平方米

序号	土地证编号	取得方式	账面价值	证载用途	证载使用权类型	入账方式	单价	面积	坐落	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	浙[2019]杭州市不动产第 0213886 号	出让	23,292.56	城镇住宅用地	国有建设用地	成本	0.97	24,109.00	江干区杭政储出[2018]8号地块	是	是
2	浙[2021]杭州市不动产第 0237877 号	出让	7,705.00	商服用地	国有建设用地	成本	1.19	6,466.00	上城区杭政储出[2019]87号地块商业商务用房	否	是
-	合计	-	<b>30,997.56</b>	-	-	-	-	<b>30,575.00</b>	-	-	-

注：浙[2019]杭州市不动产第 0213886 号、浙[2021]杭州市不动产第 0237877 号土地使用权系“在建工程-人才专项租赁住房”中项目的土地。

截至 2021 年末，发行人在建工程中的工程项目均系由政府单位委托或授权依法承接，工程项目依法依规履行建设项目审批流程。

### （11）无形资产

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人无形资产分别为 78,395.52 万元、77,183.52 万元、115,070.76 万元和 113,850.96 万元，占同期总资产的比例分别为 1.19%、1.11%、1.58%和 1.52%。2020 年末发行人无形资产较 2019 年末减少 1,211.99 万元，变动幅度为-1.55%；2021 年末发行人无形资产较 2020 年末增加 37,887.24 万元，变动幅度为 49.09%，主要系发行人子公司望海潮购买浙江东茂宾馆有限公司股权并取得相应资产所致；2022 年 6 月末发行人无形资产较 2021 年末减少 1,219.80 万元，主要系本期计提摊销。

发行人车位使用权主要是子公司望海潮依据政府文件无偿划转获得，预计的经济利益流入是车位使用权的出租收入。发行人获得的车位使用权的具体计量主要依据浙江浙天允资产评估有限公司出具的《资产评估说明》（浙天允评报字[2018]第 024 号）和浙江中联耀信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（浙联评报字[2017]第 249 号），采用市场法进行评估入账，价值公允。停车位使用权按照预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

#### 截至 2021 年末发行人无形资产情况

单位：万元

项 目	期末账面价值	期初账面价值
土地使用权	39,099.23	-
车位使用权	75,971.53	77,176.92

软件	-	6.60
合计	<b>115,070.76</b>	<b>77,183.52</b>

## 截至 2021 年末发行人无形资产-土地使用权情况

单位：万元、平方米

序号	土地证编号	取得方式	账面价值	证载用途	证载使用权类型	入账方式	单价	面积	坐落	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	国用 (2013)第 100028号	出让	39,099.23	综合(办 公)用地	综合(办 公)用地	评估	4.28	9,135.00	上城区凯旋路 151号	否	是
-	合计	-	<b>39,099.23</b>	-	-	-	<b>4.28</b>	<b>9,135.00</b>	-	-	-

-

## （12）其他非流动性资产

2019-2021年及2022年6月末，发行人其他非流动性资产分别为5,009.63万元、60,950.00万元、2,950.00万元和1,000.00万元，占同期总资产的比例分别为0.08%、0.88%、0.04%和0.01%，总体占比较小。截至2021年末，其他非流动资产为钱江时代科技型中小企业信贷风险补偿基金和望江公园，其中，望江公园账面价值1,950.00万元，目前已完工，系依法承接项目，属于市场化经营性项目，后续拟通过公园停车场经营实现收益。

## （三）负债结构分析

### 2019-2021年及2022年6月末发行人负债结构情况

单位：万元、%

项目	2022年6月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	-	-	10,010.14	0.27	20,000.00	0.57	45,000.00	1.40
应付账款	28,056.38	0.76	28,557.54	0.78	47,219.10	1.36	52,772.81	1.64
预收款项	649.05	0.02	1,118.37	0.03	668.61	0.02	54,703.74	1.70
合同负债	3,483.92	0.09	3,428.76	0.09	3,186.81	0.09	-	-
应付职工薪酬	48.07	0.00	950.30	0.03	1,379.34	0.04	1,321.56	0.04
应交税费	10,658.99	0.29	18,367.11	0.50	1,452.95	0.04	2,503.83	0.08
其他应付款	812,549.65	21.92	533,724.15	14.65	446,533.56	12.81	293,914.92	9.13
一年内到期的非流动负债	55,000.00	1.48	152,128.46	4.18	145,655.92	4.18	103,651.56	3.22
其他流动负债	35,867.32	0.97	32,585.23	0.89	205.35	0.01	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>946,313.37</b>	<b>25.52</b>	<b>780,870.07</b>	<b>21.44</b>	<b>666,301.64</b>	<b>19.12</b>	<b>553,868.43</b>	<b>17.20</b>

项目	2022年6月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：								
长期借款	1,825,340.04	49.23	1,959,251.78	53.79	2,084,077.11	59.81	2,151,548.44	66.80
应付债券	696,403.71	18.78	652,837.59	17.92	360,831.99	10.35	170,524.00	5.29
租赁负债	-	-	30.28	0.00	87.36	0.00	-	-
长期应付款	218,992.28	5.91	228,961.28	6.29	313,420.52	8.99	331,114.60	10.28
递延收益	-	-	-	-	-	-	13,816.05	0.43
递延所得税负债	9,884.91	0.27	10,030.70	0.28	-	-	-	-
其他非流动负债	10,750.46	0.29	10,750.46	0.30	60,000.00	1.72	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,761,371.40</b>	<b>74.48</b>	<b>2,861,862.09</b>	<b>78.56</b>	<b>2,818,416.98</b>	<b>80.88</b>	<b>2,667,003.09</b>	<b>82.80</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,707,684.77</b>	<b>100.00</b>	<b>3,642,732.17</b>	<b>100.00</b>	<b>3,484,718.62</b>	<b>100.00</b>	<b>3,220,871.52</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年及2022年6月末，发行人负债总额分别为3,220,871.52万元、3,484,718.62万元、3,642,732.17万元和3,707,684.77。2019-2021年及2022年6月末，发行人流动负债分别553,868.43万元、666,301.64万元、780,870.07万元和946,313.37万元，分别占当期负债总额的17.2%、19.12%、21.44%、25.52%。发行人流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

2019-2021年及2022年6月末，发行人非流动负债分别为2,667,003.09万元、2,818,416.98万元、2,861,862.09万元和2,761,371.40万元，分别占当期负债总额的82.80%、80.88%、78.56%和74.48%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。

### （1）短期借款

2019-2021年及2022年6月末，发行人的短期借款余额分别为45,000.00万元、20,000.00万元、10,010.14万元和0.00万元，占同期负债总额的比例分别为1.40%、0.57%、0.27%和0.00%。2020年末，发行人短期借款较2019年末减少25,000.00万元，变动幅度为-55.56%，主要系部分贷款到期兑付所致。2021年末，发行人短期借款较2020年末减少9,989.86万元，变动幅度为-49.95%，主要系部分贷款到期兑付所致。报告期内，发行人短期借款全部由信用借款组成。

## （2）应付账款

2019-2021年及2022年6月末，发行人的应付账款余额分别为52,772.81万元、47,219.10万元、28,557.54万元和28,056.38万元，占同期负债总额的比例分别为1.64%、1.36%、0.78%和0.76%。2020年末，发行人应付账款较2019年末减少5,553.71万元，变动幅度为-10.52%。2021年末，发行人应付账款较2020年末减少18,661.56万元，变动幅度为-39.52%，主要系发行人应付外部工程公司工程款减少所致。

### 截至2021年末发行人应付账款结构表

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
应付货款	342.32	322.70
应付工程款	25,750.90	45,342.19
应付服务费	-	28.25
应付过渡费	2,464.33	1,525.96
合计	<b>28,557.54</b>	<b>47,219.10</b>

### （3）预收账款

2019-2021年及2022年6月末，发行人的预收账款余额分别为54,703.74万元、668.61万元、1,118.37万元和649.05万元，占同期负债总额的比例分别为1.70%、0.02%、0.03%和0.02%，整体占比较小。

#### 截至2021年末发行人预收账款结构表

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	1,118.37	411.40
预收分红款	-	257.21
合计	<b>1,118.37</b>	<b>668.61</b>

### （4）其他应付款

2019-2021年及2022年6月末，发行人的其他应付款余额分别为293,914.92万元、446,533.56万元、533,724.15万元和812,549.65万元，占同期负债总额的比例分别为9.13%、12.81%、14.65%和21.92%。2020年末，发行人其他应付款较2019年末增加152,618.64万元，变动幅度为51.93%，主要系子公司望海潮新增对望江指挥部往来款；2021年末，发行人其他应付款较2020年末增加87,190.60万元，变动幅度为19.53%；2022年6月末，发行人其他应付款较2021年末增加278,825.50万元，变动幅度为52.24%，主要系子公司望海潮新增对望江地区改造指挥部往来款。

#### 截至2020年、2021年及2022年6月末发行人其他应付款结构表

单位：万元

项目	2022年6月末余额	2021年末余额	2020年末余额
应付利息	-	-	6,377.08
其他应付款	812,549.65	533,724.15	440,156.48
合计	<b>812,549.65</b>	<b>533,724.15</b>	<b>446,533.56</b>

截至2020年、2021年及2022年6月末发行人其他应付款构成情况  
表

单位：万元

项目	2022年6月末余额	2021年末余额	2020年末余额
保证金及押金	5,588.80	2,615.45	2,533.10
代扣代缴费用	94.07	83.85	49.19
房屋维修基金	168.26	144.10	279.10
往来款	761,473.07	415,699.95	386,782.78
水电费	5.25	3.22	3.22
质保金	5,212.96	4,592.63	1,465.04
拆迁补偿款	31,937.14	101,937.14	41,934.65
股权投资款	7,500.00	8,500.00	7,000.00
其他	570.11	147.81	109.40
合计	<b>812,549.65</b>	<b>533,724.15</b>	<b>440,156.48</b>

截至2022年6月末发行人其他应付款前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应付款年末余额合计数的比例	是否与政府部门往来款项
望江地区改造指挥部	安置房结算、往来款	499,412.05	1年以内、1-3年	61.46%	是
杭州中宸城镇建设有限公司	往来款	130,000.00	3年以上	16.00%	否
杭州市上城区住房和城乡建设局	安置房结算款	60,888.41	1年以内	7.49%	是
杭州市江干区红五月股份经济合作社	往来款	53,479.69	1-3年	6.58%	是
杭州盛寅房地产开发有限公司	往来款	19,118.60	1年以内	2.35%	否

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应付款年末余额合计数的比例	是否与政府部门往来款项
合计	-	<b>762,898.75</b>	-	<b>93.88%</b>	-

### 截至 2021 年末发行人其他应付款前五大明细情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应付款年末余额合计数的比例	是否与政府部门往来款项
望江地区改造指挥部	安置房结算、往来款	194,290.26	1-3 年	36.40	是
杭州中宸城镇建设有限公司	往来款	132,175.25	3 年以上	24.76	否
杭州市土地储备中心	拆迁补偿	90,724.00	1 年以内、3 年以上	17.00	是
杭州市江干区红五月股份经济合作社	往来款	64,845.60	1-3 年	12.15	是
杭州盛寅房地产开发有限公司	往来款	19,118.60	1 年以内	3.58	否
合计	-	<b>501,153.71</b>	-	<b>93.89</b>	-

### (5) 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人的一年内到期的非流动负债余额分别为 103,651.56 万元、145,655.92 万元、152,128.46 万元和 55,000.00 万元，占同期负债总额的比例分别为 3.22%、4.18%、4.18% 和 1.48%。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 42,004.36 万元，变动幅度为 40.52%，主要系发行人部分长期借款即将到期结转所致；2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额较 2020 年末增加 6,472.54 万元，变动幅度为 4.44%，变动幅度较小；2022 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额较 2021

年末减少 97,128.46 万元，变动幅度为-63.85%，变动幅度为-63.85%，主要系部分借款以及“19望海潮 MTN001”到期兑付所致。

### 截至 2020 年、2021 年及 2022 年 6 月末发行人一年内到期的非流动 负债结构表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末 余额	2021 年末余额	2020 年末余额
1 年内到期的长期借款	55,000.00	115,000.00	8,115.00
1 年内到期的应付债券	-	31,000.00	130,498.00
1 年内到期的租赁负债	-	42.89	51.66
非流动负债应计利息	-	6,085.57	6,991.25
合计	<b>55,000.00</b>	<b>152,128.46</b>	<b>145,655.92</b>

#### （6）其他流动负债

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人的其他流动负债余额分别为 0 万元、205.35 万元、32,585.23 万元和 35,867.32 万元，占同期负债总额的比例分别为 0.00%、0.01%、0.89%和 0.29%。2020 年末，发行人其他流动负债较 2019 年末增加 205.35 万元；2021 年末，发行人其他流动负债较 2020 年末增加 32,379.88 万元。2022 年 6 月末，发行人其他流动负债较 2021 年末增加 3,282.09 万元，增长幅度为 10.07%，主要系分期付息到期还本的长期借款利息增加所致。报告期内发行人其他流动负债主要由短期应付债券、待转销项税额及分期付息到期还本的长期借款利息构成。其中短期应付债券为发行人子公司望海潮 2021 年 9 月 23 日发行的“21 望海潮 SCP001”，发行规模 3.00 亿元，期限为 180 天。

## 截至 2021 年末发行人其他流动负债结构表

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	30,205.43	-
待转销项税额	236.05	205.35
分期付息到期还本的长期借款利息	2,143.75	-
<b>合计</b>	<b>32,585.23</b>	<b>205.35</b>

## (7) 长期借款

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人长期借款分别为 2,151,548.44 万元、2,084,077.11 万元、1,959,251.78 万元和 1,825,340.04 万元，占同期负债总额的比例分别为 66.80%、59.81%、53.79% 和 49.23%。2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末减少 67,471.33 万元，变动幅度为-3.14%；2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末减少 124,825.33 万元，变动幅度为-5.99%；2022 年 6 月末，发行人长期借款较 2021 年末减少 133,911.74 万元，变动幅度为-6.83%。

## 截至 2022 年 6 月末发行人长期借款结构

单位：万元

项目	2022 年 6 月末余额	2021 年末余额
质押借款	970,421.00	1,140,391.00
担保借款	23,500.00	21,500.00
信用借款	677,969.04	703,910.78
财政借款	208,450.00	208,450.00
一年内到期的长期借款	55,000.00	-115,000.00
<b>合计</b>	<b>1,825,340.04</b>	<b>1,959,251.78</b>

发行人财政借款主要为发行人子公司上城开发收到的地方政府债券资金、土地储备专项债券资金等。

## （8）应付债券

2019-2021年及2022年6月末，发行人应付债券分别为170,524.00万元、360,831.99万元、652,837.59万元和696,403.71万元，占同期负债总额的比例分别为5.29%、10.36%、17.92%和18.78%。2020年末，发行人应付债券较2019年末增加190,307.99万元，变动幅度为111.60%，主要系当年发行人子公司望海潮发行“20望海潮债01”及发行人子公司上城开发发行“20江干债”、美元债等债券所致；2021年末，发行人应付债券较2020年末增加292,005.60万元，变动幅度为80.93%，主要系发行人子公司望海潮发行“21望海潮债01”、“21望海潮债02”、“21望江01”及发行人子公司上城开发发行美元债所致；2022年6月末，发行人应付债券较2021年末增加43,566.12万元，变动幅度为6.67%，主要系发行人子公司望海潮发行“22望海潮MTN001”所致。

### 截至2022年6月末发行人应付债券情况

单位：万元

项目	2022年6月末余额	2021年末余额
ZJ BARON B2309	134,228.00	127,514.00
ZJ BARON B2408	134,228.00	127,514.00
20江干债	20,000.00	20,000.00
20望海潮债01	152,147.40	152,147.40
21望海潮债01	82,168.99	82,168.99
21望海潮债02	71,268.91	71,268.91
21望江01	71,362.41	71,362.41
22望海潮MTN001	31,000.00	31,861.88
一年内到期的应付债券	-	-31,000.00
合计	<b>696,403.71</b>	<b>652,837.59</b>

截至本募集说明书出具之日，发行人本级尚无债券发行的情况。

### （9）长期应付款

2019-2021年及2022年6月末，发行人长期应付款分别为331,114.60万元、313,420.52万元、228,961.28万元和218,992.28万元，占同期负债总额的比例分别为10.28%、8.99%、6.29%和5.91%。发行人长期应付款由长期应付款（二级科目）和专项应付款构成。

#### 截至2022年6月末发行人长期应付款结构

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	61,092.21	72,130.21
专项应付款	157,900.07	156,831.07
合计	<b>218,992.28</b>	<b>228,961.28</b>

#### 截至2022年6月末发行人长期应付款构成明细

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
财政专项拨款	7,270.00	18,308.00
财政置换资金	38,750.00	38,750.00
交警支队抓拍设备专项拨款	72.21	72.21
德寿宫项目专项资金	15,000.00	15,000.00
合计	<b>61,092.21</b>	<b>72,130.21</b>

#### 截至2022年6月末发行人专项应付款构成明细

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
公共配套基础设施专项资金	89,368.94	89,368.94
其他专项资金	68,532.14	67,462.14
合计	<b>157,900.07</b>	<b>156,831.07</b>

### （10）其他非流动负债

2019-2021年及2022年6月末末，发行人其他非流动负债分别为0万元、60,000.00万元、10,750.46万元和10,750.46万元，占同期负债总额的比例分别为0.00%、1.72%、0.30%和0.29%。报告期内，发行人其他非流动负债全部由银行理财直融产品组成。

#### 截至2022年6月末其他非流动负债明细

单位：万元

金融机构	合同金额	账面余额	起始日	到期日	利率
杭州银行股份有限公司官巷口支行	10,000.00	10,750.46	2020/5/29	2023/5/29	4.50%

#### （四）有息债务情况

截至2021年末及2022年6月末，发行人有息负债余额分别为2,856,034.72万元、2,656,449.64万元，占同期末总负债的比例分别为78.40%、71.65%。发行人有息负债主要由银行借款、债券、财政借款及理财直融等构成，具体构成明细如下：

单位：万元

项目	2021年末余额	占比
短期借款	10,010.14	0.35%
一年内到期的非流动负债 (有息部分)	152,085.57	5.33%
其他流动负债 (有息部分)	32,349.18	1.13%
长期借款	1,959,251.78	68.60%
应付债券	652,837.59	22.86%
长期应付款 (有息部分)	38,750.00	1.36%
其他非流动负债	10,750.46	0.38%
合计	<b>2,856,034.72</b>	<b>100.00%</b>

#### 1、发行人前十大有息负债

截至 2021 年末，发行人前十大有息负债合计 1,020,492.00 万元，  
具体明细如下：

单位：万元

序号	债权人/债券名称/产品名称	债务类型	债务规模	利率	借款日期	到期日期	担保或抵押情况
1	20 望海潮债 01	债券	150,000.00	4.40%	2020/8/3	2027/8/3	信用
2	江干城建 2.25%N20240812	债券	127,514.00	2.25%	2021/8/12	2024/8/12	担保
3	江干城建 2.8%N20230929	债券	127,514.00	2.80%	2020/9/29	2023/9/29	担保
4	中国农业银行杭州中山支行	贷款	112,500.00	4.66%	2017/6/1	2042/5/31	质押
5	北京银行杭州中山支行	贷款	95,380.00	4.90%	2017/9/8	2042/7/30	质押
6	国家开发银行浙江省分行	贷款	94,050.00	4.35%	2015/4/23	2040/4/19	质押
7	国家开发银行浙江省分行	贷款	83,921.00	4.35%	2015/6/18	2040/4/19	质押
8	21 望海潮债 01	债券	80,000.00	4.35%	2021/4/12	2028/4/12	信用
9	中国农业银行杭州中山支行	贷款	76,613.00	4.90%	2018/8/9	2042/5/30	质押
10	中国工商银行杭州东新支行	贷款	73,000.00	4.90%	2017/9/21	2042/7/30	信用
-	合计		<b>1,020,492.00</b>	-	-	-	-

## 2、发行人信用融资及担保融资结构情况

截至 2021 年末，发行人有息负债中信用融资及担保融资结构  
情况如下所示：

单位：万元

信用结构	2021年末余额	占比
信用	1,191,915.72	41.73%
保证	276,528.00	9.68%
质押	1,140,391.00	39.93%
其他	247,200.00	8.66%
合计	<b>2,856,034.72</b>	<b>100.00%</b>

### 3、发行人债务期限结构情况

截至2021年末，发行人有息负债中期限结构情况如下所示：

单位：亿元

期限	余额	占比
1年内	16.14	5.65%
1-2年	38.23	13.39%
2-3年	18.75	6.57%
3-5年	29.05	10.17%
5年以后	183.43	64.23%
合计	<b>285.60</b>	<b>100.00%</b>

### 4、债券存续期有息负债偿还压力测试

根据截至2021年末发行人有息债务期限结构，如投资者未在债券存续期第五年末行使回售选择权，则发行人本期债券存续期内有息负债偿还情况如下表所示：

单位：亿元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	合计
有息负债当年偿还规模	16.14	38.23	18.75	10.05	19.00	10.00	7.00	5.10	4.97	156.36	285.60
其中：银行借款偿还规模	5.87	20.48	0.00	3.90	6.00	2.00	4.00	5.10	4.97	156.36	208.67
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	合计
已发行债券偿还规模	6.10	15.75	18.75	6.00	13.00	8.00	3.00	-	-	-	70.60
其他债务偿还规模	4.18	2.00	0.00	0.15	-	-	-	-	-	-	6.33
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	-	10.00	-	10.00
合计	<b>16.14</b>	<b>38.23</b>	<b>18.75</b>	<b>10.05</b>	<b>19.00</b>	<b>10.00</b>	<b>7.00</b>	<b>5.10</b>	<b>14.97</b>	<b>156.36</b>	<b>295.60</b>

根据上表测算，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务总额约为 123.10 亿元，平均每年需偿还约 15.39 亿元。其中，有息债务的集中还款期为 2023 年及 2026 年，分别需偿还的有息债务分别为 38.23 亿元、19.00 亿元。

如投资者在债券存续期第五年末行使回售选择权，则发行人本期债券存续期内有息负债偿还情况如下表所示：

单位：亿元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	合计
有息负债当年偿还规模	16.14	38.23	18.75	10.05	19.00	10.00	7.00	5.10	4.97	156.36	285.60
其中：银行借款偿还规模	5.87	20.48	0.00	3.90	6.00	2.00	4.00	5.10	4.97	156.36	208.67
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	6.10	15.75	18.75	6.00	13.00	8.00	3.00	-	-	-	70.60
其他债务偿还规模	4.18	2.00	0.00	0.15	-	-	-	-	-	-	6.33
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	10.00	-	-	-	10.00
合计	<b>16.14</b>	<b>38.23</b>	<b>18.75</b>	<b>10.05</b>	<b>19.00</b>	<b>10.00</b>	<b>17.00</b>	<b>5.10</b>	<b>4.97</b>	<b>156.36</b>	<b>295.60</b>

根据上表测算，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务总额约为 113.03 亿元，平均每年需偿还约 18.84 亿元。其中，有息债务的集中还款期为 2023 年及 2026 年，分别需偿还的有息债务分别为 38.23 亿元、19.00 亿元。

### （五）所有者权益分析

2019-2021 年及 2022 年 6 月末所有者权益合计分别为 3,378,171.91 万元、3,476,381.30 万元、3,618,993.95 万元和 3,799,113.05 万元。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等构成。

#### 2019-2021 年及 2022 年 6 月末发行人所有者权益结构分析表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	680,000.00	17.90	680,000.00	18.79	-	-	-	-
资本公积	1,743,769.68	45.90	1,748,467.60	48.31	2,383,177.06	68.55	2,376,865.72	70.36
其他综合收益	7,685.25	0.20	15,364.10	0.42	9,923.44	0.29	-1,359.97	-0.04
未分配利润	1,366,922.87	35.98	1,174,334.88	32.45	1,082,287.87	31.13	1,002,176.21	29.67
归属于母公司股东权益合计	3,798,377.81	99.98	3,618,166.58	99.98	3,475,388.37	99.97	3,377,681.96	99.99
少数股东权益	735.24	0.02	827.37	0.02	992.93	30.03	489.95	0.01
股东权益合计	<b>3,799,113.05</b>	<b>100.00</b>	<b>3,618,993.95</b>	<b>100.00</b>	<b>3,476,381.30</b>	<b>100.00</b>	<b>3,378,171.91</b>	<b>100.00</b>

#### （1）实收资本

截至 2022 年 6 月末，发行人实收资本 680,000.00 万元，占所有者权益的比例为 17.90%。

#### 截至 2022 年 6 月末发行人实收资本构成情况

单位：万元

项目	期末余额
杭州上城区国有资本运营集团有限公司	680,000.00
合计	<b>680,000.00</b>

## （2）资本公积

2019-2021年及2022年6月末，发行人资本公积分别为2,376,865.72万元、2,383,177.06万元、1,748,467.60万元和1,743,769.68万元，占所有者权益的比例分别为70.36%、68.51%、48.31%和45.90%。2020年末，发行人资本公积较2019年末增加6,311.34万元，变动幅度为0.27%；2021年末，发行人资本公积较2020年末减少634,709.46万元，变动幅度为-26.63%，主要系根据《关于对区属国有企业股权实施无偿划转（第一批）的通知》（上财[2021]33号），最终控制方杭州市上城区财政局将持有的杭州望海潮建设有限公司100%股权及杭州上城区城市建设综合开发有限公司100%股权无偿划入公司，作为公司之全资子公司，属于同一控制下合并，本期公司成立，相应减少资本公积68.00亿元。

### 截至2021年末发行人资本公积构成

单位：万元

类型	金额
工程项目专项资金	1,603,947.56
停车位使用权	80,793.10
房产	20,615.53
股权划转	40,520.57
其他	2,590.83
合计	<b>1,748,467.60</b>

## （六）现金流量分析

### 2019-2021年及2022年1-6月发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	483,386.62	693,629.13	835,258.82	1,910,044.49
经营活动现金流出小计	218,390.18	388,380.90	755,038.84	1,565,364.37
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>264,996.43</b>	<b>305,248.23</b>	<b>80,219.98</b>	<b>344,680.11</b>
投资活动现金流入小计	70,350.95	100,194.17	80,644.70	209,770.97
投资活动现金流出小计	145,319.67	430,711.11	312,453.32	310,225.02
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-74,968.73</b>	<b>-330,516.94</b>	<b>-231,808.63</b>	<b>-100,454.05</b>
筹资活动现金流入小计	199,802.38	412,974.42	652,853.37	275,148.87
筹资活动现金流出小计	490,629.39	431,611.11	598,048.51	385,875.48
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-290,827.01</b>	<b>-18,636.68</b>	<b>54,804.86</b>	<b>-110,726.61</b>
现金及现金等价物净增加额	-93,763.78	-47,776.61	-100,383.71	132,697.55
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>157,156.86</b>	<b>250,920.65</b>	<b>298,697.26</b>	<b>399,080.97</b>

### 1、经营活动现金流量分析

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人产生的经营活动现金流量净额分别为344,680.11万元、80,219.98万元、305,248.23万元和264,996.43万元。报告期内发行人经营活动现金流量净额持续大额流入，主要系报告期内发行人业务回款情况良好。

### 2、投资活动现金流量分析

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人产生的投资活动产生的现金流量净额分别为-100,454.05万元、-231,808.63万元、-330,516.94万元和-74,968.73万元。报告期内，发行人投资活动现金流情况持续为负，主要由于发行人承担上城区基础设施建设任务，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多，随着区域建设进度加快，发行人项目建设投入规模扩大，项目建设及回报周期相对较长所致。

### 3、筹资活动现金流量分析

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人产生的筹资活动现金流量净额分别为-110,726.61万元、54,804.86万元、-18,636.68万元和-290,827.01万元。报告期内，发行人筹资活动现金流量净额呈现波动趋势，其中2020年发行人筹资活动现金流量净额较上年同期大幅增加为正，主要系当年发行人子公司望海潮收到的债券融资增加所致。随着项目建设资金的持续投入，预计短期内发行人债务规模仍将持续增长。

### 4、现金及现金等价物分析

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为132,697.55万元、-100,383.71万元、-47,776.61万元和-93,763.78万元，报告期内现金及现金等价物净增加额累计为负主要系由于发行人投资活动现金流出较大所致。2020年度、2021年度和2022年1-6月，发行人投资活动现金流出分别为312,453.32万元、430,711.11万元和145,319.67万元，主要由于发行人承担上城区基础设施建设任务，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多，随着区域建设进度加快，发行人项目建设投入规模扩大，项目建设及回报周期相对较长所致。

若未来发行人现金及现金等价物净增加额持续大额为负，将对发行人的偿债能力产生不利影响，增加发行人偿债风险。基于此，

发行人后续将尽可能缩短结算周期，减少低收益项目投入，同时积极争取股东增资以优化公司现金流情况，降低偿债风险。

### （七）盈利能力分析

#### 2019-2021年度及2022年1-6月发行人主要盈利能力数据与指标

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	361,741.80	266,818.73	351,121.00	584,115.95
营业成本	170,423.86	130,718.94	235,536.17	260,957.63
毛利润	205,878.27	136,099.79	115,584.83	323,158.32
毛利率	56.91%	51.01%	32.92%	55.32%
期间费用	13,627.66	32,398.91	35,298.97	28,971.68
其他收益	-	163.79	82.65	155.49
营业利润	194,218.99	104,884.77	82,570.55	298,845.86
利润总额	193,895.37	104,715.24	82,643.73	298,966.88
净利润	192,491.48	91,881.45	82,301.76	297,115.94
销售净利率	53.21%	34.44%	23.44%	50.87%

注：（1）毛利率=100%\*（营业收入-营业成本）/营业收入

（2）销售净利率=100%\*净利润/营业收入

#### 1、主营业务情况

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人实现营业收入584,115.95万元、351,121.00万元、266,818.73万元和361,741.80万元，净利润297,115.94万元、82,301.76万元、91,881.45万元和192,491.48万元，发行人营业收入和净利润主要来源于开发土地业务、房产销售业务、代建收入等，近年随着公司开发区块逐步整理完善，且受政府土地出让安排等因素影响，公司开发土地收入逐年下降，致使公司营业收入和净利润下滑。

未来若受土地政策影响土地开发业务收入进一步下滑，公司营业收入和净利润进一步下降，将对公司偿债能力构成一定不利影响。基于此，发行人将丰富收入类型，降低土地开发业务收入依赖，提升抗风险能力。

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人毛利率分别为55.32%、32.92%、51.01%和56.91%，发行人报告期内毛利率存在一定波动。其中开发土地业务毛利率分别为56.78%、33.60%、67.92%和59.82%，报告期内发行人开发土地业务保持较高的毛利率水平，2020年有所下降，主要系当年出让地块以发行人子公司望海潮出让地块为主，2019年出让地块以发行人子公司上城开发出让地块为主，望海潮土地开发的业务模式与上城开发不同，毛利率较低，因此2020年土地开发业务毛利率有所下降；房产销售业务毛利率分别为20.45%、29.03%及37.56%，整体保持稳定上升，受益于上城区房地产市场热度较高以及房价提高等因素，2021年度房产销售业务毛利率较高，清江名潮院、海潮雅园等部分安置房项目较新，房屋整体售价较高，导致毛利率较高所致；代建业务系2021年新增，毛利率为66.69%，主要系代建业务采用管理费模式净额法核算所致；报告期内保安服务费、商品销售及安装、服务费等业务毛利率有所波动，主要受发行人相应业务规模变动的影响。

总体来讲，发行人营业收入较高，毛利率和净资产收益率水平合理，盈利能力稳定，能较好地保证债务的还本付息。

## 2、期间费用分析

### 2019-2021年发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	288.68	2.12	819.95	2.53%	388.71	1.10%	219.13	0.76%
管理费用	9,897.92	72.63	24,476.03	75.55%	25,874.31	73.30%	22,687.14	78.31%
财务费用	3,441.06	25.25	7,102.93	21.92%	9,035.95	25.60%	6,065.41	20.94%
期间费用合计	<b>13,627.66</b>	<b>100.00</b>	<b>32,398.91</b>	<b>100.00</b>	<b>35,298.97</b>	<b>100.00</b>	<b>28,971.68</b>	<b>100.00</b>
期间费用占营业收入比例	<b>3.77%</b>		<b>12.14%</b>		<b>10.05%</b>		<b>4.96%</b>	

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人期间费用合计分别为28,971.68万元、35,298.97万元、32,398.91万元和13,627.66万元，占当年营业收入的比例分别为4.96%、10.05%、12.14%和3.77%。

发行人期间费用以管理费用和财务费用为主。2019-2021年度及2022年1-6月，发行人财务费用分别为6,065.41万元、9,035.95万元、7,102.93万元和3,441.06，呈现上升趋势，主要系随着业务拓展，发行人提高外部融资规模以满足生产经营和建设项目资金需求所致。2019-2021年度及2022年1-6月，发行人管理费用分别为22,687.14万元、25,874.31万元、24,476.03万元和9,897.92万元，主要为发行人管理部门各项支出，整体保持稳定。

### 3、政府补助

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人政府补助分别为157.14万元、213.57万元、46.67万元和0.00万元，整体规模较小，具体明细如下：

单位：万元

科目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
其他收益-政府补助	-	23.78	0.00	155.49
营业外收入-政府补助	-	22.89	213.57	1.65
合计	-	46.67	213.57	157.14

## （八）营运能力分析

### 2019-2021年及2022年1-6月发行人营运能力指标

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
应收账款周转率	0.70	0.64	0.90	1.72
存货周转率	0.04	0.03	0.07	0.07
总资产周转率	0.05	0.04	0.05	0.09

注：（1）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款净额

（2）存货周转率=主营业务成本/平均存货净额

（3）总资产周转率=营业收入/平均总资产

2019-2021年度及2022年1-6月，发行人应收账款周转率分别为1.72次/年、0.90次/年、0.64次/年和0.70次/年；2019-2021年及2022年1-6月，发行人存货周转率分别为0.07次/年、0.07次/年、0.03次/年和0.04次/年；2019-2021年度及2022年1-6月，总资产周转率分别为0.09次/年、0.05次/年、0.04次/年和0.05次/年，同样处于较低水平，原因为受发行人所在行业影响，其总资产规模较大且周转周期普遍偏长。

总体来看，发行人营运能力受到主营业务性质的影响，整体营运周期较长。

## （九）偿债能力分析

### 2019-2021年及2022年1-6月发行人偿债能力指标

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
----	-----------	-------	-------	-------

资产负债率	49.39%	50.16%	50.04%	48.81%
流动比率	5.71	6.74	7.57	8.51
速动比率	1.43	1.59	2.03	2.20
EBITDA 利息保障倍数	-	1.03	0.89	1.94

注：（1）资产负债率=100%\*年末总负债/年末总资产  
（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  
（4）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息支出+费用化利息支出）

2019-2021年及2022年1-6月，发行人资产负债率分别为48.81%、50.04%、50.16%和49.39%，资产负债率相对稳定；流动比率分别为8.51、7.57、6.74和5.71，速动比率分别为2.20、2.03、1.59和1.43。2019-2021年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.94、0.89和1.03，整体有所下滑。

综合来看，发行人整体负债水平不高，但随着外部融资力度的加大，总债务规模逐年增加，EBITDA利息保障倍数整体有所下降。

#### （十）对外担保情况

截至2022年6月末，发行人合并报表范围内对外担保合计48.25亿元，占同期末净资产的12.70%，具体明细如下：

单位：亿元

担保方	被担保方	担保事项	担保金额	担保方式	债务到期日	是否反担保
杭州望海潮建设有限公司	杭州玉皇山南建设有限公司	贷款	0.70	信用	2022年7月8日	否
杭州望海潮建设有限公司	杭州湖滨南山商业发展有限公司	贷款	2.25	信用	2027年10月8日	否
杭州望海潮建设有限公司	杭州湖滨南山商业发展有限公司	贷款	2.00	信用	2022年7月24日	否
杭州望海潮建设有限公司	杭州盛锐建设开发有限公司	贷款	1.00	信用	2024年5月23日	否

杭州上城区城市建设综合开发有限公司	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	债券	3.50	信用	2025年9月17日	否
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	债券	11.00	信用	2026年2月1日	否
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	债券	9.60	信用	2029年4月27日	否
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	杭州中宸城镇建设有限公司	债券	5.00	信用	2024年1月5日	否
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	杭州中宸城镇建设有限公司	债券	13.20	信用	2027年1月21日	否
<b>合计</b>	-	-	<b>48.25</b>	-	-	-

发行人对外担保包括 1 笔民企担保，为杭州盛锐建设开发有限公司，杭州盛锐建设开发有限公司成立于 2019 年 1 月 7 日，注册资本 500 万元，法定代表人陈教义，经营范围为服务：承接建筑工程，建筑工程咨询，物业管理，经济信息咨询，房地产开发经营；销售：建筑材料，装饰材料，机电设备，钢材。（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）房地产开发。

该公司原为发行人子公司望海潮的全资子公司，于 2020 年 8 月出售 80% 给浙江兴合实业投资集团有限公司，望海潮持有其 20% 股权，为发行人关联参股子公司。该笔担保系原望海潮合并范围子公司担保，因股权划出转为对外担保。截至募集说明书出具之日，该公司信用状况良好，无重大诉讼或违法违规事项，不存在代偿风险。

截至 2022 年 6 月末，公司债券担保金额合计 42.30 亿元，占同期末净资产的 11.13%，具体明细如下：

单位：亿元

担保方	被担保方	担保金额	债券简称	债券到期日	担保种类
-----	------	------	------	-------	------

杭州上城区城市建设综合开发有限公司	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	3.50	20 智慧 01	2025 年 9 月 17 日	公司债券
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	杭州中宸城镇建设有限公司	5.00	20 中宸 01	2023 年 12 月 31 日	公司债券
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	11.00	21 智慧 01	2026 年 2 月 1 日	公司债券
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	9.60	22 智慧 债	2029 年 4 月 27 日	一般企业 债
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	杭州中宸城镇建设有限公司	13.20	22 杭中 宸债 01	2029 年 1 月 21 日	一般企业 债
-	合计	<b>42.30</b>	-	-	-

### （十一）资产受限情况

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产 23,572.06 万元，主要为受限在建工程和货币资金，占 2022 年 6 月末净资产的比例为 0.31%。

#### 截至 2022 年 6 月末发行人受限资产情况表

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	279.50	履约保函
在建工程	23,292.56	借款抵押
合计	<b>23,572.06</b>	-

除上述受限货币资金外，发行人银行借款的质押物主要为政府购买棚改服务协议项下的未来收益权，未在资产科目体现。

### （十二）关联交易情况

#### 1、关联方情况

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号—关联方披露》等的相关规定，公司的关联方主要指：

### （1）控股股东、实际控制人

截至 2022 年 6 月末，发行人的控股股东为杭州上城区国有资本运营集团有限公司，持股比例为 100%，实际控制人为杭州市上城区财政局。

### （2）发行人的子公司

发行人的子公司详见本募集说明书“第四条 发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（一）发行人合并范围子公司”。

### （3）发行人的合营、联营企业

发行人的合营、联营企业详见本募集说明书“第四条 发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（二）发行人重要合营、联营企业及其他参股公司基本情况”。

### （4）其他关联方

#### 截至 2021 年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州星日房地产开发有限公司	持有其 10%的股权
杭州盛寅房地产开发有限公司	持有其 10%的股权
杭州德淼置业有限公司	持有其 20%的股权
杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司	持有其 1%的股权
杭州中宸城镇建设有限公司	受同一控制
杭州市江干区红五月股份经济合作社	子公司之股东
杭州联华华商集团有限公司	子公司股东之股东
浙江农华优质农副产品配送中心有限公司	杭州联华华商集团有限公司之子公司
浙江世纪联华物流配送有限公司	杭州联华华商集团有限公司之子公司
杭州西凌文化传媒有限公司	受同一控制
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	受同一控制
杭州盛锐建设开发有限公司	子公司之参股公司

杭州城投海潮建设发展有限公司	子公司之参股公司
----------------	----------

## 2、关联方交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ①采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
杭州西凌文化传媒有限公司	宣传费	148.88	-

### （2）关联担保情况

截至 2021 年末，发行人关联担保情况如下：

单位：亿元

被担保方	担保事项	2021 年末担保余额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	债券	3.50	2025 年 9 月 17 日	否
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	债券	11.00	2026 年 2 月 1 日	否
杭州众鑫房产置业有限公司	贷款	6.75	2022 年 9 月 17 日	否
杭州德森置业有限公司	贷款	1.62	2022 年 6 月 10 日	否
杭州江盈科技发展有限公司	贷款	6.50	2025 年 4 月 8 日	否
杭州中宸城镇建设有限公司	债券	5.00	2023 年 12 月 31 日	否
杭州盛锐建设开发有限公司	贷款	1.00	2024 年 5 月 23 日	否

### （3）关联方应收应付款项情况

#### 1) 应收项目

单位：万元

项目名称	期末账面余额	期初账面余额
<b>应收账款：</b>		
杭州市上城区财政局	388,654.58	440,474.57
杭州联华华商集团有限公司	-	44.82
<b>合计</b>	<b>388,654.58</b>	<b>440,519.39</b>
<b>预付款项：</b>		
杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司	100.00	100.00
<b>合计</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>其他应收款：</b>		

杭州德森置业有限公司	12,887.04	8,818.90
杭州庆春广场地下空间开发建设公司	510.94	-
杭州盛锐建设开发有限公司	20,156.75	11,865.34
杭州城投海潮建设发展有限公司	96,041.66	96,041.66
合计	<b>129,596.40</b>	<b>116,725.91</b>

## 2) 应付项目

单位：万元

项目名称	期末账面余额	期初账面余额
<b>应付账款：</b>		
杭州联华华商集团有限公司	69.56	60.87
浙江农华优质农副产品配送中心有限公司	-	0.20
浙江世纪联华物流配送有限公司	-	1.72
合计	<b>69.56</b>	<b>62.79</b>
<b>其他应付款：</b>		
杭州盛寅房地产开发有限公司	19,118.60	12,118.60
杭州市江干区红五月股份经济合作社	64,845.60	64,845.60
合计	<b>83,964.20</b>	<b>76,964.20</b>

## (4) 关联方资金拆借

截至2021年末，发行人关联方资金拆借情况如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
<b>拆入：</b>			
杭州中宸城镇建设有限公司	143,000.00	2021/1/1	2021/7/15
杭州中宸城镇建设有限公司	132,000.00	2021/7/16	2021/12/31
<b>拆出：</b>			
杭州德森置业有限公司	5,266.00	2021/1/1	2021/1/20
杭州德森置业有限公司	5,666.00	2021/1/21	2021/4/8
杭州德森置业有限公司	6,366.00	2021/4/9	2021/8/8
杭州德森置业有限公司	6,766.00	2021/8/9	2021/9/21
杭州德森置业有限公司	7,206.00	2021/9/22	2021/12/14
杭州德森置业有限公司	8,806.00	2021/12/15	2021/12/31
杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司	400.00	2021/9/9	2021/12/31
杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司	100.00	2021/11/19	2021/12/31

### （5）关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
杭州上城区城市建设发展集团有限公司	资产划转	66,000.00	-

根据原股东杭州市上城区财政局 2021 年 10 月 30 日《关于对区属国有企业股权实施无偿划转（第一批）的通知》（上财[2021]33 号），将公司持有的杭州中宸城镇建设有限公司股权无偿划转至杭州上城区城市建设发展集团有限公司。

### （十三）其他事项

发行人原子公司杭州市江干保安服务有限公司于 2020 年 6 月 16 日认缴出资杭州保盛物业管理有限公司 1,000.00 万元，持股比例 100.00%，截至 2021 年 12 月 31 日未实际出资，杭州保盛物业管理有限公司未开展业务。

发行人原子公司杭州市江干保安服务有限公司 2019 年 8 月 28 日认缴出资杭州居欢颜信息技术有限公司 100.00 万元，持股比例为 10%。截至 2021 年 12 月 31 日，已根据（2021）浙 0108 民初 967 号履行出资 75 万元。同时根据（2021）浙 0108 民初 961 号判决，杭州居欢颜信息技术有限公司因未履行合同支付义务，对浙江大华科技有限公司产生 226.80 万元欠款，债权人请求未履行或未全面履行出资义务的股东在未出资本息范围内对杭州居欢颜信息技术有限公司债务不能清偿的部分承担补充赔偿责任。杭州市江干保安服务有限公司持有杭州居欢颜信息技术有限公司 10% 股权。杭州市江干保安

服务有限公司主张责任应以 100 万元为限，并已承担 75 万元，法院判决杭州市江干保安服务有限公司在未出资金 25 万元的范围内对杭州居欢颜信息技术有限公司所欠款项承担补充赔偿责任。截至募集说明书出具之日，上述判决已履行完毕。

此外，根据杭州市上城区财政局出具的《关于对杭州上城区城市建设投资集团有限公司股权无偿划转的通知》为推进上城区国有资本布局优化调整，经研究决定，将杭州上城区城市建设投资集团有限公司持有杭州市江干保安服务有限公司 100% 股权无偿划转至杭州上城区国有投资控股集团有限公司。上述股权划转已于 2022 年 7 月 19 日完成并办理工商变更登记。截至本募集说明书签署日，杭州市江干保安服务有限公司已不是发行人子公司，其现由杭州上城区国有投资控股集团有限公司全资持股。因此，杭州市江干保安服务有限公司未来亦不会对发行人生产经营及偿债能力造成重大不利影响。除上述事项外，截至本募集说明书签署日，发行人无其他需要披露的或有事项。

截至本募集说明书签署日，发行人无对外重大承诺事项。

## 第六条 企业信用状况

### 一、企业的信用评级情况

经（以下简称“中证鹏元”）2022年12月9日出具的《杭州上城区城市建设投资集团有限公司2023年公司债券（第一期）信用评级报告》（中鹏信评【2022】第Z【1587】号01）综合评定，发行人的主体信用级别为AAA，本期债券的信用级别为AAA。评级展望为稳定。

#### （一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

本次评级为发行人首次评级，不存在报告期评级变动情况。

#### （二）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用评级为AAA，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级AAA的涵义为：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级AAA的涵义为：债务安全性极高，违约风险极低。

发行人评级展望稳定的涵义为：情况稳定，未来信用等级大致不变。

#### （三）信用评级关注点

##### 1、优势

（1）上城区区位优势优越，经济财力较强，为公司发展提供了较好的外部环境。杭州市作为浙江省省会，系长江三角洲重要中心城市和中国东南部交通枢纽，数字经济引领杭州经济高质量发展；上城区地处杭州市主城区，着力推动以数字经济为引领，聚焦发展金融服务、时尚消费、专业服务、文化产业、健康服务、智能制造的“1+6”产业体系，金融服务、批发零售等第三产业对经济增长的支撑作用明显，地区经济发展水平较高，财政实力较强。

（2）区域专营性强。2021年9月，中共杭州市上城区委发文将公司定位为上城区区属城市建设投资功能类公司之一，公司业务涵盖土地开发、安置房销售、基础设施建设等，2021年起公司业务范围主要在上城区艮山路以南区域内。目前公司业务涉及望江、艮北、普福等多区块的整体开发建设，区域专营性强。

（3）业务可持续性较好。截至2021年末，公司可供出让地块及待售安置房规模较大，且存在较大体量的代建管理项目，考虑到上城区为杭州市内核心区块，土地及房产市场热度较高，土地出让和房产销售价格较高，未来业务可持续性较好。

（4）公司获得较大力度外部支持。公司获得杭州市上城区人民政府、原江干区人民政府及下属指挥部等地方政府部门较大规模的资产注入，资本实力显著提升。

## 2、关注

（1）公司资产流动性较弱。截至2022年6月末，公司资产中应收款项、项目建设成本及公共配套基础设施占比较高，其中应收款项回收时间存在不确定性，项目建设成本变现时间取决于委托方结算进度、安置计划等多重因素，且公共配套基础设施资产难以变现。

（2）公司存在一定资金压力。截至2021年末，公司区块整理、安置房建设及代建管理项目尚需较大规模资金投入，公司拟通过政府拨款、自有资金及外部融资方式解决，考虑到政府拨款时间受财政资金安排等因素影响存在一定不确定，公司仍面临一定投融资压力。

（3）偿债压力加大。公司负债水平不高，但总债务规模较大，且现金短期债务比持续下降。

（4）公司存在一定或有负债风险。公司对外担保规模较大，为关联方债券发行提供的担保金额占比较高，担保对象中存在公司参股的民营企业，且均未设置反担保措施。

#### （四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门规定及中证鹏元跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用

风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 二、其他与发行人有关的信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2022 年 6 月末，发行人在金融机构的授信额度总额为 349.05 亿元，其中已使用授信额度 173.27 亿元，剩余授信 175.78 亿元。

## 截至 2022 年 6 月末发行人授信情况表

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	国开行	338,812.00	338,812.00	-
2	联合银行	160,000.00	80,000.00	80,000.00
3	浦发银行	60,000.00	-	60,000.00
4	工商银行	577,922.00	486,922.00	91,000.00
5	兴业银行	67,000.00	46,685.48	20,314.52
6	杭州银行	591,000.00	10,000.00	581,000.00
7	光大银行	110,000.00	63,080.00	46,920.00
8	宁波通商银行	40,000.00	-	40,000.00
9	建设银行	150,000.00	116,307.00	33,693.00
10	北京银行	537,000.00	147,595.00	389,405.00
11	农业银行	548,717.00	433,287.00	115,430.00
12	中信银行	310,000.00	10,000.00	300,000.00
	合计	<b>3,490,451.00</b>	<b>1,732,688.48</b>	<b>1,757,762.52</b>

发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

### （二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

### （三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至 2022 年 6 月末，发行人及合并范围子公司已发行未兑付债券情况如下：

单位：年、亿元、%

发行主体	债券简称	起息日期	到期日期	债券期限	票面利率	债券规模	债券余额	证券类别
杭州上城区城市建设投资集团有限公司	上城城投 3.99%XS2502241 412	2022-07-28	2023-07-27	1	3.99	3.00 亿 美元	3.00 亿 美元	海外债
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	20 江干城建债	2020-09-07	2027-09-07	7	3.99	2.00	2.00	一般企业债
	江干城建 2.25%N20240812	2021-08-12	2024-08-12	3	2.25	2.00 亿 美元	2.00 亿 美元	海外债
	江干城建 2.8%N20230929	2020-09-29	2023-09-29	3	2.80	2.00 亿 美元	2.00 亿 美元	海外债
杭州望海潮建设有限公司	21 望海潮债 01	2021-04-12	2028-04-12	7	4.35	8.00	8.00	一般企业债
	21 望海潮债 02	2021-06-09	2028-06-09	7	4.00	7.00	7.00	一般企业债
	20 望海潮债 01	2020-08-03	2027-08-03	7	4.40	15.00	15.00	一般企业债
	21 望江 01	2021-06-23	2026-06-23	5	3.70	7.00	7.00	私募债
	22 望海潮 SCP001	2022-03-04	2022-08-31	0.493 2	2.18	3.00	3.00	超短期融资 债券
	22 望海潮 MTN001	2022-04-29	2025-04-29	3	3.19	3.10	3.10	一般中期票 据
合计	-	-	-	-	-	<b>45.10</b> 亿元人 民币 <b>+7.00</b> 亿美元	<b>45.10</b> 亿元人 民币 <b>+7.00</b> 亿美元	-

除上述债券外，发行人合并范围内无其他已发行未兑付的债券、信托、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

（四）发行人近一年内除企业债券外，其他公司信用类债券品种（公司债、非金融企业债务融资工具等）申报、受理和注册情况

发行人及合并范围子公司近一年内除企业债券外，其他公司信用类债券品种（公司债、非金融企业债务融资工具等）申报、受理和注册情况如下：

单位：亿元

申报主体	种类	申报时间	申报金额	申报状态	注册通过时间	注册金额	尚未发行金额
望海潮	中期票据	2022年3月	7	已注册	2022年4月	6.1	6.1
望海潮	公司债	2020年12月	30	已注册	2021年6月	15	15

（五）发行人存续企业债券的募集资金使用情况

截至2022年6月末，发行人合并范围内存续企业债共4只，分别为“20江干城建债”、“20望海潮债01”、“21望海潮债01”和“21望海潮债02”。目前各存续企业债的具体情况如下：

单位：亿元

证券简称	募集资金总额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况	募集资金违规使用的整改情况	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	项目的进展情况及运营效益	是否变更债券募集资金用途
20江干城建债	2.00	1.78	0.22	募集资金专项账户运作正常	-	是	凯旋单元FG25-R21-18地块景芳拆迁安置房及西侧GI-35B公园绿地项目已基本建成，目前正在通水通电调试中，单项验收进行中。	否
20望海潮债01	15.00	15.00	-	募集资金专项账户运作正常	-	是	望江单元SC0403-R21-01地块安置房项目和望江单元SC0403-R21-02地块安置房项目目前均已完工并陆续开始安置销售工作，安置款陆续回收。	否
21望海潮债01	8.00	8.00	-	募集资金专项账户运作正常	-	是	望江单元SC0403-R21-01地块安置房项目和望江单元SC0403-R21-02地块安置房	否

							项目目前均已完工并陆续开始安置销售工作，安置款陆续回收。	
21望海潮债02	7.00	7.00	-	募集资金专项账户运作正常	-	是	望江单元 SC0403-R21-01 地块安置房项目和望江单元 SC0403-R21-02 地块安置房项目目前均已完工并陆续开始安置销售工作，安置款陆续回收。	否

#### （六）其他与发行人有关的信用情况

无。

## 第七条 担保情况

本次债券无担保。

## 第八条 税项

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

投资者所应缴纳的下列税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

### 一、增值税

根据中国财政部与国家税务总局于2016年3月24日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号，以下简称“《增值税通知》”)，中国自2016年5月1日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用6%税率，小规模纳税人适用3%征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

### 二、所得税

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

### 三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对债券在债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

#### 四、声明

以上这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

## 第九条 信息披露安排

### 一、信息披露依据

发行人严格按照《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券持有人实现其本期债券兑付的重大事项的披露工作。披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

### 二、发行人信息披露事务管理制度

发行人依据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。

董事会负责管理公司信息披露事务，董事长为公司信息披露的第一责任人，财务总监负责协调和组织公司信息披露工作；公司财务部为公司信用类债券信息披露事务管理部门；财务部负责人为公司信用类债券信息披露工作的责任人，负责协调和组织公司信用类债券信息披露工作的具体事宜；公司各部门、分公司、子公司的负责人为本部门、分公司、子公司信息披露事务管理第一责任人。公司董事、监事、高级管理人员和本公司其他人员，未经董事会或者董事会授权部门批准，不得对外发布公司未公开披露的信息。

本期债券信息披露事务负责人：胡颖。

信息披露事务负责人在信息披露事务中的职责包括：

1、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，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真

实性，接受媒体监督，协调公司及时回应媒体质疑，妥善处理对公司影响重大的不实信息；2、依法参加股东会、董事会会议、监事会会议和公司各级经营管理层会议，有权了解公司的财务和经营情况，有权查阅涉及信息披露事宜的所有文件。公司董事、监事、高级管理人员和各部门、分支机构应当支持和配合财务总监的工作，不得以任何理由限制、阻挠财务总监依法行使职权；3、法律、行政法规、部门规章和规范性文件规定由财务总监履行的其他职责。

董事、监事、高级管理人员在信息披露事务中的职责包括：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，保证定期信息披露、临时信息披露在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；2、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；3、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，应当进行调查并提出处理建议；4、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；5、公司董事、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；董事长在接到报告后，应立即向董事会报告，并敦促财务部负责人组织信息披露工作。

### 三、信息披露内容以及时间安排

#### （一）存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年8月31日以前，披露本年度的半年度报告和财务报表。

## （二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，发行人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，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、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“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，企业也应当及时履行信息披露义务。

### **（三）本息兑付的信息披露**

发行人应当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](http://www.chinabond.com.cn)）公布本金兑付、付息事项。

## 第十条 投资者保护机制

### 一、投资者保护机制

#### （一）违约事件

在本期债券存续期内，以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- 1、发行人未能按时完成本期债券的付息兑付；
- 2、除《债权代理协议》另有约定外，发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，出售/无偿划转资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；
- 3、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始与破产、清算相关的诉讼程序；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于中期票据短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；
- 5、其他对本期债券的按期付息兑付产生重大不利影响的情形。

#### （二）违约责任

如果发行人发生前款所述违约事件时，包括但不限于按照本期债券募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金和/或利息以及迟延支付本金和/或利息产生的罚息、违约金等。

#### （三）偿付风险

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

#### **（四）发行人义务**

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

#### **（五）发行人应急预案**

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

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

#### **（六）风险及违约处置基本原则**

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

#### **（七）不可抗力**

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

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

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

3、不可抗力事件的应对措施

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

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

#### **(八) 争议解决机制**

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。未能达成一致意见的，任一方有权向杭州仲裁委员会提请仲裁，仲裁地点在杭州，按照届时有效的仲裁规则作出的仲裁裁决是终局的，对各方具有约束力。

#### **(九) 弃权**

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

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

## 二、债券持有人会议规则主要内容

### （一）债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，债权代理人为了维护本期债券持有人利益，按照债权代理协议之约定履行债权代理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

#### （1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

#### （2）拟修改债券持有人会议规则；

(3) 拟解聘、变更债权代理人或者变更债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

(4) 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## (二) 债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，债权代理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

2、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交

易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【2】名代表作为联络人，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

3、债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

### （三）议案的提出与修改

1、提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

2、召集人披露债券持有人会议通知后，债权代理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3、债权人代理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债权人代理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

4、债券持有人会议拟授权债权人代理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权债权人代理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权债权人代理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可

能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

5、召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

6、提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

#### （四）会议的通知、变更及取消

1、召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登

记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

2、根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3、召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

4、债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

5、召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

6、已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权代理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第3.3.1条的约定。

7、债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

8、因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

## （五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2、债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

3、本期债权代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4、拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照债权代理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询

问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

5、资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6、债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托债权代理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7、债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a.召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；
- b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

#### （六）债券持有人会议的表决

- 1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。
- 2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：
  - a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
  - b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
  - c.债券清偿义务承继方；
  - d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### （七）债券持有人会议决议的生效

1、债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

2、除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

3、债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权债权代理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权代理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权代理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5、债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由债权代理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6、债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

#### （八）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由债权代理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债权代理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，  
债权代理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露  
会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1) 债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及  
表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

(2) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

(3) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结  
果及决议生效情况；

(4) 其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形  
成的债券持有人会议生效决议，债权代理人应当积极落实，及时告  
知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制  
人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措  
施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个  
人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实  
生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人  
未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，债权  
代理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合债权代理人、发行人或其他相关方推  
动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权债权人代理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，债权人代理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。债权人代理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债权人代理协议另有约定的，从其约定。

债权人代理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托债权人代理人提起、参加仲裁或诉讼的，债权人代理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权人代理人也可以参照《债券持有人会议规则》第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权人代理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因债权人代理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托债权人代理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

债权人代理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于履行职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

#### （九）关于表决机制的特别约定

1、因债券持有人行使回售选择或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人的不同，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由债权人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限债权人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

债权人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以债权人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

#### （十）简化程序

1、发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的债权人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

（1）发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

（2）发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5% 的；

（3）债权人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

（4）债券募集说明书、债券持有人会议规则、债权代理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、债权人等主体

的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

(5) 债权人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

(6) 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户可合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

2、发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 项至项情形的，债权人可以公告说明关于发行人或债权人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复债权人，逾期不回复的，视为同意债权人公告所涉意见成者建议。

针对债券持有人所提异议事项，债权人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见成者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，债权人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，债权人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议

结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

3、发生《债券持有人会议规则》第6.2.1条d项至f项情形的，债权代理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

#### （十一）附则

1、《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债权代理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

○向【有管辖权人民法院】提起诉讼。

√向【杭州仲裁委员会】提起仲裁。

5、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十一条 债权代理协议

为了保护2023年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）债券持有人的合法权益，发行人聘请杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行为本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》。

### 一、代理事项范围

#### 1、本次债券存续期间的常规代理事项

- (1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- (2) 督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并督促发行人按照主管机关的要求进行信息披露；
- (3) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项；
- (4) 按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- (5) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，代表债券持有人处置抵/质押资产；

（6）若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

## 2、特别授权事项

（1）根据债券持有人会议的特别授权，代表本次债券持有人就本次债券事宜参与诉讼、仲裁，债券债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

（2）代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

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

## 二、发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

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

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，保证所披露的信息或提交文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个交易日内通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 发行人变更财务报告审计机构、信用评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（12）发行人转移债券清偿义务；

（13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（19）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（21）发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致；

（22）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（23）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人就上述事件通知债权代理人同时，应就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

本期债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管部门相关规定及时向监管部门提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得本次债券的持有人名册。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行募集说明书及《债权代理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

同时，发行人还应采取以下偿债保障措施：

- （1）不得向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；
- （3）暂缓为第三方提供担保。

因追加担保产生的相关费用由发行人承担；债权代理人申请财产保全措施产生的费用由债券持有人承担。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施安排，应包括无法按时偿付本息的情况和原因、偿债资金缺口、已采取的偿债保障措施、分期或延期兑付的安排、偿债资金来源、追加担保等措施的情况。

9、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，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行《债权代理协议》项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债权代理协议》规定向债权代理人支付本次债券债权代理报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

13、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理人职责，积极提供债权代理人所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

14、发行人应当履行《债权代理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### 三、债权代理人的权利与义务

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》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、债权代理人应遵守有关信息披露的规定，并在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。

3、为履行债权代理职责，债权代理人有权代表债券持有人查询本次债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4、出现《债权代理协议》约定对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债权代理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

5、债权代理人应当根据法律、法规和规则、《债权代理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议的实施。

6、本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼、仲裁事务。

7、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

8、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、债券持有人会议

规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

9、除上述各项外，债权人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权债权人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由债权人履行的其他职责；

（3）法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件、监管部门相关业务规则和《债权代理协议》约定的其他职责。

10、在本次债券存续期内，债权人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

11、债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

12、债权人有权依据《债权代理协议》的规定获得债权代理报酬，报酬为债券发行总额度的 0%/年。此外，债权人因履行《债权代理协议》项下职责所产生的相关诉讼费用、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付。

#### 四、利益冲突的风险防范机制

1、债权人将代表债券持有人，依照相关法律法规、部门规章的规定、《债权代理协议》的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的最大利益和合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突，但债权代理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

如债权代理人从事下列与发行人相关的业务，应将负责《债权代理协议》项下债权代理事务的部门和负责下列业务的部门及其人员进行隔离：

(1) 为发行人提供收购兼并服务；

(2) 开展与发行人相关的股权投资；

(3) 为发行人提供其他经国家发展与改革委员会许可但与债券持有人存在利益冲突的业务服务。

2、债权代理人不得为本次债券提供担保，且债权代理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、甲乙双方违反利益冲突防范机制给债券持有人造成损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

## 五、变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、发生以下情况，可以根据《债权代理协议》7.2条或《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘债权人代理人：

(1) 债权代理人提出终止代理关系；

(2) 发行人提出更换债权人代理人；

(3) 单独或合并持有本次债券未偿还本金总额10%以上面值的债券持有人提出更换债权人代理人；

(4) 债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销债权代理；

(5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权人代理人时；

(6) 债权代理人不再符合债权人代理人资格的其他情形。

## 2、变更或解聘债权代理人的程序

(1) 变更债权人需经债券持有人会议决议通过；

(2) 变更或解聘债权人决议需经代表本次债券未偿还本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

## 六、违约责任

1、《债权代理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、协议各方承诺严格遵守《债权代理协议》之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成《债权代理协议》不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

3、在本次债券存续期内，以下事件构成《债权代理协议》项下的违约事件：

(1) 发行人未能按时完成本次债券的付息兑付；

(2) 除《债权代理协议》另有约定外，发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，出售/无偿划转资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

(3) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始与破产、清算相关的诉讼程序；

(4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于中期票据短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、

可分离债券等直接融资债务,以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务;

(5) 其他对本次债券的按期付息兑付产生重大不利影响的情形。

4、发生本条所列违约事件时,发行人应当承担相应的违约责任,包括但不限于按照本次债券募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金和/或利息以及迟延履行本金和/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。

5、发生本条所列违约事件时,债权代理人行使以下职权:

(1) 在知晓该行为发生之日的【3】个交易日内告知全体债券持有人;

(2) 召集债券持有人会议,按照债券持有人会议决议明确的方式追究发行人的违约责任,包括但不限于与发行人进行谈判,向发行人提起民事诉讼或申请仲裁,参与重组或者破产等有关法律程序。在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效决议的情形下,债权代理人可以接受全部或部分债券持有人的委托,以自己名义代表债券持有人与发行人进行谈判,向发行人提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产等有关法律程序;

6、免责声明。债权代理人不对本次债券的合法有效性作任何声明;除监督义务外,债权代理人不对本次募集资金的使用情况负责;除依据中国法律、法规、规范性文件及相关主管部门要求出具的证明文件外,债权代理人不对与本次债券有关的任何声明负责。

## 七、法律适用和争议解决

1、《债权代理协议》适用中国法律并依其解释。

2、协议项下所产生的或与《债权代理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，各方同意，任何一方可将争议交由【仲裁委员会】按其规则和程序，在【杭州仲裁委员会】进行仲裁。各方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁的裁决为终局的，对各方均有约束力。3、当产生任何争议及任何争议正按前款约定进行解决时，除争议事项外，《债权代理协议》各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行《债权代理协议》项下的其他义务。

## 八、协议的生效、变更及终止

1、《债权代理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券已成功发行并起息后生效。

2、就发行人、债权人、债券持有人之间的权利、义务关系，《债权代理协议》没有规定的，应当依照《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司（企业）债券募集说明书》、《债券持有人会议规则》等相关文件执行。

3、《债权代理协议》生效后，双方当事人经友好协商可以变更《债权代理协议》，但是，涉及到债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。

4、在下列情况下，《债权代理协议》终止：

- （1）在发行人履行完毕本次债券本息偿付事务后；
- （2）经债券持有人会议决议更换债权人。

## 九、附则

1、《债权代理协议》对双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债权代理协议》中的权利或义务。

2、《债权代理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债权代理协议》整体效力的，则《债权代理协议》的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

3、《债权代理协议》一式【陆】份，发行人、债权代理人各执【贰】份，其余【贰】份由本次债券的主承销商浙商证券股份有限公司保存，并按照有关主管机关不时的要求向其提供，每份均具有同等的法律效力。

## 第十二条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江泽大律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书，发行人律师认为：

一、发行人系依照法律程序经有关主管部门批准设立并有效存续的公司，具备发行本期债券的主体资格。

二、发行人本次发行已经取得实际控制人的批准。。

三、发行人已经具备《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004] 1134号文、发改财金[2020] 298号文等法律、行政法规和规范性文件所规定的企业债券发行的实质条件。

四、本期债券募集资金用途符合国家产业政策及《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定。

五、本期债券的信用评级事项符合《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定。

六、发行人的经营活动及发行行为不存在违法违规的情形，本期债券的相关法律文件内容符合法律、法规及规范性文件的规定。

七、为本期债券发行提供服务的中介机构均具备相应的主体资格和资质。

八、本期债券《募集说明书》对本法律意见书的引用内容适当，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形。

九、《债权代理协议》《债券持有人会议规则》《监管协议》均系为保护本次债券投资者合法权益之目的而签署，各方当事人均具备签署协议的主体资格，该等协议系各方的真实意思表示，内容符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

十、发行人发行本次债券已取得国家发改委的注册。

综上所述，本所律师认为，发行人具备《证券法》《公司法》《企业债券管理条例》等法律、行政法规以及国家发改委相关规范性文件所规定的公司债券发行的主体资格和实质条件。

### 第十三条 本期债券发行的有关机构

#### 一、发行人：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省杭州市上城区秋涛发展大厦3号楼2101-2、3、4室

法定代表人：王勇

联系人：胡颖

联系地址：浙江省杭州市上城区秋涛发展大厦3号楼2101-2、3、4室

联系电话：0571-86560453

传真：0571-86560726

邮政编码：310008

#### 二、承销团

##### （一）主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：杭州市五星路201号

法定代表人：吴承根

联系人：陈文耕、赵暎、张韡韬

联系地址：杭州市五星路201号浙商证券1001室

联系电话：0571-87901192

传真：0571-87903239

邮政编码：310020

##### （二）分销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：林鹏、刘双、罗诗宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层

联系电话：010-88005381

传真：010-88005099

邮政编码：100033

**（三）分销商：申万宏源证券有限公司**

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：杨玉成

联系人：李禹龙、苏大达、张一秀

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

联系电话：010-88013880

传真：010-88085373

邮政编码：100033

**三、债券托管机构**

**（一）中央国债登记结算有限责任公司**

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66168715

邮编：100033

**（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

经办人：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：021-68870676、021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

#### 四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

#### 五、审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

法定代表人：胡柏和

联系人：金理派、厉瑞强

联系地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

联系电话：010-68360123

传真：010-68360123

邮政编码：100044

#### 六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：顾春霞、高爽

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮编：200120

### 七、发行人律师：浙江泽大律师事务所

名称：浙江泽大律师事务所

注册地址：杭州市江干区钱江新城五星路198号瑞晶国际12楼

负责人：王小军

联系人：王怡舟、李希妍

电话：0571-87709708

传真：0571-87709517

邮政编码：310020

### 八、债权代理人：杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行

住所：浙江省杭州市上城区西湖大道219-223号

法定代表人：陈苏烨

联系人：张云瑞、包俊杰

联系地址：浙江省杭州市上城区婺江路388号

联系电话：13868065848

传真：/

邮政编码：310002

### 九、监管银行：杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行

住所：浙江省杭州市上城区西湖大道219-223号

法定代表人：陈苏烨

联系人：张云瑞、包俊杰

联系地址：浙江省杭州市上城区婺江路388号

联系电话：13868065848

传真：/

邮政编码：310002

**十、簿记管理人：浙商证券股份有限公司**

住所：杭州市五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：陈文耕、赵暎、张韡韬

联系地址：杭州市五星路 201 号浙商证券 1001 室

联系电话：0571-87901192

传真：0571-87903239

邮政编码：310020

## 第十四条 备查文件

### 一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的2018-2020年模拟审计报告、2021年审计报告及2022年1-6月财务报表（未经审计）；
- （三）《2023年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》；
- （四）中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）浙江泽大律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金账户监管协议》、《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》和《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

### 二、查阅地址

- （一）投资人可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

**1、发行人：杭州上城区城市建设投资集团有限公司**

住所：浙江省杭州市上城区秋涛发展大厦3号楼2101-2、3、4室

法定代表人：王勇

联系人：胡颖

联系地址：浙江省杭州市上城区秋涛发展大厦3号楼2101-2、3、4室

联系电话：0571-86560453

传真：0571-86560726

邮政编码：310008

**2、主承销商：浙商证券股份有限公司**

住所：杭州市五星路201号

法定代表人：吴承根

联系人：陈文耕、赵暎、张韡韬

联系地址：杭州市五星路201号浙商证券1001室

联系电话：0571-87901235

传真：0571-87903239

邮政编码：310020

（二）投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

2、中国货币网

网址：[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

## 第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

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

法定代表人： 王勇  
王勇



杭州上城区城市建设投资集团有限公司

2023年1月10日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《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，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

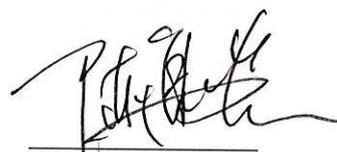
全体董事签名：



王勇



周志斌



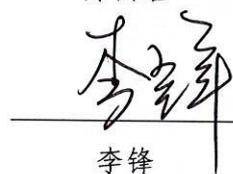
陈高岩



周斌



胡颖



李锋



姚春宇



杭州上城区城市建设投资集团有限公司

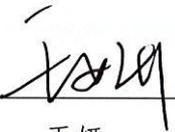
2023年1月10日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要已按照《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，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

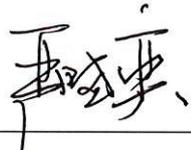
全体监事签名：

  
郑燕

  
王妍

  
郑倩

  
朱卓诚

  
严晓奕

杭州上城区城市建设投资集团有限公司



2023年1月10日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《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，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员签名：

  
周志勋

杭州上城区城市建设投资集团有限公司



2023年1月10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： 陈文耕      赵 曛      张 韡 韬  
陈文耕                      赵 曛                      张 韡 韬

法定代表人授权代表： 程景东  
程景东



## 浙商证券股份有限公司法定代表人授权委托书

本人：吴承根，系浙商证券股份有限公司法定代表人，董事长。兹授权王青山（职务：公司总裁）

代表我签署下列投行业务相关法律文件：

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称	序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO	证监会/交易所	保荐类协议	39	新三板 (普通股定增)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	定增合法合规性意见
2			承销类协议	40			已挂牌拟定增的反馈意见回复
3		对方律所	律师见证服务合同	41			定向发行说明书
4		证监会、交易所	保荐总结报告书	42			定向发行普通股之推荐工作报告
5		证监会、交易所	股票首次发行网上认购资金划款申请表	43			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
6	辅导	地方局	辅导协议	44	新三板 (优先股定增)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	定向发行优先股说明书
7			辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告	45			主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告
8			辅导验收申请	46			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
9	上市公司再融资	证监会、交易所	保荐类协议	47	新三板 (重大资产重组)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	重大资产重组报告书
10			承销类协议	48			重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见
11			发行过程和认购对象合规性报告	49			独立财务顾问报告
12			发行情况报告书声明页	50			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
13			上市保荐书	51			收购报告书
14			保荐总结报告书	52			要约收购报告书
15	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	重组报告书（不得转授权）	53	新三板 (收购业务)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	独立财务顾问报告
16			财务顾问专业意见（不得转授权）（独立财务顾问报告、重组预案财务顾问核查意见和举报信核查报告）	54			收购实施情况报告书及独立财务顾问报告
17			反馈意见回复报告和重组委意见回复报告（不得转授权）	55			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
18			独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书				
19			独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书	56	新三板 (做市)	挂牌公司 和全国中小企业股份 转让系统	做市证券划转申请表
20	上市公司收购	证监会、交易所	收购报告书	57			(拟)挂牌公司股票定增认购合同、股份转让协议、股票回购协议
21			财务顾问报告或独立财务顾问报告	58			股票定增股东放弃优先认购权承诺函
22			详式权益变动报告书	59	做市企业 通知回函		

23			核查意见	60			股东大会 股东权利 事项	议案表决 股东声明（承诺 函）
24	公司债	交易所	募集说明书-主承销商声明	61	新三板 (做市)			做市企业 IPO: 股东核查情况说明、 股东承诺函
25			主承销商核查意见					
26			募集说明书-受托管理人声明	62	所有投行 项目	对方客户		保密协议、保密承诺函、框架类 协议(备忘录)、战略合作协议、 廉政/廉洁协议
27			债券发行登记上市及债券 存续期相关业务的承诺函					
28			债券受托管理协议/持有人 会议规则	63				
29	承销类协议							
30	企业债	发改委	募集说明书-主承销商声明	64	股权类财 务顾问	对方客户		财务顾问协议(改制、并购重 组、股权激励、收购、定增等)
31			主承销商信用承诺书					
32			承销类协议					
33			债权代理协议/持有人会议 规则					
34	金融债券	人行/银 保监	承销类协议					
35	新三板 (挂牌)	证监会、 全国中小 企业股份 转让系统	公开转让说明书	66	债券投资 者认购	对方客户		分销协议、认购协议
36			推荐挂牌并持续督导协议/ 持续督导协议					
37			主办券商自律说明书	67	所有投行 项目	对方客户		投标文件(含联合体协议)、 保证金协议
38			其他依据法律法规及业务 规则需要法定代表人签字 的文件					
				68	所有投行 项目	发行人/ 担保人		增信类相关协议(包括但不限 于质押担保、抵押担保、保证、 信托、差额补偿等)
				69				
				70				

注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。

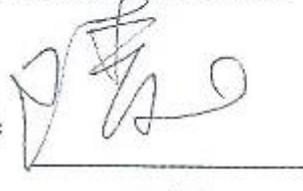
本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二三年八月十六日（或至本授权书提前解除之日）止。除明确不得转授权的事项外，被授权人可根据公司投资银行业务需要转授权给公司分管投资银行业务副总裁。

授权人签字：



吴承根

被授权人签字：



王青山



## 浙商证券股份有限公司授权委托书

本人：王青山，系浙商证券股份有限公司总裁。兹授权程景东（职务：公司分管投资银行业务副总裁）代表我签署下列投行业务相关法律文件：

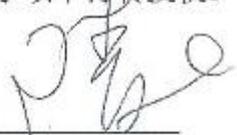
序号	项目类型	报送机构	报送材料名称	序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO	证监会/交易所	保荐类协议	35	新三板 (普通股定增)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	定增合法合规性意见
2			承销类协议	36			已挂牌拟定增的反馈意见回复
3		对方律所	律师见证服务合同	37			定向发行说明书
4		证监会、交易所	保荐总结报告书	38			定向发行普通股之推荐工作报告
5		证监会、交易所	股票首次发行网上认购资金划款申请表	39			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
6	辅导	地方局	辅导协议	40	新三板 (优先股定增)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	定向发行优先股说明书
7			辅导各案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告	41			主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告
8			辅导验收申请	42			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
9	上市公司再融资	证监会、交易所	保荐类协议	43	新三板 (重大资产重组)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	重大资产重组报告书
10			承销类协议	44			重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见
11			发行过程和认购对象合规性报告	45			独立财务顾问报告
12			发行情况报告书声明页	46			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
13			上市保荐书	47			收购报告书
14			保荐总结报告书	48			要约收购报告书
15	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书	49	新三板 (收购业务)	证监会、 全国中小企业股份 转让系统	独立财务顾问报告
16			独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书	50			收购实施情况报告书及独立财务顾问报告
17	上市公司收购	证监会、交易所	收购报告书	51	新三板 (做市)	挂牌公司 和全国中小企业股份 转让系统	其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
18			财务顾问报告或独立财务顾问报告	52			做市证券划转申请表
19			详式权益变动报告书	53			(拟)挂牌公司股票定增认购合同、股份转让协议、股票回购协议
20			核查意见	54			股票定增股东放弃优先认购权承诺函
				55		做市企业 股东大会	通知回函
				56			议案表决

21	公司债	交易所	募集说明书-主承销商声明、受托管理人声明	57			股东权利事项	股东声明(承诺函)	
22			主承销商核查意见	58	新三板(做市)		做市企业IPO: 股东核查情况说明、股东承诺函		
23			债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函	59	所有投行项目	对方客户	保密协议、保密承诺函、框架协议(备忘录)、战略合作协议、廉政/廉洁协议		
24			债券受托管理协议/持有人会议规则	60	所有投行项目	对方客户及银行	募集资金账户监管协议、偿债账户监管协议、项目收入归集账户监管协议		
25			承销类协议						
26	企业债	发改委	募集说明书-主承销商声明	61	股权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议(改制、并购重组、股权激励、收购、定增等)		
27			承销商信用承诺书						
28			承销类协议						
29			债权代理协议/持有人会议规则						
30	金融债券	人行/银保监	承销类协议	62	债权类销售/分销	对方客户	北金所债权融资计划承销/分销协议、债券转售协议、资产支持证券承销/销售协议		
31	新三板(挂牌)	证监会、全国中小企业股份转让系统	公开转让说明书	63	债券投资者认购	对方客户	分销协议、认购协议		
32			推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议	64	债权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议、推广服务协议(公司债、企业债、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持证券等)		
33			主办券商自律说明书	65	所有投行项目	对方客户	投标文件(含联合体协议)、保证金协议		
34			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件	66	所有投行项目	发行人/担保人	增信类相关协议(包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿等)		

注: 上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。

本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效, 有效期至二〇二三年八月十六日(或至本授权书提前解除之日)止。上述授权事项不得转授权。

授权人签字:

  
王青山

被授权人签字:

  
程景东



## 发行人律师声明

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

经办律师签字：

王怡丹

李希妍

律师事务所负责人签字：

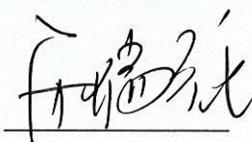
王水甫



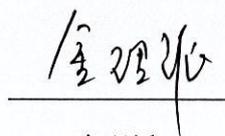
## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书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（签名）：

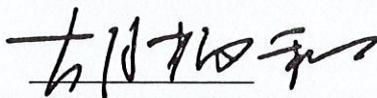


厉瑞强



金理派

执行事务合伙人（签名）：



胡柏和

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年1月10日

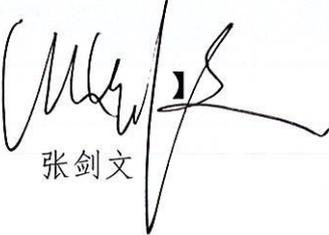
## 资信评级业务机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。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报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：【  】 【  】

顾春霞

高爽

评级机构负责人：【  】

张剑文



中证鹏元资信评估股份有限公司

2023年1月10日

附表 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	157,436.36	252,087.65	298,697.26	399,080.97
应收账款	644,244.07	389,590.00	443,048.58	338,765.10
预付款项	284,702.40	209,358.26	201,445.95	235,232.82
其他应收款	265,774.60	356,116.99	386,208.74	246,640.41
存货	4,049,998.93	4,022,998.04	3,688,009.52	3,493,299.40
其他流动资产	5,535.73	31,426.86	25,530.89	124.56
<b>流动资产合计</b>	<b>5,407,692.09</b>	<b>5,261,577.79</b>	<b>5,042,940.95</b>	<b>4,713,143.27</b>
<b>非流动资产：</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
可供出售金融资产	-	-	-	139,838.87
长期应收款	-	-	-	871.77
长期股权投资	7,116.37	7,137.86	13,260.35	13,317.37
其他权益工具投资	2,782.50	2,782.50	2,782.50	-
其他非流动金融资产	73,433.87	70,427.68	135,767.06	-
投资性房地产	36,611.88	37,235.58	29,053.69	41,010.89
固定资产	783,826.58	791,115.35	694,949.63	699,561.52
在建工程	1,073,589.36	966,611.71	901,677.67	905,961.74
使用权资产	-	99.57	156.46	-
无形资产	113,850.96	115,070.76	77,183.52	78,395.52
商誉	6,448.26	6,448.26	-	-
长期待摊费用	358.89	224.31	120.78	-
递延所得税资产	87.07	44.75	2,257.30	1,932.83
其他非流动资产	1,000.00	2,950.00	60,950.00	5,009.63
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,099,105.73</b>	<b>2,000,148.33</b>	<b>1,918,158.97</b>	<b>1,885,900.16</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,506,797.82</b>	<b>7,261,726.12</b>	<b>6,961,099.92</b>	<b>6,599,043.43</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	10,010.14	20,000.00	45,000.00
应付账款	28,056.38	28,557.54	47,219.10	52,772.81

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
预收款项	649.05	1,118.37	668.61	54,703.74
合同负债	3,483.92	3,428.76	3,186.81	0.00
应付职工薪酬	48.07	950.30	1,379.34	1,321.56
应交税费	10,658.99	18,367.11	1,452.95	2,503.83
其他应付款	812,549.65	533,724.15	446,533.56	293,914.92
一年内到期的非流动负债	55,000.00	152,128.46	145,655.92	103,651.56
其他流动负债	35,867.32	32,585.23	205.35	-
<b>流动负债合计</b>	<b>946,313.37</b>	<b>780,870.07</b>	<b>666,301.64</b>	<b>553,868.43</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,825,340.04	1,959,251.78	2,084,077.11	2,151,548.44
应付债券	696,403.71	652,837.59	360,831.99	170,524.00
租赁负债	-	30.28	87.36	-
长期应付款	218,992.28	228,961.28	313,420.52	331,114.60
递延收益	-	-	-	13,816.05
递延所得税负债	9,884.91	10,030.70	-	-
其他非流动负债	10,750.46	10,750.46	60,000.00	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,761,371.40</b>	<b>2,861,862.09</b>	<b>2,818,416.98</b>	<b>2,667,003.09</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,707,684.77</b>	<b>3,642,732.17</b>	<b>3,484,718.62</b>	<b>3,220,871.52</b>
实收资本	680,000.00	680,000.00	-	-
资本公积	1,743,769.68	1,748,467.60	2,383,177.06	2,376,865.72
其他综合收益	7,685.25	15,364.10	9,923.44	-1,359.97
未分配利润	1,366,922.87	1,174,334.88	1,082,287.87	1,002,176.21
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>3,798,377.81</b>	<b>3,618,166.58</b>	<b>3,475,388.37</b>	<b>3,377,681.96</b>
少数股东权益	735.24	827.37	992.93	489.95
<b>股东权益合计</b>	<b>3,799,113.05</b>	<b>3,618,993.95</b>	<b>3,476,381.30</b>	<b>3,378,171.91</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>7,506,797.82</b>	<b>7,261,726.12</b>	<b>6,961,099.92</b>	<b>6,599,043.43</b>

附表 2、合并利润表

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
一、营业总收入	<b>361,741.80</b>	<b>266,818.73</b>	<b>351,121.00</b>	<b>584,115.95</b>
其中：营业收入	361,741.80	266,818.73	351,121.00	584,115.95
二、营业总成本	<b>170,423.86</b>	<b>165,599.96</b>	<b>271,312.74</b>	<b>290,393.18</b>
其中：营业成本	155,863.53	130,718.94	235,536.17	260,957.63
税金及附加	932.67	2,482.11	477.60	463.86
销售费用	288.68	819.95	388.71	219.13
管理费用	9,897.92	24,476.03	25,874.31	22,687.14
财务费用	3,441.06	7,102.93	9,035.95	6,065.41
其中：利息费用	5,878.48	9,815.63	8,451.27	10,819.08
利息收入	1,209.72	3,741.77	3,131.57	5,605.35
加：其他收益	-	163.79	82.65	155.49
投资收益（损失以“-”号填列）	3,076.18	3,687.73	2,576.02	5,122.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,050.88	-520.50	-57.02	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）*	-	-	-	-155.66
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	0.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-175.11	-185.51	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	102.34	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	1.28	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>194,218.99</b>	<b>104,884.77</b>	<b>82,570.55</b>	<b>298,845.86</b>
加：营业外收入	11.14	35.47	215.06	304.70
减：营业外支出	334.77	205.01	141.88	183.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>193,895.37</b>	<b>104,715.24</b>	<b>82,643.73</b>	<b>298,966.88</b>
减：所得税费用	1,403.89	12,833.79	341.97	1,850.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>192,491.48</b>	<b>91,881.45</b>	<b>82,301.76</b>	<b>297,115.94</b>

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	192,587.99	92,047.01	82,308.78	297,115.99
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-96.51	-165.56	-7.02	-0.05
六、其他综合收益的税后净额	<b>-7,678.85</b>	<b>5,440.66</b>	<b>11,283.42</b>	<b>-1,837.37</b>
七、综合收益总额	<b>184,812.63</b>	<b>97,322.11</b>	<b>93,585.18</b>	<b>295,278.57</b>
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	184,909.14	97,487.67	93,592.20	295,278.62
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-96.51	-165.56	-7.02	-0.05

附表 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
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	139,300.77	371,110.16	308,901.00	483,901.67
收到的税费返还	21,208.85	63.73	9.05	19.94
收到其他与经营活动有关的现金	322,876.99	322,455.24	526,348.78	1,426,122.88
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>483,386.62</b>	<b>693,629.13</b>	<b>835,258.82</b>	<b>1,910,044.49</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	96,976.00	219,505.55	201,131.22	728,167.54
支付给职工以及为职工支付的现金	1,512.50	14,917.08	13,110.66	13,552.48
支付的各项税费	6,344.35	2,743.08	4,012.46	1,829.13
支付其他与经营活动有关的现金	113,557.34	151,215.19	536,784.49	821,815.22
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>218,390.18</b>	<b>388,380.90</b>	<b>755,038.84</b>	<b>1,565,364.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>264,996.43</b>	<b>305,248.23</b>	<b>80,219.98</b>	<b>344,680.11</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	30.00	6,484.67	30,949.00	1,381.98
取得投资收益收到的现金	25.30	3,370.46	13,859.00	959.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	1.28	6.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	841.25	126.90
收到其他与投资活动有关的现金	70,295.65	90,339.04	34,994.16	207,296.15
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>70,350.95</b>	<b>100,194.17</b>	<b>80,644.70</b>	<b>209,770.97</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	101,581.12	356,491.51	209,230.52	216,286.57
投资支付的现金	-	923.00	30,912.00	80,947.37
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	41,156.60	-	-

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
支付其他与投资活动有关的现金	43,738.55	32,140.00	72,310.80	12,991.08
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>145,319.67</b>	<b>430,711.11</b>	<b>312,453.32</b>	<b>310,225.02</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-74,968.73</b>	<b>-330,516.94</b>	<b>-231,808.63</b>	<b>-100,454.05</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	510.00	490.00
取得借款收到的现金	176,446.38	340,594.21	512,343.37	238,560.00
发行债券收到的现金	-	-	-	31,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	23,356.00	72,380.21	140,000.00	5,098.87
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>199,802.38</b>	<b>412,974.42</b>	<b>652,853.37</b>	<b>275,148.87</b>
偿还债务支付的现金	388,994.35	250,811.35	398,179.66	253,560.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,532.80	119,699.54	115,868.85	132,315.25
支付其他与筹资活动有关的现金	44,102.24	61,100.22	84,000.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>490,629.39</b>	<b>431,611.11</b>	<b>598,048.51</b>	<b>385,875.48</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-290,827.01</b>	<b>-18,636.68</b>	<b>54,804.86</b>	<b>-110,726.61</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>7,035.52</b>	<b>-3,871.21</b>	<b>-3,599.93</b>	<b>-801.90</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-93,763.78</b>	<b>-47,776.61</b>	<b>-100,383.71</b>	<b>132,697.55</b>
加：期初现金及现金等价物余额	250,920.65	298,697.26	399,080.97	266,383.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>157,156.86</b>	<b>250,920.65</b>	<b>298,697.26</b>	<b>399,080.97</b>

## 附表 4、母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末
<b>流动资产：</b>		
货币资金	461.22	-
应收账款		-
预付款项	37,112.20	-
其他应收款	21.46	-
存货	1,681.83	-
其他流动资产	13.23	-
<b>流动资产合计</b>	<b>39,289.95</b>	-
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	-	-
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
使用权资产	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	680,591.12	680,000.00
投资性房地产	-	-
固定资产	16.77	-
在建工程	-	-
无形资产	11.64	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>680,619.52</b>	<b>680,000.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>719,909.47</b>	<b>680,000.00</b>

项目	2022年6月末	2021年末
<b>流动负债：</b>		
短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	-	-
其他应付款	39,667.46	-
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>39,667.46</b>	-
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	-	-
<b>负债合计</b>	<b>39,667.46</b>	-
<b>股东权益：</b>		
实收资本	680,000.00	680,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-

项目	2022年6月末	2021年末
资本公积	491.12	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	-	-
未分配利润	-249.10	-
<b>股东权益合计</b>	<b>680,242.01</b>	<b>680,000.00</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>719,909.47</b>	<b>680,000.00</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年末
<b>一、营业总收入</b>	<b>47.25</b>	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	0.05	-
销售费用	-	-
管理费用	235.15	-
财务费用	61.29	-
加：其他收益	-	-
投资收益	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
资产处置收益	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>-249.24</b>	-
加：营业外收入	0.14	-
减：营业外支出	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>-249.10</b>	-
减：所得税费用	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>-249.10</b>	-
<b>五、综合收益总额</b>	<b>-249.10</b>	-

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	51.50	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	39,561.31	-
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>39,612.81</b>	-
购买商品、接受劳务支付的现金	38,788.67	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-
支付的各项税费	0.05	-
支付其他与经营活动有关的现金	231.48	-
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>39,020.20</b>	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>592.62</b>	-
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31.40	-
投资支付的现金	100.00	680,000.00

项目	2022年1-6月	2021年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>131.40</b>	<b>680,000.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-131.40</b>	<b>-680,000.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	680,000.00
取得借款收到的现金	-	-
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	-	<b>680,000.00</b>
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	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-	<b>680,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>461.22</b>	-
加：期初现金及现金等价物余额	-	-
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>461.22</b>	-