



杭州钱江开发区投资发展有限公司

(住所：浙江省杭州市余杭区仁和街道临港路10号1幢)

2024 年面向专业投资者公开发行 企业债券募集说明书

注册金额	19.99 亿元
增信情况	本次债券由杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
发行人主体信用等级（如有）	AA
本次债券信用等级（如有）	AAA
信用评级机构（如有）	东方金诚国际信用评估有限公司

主承销商（簿记管理人、受托管理人）



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)

签署日期：二〇二四年 一 月二十 九 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

地方政府作为发行人的出资人仅以出资额为限承担有限责任，本期债券发行由发行人作为独立法人负责偿还，不涉及新增地方政府债务。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对企业债券发行的注册及上海证券交易所对企业债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及企业债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次企业债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

(一) 资金流动性风险

最近三年一期,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-55,060.14 万元、-179,456.43 万元、-173,040.41 万元和-286,270.30 万元。由于发行人主要以土地整理业务、工程代建业务为主,项目储备较为丰富。且发行人主要业务投入所需成本较大,前期投入资金较多,且在业务结算收款时,又需要根据项目进度进行分期结算、分期付款,发行人前期投入的各种款项短期内无法全部收回。随着发行人项目不断增多,业务规模不断扩大,若无法取得较为稳定的资金来源,可能面临资金流动性的风险。

(二) 对外担保风险

截至 2023 年 9 月末,发行人对外担保总额为 355,675.00 万元,占 2023 年 9 月末净资产的比例为 67.37%。发行人的对外担保事项主要是由于对其他地方国有企业担保所致。被担保方均为杭州市地方国有企业,区域较为集中,且发行人与本次债券担保人存在互保 情形,如果被担保方因经营不善等原因导致无力偿还债务,将导致发行人的担保责任无法解除,发行人将因承担连带担保责任而面临代偿风险。

(三) 存货规模较大且流动性较差的风险

最近三年一期末,发行人的存货分别为 627,835.51 万元、820,749.28 万元、972,630.81 万元和 1,299,325.40 万元,占流动资产的比例分别为 84.33%、86.77%、82.84%和 85.83%,占比较高。最近三年存货周转率分别为 0.07 次/年、0.09 次/年和 0.17 次/年,存货规模增长较快且存货周转率水平较低。存货中土地和开发成本占比较高,存货周转缓慢将影响发行人整体资产的流动性,从而在一定程度上对发行人的资金周转和资金需求造成较大的压力。如果未来市场发生变化,导致土地交易价格波动,或工程委托方未按合同约定结算,可能会给发行人带来一定的存货跌价风险,将对发行人的经营活动产生不利影响。

（四）募投项目风险

本次债券募集资金主要用于仁和街道仁康区块安置房项目，发行人为确保募投项目保质、保量、按时完成，对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证。但项目投资规模大、建设周期长，在建设过程中将不可避免的面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抵抗力情况都可能影响到项目的建设进度及日后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

（五）偿债保障措施相关风险

本次债券存续期内，若发行人自身盈利能力下降、募投项目收入少于预期，发行人可能无力足额支付债券本息，从而对本次债券偿债保障产生影响。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）债券发行条款

本期债券仅面向专业投资者发行，规模合计不超过人民币 19.99 亿元（含 19.99 亿元），采用一次或分期发行，本次发行企业债券的基础期限不超过 7 年（含 7 年），同时设置提前偿还本金条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

（二）债券募集资金用途

本次债券拟募集资金总额为不超过人民币 19.99 亿元（含 19.99 亿元），其中 13.993 亿元用于仁和街道仁康区块安置房项目建设，5.997 亿元用于补充流动资金。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

（三）增信措施

发行人为保障本次债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，由杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（四）违约事项及纠纷解决机制

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良

影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

提交北京仲裁委员会，根据该会在申请仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁。

（五）投资者保护机制以及《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》

发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金，发行人承诺在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了申万宏源证券担任本次企业债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

（六）资信评级机构对本次公司债券进行信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人主体信用级别为 AA，本期债券评级为 AAA。

（七）本次债券是否符合质押式回购的条件

经东方金诚国际信用评估有限公司评定，发行人主体信用级别为 AA，本期债券评级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
（一）资金流动性风险.....	2
（二）对外担保风险.....	2
（三）存货规模较大且流动性较差的风险.....	2
（四）募投项目风险.....	3
（五）偿债保障措施相关风险.....	3
二、与本次债券相关的重大事项.....	3
目录.....	5
释义.....	7
一、常用名词释义.....	7
第一节 风险提示及说明.....	9
一、与发行人相关的风险.....	9
二、与本次债券相关的风险.....	14
第二节 发行条款.....	16
一、本次债券的基本发行条款.....	16
二、本次债券的特殊发行条款.....	17
三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排.....	17
第三节 募集资金运用.....	18
一、本次债券的募集资金规模.....	18
二、本次债券募集资金使用计划.....	18
三、募集资金的现金管理.....	31
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	31
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	32
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	32
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	33
八、前次公司债券和企业债券募集资金使用情况.....	33
第四节 发行人基本情况.....	34
一、发行人基本情况.....	34
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	34
（一）发行人的设立情况.....	34
（二）历次重大变更.....	35
三、发行人的股权结构.....	36
四、发行人的重要权益投资情况.....	37
五、发行人的治理结构等情况.....	39
六、发行人的董监高情况.....	48
七、发行人主营业务情况.....	50
八、发行人所在行业地位和竞争优势.....	59
第五节 发行人主要财务情况.....	65
一、发行人财务报告总体情况.....	65
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	67

三、发行人财务状况分析.....	76
第六节 发行人信用状况.....	134
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	134
二、发行人其他信用情况.....	134
第七节 增信情况.....	137
第八节 税项.....	148
一、增值税.....	148
二、所得税.....	148
三、印花税.....	148
四、税项抵销.....	149
第九节 信息披露安排.....	150
一、发行人信息披露机制.....	150
二、发行人信息披露管理制度的主要内容.....	150
三、发行人信息披露安排.....	155
第十节 投资者保护机制.....	158
一、发行人偿债保障措施承诺.....	158
二、救济措施.....	158
三、调研发行人.....	159
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	161
一、违约情形及认定.....	161
二、违约责任及免除.....	161
第十二节 持有人会议规则.....	163
第十三节 受托管理人.....	178
第十四节 发行有关机构.....	204
一、发行人.....	204
二、承销机构.....	204
三、律师事务所.....	204
四、会计师事务所.....	205
五、信用评级机构.....	205
六、企业债券登记、托管、结算机构.....	205
七、受托管理人.....	205
八、企业债券申请上市的证券交易场所.....	206
九、募集资金等各专项账户开户银行.....	206
十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系.....	206
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	208
第十六节 备查文件.....	220
一、本募集说明书及摘要的备查文件.....	220
二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件.....	220
三、备查文件查阅时间.....	221

释义

在本次债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义。

一、常用名词释义

发行人/本公司/公司/本企业/企业/钱江开投	指	指杭州钱江开发区投资发展有限公司
母公司	指	指杭州钱江开发区投资发展有限公司，除非上下文另有所指
控股股东、余杭国投	指	指杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司
实际控制人、余杭区国资办	指	杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室
本次债券	指	发行人本次企业债券
本次发行	指	指本次企业债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《杭州钱江开发区投资发展有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券募集说明书》
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	申万宏源证券有限公司
发行人律师、律师	指	浙江天册律师事务所
信用评级机构、中诚信国际	指	东方金诚国际信用评估有限公司
会计师事务所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日休息日）
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
董事会	指	杭州钱江开发区投资发展有限公司董事会
《债券受托管理协议》	指	《杭州钱江开发区投资发展有限公司公开发行企业债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《杭州钱江开发区投资发展有限公司公开发行企业债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》

企业会计准则	指	中国财政部于 2006 年 2 月 16 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定
最近三年	指	2020 年、2021 年、2022 年
最近三年末	指	2020 年末、2021 年末、2022 年末
最近三年及一期、报告期	指	2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-9 月
最近三年及一期末、报告期末	指	2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末

注：本募集说明书中除特别说明外所有数值均保留 2 位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。本募集说明书发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为人民币。

第一节 风险提示及说明

投资者购买本次债券，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。本次债券依法发行后，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次债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、报告期内其他应收款账龄较长的风险

最近三年一期末，发行人其他应收款余额分别为19,216.10万元、20,240.94万元、20,635.66万元和62,728.83万元，占总资产的比例分别为2.48%、2.05%、1.67%和4.04%，截至2022年末，发行人其他应收款主要是与杭州市余杭区人民政府仁和街道、杭州市余杭区仁和街道区域发展与治理中心之间的往来款等。该部分款项余额较大、账龄较长，如果其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营产生不利影响。

2、有息负债余额较大风险

截至2023年9月末，发行人有息负债余额为83.88亿元，占当期末负债总额的比例为80.51%，占当期末净资产的比例为158.86%。随着公司业务的持续发展，未来公司有息债务规模可能继续增长，资产负债率可能上升，从而可能对公司再融资能力、再融资成本产生一定影响。

3、政府补贴收入占比较高的风险

最近三年，发行人收到财政补贴等形式的政府补助分别为10,269.14万元、8,000.00万元、5,000万元，同期，发行人利润总额分别为11,157.54万元、10,907.55万元和14,433.52万元，发行人政府补贴收入对利润总额的贡献较大，若后续发行人收到的后补贴收入下降，将对发行人产生不利影响。

4、资金流动性风险

最近三年一期末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-55,060.14万元、-179,456.43万元、-173,040.41万元和-286,270.30万元。由于发行人主要以土地整理业务、工程代建业务为主，主要业务投入所需成本较大，前期投入资金较多，且在业务结算收款时，又需要根据项目进度进行分期结算、分期付款，发行人前期投入的各种款项短期内无法全部收回。随着发行人项目不断增多，业务规模不断扩大，若无法取得较为稳定的资金来源，可能面临资金流动性的风险。

5、存货规模较大且流动性较差的风险

最近三年一期末，发行人的存货分别为627,835.51万元、820,749.28万元、972,630.81万元和1,299,325.40万元，占流动资产的比例分别为84.33%、86.77%、82.84%和85.83%，占比较高。最近三年存货周转率分别为0.07次/年、0.09次/年和0.17次/年，存货规模增长较快且存货周转率水平较低。存货中土地和开发成本占比较高，存货周转缓慢将影响发行人整体资产的流动性，从而在一定程度上对发行人的资金周转和资金需求造成较大的压力。如果未来市场发生变化，导致土地交易价格波动，或工程委托方未按合同约定结算，可能会给发行人带来一定的存货跌价风险，将对发行人的经营活动产生不利影响。

6、盈利能力较弱的风险

2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-9月，发行人营业总收入分别为50,322.43万元、76,355.98万元、165,843.47万元和64,456.45万元，营业利润分别为11,168.55万元、10,907.24万元、14,433.52万元和4,000.93万元，净利润分别为11,164.74万元、11,026.28万元、13,996.62万元和3,993.21万元。2020年度、2021年度及2022年度发行人获得的政府补助分别为10,269.14万元、8,000.00万元和5,000万元。发行人的利润构成中，政府补助占比较高。如果未来发行人的主营业务盈利提升缓慢，发行人的投资收益、政府补助不能稳定持续，那么将对发行人的利润规模和盈利能力造成不利影响。

7、对外担保风险

截至2023年9月末，发行人对外担保总额为355,675.00万元，占2023年9月末

净资产的比例为67.37%。发行人的对外担保事项主要是由于对其他地方国有企业担保所致。被担保方均为杭州市地方国有企业，区域较为集中，且发行人与本次债券担保人存在互保情形，如果被担保方因经营不善等原因导致无力偿还债务，将导致发行人的担保责任无法解除，发行人将因承担连带担保责任而面临代偿风险。

8、未来资本支出较大的风险

截至2022年末，发行人拟建项目较多，如钱江经济开发区仁良路南延（树东路-疏港公路）新建项目，仁和先进制造业基地核心区M1-01地块（N-10）等，伴随着上述项目建设工作的开展，未来发行人的资金需求可能进一步加大。未来仍需要较大资金支持，使发行人面临未来资本支出较大的风险。

9、主营业务毛利率较低的风险

最近三年，主营业务毛利率分别为8.65%、9.74%和9.36%，其中土地整理业务毛利率分别为9.09%、9.09%和9.09%，工程代建业务毛利率分别为8.28%、10.25%和9.29%，总体偏低。如果国内宏观经济面临进一步下滑，发行人主营业务受宏观经济影响较大，若未来国内宏观经济持续下滑，发行人可能面临主营业务收入降低，毛利率进一步下滑风险。

10、净利润较依赖大额非经常性损益的风险

最近三年，发行人实现净利润11,164.74万元、11,026.28万元和13,996.62万元，2020年度、2021年度及2022年度发行人获得的政府补助分别为10,269.14万元、8,000.00万元和5,000万元，发行人的净利润构成中，政府补助占比较高。如果未来发行人的主营业务盈利提升缓慢，发行人的投资收益、政府补助不能稳定持续，那么将对发行人的利润规模和盈利能力造成不利影响。

11、外部融资依赖性较强的风险

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为52,076.06万元、199,393.14万元、238,844.78万元和250,373.41万元，呈现流入趋势。报告期内，发行人筹资活动现金流入分别为217,200.00万元、251,712.53万元、284,232.46万元和538,050.07万元，始终处于较高水平，主要系发行人建设工程规模较大，通

过借款融资规模较多。公司项目建设所需资金量较大,对外部融资的依赖性较强,若外部融资受限,会导致项目建设进度减缓的风险。

(二) 经营风险

1、经济周期性波动形成的风险

受国民经济运行周期的影响,城市基础设施建设、房屋销售等行业亦呈现出明显的周期性,发行人收入和宏观经济呈现正相关关系,如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退,这可能会降低公司业务增长的稳定性和盈利能力,从而对发行人的经营业绩产生一定的影响。

2、项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长,在项目建设期间,可能会遇到自然灾害、意外事故、突发事件等不可抗力情况,这可能会对工程进度和施工质量造成较大的影响,从而导致项目延迟交付,影响项目进展。

3、主营业务受政府调控的较大风险

发行人作为国有企业,在追求经济效益的同时,承担着部分社会职能,经营业绩受政府调控力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。

4、在建项目的风险

发行人近几年承担了钱江开发区较多的建设工程,报告期末发行人存货项下主要合同履约成本,近三年一期末,存货余额分别为627,835.51万元、820,749.28万元、972,630.81万元和1,299,325.40万元,保持持续稳定增长趋势且金额较大。在项目实施的过程中,钱江开发区的未来规划、对发行人的支持力度以及市场环境、融资渠道等因素有可能发生较大的变化,从而可能使项目的实施进度和收益达不到预期,发行人面临着一定的在建项目不能按时完工或达不到预期效益的风险。

5、突发事件引发的经营风险

尽管发行人建立了重大风险预警机制，明确风险预警标准，对可能发生的大风险或突发事件制定应急预案，明确责任人，规范处理程序，确保突发事件得到及时妥善处理，如若未来发生突发事件，如果处理不当，则可能会造成严重的经营风险。

（三）管理风险

1、多元化经营的风险

公司主营业务涉及工程代建、土地整理、园区运营等。多行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的特点和环境，从而对公司技术、管理、运营等多方面提出了更高要求，增加了公司的管理风险。若公司的管理水平不能适应企业规模扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着规模的扩大而适时调整完善，可能影响公司的运营效率，削弱公司的市场竞争力。

2、内控管理的风险

公司的货币资金使用、成本费用控制和财务成果控制是维持其正常经营、及时反馈业务经营情况的前提，任何以上方面的管理不当都有可能直接影响其财务状况，或者使管理层无法作出正确的经营判断，从而对其经营业绩造成不利影响。

3、安全生产风险

发行人业务范围包括工程代建、土地整理、园区运营业务，涉及到安全生产问题。发行人高度重视安全生产管理工作，制定了完善的安全生产经营制度，在上述业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准，但是影响安全生产的因素较多，包括人为因素、设备因素、技术因素、突发事故以及自然灾害等外部环境因素，一旦发生安全生产的突发事件，将对公司的正常经营带来不利影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其在建项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资通道有较强的依赖性。

若国家宏观经济政策发生变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等途径融资的难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，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、投融资体制政策风险

由于发行人从事的是国有资本的运营、管理业务，承担着国有资产保值、增值的责任，故发行人的国有资本运营受到国家关于国有资产管理体制及相关政策的影响。如果国家对国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产处置政策做出调整，则有可能对发行人的经营方向产生影响。

3、地方政府政策发生变化的风险

在发行人的业务运营过程中获得了地方政府补贴。若未来政府补贴政策发生变化，财政补贴规模下降，将对发行人盈利能力产生一定的不利影响。

二、与本次债券相关的风险

（一）利率风险

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

（二）偿付风险

由于发债项目的建设周期和投资回收期较长，本次债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本次债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本次债券的按期偿付。

（三）流动性风险

本次债券发行结束后，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。由于具体上市审批事宜需在本次债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本次债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

（四）募投项目风险

本次债券募集资金主要用于仁和街道仁康区块安置房项目，发行人为确保募投项目保质、保量、按时完成，对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证。但项目投资规模大、建设周期长，在建设过程中将不可避免的面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抵抗力情况都可能影响到项目的建设进度及日后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

（五）偿债保障措施相关风险

本次债券存续期内，若发行人自身盈利能力下降、募投项目收入少于预期，发行人可能无力足额支付债券本息，从而对本次债券偿债保障产生影响。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

(一) **发行人全称：**杭州钱江开发区投资发展有限公司。

(二) **债券全称：**杭州钱江开发区投资发展有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券。

(三) **发行金额：**本次债券发行规模合计不超过人民币 19.99 亿元（含 19.99 亿元），采用一次或分期发行。

(四) **债券期限：**本次发行企业债券的基础期限不超过 7 年（含 7 年），同时设置提前偿还本金条款。

(五) **票面金额及发行价格：**本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(六) **债券利率及其确定方式：**本次债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。

(七) **发行对象：**本次债券面向专业投资者公开发行。

(八) **发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。

(九) **承销方式：**本次债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

(十) **付息方式：**本次债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(十一) **兑付金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

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

(十三) **增信措施：**发行人为保障本次债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，由杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十四）信用评级机构及信用评级结果：经东方金诚国际信用评估有限公司评定，本次债券评级 AAA，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（十五）募集资金用途：本次债券拟募集资金用于仁和街道仁康区块安置房项目建设及补充流动资金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十六）质押式回购安排：本次企业债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本次债券的特殊发行条款

本期债券无特殊发行条款。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

- 1、发行公告日：20【】年【】月【】日。
- 2、发行首日：20【】年【】月【】日。
- 3、发行期限：20【】年【】月【】日至20【】年【】月【】日。

（二）登记结算安排

本次债券为实名制记账式，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。

（三）本次债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所、银行间市场。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

本次债券预计上市日期：20【】年【】月【】日。

- 3、本次企业债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行企业债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东、董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[20XX] XX 号），本次债券注册总额不超过 19.99 亿元（含 19.99 亿元），采取一次或分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后，将用于仁和街道仁康区块安置房项目建设和补充流动资金。根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期公司债务、补充流动资金及和项目建设投资及运营等的具体金额或调整具体的募投项目、偿债明细等。

根据募投项目建设进度，公司可根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

本次债券拟募集资金总额为不超过人民币 19.99 亿元（含 19.99 亿元），其中 13.993 亿元用于仁和街道仁康区块安置房项目建设，5.997 亿元用于补充流动资金。

本次债券筹集的资金，不用于弥补亏损和非生产性支出；不得用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与本企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺募投项目收入优先用于偿还本次企业债券本息。

发行人承诺于债券发行前设置资金监管账户，监管募集资金的归集、使用、划拨和偿债资金的提取、划转。

（一）用于固定资产投资项目

本次募集资金 13.993 亿元拟用于仁和街道仁康区块安置房项目建设。根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续项目。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。

募集资金投向情况如下：

单位：万元

序号	募集资金投向	项目实施主体	项目总投资	募集资金使用额度	占项目总投资比例	占募集资金总额比例
1	仁和街道仁康区块安置房项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	199,900.00	139,930.00	70.00%	70.00%
合计		-	-	139,930.00		

注：截至 2023 年 9 月末，仁康安置房项目已投入资金 5.90 亿元，其中资本金部分为 2.36 亿元，用于项目建设的银行贷款部分为 3.54 亿元，本次债券部分募集资金将用于置换已投入仁康区块安置房项目建设的银行贷款。

1、项目合法性文件支持情况

该项目符合国家宏观调控政策、产业政策和固定资产管理法规制度有关规定，已完成必要的审批程序，并纳入余杭区安置房项目计划。项目实施主体为杭州钱江开发区投资发展有限公司。项目具体审核情况如下表所示：

表：仁和街道仁康区块安置房项目审核情况

序号	合法性文件名称	文号 (备案证号)	发文机关 (备案机关)	印发/备案时间	主要内容
1	可研批复 (调整)	余发改中心〔2021〕 35 号	杭州市余杭区 发展和改革局	2021/1/18	同意调整仁和街道仁康区块安置房项目可研
2	不动产权证	浙(2021)杭州市不 动产第 2092209 号	杭州市自然资 源局	2021/2/23	不动产权证记载该地块权利人为杭州钱江开发区投资发展有限公司, 权利性质为划拨, 用途为城镇住宅用地, 面积 99,374 m ² 等
3	建设工程规划许可证	建字 330110202109018 号	杭州市自然资 源局	2021/10/22	建设单位为杭州钱江开发区投资发展有限公司, 项目名称仁和街道仁康区块安置房项目, 建设规模 428,803.63 m ² 等
4	建设用地规划许可证	地字第 330110202102152 号	杭州市自然资 源局	2021/11/8	用地单位为杭州钱江开发区投资发展有限公司, 项目名称仁和街道仁康区块安置房项目, 住宅用地, 用地面积 99,374 m ² 等
5	建筑工程施工许可证	编号 330110202111100101	杭州市余杭区 住房和城乡建设局	2021/11/10	建设单位为建设单位为杭州钱江开发区投资发展有限公司, 项目名称仁和街道仁康区块安置房项目, 建设规模 428,803.63 m ² 等

根据公司生产经营规划和项目建设进度需要, 公司未来可能对募投项目进行调整, 投资于其他符合条件的项目。如公司将募集资金投资于后续项目, 公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后, 进行临时信息披露。

根据募投项目建设进度, 公司可根据公司财务管理制度履行内部决策程序, 在不影响项目建设的前提下, 将闲置的债券募集资金用于补充流动资金(单次补充流动资金最长不超过 12 个月)。补充流动资金到期日之前, 发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

募集资金用于约定的投资项目且使用完毕后有节余的, 发行人可将节余部分用于补充流动资金和偿还公司债务。发行人承诺本次债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

2、项目建设的必要性

(1) 安置湖杭铁路、獐山老集镇拆迁等拆迁户的需要

社会保障是社会保持稳定和实现社会和谐机制, 如果广大拆迁居民、村民可以享有可靠的拆迁安置保障, 就可以安居乐业, 解决他们的后顾之忧。拆迁安置点建设是住房保障制度和社会保障制度的重要组成部分, 建设规范合理的拆迁安置点是建立完善的住房保障体系的重要环节之一, 是构建社会和谐的重要举措,

是关心和维护群众切身利益的实际行动。

随着余杭“三个全域”建设的深入推进，仁康区块的发展步伐的进一步加快，区域内因湖杭铁路的开工建设、獐山老集镇拆迁、法意空项目以及等各种大型项目的落位，这些拆迁和建设项目所涉及到的拆迁户数量大幅度增加，区域内拆迁户迫切需要得到安置，然而现有的安置房数量已远不能够满足被拆迁人的需求，带来了大量农居的拆迁安置问题。本项目的建设，将提供约 2,392 套住宅，满足近 2,550 人住房的需要，解决因项目建设而产生的迫切安置压力，对加快仁和街道和余杭区整体建设有较大的贡献作用。

（2）城市化发展的需要

城市建设是现代化建设的重要内容之一，也是提高城市形象，扩大对外开放，促进经济发展的需要。随着城市化推进，老旧小区的环境差、利用率低等问题日益突出，严重影响了城市管理，以及城市的形象和品位。

本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚齐全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着安置区建设的有序推进，对拆迁农民进行集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。同时，为了承接更多产业项目，余杭区不仅需要拓展空间，更需要完善城市功能，提升环境品质 and 提供便捷的公共服务。

本项目的建设，可以为余杭区的城市发展腾出空间，改善了城市环境，有利于推动余杭区仁和街道的城市化进程，塑造焕然一新的新区面貌。有利于完成城市功能，也是建设美丽余杭的需要，是建设平安余杭、健康余杭的需要，更是实现区域经济再发展的需要。

项目的建设过程中，将加大对建筑企业及建筑材料的需求，也将带动建筑业、建材业、服务业及其相关行业的发展，促进各项投资和消费。项目建成后，将为仁和先进制造业基地的发展提供更完善的基础设施及配套服务，将吸引投资，将进一步吸引投资，推动经济增长，为居民从事第三产业提供良好的区位优势。有利于吸收社会剩余劳动力，解决部分居民的就业问题，增加居民收入，促进区域产业的发展，进一步提升区域人口集聚力和承载力，实现区域经济再发展。

（3）改善居民居住条件的需要

城市发展的根本目的是为广大市民创造一个良好的生活居住环境和工作环境。随着余杭区经济发展和人民生活水平的提高，居民对居住环境质量和舒适、方便、健康、安全的关注越来越强烈。拆迁安置居民原居住条件比较恶劣，建筑摆放布局错乱，道路高陡不平，内部配套等居住条件十分不便，市政及公共基础设施不完善，污水排放、垃圾处理、卫生环境、商业服务等条件薄弱。

通过彻底的拆除和大规模的改造，切实消除各类安全隐患，完善基础设施建设，是提升人居综合环境的重大民生工程、重大发展工程。本项目将按高起点、高标准进行规划建设，建成后将成为各种市政配套设施齐全、功能齐全、环境优美的综合区域，有利于改善城市居民住房条件和生活质量。本项目按高标准、高品质建设，注重以人为本，质量优良，水、电、燃气供应、污水排放系统、垃圾处理等市政公用一步到位，文娱设施完备，小区环境优美，建成后引入小区物业管理，使居民的居住条件得到跨越式发展，生活水平和生活质量也将得到显著提高。

（4）加强土地集约利用并提高区域土地经济价值的需要

随着城市化进程的推进，城市土地资源日益成为限制城市发展的最重要要素之一。在城市核心区土地资源匮乏的同时，城市近郊和一些城中村由于缺乏统一规划，普遍存在土地浪费的现象。因此，通过农转居建设，把原先杂乱分散、高密度低容积率的农居改造成现代化的小区，提高了土地的经济和社会综合效益，有效地拓展了城市发展的空间，达到了集约、节约利用土地资源的目的。符合杭州市城市总体规划。

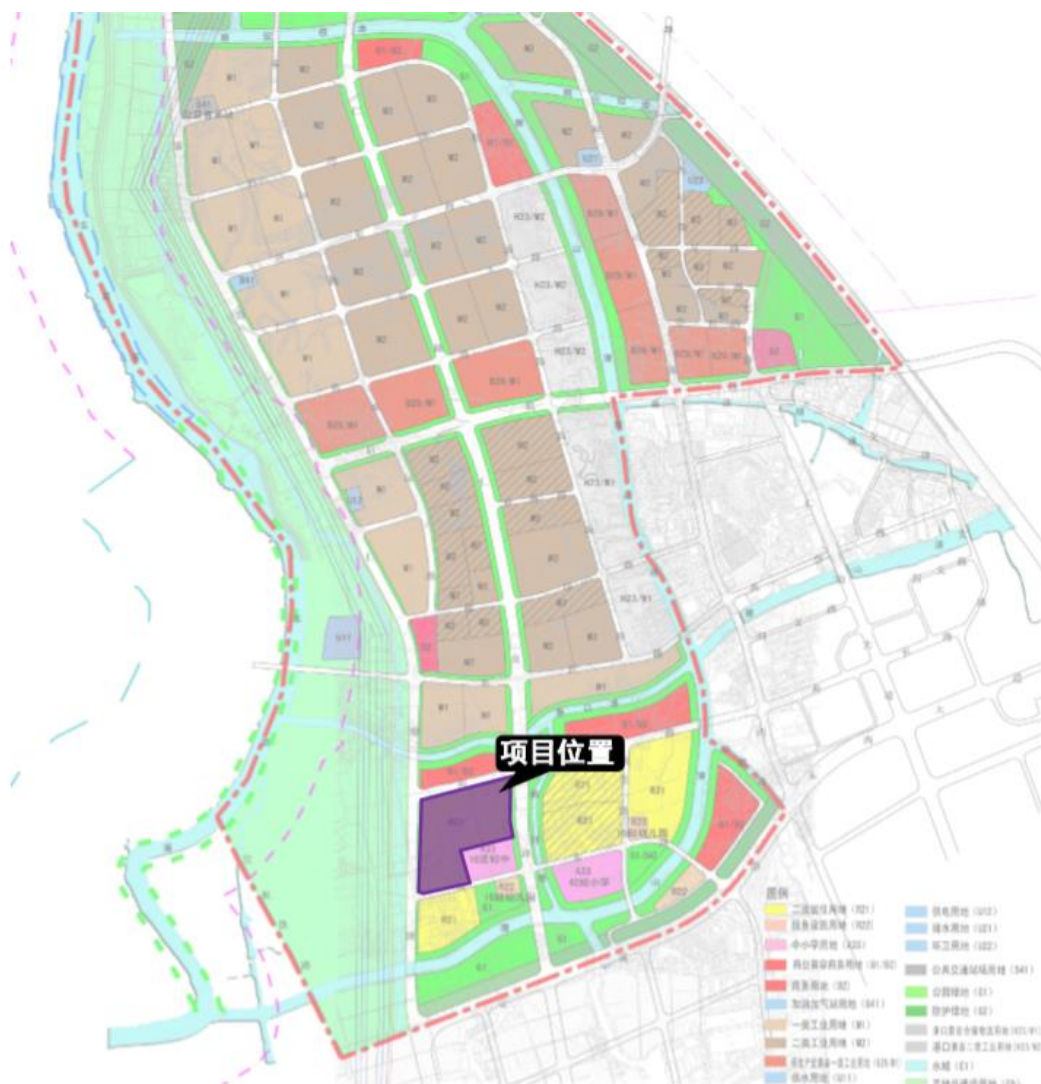
同时，安置用房的建设将满足住宅的居住性、舒适性、安全性、耐久性和经济性，同时力求完善周边地区的功能结构，整合该区域的城市空间，创造出一个布局合理、功能齐全、交通便捷、环境优美的现代居住区。项目建成后将大大改善区域内的市容环境，提高附近居民的生活条件，提升该地区的土地经济附加值。

综上所述，本项目的实施是十分必要的。

3、募集资金投资项目及资金来源情况

（1）募投项目具体建设内容及建筑形态

本项目选址位于余杭区仁和街道，东至仁良路，西至仁康路，南至树东路，北至和平路。项目总用地面积约99,374.00m²。项目拟建地址详见下图所示：



项目选址于余杭区仁和街道，东至仁良路，西至仁康路，南至树东路，北至和平路。项目用地性质符合土地开发建设要求。项目选址交通便利，市政设施齐全，满足建设要求。

项目建设内容为住宅、配套公建及配套设施等，用地面积约99,374.00m²（约合149.06亩），总建筑面积428,684.60m²，其中地上建筑面积288,184.60m²，地下建筑面积140,500.00m²。新建住宅2,392套，满足区域内已拆迁未安置的拆迁户的安置需求，并预留了一部分未来拆迁的安置需求。

1) 住宅：根据小区安置户型需求，以及安置户数、最终户型的不确定性考虑部分余量，项目需住宅建筑面积暂按271,000.00m²考虑，同时设置架空层面积（不计建筑面积）7,800.00m²。

2) 社区配套用房：按国家《城市居住区规划设计规范》要求及地块规划条

件因素，沿地块南北两侧设置配套用房，并根据《杭州市人民政府关于杭州市城市规划公共服务设施基本配套规定(修订)》（杭政函(2016)105号）要求，配套服务设施用房建筑面积不宜大于地上建筑面积的10%。本项目主要建设配套用房、社区服务用房、物业办公用房等，共设计建筑面积约14,784.60m²。

3) 其它用房：其它用房主要包括尾气井等，建筑面积约2,400m²。

4) 地下建筑：本项目至少需设置机动车位2,920个，根据指标要求并综合考虑访客车位、住户临时停车需求，设置机动车停车位2,951个，其中地上车位100个，地下车位2,851个，地下机动车位按照45平方米/车位估算，地下机动车停车库面积128,295.00m²。

同理，本项目至少需设置非机动车位4,706个，综合考虑访客车位及住户临时停车需求，设置非机动车位4,779个，其中地上非机动车位351个，地下非机动车位4,428个，地下非机动车位按照2.0平方米/车位进行测算，地下非机动车停车位面积8,856.00m²。

同时，根据《民用建筑电动汽车充电设施配置与设计规范》(DB33/1121-2016)规定及余杭供电局的要求，设置电动充电桩。其中，慢充按机动车停车位数量的20%配置，即慢充591个，快充暂按15个配置。考虑变配电房、风机房、生活泵房、消防泵房、转变所等设备用房，拟安排建设面积约3,349.00m²。综上所述，地下总建筑面积约140,500m²。

5) 绿化场地：本项目绿化率为35%，实际用地面积约99,374.00m²，绿化面积为34,780.9m²。

综上所述，本项目总建设用地面积为99,374.00m²（约合149.06亩），总建筑面积428,684.60m²，其中地上建筑面积288,184.60m²，地下建筑面积140,500.00m²。具体各功能面积如下：

表 建设内容及规模表

序号	建设内容	建筑面积（m ² ）	备注
1	总用地面积	99,374.00	约合 149.06 亩
2	总建筑面积	428,684.60	
3	地上建筑面积	288,184.60	
3.1	住宅	271,000.00	套数为 2,392 套
3.2	社区配套	14,784.60	

3.3	其它用房	2,400.00	尾气井等
4	地下建筑面积	140,500.00	含人防面积 31,800.00m ²
4.1	机动车停车位	128,295.00	
4.2	非机动车停车位	8,856.00	
4.3	设备用房	3,349.00	

(2) 募集资金投资项目资金来源构成情况

本项目总投资为 199,900.00 万元，其中工程费用 176,442.40 万元，其他费用 20,669.40 万元（含土地费 11,234.20 万元），预备费 2,788.20 万元。项目资本金为 59,970.00 万元，占比 30%，其余建设所需资金全部由建设单位通过融资解决。

项目资本金均为发行人自有资金，将在项目建设期内逐步投入；截至 2023 年 9 月末，仁康安置房项目已投入资金 5.90 亿元，其中项目资本金已投入 2.36 亿元，主要为建设工程款。

发行人已做好相关财务安排确保募投项目的建设资金落实到位，保证项目的建设实施。综上，募集资金规模具有合理性。

4、募投项目收益分析

(1) 项目收入分析

本项目建成后，收入来源主要包括安置房销售收入、停车位销售收入、停车泊位收入。

表：项目收益测算

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	营业收入	227,231.95	-	-	79,531.18	90,892.78	56,807.99	-	-
1.1	安置房收入	183,323.74			64,163.31	73,329.50	45,830.94		
1.2	停车位销售收入	43,620.30			15,267.11	17,448.12	10,905.08		
1.3	停车泊位收入	287.91			100.77	115.16	71.98		
2	税金及附加	1,183.72	-	-	-	570.19	613.53	-	-
3	净收益	226,048.23	-	-	79,531.18	90,322.59	56,194.46	-	-

1) 安置房销售收入

根据统计，本项目安置户数 850 户，其中，按照 3 人/户预计，本项目安置人数为 2,550 人。依据《印发〈关于规范余杭区征迁集体所有土地房屋实施多高层公寓安置的实施意见〉的通知》（余政办[2020]32 号）文件精神、具体参照《关于印发〈仁和街道集体土地上房屋征迁补偿安置实施办法〉的通知》（仁街发[2020]102 号）文件要求：

对入住高层公寓的三人以上的（含三人）被补偿人家庭按优惠价购买的安置面积以人均 50 平方米计算确定；在征迁房屋补偿实施方案确定签约期限内按时签订征迁房屋补偿安置协议并按时腾空房屋的，每人可按优惠价增购 10 平方米，按成本价增购 20 平方米。

表 安置面积情况表

户型	套数	优惠价购买面积	优惠价增购面积	成本价增购面积
三人户	2,392 套	127,500 平方米	25,500 平方米	51,000 平方米
则：市场价安置面积=总安置面积-优惠价安置面积-成本价安置面积= 27,1000 平方米-153,000 平方米-51,000 平方米=6,7000 平方米				

参照《关于印发〈仁和街道集体土地上房屋征迁补偿安置实施办法〉的通知》（仁街发[2020]102号）文件中对多高层公寓购买价格的审核确认：

优惠价：按2020年高层1,200元/平方米执行；

成本价：按2020年成本控制价为高层2,700元/平方米执行；

市场价：参考安置房所在余杭区周边价格。

市场价约为23,100元/平方米—31,200元/平方米，安置房销售价格以26,548.50元/平方米为基础，按约85折测算，拟定为22,566.23元/平方米。

截至募集说明书出具日，周边楼盘销售价格类似项目的定价如下：

序号	楼盘名	均价 (元/平方米)
1	翠宸里	31,200
2	万科未来之光	23,100
3	星缦云渚	29,090
4	建发云熙	30,360

数据来源：安居客网

本项目拟安置 2,550 人（850 户），安置面积约 271,000 平方米，其中优惠价安置面积 153,000 平方米、成本价安置面积 51,000 平方米、市场价安置面积 67,000

平方米。安置房从计算期第三年开始销售，按 35%、40%、25%比例分三年完成销售，计算期内该项不含税收入合计 183,323.74 万元，明细如下所示：

类型	每人可购置数量 (m ²)	安置面积 (m ²)	价格 (元)	总金额 (元)
每人优惠价安置	50.00	127,500.00	1,200.00	153,000,000
每人优惠价增购	10.00	25,500.00	1,200.00	30,600,000
每人成本价增购	20.00	51,000.00	2,700.00	137,700,000
市价销售	-	67,000.00	22,566.23	1,511,937,410.00
合计	80.00	271,000.00	-	1,833,237,410.00

2) 停车位销售收入

参考所在地周边价格，停车位价格约为 160,000 元/个—270,000 元/个，停车位销售价格以 180,000 元/平方米为基础，按约 85 折测算，拟定为 153,000 元/个。

截至募集说明书出具日，周边停车位销售价格如下：

序号	楼盘名	价格 (元/个)
1	未来科技城	270,000
2	东海闲湖城印象湾	170,000
3	恒厚阳光城	200,000
4	佳源未来府	180,000
5	越秀星汇尚城	240,000
6	美都望城	160,000

数据来源：安居客网

本项目出售车位 2,851 个，单价 153,000 元/个，从计算期第三年开始销售，按 35%、40%、25%比例分三年完成销售。据测算，计算期内该项不含税收入合计 43,620.3 万元。

3) 停车泊位收入

本项目设置机动车停车位 2,951 个，除去用于出售的地下停车位 2,851 个，用于泊位的地上停车位为 100 个。

依据《杭州市余杭区机动车停放服务收费管理办法》（余政办〔2020〕77 号）和《关于余杭区机动车停放服务实施差别化收费的通知》（余发改价格〔2020〕46 号）二类收费标准，道路停车泊位 2 元/半小时，公共停车位 3 元/小时(18 元封顶)。由于本项目园区为安置房项目，建成后可向小区业主和社会公众开放缓解市域停车压力，综合考虑道路泊位、公共停车位与项目泊位功能属性的契合，项目泊位收费暂按 3 元/小时计，平均收费时间暂按 3 小时计算。

根据《城市道路内汽车停车泊位设置标准》(GA/T850-2021), 停车泊位停放周转率宜按 7-9 车次/天计算。考虑到本项目实际, 周转次数暂按每天 2 次计算。因此, 本项目拟定停车费日均收费 $3 \times 3 \times 2 = 18$ 元/天。

本项目用于泊位的车位 100 个, 定停车费日均收费 $2 \times 3 \times 2 = 18$ 元/天, 从计算期第三年开始, 结合项目实际需求和社会公共停车缓解功能的设置, 停车位利用率逐年提升, 第一年按 70% 利用率暂估, 第二年按 80% 利用率暂估, 第三年后稳定在 90% 利用率, 同时, 租金按每 2 年 5% 增长。据测算, 计算期内该项不含税收入合计 287.91 万元。停车泊位总收入从计算期第三年开始, 按 35%、40%、25% 比例分三年汇总入营业收入。

4) 收入汇总

经测算, 本项目在计算期内能够实现不含税收入合计约 227,231.95 万元, 项目的收入均发生于债券存续期内, 具体项目收益汇总情况如下:

序号	项目	合计 (万元)
1	安置房销售收入	183,323.74
2	停车位销售收入	43,620.30
3	停车泊位收入	287.91
总计		227,231.95

(2) 项目成本分析

1) 增值税测算

增值税销项税根据 2019 年执行的《关于深化增值税改革有关政策的公告》, 以年销售收入为税基, 以不含税收入的 9% 计取增值税额。经测算, 应交增值税销项税额约为 20,450.88 万元。工程建设费用按照 6% 计算, 形成进项税额 10,586.54 万元。应交增值税额 9,864.33 万元。

2) 税金及附加测算: 本项目的税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加, 分别按照应交增值税的 7%、3%、2% 计取。经测算, 应交税金及附加约为 1,183.72 万元。

3) 项目建设成本测算

本期债券存续期内, 项目建设成本估算 177,626.12 万元, 包括工程费用 176,442.4 万元, 其他费用 20,669.4 万元 (含土地整理费 11,234.2 万元), 预备费 2,788.2 万元。其中债券存续期内的成本为 177,626.12 万元。

（3）项目收益分析

根据可行性研究报告，项目投资财务内部收益率为 6.99%，项目投资回收期为 4.59 年。本次债券拟申报发行 19.99 亿元，其中用于募投项目的债券金额为 13.993 亿元，本次债券期限为不超过 7 年期（含 7 年期），同时设置提前偿还本金条款，当期利息随本金一起支付。项目运营期预计可实现收益 227,231 万元，扣除税费后净收益为 226,048.23 万元，为本期债券的还本付息提供了充足的资金来源。

通过 wind 查询 2023 年前三季度浙江省企业债发行情况，主体级 AA 且债项评级 AAA 的相同期限企业债共发行 5 只，票面利率加权平均值为 3.90%，本次债券按发行利率 4.00%进行测算，债券存续期内项目使用债券资金利息金额为 27,986.00 万元，募投项目债券存续期内净收益扣除运营期内总投资后为 48,422.11 万元，对用于募投项目部分的利息覆盖倍数为 1.44 倍。项目现金流入扣除税费后净流入 226,048.20 万元，能够对 19.99 亿元的项目总投资进行较好的覆盖。

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，截至 2023 年 9 月末，公司已经自筹资金 2.36 亿元预先投入仁康安置房项目。根据募投项目建设进度，公司可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

（二）补充流动资金

本次债券募集资金 5.997 亿元用于补充公司土地整理、基础设施建设等主营业务等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

随着发行人营业收入、资产规模的较快增长，对营运资金有着更高的要求。最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-55,060.14 万元、-179,456.43 万元和-173,040.41 万元。报告期内发行人的经营活动现金流持续表现为负值。主要是系支付项目建设或经营所需的往来款和保证金所致。本次本次募

集资金中 5.997 亿元将用于补充发行人日常经营活动所需的运营资金。

发行人近年来业务规模不断扩大，项目建设性支出不断增加，资金使用周期较长，补充营运资金有助于增强发行人资产的流动性，以发行人 2022 年度合并口径审计年报数据为基础，以发行人未来可预判的发展趋势对存货、应收 / 应付账款、预收 / 预付账款等周转水平作合理预估，并结合发行人近年营业收入平均增幅情况，预测未来三年销售增长率为 15%，由此测算发行人流动资金需求约为 86.49 亿元。为保持公司的稳步健康发展，发行人拟将本次募集资金中 5.997 亿元用于补充集团整体营运资金。

发行人已做好相关财务安排确保募投项目的建设资金落实到位，保证项目的建设实施。

综上，募集资金规模具有合理性。

流动资金缺口匡算如下：

参考公式如下：营运资金量 = 上年度销售收入 × (1 - 上年度销售利润率) × (1 + 预计销售收入年增长率) / 营运资金周转次数 = 86.49 亿元

其中：营运资金周转次数 = 360 / (存货周转天数 + 应收账款周转天数 - 应付账款周转天数 + 预付账款周转天数 - 预收账款周转天数) = 0.20 次

表 发行人流动资金测算表

单位：亿元、次、天

科目	金额
2022 年营业收入	16.34
2022 年营业成本	14.81
2022 年净利润总额	1.4
2022 年销售利润率	8.68%
预计销售增长率	15.00%
营运资金周转次数	0.20
预计本年度存货周转天数	1,717.89
预计本年度应收账款周转天数	26.56
预计本年度应付账款周转天数	9.78
预计本年度预付账款周转天数	108.60
预计本年度预收账款周转天数	28.80
流动资金需求	86.49
公司自有资金/货币资金	9.11
资金缺口	77.38
拟补充金额	5.997

（六）偿债保障措施

本次债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范的运作，履行付息兑付的义务。

偿债保障措施如下：1、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。

发行人盈利能力尚可，最近三年，发行人合并口径营业总收入、净利润、经营活动产生的现金流入情况如下表：

表：最近三年发行人营业收入情况及经营性现金流流入情况

单位：万元

指标	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	165,843.47	76,355.98	50,322.43
净利润	13,996.62	11,026.28	11,164.74
经营性现金流流入	135,809.68	73,062.61	183,285.49

2、较为充足的授信额度

截至 2023 年 9 月末，发行人未使用银行授信额度 16.80 亿元。在各大银行等金融机构的资信状况良好，与其一直保持长期紧密的合作伙伴关系，并有能力申请更高的授信额度支持，间接债务融资能力较强。

随着余杭区的高速发展，基础设施建设的推进，也能够持续正向促进发行人的业务。发行人具有稳定的经营性现金流流入及较为充足的授信额度，为债务的偿付提供了有力保障。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次企业债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于偿还到期公司债务、补充流动资金及和项目建设投资及运营的具体金额，或者将用于募投项目的闲置资金用于补充流动资金的，应履行内部程序并及时进行临时信息披露，可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经公司内部有权决策机构审批，并经债券持有人会议审议通过、及时进行信息披露。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司将会制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用符合《公司债券发行与交易管理办法》规定、公司董事会会议决议、股东决定和本次发行的募集说明书披露的募集资金用途，确保募集资金不转借他人。此外，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人募集资金使用情况受到债券持有人、债券受托管理人和公司出资人的监督。

公司将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立本次债券募集资金专项账户，用于企业债券募集资金的接收、存储与划转。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- （一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2023 年 9 月 30 日；
- （二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 19.99 亿元；
- （三）假设本次债券在 2023 年 9 月 30 日完成发行并且清算结束；
- （四）假设本次债券募集资金 19.99 亿元中，13.993 亿用于仁和街道仁康安置房项目建设，5.997 亿元用于补充流动资金；

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

本次债券发行对发行人财务结构的影响情况

单位：万元

项目	2023 年 9 月 30 日	
	历史数	模拟数
流动资产合计	1,513,907.62	1,713,807.62

项目	2023 年 9 月 30 日	
	历史数	模拟数
非流动资产合计	56,008.47	56,008.47
资产总计	1,569,916.09	1,769,816.09
流动负债合计	359,600.41	359,600.41
非流动负债合计	682,349.49	882,249.49
总负债合计	1,041,949.89	1,241,849.90
所有者权益合计	527,966.20	527,966.20
流动比率（倍）	4.21	4.77
速动比率（倍）	0.60	1.32
资产负债率（%）	66.37	70.17

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2023 年 9 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将提高 3.80 个百分点。

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2023 年 9 月末合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 4.21 上升至 4.77，速动比率将从发行前的 0.60 上升至 1.32。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，募投项目债券存续期内所产生收入优先用于偿还债券本息，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券和企业债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券“杭州钱江开发区投资发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]124 号），于 2023 年 3 月 13 日成功发行，债券简称“23 钱开 01”发行金额 17 亿元，其中 14.00 亿元拟用于偿还公司债券，3.00 亿元拟用于偿还公司其他到期债务。

发行人无企业债券发行记录。

截至本募集说明书签署日，“23 钱开 01”募集资金已使用 17 亿元，其中 14 亿元用于偿还到期或回售的公司债券，3 亿元用于偿还公司其他有息债务。与募集说明书披露的用途一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	杭州钱江开发区投资发展有限公司
法定代表人	魏培峰
注册资本	人民币65,000万元
实缴资本	人民币65,000万元
设立（工商注册）日期	2012年10月08日
统一社会信用代码	91330110053679029A
住所（注册地）	浙江省杭州市余杭区仁和街道钱江经济开发区临港路10号
邮政编码	311107
所属行业	建筑业
经营范围	一般项目：半导体器件专用设备制造；物业管理；休闲观光活动；食用农产品批发；食用农产品零售；初级农产品收购；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；机械设备销售；机械电气设备销售；电气设备销售；半导体器件专用设备销售；实业投资、在授权范围内资产经营管理；土地开发、整理；房屋租赁；负责杭州钱江开发区范围内的基础设施和配套设施建设(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	姓名：魏培峰 职务：总经理、董事长 联系电话：0571-89029210 联系地址：浙江省杭州市余杭区仁和街道钱江经济开发区临港路10号
电子邮箱	384272012@qq.com

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人的设立情况

杭州钱江开发区投资发展有限公司系经中共杭州市余杭区委【2012】61 号文批准，由杭州市余杭区国有资产管理办公室出资组建的有限责任公司，于 2012 年 10 月 8 日取得杭州市工商行政管理局余杭分局核发的注册号为 330184000218643 号《企业法人营业执照》。成立时注册资本为 15,000 万元，分二期出资。2012 年 9 月 29 日，杭州市余杭区国有资产管理办公室首次出资 7,500 万元，本次出资经杭州东欣会计师事务所审验并出具杭州东欣验字【2012】122

号验资报告。2012 年 10 月 9 日，杭州市余杭区国有资产管理办公室第二次出资 7,500 万元，本次出资经杭州东欣会计师事务所审验并出具杭州东欣验字【2012】124 号验资报告。出资完成后，发行人股东及股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东	出资金额	持股比例
1	杭州市余杭区国有资产管理办公室	15,000.00	100.00
合 计		15,000.00	100.00

2013 年 5 月，原出资人杭州市余杭区国有资产管理办公室更名为杭州市余杭区国有资产管理领导小组办公室。

（二）历次重大变更

1、2017 年 9 月、2017 年 11 月共增资 50,000.00 万元，注册资本变更至 65,000.00 万元

根据杭州市余杭区人民政府办公室公文 2017 第 281 号《关于要求增加公司注册资本的批复》，杭州市余杭区国有资产管理领导小组办公室于 2017 年 9 月 20 日增资 25,000 万元，于 2017 年 11 月 30 日公司再增资 25,000 万元，截至 2017 年 12 月 31 日，增资后注册资本为 65,000 万元。变更完成后，发行人股东及股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东	出资金额	持股比例
1	杭州市余杭区国有资产管理领导小组办公室	65,000.00	100.00
合 计		65,000.00	100.00

2、出资人、发行人名称变更

2019 年 1 月，原出资人杭州市余杭区国有资产管理领导小组办公室更名为杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室。

依据公司战略发展规划，经杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室批准同意，公司名称变更为“杭州钱江开发区投资发展有限公司”。经杭州市市场

监督管理局核准，公司于 2020 年 4 月 30 日完成工商变更登记，并已取得变更后的营业执照。

3、发行人股东变更

2022 年 12 月，根据余杭区国企改革动员大会及《关于同意杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司改革实施工作方案的批复》（余国资办[2022]136 号）文件精神，杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室同意将其持有杭州钱江开发区投资发展有限公司的全部股权划转至杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司。

变更完成后，发行人股东及股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东	出资金额	持股比例
1	杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司	65,000.00	100.00
合 计		65,000.00	100.00

（三）重大资产重组情况

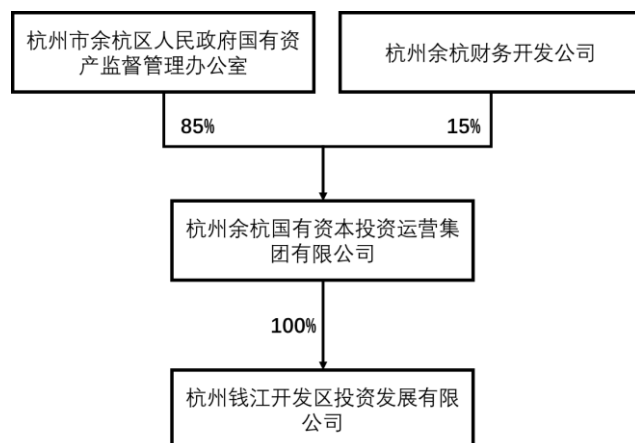
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构及控股股东、实际控制人情况

1、发行人股权结构

截至报告期末，公司股权结构如下：



截至本债券募集说明书出具之日，杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司持有的发行人股份不存在被质押情况。

2、控股股东、实际控制人基本情况

截至本债券募集说明书出具之日，杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人，其控制的杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司持有发行人 100% 股权，为发行人的控股股东。

杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理委员会根据政府授权，依法履行出资人职责，监管授权范围内企业的国有资产，承担监督所监管企业国有资产保值增值的职责，依法维护国有资产出资人权益。

杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司成立于 2001 年 12 月 29 日，截至最近一期末，注册资本 100.00 亿元，经营范围包括区政府授权范围内的国有资产经营，区政府及有关部门委托经营的资产、物业管理。截至 2022 年 12 月 31 日，余杭国投合并口径总资产为 8,784,475.80 万元，母公司口径资产总额为 3,431,621.14 万元，母公司口径负债总额为 282,861.69 万元，母公司口径所有者权益总额为 3,148,759.45 万元，母公司口径资产负债率为 8.24%。

截至最近一期末，余杭国投所持有的发行人股份不存在被质押或存在其他权利争议的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2022 年末，公司拥有主要子公司 4 家，具体情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	杭州仁和城建有限公司	综合	100.00	142,908.84	133,547.18	9,361.65	0.00	0.00	否
2	杭州钱江开发区科技发展有限公司	农、林、牧、渔业	100.00	48,409.00	21,222.10	27,186.91	2,627.82	142.85	否
3	杭州风景仁合开发建设有限公司	基础设施建设	100.00	89,435.02	36,435.83	52,999.19	21,459.73	912.49	否
4	杭州东润能源开发有限公司	租赁和商务服务	100.00	2,525.06	1,389.45	1,135.61	192.38	1,014.10	否

报告期内，存在 1 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，主要原因为：发行人对杭州东润润源加油站有限公司只收取固定报酬，因此对杭州东润润源加油站有限公司不存在控制、共同控制和重大影响。

发行人主要子公司及联营企业的基本情况和近一年的主要财务数据如下：

1、杭州仁和城建有限公司

杭州仁和城建有限公司成立于 2002 年 8 月 26 日，注册资本 10,000.00 万元，公司经营范围为园林绿化工程、建筑工程、室内外装饰工程设计，施工，水电安装（除电力设施）；销售：建筑材料；土地整理；市场经营管理。

2022 年末，公司资产总额 142,908.84 万元，负债总额 133,547.18 万元，净资产 9,361.65 万元；因尚未正式开展业务，2022 年度未实现营业收入，净利润为 -7.41 万元。

2、杭州钱江开发区科技发展有限公司

杭州钱江开发区科技发展有限公司成立于 2001 年 12 月 30 日，注册资本 24,000 万元。公司经营范围包括经营开发区范围内的基础设施建设；经营开发区范围内的土地租赁；投资经营开发区范围内的农业生产项目；初级食用农产品（除食品、药品）销售；房屋租赁；农业休闲观光；物业管理。

2022 年末，公司资产总额 48,409.00 万元，负债总额 21,222.10 万元，所有者权益 27,186.91 万元；2022 年度实现营业收入 2,627.82 万元，净利润 142.85 万元。

3、杭州风景仁合开发建设有限公司

杭州风景仁合开发建设有限公司成立于 2018 年 08 月 16 日，注册资本 50,000 万元。公司经营范围为农民多高层公寓建设；基础设施建设；土地开发、整理；物业管理；房屋租赁；河道环境整治；设计、施工：园林绿化工程、建筑工程。（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）

2022 年末，公司资产总额 89,435.02 万元，负债总额 36,435.83 万元，所有者权益 52,999.19 万元；实现营业收入 21,459.73 万元，净利润 912.49 万元。

4、杭州东润能源开发有限公司

杭州东润能源开发有限公司成立于 2010 年 10 月 29 日，注册资本 1,000 万元。经营范围为新能源开发与利用；日用百货销售。

2022 年末，公司资产总额 2,525.06 万元，负债总额 1,389.45 万元，所有者权益 1,135.61 万元；2022 年度实现营业收入 192.38 万元，实现净利润 1,014.10 万元。

（二）重要参股公司情况

截至 2022 年末，发行人有 2 家联营企业，无其他重要影响的参股公司和合营企业，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	杭州钱江经济开发区股权投资基金有限公司	股权投资	40.00	4,667.55	0.00	4,667.55	0.00	122.50	否
2	杭州仁和里数智经济发展有限公司	专业技术服务	35.00	15,527.74	7,492.86	8,034.88	0.00	34.88	否

1、杭州钱江经济开发区股权投资基金有限公司

杭州钱江经济开发区股权投资基金有限公司成立于 2020 年 04 月 03 日，注册资本 100,000 万元。经营范围为股权投资(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)。

2022 年末，公司资产总额为 4,667.55 万元，负债总额为 0.00 万元，净资产 4,667.55 万元；2022 年度未实现营业收入，实现投资收益 122.50 万元。

2、杭州仁和里数智经济发展有限公司

杭州仁和里数智经济发展有限公司成立于 2021 年 09 月 30 日，注册资本 35,000.00 万元。经营范围为计算机软硬件及外围设备制造；电子（气）物理设备及其他电子设备制造；通信设备制造；园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；工程管理服务；商业综合体管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；房地产咨询(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)。

2022 年末，公司资产总额 15,527.74 万元，负债总额 7,492.86 万元，净资产 8,034.88 万元；尚未实际开始业务经营，2022 年度未实现营业收入。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人治理结构

发行人为有限责任公司，根据《公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，公司不设股东会，杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司行使股东会职权，同时，发行人建立了由董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。董事会、监事会及经营管理层均根据《公司法》、《公司章程》规定的内容行使职权履行义务。

(1) 股东

公司不设股东会，由杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司行使股东会职权，依照公司法行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 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做出决定；
- 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定；
- 10) 修改公司章程。

(2) 董事会

发行人设董事会，成员为五人，由非职工代表担任，经股东委派产生。董事会设董事长一人，由杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司从董事会成员中指定。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- 1) 向杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司报告工作；
- 2) 执行杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司的决定；
- 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) 制定公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7) 制定公司合并、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的经理及其报酬，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) 对公司为他人提供担保作出决议；对公司向其他企业单独或其他企业共同出资组建新公司作出决议；对公司投资理财、融资贷款、向其他企业出借资金作出决议。

董事会按一人一票行使表决权，董事会会议决定事项应经过三分之二以上（含三分之二）董事同意方可作出。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签字。

（3）经理

发行人设经理，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，依法行使下列职权：

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

经理列席董事会会议。

（4）监事会

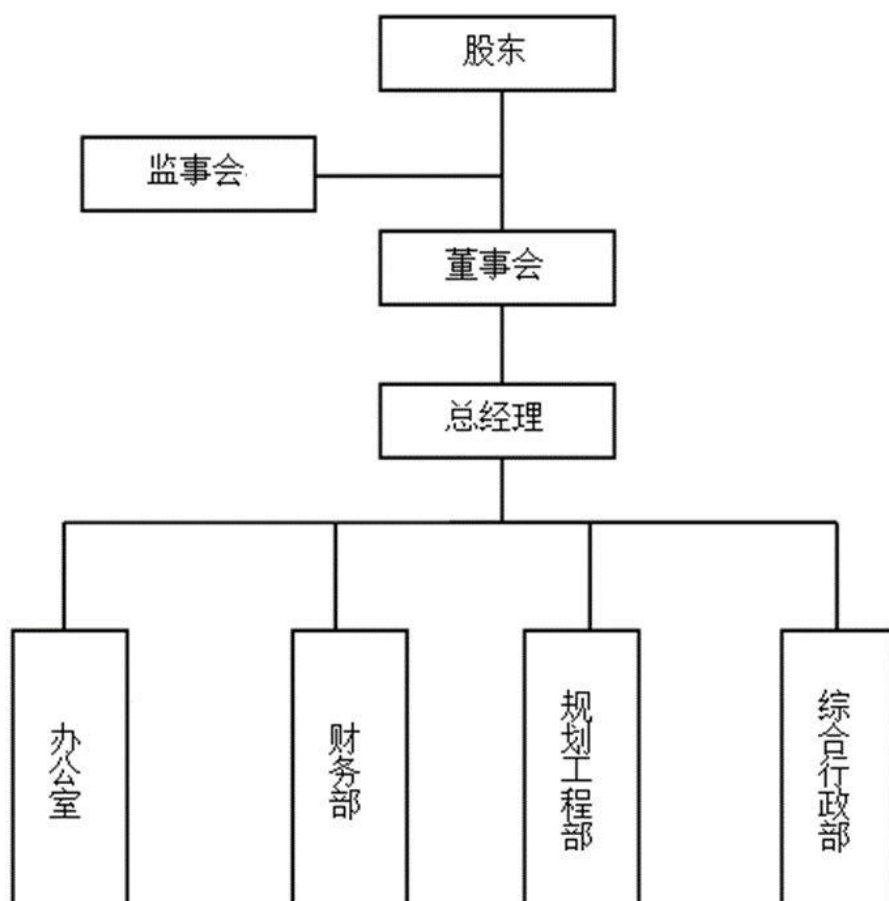
公司设监事会，成员为五人，其中非职工代表三人，由杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司委派产生；职工代表二人，由公司职工代表大会民主选举产生，由职工代表出任的监事待公司营业后再补选，并报登记机关备案。

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) 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。

2、发行人组织结构

发行人的组织结构图如下：



各职能部门具体职责如下：

(1) 办公室

办公室主要负责公司办公室对内、对外发函、申请、通知等文件的起草；负责安排公司日常后勤工作，包括车辆、绿化、环境卫生、会务、接待、办公用品等，为各部门做好服务工作。

（2）财务部

财务部的主要职能为参与制定本公司财务制度及相应的实施细则；参与本公司的工程项目可行性研究和项目评估中的财务分析工作；负责董事会及总经理所需的财务数据资料的整理编报；负责对财务工作有关的外部及政府部门，如税务局、财政局、银行、会计事务所等联络、沟通工作；负责资金管理、调度。编制月、季、年度财务情况说明分析，向公司领导报告公司经营情况；负责统计、复核工作，每月负责编制应收款报表；负责每月转账凭证的编制，汇总所有的记账凭证；负责公司总长及所有明细分类账的记账、结账、核对，每月 5 日前完成会计报表的编制，并及时清理应收、应付款项；负责公司全年的会计报表、帐薄装订及会计资料保管工作；负责银行财务管理，负责支票等有关结算凭证的购买、领用及保管，办理银行收付业务；负责现金管理，审核收付原始凭证；负责编制银行收付凭证、现金收付凭证，登记银行存款及现金日记账，月末与银行对账单和对银行存款余额，并编制余额调节表；负责公司员工工资的发放工作，现金收付工作；完成公司领导交办的其它各项工作。

（3）规划工程部

规划工程部主要负责编制和完善规划设计、前期手续相关制度、流程，并监督实施；负责组织研究国内外先进设计潮流及趋势，搜集建筑节能、智能建筑及新技术、新材料等方面信息，并结合公司实际情况研究可行性；负责建筑风格、户型设计、宜居性、环保节能、园林绿化等方面进行研究，形成具有特色的建筑产品；负责研究拟开发地块的总体规划和布局，组织制定规划方案；负责审核项目建设过程中的重要设计变更；负责组织编制项目可行性研究报告；负责根据拟投资项目定位，组织编制《设计任务书》，协助工程造价部组织开发项目的规划、单体设计方案及地质勘查单位的招标工作；负责建设用地的订桩、测绘工作；负责编制《技术任务书》，对初步设计及施工图设计进行审查；负责开发项目前期手续的申报工作，包括项目建议书及可行性研究报告、建设项目规划意见书、建设用地规划许可证、方案审查复函、建设工程规划许可证及建设工程施工许可证等；办理开发建设项目的节能评估、环境评价、交通评价、人防、消防、园林、交通等方案及施工图审批手续；把关涉及使用功能、建筑效果、资金费用有重大调整的施工洽商工作；负责办理涉及使用功能、建筑效果的设计变更工作；完成

公司领导交办的其它各项工作。

（4）综合行政部

综合行政部主要负责协助公司各种管理规章制度的建立、修订及执行监督；协助建立公司行政办公费用的预算并控制行政办公费用在预算内执行；配合公司进行企业文化的建立；作好领导的参谋，及时为公司领导提供信息和建设性意见；督促有关部门及时完成公司各项工作，并将监督情况及时反馈给领导；负责公司对外联系、宣传工作；负责本部门员工的评估与考核。

（二）内部管理制度

为规范和加强公司内部控制，增强自我约束能力，推动公司现代企业制度建设，防范和化解公司风险，依据国家有关法律法规的要求，公司从业务管理、职能管理和岗位管理的角度出发，已制定了较为系统、完整的内控体系，包括计划管理制度、投资管理制度、财务管理制度、内控管理制度、资金管理制度、人事管理制度、证券管理制度、生产管理制度、安全管理制度和行政管理制度等在内的公司基本管理制度，基本涵盖了公司经营管理的各层面和各主要业务环节。

1、公司内控体系

作为授权经营国有资产的企业，发行人严格按照《公司法》及国家有关法律、法规的规定，不断推进公司体制、管理创新，根据公司经营管理的特點，制定了包括财务管理制度、投融资管理制度、资金管理制度、工程项目建设管理制度、会计核算制度、对外担保管理制度、下属子公司管理制度、关联交易管理制度、信息披露制度等一整套较详细的管理制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。

（1）财务管理制度

为了加强财务管理的作用，规范财务管理的行為，提高经营管理水平，公司根据《企业财务通则》和《企业会计制度》等有关财经法规制度的要求，结合发行人实际情况，制订了《杭州钱江开发区投资发展有限公司财务内控管理制度》。公司设立财务部门，其基本任务和方法是：做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等内部控制工作，以达到合理筹集资金、参与经营投资决算、有效利用公司各项资产，努力提高公司的经济效益。对公司各部门涉及财务方面的一切工作实行统一管理，定期对公司的财务、经营状况进行分析，为公司的经营决策、工程项目投资控制提供重要的依据和建议。主要包括：会计核算基础规范、

会计政策管理、货币资金管理、应收账款管理、应付账款管理、存货管理、固定资产及在建工程管理、对外投资管理、无形资产管理、资产减值、损失及处理管理、筹资管理、成本与费用管理、财务预算管理、财务报告及分析管理、财务信息系统管理、财务人员培训管理。

(2) 投融资管理制度

公司为了健全和完善公司对外投融资行为，降低对外投融资风险，提高对外投融资收益，故依据国家有关财经法规规定，并结合公司具体情况以及公司章程，制定了《杭州钱江开发区投资发展有限公司投融资管理办法》，主要是指公司投融资及资产项目的管理决策，包括：投资及融资决策、对内执行管理、对外投资管理、对外融资管理、投资处置管理等。

(3) 资金管理制度

为了加强公司资金的控制和管理，保证货币资金安全，提高货币资金使用效率，合理安排项目资金流向，降低公司财务风险，根据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律、法规和规范性文件的规定，并结合公司实际情况，特制定《杭州钱江开发区投资发展有限公司资金管理制度》。本制度所指的货币资金管理范围包括投资性资金、筹资性资金、经营性资金。公司实行董事会领导下的分级授权管理体系，各部门按照制度规定的授权及职责，履行项目资金管理权责。公司负责人根据股东批准的年度经营计划，要求各职能部门编制本部门的资金预算，经财务部门审核、综合平衡后编制年度现金流量表，报公司经理审批执行。

(4) 工程项目建设管理制度

公司为了加强基建工程项目施工管理，确保施工过程责任明确、有章可循，提高工程进度，降低工程投资，实现最佳效益，同时为满足公司经营管理的需要，结合公司的实际情况制定《杭州钱江开发区投资发展有限公司工程项目建设管理制度》。本制度适用于公司及分/子公司的新建、扩建、改建、维修、安装等工程项目。工程项目分为：建筑工程、安装工程、维修工程、零星工程等。工程项目管理包括经济签证管理、工程协调管理、工程竣工验收管理、工程档案管理、日常办公管理、工程设计管理、建筑工程施工管理、设备综合管理、基建财务管理、工程施工安全管理、工程施工现场电气设备线路安全管理、工程领用水泥管理、

项目风险管理等。

(5) 会计核算制度

为规范各项财务收支的计划控制、核算、分析和考核工作，如实反映公司财务状况和经营成果，依法纳税，接受股东、董事会、监事会等内部机构以及财政、税收、审计等有关部门和行业主管部门的监督检查，依法合理筹措资金，有效利用公司的各项资产，增收节支，为公司决策，为企业创造最大利润，为股东创造最大收益提供服务，依据《会计法》、《公司法》、《企业会计准则》等相关法律法规，结合发行人的实际情况，制定了《杭州钱江开发区投资发展有限公司会计核算制度》。

公司设立财务部，会计工作由公司财务总监直接负责，严格按照核算制度真实、准确、完整的要求，进行会计核算，实行会计监督，并向公司董事会、经理定期汇报会计工作情况，报送财务会计报告和其他必要资料。

(6) 对外担保管理制度

发行人对外担保管理制度依据《公司法》、《公司章程》及其它有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定制定了《杭州钱江开发区投资发展有限公司对外担保制度》，该制度规定了对外担保的范围、审批权限、审批要求、对外担保合同的管理、责任追究等内容。

(7) 关于子公司的内部控制制度

为加强公司对其子公司的管理，保证公司的投资安全、完整，确保公司合并财务报表的真实可靠，公司建立和完善了子公司的内部控制制度，对子公司组织及人员控制、业务层面的控制、合并财务及其控制等做了具体制度规定。组织及人员控制方面，公司作为子公司的投资者，为了行使出资者权利，实现资本增值，按照法律程序和子公司法人治理与经营管理的需要，向子公司委派股东代表、董事、监事、经营管理人员等，实现公司的战略意图。合并财务报表及其控制方面，公司与各子公司实行统一财务管理制度和二级核算体制，各子公司单独进行财务核算后，再纳入总公司整体核算内；子公司未经公司批准，不得对外出借资金和进行任何形式的担保、抵押和质押。投资管理方面，公司派出人员，应及时向公司分管负责人报告子公司技改项目和对外投资项目事宜，并根据公司按照相关审批程序对项目做出的审批结果，在子公司的相关决策程序中执行。

（8）关联交易制度

为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及股东的合法权益，公司依据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则》、《杭州钱江开发区投资发展有限公司章程》及相关法律法规，结合公司自身情况，针对担保事项制定了《杭州钱江开发区投资发展有限公司对外担保制度》，保证公司与关联人之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益，公司关联交易遵循市场价格的原则，并对关联交易的构成、关联交易的原则、关联交易的股东批准程序、关联交易的董事会表决程序、关联交易的执行等方面作了详尽的规定。

（9）信息披露制度

公司已制定了《杭州钱江开发区投资发展有限公司公司债券信息披露管理办法》。对于法律、法规和证券交易场所要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息，将在规定的时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会进行披露。

（10）重大事项决策管理办法

为了健全和完善公司的治理结构，保证公司运营、管理工作的顺利进行，公司根据《中华人民共和国公司法》、《杭州钱江开发区投资发展有限公司章程》，制定了《杭州钱江开发区投资发展有限公司重大事项决策管理办法》。重大事项决策管理遵循：决策科学民主化、程序规范化、经营效益化。该办法是公司董事会根据《公司章程》及股东授权对相关事项进行决策所必须遵循的程序和规定，包括：重大合同签订审批权限和程序，公司购买及处置固定资产的审批权限和程序，公司租入或租出资产的审批权限和程序，赠与或受赠资产的审批权限和程序，重大投融资事项的审批权限和程序，担保、资产处置、资产抵押或质押等程序。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面都保持独立。

1、业务的独立性

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，依法自主经营。发行人主要从事土地开发整理、工程建设业务等，有可靠的收入来源，已形成自身的核心竞争力。发行人是具有独立享有民事权利和承担民事义务的法人。发行人自主开展业务活

动，具有独立完整的业务和自主经营能力。发行人的主营业务均独立于控股股东和实际控制人。对于发行人与控股股东发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

2、资产的独立性

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与控股股东和实际控制人之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，公司不存在资产、资金被股东违规占用而损害利益的情况，也不存在为控股股东和实际控制人担保事项。发行人以其全部资产对公司债务承担责任。

3、人员的独立性

发行人在劳动及工资管理方面独立于实际控制人，公司按照国家的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。公司的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

4、机构的独立性

公司建立了健全有效的董事会、监事会等机构并制定了相应的议事规则，各机构依照《公司法》及《公司章程》规定在各自职责范围内独立决策。公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动。公司及其职能部门与股东单位（包括其他关联方）及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东和实际控制人及其控制的其他企业非正当干预公司机构设置、生产经营活动的情况。

5、财务的独立性

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与股东杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司完全分开，实行独立核算，不存在股东及地方政府干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，依法独立纳税。发行人能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人董事、监事和高管人员设置符合《公司法》等法律法规及公司章程要求。截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下表所示：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
魏培峰	总经理、董事长	2023-01-12	是	否
马正华	董事	2023-01-12	是	否
王萍	董事	2020-01-10	是	否
鲁伟民	董事	2020-01-10	是	否
徐雯芳	职工董事	2020-01-10	是	否
薛子彦	监事会主席	2020-01-10	是	否
吴春英	监事	2020-01-10	是	否
王庆	职工监事	2020-01-10	是	否
吴彩良	监事	2020-01-10	是	否
平晓阳	职工监事	2020-01-10	是	否

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

1、董事

魏培峰先生，1981 年 3 月出生，本科学历。曾就职于杭州市余杭区仁和镇经发办、杭州市余杭区仁和街道经发科、杭州钱江经济开发区管理委员会。现任杭州钱江开发区投资发展有限公司董事长、总经理。

马正华先生，1968 年 10 月出生，本科学历。曾就职于余杭县云会丝织厂、杭州云会纺织品整理厂、余杭市云会乡政府、杭州大地之春农业开发有限公司副总经理。现任杭州钱江开发区投资发展有限公司董事。

王萍女士，1975 年 6 月出生，本科学历。曾就职于 320 国道临平过境段管理处、余杭区建设局、杭州大地之春农业开发有限公司。现任杭州钱江开发区投资发展有限公司董事。

鲁伟民先生，1986 年 10 月出生，本科学历。曾就职于杭州市余杭区商务局、杭州良渚文化城集团有限公司。现任杭州钱江开发区投资发展有限公司董事。

徐雯芳女士，1980 年 12 月出生，本科学历。曾就职于杭州诺贝尔集团有限公司、杭州大地之春农业开发有限公司。现任杭州钱江开发区投资发展有限公司董事。

2、监事会成员

薛子彦先生，1985 年 7 月出生，本科学历。曾就职于仁和先进制造业基地筹建办、杭州良渚新城交通投资有限公司、仁和先进制造业基地管理处。现任杭州钱江开发区投资发展有限公司监事。

吴春英女士，1980 年 3 月出生，本科学历。曾就职于中铁租赁中心及下属分公司北京欣新中铁机械设备有限公司、浙江中铁爆破工程有限公司、浙江龙禧投资集团有限公司及下属分公司杭州龙禧生物医药科技有限公司、杭州理想银泰购物中心有限公司。现任杭州钱江开发区投资发展有限公司监事。

王庆先生，1985 年 6 月出生，本科学历。曾就职于安徽金城交通咨询有限公司、杭州政通交通咨询有限公司设计主管、杭州君和交通咨询有限公司设计主管。现任杭州钱江开发区投资发展有限公司工程管理员、监事。

吴彩良先生，1981 年 5 月出生，大专学历。曾就职于杭州市余杭西园大酒店、杭州大地之春农业开发有限公司。现任杭州钱江开发区投资发展有限公司监事。

平晓阳先生，1990 年 10 月出生，本科学历。曾就职于杭州建业造价工程师事务所有限公司余杭分公司、仁和基地建设指挥部规划建设处、仁和街道办事处经济发展科。现任杭州钱江开发区投资发展有限公司投资促进处员工、监事。

3、高级管理人员

公司不存在除董事外其他高级管理人员。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人是经杭州市余杭区人民政府、杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理委员会批准，为实施余杭区委、区政府的总体规划和发展战略，加快杭州钱江经济开发区（原名为杭州仁和先进制造业基地）建设而设立的区级国有企业。发行人作为杭州钱江经济开发区（原名为杭州仁和先进制造业基地）开发建设主体，承担着杭州钱江经济开发区（原名为杭州仁和先进制造业基地）区域内土地一级开发和城市基础设施建设、房屋建筑工程的施工管理等职能。

（二）发行人最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况

1、营业收入基本情况

最近三年及一期，发行人的营业收入构成情况如下所示：

单位：万元、%

行业种类	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	62,188.64	96.48	163,411.43	98.53	74,346.21	97.37	49,226.57	97.82
商品销售业务	283.73	0.44	-	-	-	-	-	-
工程代建业务	-	-	23,828.15	14.37	23,084.14	30.23	26,849.86	53.36
土地整理业务	60,071.26	93.20	137,473.05	82.89	49,960.18	65.43	22,376.71	44.47
园区运营业务	1,833.65	2.84	2,110.23	1.27	1,301.89	1.71	0.00	0.00
其他业务收入	2,267.81	3.52	2,432.05	1.47	2,009.77	2.63	1,095.86	2.18
资产租赁业务	2,262.83	3.51	2,432.05	1.47	2,009.77	2.63	1,095.86	2.18
其他	4.98	0.01	-	-	-	-	-	-
总计	64,456.45	100.00	165,843.47	100.00	76,355.98	100.00	50,322.43	100.00

最近三年一期，发行人营业收入分别为 50,322.43 万元、76,355.98 万元、165,843.47 万元和 64,456.45 万元，其中主营业务收入分别为 49,226.57 万元、74,346.21 万元、163,411.43 万元和 62,188.64 万元，占营业收入比例分别为 97.82%、97.37%、98.53%和 96.48%，主营业务突出。从收入结构来看，工程代建业务、土地整理业务是报告期内发行人重要的收入来源。

2021 年度发行人营业收入较 2020 年增加 26,033.55 万元，增幅为 51.73%，主要是由于仁和街道奉口村三处地块确认收入，导致发行人土地整理业务板块收入增加所致。2022 年度发行人营业收入较 2021 年度增加 89,487.49 万元，增长 171.98%，各主营业务均有上升，公司发展势头良好。其中，土地整理业务收入增长 175.17%，主要系 2022 年度仁和街道洛阳村、杭州钱江经济开发区临港以南工业地块等土地整理结算业务较多所致。最近一期，发行人营业收入主要为土地整理收入，而发行人的工程代建业务于每年年末进行结算收入及成本，故 1-9 月数据与全年数据相比，占据的比例总体较低，也导致毛利润及扣除非经常性损益后的净利润水平较低。最近一期，发行人合并口径实现营业收入 64,456.45 万元，与去年同期的 64,399.70 万元相比，总体持平。

2、营业成本基本情况

最近三年及一期，发行人的营业成本构成情况如下所示：

单位：万元、%

行业种类	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	56,646.72	94.54	148,122.90	97.51	67,102.21	98.08	44,969.87	97.58
商品销售业务	282.99	0.47	-	-	-	-	-	-
工程代建业务	-	-	21614.66	14.23	20,718.80	30.28	24,627.41	53.44
土地整理业务	54,610.23	91.14	124,975.50	82.27	45,418.34	66.39	20,342.46	44.14
园区运营业务	1,753.50	2.93	1,532.73	1.01	965.06	1.41	0.00	0.00
其他业务成本	3,270.54	5.46	3,779.01	2.49	1,311.56	1.92	1,116.48	2.42
资产租赁业务	3,270.54	5.46	3,779.01	2.49	1,311.56	1.92	1,116.48	2.42
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	59,917.25	100.00	151,901.91	100	68,413.77	100	46,086.35	100

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 46,086.35 万元、68,413.77 万元、151,901.91 万元和 56,646.72 万元，2022 年营业成本较 2021 年度增长 122.03%，基本来自于土地整理业务成本。总体来看，发行人的营业成本随营业收入的增加而增加，2022 年发生土地整理业务成本 124,975.50 万元，较 2021 年度增加了 175.16%，同期土地整理业务成本变动与该板块收入变动趋势保持一致。由于工程代建等业务于年末结算，故最近一期数据较 2022 年全年数据而言金额较低。

3、营业毛利润基本情况

最近三年及一期，发行人的营业毛利润构成情况如下所示：

单位：万元、%

行业种类	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	营业毛利	毛利率	营业毛利	毛利率	营业毛利	毛利率	营业毛利	毛利率
主营业务	5,541.93	8.91	15,288.53	9.36	7,244.00	9.74	4,256.70	8.65
商品销售业务	0.75	0.26	-	-	-	-	-	-
工程代建业务	-	-	2,213.49	9.29	2,365.34	10.25	2,222.45	8.28
土地整理业务	5,461.02	9.09	12,497.55	9.09	4,541.83	9.09	2,034.25	9.09
园区运营业务	80.16	4.37	577.5	27.37	336.83	25.87	-	-
其他业务	-1,002.73	-44.22	-1,346.96	-55.38	698.2	34.74	-20.62	-1.88
资产租赁业务	-1,007.71	-44.53	-1,346.96	-55.38	698.2	34.74	-20.62	-1.88
其他	4.98	100	-	-	-	-	-	-
总计	4,539.20	7.04	13,941.56	8.41	7,942.21	10.4	4,236.08	8.42

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 4,236.08 万元、7,942.21 万元、13,941.60 万元和 4,539.20 万元，2022 年度营业毛利润较 2021 年度增长 75.54%，

主要系在土地整理业务规模增长所致。报告期内，公司实现的业务毛利主要来源于工程代建业务、土地整理业务。报告期内，主营业务毛利率总体上较为稳定，资产租赁业务毛利率下降较多，系 2022 年度发行人响应政府号召，对租户减免租金所致。最近一期，同样由于项目结算周期因素，发行人营业毛利润主要由土地整理板块贡献，实现毛利润 5,461.02 万元，占毛利润总额的 98.54%。最近一期，土地整理业务毛利率为 9.09%，保持稳定。

（三）主要业务板块

1、土地整理业务

根据发行人与原仁和先进制造业基地建设指挥部签订的《合作开发土地协议》，发行人作为杭州钱江经济开发区（原仁和先进制造业基地）区域土地一级开发单位，包括农用地转用、征用、拆迁补偿、人员安置、场地平整及城市配套设施等。

（1）业务模式

发行人按土地整理投资计划分期实施、分块整理，经验收合格的土地移交余杭区土地储备发展中心，通过招标、拍卖或挂牌方式出让该块国有土地使用权，土地交易成功后，发行人根据与杭州钱江经济开发区管理委员会（原仁和先进制造业基地建设指挥部）确认的土地开发成本结算单，以土地开发成本加成 10%作为发行人的土地整理收入。

资金结算过程中，资金的流向是余杭区土储中心将收到土地出让金扣除相关税费后，其余款项全部交付余杭区财政，由余杭区财政局返还给杭州钱江经济开发区管委会（原仁和先进制造业基地指挥部），再由杭州钱江经济开发区管委会（原仁和先进制造业基地指挥部）按土地投资成本加成后金额与发行人结算。

（2）经营情况

截至 2023 年 9 月末，发行人完成土地开发整理并实现收益的地块共 27 宗，各地块的具体情况如下表所示：

单位：万元、亩

项目名称	建设期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	已确认收入	已回款金额	未来三年回款计划			回款对手方
							2023	2024	2025	
余政工出【2019】40 号	2019	2020	1,719.13	1,719.13	1,891.04	1,891.04	-	-	-	杭州钱江经济开发区管委会
余政工出【2019】41 号	2019	2020	1,036.41	1,036.41	1,140.05	1,140.05	-	-	-	
余政工出【2020】7 号	2020	2020	2,994.08	2,994.08	3,293.49	3,293.49	-	-	-	
余政工出【2020】13 号	2020	2020	1,645.10	1,645.10	1,809.61	1,809.61	-	-	-	
余政工出【2020】17 号	2020	2020	4,030.41	4,030.41	4,433.45	4,433.45	-	-	-	
余政工出【2020】18 号	2020	2020	5,723.58	5,723.58	6,295.94	6,295.94	-	-	-	
余政工出【2020】19 号	2020	2020	1,578.18	1,578.18	1,736.00	1,736.00	-	-	-	
余政工出【2020】35 号	2020	2020	1,615.57	1,615.57	1,777.13	1,777.13	-	-	-	
余政工出【2021】3 号	2021	2021	690.00	690.00	759.00	759.00	-	-	-	
杭政工出【2021】5 号	2021	2021	9,955.85	9,955.85	10,951.44	10,951.44	-	-	-	
杭政工出【2020】35 号	2021	2021	7,081.28	7,081.28	7,789.41	7,789.41	-	-	-	
余政储出【2021】14 号	2021	2021	27,691.20	27,691.20	30,460.32	30,460.32	-	-	-	
余政工出【2021】15 号	2021	2022	9,701.17	9,701.17	10,671.29	10,671.29	-	-	-	
余政工出【2021】16 号	2021	2022	21,271.27	21,271.27	23,398.40	23,398.40	-	-	-	
余政工出【2022】3 号	2022	2022	12,458.52	12,458.52	13,704.37	13,704.37	-	-	-	
余政工出【2022】5 号	2022	2022-2023	31,064.55	31,064.55	34,171.00	34,171.00	-	-	-	
余政工出【2022】9 号	2022	2022	22,294.33	22,294.33	24,523.76	24,523.76	-	-	-	
余政储出【2022】18 号	2022	2022	7,752.07	7,752.07	8,527.28	8,527.28	-	-	-	

余政储出【2022】9 号	2022	2022	21,455.26	21,455.26	22,476.95	22,476.95	-	-	-	
余政工出【2022】2 号	2022	2022					-	-	-	
余政工出【2022】18 号	2022	2024	8,702.20	8,702.20	9,572.42	-	-	9572.42	-	
余政工出【2023】1 号	2023	2024	11,734.67	11,734.67	12,908.14	-	-	12908.14	-	
余政工出【2023】2 号	2023	2024	9,387.74	9,387.74	10,326.51	-	-	10326.51	-	
余政工出【2023】4 号	2023	2023-2024	4,693.87	4,693.87	5,163.25	4,045.10	-	1,118.15	-	
余政工出【2023】5 号	2023	2024	6,970.40	6,970.40	7,667.44	-	-	7667.44	-	
余政工出【2023】10 号	2023	2024	4,693.87	4,693.87	5,163.25	-	-	5163.25	-	
余政工出【2023】16 号	2023	2024	8,427.49	8,427.49	9,270.24	-	-	9270.24	-	
合计			246,368.19	246,368.19	269,881.18	213,855.03	0.00	56,026.15	-	-

截至 2023 年 9 月末，发行人正在开发的主要土地开发整理项目情况如下所示：

单位：万元、亩

项目名称	建设周期	计划总投资	已投资	尚需投资	计划开发面积	已开发/正在开发面积	已出让面积	主要对手方
仁和基地区域	2011 年-2031 年	1,068,573.12	1,005,271.66	63,301.46	6,097.27	5,982.23	3,445.38	杭州钱江经济开发区管委会

注：仁和基地区域系原杭州仁和先进制造业基地所在区域，区域面积 12.1 平方公里，规划范围为：东至京杭大运河、南至绕城高速、西至西塘河、北至杭宁高速及武獐线。南北以仁超路为界、东西以杭宁高速为界。上表中已开发/正在开发面积 5,982.23 亩中已包含已出让面积 3,445.38 亩以及正在整理/已整理未出让的面积 2,536.85 亩。

截至 2023 年 9 月末，发行人拟建土地开发整理项目情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资	未来三年投资计划		
		2023	2024	2025
运溪路以南工业地块（民泰钢瓶厂）	11,796.40	10,000.00	1,796.40	-
仁和先进制造业基地核心区 M2-02 地块（N-8）	25,163.60	10,000.00	15,163.60	-
奉欣路以南工业地块二（C-2）	14,023.24	10,000.00	4,023.24	-
奉欣路以南工业地块三（C-3）	16,268.56	8,000.00	8,268.56	-
仁和先进制造业基地核心区 M2-01 地块（N-9）	41,675.48	12,000.00	20,000.00	9,675.48
仁良路与洛阳路 交汇以东地块（C-66）	24,376.35	-	20,000.00	4,376.35
仁和先进制造业基地核心区 M1-01 地块（N-10）	74,197.20	-	20,000.00	20,000.00
仁和先进制造业基地核心区 M1-02 地块（N-6）	18,101.16	-	10,000.00	8,101.16
仁和先进制造业基地核心区 M1-07 地块（C-30）	11,704.00	-	10,000.00	1,704.00
仁和先进制造业基地核心区 M1-08 地块（C-29）	11,396.00	-	11,396.00	-
仁和先进制造业基地核心区 C-35	6,468.00	-	4,000.00	2,468.00
奉欣路以南工业地块一	11,396.00	-	5,000.00	5,000.00
合计	266,565.99	50,000.00	129,647.80	51,324.99

2、工程代建业务

(1) 业务模式

业务模式主要为委托代建。发行人接受杭州钱江经济开发区管委会的授权委托建设杭州钱江经济开发区范围内（原仁和先进制造业基地）的基础设施工程项目，与杭州钱江经济开发区管委会签订委托代建协议，以项目管理方的身份进行招投标，将工程转交至具有建设工程资质的项目第三方执行，发行人负责项目建设过程中的管理服务。协议中约定当工程竣工后，由委托方根据《建设工程项目竣工验收报告》，以双方确认单确认的工程量及相应代建费用金额（包含项目成本、收益及相关税金），委托方一次性收回该代建工程。委托方以项目结算金额加成一定比例（一般为 10%）作为受托方的代建收益。代建业务收入金额=项目总投资成本×（1+代建管理费率）。

(2) 经营情况

2020 年至 2023 年 9 月末，发行人主要已完工基础设施项目共 7 个，拟回款金额合计 73,762.15 万元，均已回款，发行人已完工基础设施项目情况如下：

单位：万元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	收入确认金额	已回款金额	是否按照协议支付
南北道路连接线工程	2015-2020	2020	24,627.41	24,627.41	26,849.86	26,849.86	是
獐山路	2020-2021	2021	13,424.58	13,424.58	14,767.03	14,767.03	是
运溪路	2020-2021	2021	7,561.01	7,561.01	8,317.11	8,317.11	是
洛阳路泵站	2015-2019	2022	894.11	894.11	983.52	983.52	是
獐山路（原规划二路、启航路至洛阳路）	2019-2020	2022	9,598.89	9,598.89	10,558.78	10,558.78	是
东苕溪及入城口节点景观绿化提升工程	2020	2022	11,168.95	11,168.95	12,285.84	12,285.84	是
总计			67,274.94	67,274.94	73,762.15	73,762.15	

截至 2023 年 9 月末，发行人主要的在建委托代建业务板块项目如下：

单位：万元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签合同	拟回款金额
仁和基地人才房	2019-2026	2026	52,163.00	38,329.89	是	57,379.30
獐山集镇改造农民多高层安置房	2019-2024	2025	130,000.00	99,335.58	是	143,000.00
獐山集镇提升改造工程项目	2018-2025	2026	406,745.36	76,488.82	是	447,419.90
仁和先进制造业基地拆迁安置房项目 1 期、2 期	2012-2024	2023-2025	104,339.00	94,659.09	是	114,772.90
仁和卫生服务中心改扩建	2020-2025	2025	52,142.00	39,090.78	是	57,356.20
花园雅居配套工程	2019-2025	2025	30,000.00	20,132.59	是	33,000.00
仁和基地河道绿化提升	2018-2024	2024	14,423.00	9,963.04	是	15,865.30
新区路道路及两侧绿化提升项目	2020-2023	2023	14,001.00	9,485.50	是	15,401.10
仁康路（奉欣路-临港路）	2019-2024	2024	19,799.00	15,944.84	是	21,778.90
仁和基地河道绿化提升	2019-2024	2024	13,816.00	9,963.04	是	15,197.60
新区路道路及两侧绿化提升项目	2021-2026	2026	14,001.00	9,485.50	是	15,401.10
仁良路（临港路-獐山路）	2020-2024	2024	8,161.73	4,615.29	是	8,977.90
临港路（洛阳路-仁康路）	2018-2024	2024	5,634.00	3,278.84	是	6,197.40
临港路北段（启航路-洛阳路）	2018-2024	2024	5,634.00	1,574.92	是	6,197.40
劳武区域支路及周边环境提升	2020-2024	2024	3,517.00	1,572.42	是	3,868.70
合计			874,376.09	433,920.13		961,813.70

截至 2023 年 9 月末，发行人委托代建业务板块拟建项目计划如下表：

单位：万元

项目名称	总投资	未来三年投资计划		
		2023	2024	2025
钱江经济开发区东山区块安置房项目	75,566.00	18,086.00	30,000.00	25,000.00
钱江经济开发区仁良路南延（树东路-疏港公路）新建项目	137,878.00	30,000.00	50,000.00	57,878.00
钱江经济开发区制造四路（中环快速路-老良塘线）新建项目	44,766.00	15,000.00	20,000.00	9,766.00
钱江经济开发区东山区块安置房配套道路（獐山路（三星路-制造四路）道路工程、东山横一路、东山横二路）项目	23,548.00	10,000.00	10,000.00	3,548.00
钱江经济开发区仁康路北延（临港路-獐山路、獐山路-杭宁高速）新建项目	17,909.00	7,800.00	10,109.00	-
钱江经济开发区仁良路北延（獐山路-杭宁高速）	2,686.00	1,200.00	1,486.00	-
钱江经济开发区姚家埭港支路（獐山路—杭宁高速）	7,885.00	6,100.00	1,785.00	-
合计	310,238.00	88,186.00	123,380.00	96,192.00

八、发行人所在行业地位和竞争优势

（一）发行人所属行业状况

1、土地开发行业

土地开发是指由政府或其受托的企业，对一定区域范围内的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，使其达到一定的建设条件，再进行有偿出让或转让等经营活动的过程。其主要特点是政府行为的主导性、开发目标的多元性、开发过程的长期性、开发工作的复杂性、开发区域的差异性以及高垄断性。

（1）我国土地开发行业现状及前景

土地是当今社会经济发展的基础和保障，对其的获取或利用已成为确定投资方向和规模的一个重要因素。长期以来，我国土地稀缺性和社会对土地日益增长的需求，使得我国地价水平一直保持增长趋势，故一级土地开发业务拥有可观的利润水平。

随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。与此同时，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大，长期内将保持升值趋势。经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，利用土地整治解决用地难、用地贵的问题，促进了经济社会的发展。土地开发作为改善土地利用条件的重要手段，在缓解人地矛盾，促进土地集约利用，实现国有土地资源综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的健康持续发展等方面发挥着越来越大的作用。

未来，随着国家安居工程的推进，房地产行业的稳定发展，土地需求将稳步上升，土地整治行业将继续保持发展。

（2）杭州市土地开发的行业现状及前景

近年来，杭州市加强政策调节，构建住房信息系统，增加住房有效供给，改善住房供应结构，建立完善多层次住房供应和保障体系，逐步形成梯次消费的住房模式，大力推进保障性住房建设，切实解决城市低收入群体“住房难”问题。目

前,杭州市着力深化土地要素配置机制改革,逐步建立城乡统一的建设用地市场,采取适合自身的土地整治措施,保证土地的供应和有效使用。

未来,杭州市将继续加强工业用地节约管理,加大低效闲置及未开工土地的处置力度,促进资源节约利用,积极稳妥推进统筹城乡改革,进一步推进市场化资源配置,认真落实土地宏观调控政策;充分发挥土地参与房地产宏观调控的作用,在计划分配、用地供应等方面加大管控力度,确保宏观调控政策执行落实。这些具体措施的实施进一步推进了杭州市土地开发业务的发展。

总体而言,我国城市化进程处在加速发展阶段,经济的不断发展和城镇人口的增加不断催生新的用地和住房需求。未来在宏观政策调控和房屋刚性需求的促使下,杭州市乃至全国房地产仍将继续平稳发展。综上,发行人土地开发业务面临较好的发展空间和机遇。

2、基础设施建设行业

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施,是用于保证国家或地区经济活动正常进行的公共服务系统。城市基础设施对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极作用。我国城市基础设施建设发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视,并得到国家产业政策的重点扶持。

(1) 我国基础设施建设的行业现状及前景

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施,是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。城市基础设施的建设在国民经济中占有极为重要的地位,是城市迅猛发展和文明程度提高的重要支撑。

城市基础设施建设与城市发展的均衡协调发展是保证城市科学、可持续发展的前提。城市基础设施建设行业是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础性行业,其发展对国民经济发展、固定资产投资等都具有重要影响。城市基础设施水平是城市发展水平和文明程度的重要体现,是城市经济和社会协调发展的物质条件,是一个国家发达与否的重要体现。

基础设施建设水平的提高不仅是城市容量扩大的基础,更是城市生活品质与城市文明程度提高的保证,为城市化进程的加快提供了物质保障。尽管我国城市基础设施建设取得一定成绩,但由于原有基础较薄弱,与城市经济和社会发展的需要相比,城市基础设施仍明显不足与滞后,完善城市配套设施的要求仍然迫切。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》将建设现代化基础设施体系作为一个重要章节进行了阐述,提出“统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设,打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系”。“十四五”期间仍将是我国城市基础设施建设任务量非常繁重的时期。

因此,伴随我国经济的深化发展,完善城市配套设施内在要求的进一步提高,将进一步扩大城市基础设施建设行业的市场空间。城市基础设施建设必将保持高速的发展势头,未来发展空间巨大。

(2) 杭州市基础设施行业现状及前景

自“十四五”规划实施以来,杭州市经济社会发展进入以改革求突破、以创新求发展的关键时期。杭州将忠实践行“八八战略”,实现高起点上的新发展,确保继续稳居全国大城市发展第一方队,朝着建设世界名城目标大步迈进。

根据杭州市经济社会发展要求,“十四五”期间规划重大建设项目 530 个,总投资约 22.9 万亿元。按照推进层次分为实施类和预备类,其中,实施类项目 418 个,总投资 2.42 万亿元,“十四五”计划投资 1.68 万亿元;谋划类项目 112 个,总投资 4897 亿元。重点安排在科技创新、现代产业、交通设施、生态环保和社会民生等五大领域。杭州市将践行“绿水青山就是金山银山”的科学发展之路,遵循绿色、低碳、循环发展理念,大力实施“五水共治”“五气共治”“五废共治”,构建绿色生态屏障,加快形成一流生态宜居环境。

根据杭州市统计局、杭州市社会经济调查局发布《2022 年杭州市人口主要数据公报》(下称《公报》)。《公报》显示,2022 年末,杭州市常住人口为 1237.6 万人,比 2020 年末增加 17.2 万人。杭州市常住人口中城镇人口达 1039.0 万人,占总人口的 84.00%(城镇化率),与 2021 年相比,提高 0.3 个百分点。

2022 年，杭州市全年建筑业增加值 701 亿元，增长 0.3%。固定资产投资增长 6.0%。

巨大的资金投入反映了杭州对提升基础设施建设的信心，随着城市规模的不断扩大，高速发展的经济对基础设施提出了更高的要求，同时也为杭州市基础设施建设提供了广阔的发展空间。当下，在我国全力推进城市化建设发展的同时，杭州市结合自身实际情况，进一步完善城市配套设施的建设，由此可见，杭州市基础设施建设行业具有较好的发展前景和较大的增长空间。未来几年，杭州市基础设施建设行业还将呈现良好的发展态势。

（二）发行人在行业中的地位

公司自成立以来，完善了钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）的基础设施结构，加快了城市化进程的脚步，促进了钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）经济水平提高，巩固了自身在行业中的垄断地位。随着钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）经济的不断发展，发行人今后的业务规模将不断扩大，垄断地位将进一步提升，领先地位将更加凸显。

（三）公司的竞争优势

1、突出的区位优势

发行人的业务定位于杭州钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）范围内的土地一级市场开发整理和基础设施建设。目前，杭州钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）范围内可供开发的土地资源丰富，发行人作为杭州钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）范围内唯一的土地一级开发主体，拥有大量已开发及待开发的优质土地资源，为发行人业务的持续和快速发展提供了强有力的保障。

发行人作为钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）最为重要的开发建设主体，承担着钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）区域内土地一级开发和城市基础设施建设、房屋建筑工程的施工管理等职能。发行人在资产规模、经营管理等方面具有领先于行业内其他公司的竞争优势。近年来，随着钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）经济不断发展，发行人在各项业务较快发展的同时，科学管理建设资金，显著提高了资金使用率，使得公司资产经营效率稳步提高。

2、业务垄断优势

目前，余杭区和杭州仁和先进制造业基地都处于快速发展阶段，对土地开发整理和基础设施建设需求很大。发行人作为加快钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）建设而设立的区级国有企业，亦是杭州钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）范围内唯一的做地主体，具有明显的区域型行业垄断优势。预计随着钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）建设规模的不断扩大，发行人的行业龙头地位将得到进一步的巩固和提升。

3、良好的外部融资能力

发行人作为杭州钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）范围内最重要的土地整理开发和基础设施建设投融资主体，拥有良好的信用。发行人在各大银行的资信情况良好，与区域内的多家金融机构一直保持着长期的合作关系。融资渠道畅通为发行人的经营发展提供了良好的资金保障。

（四）公司的战略目标和经营方针

1、战略目标

发行人是经杭州市余杭区人民政府、杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理委员会批准，为实施余杭区委、区人民政府的总体规划和发展战略，加快杭州钱江经济开发区（原名为杭州仁和先进制造业基地）建设而设立的区级国有企业。发行人作为杭州钱江经济开发区（原名为杭州仁和先进制造业基地）开发建设主体，承担着杭州钱江经济开发区区域内土地一级开发和城市基础设施建设、房屋建筑工程的施工管理等职能，实现钱江开发区在高起点上的新发展。

2、经营方针

（1）推动多元化发展，提高盈利能力。公司在确保做好现有的业务基础上，积极探索业务多元化发展方向。公司将扩大现有业务范围，依托现有项目积累的项目经验及资源，承接地块周边配套设施的建设，大力推动开发区城市建设。

（2）加强人才队伍建设，有针对性地引进相应的项目管理人才，制定适应自身情况的选人用人制度和规范，注重从实际工作中发现和锻炼人才，通过选送优秀人才到行业标杆企业挂职、到大学和研究机构接受专业培训或攻读学位等多种方式，持续提升人才专业水平；适时适宜地改革薪酬制度，提供具有竞

争力的待遇水平，吸引并保留专业人才；大力推进企业文化建设，提升企业凝聚力，增强员工归属感。

（3）加强公司制度建设，增强对下属子公司的控制力。发行人将进一步完善内部管理机制，规范公司运作，以形成规范、清晰、科学、高效的公司治理；同时，发行人将增强对下属子公司的财务管理、工程管理、人事管理等，提高国有资产营运质量和效率。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2020年12月31日、2021年12月31日和2022年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度、2021年度和2022年度的合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》。投资者在阅读下文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。

未经特别说明，本募集说明书中财务数据均引自发行人经审计的2020年-2022年财务报告及2023年1-9月未经审计的财务报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2020 年会计政策变更事项

无重大会计政策变更情况。

2、2021 年会计政策变更事项

①执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。经发行人董事会决议通过，发行人于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，发行人在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日之后签订或变更的合同，发行人按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

②发行人自2021年1月1日采用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会

〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新金融工具准则对2021年1月1日合并财务报表的主要影响如下：

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
可供出售金融资产	9,900,000.00	-	-9,900,000.00
其他权益工具投资	-	9,900,000.00	9,900,000.00

③发行人自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初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。

④执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”），自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目。执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

⑤执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

3、2022 年会计政策变更事项

执行《企业会计准则解释第 15 号》中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损

合同的判断”的规定

2021 年 12 月 30 日财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会[2021]35 号)(以下简称“解释 15 号”，其中“关于企将固定资产达到预定可使用状前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”(以下简称“试运行销售的会计处理规定”)和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

执行《企业会计准则解释第 16 号》

2022 年 11 月 30 日财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号以下简称解释 16 号)，“关于单项交易产生的资和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行;“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释 16 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响

根据《关于同意划转杭州良渚文化城集团有限公司、杭州钱江开发区投资发展有限公司至杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司的批复》(余国资办[2022]161 号批复本公司股权划拨至杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司(以下简称余杭国投)所有根据余杭国投相关会计政策，本公司本年度对投资性房地产转为以公允价值模式计量。具体影响金额如下：

单位:元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日	调整数	累计影响金额
投资性房地产	199,762,848.75	256,976,200.00	57,213,351.25	57,213,351.25
递延所得税负债	-	11,861,201.44	11,861,201.44	11,861,201.44
其他综合收益	-	35,714,478.75	35,714,478.75	35,714,478.75
未分配利润	681,272,531.85	690,910,202.91	9,637,671.06	9,637,671.06

发行人 2023 年前三季度未发生会计政策变更事项。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况：

发行人报告期内合并报表范围未发生变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

(一) 财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1.合并资产负债表

表：发行人近三年及一期发行人合并资产负债表

单位：万元

项 目	2023-9-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
流动资产：				
货币资金	57,780.97	91,054.51	33,850.81	14,032.87
应收账款	23,055.62	27,507.03	220.03	265.95
预付款项	53,216.82	50,690.97	62,681.51	77,139.12
其他应收款	62,728.83	20,635.66	20,240.94	19,216.10
存货	1,299,325.40	972,630.81	820,749.28	627,835.51
其他流动资产	17,799.99	11,590.65	8,130.91	6,033.82
流动资产合计	1,513,907.62	1,174,109.64	945,873.49	744,523.37
非流动资产：	-	-	-	-
债权投资	990.00	990.00	990.00	-
可供出售金融资产	-	-	-	990.00
长期应收款	-	-	-	2,000.00
长期股权投资	5,251.77	12,703.38	1,817.89	1,779.99
其他非流动金融资产	3,000.00	750.00	-	-
投资性房地产	33,213.94	33,213.94	19,976.28	20,458.46
固定资产	2,853.06	669.66	3,403.20	3,504.00
在建工程	27.29	27.29	27.29	27.29
使用权资产	8,010.81	10,748.91	14,418.90	-
无形资产	0.64	0.71	41.79	42.17
长期待摊费用	2,660.96	3,225.14	808.10	1,013.91
非流动资产合计	56,008.47	62,329.03	41,483.46	29,815.81
资产总计	1,569,916.09	1,236,438.67	987,356.95	774,339.18
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	112,665.52	56,869.65	66,824.95	8,000.00
应付账款	3,860.43	3,536.79	4,752.04	5,460.73
预收款项	1,031.33	903.78	1,286.78	28,783.13
合同负债	4,587.16	-	9,936.14	-
应付职工薪酬	9.25	27.64	15.89	16.01
应交税费	477.70	742.22	157.94	232.79
其他应付款	106,436.23	55,755.75	86,419.06	101,151.22
其中：应付利息	-	-	-	4,274.47
一年内到期的非流动负债	130,119.94	268,536.58	28,638.95	3,900.00

其他流动负债	412.84	-	-	-
流动负债合计	359,600.41	386,372.42	198,031.74	147,543.87
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	434,530.38	271,076.18	186,712.53	43,500.00
应付债券	169,791.00	-	139,067.38	138,776.81
租赁负债	3,934.45	6,623.68	10,095.48	-
长期应付款	71,629.52	45,924.44	40,404.44	43,404.44
递延所得税负债	2,464.13	2,464.13	-	-
非流动负债合计	682,349.49	326,088.43	376,279.83	225,681.25
负债合计	1,041,949.89	712,460.84	574,311.58	373,225.12
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00
资本公积	359,881.43	359,881.43	272,081.43	271,081.43
其他综合收益	7,273.46	7,273.46	-	-
盈余公积	9,059.54	9,059.54	7,864.75	6,810.19
未分配利润	86,096.09	82,213.45	68,127.25	58,264.39
归属于母公司所有者权益合计	527,310.51	523,427.87	413,073.43	401,156.01
少数股东权益	655.68	549.96	-28.06	-41.95
所有者权益合计	527,966.20	523,977.83	413,045.37	401,114.06
负债和所有者权益总计	1,569,916.09	1,236,438.67	987,356.95	774,339.18

2.合并利润表

表：近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项 目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	64,456.45	165,843.47	76,355.98	50,322.43
其中：营业收入	65,191.30	165,843.47	76,355.98	50,322.43
二、营业总成本	65,191.30	157,981.70	73,394.45	49,426.77
其中：营业成本	59,917.25	151,901.90	68,413.77	46,086.35
税金及附加	109.02	108.38	58.27	78.99
管理费用	5,225.37	5,498.72	4,253.70	3,304.97
财务费用	-60.34	472.70	668.71	-43.54
其中:利息费用	56.33	611.98	764.10	53.01
利息收入	118.52	141.33	97.41	101.51
加：其他收益	5,000.01	5,000.20	8,000.00	10,269.14
投资收益（损失以“-”号填列）	188.38	195.50	147.90	109.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23.38	85.50	-	-0.01

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	137.29	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-452.61	234.15	-202.18	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-104.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,004.61	-	-1.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,000.93	14,433.52	10,907.24	11,168.55
加：营业外收入	4.81	5.78	75.83	1.84
减：营业外支出	12.53	36.75	75.52	12.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,993.21	14,402.55	10,907.55	11,157.54
减：所得税费用	4.84	405.93	-118.74	-7.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,988.37	13,996.62	11,026.28	11,164.74
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,988.37	13,996.62	11,026.28	11,164.74
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,882.64	13,506.21	11,012.39	11,154.09
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	105.73	490.42	13.89	10.65
六、其他综合收益的税后净额	-	3,702.01	42,141.10	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	3,702.01	42,141.10	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	3,702.01	42,141.10	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	3,988.37	17,698.64	53,167.38	11,164.74
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	3,882.64	17,208.22	53,153.49	11,154.09
（二）归属于少数股东的综合收益总额	105.73	490.42	13.89	10.65
八、每股收益	-	-	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-

3.合并现金流量表

表：近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项 目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	73,899.13	129,855.92	61,161.42	68,958.52
收到其他与经营活动有关的现金	64,844.14	5,953.76	11,901.19	114,326.98
经营活动现金流入小计	138,743.27	135,809.68	73,062.61	183,285.49
购买商品、接受劳务支付的现金	362,774.35	266,464.36	235,475.64	226,185.31
支付给职工以及为职工支付的现金	791.95	1,289.79	1,269.72	692.88
支付的各项税费	476.71	459.61	271.98	154.81

支付其他与经营活动有关的现金	60,970.56	40,636.33	15,501.70	11,312.63
经营活动现金流出小计	425,013.57	308,850.09	252,519.04	238,345.63
经营活动产生的现金流量净额	-286,270.30	-173,040.41	-179,456.43	-55,060.14
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	8,000.00	-	-	-
取得投资收益收到的现金	0.00	110.00	110.00	110.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.24	1,226.84	0.29	0.80
投资活动现金流入小计	8,002.24	1,336.84	110.29	110.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,396.90	187.21	229.06	10,327.25
投资支付的现金	2,775.00	11,550.00	0.00	1,780.00
投资活动现金流出小计	5,171.90	11,737.21	229.06	12,157.25
投资活动产生的现金流量净额	2,830.34	-10,400.37	-118.77	-12,046.45
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	511,344.99	190,912.46	248,712.53	212,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	26,705.08	93,320.00	3,000.00	5,000.00
筹资活动现金流入小计	538,050.07	284,232.46	251,712.53	217,200.00
偿还债务支付的现金	260,461.00	16,744.31	26,650.00	157,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,574.28	23,016.29	14,867.44	6,171.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	3,641.38	5,627.07	10,801.95	1,452.83
筹资活动现金流出小计	287,676.66	45,387.68	52,319.39	165,123.94
筹资活动产生的现金流量净额	250,373.41	238,844.78	199,393.14	52,076.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-33,066.55	55,404.00	19,817.94	-15,030.52
加：期初现金及现金等价物余额	89,254.21	33,850.21	14,032.27	29,062.79
六、期末现金及现金等价物余额	56,187.67	89,254.21	33,850.21	14,032.27

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1. 母公司资产负债表

表：近三年及一期发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	50,996.95	81,041.55	25,207.56	3,342.10
应收账款	20,626.81	25,539.30	-	-
预付款项	92,021.46	77,380.18	101,272.08	151,004.20
其他应收款	44,633.77	10,286.75	10,852.95	3,899.76
存货	1,178,359.52	855,169.17	692,593.24	472,354.70
其他流动资产	17,618.93	11,574.13	8,114.29	6,017.22

流动资产合计	1,404,257.44	1,060,991.08	838,040.12	636,617.98
非流动资产：	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	2,000.00
长期股权投资	91,063.82	98,515.44	87,629.94	87,592.04
其他非流动金融资产	3,000.00	750.00	-	-
投资性房地产	29,321.40	29,321.40	18,956.59	19,391.71
固定资产	2,596.62	383.39	2,913.18	2,988.42
使用权资产	6,961.96	9,350.45	12,535.10	-
无形资产	0.64	0.71	0.92	-
长期待摊费用	2,564.40	3,103.74	653.58	826.26
非流动资产合计	135,508.83	141,425.11	122,689.31	112,798.44
资产合计	1,539,766.27	1,202,416.19	960,729.43	749,416.42
流动负债：				
短期借款	89,065.52	50,064.32	60,816.95	2,000.00
应付账款	3,497.92	3,372.01	4,626.30	5,099.75
预收款项	352.00	121.65	307.21	27,569.92
合同负债	4,587.16	-	9,936.14	-
应付职工薪酬	1.64	2.50	0.63	0.29
应交税费	42.84	53.14	24.15	186.27
其他应付款	158,781.38	87,877.38	107,431.16	121,645.68
一年内到期的非流动负债	129,095.64	267,500.30	28,114.68	3,900.00
其他流动负债	412.84	-	-	-
流动负债合计	385,836.94	408,991.36	211,257.23	160,401.92
非流动负债：				
长期借款	423,218.38	259,582.18	186,712.53	43,500.00
应付债券	169,791.00	-	139,067.38	138,776.81
租赁负债	2,943.38	5,375.54	8,409.01	-
长期应付款	31,225.08	5,520.00	-	3,000.00
递延所得税负债	1,715.70	1,715.70	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	628,893.55	272,193.42	334,188.92	185,276.81
负债合计	1,014,730.48	681,184.78	545,446.15	345,678.74
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	65,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00
资本公积	360,157.47	360,157.47	272,357.48	271,357.47
其他综合收益	5,415.29	5,415.29	-	-
盈余公积	9,059.54	9,059.54	7,864.75	6,810.19
未分配利润	85,403.50	81,599.11	70,061.06	60,570.03
所有者权益（或股东权益）合计	525,035.79	521,231.41	415,283.28	403,737.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,539,766.27	1,202,416.19	960,729.43	749,416.42

2. 母公司利润表

表：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	61,961.20	163,018.80	74,569.17	49,866.98
减：营业成本	57,880.77	150,885.66	66,890.67	45,529.29
税金及附加	105.29	95.87	39.23	63.82
销售费用	-	-	-	-
管理费用	4,761.86	4,777.03	3,541.68	2,022.55
财务费用	0.86	498.90	559.52	3.78
加：其他收益	5,000.00	5,000.00	7,000.00	8,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	23.38	85.50	37.90	-0.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23.38	-	37.90	-0.01
公允价值变动损益	-	-101.76	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-432.50	200.31	-134.87	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-109.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,803.29	11,945.39	10,441.10	10,138.08
加：营业外收入	2.85	3.48	68.49	-0.41
减：营业外支出	1.76	26.45	64.64	2.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,804.38	11,922.41	10,444.95	10,135.64
减：所得税费用	-	-25.44	-118.74	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,804.38	11,947.85	10,563.69	10,135.64
持续经营净利润（损失以“-”号填列）	3,804.38	11,947.85	10,563.69	10,135.64
五、其他综合收益的税后净额	-	1,843.84	-	-
六、综合收益总额	3,804.38	13,791.69	10,563.69	10,135.64
七、每股收益：	-	-	-	-

3. 母公司现金流量表

表：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	71,898.29	127,414.96	59,474.42	68,634.66
收到其他与经营活动有关的现金	87,071.06	5,712.83	10,871.40	111,583.47
经营活动现金流入小计	158,969.35	133,127.79	70,345.82	180,218.12
购买商品、接受劳务支付的现金	369,642.53	264,654.52	226,281.31	220,638.38
支付给职工以及为职工支付的现金	437.29	808.91	772.25	452.32
支付的各项税费	105.29	72.62	253.95	122.45
支付其他与经营活动有关的现金	55,556.48	28,432.43	20,763.49	36,725.13
经营活动现金流出小计	425,741.59	293,968.47	248,071.01	257,938.28
经营活动产生的现金流量净额	-266,772.25	-160,840.68	-177,725.19	-77,720.15
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	8,000.00	-	-	-
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	1.09	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		--	-	-
投资活动现金流入小计	8,001.09	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,378.30	180.71	152.13	10,299.67
投资支付的现金	2,775.00	11,550.00	-	1,780.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计	5,153.30	11,730.71	152.13	12,079.67
投资活动产生的现金流量净额	2,847.80	-11,730.71	-152.13	-12,079.67
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金	489,414.99	172,112.45	242,712.53	186,200.00
发行债券收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	25,705.08	93,320.00	3,000.00	5,000.00
筹资活动现金流入小计	515,120.07	265,432.46	245,712.53	191,200.00
偿还债务支付的现金	255,150.00	10,752.64	20,650.00	100,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,554.34	22,984.75	14,777.20	6,118.10
支付其他与筹资活动有关的现金	3,328.88	3,289.70	10,542.55	1,452.83
筹资活动现金流出小计	282,033.22	37,027.08	45,969.75	108,170.93
筹资活动产生的现金流量净额	233,086.85	228,405.38	199,742.78	83,029.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-		
五、现金及现金等价物净增加额	-30,837.60	55,833.99	21,865.46	-6,770.74
加：期初现金及现金等价物余额	81,041.55	25,207.56	3,341.90	10,112.65
六、期末现金及现金等价物余额	50,203.95	81,041.55	25,207.36	3,341.90

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年

	(9 月末)	(末)	(末)	(末)
总资产 (亿元)	156.99	123.64	98.74	77.43
总负债 (亿元)	104.19	71.25	57.43	37.32
全部债务 (亿元)	84.71	59.64	42.12	19.42
所有者权益 (亿元)	52.80	52.40	41.30	40.11
营业总收入 (亿元)	6.45	16.58	7.64	5.03
利润总额 (亿元)	0.40	1.44	1.09	1.12
净利润 (亿元)	0.40	1.40	1.10	1.12
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	-0.10	0.90	0.31	0.09
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	0.39	1.40	1.10	1.12
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	-28.63	-17.30	-17.95	-5.51
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	0.28	-1.04	-0.01	-1.20
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	25.03	23.88	19.94	5.21
流动比率	4.21	3.04	4.78	5.05
速动比率	0.60	0.49	0.59	0.75
资产负债率 (%)	66.37	57.62	58.17	48.20
债务资本比率 (%)	61.60	53.24	50.49	32.62
营业毛利率 (%)	-	8.41	10.40	8.42
平均总资产回报率 (%)	-	1.35	1.33	1.62
加权平均净资产收益率 (%)	-	3.33	2.71	2.84
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	-	2.14	0.76	0.23
EBITDA (亿元)	-	1.84	1.60	1.21
EBITDA 全部债务比 (%)	-	3.08	3.80	6.23
EBITDA 利息保障倍数	-	1.39	1.04	1.20
应收账款周转率	-	11.96	314.24	189.22
存货周转率	-	0.17	0.09	0.07

【注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（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）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行

证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；

（14）确不适用的项目，请直接填写“-”，避免删除或缺失；

（15）除上述项目外，发行人可结合自身行业特征、业务模式等补充列示其他有利于投资者决策的财务数据信息或常用财务指标。】

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：元、%

项目	2023 年 9 月 30 日		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	1,513,907.62	96.43	1,174,109.64	94.96	945,873.49	95.80	744,523.37	96.15
非流动资产合计	56,008.47	3.57	62,329.03	5.04	41,483.46	4.20	29,815.81	3.85
资产总计	1,569,916.09	100.00	1,236,438.67	100.00	987,356.95	100.00	774,339.18	100.00

在资产规模方面，2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司的资产总额分别为 774,339.18 万元、987,356.95 万元、1,236,438.67 万元和 1,569,916.09 万元，资产总额呈增长态势。

在资产结构方面，公司呈现流动资产占比较高的特点，截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司流动资产占资产总额的比重分别为 96.15%、95.80%、94.96%和 96.43%，总体保持相对稳定，资产结构符合其业务特点。

1、流动资产分析

最近三年一期末，公司流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	57,780.97	3.82	91,054.51	7.76	33,850.81	3.58	14,032.87	1.88
应收账款	23,055.62	1.52	27,507.03	2.34	220.03	0.02	265.95	0.04
预付款项	53,216.82	3.52	50,690.97	4.32	62,681.51	6.63	77,139.12	10.36
其他应收款	62,728.83	4.14	20,635.66	1.76	20,240.94	2.14	19,216.10	2.58
存货	1,299,325.40	85.83	972,630.81	82.84	820,749.28	86.77	627,835.51	84.33
其他流动资产	17,799.99	1.18	11,590.65	0.99	8,130.91	0.86	6,033.82	0.81
合计	1,513,907.62	100.00	1,174,109.64	100.00	945,873.49	100.00	744,523.37	100.00

最近三年一期末，发行人流动资产总额分别为 744,523.37 万元、945,873.49 万元、1,174,109.64 万元和 1,513,907.62 万元，在资产总额中占比分别为 96.15%、95.80%、94.96%和 96.43%。公司流动资产主要为存货、货币资金和预付款项，其中存货合计占各期末流动资产的比例分别为 84.33%、86.77%、82.84%和 85.83%。

（1）货币资金

最近三年末，发行人货币资金结构如下：

单位：元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存现金	15,860.00	16,571.51	4,029.51
银行存款	910,529,283.49	338,491,574.27	140,324,708.85
合计	910,545,143.49	338,508,145.78	140,328,738.36

发行人货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。最近三年一期末，公司的货币资金余额分别为 14,032.87 万元、33,850.81 万元、91,054.51 万元和 57,780.97 万元，分别占各期末资产总额的 1.88%、3.58%、7.76%和 3.82%。报告期内发行人货币资金总体有所增加，2022 年末发行人货币资金较 2021 年末增加 57,203.70 万元，增幅为 168.98%，主要系发行人银行存款增加所致，2023 年 9 月末较 2022 年末有所下降，系发行人项目持续投入支出现金所致。

（2）应收账款

最近三年一期末，发行人应收账款净额分别为 265.95 万元、220.03 万元、27,507.03 万元和 23,055.62 万元，在流动资产中的占比分别为 0.04%、0.02%、2.34%和 1.52%。2022 年末发行人应收账款账面价值较上年末增加 27,287.00 万元，增幅较多，主要系 2022 年度委托土地整理业务实现收入较多，导致应收结算方杭州钱江经济开发区管理委员会款项增加所致。

2022 年末，发行人应收账款按种类列示的情况如下：

单位：元、%

种类	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
按单项计提坏账准备	2,973,012.41	1.06	2,973,012.41	100.00
按组合计提坏账准备	276,547,838.20	98.94	1,477,506.69	0.53
合计	279,520,850.61	100	4,450,519.10	0.5

2022 年末，发行人采用信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款按账龄列示的情况如下：

单位：万元、%

账龄	2022 年末	
	账面余额	比例
1 年以内	26,142.25	93.53
1 至 2 年	296.08	1.06
2 至 3 年	254.90	0.91
3 年至 4 年	253.23	0.91
4 年至 5 年	225.89	0.81
5 年以上	779.74	2.79
小计	27,952.09	100.00
减：坏账准备	445.05	-
合计	27,507.04	-

2022 年末，发行人应收账款期末余额前五大的单位情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	占总额的比例	坏账准备	账龄	款项性质
杭州钱江经济开发区管理委员会	非关联方	25,652.42	91.77	128.26	1 年以内	往来款
杭州市余杭区人民政府仁和街道办事处	非关联方	1,636.13	5.85	8.18	1-5 年、5 年以上	往来款
杭州秀山美地农业科技有限公司	非关联方	165.38	0.59	165.38	5 年以上	往来款
杭州尚昇农业开发有限公司	非关联方	99.19	0.35	0.99	1 年以内	往来款
浙江华野园艺有限公司	非关联方	66.26	0.24	66.26	5 年以上	往来款
合计		27,619.38	98.81	369.07		

截至 2022 年末，发行人应收账款中的政府性应收账款金额合计 25,652.42

万元，明细具体如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	账面余额	账龄	占总额的比例	坏账准备
1	杭州钱江经济开发区管理委员会	25,652.42	1 年以内	91.77	128.26
2	杭州市余杭区人民政府仁和街道办事处	1,636.13	1-5 年、5 年以上	5.85	8.18
合计		25,652.42		91.77	136.44

发行人应收账款中应收政府相关部门的款项全部为发行人实际业务形成的应收款项，具备经营业务背景，不存在替政府融资的行为。

（3）其他应收款

最近三年一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 19,216.10 万元、20,240.94 万元、20,635.66 万元和 62,728.83 万元，占发行人流动资产的比例分别为 2.58%、2.14%、1.76%和 4.04%。公司其他应收款主要是与杭州市余杭区人民政府仁和街道财政所、杭州市余杭区仁和街道区域发展与治理中心等国有公司及部门之间的往来款。2023 年 9 月末，发行人其他应收款较 2022 年末增加 42,093.17 万元，主要系预支搬迁补偿款及应收的拆迁保证金增加所致。

最近一年及一期末，发行人其他应收款项按账龄列示情况如下：

单位：万元

账龄	2023年9月30日	2022年12月31日
1年以内	42,627.98	73.86

1至2年	65.34	2,910.57
2至3年	2,908.67	14,638.29
3年以上	18,013.05	3,440.55
小计	63,615.04	21,063.27
减：坏账准备	886.21	427.61
合计	62,728.83	20,635.66

截至 2022 年末，发行人坏账准备按三阶段模型计提如下：

单位：万元、%

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	21,013.27	377.61	20,635.66
第二阶段	-	-	-
第三阶段	50.00	50.00	-
合计	21,063.27	427.61	20,635.66

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人坏账准备按三阶段模型计提如下：

单位：万元、%

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	63,565.04	836.21	62,728.83
第二阶段	-	-	-
第三阶段	50.00	50.00	-
合计	63,615.04	886.21	62,728.83

截至 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备计提如下：

单位：万元、%

种类	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	21,013.27	100.00	377.61	1.80	20,635.66
组合 3:	20,117.64	95.74	100.59	0.50	20,017.05
组合 4:	895.63	4.26	277.02	30.93	354.92
合计	21,013.27	100.00	377.61	1.80	20,635.66

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司按组合 4 计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元、%

账龄	2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	73.86	0.74	1.00

1至2年	4.20	0.13	3.00
2至3年	95.76	4.79	5.00
3至4年	143.11	21.47	15.00
4至5年	386.82	58.02	15.00
5年以上	191.88	191.88	100.00
合计	895.63	277.02	

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末余额前五大的往来单位情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	债务人名称	与发行人关系	账面余额	账龄	坏账准备	形成原因	款项性质
1	杭州市余杭区人民政府仁和街道办事处	非关联方	17,448.90	1-3 年	87.22	职高地块项目拆迁保证金	往来款
2	杭州市余杭区仁和街道区域发展与治理中心	非关联方	2,036.42	4-5 年	10.18	獐山安置房等建设工程相关往来款项	往来款
3	杭州市余杭区仁和镇街道办事处（勾仁大道专户）	非关联方	480.00	5 年以上	2.40	拆迁相关的保证金余款	往来款
4	杭州联东金晨投资有限公司	非关联方	287.78	4-5 年	43.16	建设工程的往来款项	往来款
5	杭州易安易信劳务服务有限公司	非关联方	138.00	5 年以上	16.83	资产租赁业务产生的与房地产中介的往来款项	往来款
	合计		20,391.10		159.79		

截至 2023 年 9 月末，发行人其他应收款期末余额前五大的往来单位情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	债务人名称	与发行人关系	账面余额	账龄	坏账准备	形成原因	款项性质
1	杭州市余杭区人民政府仁和街道办事处	非关联方	28,032.73	1 年以内	140.16	搬迁补偿款（东风村岳山前区块（三星片）扩展项目、搬迁工作经费	往来款
2	杭州市余杭区人民政府仁和街道办事处	非关联方	17,448.90	2 至 3 年、5 年以上	87.24	职高地块项目拆迁保证金	往来款
3	杭州余杭区资产经营处置有限公司	关联方	10,800.00	1 年以内	-	预付项目款（余杭区保障性租赁住房项目（一期）	往来款
4	杭州市规划和自然资源局余杭分局	非关联方	3,502.34	1 年以内	17.51	土地竞买保证金（余政工出【2023】1 号）	往来款、保证金

5	杭州市余杭区仁和街道区域发展与治理中心	非关联方	2,036.42	5 年以上	10.18	獐山安置房等建设工程相关往来款项	往来款
	合计		61,820.39		255.10		

根据其他应收款形成原因是否与经营活动直接相关，发行人将其他应收款划分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款。

发行人已根据上述界定标准及有关其他应收款的具体情况，对经营性和非经营性其他应收款进行分类。报告期末，发行人经营性其他应收款主要包括发行人及其子公司在正常的业务经营过程中发生的应收工程款、应收风险补偿金和保证金。截止 2022 年末，发行人其他应收款均为经营性款项。

发行人为加强资金管理，提高资金使用效率，对非经营性往来占款和资金拆借行为进行了规范。目前，发行人非经营性往来占款或者资金拆借等大额资金使用实行公司集体决策，并履行严格的业务审批程序，审批程序为公司报审部门（单位）提出申请-报审部门（单位）负责人审核-报审单位董事长或发行人分管领导审核-发行人董事长/总经理审核。

本次债券存续期内，发行人将按照公司相关业务审批程序严格管控非经营性往来占款和资金拆借事项。公司将在本次债券存续期内的年度报告及半年度报告中及时披露非经营性往来占款或资金拆借相关情况。如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露做出调整。

（4）存货

最近三年一期末，发行人存货账面价值分别为 627,835.51 万元、820,749.28 万元、972,630.81 万元和 1,299,325.40 万元，占各期末流动资产的比例分别为 84.77%、86.77%、82.84%和 85.83%，占比较大。

发行人存货主要包括合约履约成本和开发成本。发行人 2021 年末存货余额相比 2020 年末增加 192,913.77 万元，增幅 30.73%，主要是由于发行人合约履约成本增加所致。发行人 2022 年末存货余额相比 2021 年末增加 151,881.51 万元，增幅 18.51%，主要是由于发行人合约履约成本增加所致。发行人 2023 年 1-9 月存货增长较快，较 2023 年初增加 326,694.59 万元，系发行人仁和基地区域、獐山集镇改造农民多高层安置房、仁良路南延（树东路-疏港公路）等项目建设投入较大，合约履约成本增加所致。由于公司主要从事的城市基础设施建设业务和土地整理业务属于资金密集型行业，项目建设周期较长、前期投资大，故存货在报告期资产总额中占比较大，而且随着公司业务规模的不断扩大，存货规模也不断

扩大。

最近三年末，发行人存货类别如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
合 同 履 约 成本	972,630.81	100.00	820,749.28	100.00	290,277.74	46.23
开发成本	-	-	-	-	337,557.77	53.77
其中：土地 开发成本	-	-	-	-	337,557.77	53.77
合计	972,630.81	100.00	820,749.28	100.00	627,835.51	100.00

截至 2022 年末，发行人主要合同履行成本的明细情况如下：

单位：元

项目名称	归属单位	2022.12.31
国家农业综合开发项目	杭州钱江开发区科技发展有限公司	5,300.00
桃源桥工程	杭州钱江开发区科技发展有限公司	4,385,918.00
六通渠系工程	杭州钱江开发区科技发展有限公司	472,880.00
三家村渡口运河堤塘工程	杭州钱江开发区科技发展有限公司	40,848.00
夏家桥闸站工程	杭州钱江开发区科技发展有限公司	49,491.00
陈家塘道路沟通工程	杭州钱江开发区科技发展有限公司	29,106.00
DN200 管安装及附属管道设施工程	杭州钱江开发区科技发展有限公司	188,361.00
六通区块栅栏迁移工程	杭州钱江开发区科技发展有限公司	8,610.00
高新园区土地预征费用	杭州钱江开发区科技发展有限公司	1,122,328.00
獐山集镇提升改造工程项目	杭州风景仁合开发建设有限公司	733,236,003.19
云会商住地块	杭州风景仁合开发建设有限公司	6,443,693.00
余山地块	杭州风景仁合开发建设有限公司	114,922,451.00
獐山路（启航路-奉欣路）	杭州风景仁合开发建设有限公司	13,943,189.61
獐山路（怡然街-上施桥港）	杭州风景仁合开发建设有限公司	11,090,469.30
怡然街（獐山路-西南山南路）	杭州风景仁合开发建设有限公司	224,549.00
开发成本-余山商业用地	杭州仁和城建有限公司	143,417,277.97
开发成本-集镇开发项目	杭州仁和城建有限公司	1,072,597,848.86
开发成本-零星工程	杭州仁和城建有限公司	451,077.54
受托代建工程-仁和大道北段	杭州仁和城建有限公司	525,438.00
受托代建工程-西塘河桥改建	杭州仁和城建有限公司	2,500.00
受托代建工程-余山路工程	杭州仁和城建有限公司	1,261,982.00
受托代建项目-仁和大桥	杭州仁和城建有限公司	29,481,921.30
仁和基地区域	杭州钱江开发区投资发展有限公司	2,902,644,097.12
仁和先进制造业基地拆迁安置房项目 1 期	杭州钱江开发区投资发展有限公司	581,573,758.47
仁和先进制造业基地拆迁安置房项目 2 期	杭州钱江开发区投资发展有限公司	364,786,845.78
仁康区块安置房项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	336,818,477.55
獐山集镇改造农民多高层安置房	杭州钱江开发区投资发展有限公司	883,276,518.75
花园雅居配套工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	201,325,862.98
启航路（原高新大道）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	27,040,673.37
高新大桥	杭州钱江开发区投资发展有限公司	20,420.90
高新农业示范中心道路综合整治工程 1 期	杭州钱江开发区投资发展有限公司	8,365,904.80
高新农业示范中心道路综合整治工程 2 期（新区路 2 期）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	44,141,553.46
高新大道沿线环境综合整治	杭州钱江开发区投资发展有限公司	11,037,914.40

仁和先进制造业基地 A 泵站	杭州钱江开发区投资发展有限公司	5,484,249.72
和平路西延伸跨獐山港大桥	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,035,849.00
临港路（原规划一路、启航路以南）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	13,422,439.50
仁和大道北延伸工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	22,827,085.91
和燕路及粮站路（原规划支路及四支路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	8,383,927.45
树东路（原五支路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	11,777,510.71
仁和先进制造业基地城雕项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	6,816,183.40
南北道路连接线	杭州钱江开发区投资发展有限公司	5,769,033.25
仁良路（原獐山路、奉口港至三星路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	14,545,990.30
仁良路（原獐山路、启航路至临港路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	68,319,372.17
洛阳路（獐山路至仁康路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,295,145.82
奉运路（原规划三路、启航路至粮站路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	16,893,530.06
东风路（原规划一路、和平路至树东路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	7,477,271.45
仁良路景观绿化	杭州钱江开发区投资发展有限公司	26,808,577.29
启航路环境综合提升	杭州钱江开发区投资发展有限公司	339,322.00
临港路北段（启航路-洛阳路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	15,749,204.89
奉欣路	杭州钱江开发区投资发展有限公司	968,387.86
仁康路 1 期（原永康路 1 期）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	741,627.00
东风村便道工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	79,630.84
普宁路（中心粮库连接线）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	10,434,034.00
燕湾路	杭州钱江开发区投资发展有限公司	6,756,804.26
启航路西延项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	10,356,583.67
树东路东延伸工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	5,908,965.46
七号路项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	407,566.40
沿山路	杭州钱江开发区投资发展有限公司	585,971.78
东风小学及东风幼儿园	杭州钱江开发区投资发展有限公司	151,752,038.22
临港路（洛阳路-仁康路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	32,540,677.04
仁和基地河道绿化提升	杭州钱江开发区投资发展有限公司	99,630,408.29
仁康路（奉欣路-临港路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	159,448,430.53
仁良路（临港路-獐山路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	46,152,882.95
仁和基地道路两侧绿化提升工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	9,085,033.09
方田圩河道景观绿化工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,704,987.48
粮站路（奉运路至仁康路段，临港路至獐山港段）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	6,437,439.88
和平路泵站	杭州钱江开发区投资发展有限公司	563,853.15
启航路停车场	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,720,829.03

美丽乡村	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,155,915.40
仁和博路尚停车场	杭州钱江开发区投资发展有限公司	782,143.77
夏家桥港北延	杭州钱江开发区投资发展有限公司	639,241.58
奉欣路（仁康路-獐山港）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	53,835,837.98
獐湾路（仁康路-临港路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	16,528,921.17
奉运路（洛阳路-骆驼桥港）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	18,919,488.36
仁和基地核心区块市政道路等基础设施部分	杭州钱江开发区投资发展有限公司	35,248,218.06
双创中心周边绿化提升项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,342,236.00
钱江开发区办公楼附属景观绿化提升项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	4,860,353.76
仁和基地核心区块重要节点景观改造	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,386,381.59
洛阳路獐八线连线项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	8,328,211.75
奉欣路东延	杭州钱江开发区投资发展有限公司	7,626,234.31
树东路东段工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	2,803,605.30
獐山路南段（奉欣路-和平路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	3,126,734.21
粮站路东段	杭州钱江开发区投资发展有限公司	279,558.28
劳武区域支路及周边环境提升	杭州钱江开发区投资发展有限公司	15,159,175.74
仁康路与启航路交叉口工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,095,815.98
獐湾路（奉运路-仁良路）项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,035,630.38
钱开区规划展示馆布展采购项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	13,507,121.26
仁和大桥提升改造（和平路-沿山路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	5,986,951.35
仁康路（奉欣路-和平路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	18,987,590.49
仁和智能制造创新创业产业园外围市政消防提升改	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,174,988.82
奉运路北延（獐山路-骆驼桥港）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	8,555,655.62
东风绿地公园及獐山港北岸景观提升项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	4,363,895.47
电力上改下工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	74,847,805.92
粮站路跨獐山港桥项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	8,982,743.42
奉口港河道整治工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	15,194,937.89
仁河大道道路两侧提升改造工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	7,165,742.48
双陈幼儿园项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	6,604,833.90
仁和卫生服务中心改扩建	杭州钱江开发区投资发展有限公司	352,183,285.79
钱开区智荟动力公园雕塑项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	3,572,078.75
奉欣路跨獐山港桥项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	8,941,403.12
和平路西延（仁良路-仁康路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	15,493,116.97
余山广场项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	7,640,576.94
双陈小学项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	17,968,257.93
三星路提升改造工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	11,852,028.06

仁康路（和平路-树东路）项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	11,683,818.15
树东西路延（仁良路-仁康路）项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	3,561,276.43
钱江经济开发区三支路公租房	杭州钱江开发区投资发展有限公司	28,173,031.84
獐山路西延（奉运路-仁康路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,931,149.98
启航路东延项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	7,289,526.40
葛墩路（运溪路-和平路）提升改造项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	24,730.42
树东路以南公租房	杭州钱江开发区投资发展有限公司	118,938.75
仁康路北延（临港路-獐山路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	42,924.53
獐山路（和平路-运溪路）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	59,090.09
仁良路北延（獐山路-杭宁高速）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	4,090,847.00
制造四路（仁和大道-东西大道）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	3,558,869.43
方田圩河道改道	杭州钱江开发区投资发展有限公司	11,503,649.10
清水治污工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	2,591,608.80
芙蓉路桥梁	杭州钱江开发区投资发展有限公司	48,600.00
春色满园高新人才房	杭州钱江开发区投资发展有限公司	20,633,605.23
仁和基地人才房	杭州钱江开发区投资发展有限公司	371,128,143.46
鲲鹏人才服务中心装饰设计一体化项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,136,623.48
栅庄桥港桥工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,133,186.00
石塘湾闸站	杭州钱江开发区投资发展有限公司	16,000.00
5 号桥闸站	杭州钱江开发区投资发展有限公司	2,942,260.43
高新农业园区	杭州钱江开发区投资发展有限公司	2,804,853.06
仁和棚户区改造项目獐山集镇改造	杭州钱江开发区投资发展有限公司	314,106.42
新区路道路及两侧绿化提升项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	94,355,628.38
浙大电气装备创新中心室内外装饰及改造项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	37,479,977.06
其他	杭州钱江开发区投资发展有限公司	527,002.98
钱江经济开发区办公大楼智能化工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	70,996.23
仁和第一幼儿园迁建项目	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,103,739.77
余杭区“美丽杭州迎亚运”入城口整治提升工程	杭州钱江开发区投资发展有限公司	231,201.00
电力上改下工程（2022 年度）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	48,479,723.45
通信杆线上改下工程（2022 年度）	杭州钱江开发区投资发展有限公司	20,150,965.57
东塘中心小学	杭州钱江开发区投资发展有限公司	21,787,680.45
仁和二幼	杭州钱江开发区投资发展有限公司	3,003,550.56
合计		9,726,308,136.44

2022 年末发行人存货之土地使用权明细如下：

单位：平方米、元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0145965 号	余杭区仁和镇春色满园 1 幢 1 单元 101 室	城镇住宅用地/住宅	61.4	20,633,605.23	成本法	否	否
2	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0145973 号	余杭区仁和镇春色满园 1 幢 1 单元 102 室	城镇住宅用地/住宅	61.4		成本法		否
3	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0145986 号	余杭区仁和镇春色满园 1 幢 2 单元 601 室	城镇住宅用地/住宅	61.4		成本法		否
4	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0136000 号	余杭区仁和镇春色满园 2 幢 1 单元 102 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
5	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0136006 号	余杭区仁和镇春色满园 2 幢 1 单元 601 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
6	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0136007 号	余杭区仁和镇春色满园 2 幢 1 单元 602 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
7	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0136015 号	余杭区仁和镇春色满园 2 幢 2 单元 101 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
8	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0136013 号	余杭区仁和镇春色满园 2 幢 2 单元 301 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
9	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0145851 号	余杭区仁和镇春色满园 2 幢 2 单元 601 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
10	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0145882 号	余杭区仁和镇春色满园 2 幢 2 单元 402 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
11	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0145827 号	余杭区仁和镇春色满园 2 幢 3 单元 102 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
12	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0149886 号	余杭区仁和镇春色满园 2 幢 3 单元 502 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
13	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0145872 号	余杭区仁和镇春色满园 2 幢 3 单元 601 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
14	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0145838 号	余杭区仁和镇春色满园 2 幢 3 单元 602 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
15	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0149876 号	余杭区仁和镇春色满园 3 幢 1 单元 101 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
16	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0149867 号	余杭区仁和镇春色满园 3 幢 1 单元 102 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
17	划拨	浙（2020）余杭区不动产权第 0149902 号	余杭区仁和镇春色满园 3 幢 2 单元 101 室	城镇住宅用地/住宅	61.1		成本法		否
1	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	61.1		成本		否

8	拨	产权第 0146014 号	园 3 幢 2 单元 102 室	用地/住宅			法		
1	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	61.1		成本		否
9	拨	产权第 0146028 号	园 3 幢 3 单元 101 室	用地/住宅			本法		
2	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	61.1		成本		否
0	拨	产权第 0146037 号	园 3 幢 3 单元 102 室	用地/住宅			本法		
2	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	61.1		成本		否
1	拨	产权第 0146020 号	园 3 幢 3 单元 601 室	用地/住宅			本法		
2	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	61.1		成本		否
2	拨	产权第 0149896 号	园 3 幢 3 单元 602 室	用地/住宅			本法		
2	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.3		成本		否
3	拨	产权第 0149951 号	园 5 幢 101 室	用地/住宅			本法		
2	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	28.3		成本		否
4	拨	产权第 0149963 号	园 5 幢 102 室	用地/住宅			本法		
2	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.3		成本		否
5	拨	产权第 0150010 号	园 5 幢 114 室	用地/住宅			本法		
2	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.3		成本		否
6	拨	产权第 0150012 号	园 5 幢 115 室	用地/住宅			本法		
2	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.3		成本		否
7	拨	产权第 0150018 号	园 5 幢 116 室	用地/住宅			本法		
2	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
8	拨	产权第 0134635 号	园 5 幢 201 室	用地/住宅			本法		
2	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
9	拨	产权第 0134641 号	园 5 幢 202 室	用地/住宅			本法		
3	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
0	拨	产权第 0134644 号	园 5 幢 214 室	用地/住宅			本法		
3	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
1	拨	产权第 0134650 号	园 5 幢 215 室	用地/住宅			本法		
3	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
2	拨	产权第 0134675 号	园 5 幢 216 室	用地/住宅			本法		
3	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
3	拨	产权第 0136476 号	园 5 幢 301 室	用地/住宅			本法		
3	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
4	拨	产权第 0136504 号	园 5 幢 302 室	用地/住宅			本法		
3	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
5	拨	产权第 0136510 号	园 5 幢 303 室	用地/住宅			本法		
3	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
6	拨	产权第 0136525 号	园 5 幢 304 室	用地/住宅			本法		
3	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
7	拨	产权第 0136532 号	园 5 幢 305 室	用地/住宅			本法		
3	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
8	拨	产权第 0137733 号	园 5 幢 306 室	用地/住宅			本法		
3	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
9	拨	产权第 0137730 号	园 5 幢 307 室	用地/住宅			本法		

40	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0137723 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 308 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
41	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0137719 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 309 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
42	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0137715 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 310 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
43	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0135370 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 311 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
44	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0135379 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 312 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
45	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0135389 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 313 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
46	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0135399 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 314 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
47	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0135404 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 315 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
48	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0135407 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 316 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
49	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0134162 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 401 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
50	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0134172 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 402 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
51	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0134177 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 403 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
52	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0134183 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 404 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
53	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0134189 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 405 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
54	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147858 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 406 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
55	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147855 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 407 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
56	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147839 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 408 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
57	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147848 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 409 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
58	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147841 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 410 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
59	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0137114 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 411 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
60	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0137117 号	余杭区仁和镇春色满园 5 幢 412 室	城镇住宅用地/住宅	30.2		成本法		否
6	划	浙(2020)余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否

1	拨	产权第 0137119 号	园 5 幢 413 室	用地/住宅			法		
6	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
2	拨	产权第 0137122 号	园 5 幢 414 室	用地/住宅			法		
6	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
3	拨	产权第 0137127 号	园 5 幢 415 室	用地/住宅			法		
6	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
4	拨	产权第 0137112 号	园 5 幢 416 室	用地/住宅			法		
6	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
5	拨	产权第 0137924 号	园 5 幢 501 室	用地/住宅			法		
6	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
6	拨	产权第 0137929 号	园 5 幢 502 室	用地/住宅			法		
6	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
7	拨	产权第 0137940 号	园 5 幢 503 室	用地/住宅			法		
6	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
8	拨	产权第 0137944 号	园 5 幢 504 室	用地/住宅			法		
6	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
9	拨	产权第 0137948 号	园 5 幢 505 室	用地/住宅			法		
7	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
0	拨	产权第 0135458 号	园 5 幢 506 室	用地/住宅			法		
7	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
1	拨	产权第 0135472 号	园 5 幢 507 室	用地/住宅			法		
7	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
2	拨	产权第 0135480 号	园 5 幢 508 室	用地/住宅			法		
7	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
3	拨	产权第 0135484 号	园 5 幢 509 室	用地/住宅			法		
7	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
4	拨	产权第 0135463 号	园 5 幢 510 室	用地/住宅			法		
7	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
5	拨	产权第 0150036 号	园 5 幢 511 室	用地/住宅			法		
7	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
6	拨	产权第 0150038 号	园 5 幢 512 室	用地/住宅			法		
7	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
7	拨	产权第 0150033 号	园 5 幢 513 室	用地/住宅			法		
7	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
8	拨	产权第 0150029 号	园 5 幢 514 室	用地/住宅			法		
7	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
9	拨	产权第 0150028 号	园 5 幢 515 室	用地/住宅			法		
8	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	30.2		成本		否
0	拨	产权第 0150024 号	园 5 幢 516 室	用地/住宅			法		
8	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	33.1		成本		否
1	拨	产权第 0138765 号	园 6 幢 112 室	用地/住宅			法		
8	划	浙（2020）余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	31		成本		否
2	拨	产权第 0138756 号	园 6 幢 113 室	用地/住宅			法		

83	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0138769 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 114 室	城镇住宅用地/住宅	37		成本法		否
84	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0136394 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 201 室	城镇住宅用地/住宅	33.7		成本法		否
85	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0136391 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 202 室	城镇住宅用地/住宅	30		成本法		否
86	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0136389 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 203 室	城镇住宅用地/住宅	30		成本法		否
87	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0136387 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 204 室	城镇住宅用地/住宅	30		成本法		否
88	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0136247 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 205 室	城镇住宅用地/住宅	30		成本法		否
89	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0138039 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 206 室	城镇住宅用地/住宅	30		成本法		否
90	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0138041 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 207 室	城镇住宅用地/住宅	30		成本法		否
91	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0138043 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 208 室	城镇住宅用地/住宅	27.6		成本法		否
92	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0138046 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 209 室	城镇住宅用地/住宅	27.6		成本法		否
93	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0138048 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 210 室	城镇住宅用地/住宅	27.6		成本法		否
94	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0138051 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 211 室	城镇住宅用地/住宅	30		成本法		否
95	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0149931 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 212 室	城镇住宅用地/住宅	30		成本法		否
96	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0149925 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 213 室	城镇住宅用地/住宅	30		成本法		否
97	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0149924 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 214 室	城镇住宅用地/住宅	30		成本法		否
98	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0149923 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 215 室	城镇住宅用地/住宅	30		成本法		否
99	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0149922 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 216 室	城镇住宅用地/住宅	33.7		成本法		否
100	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0138771 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 301 室	城镇住宅用地/住宅	33.5		成本法		否
101	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0138776 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 302 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
102	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147777 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 303 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否

103	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147781 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 304 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
104	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147784 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 305 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
105	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147785 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 306 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
106	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147788 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 307 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
107	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0149912 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 308 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
108	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0149905 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 309 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
109	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0149898 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 310 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
110	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0149893 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 311 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
111	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0149864 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 312 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
112	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147227 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 313 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
113	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147045 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 314 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
114	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147232 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 315 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
115	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147212 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 316 室	城镇住宅用地/住宅	33.5		成本法		否
116	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0147789 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 401 室	城镇住宅用地/住宅	33.5		成本法		否
1	划	浙(2020)余杭区不动	余杭区仁和镇春色满	城镇住宅	29.9		成本		否

17	拨	产权第 0147798 号	园 6 幢 402 室	用地/住宅			法		
118	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147821 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 403 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
119	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147826 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 404 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
120	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147831 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 405 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
121	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147799 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 406 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
122	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147825 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 407 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
123	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147794 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 408 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
124	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147823 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 409 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
125	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147791 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 410 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
126	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0145967 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 411 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
127	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0145974 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 412 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
128	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147731 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 413 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
129	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147679 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 414 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
130	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147670 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 415 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法		否
133	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147871 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 416 室	城镇住宅 用地/住宅	33.5		成本 法		否

1								
1 3 2	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0147984 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 501 室	城镇住宅 用地/住宅	33.5		成本 法	否
1 3 3	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0148512 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 502 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 3 4	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0148612 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 503 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 3 5	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0148195 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 504 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 3 6	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0137104 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 505 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 3 7	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0137116 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 506 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 3 8	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0137126 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 507 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 3 9	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0137130 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 508 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 4 0	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0137136 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 509 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 4 1	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0135448 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 510 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 4 2	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0135434 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 511 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 4 3	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0135426 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 512 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 4 4	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0135423 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 513 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否
1 4 5	划 拨	浙（2020）余杭区不动 产权第 0135416 号	余杭区仁和镇春色满 园 6 幢 514 室	城镇住宅 用地/住宅	29.9		成本 法	否

146	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0146000 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 515 室	城镇住宅用地/住宅	29.9		成本法		否
147	划拨	浙(2020)余杭区不动产权第 0145951 号	余杭区仁和镇春色满园 6 幢 516 室	城镇住宅用地/住宅	33.5		成本法		否

2、非流动资产分析

最近三年一期末，公司非流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债权投资	990.00	1.77	990.00	1.59	990.00	2.39	-	-
可供出售金融资产	-	0.00	-	-	-	-	990.00	3.32
长期应收款	-	0.00	-	-	-	-	2,000.00	6.71
长期股权投资	5,251.77	9.38	12,703.38	20.38	1,817.89	4.38	1,779.99	5.97
投资性房地产	33,213.94	59.30	33,213.94	53.29	19,976.28	48.15	20,458.46	68.62
固定资产	2,853.06	5.09	669.66	1.07	3,403.20	8.20	3,504.00	11.75
在建工程	27.29	0.05	27.29	0.04	27.29	0.07	27.29	0.09
使用权资产	8,010.81	14.30	10,748.91	17.25	14,418.90	34.76	-	-
无形资产	0.64	0.00	0.71	0.00	41.79	0.10	42.17	0.14
长期待摊费用	2,660.96	4.75	3,225.14	5.17	808.10	1.95	1,013.91	3.40
其他非流动金融资产	3,000.00	5.36	750.00	1.20	-	-	-	-
非流动资产合计	56,008.47	100.00	62,329.03	100.00	41,483.46	100.00	29,815.81	100.00

最近三年一期末，发行人非流动资产分别为 29,815.81 万元、41,483.46 万元、62,329.03 万元和 56,008.47 万元，占总资产的比重分别为 3.85%、4.20%、5.04% 和 3.57%。发行人非流动资产主要为在投资性房地产、固定资产和使用权资产，该三项资产合计占最近三年末非流动资产的比例分别为 80.37%、91.12%、71.61% 和 78.70%。

（1）投资性房地产

最近三年一期末，发行人投资性房地产分别为 20,458.46 万元、19,976.28 万元、33,213.94 万元和 33,213.94 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 68.62%、48.15%、53.29% 和 59.30%。发行人所持有的投资性房地产为采用公允价值计量模式的用于出租的房屋建筑物。截至 2022 年末，投资性房地产金额较上年末增加 13,237.66 万元，增幅达 66.27%，主要原因系发行人固定资产中的部分房屋及建筑物转为投资性房地产所致。

截至 2022 年末，发行人投资性房地产中的土地使用权构成情况如下：

单位：平方米、元

序号	所有权证编号	坐落	获取方式	证载用途	面积	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳土地出让金	是否出租
1	房权证仁字第 0000010 号	仁和街道桂丰路 9 号	划拨	非住宅	3753.95	26,176,600.00	评估法	否	否	是
2	浙(2021)杭州市不动产权第 2026469 号	杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 1 幢	出让	工业	4550.49	24,689,700.00	评估法	否	是	是
3	浙(2021)杭州市不动产权第 2026473 号	杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 2 幢 101 室	出让	工业	772.7	68,736,400.00	评估法	否	是	是
4	浙(2021)杭州市不动产权第 2026492 号	杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 2 幢 201 室	出让	工业	1376.54		评估法	否	是	是
5	浙(2021)杭州市不动产权第 2026496 号	杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 2 幢 301 室	出让	工业	1640.19		评估法	否	是	是
6	浙(2021)杭州市不动产权第 2026497 号	杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 2 幢 401 室	出让	工业	1640.19		评估法	否	是	是
7	浙(2021)杭州市不动产权第 2026466 号	杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 2 幢 501 室	出让	工业	1640.19		评估法	否	是	是
8	浙(2021)杭州市不动产权第 2026462 号	杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 2 幢 601 室	出让	工业	1640.19		评估法	否	是	是
9	浙(2021)杭州市不动产权第 2026455 号	杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 2 幢 701 室	出让	工业	1640.19		评估法	否	是	是
10	浙(2021)杭州市不动产权第	杭州市余杭区仁和街道	出让	工业	1640.19		评估法	否	是	是

	2026451 号	临港路 10 号 2 幢 801 室								
11	浙(2021)杭州市不动产权第 2026464 号	杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 2 幢 901 室	出让	工业	1640.19		评估法	否	是	是
12	浙(2019)余杭区不动产权第 0114231 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 1-1 号	划拨	非住宅	180.14	1,521,700.00	评估法	否	否	否
13	浙(2019)余杭区不动产权第 0114220 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 1-2 号	划拨	非住宅	203.19	1,716,400.00	评估法	否	否	否
14	浙(2019)余杭区不动产权第 0114205 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 1-3 号	划拨	非住宅	267.01	1,691,700.00	评估法	否	否	否
15	浙(2019)余杭区不动产权第 0114213 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 1-4 号	划拨	非住宅	220.34	1,861,300.00	评估法	否	否	否
16	浙(2019)余杭区不动产权第 0114230 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 2-1 号	划拨	非住宅	181.61	1,534,100.00	评估法	否	否	否
17	浙(2019)余杭区不动产权第 0114218 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 2-2 号	划拨	非住宅	204.84	1,730,400.00	评估法	否	否	否
18	浙(2019)余杭区不动产权第 0114229 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 2-3 号	划拨	非住宅	183.83	1,552,900.00	评估法	否	否	否
19	浙(2019)余杭区不动产权第 0114214 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 2-4 号	划拨	非住宅	217.79	1,839,800.00	评估法	否	否	否
20	浙(2019)余杭区不动产权第 0114188 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 3-1 号至 3-6 号	划拨	非住宅	1338.96	8,483,400.00	评估法	否	否	否
21	浙(2019)余杭	杭州市余杭	划	非住	158.0	1,335,000.	评估	否	否	否

	区不动产权第 0114241 号	区仁和街道仁良花苑 3-7 号	拨	宅	3	00	法			
22	浙(2019)余杭区不动产权第 0114248 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 3-8 号	划拨	非住宅	92.1	778,000.00	评估法	否	否	否
23	浙(2019)余杭区不动产权第 0114243 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 3-9 号	划拨	非住宅	127.49	1,077,000.00	评估法	否	否	否
24	浙(2019)余杭区不动产权第 0114240 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 3-10 号	划拨	非住宅	158.03	1,335,000.00	评估法	否	否	否
25	浙(2019)余杭区不动产权第 0114252 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 4-1 号	划拨	非住宅	60.93	514,700.00	评估法	否	否	否
26	浙(2019)余杭区不动产权第 0114203 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 4-2 号	划拨	非住宅	270.58	1,714,400.00	评估法	否	否	否
27	浙(2019)余杭区不动产权第 0114232 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 4-3 号	划拨	非住宅	178.48	1,130,800.00	评估法	否	否	否
28	浙(2019)余杭区不动产权第 0114233 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 4-4 号	划拨	非住宅	178.48	1,130,800.00	评估法	否	否	否
29	浙(2019)余杭区不动产权第 0114208 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 4-5 号	划拨	非住宅	251.56	1,593,900.00	评估法	否	否	否
30	浙(2019)余杭区不动产权第 0114193 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 4-6 号	划拨	非住宅	326.69	2,069,800.00	评估法	否	否	否
31	浙(2019)余杭区不动产权第 0114211 号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑 4-7 号	划拨	非住宅	226.99	958,700.00	评估法	否	否	否

32	浙(2019)余杭区不动产权第0114195号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑4-8号	划拨	非住宅	300.77	1,905,600.00	评估法	否	否	否
33	浙(2019)余杭区不动产权第0114234号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑5-4号	划拨	非住宅	176.74	1,154,400.00	评估法	否	否	否
34	浙(2019)余杭区不动产权第0114235号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑5-5号	划拨	非住宅	176.74	1,154,400.00	评估法	否	否	否
35	浙(2019)余杭区不动产权第0114226号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑5-6号	划拨	非住宅	194.42	1,269,900.00	评估法	否	否	否
36	浙(2019)余杭区不动产权第0114242号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑5-7号	划拨	非住宅	147.08	960,700.00	评估法	否	否	否
37	浙(2019)余杭区不动产权第0114191号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑5-8号	划拨	非住宅	356.51	2,328,600.00	评估法	否	否	否
38	浙(2019)余杭区不动产权第0114206号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑5-9号	划拨	非住宅	260.3	1,700,100.00	评估法	否	否	否
39	浙(2019)余杭区不动产权第0114198号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑5-10号	划拨	非住宅	294.18	1,921,400.00	评估法	否	否	否
40	浙(2019)余杭区不动产权第0114194号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑13-1号	划拨	非住宅	320.17	2,091,200.00	评估法	否	否	否
41	浙(2019)余杭区不动产权第0114197号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑13-2号	划拨	非住宅	295.17	1,927,900.00	评估法	否	否	否
42	浙(2019)余杭区不动产权第0114202号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑13-3号	划拨	非住宅	270.84	1,769,000.00	评估法	否	否	否

		号								
43	浙(2019)余杭区不动产权第0114236号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑14幢1单元201室	划拨	非住宅	171.71	747,700.00	评估法	否	否	否
44	浙(2019)余杭区不动产权第0114251号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑20-1号	划拨	非住宅	69.94	609,100.00	评估法	否	否	否
45	浙(2019)余杭区不动产权第0114200号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑20-2号	划拨	非住宅	275.11	1,796,900.00	评估法	否	否	否
46	浙(2019)余杭区不动产权第0114227号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑20-3号	划拨	非住宅	189.86	1,240,000.00	评估法	否	否	否
47	浙(2019)余杭区不动产权第0114204号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑20-4号	划拨	非住宅	268.65	1,754,700.00	评估法	否	否	否
48	浙(2019)余杭区不动产权第0114253号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑20-5号	划拨	非住宅	57.23	498,400.00	评估法	否	否	否
49	浙(2019)余杭区不动产权第0114190号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑20-6号	划拨	非住宅	360.85	2,356,900.00	评估法	否	否	否
50	浙(2019)余杭区不动产权第0114250号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑20-7号	划拨	非住宅	70.9	617,500.00	评估法	否	否	否
51	浙(2019)余杭区不动产权第0114215号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑20-8号	划拨	非住宅	217.23	1,418,800.00	评估法	否	否	否
52	浙(2019)余杭区不动产权第0114228号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑20-9号	划拨	非住宅	187.72	1,634,800.00	评估法	否	否	否
53	浙(2019)余杭	杭州市余杭	划	非住	119.0	1,036,700.	评估	否	否	否

	区不动产权第 0114244 号	区仁和街道 仁良花苑 20-10 号	拨	宅	4	00	法			
54	浙(2019)余杭区不动产权第 0114246 号	杭州市余杭区仁和街道 仁良花苑 20-13 号	划拨	非住宅	106.41	926,700.00	评估法	否	否	否
55	浙(2019)余杭区不动产权第 0114249 号	杭州市余杭区仁和街道 仁良花苑 20-15-201 室	划拨	非住宅	72.93	317,600.00	评估法	否	否	否
56	浙(2019)余杭区不动产权第 0114196 号	杭州市余杭区仁和街道 仁良花苑 21-1 号	划拨	非住宅	295.27	2,571,400.00	评估法	否	否	否
57	浙(2019)余杭区不动产权第 0114192 号	杭州市余杭区仁和街道 仁良花苑 21-2 号	划拨	非住宅	351.12	2,293,300.00	评估法	否	否	否
58	浙(2019)余杭区不动产权第 0114212 号	杭州市余杭区仁和街道 仁良花苑 21-3 号	划拨	非住宅	225.73	1,474,400.00	评估法	否	否	否
59	浙(2019)余杭区不动产权第 0114199 号	杭州市余杭区仁和街道 仁良花苑 21-4 号	划拨	非住宅	281.24	1,836,900.00	评估法	否	否	否
60	浙(2019)余杭区不动产权第 0114201 号	杭州市余杭区仁和街道 仁良花苑 21-5 号	划拨	非住宅	271.34	1,772,200.00	评估法	否	否	否
61	浙(2019)余杭区不动产权第 0114189 号	杭州市余杭区仁和街道 仁良花苑 21-6 号	划拨	非住宅	365.23	2,385,500.00	评估法	否	否	否
62	浙(2019)余杭区不动产权第 0114187 号	杭州市余杭区仁和街道 仁良花苑 23-1 号	划拨	非住宅	2350.22	12,894,100.00	评估法	否	否	否
63	浙(2019)余杭区不动产权第 0114217 号	杭州市余杭区仁和街道 仁良花苑 25-1 号	划拨	非住宅	210.4	1,832,300.00	评估法	否	否	否

64	浙(2019)余杭区不动产权第0114224号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑25-2号	划拨	非住宅	196.8	1,713,900.00	评估法	否	否	否
65	浙(2019)余杭区不动产权第0114225号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑25-3号	划拨	非住宅	196.8	1,713,900.00	评估法	否	否	否
66	浙(2019)余杭区不动产权第0114239号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑25-4号	划拨	非住宅	160.47	1,397,500.00	评估法	否	否	否
67	浙(2019)余杭区不动产权第0114245号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑25-5号	划拨	非住宅	107.82	938,900.00	评估法	否	否	否
68	浙(2019)余杭区不动产权第0114209号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑26-1号	划拨	非住宅	231.59	2,016,800.00	评估法	否	否	否
69	浙(2019)余杭区不动产权第0114237号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑26-2号	划拨	非住宅	170.71	1,486,600.00	评估法	否	否	否
70	浙(2019)余杭区不动产权第0114247号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑26-3号	划拨	非住宅	92.34	804,200.00	评估法	否	否	否
71	浙(2019)余杭区不动产权第0114219号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑27-1号	划拨	非住宅	203.59	1,773,000.00	评估法	否	否	否
72	浙(2019)余杭区不动产权第0114238号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑27-2号	划拨	非住宅	169.95	1,480,000.00	评估法	否	否	否
73	浙(2019)余杭区不动产权第0114210号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑27-3号	划拨	非住宅	228.8	1,992,500.00	评估法	否	否	否
74	浙(2019)余杭区不动产权第0114207号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑28-1	划拨	非住宅	252.67	2,200,400.00	评估法	否	否	否

		号								
75	浙(2019)余杭区不动产权第0114221号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑28-2号	划拨	非住宅	197.04	1,715,900.00	评估法	否	否	否
76	浙(2019)余杭区不动产权第0114222号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑28-3号	划拨	非住宅	197.04	1,715,900.00	评估法	否	否	否
77	浙(2019)余杭区不动产权第0114216号	杭州市余杭区仁和街道仁良花苑28-4号	划拨	非住宅	210.66	1,834,500.00	评估法	否	否	否
78	浙(2019)余杭区不动产权第0147160号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 1-1号	出让	非住宅	211.01	2,106,100.00	评估法	是	是	否
79	浙(2019)余杭区不动产权第0147155号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 1-2.1-3号	出让	非住宅	233.48	2,330,400.00	评估法	是	是	否
80	浙(2019)余杭区不动产权第0147150号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 1-4.1-5号	出让	非住宅	289.05	2,885,000.00	评估法	是	是	否
81	浙(2019)余杭区不动产权第0147158号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 1-6.1-7号	出让	非住宅	223.33	2,229,100.00	评估法	是	是	否
82	浙(2019)余杭区不动产权第0147147号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 1-8.1-9号	出让	非住宅	297.48	2,969,100.00	评估法	是	是	否
83	浙(2019)余杭区不动产权第0147145号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 1-10.1-11号	出让	非住宅	303.6	3,030,200.00	评估法	是	是	否
84	浙(2019)余杭区不动产权第0147146号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 1-12.1-13号	出让	非住宅	297.67	3,031,800.00	评估法	是	是	否
85	浙(2019)余杭区不动产权第	杭州市余杭区仁和街道	出让	非住宅	223.32	2,274,500.00	评估法	是	是	否

	0147159 号	花和雅居 1-14 号								
86	浙(2019)余杭区不动产权第 0147151 号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 1-15.1-16 号	出让	非住宅	274.4	2,794,800.00	评估法	是	是	否
87	浙(2019)余杭区不动产权第 0147149 号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 1-17.1-18 号	出让	非住宅	296.27	3,017,500.00	评估法	是	是	否
88	浙(2019)余杭区不动产权第 0147153 号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 1-19.1-20 号	出让	非住宅	254.48	2,591,900.00	评估法	是	是	否
89	浙(2019)余杭区不动产权第 0147148 号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 2-9.2-10 号	出让	非住宅	296.87	3,023,600.00	评估法	是	是	否
90	浙(2019)余杭区不动产权第 0147144 号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 2-11.2-12 号	出让	非住宅	309.72	3,154,500.00	评估法	是	是	否
91	浙(2019)余杭区不动产权第 0147152 号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 2-13.2-14 号	出让	非住宅	269.52	2,690,100.00	评估法	是	是	否
92	浙(2019)余杭区不动产权第 0147157 号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 2-15.2-16 号	出让	非住宅	226.25	2,258,200.00	评估法	是	是	否
93	浙(2019)余杭区不动产权第 0147154 号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 2-17.2-18 号	出让	非住宅	250.85	2,503,700.00	评估法	是	是	否
94	浙(2019)余杭区不动产权第 0147143 号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 2-19.2-20 号	出让	非住宅	325.36	3,247,400.00	评估法	是	是	否
95	浙(2019)余杭区不动产权第 0147156 号	杭州市余杭区仁和街道花和雅居 2-21.2-22 号	出让	非住宅	231.12	2,306,800.00	评估法	是	是	否
96	浙(2019)余杭	杭州市余杭	出	非住	210.8	2,084,200.	评估	是	是	否

	区不动产权第0147206号	区仁和街道仁河大道644-1号	让	宅	2	00	法			
97	浙(2019)余杭区不动产权第0147214号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-2号	出让	非住宅	171.73	1,697,700.00	评估法	是	是	否
98	浙(2019)余杭区不动产权第0147209号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-3号	出让	非住宅	195.77	1,935,400.00	评估法	是	是	否
99	浙(2019)余杭区不动产权第0147204号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-4号	出让	非住宅	212.37	2,142,400.00	评估法	是	是	否
100	浙(2019)余杭区不动产权第0147205号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-5号	出让	非住宅	211.52	2,133,800.00	评估法	是	是	否
101	浙(2019)余杭区不动产权第0147210号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-6号	出让	非住宅	194.12	1,958,300.00	评估法	是	是	否
102	浙(2019)余杭区不动产权第0147215号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-7号	出让	非住宅	171.73	1,732,400.00	评估法	是	是	否
103	浙(2019)余杭区不动产权第0147201号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-8号	出让	非住宅	240.22	2,423,300.00	评估法	是	是	否
104	浙(2019)余杭区不动产权第0147216号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-9号	出让	非住宅	48.21	616,000.00	评估法	是	是	否
105	浙(2019)余杭区不动产权第0147200号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-10号	出让	非住宅	242.41	2,445,400.00	评估法	是	是	否
106	浙(2019)余杭区不动产权第0147212号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-11号	出让	非住宅	173.3	1,748,300.00	评估法	是	是	否

107	浙(2019)余杭区不动产权第0147208号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-12号	出让	非住宅	195.89	1,976,100.00	评估法	是	是	否
108	浙(2019)余杭区不动产权第0147203号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-13号	出让	非住宅	213.45	2,153,300.00	评估法	是	是	否
109	浙(2019)余杭区不动产权第0147202号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-14号	出让	非住宅	214.31	2,162,000.00	评估法	是	是	否
110	浙(2019)余杭区不动产权第0147207号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-15号	出让	非住宅	197.55	1,953,000.00	评估法	是	是	否
111	浙(2019)余杭区不动产权第0147213号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-16号	出让	非住宅	173.3	1,713,200.00	评估法	是	是	否
112	浙(2019)余杭区不动产权第0147211号	杭州市余杭区仁和街道仁河大道644-17号	出让	非住宅	193.76	1,915,500.00	评估法	是	是	否
113	浙(2022)杭州市不动产权第0032319号	杭州市余杭区仓前街道运溪路551号	出让	工业	693.96	12,748,800.00	评估法	否	是	否

(2) 固定资产

最近三年一期末，发行人固定资产分别为 3,504.00 万元、3,403.20 万元、669.66 万元和 2,853.06 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 11.75%、8.20%、1.07%和 5.09%。发行人固定资产主要为生产经营所需的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及办公设备等。截至 2022 年末，固定资产金额较上年末减少 2733.54 万元，降幅达 80.32%，主要原因系发行人大量房屋及建筑物转为投资性房地产所致。

最近三年末，公司固定资产账面价值具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋及建筑物	26.43	2,820.41	2,926.40

机器设备	153.01	164.06	202.89
运输设备	269.01	211.32	193.01
办公设备	142.58	100.75	106.35
其他	78.63	106.66	75.35
合计	669.66	3,403.20	3,504.00

截至 2022 年末，发行人固定资产中的房屋及建筑物构成情况如下：

单位：元、平方米

序号	名称	土地证编号	证载用途	面积	账面价值	是否抵押
1	车棚（9 只）	无需办权证	无需办权证	-	5,317.67	否
2	车棚（34 只）	无需办权证	无需办权证	-	28,485.00	否
3	社区公厕所	无需办权证	无需办权证	-	51,068.11	否
4	双陈村治安岗亭一个	无需办权证	无需办权证	-	38,975.43	否
5	生态停车场	余杭国用 2011 第 09-48 号	非住宅	8,129.30	140,442.60	否
	合计				264,288.81	

（3）使用权资产

最近三年一期末，公司使用权资产分别为 0.00 万元、14,418.9 万元、10,748.91 万元和 8,010.81 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 0.00%、34.76%、17.25% 和 14.30%。发行人使用权资产主要系发行人融资租赁租入的房屋建筑物和土地。

最近三年末，发行人使用权资产具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋建筑物	9,350.45	12,535.10	-
土地	1,398.47	1,883.81	-
合计	10,748.91	14,418.90	-

（4）长期待摊费用

最近三年一期末，公司长期待摊费用分别为 1,013.91 万元、808.10 万元、3,225.14 万元和 2,660.96 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 3.40%、1.95%、5.17%和 4.75%。长期待摊费用增加主要系发行人装修费用增加所致。

最近三年末，发行人长期待摊费用均为装修费，明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
装修费	3,225.14	808.10	1,013.91
合计	3,225.14	808.10	1,013.91

（二）负债构成分析

最近三年一期末，发行人负债总体构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	359,600.41	34.51	386,372.41	54.23	198,031.74	34.48	147,543.87	39.53
非流动负债合计	682,349.49	65.49	326,088.42	45.77	376,279.83	65.52	225,681.25	60.47
负债总计	1,041,949.89	100.00	712,460.84	100.00	574,311.57	100.00	373,225.12	100.00

发行人业务的快速发展加大了资金需求，发行人总负债规模不断提高。最近三年一期末，发行人的负债总额分别为 373,225.12 万元、574,311.57 万元、712,460.84 万元和 1,041,949.89 万元。在负债结构方面，2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人流动负债分别为 147,543.87 万元、198,031.74 万元、386,372.41 万元和 359,600.41 万元，在总负债中占比分别为 39.53%、34.48%、54.23%和 65.49%。发行人非流动负债分别为 225,681.25 万元、376,279.83 万元、326,088.42 万元和 682,349.49 万元，在总负债中占比分别为 60.47%、65.52%、45.77%和 65.49%。

1、流动负债分析

单位：万元、%

项目	2023 年 9 月 30 日		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	112,665.52	31.33	56,869.65	14.72	66,824.95	33.74	8,000.00	5.42
应付账款	3,860.43	1.07	3,536.79	0.92	4,752.04	2.40	5,460.73	3.70
预收款项	1,031.33	0.29	903.78	0.23	1,286.78	0.65	28,783.13	19.51
合同负债	4,587.16	1.28	-	-	9,936.14	5.02	-	-
应付职工薪酬	9.25	0.00	27.64	0.01	15.89	0.01	16.01	0.01
应交税费	477.70	0.13	742.22	0.19	638.36	0.32	232.79	0.16

其他应付款	106,436.23	29.60	55,755.75	14.43	86,419.06	43.64	101,151.22	68.56
一年内到期的非流动负债	130,119.94	36.18	268,536.58	69.50	28,638.95	14.46	3,900.00	2.64
其他流动负债	412.84	0.11	-	-	-	-	-	-
合计	359,600.41	100.00	386,372.42	100.00	198,031.74	100.00	147,543.87	100.00

最近三年一期末，发行人流动负债以其他应付款、短期借款和一年内到期的非流动负债为主，这三项合计分别占到了当期流动负债的 76.62%、91.84%、98.65%和 97.11%，具体情况如下：

（1）短期借款

最近三年一期末，发行人短期借款余额分别为 8,000 万元、66,824.95 万元、56,869.65 万元和 112,665.52 万元，占各期末流动负债的比例分别为 5.42%、33.74%、14.72%和 31.33%。其中，2021 年末短期借款较 2020 年末增加 58,824.95 万元，增幅 735.31%；主要系发行人业务经营资金需求增加导致借款融资增加所致。2022 年末较 2021 年末短期借款减少 9,955.30 万元，降幅 14.90%，主要系发行人偿还部分杭州钱江开发区投资发展有限公司保证借款所致。

发行人近三年短期借款构成情况如下

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
保证借款	46,800.00	57,000.00	8,000.00
信用借款	10,000.00	10,000.00	-
应计利息	69.65	-175.05	-
合计	56,869.65	66,824.95	8,000.00

截至 2022 年末，发行人保证借款明细如下：

单位：万元

借款单位	借款银行	保证单位	借款金额
杭州钱江开发区投资发展有限公司	南京银行股份有限公司杭州余杭支行	杭州良渚文化城集团有限公司	20,000.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	南京银行股份有限公司杭州余杭支行	杭州良渚文化城集团有限公司	10,000.00
杭州钱江开发区投资发展	浙商银行股份有限公司杭	杭州余杭交通集团有	5,000.00

有限公司	州良渚支行	限公司	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	浙商银行股份有限公司杭州良渚支行	杭州余杭交通集团有限公司	5,000.00
杭州风景仁合开发建设有限公司	渤海银行杭州未来科技城小微企业专营支行	杭州钱江开发区投资发展有限公司	1,000.00
杭州钱江开发区科技发展有限公司	中国银行杭州余杭支行	杭州钱江开发区投资发展有限公司	5,000.00
杭州钱江开发区科技发展有限公司	渤海银行杭州未来科技城小微企业专营支行	杭州钱江开发区投资发展有限公司	800.00
合计			46,800.00

截至 2022 年末，发行人信用借款明细如下：

单位：万元

借款单位	借款银行	借款金额
杭州钱江开发区投资发展有限公司	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司仁和支行	10,000.00
合计		10,000.00

（2）应付账款

最近三年一期末，发行人无应付票据，应付账款分别为 5,460.73 万元、4,752.04 万元、3,536.79 万元和 3,860.43 万元，占各期末流动负债的比例分别为 3.70%、2.40%、0.92%和 1.07%。2021 年末，发行人应付账款较 2020 年末减少 708.69 万元，降幅为 12.98%。2022 年末应付账款较 2021 年末减少 1,215.25 万元，降幅为 25.57%。

2022 年末，发行人应付账款账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	2022 年末
1 年以内（含 1 年）	247.91
1 至 2 年（含 2 年）	235.03
2 至 3 年（含 3 年）	1,019.12
3 年以上	2,034.72
合计	3,536.79

2022 年末，发行人应付账款前五大明细如下：

单位：万元、%

客户名称	形成原因	与本公司关系	金额	占比	账龄
浙江凯胜园林市政建设有限公司	工程款	非关联方	630.66	17.83	2-3 年
秦山伟业建设集团有限公司	工程款	非关联方	430.30	12.17	2-3 年
宏盛建业投资集团有限公司	工程款	非关联方	220.69	6.24	3 年以上
杭州凯达电力建设有限公司	工程款	非关联方	216.00	6.11	2-3 年
杭州余杭良渚供排水有限公司	工程款	非关联方	182.09	5.15	3 年以上
合计			1,679.74	47.50	

(3) 预收账款

最近三年一期末，发行人预收账款分别为 28,783.13 万元、1,286.78 万元、903.78 万元和 1,031.33 万元，占各期末流动负债的比例分别为 19.51%、0.65%、0.23%和 0.29%。2021 年末，发行人预收账款较 2020 年末减少 27,496.35 万元，降幅为 95.53%。2022 年末发行人预收账款较 2021 年末减少 383.00 万元，降幅为 29.76%。2020 年降幅较大系企业采用新收入准则，公司将与销售商品相关的预收款项（不含增值税）重分类至合同负债所致。

2022 年末，发行人预收账款按账龄列示如下：

单位：万元

项目	2022 年末
1 年以内	119.89
1 至 2 年	3.30
2 至 3 年	192.38
3 年以上	588.21
合计	903.78

(4) 应交税费

最近三年一期末，发行人应交税费分别为 232.79 万元、638.36 万元、742.22 万元和 477.70 万元，占各期末流动负债的比例分别为 0.16%、0.32%、0.19%和 0.13%。2021 年末，发行人应交税费较 2020 年末增加 405.57 万元，增幅为 174.22%，主要系应交增值税和企业所得税增加所致。2022 年末发行人应交税费较 2021 年末增加 103.86 万元，增幅为 16.27%，主要系企业所得税增加所致。

最近三年末，发行人应交税费具体情况如下表所示：

单位：万元

税费项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
增值税	253.40	259.57	26.06
企业所得税	384.87	282.10	118.87
城市维护建设税	16.00	19.31	14.17
教育费附加	6.91	8.32	6.10
地方教育附加	4.60	5.55	4.07
印花税	3.18	20.59	20.59
房产税	49.73	26.90	26.90
土地使用税	2.56	3.28	3.28
个人所得税	13.82	5.59	5.59
其他税费	7.15	7.15	7.15
合计	742.22	638.36	232.79

(5) 其他应付款

最近三年一期末，发行人其他应付款分别为 101,151.22 万元、86,419.06 万元、55,755.75 万元和 106,436.23 万元，占各期末流动负债的比例分别为 68.56%、43.64%、14.43%和 29.60%。2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末减少 14,732.16 万元，降幅为 14.56%。2022 年末较 2021 年末减少 30,663.31 万元，降幅为 35.48%，主要原因为已偿还杭州余杭惠农投资建设有限公司借款，以及与杭州市余杭区人民政府仁和街道办事处往来款项减少 12,252.80 万元。

最近三年，发行人其他应付款结构情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付利息	-	-	4,274.47
应付股利	-	-	-
其他应付款	55,755.75	86,419.06	96,876.74
合计	55,755.75	86,419.06	101,151.22

2022 年末，发行人其他应付款的账龄情况如下：

单位：万元、%

账龄	2022 年末	
	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	513.18	0.92
1 至 2 年（含 2 年）	1,846.59	3.31
2 至 3 年（含 3 年）	52,521.49	94.20
3 年以上	874.48	1.57

合计	55,755.75	100.00
----	-----------	--------

2022 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款如下所示：

单位：万元、%

2022 年末				
单位名称	金额	账龄	款项性质	占其他应付款总额的比例
杭州市余杭区人民政府仁和街道办事处	52,135.41	2 至 3 年	往来款	93.51
合计	52,135.41			93.51

(6) 一年内到期的非流动负债

最近三年一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 3,900 万元、28,638.95 万元、268,536.58 万元和 130,119.94 万元，占各期末流动负债的比例分别为 2.64%、14.46%、69.50%和 36.18%。2022 年末较 2021 年末增加 24,738.95 万元，增幅为 634.33%，主要系发行人部分长期保证借款 1 年内到期所致。2022 年末较 2021 年末增加 239,897.63 万元，增幅为 837.66%，主要系行人部分长期借款 1 年内到期所致。最近一期，一年内到期的非流动负债余额降幅较大，从 268,536.58 万元降至 130,119.94 万元，降幅 51.54%，系 2023 年债券到期偿还所致。

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债具体情况如下表所示：

单位：万元

类别	2022 年末	2021 年末	2020 年末
1年内到期的长期借款	120,275.22	20,750.00	900.00
1年内到期的长期应付款		-	3,000.00
1年内到期的应计利息	4,610.40	4,375.82	-
1年内到期的租赁负债	3,749.60	3,513.13	-
合计	128,635.22	28,638.95	3,900.00

2、非流动负债分析

单位：万元、%

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	434,530.38	63.68	271,076.18	83.13	186,712.53	49.62	43,500.00	19.27
应付债券	169,791.00	24.88	-	-	139,067.38	36.96	138,776.81	61.49
租赁负债	3,934.45	0.58	6,623.68	2.03	10,095.48	2.68	-	-

长期应付款	71,629.52	10.50	45,924.43	14.08	40,404.44	10.74	43,404.44	19.23
递延所得税	2,464.13	0.36	2,464.13	0.76	-	-	-	-
非流动负债合计	682,349.49	100.00	326,088.43	100.00	376,279.83	100.00	225,681.25	100.00

最近三年一期末，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构成，上述三项合计占非流动负债的比例分别为 100.00%、97.32%、97.21%和 99.06%，具体情况如下：

(1) 长期借款

最近三年一期末，发行人长期借款分别为 43,500 万元、186,712.53 万元、271,076.18 万元和 434,530.38 万元，占当期非流动负债比例分别为 19.27%、49.62%、83.13%和 63.68%。发行人长期借款主要为保证借款。报告期内，发行人长期借款规模持续增加，主要系由于发行人业务规模扩大、建设项目的建设周期较长，发行人通过增加银行借款筹集长期建设资金，以满足新增工程项目的大量资金投入。最近一期，长期借款金额自 271,076.18 万元增至 434,530.38 万元，系发行人因在建项目建设资金需要，增加银行借款所致。

最近三年末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元

借款类别	2022 年末	2021 年末	2020 年末
信用借款	31,400.00	-	-
保证借款	348,930.18	196,041.31	38,600.00
抵押借款	4,600.00	5,000.00	5,400.00
质押、保证借款	6,421.22	6,421.22	400.00
小计	391,351.40	207,462.53	44,400.00
减：一年内到期的长期借款	120,275.22	20,750.00	900.00
合计	271,076.18	186,712.53	43,500.00

截至 2022 年末，发行人保证借款明细如下表所示：

单位：万元

借款单位	借款银行	保证人	借款金额	其中：一年内到期
杭州钱江开发区投资发展有限公司	中国工商银行股份有限公司浙江杭州良渚支行	杭州临平运河综合保护开发建设有限公司	9,090.86	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	中国工商银行股份有限公司浙江杭州良渚支行	杭州余杭城市发展投资集团有限公司	10,000.00	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司杭州物流中心支行	杭州良渚文化城集团有限公司	80,000.00	

杭州钱江开发区投资发展有限公司	兴业银行股份有限公司杭州临平支行	杭州仁和城建有限公司	8,800.00	8,800.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州良渚支行	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	1,691.31	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州良渚支行	杭州余杭交通集团有限公司	15,000.00	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司仁和支行	杭州良渚文化城集团	5,000.00	5,000.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司仁和支行	杭州良渚文化城集团	5,000.00	5,000.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司仁和支行	杭州良渚文化城集团	10,000.00	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司仁和支行	杭州良渚文化城集团	10,000.00	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司仁和支行	杭州良渚文化城集团	10,000.00	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	中国农业发展银行杭州市余杭支行	杭州余杭创新投资有限公司	7,000.00	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州临平支行	杭州良渚文化城集团	2,000.00	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	北京银行股份有限公司杭州余杭支行	杭州良渚文化城集团有限公司	37,700.00	37,700.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	渤海银行杭州未来科技城小微企业专营支行	杭州余杭经济开发建设有限公司	5,950.00	5,950.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团有限公司	10,000.00	10,000.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团有限公司	5,000.00	5,000.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团有限公司	5,000.00	5,000.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州余杭交通投资集团有限公司	30,000.00	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团	20,000.00	20,000.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团	10,000.00	10,000.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团	10,000.00	
杭州钱江开发区投资发展有限公司	平安银行股份有限公司杭州余杭支行	杭州良渚文化城集团有限公司	7,880.00	80.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	平安银行股份有限公司杭州余杭支行	杭州良渚文化城集团有限公司	11,820.00	120.00
杭州钱江开发区投资	中国光大银行股份有限公司	杭州余杭创新投资有	10,000.00	

发展有限公司	司杭州余杭支行	限公司		
杭州风景仁合开发建 设有限公司	华夏银行股份有限公司杭 州余杭支行	杭州钱江开发区投资 发展有限公司	999.00	2.00
杭州钱江开发区科技 发展有限公司	华夏银行杭州余杭支行	杭州钱江开发区投资 发展有限公司	999.00	2.00
杭州钱江开发区科技 发展有限公司	北京银行杭州分行	杭州良渚文化城集团 有限公司	10,000.00	500.00
合计			348,930.18	113,154.00

截至 2022 年末，发行人抵押借款明细如下表所示：

单位：万元

借款单位	抵押单位	抵押物	借款银行	借款余额	其中：一年内到期的非流动负债
杭州钱江开发区投 资发展有限公司	杭州钱江开发区投 资发展有限公司	房屋建 筑物	宁波银行股份有 限公司杭州分行	4,600.00	400.00
合计				4,600.00	400.00

截至 2022 年末，发行人质押、保证借款明细如下表所示：

单位：万元

借款单位	质押单位	质押物	保证单位	借款银行	借款余额	其中：一年内到期
杭州钱江开发 区投资发展有 限公司	杭州钱江开发 区投资发展有 限公司	人才房项目 应收款项权 利质押	杭州余杭城 市开发建设 有限公司	中国工商银行 杭州仁和支行	6,421.22	6,421.22
合计					6,421.22	6,421.22

截至 2022 年末，发行人信用借款明细如下表所示：

单位：万元

借款单位	借款银行	借款余额	其中：一年内到 期
杭州钱江开发区投资发展有限公司	华夏银行股份有限公 司杭州余杭支行	5,400.00	200.00
杭州钱江开发区投资发展有限公司	兴业银行股份有限公 司杭州临平支行	26,000.00	100.00
合计		31,400.00	300.00

(2) 应付债券

最近三年一期末，发行人的应付债券余额分别为 138,776.81 万元、139,067.38 万元、0.00 元和 169,791.00 万元，占当期非流动负债的比例分别为 61.49%、36.96%、0.00%和 24.88%。截至 2022 年末，发行人无应付债券，系金额转入一年内到期

的非流动负债所致。最近一期，发行人应付债券增加至 169,791.00 万元，系发行人新发行债券所致。

（3）长期应付款

最近三年一期末，发行人长期应付款账面价值分别为 43,404.44 万元、40,404.44 万元、45,924.43 万元和 71,629.52 万元，占各期末非流动负债总额的比例分别为 19.23%、10.74%、14.08%和 10.50%。报告期内，发行人专项应付款主要为项目借款。

最近三年末，发行人长期应付款结构列示如下：

单位：万元

款项性质	2022 年末金额	2021 年末金额	2020 年末金额
长期应付款	-	-	3,000.00
专项应付款	45,924.44	40,404.44	40,404.44
合计	45,924.44	40,404.44	43,404.44

最近三年末，发行人专项应付款明细如下表所示：

单位：万元

款项性质	2022 年末	2021 年末	2020 年末
丁塘项目	124.00	124.00	124.00
余山商业用地项目	4,020.95	4,020.95	4,020.95
仁和大桥项目	2,948.19	2,948.19	2,948.19
獐山集镇开发项目	32,503.76	32,503.76	32,503.76
示范中心建设项目	807.54	807.54	807.54
洛阳路獐八线连线项目	558.00	-	-
劳武区域支路及周边环境提升	1,507.00	-	-
新区路道路及两侧绿化提升项目	1,826.00	-	-
奉口港河道整治工程	300.00	-	-
东风绿地公园及獐山港北岸景观提升项目	670.00	-	-
仁河大道道路两侧提升改造工程	609.00	-	-
奉运路北延(獐山路-骆驼桥港)	50.00	-	-
合计	45,924.44	40,404.44	40,404.44

5、发行人有息负债情况

(1) 报告期各期末有息债务余额和类型

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人的有息负债余额分别为 19.12 亿元、41.35 亿元、58.81 亿元和 83.88 亿元。最近一期末，发行人银行借款余额为 66.90 亿元，占有息负债余额的比例为 79.76%；发行人无公司债券外其他公司信用类债券余额。最近三年及一期末，发行人有息债务详细情况如下表所示：

单位：亿元、%

项目	未来一年以内 到期（含 1 年）		2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	21.46	100.00	66.90	79.76	44.82	76.21	27.45	66.37	5.24	27.41
其中担保贷款	20.44	95.25	63.92	76.21	40.68	69.17	26.45	63.95	5.20	27.20
其中：政策性银行	-	-	0.70	0.83	0.70	1.19	-	-	-	-
国有六大行	3.64	16.97	24.60	29.33	12.72	21.63	9.61	23.24	2.54	13.29
股份制银行	2.60	12.11	12.35	14.72	9.16	15.58	7.27	17.57	1.86	9.73
地方城商行	10.22	52.27	22.25	26.52	17.23	29.30	9.57	23.14	0.84	4.39
地方农商行	5.00	18.64	7.01	8.35	5.00	8.50	1.00	2.42	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	-	-	16.98	20.24	13.99	23.79	13.91	33.63	13.88	72.59
其中：公司债券	-	-	16.98	20.24	13.99	23.79	13.91	33.63	13.88	72.59
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	0.90	4.71
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	21.46	100.00	83.88	100.00	58.81	100.00	41.35	100.00	19.12	100.00

注：上表中所列示金额项为有息债务借款本金，不含预提利息及利息调整（未确认融资费用）

(2) 最近一期末存续的债券情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及

主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

截至募集说明书签署日，发行人没有仍在有效期内的已注册未发行债券额度。

（3）最近一期末非标融资情况

截至最近一期末，发行人不存在非标融资。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	138,743.27	135,809.68	73,062.61	183,285.49
经营活动现金流出小计	425,013.57	308,850.09	252,519.04	238,345.63
经营活动产生的现金流量净额	-286,270.30	-173,040.41	-179,456.43	-55,060.14
投资活动现金流入小计	8,002.24	1,336.84	110.29	110.80
投资活动现金流出小计	5,171.90	11,737.21	229.06	12,157.25
投资活动产生的现金流量净额	2,830.34	-10,400.37	-118.77	-12,046.45
筹资活动现金流入小计	538,050.07	284,232.46	251,712.53	217,200.00
筹资活动现金流出小计	287,676.66	45,387.68	52,319.39	165,123.94
筹资活动产生的现金流量净额	250,373.41	238,844.78	199,393.14	52,076.06
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-33,066.55	55,404.00	19,817.94	-15,030.52
期初现金及现金等价物余额	89,254.21	33,850.21	14,032.27	29,062.79
期末现金及现金等价物余额	56,187.67	89,254.21	33,850.21	14,032.27

1、经营活动现金流量分析

最近三年一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-55,060.14 万元、-179,456.43 万元、-173,040.41 万元和-286,270.30 万元。报告期内发行人的经营活动现金流持续表现为负值。

发行人主营业务为工程代建业务和土地整理业务，近三年一期经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要原因系发行人土地开发整理、基础设施代建、保障房建设等相关项目的投入资金量较大，且项目收益回收期较长所致，符合发行人相关业务板块的经营特征，具有合理性。随着建设项目的完成和项目回款资金的到位，以及资金往来款的陆续回收，发行人偿付能力将获得一定的保

障。

本期债券偿债资金主要来自于发行人主营业务收入，详见“第三节 募集资金运用”之“二、本次债券募集资金使用计划”之“（六）偿债保障措施”。

发行人经营活动现金流入主要来自土地整理和基础设施代建业务回款等。2021 年度，发行人经营性现金流入较上年度减少 110,222.89 万元，降幅为 60.14%。2022 年度，发行人经营性现金流入较上年增加 62,747.07 万元，增幅为 85.88%。

发行人经营活动现金流出主要为发行人土地开发和工程代建项目投资所支付的现金。2021 年度，经营活动现金流出较 2020 年度增加 14,173.41 万元，增幅为 5.91%。2022 年度，经营活动现金流出较 2021 年度增加 56,331.05 万元，增幅为 22.31%，主要是由于支付其他与经营活动有关的现金增加所致。支付的其他与经营活动有关的现金主要为支付项目建设或经营所需的往来款和保证金。

发行人回款方为杭州钱江开发区管委会，违约风险较小且历史回款周期较短，报告期内经营性现金流量净额持续大为负对发行人偿债能力不构成重大影响。

2、投资活动现金流量分析

最近三年一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-12,046.45 万元、-118.77 万元、-10,400.37 万元和 2,830.34 万元，报告期内发行人的投资活动现金流总体呈现流出态势。

报告期内发行人的投资活动现金流总体呈现流出态势，主要为发行人长期股权投资支付的现金较大，投资活动现金流大量流出。发行人购建的固定资产通过出租或生产经营能产生收益；发行人对外投资股权可通过持有期间的分红或股权转让变现。最近一期发行人投资活动产生的现金流量净额转正，主要系杭州东润能源有限公司分红以及对外投资退回投资款所致。

报告期内，发行人投资活动现金流入分别为 110.80 万元、110.29 万元、1,336.84 万元和 8,002.24 万元，2022 年度发行人投资活动现金流入较 2021 年增加 1,226.56 万元，增幅为 1,112.166%，主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额大幅增加所致。近年来，公司自营的在建工程规模

加大，且对投资性房地产的投入加大。

报告期内，发行人投资活动现金流出分别为 12,157.25 万元、229.06 万元、11,737.21 万元和 5,171.90 万元。主要为发行人长期股权投资支付的现金，未来外投资股权可通过持有期间的分红或股权转让变现，将进一步转化为取得投资收益收到的现金。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 52,076.06 万元、199,393.14 万元、238,844.78 万元和 250,373.41 万元。2021 年度，筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 147,317.08 万元，增幅为 282.89%，主要系偿还债务支付的现金的增加所致。2022 年度，筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年增加 39,451.63 万元，增幅为 19.79%，主要系取得借款收到的现金增加所致。

报告期内，发行人筹资活动现金流入分别为 217,200.00 万元、251,712.53 万元、284,232.46 万元和 538,050.07 万元，2021 年度发行人筹资活动现金流入较 2020 年增加 34,512.53 万元，增幅为 15.89%，主要系取得借款收到的现金增加所致。2022 年度发行人筹资活动现金流入较 2021 年增加 32,519.92 万元，增幅为 12.92%。

报告期内，发行人筹资活动现金流出分别为 165,123.94 万元、52,319.39 万元、45,387.68 万元和 287,676.66 万元，主要为偿还债务和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

报告期内，发行人筹资活动现金流量持续增加，系发行人在建项目较多，有较大资金需求。发行人与各大金融机构保持着良好的合作关系，企业信誉好，报告期内筹资活动产生的现金流量净额增加对发行人偿债能力无重大不利影响。

（四）偿债能力分析

表 发行人偿债能力指标表

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产负债率（%）	66.37	57.62	58.17	48.20
流动比率（倍）	4.21	3.04	4.78	5.05
速动比率（倍）	0.60	0.49	0.63	0.79
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.39	1.04	1.20
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：1、资产负债率=（负债总额-资产总额）×100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货-其他流动资产）/流动负债
4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

从短期偿债指标来看，2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人流动比率分别为 5.05 倍、4.78 倍、3.04 倍和 4.21 倍，速动比率分别为 0.79 倍、0.63 倍、0.49 倍和 0.60 倍。总体来看，发行人的流动比率和速动比率都保持在稳定且合理的水平，体现了良好的短期偿债能力。受所在行业影响，发行人流动资产中存货的占比较大，因此流动比率和速动比率相差较大。

从长期偿债指标来看，截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 48.20%、58.17%、57.62%和 66.37%，逐渐提升，系发行人土地整理业务较多，资金需求较大，发行人通过借款筹措资金导致负债率增加。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.20 倍、1.04 倍和 1.39 倍。发行人有息负债规模逐年增加导致利息费用随之增长，而报告期内发行人利润总体较为稳定。未来发行人将优化负债结构，强化经营管理，进一步提升发行人的偿债能力。

从贷款偿还率来看，发行人自成立以来，始终按期偿还有关债务。发行人经营状况良好，且具有较好的发展前景，在生产经营过程中，发行人与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。发行人的贷款到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。

（五）盈利能力分析

1、营业收入、成本和毛利分析

发行人近三年及一期营业收入明细如下：

单位：万元、%

行业种类	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	62,188.64	96.48	163,411.43	98.53	74,346.21	97.37	49,226.57	97.82
商品销售业务	283.73	0.44	-	-	-	-	-	-
工程代建业务	-	-	23,828.15	14.37	23,084.14	30.23	26,849.86	53.36

土地整理业务	60,071.26	93.20	137,473.05	82.89	49,960.18	65.43	22,376.71	44.47
园区运营业务	1,833.65	2.84	2,110.23	1.27	1,301.89	1.71	0.00	0.00
其他业务收入	2,267.81	3.52	2,432.05	1.47	2,009.77	2.63	1,095.86	2.18
资产租赁业务	2,262.83	3.51	2,432.05	1.47	2,009.77	2.63	1,095.86	2.18
其他	4.98	0.01	-	-	-	-	-	-
总计	64,456.45	100.00	165,843.47	100.00	76,355.98	100.00	50,322.43	100.00

最近三年及一期,发行人营业收入分别为 50,322.43 万元、76,355.98 万元和、165,843.47 万元和 64,456.45 万元,其中主营业务收入分别为 49,226.57 万元、74,346.21 万元、163,411.43 万元和 62,188.64 万元,占营业收入比例分别为 97.82%、97.37%、98.53%和 96.48%,主营业务突出。从收入结构来看,工程代建业务和土地整理业务是报告期内发行人重要的收入来源,最近三年及一期,两项收入合计占营业总收入的比例分别为 97.82%、95.66%、97.26%和 93.20%。2021 年度发行人营业收入较 2020 年增加 26,033.55 万元,增幅为 51.73%,主要是由于发行人土地整理业务收入增加。2022 年度发行人营业收入较 2021 年度增加 89,487.49 万元,增幅为 117.20%,主要系土地整理业务收入增加所致。2023 年前三季度,发行人实现营业收入 64,456.45 万元,较去年同期的 64,399.70 万元增加 0.09%,保持稳定。

总体看来,发行人经营业务较为多元,资产租赁业务也为发行人贡献了较为稳定的收入来源。发行人主营业务的性质决定了发行人采用市场化的经营模式,容易受宏观经济形势、地区经济发展状况和市场需求变化的影响。

发行人近三年及一期营业成本明细如下:

单位:万元、%

行业种类	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	56,646.72	94.54	148,122.90	97.51	67,102.21	98.08	44,969.87	97.58
商品销售业务	282.99	0.47	-	-	-	-	-	-
工程代建业务	-	-	21614.66	14.23	20,718.80	30.28	24,627.41	53.44
土地整理业务	54,610.23	91.14	124,975.50	82.27	45,418.34	66.39	20,342.46	44.14
园区运营业务	1,753.50	2.93	1,532.73	1.01	965.06	1.41	0.00	0.00
其他业务成本	3,270.54	5.46	3,779.01	2.49	1,311.56	1.92	1,116.48	2.42
资产租赁业务	3,270.54	5.46	3,779.01	2.49	1,311.56	1.92	1,116.48	2.42
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	59,917.25	100.00	151,901.91	100	68,413.77	100	46,086.35	100

最近三年及一期，发行人营业成本分别为 46,086.35 万元、68,413.77 万元、151,901.91 万元和 56,646.72 万元。发行人各业务板块的成本和收入水平总体保持匹配。2021 年发行人营业成本较 2020 年增加 22,327.42 万元，增幅为 48.45%，主要是由于土地整理业务规模扩大，相关成本支出也随之增加。2022 年发行人营业成本较 2021 年增加 83,488.13 万元，增幅为 122.03%，主要是由于土地整理业务规模扩大，相关成本支出也随之增加。其中，工程代建业务和土地整理业务营业成本占比较高，最近三年，两项成本合计占营业总成本的比例分别为 97.58%、96.67%和 96.50%。

发行人最近三年及一期毛利润明细如下：

单位：万元、%

行业种类	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2022 年度	
	营业毛利	毛利率	营业毛利	毛利率	营业毛利	毛利率	营业毛利	毛利率
主营业务	5,541.93	8.91	15,288.53	9.36	7,244.00	9.74	4,256.70	8.65
商品销售业务	0.75	0.26	-	-	-	-	-	-
工程代建业务	-	-	2,213.49	9.29	2,365.34	10.25	2,222.45	8.28
土地整理业务	5,461.02	9.09	12,497.55	9.09	4,541.83	9.09	2,034.25	9.09
园区运营业务	80.16	4.37	577.5	27.37	336.83	25.87	-	-
其他业务	-1,002.73	-44.22	-1,346.96	-55.38	698.2	34.74	-20.62	-1.88
资产租赁业务	-1,007.71	-44.53	-1,346.96	-55.38	698.2	34.74	-20.62	-1.88
其他	4.98	100	-	-	-	-	-	-
总计	4,539.20	7.04	13,941.56	8.41	7,942.21	10.4	4,236.08	8.42

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 4,236.08 万元、7,942.21 万元、13,941.60 万元和 4,539.20 万元。2021 年发行人毛利润较 2020 年增加 3,706.13 万元，增幅为 87.50%，主要系土地整理业务毛利润增加所致。2022 年度发行人毛利润较 2021 年度增加 5,999.36 万元，增幅为 75.54%，主要系土地整理业务毛利润增加所致。报告期内，发行人主营业务毛利率总体上较为稳定。

2、期间费用分析

发行人最近三年期间费用明细如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占当期营业收入比重	金额	占当期营业收入比重	金额	占当期营业收入比重
销售费用	-	-	-	-	-	-

管理费用	5,498.72	3.32	4,253.70	5.57	3,304.97	6.57
财务费用	472.70	0.29	668.71	0.88	-43.54	-0.09
合计	5,971.42	3.60	4,922.41	6.45	3,261.44	6.48

最近三年，发行人的期间费用总额占营业收入的比例分别为 6.48%、6.45% 和 3.60%，期间费用保持在合理可控的范围之内。

最近三年，发行人管理费用分别为 3,304.97 万元、4,253.70 万元和 5,498.72 万元，占当期营业收入的比重分别为 6.57%、5.57%和 3.32%，为期间费用的主要组成部分，符合公司经营的行业特点。发行人管理费用主要为支付的职工薪酬、福利及折旧摊销等。

最近三年，发行人财务费用分别为-43.54 万元、668.71 万元和 472.70 万元，占当期营业收入的比重分别为-0.09%、0.88%和 0.29%。发行人财务费用主要为银行借款利息支出及利息收入。报告期内，发行人财务费用有增长趋势，主要系有息负债逐年增加所致。

3、营业外收支分析

最近三年，发行人营业外收支情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业外收入	5.78	75.83	1.84
营业外支出	36.75	75.52	12.85

最近三年，发行人营业外收入的明细情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
非流动资产毁损报废利得	-	1.92	-
违约金收入	3.48	-	-
其他	2.31	73.91	1.84
合计	5.78	75.83	1.84

最近三年，发行人营业外支出的明细情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
非流动资产毁损报废损失	-	0.12	-
罚款支出	0.30	-	-
其他	36.46	75.40	12.85

合计	36.75	75.52	12.85
----	-------	-------	-------

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 1.84 万元、75.83 万元、5.78 万元和 4.81 万元，占发行人净利润比重分别为 0.04%、0.69%、0.02%和 0.12%，占比较小。

最近三年及一期，发行人营业外支出分别为 12.85 万元、75.52 万元、36.75 万元和 12.53 万元，占发行人净利润比重分别为 0.26%、0.68%、0.12%和 0.31%，对发行人盈利能力影响较小。

4、投资收益分析

最近三年及一期，发行人的投资收益来源于权益法核算的长期股权投资收益、可供出售金融资产在持有期间的投资收益和债权投资持有期间取得的利息收入。最近三年，发行人的投资收益分别为 109.99 万元、147.90 万元、195.50 万元和 188.38 万元。

最近三年，发行人合并口径投资收益明细如下：

单位：万元

产生投资收益的来源	2022 年度	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	85.50	37.90	-114.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	110.00
债权投资持有期间取得的利息收入	110.00	110.00	-
合计	195.50	147.90	-4.00

5、计入当期损益的政府补助分析

报告期内，发行人收到的政府补助和扩岗补助计入“其他收益”。根据发行人经审计的财务报告及《关于要求将 2022 年区财政安排的财政拨款作为我公司其他收益的请示》等文件，最近三年发行人计入其他收益的政府补助和扩岗补助明细如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	与资产相关/与收益相关
补贴收入	5,000.00	8,000.00	10,269.14	与收益相关
扩岗补贴	0.20	-	-	与收益相关

合计	5,000.20	8,000.00	10,269.14	
----	----------	----------	-----------	--

发行人收到的上述政府补助与收益相关，相关补助有相应的政府补贴文件，补贴收入已收到现金，符合补贴收入的确认条件。发行人作为钱江经济开发区（原杭州仁和先进制造业基地）重要的土地开发及基础设施建设主体，从事的土地开发及基础设施建设项目兼具经济效益和社会效益，该项补贴根据当年政府部门的补贴政策确定。

（六）关联交易情况

1、发行人的控股股东

截至本募集说明书签署日，发行人股东为杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司，出资比例为 100%。

2、发行人的实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室。

3、发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

发行人的子公司情况详见“第四条发行人基本情况”之“四、发行人子公司和参股公司、合营企业和联营企业情况”。

4、发行人合营、联营公司情况

发行人的合营、联营公司情况详见“第四条发行人基本情况”之“四、发行人子公司和参股公司、合营企业和联营企业情况”。

5、发行人的其他关联方

截至 2022 年末，发行人其他关联方的基本情况如下：

关联方名称	与发行人的关系
杭州余杭惠农投资建设有限公司	受同一实际控制人控制
杭州良渚文化城集团有限公司	受同一实际控制人控制
杭州余杭大数据经营有限公司	受同一实际控制人控制
杭州余杭宜居科创有限公司	受同一实际控制人控制
杭州农副物流管理有限公司	受同一实际控制人控制

6、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

最近三年，发行人不存在购销商品、提供和接受劳务的关联交易，也不存在关联租赁业务。

(2) 关联方应收应付款项

最近三年，发行人关联方应收应付款项的情况如下：

单位：万元

关联方	款项性质	2022 年度	2021 年度	2020 年度
杭州余杭宜居科创有限公司	预付账款	9.70	-	-
杭州余杭惠农投资建设有限公司	其他应付款	-	17,824.00	19,532.00
杭州余杭大数据经营有限公司	其他应付款	8.45	-	-
合计		18.15	17,824.00	19,532.00

(3) 关联方担保

本公司作为担保方：

单位：万元

序号	担保对象	担保金额	担保起止日期	担保是否已经履行完毕	反担保措施
1	杭州良渚文化城集团有限公司	2,750.00	2020.3.13-2023.3.12	否	无
2	杭州良渚文化城集团有限公司	5,700.00	2020.4.16-2023.4.15	否	无
3	杭州良渚文化城集团有限公司	2,500.00	2020.1.21-2023.1.21	否	无
4	杭州良渚文化城集团有限公司	4,000.00	2020.4.20-2023.4.19	否	无
5	杭州良渚文化城集团有限公司	20,000.00	2021.2.1-2024.2.1	否	无
6	杭州良渚文化城集团有限公司	36,000.00	2022.12.23-2024.12.21	否	无
7	杭州良渚文化城集团有限公司	15,000.00	2021.1.6-2024.1.5	否	无
8	杭州良渚文化城集团有限公司	15,000.00	2021.1.8-2024.12.24	否	无
9	杭州良渚文化城集团有限公司	3,482.50	2021.1.6-2023.1.5	否	无
10	杭州良渚文化城集团有限公司	10,000.00	2022.12.16-2024.12.15	否	无
11	杭州良渚文化城集团有限公司	10,000.00	2022.12.16-2024.12.15	否	无
12	杭州良渚新城城建投资有限公司	80,000.00	2019.12.5-2024.12.4	否	无
13	杭州良渚新城城建投资有限公司	14,000.00	2021.6.16-2025.5.28	否	无
14	杭州农副物流管理有限公司	20,000.00	2021.11.25-2031.11.17	否	无
15	杭州农副物流管理有限公司	10,400.00	2020.7.13-2044.7.12	否	无

16	杭州农副物流管理有限公司	19,900.00	2019.09.24-2043.09.24	否	无
17	杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司	20,000.00	2022.12.22-2025.12.21	否	无
18	杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司	28,000.00	2022.3.23-2025.3.25	否	无
19	杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司	20,000.00	2022.6.27-2023.6.26	否	无
20	杭州仁和里数智经济发展有限公司	3,355.00	2022.12.5-2025.12.4	否	无
	合计	340,087.50			

本公司为被担保方：

单位：万元

序号	借款单位	担保金额	借款银行	保证单位	反担保措施
1	杭州钱江开发区投资发展有限公司	20,000.00	南京银行股份有限公司杭州余杭支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
2	杭州钱江开发区投资发展有限公司	10,000.00	南京银行股份有限公司杭州余杭支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
3	杭州钱江开发区投资发展有限公司	80,000.00	中国农业银行股份有限公司杭州物流中心支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
4	杭州钱江开发区投资发展有限公司	5,000.00	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司仁和支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
5	杭州钱江开发区投资发展有限公司	5,000.00	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司仁和支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
6	杭州钱江开发区投资发展有限公司	10,000.00	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司仁和支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
7	杭州钱江开发区投资发展有限公司	10,000.00	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司仁和支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
8	杭州钱江开发区投资发展有限公司	10,000.00	浙江杭州余杭农村商业银行股份有限公司仁和支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
9	杭州钱江开发区投资发展有限公司	2,000.00	中国民生银行股份有限公司杭州临平支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
10	杭州钱江开发区投资发展有限公司	37,700.00	北京银行股份有限公司杭州余杭支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
11	杭州钱江开发区投资发展有限公司	10,000.00	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
12	杭州钱江开发区投资发展有限公司	5,000.00	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
13	杭州钱江开发区投资发展有限公司	5,000.00	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无

14	杭州钱江开发区投资发展有限公司	20,000.00	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
15	杭州钱江开发区投资发展有限公司	10,000.00	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
16	杭州钱江开发区投资发展有限公司	10,000.00	杭州银行股份有限公司余杭良渚支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
17	杭州钱江开发区投资发展有限公司	7,880.00	平安银行股份有限公司杭州余杭支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
18	杭州钱江开发区投资发展有限公司	11,820.00	平安银行股份有限公司杭州余杭支行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
19	杭州钱江开发区科技发展有限公司	10,000.00	北京银行杭州分行	杭州良渚文化城集团有限公司	无
	合计	279,400.00			

（七）对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保总额为 382,087.50 万元，占 2022 年末净资产的比例为 72.92%。

截至 2022 末，发行人从事担保业务的对外担保情况如下：

单位：万元

序号	担保对象	担保金额	担保起止日期	担保是否已经履行完毕	反担保措施
1	杭州良渚文化城集团有限公司	2,750.00	2020.3.13-2023.3.12	否	无
2	杭州良渚文化城集团有限公司	5,700.00	2020.4.16-2023.4.15	否	无
3	杭州良渚文化城集团有限公司	2,500.00	2020.1.21-2023.1.21	否	无
4	杭州良渚文化城集团有限公司	4,000.00	2020.4.20-2023.4.19	否	无
5	杭州良渚文化城集团有限公司	20,000.00	2021.2.1-2024.2.1	否	无
6	杭州良渚文化城集团有限公司	36,000.00	2022.12.23-2024.12.21	否	无
7	杭州良渚文化城集团有限公司	15,000.00	2021.1.6-2024.1.5	否	无
8	杭州良渚文化城集团有限公司	15,000.00	2021.1.8-2024.12.24	否	无
9	杭州良渚文化城集团有限公司	3,482.50	2021.1.6-2023.1.5	否	无
10	杭州良渚文化城集团有限公司	10,000.00	2022.12.16-2024.12.15	否	无
11	杭州良渚文化城集团有限公司	10,000.00	2022.12.16-2024.12.15	否	无
12	杭州良渚新城城建投资有限公司	80,000.00	2019.12.5-2024.12.4	否	无
13	杭州良渚新城城建投资有限公司	14,000.00	2021.6.16-2025.5.28	否	无
14	杭州农副物流管理有限公司	20,000.00	2021.11.25-2031.11.17	否	无
15	杭州农副物流管理有限公司	10,400.00	2020.7.13-2044.7.12	否	无
16	杭州农副物流管理有限公司	19,900.00	2019.09.24-2043.09.24	否	无
17	杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司	20,000.00	2022.12.22-2025.12.21	否	无

18	杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司	28,000.00	2022.3.23-2025.3.25	否	无
19	杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司	20,000.00	2022.6.27-2023.6.26	否	无
20	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	10,000.00	2021.1.14-2023.1.13	否	无
21	杭州余杭运河综保资产管理有限公司	20,000.00	2021.1.14-2024.1.12	否	无
22	杭州余杭运河综合保护开发集团有限公司	12,000.00	2021.1.15-2024.1.15	否	无
23	杭州仁和里数智经济发展有限公司	3,355.00	2022.12.5-2025.12.4	否	无
	合计	382,087.50			

发行人担保对象主要为当地国有企业，发行人对外担保主要对象为杭州良渚文化城集团有限公司，杭州良渚新城城建投资有限公司和杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司。被担保公司经营情况正常，代偿风险较小，担保行为对发行人自身财务状况负面影响较小。

除本次债券担保人余杭国投外，主要被担保方的基本情况如下：

杭州良渚文化城集团有限公司成立于 2010 年 2 月 08 日，经营范围包括在良渚新城范围内的农村新社区农民多高层公寓建设。区政府授权范围内的国有资产经营管理，经区政府授权从事良渚新城范围内的土地开发与整理，道路工程建设，基础设施配套建设，公共设施养护和维护；实业投资，对外投资咨询服务，土地、房屋及设备租赁。2022 年末，公司总资产 641.15 亿元，净资产 233.29 亿元。

杭州良渚新城城建投资有限公司成立于 2008 年 01 月 25 日，经营范围包括一般项目：建筑材料销售；房地产开发建设、经营；保障房开发建设、经营；旧城改造；基础设施建设；农民多层公寓建设；物业管理；企业管理咨询；房地产信息咨询；土地开发、整治；房屋租赁；河道环境整治(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)。2022 年末，该公司总资产为 1,155,849.58 万元，净资产为 111,822.77 万元。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一期末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）受限资产情况

截至 2022 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产合计 9,923.80 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	期末账面余额	受限原因
货币资金	1,800.30	因久悬户冻结，后续已得到恢复
投资性房地产	8,123.50	抵押借款
合计	9,923.80	

注：除上述受限资产外，发行人还存在未来应收账款收益权质押，对应的应收账款于 2022 年末尚形成，应收账款收益权质押对应的借款余额为 6,421.22 万元，该笔借款已于 2023 年度到期。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）发行人及本次债券信用评级结论

经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AA 级，本次债券品种的信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

（二）评级报告揭示的主要风险

- 1、公司在建及拟建项目投资规模很大，面临较大的资本支出压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较弱。
- 2、公司利润总额对政府补助存在较大依赖，盈利能力较弱。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA，未发生变动，结果如下：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2023-06-12	AA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2023-03-02	AA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2022-01-31	AA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2022-01-26	AA	稳定	维持	东方金诚

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2023 年 9 月末，发行人共获得各银行及其他机构授信额度共计 866,419.38 万元，已使用额度为 698,419.38 万元，尚可使用额度为 168,000.00 万元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通，发行人的主要授信以及使用情况如下：

单位：万元

序号	融资机构	授信金额	已使用额度	剩余额度
1	华夏银行杭州余杭支行	998.00	998.00	-
2	渤海银行未来科技城支行	800.00	800.00	-
3	渤海银行未来科技城支行	1,000.00	1,000.00	-
4	华夏银行杭州余杭支行	999.00	999.00	-
5	浦发银行余杭支行	20,000.00	20,000.00	-
6	杭州银行良渚支行	45,000.00	45,000.00	-

7	杭州银行良渚支行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
8	余杭农村商业银行仁和支行	50,000.00	50,000.00	-
9	余杭农村商业银行仁和支行	20,000.00	20,000.00	-
10	农行杭州良渚支行	80,000.00	80,000.00	-
11	农行杭州良渚支行	57,700.00	57,700.00	-
12	农行杭州良渚支行	25,000.00	25,000.00	-
13	中信银行余杭支行	1,000.00	1,000.00	-
14	北京银行杭州余杭支行	9,750.00	9,750.00	-
15	北京银行杭州余杭支行	20,000.00	20,000.00	-
16	光大银行余杭支行	800.00	800.00	-
17	光大银行余杭支行	1,000.00	1,000.00	-
18	北京银行杭州余杭支行	40,000.00	40,000.00	-
19	民生银行股份有限公司杭州分行	2,000.00	2,000.00	-
20	兴业银行杭州余杭支行	34,750.00	34,750.00	-
21	南京银行杭州余杭支行	30,000.00	30,000.00	-
22	平安银行股份有限公司杭州分行	19,600.00	19,600.00	-
23	江苏银行余杭支行	9,000.00	9,000.00	-
24	华夏银行杭州余杭支行	10,000.00	10,000.00	-
25	工行杭州良渚支行	50,000.00	50,000.00	-
26	中国农业发展银行余杭支行	50,000.00	7,000.00	43,000.00
27	中国建设银行余杭支行	70,000.00	25,000.00	45,000.00
28	杭州银行	40,000.00	40,000.00	-
29	浙商银行股份有限公司杭州良渚支行	30,000.00	-	30,000.00
30	华夏银行杭州余杭支行	6,000.00	6,000.00	-
31	中国农业发展银行余杭支行	30,000.00	-	30,000.00
32	工行杭州良渚支行	16,627.07	16,627.07	-
33	中国建设银行余杭支行	1,691.31	1,691.31	-0.00
34	宁波银行余杭支行	4,400.00	4,400.00	-
35	国家开发银行	38,304.00	38,304.00	-
36	上海银行余杭支行	20,000.00	20,000.00	-
37	渤海银行未来科技城支行	10,000.00	-	10,000.00
	合计	866,419.38	698,419.38	168,000.00

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 2 只/31 亿元，累计偿还

债券 14 亿元。

2、截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 17 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 钱开 01	杭州钱江开发区投资 发展有限公司	2023/3/13	2026/3/13	3	17.00	4.13	17.00
合计						17.00		17.00

3、截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司无其他影响资信情况的重要事项。

第七节 增信情况

本次债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿债能力、融资能力，筹措相应的偿债资金，同时将以良好的经营业绩和规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人将通过制定严密的偿债计划、制度安排及其他保障措施，确保本次债券按期兑付本息，保障投资者利益。

发行人为保障本次债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，由杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、担保机构基本情况

机构名称：杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司

成立日期：2001年12月29日

住所：浙江省杭州市余杭区仓前街道景兴路999号2幢102-2

法定代表人：孟志刚

注册资本：人民币1,000,000万元整

统一社会信用代码：91330110734521147A

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：区政府授权范围内的国有资产经营，区政府及有关部门委托经营的资产、物业管理。

杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司控股股东为**杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室**，持股比例85%，杭州余杭财务开发公司持股15%，实际控制人为杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室。同时担保人系发行人控股股东。

二、担保人业务情况

担保人是经余杭区人民政府、杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公

室批准，根据余杭区委、区政府的总体规划和发展战略，主要承担国有资本投资运营和政府产业基金管理的职能。主要经营政府产业基金管理；市场化投融资；重大产业引进的配套投资；政策性融资担保等投融资咨询服务；资产管理与处置；中高端人才引育；数字化领域的咨询服务；数字资产交易运营等相关业务；良渚新城开发建设、资产管理和投、融资相关业务；钱开区规划范围内的基础设施建设、土地整理、城市建设、项目开发、资产运营、投融资管理等相关业务，以及区委区政府安排或下达的任务。

2022年度，担保人营业收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2022 年		
	收入	毛利率	占比
一、主营业务收入			
土地整理	369,252.52	12.96	59.27
工程代建	131,929.59	8.78	21.17
商品销售	45,266.54	6.74	7.27
房屋租赁	30,768.88	11.83	4.94
房产销售	-	-	-
保安服务	7,362.66	12.88	1.18
劳务派遣	1,039.36	19.54	0.17
工程安装服务	1,011.98	12.86	0.16
物业管理费	774.01	-11.12	0.12
机动车检测	-	-	-
汽车救援	-	-	-
车辆租赁	1,992.05	7.75	0.32
转贷业务	1,915.91	99.86	0.31
担保业务	468.71	84.67	0.08
中转	144.44	-99.28	0.02
基金管理费	75.37	99.55	0.01
园区运营	2,110.23	27.37	0.34
测绘	1,058.96	75.84	0.17
货运代理	25,163.50	0.77	4.04
其他收入	2,351.63	86.49	0.38
小计	622,686.34		99.94
二、其他业务收入			
出售投资性房地产	269.10	12.54	0.04
其他收入	93.14	-16.85	0.01

小计	362.25	-	0.06
合计	623,048.58	11.77	100.00

1、基金管理和股权投资业务

担保人基金管理和股权投资业务主要由本级、子公司杭州余杭产业基金有限公司、浙江余杭转型升级产业投资有限公司和杭州余杭创新发展产业基金有限公司负责。担保人及其子公司按照《杭州市余杭区人民政府关于印发<余杭区产业基金实施意见>的通知》（余政发〔2022〕11 号）的要求规定实施基金管理和股权投资业务。担保人该部分业务主要分为天使梦想基金、让利型股权投资、子基金投资和直接股权投资四大板块。

2、土地整理业务

担保人土地整理业务主要由其子公司杭州良渚文化城集团有限公司和杭州钱江开发区投资发展有限公司主要负责。

3、商品销售业务

担保人的商品销售业务主要为其孙公司杭州农副物流加油站有限公司负责运营的成品油销售业务。公司主要以外包的形式运营成品油销售业务，每日采购油品，按月确认销售收入。公司的成品油供应商为中国石化销售有限公司浙江石油分公司（以下简称“中石化销售浙江分公司”），公司于早期与中石化销售浙江分公司签订战略合作协议，按市场情况确定采购价格。定价方面，公司的成品油销售价格依据国家发改委公布的价格确定，采购单价及销售单价系浮动价格。担保人成品油销售客户群主要是零售，为加油站过往车辆，无固定前五大客户。

4、房屋租赁业务

担保人的房屋租赁业务由担保人本级、子公司杭州丽都科创发展有限公司和孙公司杭州农副物流管理有限公司负责运营。公司的房屋租赁业务主要包括办公楼物业出租、仓储物业出租以及商品房商铺出租。担保人房屋租赁业务主要分为两大块，一块为担保人自持物业出租，另一块为担保人租赁业务出租。

5、房地产销售

担保人房地产销售业务主要为子公司杭州良渚文化城集团有限公司的拆迁安置房销售。担保人子公司杭州良渚文化城集团有限公司为拆迁安置房板块的运营主体，根据余政发[2010]11号文件，杭州良渚文化城集团有限公司已获得余杭区政府授权，在良渚新城范围内开展基础设施建设、地上及地下空间经营等业务。杭州良渚文化城集团有限公司是良渚新城范围内的农村新社区农民多高层公寓建设主体。

三、担保人财务情况

根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》、《企业会计准则》和《金融企业财务规则》、《融资担保公司监督管理条例》等法律法规及相关规定的要求，余杭国投制订了财务管理基本制度和会计核算方法。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计了余杭国投2022年财务报表，并出具了标准无保留审计意见（容诚审字[2023]310Z0283号）。如无特殊说明，本募集说明书所引用的余杭国投2022年财务数据均来自容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告，如下：

杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司

2022 年及 2021 年合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
流动资产：		
货币资金	591,162.65	647,114.02
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	40,932.21	17,450.15
预付款项	79,100.42	65,864.69
其他应收款	213,273.30	97,356.57
存货	6,403,674.34	5,446,132.70
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	49,391.43	23,767.36
流动资产合计	7,377,534.36	6,297,685.49
非流动资产：		
发放贷款和垫款	6,070.00	-
债权投资	20,012.78	32,906.12
长期股权投资	14,343.19	3,676.30
其他权益工具投资	167,690.76	150,151.09
其他非流动金融资产	480,115.09	392,265.41
投资性房地产	483,103.27	470,173.97
固定资产	44,170.33	48,317.79
在建工程	25,429.20	27.29
使用权资产	119,626.86	111,945.43
无形资产	20,101.31	12,468.63
开发支出	81.36	-
商誉	261.25	261.25
长期待摊费用	10,215.57	9,422.71
递延所得税资产	9,330.48	8,927.80
其他非流动资产	6,389.98	40.00
非流动资产合计	1,406,941.44	1,240,583.79
资产总计	8,784,475.80	7,538,269.28
流动负债：		
短期借款	210,842.50	252,013.16
应付票据	-	-
应付账款	213,049.79	193,184.76
预收款项	8,228.63	7,003.78
合同负债	4,538.73	11,330.52
应付职工薪酬	2,158.84	851.90
应交税费	10,999.71	10,330.25

其他应付款	359,450.44	356,695.56
一年内到期的非流动负债	1,219,063.50	397,449.85
其他流动负债	554,843.68	329,715.89
流动负债合计	2,583,175.82	1,558,575.67
非流动负债：		
未到期责任准备金	234.36	218.27
担保赔偿准备金	492.57	376.55
长期借款	1,424,474.98	1,373,659.50
应付债券	846,465.83	1,129,539.64
租赁负债	97,652.67	96,150.84
长期应付款	176,782.39	135,129.26
预计负债	-	-
递延收益	10,605.71	2,749.48
递延所得税负债	77,701.36	74,295.21
非流动负债合计	2,634,409.86	2,812,118.74
负债合计	5,217,585.69	4,370,694.41
所有者权益：		
实收资本（股本）	1,000,000.00	2,200,000.00
资本公积	1,385,412.57	1,863,093.03
减：库存股	-	-
其他综合收益	86,061.85	77,033.63
专项储备	-	-
盈余公积	47,198.16	46,981.04
一般风险准备金	182.91	-
未分配利润	714,187.95	653,563.04
归属于母公司所有者权益合计	3,233,043.44	2,860,670.74
少数股东权益	333,846.67	306,904.13
所有者权益合计	3,566,890.11	3,167,574.87
负债和所有者权益总计	8,784,475.80	7,538,269.28

杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司 2022 年及 2021 年合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	623,171.83	373,493.49
其中：营业收入	623,048.58	373,493.49
利息收入	123.25	-
二、营业总成本	608,515.57	364,827.05
其中：营业成本	549,699.19	310,937.15
手续费及佣金支出	0.02	-
提取未到期责任准备金	16.09	94.84
提取担保赔偿准备金	116.02	140.15
税金及附加	1,256.95	1,970.22
销售费用	1,550.39	2,447.67
管理费用	22,733.68	19,026.69
研发费用	-	-
财务费用	33,143.23	30,210.33
其中：利息费用	40,011.77	34,422.41
利息收入	7,011.70	4,238.89
加：其他收益	42,670.19	38,658.73
投资收益（损失以号填列）	12,762.59	14,330.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	641.01	542.74
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,334.93	3,334.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,605.73	-2,655.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-19.90	-241.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,772.35	185.14
三、营业利润（亏损以号填列）	71,570.70	62,278.43
加：营业外收入	729.28	345.44
减：营业外支出	43.16	314.92
四、利润总额（亏损总额以号填列）	72,256.82	62,308.96
减：所得税费用	5,291.23	5,598.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	66,965.59	56,710.74
持续经营净利润	66,965.59	56,710.74
终止经营净利润	-	-
六、综合收益总额	75,993.81	47,075.46
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	70,041.95	40,724.28
（二）归属于少数股东的综合收益总额	5,951.85	6,351.19
七、其他综合收益的税后净额	9,028.21	-9,635.28
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	9,028.21	-10,950.32
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	1,754.75	-18,204.56
2. 将重分类进损益的其他综合收益	7,273.46	7,254.24
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	1,315.04

杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司

2022 年及 2021 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	617,615.19	396,759.37
收取利息、手续费及佣金的现金	97.67	-
收到的税费返还	2,474.90	101.13
收到其他与经营活动有关的现金	236,936.56	450,500.43
经营活动现金流入小计	857,124.33	847,360.93
购买商品、接受劳务支付的现金	1,368,319.69	960,573.34
客户贷款及垫款净增加额	6,070.00	-
支付利息、手续费及佣金的现金	0.02	-
支付给职工以及为职工支付的现金	14,191.54	55,249.22
支付的各项税费	9,405.64	16,316.75
支付其他与经营活动有关的现金	180,661.57	246,234.18
经营活动现金流出小计	1,578,648.47	1,278,373.50
经营活动产生的现金流量净额	-721,524.13	-431,012.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	180,522.20	96,337.64
取得投资收益收到的现金	12,212.53	8,279.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,035.16	93.85
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	61,729.16	34,115.00
投资活动现金流入小计	256,499.05	138,825.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,697.89	17,064.60
投资支付的现金	272,042.62	130,545.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	40,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	3,265.00	30,726.55
投资活动现金流出小计	313,005.51	218,337.08
投资活动产生的现金流量净额	-56,506.46	-79,511.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	43,303.40	9,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	16,000.00	6,000.00
取得借款收到的现金	2,127,672.46	1,857,363.00
收到其他与筹资活动有关的现金	163,060.31	157,257.06
筹资活动现金流入小计	2,334,036.16	2,023,620.06
偿还债务支付的现金	1,396,193.23	977,576.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	171,395.25	145,728.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	954.01	507.51
支付其他与筹资活动有关的现金	31,038.66	20,204.02
筹资活动现金流出小计	1,598,627.14	1,143,508.90

筹资活动产生的现金流量净额	735,409.02	880,111.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-42,621.57	369,587.07
加：期初现金及现金等价物余额	619,987.86	250,400.79
六、期末现金及现金等价物余额	577,366.29	619,987.86

截至2022年12月31日，余杭国投合并口径资产总额为8,784,475.80万元，负债总额为5,217,585.69万元，所有者权益总额为3,566,890.11万元，资产负债率为59.40%。发行人对余杭国投担保总额为68,000.00万元，余杭国投对发行人担保总额为0.00万元，均未涉及反担保情形，担保行为符合双方内部及主管部门的有关规定。担保明细详见“第五节 发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“6. 关联交易情况”。

截至2022年12月31日，担保人合并口径受限资产余额309,126.90万元，占总资产3.52%，受限资产主要为担保人为取得贷款、为子公司贷款提供担保而向银行抵押的土地使用权和房产所有权。除上述受限资产外，担保人还存在应收账款收益权质押、未来收益权质押以及融资租赁，应收账款收益权及未来收益权尚未评估入账形成账面资产，截至2022年末，应收账款质押借款余额82,050.00万元，房屋所有权/应收账款收益权质押借款余额为33,000.00万元，融资租赁借款余额为47,532.40万元。除上述内容外，无其他权利限制安排。

截至2023年6月30日，余杭国投对外担保余额为289,700.00万元，占净资产比例为8.03%。

四、担保人资信情况

2023年2月24日，中诚信国际信用评级有限责任公司给予余杭国投AAA主体信用等级，评级展望为稳定；2023年3月2日，东方金诚国际信用评估有限公司给予余杭国投AAA主体信用等级，评级展望为稳定。

因此，余杭国投为本次债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

五、担保函主要内容

（1）被担保的债券种类、数额。被担保的债券为2024年杭州钱江开发区投

资发展有限公司公开发行公司债券，发行面额为不超过人民币200,000万元（实际发行金额以最终批复/备案的发行方案为准，但担保本金总额不超过本条约定金额）。

（2）债券的到期日。本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

（3）保证的方式。担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（4）保证责任的承担。在本担保函项下债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记结算机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

（5）保证范围。担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（6）保证的期间。担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。若债券存在多个兑付日的，则保证期限为每期债务兑付日之日起两年。若债券提前到期的，则保证期限为债券持有人/债券代理人宣布本担保项下债券提前到期日之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（7）财务信息披露。中国证券监督管理委员会或本期债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

（8）债券的转让或出质。债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

（9）主债权的变更。经中国证券监督管理委员会批准，本期债券利率、期

限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

(10) 加速到期。在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

(11) 担保函的生效。本担保函自本担保函项下债券发行之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

六、反担保情况

发行人为本次债券担保不提供反担保措施。

七、担保人与发行人、受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

余杭国投作为担保人，为发行人本次债券的发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任。受托管理人有权代理债券持有人要求担保人履行担保责任。

八、本次担保的合法合规性

浙江天册律师事务所认为余杭国投具有为发行债券提供担保的资质，担保人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备为本次发行提供担保的主体资格，担保人出具的担保函的形式及内容为合法有效。

第八节 税项

本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。

如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本次债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。对债券交易，中国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券的交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本次债券投资者所应缴纳的税项与本次企业债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，树立、维护统一的公司形象，规范公司宣传行为，提升公司价值，根据《中华人民共和国公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规，并结合公司实际情况，制定了《公司债券信息披露管理办法》，公司确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

二、发行人信息披露管理制度的主要内容

为规范公司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》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》等相关规定，发行人特制定《公司债券信息披露管理办法》。

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对公司及公司发行的债券重大市场传闻的，公司应当及时向上海证券交易所等相关监管机构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。重大事项包括：

- （1）公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）公司主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）公司放弃债权或者财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(9) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

(10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券挂牌条件；

(12) 公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(13) 公司的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；

(14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

(15) 法律、行政法规、规章规定或中国证监会、上海证券交易所等相关监管机构规定的其他事项。

公司履行披露义务时，应当按照中国证监会、上海证券交易所等相关监管机构的披露要求予以披露。在编制时若相关事实尚未发生的，公司应当客观报告既有事实；披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，公司应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上海证券交易所等相关监管机构认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向上海证券交易所等相关监管机构申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

(1) 拟披露的信息未泄漏；

(2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

(3) 债券交易未发生异常波动。暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满，信息披露义务人应当及时披露。

信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息内容会损害公司利益，且不公

布也不会导致债券市场价格重大变动的,或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项,应当向上海证券交易所等相关监管机构报告,并陈述不宜披露的理由;经上海证券交易所等相关监管机构同意,可不予披露。

公司定期报告的编制、审议和披露程序:

(1) 由董事会责成财务负责人负责编制财务报告及财务信息,相关职能部门认真提供基础资料,融资部门对基础资料进行审查,组织相关工作人员及时编制定期报告草案,并按照公司章程等公司相关制度的要求执行;

(2) 融资部门或财务部门负责人负责并责成公司信息披露部门进行定期报告的披露工作。

公司重大事件的报告、传递、审核和披露程序:

(1) 董事、监事及高级管理人员知悉重大事件发生时,应当立即报告董事长,同时告知融资部门或财务部门。董事长接到报告后,应当立即向董事会报告,并敦促相关部门组织临时报告的披露工作;

(2) 公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时,相关单位应在第一时间内报告集团对接部门,对接部门收到各单位上报的重大信息后,根据其性质对其是否予以披露做出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项,由融资部门草拟公告,报请董事长审核后与交易所联系披露事宜,并予以披露。上述事项按决策权限须履行内部决策程序的,同时履行决策程序。

信息披露前应严格履行下列审查程序:

(1) 提供信息的相关部门及单位认真核对相关信息资料;

(2) 融资部门根据披露内容和格式要求,组织和协调有关部门起草披露公告;

(3) 融资部门或财务部门负责人对披露公告进行合规性审查;

(4) 披露公告涉及日常性事务、或所涉事项已经公司股东、董事会、监事会审议通过的,授权融资部门或财务部门负责人签发;其他公告由董事长签发。

董事、监事、高级管理人员、具有同等职责的人员应对融资部门的工作予以积极配合和支持。

公司各部门在作出任何重大决定之前，应当从信息披露角度征询融资部门的意见。当未披露信息泄露或存在泄露风险时，公司应及时采取补救措施并加以解释和澄清。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司及其董事、监事、高级管理人员、具有同等职责的人员为信息披露义务人。信息披露义务人应及时、公平地披露所有对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的信息，保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。信息披露义务人应保证所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带的法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

公司及其董事、监事、高级管理人员及其他知情人员在信息披露前，有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内，在披露前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。董事长是公司信息披露工作的第一责任人，由融资部门负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜；财务负责人负责财务报告及财务信息的编制工作，对财务信息质量负责；公司各职能部门和控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向融资部门或信息披露负责人报告信息。董事、监事、高级管理人员和具有同等职责的人员，未经董事会授权，不得对外披露本办法规定的未披露信息。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

（1）公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

（2）公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面

确认意见。监事应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

（3）定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

（4）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项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（5）临时公告文稿由财务部门负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

（6）公司董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

（7）公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

四、对外发布信息的申请、审核、发布流程

信息披露义务人披露的信息应当在上海证券交易所网站及上海证券交易所

等相关监管机构认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替信息披露义务。

严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会和上海证券交易所等相关监管机构有关规定等相关法律、行政法规、规范性文件及《公司章程》等相关规定，安排公司的信息披露工作。

五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间报告集团对接部门，对接部门收到各单位上报的重大信息后，根据其性质对其是否予以披露做出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由融资部门草拟公告，报请董事长审核后与交易所联系披露事宜，并予以披露。上述事项按决策权限须履行内部决策程序的，同时履行决策程序。

三、发行人信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定，进行本次企业债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本次债券兑付的重大事项的披露工作。并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照交易场所的信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

（一）发行前的信息披露安排

本次企业债券发行日前2个工作日，发行人将通过有关机构认可的网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告和跟踪评级安排；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本次企业债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告；
- 2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；
- 3、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。

除提供合并财务报表外，还将披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本次企业债券存续期间，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、受托管理人或具有同等职责的机构、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。

（四）本息兑付的信息披露

发行人应当在本次企业债券本息兑付日前五个工作日，通过相关机构认可的网站公布本金兑付、付息事项。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

2、为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺将根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。

（1）如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

（2）如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述第 3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条第 2 款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次

债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：按照本节“三、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本次债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺且未履行本节“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条第 2 款约定的提前归集承诺，持有人根据本节“二、救济措施”第 1 条要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本次债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

（1）当发行人发生约定的情形，本次债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本次债券未偿还金额比例。

（2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

（3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

（4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本次债券全部持有人。

（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保

密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

（2）发行人应与本次债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本次债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

1、以下情形构成本次债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书相关约定，按期足额偿还本次债券未递延支付的利息和已经宣告赎回的本金，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）发行人在未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息。

（4）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产、放弃重要债权以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响。

（5）有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券未递延支付的利息和已经宣告赎回的本金，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：上述违约事件中第（1）-（4）发生，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人。受托管理人可根据债券持有人会议的决议，采取可行的法律救济方式收回根据募集说明书约定的发行人应该偿还的本次债券到期本金和/或利息，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失要求发行人予以赔偿。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：上述违约事件中第（5）-（6）发生时，发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本次债券违反约定。本次债券持有人有权对如下处理方案进行表决：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。即如果发行人采取了以下其中一项救济方案，并在公告发出 30 个工作日内完成相关法律手续的，则豁免违反约定：

- ① 发行人可自主选择以票面价值的价格全部赎回公司债券；
- ② 自公告之日起直至违约事件的影响消除前，发行人不得新增发行债券；
- ③ 自公告之日起直至违约事件的影响消除前，发行人股东不得分红；
- ④ 自公告之日起直至违约事件的影响消除前，发行人股东不得减资；
- ⑤ 自公告之日起直至违约事件的影响消除前，发行人股东不得回购股份注销。

三、发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

提交北京仲裁委员会，根据该会在申请仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁。

四、如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

1.1 为规范【杭州钱江开发区投资发展有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书】（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。如本规则约定内容与上述法律法规及其他规范性文件的规定不一致或本规则未约定的，以上述法律法规及规范性文件的规定为准。“本期债券”是指按照募集说明书约定采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用（包括但不限于会议费、公告费、律师费等费用）由发行人承担，或者先行由会议召集人垫付后由发行人再向垫付费用的召集人支付。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的；
- f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、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等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

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。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管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受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管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【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召

集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、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。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管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.特别授权受托管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.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进

行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3.1 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。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，

在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他

利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本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。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- 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、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；
- h.拟要求发行人提前偿还本期债券全部未偿还本金和相应利息。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管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，受托管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，受托管理人或推选的

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。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。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，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公

告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，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，受托管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受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、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，受托管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。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由发行人承担，或者由作出授权的债券持有人先行垫付后再由发行人支付给相关的债券持有人，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管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受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管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。

未委托受托管理人提起、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。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人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；
- b. 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 10%的；
- c. 债券受托管理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；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 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，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，任何一方有权提交北京仲裁委员会，根据该会在申请仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

发行人与本次债券受托管理人申万宏源证券签订《杭州钱江开发区投资发展有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受申万宏源证券担任本次债券的受托管理人，同意《债券受托管理协议》中关于发行人、债券受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本次债券的受托管理人。

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

除非本条或本协议其他条款另有定义，本期债券条款和募集说明书中定义的词语在本协议中具有相同含义。

“本次债券”或“债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的杭州钱江开发区投资发展有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券。其中，“2024 年”仅为识别本次债券而设，并不表示本次债券必然于 2024 年经交易所上市（预）审核通过、经中国证监会注册发行（如需）、发行、上市/挂牌或其他含义。

“本期债券”指按照募集说明书约定采用分期发行（如有）的本次债券中的任意一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

“本期债券条款”指募集说明书中约定的本期债券条款。

“工作日”指本期债券上市/挂牌证券交易所的交易日。

“本协议”指本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

“主承销商”指本期债券的主承销商。

“《债券持有人会议规则》”指《杭州钱江开发区投资发展有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券之债券持有人会议规则》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的持有人名册上登记的持有本期债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会。

“交易所”指本期债券上市/挂牌证券交易所。

“协会”指中国证券业协会。

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本期债券分期发行的，各期债券均适用本协议。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 甲方应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本期债券视作同意乙方作为本期债券的受托管理人，并视作同意本协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭

证，若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，每季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当每季度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当每季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 甲方应当按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力、还本付息及债券价格的重大事项，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在一个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更，股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、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；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、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；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方主体或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方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；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）甲方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；
- （十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方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；

（十九）甲方分配股利，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；

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）甲方经营方针、经营范围、生产经营外部条件或本期债券偿债保障措施发生重大变化；

（二十九）甲方一个自然年度内新增借款余额超过上年末净资产 50%；

（三十）甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市/挂牌条件，或者本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（三十一）甲方已经或者预计不能按期支付本期债券的本息；

（三十二）甲方已经或者预计不能按期支付本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到甲方母公司最近一期经审计净资产 10%以上的；

（三十三）甲方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、净资产或者营业收入占甲方合并报表相应科目 30%以上的子公司，下同）已经或者预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到甲方合并报表最近一期经审计净资产 10%以上的；

（三十四）甲方及其合并报表范围内的重要子公司发生减资、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；

（三十五）甲方或其控股股东、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甲方偿债能力面临严重不确定性的；

（三十六）甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的；

（三十七）甲方董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；

（三十八）发生其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项，或者法律、法规和规则规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方应就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

甲方披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对甲方偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时通知乙方，并及时披露重大事项的进展或者变化情况及其对甲方偿债能力可能产生的影响。甲方受到重大行政处罚、行政监管措施或者纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

3.8 甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行 3.7 条规定的重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

（五）该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现重大事项传闻；

（六）其他甲方知道或者应当知道的重大事项已经发生的时点。

3.9 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或乙方认为必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.10 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制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其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.11 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

（六）配合乙方对甲方进行定期或不定期风险排查，并在甲方可能产生流动性问题、信用风险等情况时，配合乙方开展专项排查工作。

3.12 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

本协议项下的偿债保障措施为，包括但不限于：在符合法律、法规和规则的前提下，甲方：

（一）不向股东分配利润；

（二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（四）主要责任人不得调离。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。申请财产保全措施如需按照法院要求提供相应担保的，申请人可以选择的提供方式包括但不限于：

- （一）申请人提供信用担保、物的担保或现金担保；
- （二）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；
- （三）专业担保公司提供信用担保。

其中，上述各项中提供信用担保的方式，包括但不限于出具独立保函。

甲方追加担保或履行其他偿债保障措施而产生的费用、乙方申请财产保全措施而产生的费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用等）均应由甲方承担。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

前款规定的后续偿债措施包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.14 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.15 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.16 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.17 甲方应当对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应当指定专人【魏培峰、总经理兼董事长、0571-89029210】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。

在不违反适用法律和甲方本期债券所适用的信息披露规则的前提下，甲方应当于每个会计期间结束且甲方年度报告已经批准报出后尽快向乙方提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；于批准报出半年度报告和/或季度报告后尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表。

甲方应当督促并保证甲方的董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信主体及甲方聘请的其他专业机构能够配合乙方履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

3.18 甲方应当按照募集说明书约定的募集资金用途使用募集资金，甲方根据生产经营和资金使用计划需要，在本期债券存续期间，对募集资金使用计划进行调整的，甲方应当根据该调整对其偿债能力及债券持有人权益影响的程度，事先在募集资金使用制度中予以明确，并在募集说明书中进行披露。甲方调整本期债券募集资金用途应当履行以下内部决策权限、决策程序和风险控制措施：

【发行人调整用于偿还到期公司债务、补充流动资金及和项目投资及运营的具体金额，或者将用于募投项目的闲置资金用于补充流动资金的，应履行内部程序并及时进行临时信息披露，可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经公司内部有权决策机构审批，并经债券持有人会议审议通过、及时进行信息披露。】

募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，甲方应将该调整提交债券持有人会议通过。

3.19 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.20 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本期债券停牌，甲方应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对甲方偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市/挂牌，甲方将委托乙方提供终止上市/挂牌后债券的托管、登记等相关服务。

3.21 甲方应当根据本协议第 4.22 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用（如有）。

3.22 甲方应当履行本协议、债券持有人会议规则、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，以及债券持有人会议决议项下的各项职责和义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，募集资金使用完毕的除外。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每半年调取甲方、增信主体（如有）银行征信记录；

（四）每半年对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每半年约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体（如有）进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。乙方应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

乙方应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证，若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当每季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和/或中国证监会指定信息披露媒体公告的方式或法律、法规和规则允许的其他方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体（如有），要求甲方或者增信主体

（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督甲方或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行还本付息、信息披露义务及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。乙方有权根据监管要求对甲方进行定期或不定期风险排查，并在甲方可能产生流动性问题、信用风险等情况时，开展专项排查。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

甲方追加偿债保障措施或履行约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施而产生的费用、乙方申请财产保全措施而产生的费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用等）均应由甲方承担。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日（不少于二十个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方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提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

乙方以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序而产生的费用，乙方代表债券持有人申请处置抵质押物而产生的费用，甲方追加或再次追加担保而产生的费用均应由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 本期债券出现违约情形或者风险的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与甲方、增信主体（如有）、承销机构及其他相关方进行谈判，督促甲方、增信主体（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求甲方追加担保，接受全部或部分债券持有人的委托，依法申请法定机关财务财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

4.18 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期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。

4.19 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.20 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容。

发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺将根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。

（1）如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

（2）如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述第 3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

4.21 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.22 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。受托管理费拟补充协议另行约定。

在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，乙方在履行本协议项下乙方责任时发生的以下费用，由甲方承担：

（一）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、信息披露费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等）；

（二）乙方为债券持有人利益、代表债券持有人、基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（三）因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用。

（四）因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

上述（一）至（四）项下的合理费用由甲方承担，且不包括在乙方应得的受托管理报酬（如有）内。上述费用在费用发生时由甲方支付，乙方并无义务为甲方垫付。如乙方垫付该等费用的，甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起五个工作日内向乙方支付。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）乙方履行职责情况；

（二）甲方的经营与财务状况；

（三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

（四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（七）债券持有人会议召开的情况；

（八）甲方偿债意愿和能力分析；

（九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

（十）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；

（四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；

（五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5.4 如果本期债券停牌，甲方未按照第 3.20 条的约定履行信息披露义务，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对甲方进行排查，于停牌后 3 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方可能因开展各类业务活动、与甲方之间存在债权债务等情形，而与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

为防范相关利益冲突风险，乙方应根据法律、法规和规则的规定，建立相应信息隔离墙制度。

乙方采取信息隔离墙等措施，仍难以避免利益冲突的，应当对实际存在的和潜在的利益冲突进行充分披露。披露仍难以有效处理利益冲突的，乙方应当对存在利益冲突的相关业务活动采取限制措施（包括但不限于乙方依法单方面解除本协议）。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 如甲乙双方违反利益冲突防范机制，根据本协议第十条约定承担相应违约责任。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方不同意召开会议或者应当召集而未召集债券持有人会议时，甲方、单独或合计持有本期债券未偿还份额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接乙方

在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- （二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- （二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；
- （三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 以下任一事件构成本协议项下的甲方违约事件：

（一）甲方未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额偿付本期债券的应付本金或利息（含回售款、分期偿还款、赎回款、提前偿还款、债券置换、债券购回、到期兑付等，如有），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；；

（二）甲方违反法律、法规和规则的规定或募集说明书的约定，改变本期债券募集资金的用途；

（三）甲方违反法律、法规和规则规定的义务或者募集说明书或本协议项下的任何声明、保证、承诺或任何其他约定的义务（上述本条第（一）、

（二）项所述违约情形除外），并且经乙方书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个自然日仍未得到完全纠正；

（四）在债券存续期间，甲方发生解散、注销、吊销、撤销、关闭、停业、清算、破产、重整、被法定有权机关决定整顿、托管、接管、行政重组或者已经开始与上述情形相关的诉讼、仲裁或其他程序；

（五）在债券存续期间，出现甲方能否按期足额偿还本期债券本息存在重大不确定性的；或有充分证据证明甲方不能按期足额支付债券本金或利息，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；或者对本期债券的按期足额还本付息产生重大不利影响的其他情形。

（六）甲方触发募集说明书中有关约定，导致甲方应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（七）甲方违反募集说明书和本协议关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（八）甲方违反募集说明书和本协议金钱给付义务外的其他承诺事项（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。如本期债券分期发行的，则只要本期债券中任何一期债券出现上列任何一项情形，即构成本期债券的所有各期债券项下的违约事件。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.4 如果发生本协议 10.2 条项下的违约事件，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知甲方，要求甲方立即提前偿还部分或全部未偿还的本期债券的本金和相应利息，并追究甲方违约责任；乙方也可根据债券持有人会议决议授权，依法采取任何可行的法律救济方式收回本期未偿还债券的本金和利息，或强制甲方履行本协议或本期债券项下的义务，并追究甲方违约责任。

本条项下债券持有人会议作出甲方提前偿还全部未偿还的本期债券的本金和相应利息的决议，须经有表决权的债券持有人所有未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

10.5 若因甲方违反本协议任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市/挂牌的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），或因甲方违反与本协议或与本期债券发行与上市/挂牌相关的任何法律、法规和规则规定，或因乙方根据本协议提供服务，从而导致乙方遭受任何直接或间接损失、责任和费用（包括但不限于律师费用、诉讼费用、仲裁费用、公证费用、他人对乙方或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔等），乙方有权依据法律、法规和规则、募集说明书以及本协议之规定追究甲方的违约责任。

10.6 甲方如果注意到任何可能引起本协议中所述的索赔的情况，应立即通知乙方。

10.7 因乙方故意或者重大过失产生的任何行为（包括不作为）而导致甲方的利益受到损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失。

10.8 乙方无需就任何其他实体（包括但不限于主承销商）与本协议有关的作为或不作为，对甲方承担责任。

10.9 乙方或乙方的代表就中国证监会、协会、交易所、中国证券登记结算有限责任公司、法院、仲裁机构或调解组织等，因本期债券的相关事宜拟对乙方或乙方代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，甲方应积极协助乙方并提供乙方合理要求的有关证据。

10.10 作为本期债券的债券受托管理人，乙方不对本期债券的合法有效性作任何声明；除本协议中约定的义务外，乙方不对本期债券募集资金的使用情况及甲方按照本协议及募集说明书的履行/承担相关义务和责任负责；除官方证明文件外，不对本期债券有关的任何声明负责。上述免责声明不影响主承销商应当承担的责任。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，应当提交北京仲裁委员会，根据该会在申请仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对本协议的当事人具有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本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，自本期债券发行首日（如系分期发行，则为首期发行的发行首日）起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，

如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 当发生下列情形之一时本协议终止：

- （一）甲方履行完毕与本期债券有关的全部支付义务；
- （二）变更受托管理人；
- （三）本期债券发行未能完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行。

12.4 对于甲方不配合乙方进行受托管理工作的，乙方有权依法单方面解除本协议（即提出书面辞职）；甲方应根据债券持有人会议决议，与新任受托管理人签订受托管理协议。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：浙江省杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 1 幢
邮政编码：311100
电话：0571-89029210
传真：0571-89029210
收件人：郑锦涛

乙方通讯地址：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸大厦 39 层
邮政编码：200031
电话：021-33389437
传真：-
收件人：李彩华

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码等发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- （一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条 附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 本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，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.3 本协议内容与发行前公告的《募集说明书》及《债券持有人会议规则》若存在不一致的，以发行前公告的《募集说明书》为准。

14.4 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执贰份，其余各份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十五条 反商业贿赂条款

反商业贿赂条款是本协议之必备条款，与本协议其他条款具有同等法律效力，本协议各方已认真阅读如下反商业贿赂条款并同意遵守：

15.1 本协议各方均清楚并承诺会严格遵守《刑法》、《反不正当竞争法》、《证券法》、《公司法》等有关反商业贿赂和商业犯罪相关的法律法规，各方都理解任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

15.2 本协议各方均不得向对方、对方工作人员或其他利益关系人索要、收受、提供、给予协议约定外的任何物质或者非物质利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、房产、股权、支付凭证（如购物卡、消费卡、提货券等）、

实物、有价证券、旅游、宴请、赞助、工作安排等，或为上述行为提供代持等便利。但如该等利益不违反法律法规之规定且属于行业惯例或通常做法，则须在协议中明示。

15.3 本协议各方确认，本协议任一方均严格禁止己方经办人员的任何商业贿赂行为。本协议任一方经办人员发生本条第二款所列示的任何一种行为，都是违反该方内部规章制度的，都将受到该方内部规章制度和国家法律的惩处。

15.4 本协议各方均反对任何一方、任何一方工作人员或其他利益关系人为了本协议之目的与本协议以外的任何第三方发生本条第二款所列示的任何贿赂行为。各方承诺将合法合规地履行本协议，并向对方完整披露相关情况。任何一方、任何一方工作人员或其他利益关系人违反上述条款之规定，给对方造成损失的，应承担损害赔偿责任。涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：杭州钱江开发区投资发展有限公司

住所：浙江省杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 1 幢

联系地址：浙江省杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 1 幢

法定代表人：魏培峰

联系人：魏培峰

联系电话：0571-89029210

传真：0571-89029210

邮政编码：311107

二、承销机构

名称：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 3901

法定代表人：杨玉成

联系人：李彩华、余磊、李中元、张暄格

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 3901

电话：021-33389838

传真：021-33389955

邮政编码：200010

三、律师事务所

名称：浙江天册律师事务所

住所：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A-11

经办律师：刘斌、姚景元

联系地址：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A-11

联系电话：0571-87901110

传真：0571-87901500

邮政编码：310007

四、会计师事务所

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

执行事务合伙人：肖厚发

签字注册会计师：叶增水、李云峰、闫海瑞

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-

26

联系电话：0571-85172723

传真：0571-85172723

邮政编码：100032

五、信用评级机构

名称：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区丽泽路 24 号院 3 号楼-5 层至 45 层 101 内 44 层 4401-1

法定代表人：崔磊

联系人：刘鹏、白晨

联系地址：浙江省杭州市上城区钱江国际时代广场 C 座 22 层

联系电话：13757199777

邮政编码：310001

六、企业债券登记、托管、结算机构

名称：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：戴文桂

电话号码：021-58708888

传真号码：021-58899400

邮政编码：200120

七、受托管理人

名称：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 3901

法定代表人：杨玉成

联系人：李彩华、余磊、李中元、张暄格

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 3901

电话：021-33389838

传真：021-33389955

邮政编码：200010

八、企业债券申请上市的证券交易场所

1、名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

负责人：黄红元

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

九、募集资金等各专项账户开户银行

名称：上海银行股份有限公司杭州分行

住所：杭州市江干区新业路 200 号

法定代表人：徐正良

经办人员/联系人：夏海啸

联系地址：杭州市江干区新业路 200 号

电话号码：0571-89360652

传真号码：0571-89360665

邮政编码：311100

十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大

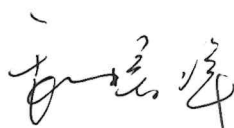
利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人（授权代表人）（签字）：



魏培峰

杭州钱江开发区投资发展有限公司

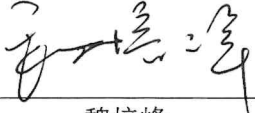
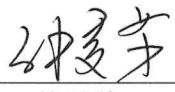
2024年10月29日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

 魏培峰	 马正华	 王萍
 鲁伟民	 徐雯芳	

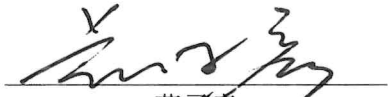
杭州钱江开发区投资发展有限公司

2024 年 1 月 29 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：


薛子彦


吴春英


王庆


吴彩良


平晓阳

杭州钱江开发区投资发展有限公司
2024年1月29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（签字）：



李彩华

法定代表人（授权代表人）（签字）：



张剑



申万宏源证券有限公司

申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人,兹授权 张剑 (职务:申万宏源证券有限公司执委会成员)在分管工作范围内,代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖本人名章(法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外):

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务,以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件,包括但不限于项目协议、与项目有关的各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

三、其他事项

1、上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程,再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

2、本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效,

原则上有效期为一年。有效期截止后未及时签署新的授权委托书，则本授权委托书自动延续。

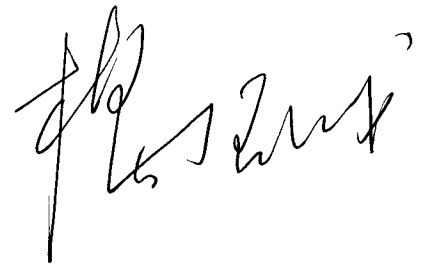
3、授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

4、本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

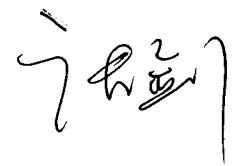
5、本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

（以下无正文）

授权人：



被授权人：



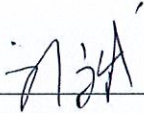
申万宏源证券有限公司

2022年2月7日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对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）


刘 斌


姚景元

律师事务所负责人（签字）：


章靖忠

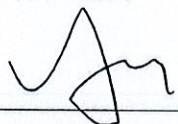


2024 年 1 月 29 日

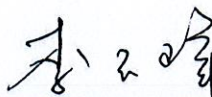
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

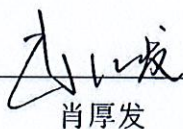


叶增水



李云峰

会计师事务所负责人（签字）：



肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2024年1月29日

关于签字注册会计师离职的说明

本所作为杭州钱江开发区投资发展有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券审计机构，出具了《审计报告》（容诚审字[2023]310Z0288 号），签字注册会计师为叶增水同志、李云峰同志和闫海瑞同志。

闫海瑞同志已于 2023 年 9 月从本所离职，故无法在《杭州钱江开发区投资发展有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券》之“审计机构声明”中签字。

特此说明！

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2024 年 2 月 29 日

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读“杭州钱江开发区投资发展有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券”项目的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。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员(签名): 李迪 傅强 白晨

评级机构负责人(签字): 姜山

东方金诚国际信用评估有限公司
2024年1月29日

东方金诚国际信用评估有限公司 转授权书

兹授权我公司副总监俞春江（身份证号：
330224197908284112）代为审阅和签署《募集说明书》中
有关《资信评级机构声明》内容，授权时间自即日起至 2024
年 12 月 31 日，其他同类转授权同时取消。

授权人：



第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告、最近一期财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- (八) 关于杭州钱江开发区投资发展有限公司资产说明；
- (九) 担保协议；
- (十) 担保函。

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件

投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起访问上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 查阅本募集说明书及摘要，或到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：杭州钱江开发区投资发展有限公司

联系地址：浙江省杭州市余杭区仁和街道临港路 10 号 1 幢

联系人：郑锦涛

联系电话：0571-89029210

传真：0571-89029210

(二) 主承销商：申万宏源证券有限公司

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 3901

联系人：李彩华、余磊、李中元、张暄格

联系电话：010-85130440

传真：010-65608445

三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、
律师、专业会计师或其他专业顾问。