

# 2023年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司

(住所：浙江省杭州市临安区锦北街道武肃街1636号)

## 公司债券募集说明书摘要

注册金额	人民币 20 亿元
本期发行金额	人民币 8 亿元
发行期限	7 年（附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
增信情况	无
发行人	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司
主承销商、债权代理人、簿记管理人	华泰联合证券有限责任公司
主体信用等级	AA+
债券信用等级	AA+
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

主承销商、债权代理人、簿记管理人



签署日期：2023年7月21日

## 声明及提示

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

国家发展和改革委员会对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。

企业承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并就相关事项签署了书面确认意见。

### 一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

### 二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

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

### 三、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集

说明书中财务报告真实、准确、完整。

#### 四、主承销商勤勉尽责声明

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

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

#### 五、律师事务所及律师声明

北京德恒（杭州）律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

#### 六、会计师事务所及会计师声明

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）及签字注册会计师已阅读本期债券募集说明书，确认募集说明书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的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。

#### 七、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩

戒。

## 八、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕194 号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2023 年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》，接受《2023 年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》之权利及义务安排。

## 九、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023 年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券。（简称“23 临安区城投债”）。

（二）发行人：杭州市临安区城市发展投资集团有限公司。

（三）注册文件：发改企业债券〔2022〕194 号

（四）发行总额：本期债券发行总额为 8 亿元。

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

（六）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原

则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

（七）发行价格：按债券面值发行。

（八）还本付息方式：每年付息一次，到期一次偿还债券本金。本期债券附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后 2 年票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后 2 年固定不变；投资者有权在本期债券存续期的第 5 年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。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。

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

#### 十、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

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

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

三、债券持有人会议决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他方式取得本次债券之行为视为同意接受《2022 年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》并受之约束。

四、本次债券为无担保债券，在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券的还本付息。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

五、发行人最近一年末净资产为 1,610,038.25 万元（截至 2022 年末合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 57.79%（母公司口径资产负债率为 50.65%）。

六、2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人有息债务分别为 126.70 亿元、128.26 亿元和 159.80 亿元，占净资产比重分别为 85.07%、77.79%和 99.25%。随着公司投建的项目数量不断增多、规模不断扩大，相应的借款将处于较高水平，

还本付息压力较大；如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来弥补，导致未来公司的有息负债规模进一步增大，存在一定的风险。

七、2020年末、2021年末及2022年末，发行人存货账面价值分别为2,793,951.57万元、2,941,099.86万元和2,928,416.57万元，占总资产比例分别83.68%、83.06%和76.78%。报告期内，发行人存货主要为土地一级开发项目和基础设施建设项目，若该部分项目在未来结算周期过长，导致发行人业务回款较慢，将对发行人现金流和营业收入产生一定影响。

八、2020年度、2021年度及2022年度，发行人经营性活动现金净流量分别为-394,603.27万元、86,604.72万元和-143,878.75万元，2020年度、2021年度经营活动现金净额为负，且经营活动现金净额波动较大。报告期内发行人经营活动现金流入分别为272,581.14万元、373,871.22万元和272,932.31万元，经营活动现金流出分别为667,184.41万元、287,266.51万元和416,811.05万元，发行人经营性活动现金净流量持续为负主要系公司建设项目成本支出较大所致。

九、2020年度、2021年度和2022年度，发行人计入其他收益的政府补助收入分别为24,693.95万元、20,317.40万元和16,844.78万元，占同期利润总额的比例分别为90.57%、66.34%和102.21%，占比较大，发行人对政府补助存在较强的依赖性。发行人自身主营业务盈利能力较弱且波动较大，公司盈利水平对政府补贴依赖程度较高。由于发行人是临安区内基础设施建设、停车场等方面重要的实施主体，获得了当地政府的大力支持。但发行人的政府补贴金额及其占利润总额的比例均较大，故政府补贴的可持续性对发行人盈利能力将产生重大影响。

十、2020年度、2021年度和2022年度，发行人土地开发业务实际毛利率分别为4.76%、4.76%和4.49%。发行人每年根据与委托方签订的《土地移交确认书》，确定发行人当年土地一级开发收入及成本，报告期内，发行人每年成本加成比例均为5%。发行人土地开发业务盈利能力较弱且波动较大。由于发行人是临安区内土地开发业务、基础设施建设、停车场业务等方面重要的实施主体，获得了当地政府的大力支持。但发行人的土地开发业务盈利水平受当地相关政府部

门行政约束较为明显,故土地开发业务的盈利稳定性对发行人盈利能力将产生重大影响。

十一、本期债券为无担保债券。在本期债券存续期内,若因不可控制的因素如市场环境发生变化等,发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金,将可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息,将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

## 目录

声明及提示.....	1
重大事项提示.....	5
目录.....	8
释义.....	10
第一节 风险提示及说明.....	12
一、与本期债券相关的风险.....	12
二、与发行人相关的风险.....	13
第二节 发行条款.....	18
一、本期债券的主要发行条款.....	18
二、发行批准情况.....	21
三、本期债券发行、登记托管及上市流通安排.....	21
第三节 募集资金运用.....	23
一、本期债券的募集资金规模.....	23
二、本期债券募集资金使用计划.....	23
三、募集资金投资项目情况.....	23
四、募集资金使用计划及管理制度.....	37
五、债券本息兑付办法.....	38
六、偿债保障措施.....	39
七、其他偿债保障措施.....	41
八、发行人承诺.....	41
第四节 发行人基本情况.....	43
一、发行人基本信息.....	43
二、发行人的历史沿革.....	43
三、发行人的股权结构.....	45
四、发行人的重要权益投资情况.....	46
五、发行人的治理结构等情况.....	47
六、发行人的董监高情况.....	60
七、发行人主营业务情况.....	61
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	77
第五节 发行人财务情况.....	85
一、发行人财务报告总体情况.....	85
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	89
三、发行人财务状况分析.....	错误!未定义书签。
第六节 发行人及本期债券的资信情况.....	98
一、评级情况.....	98
二、其他与发行人有关的信用情况.....	100
第七节 增信机制.....	103
第八节 税项.....	104
一、增值税.....	104
二、所得税.....	104
三、印花税.....	104
第九节 信息披露安排.....	105

第十节 投资者保护机制.....	109
一、违约、风险情形及处置.....	109
二、债券持有人会议规则.....	112
第十一节 债权代理人.....	130
第十二节 本期债券发行的有关机构.....	138
一、发行人：杭州市临安区城市发展投资集团有限公司.....	138
二、主承销商、簿记管理人、债权代理人：华泰联合证券有限责任公司.....	138
三、法律机构：北京德恒(杭州)律师事务所.....	138
四、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）.....	138
五、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司.....	139
六、登记、托管、结算机构.....	139
七、监管银行.....	140
八、分销商：国信证券股份有限公司.....	140
第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	错误!未定义书签。
第十四节 备查文件.....	142
一、备查文件目录.....	142
二、查阅地点.....	142

## 释义

在募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人/本公司/公司/临安城投：杭州市临安区城市发展投资集团有限公司。

本期债券：指发行人本期发行的总额为8亿元的2023年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为注册发行本期债券而制作的《2023年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为注册发行本期债券而制作的《2023年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

证监会：指中国证券监督管理委员会。

主承销商、债权代理人、簿记管理人、华泰联合、华泰联合证券：指华泰联合证券有限责任公司。

分销商、国信证券：国信证券股份有限公司

监管银行：指杭州银行股份有限公司临安支行、宁波通商银行股份有限公司杭州分行及浙江临安农村商业银行股份有限公司。

容诚、审计机构：指容诚会计师事务所（特殊普通合伙）。

法律机构：指北京德恒（杭州）律师事务所。

上海新世纪、评级机构：指上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

承销协议：指发行人与主承销商为本次发行及流通签订的《2023年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券承销协议》。

余额包销：指主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券承销份额对应的款项。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

《债券持有人会议规则》：指《2022年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指《2022年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

工作日：指商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

近三年、报告期：指2020年度、2021年度和2022年度。

近三年末：指2020年12月31日、2021年12月31日和2022年12月31日。

报告期末：2022年12月31日。

元、万元、亿元：如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

注：募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本次债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本次债券发行后拟在上海证券交易所挂牌。由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要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能够按照预期挂牌，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

#### （三）偿付风险

本次债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

#### （四）募投项目收益不确定风险

本期债券各年度的实际偿付能力有赖于募投项目预期收入的顺利实现，受项目建设进度、实际运营情况以及预测依据合理性等影响，项目收益存在一定的不确定性。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）经营风险

#### 1、经济周期风险

房地产盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，其使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。受金融危机影响，我国的经济景气度有所下降，临安区的产业经济的发展亦可能受到影响，购销量与生产量均有可能减少，亦有可能对发行人的盈利产生不利影响。

#### 2、安全生产风险

公司所经营的几大主业涉及广大民众的日常生活、城建、房地产的施工等各个环节均存在产生安全事故的可能。因此发行人继续深化“安全生产年”活动，认真落实安全生产责任制，重点加强对土地开发、工程施工、水源保护等重点环节的安全检查。加强安全生产宣传教育，强化全体职工的安全意识。如果出现较大的安全事故，会对发行人的社会声誉造成很大的影响。

#### 3、市场竞争风险

发行人部分业务在临安当地处于垄断地位，但仍然面临一定的市场风险。发行人土地开发业务和基础设施建设业务等均受国家宏观经济调整、人民币升值及市场竞争加大的风险，因此发行人主营业务存在市场竞争风险。

#### 4、土地市场波动风险

近年来，临安地区的土地招拍挂的数量和成交规模均较大，有效保障了发行人近几年土地一级开发收入，但随着土地市场的波动，未来若出现临安地区土地招拍挂数量减少，或者土地招拍挂成交金额下降的情况，将对发行人土地一级开发收入及政府补贴收入金额产生一定影响，从而对本次债券偿付产生一定影响。

### （二）管理风险

## 1、多元化经营风险

公司经营范围涉及较广，主要包括土地一级开发、工程代建、停车场、工程施工、租赁等产业板块。多元化经营一方面为公司分散了行业风险，带来了较大收益，另一方面也给公司的管理能力带来挑战。公司如果不能有效管理各经营板块，多元化经营可能会给公司带来一定风险。

## 2、子公司管理风险

截至2022年末，公司拥有一级子公司21家，二级子公司11家，管理幅度较大。公司下属企业众多，经营领域较为广泛，这对公司管理能力、投资决策、内部控制等提出了更高的要求。如果公司对子公司的管理不到位或因管理链条过长发生管理失控等情况，将可能会影响到公司的正常生产经营。

### （三）财务风险

#### 1、其他应收款较大的风险

截至2022年末，发行人其他应收款（不含应收股利）账面价值为145,560.14万元，主要为资金往来拆借款项，且其他应收款对手方较为集中，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款（不含应收股利）金额合计为130,119.35万元，占同期其他应收款（不含应收股利）总余额比例为89.39%。截至报告期末，发行人有较大数额的其他应收款款项待收回，若发行人其他应收款欠款方出现财务风险或还款困难，发行人将面临一定的坏账风险，进而影响发行人现金流状况及本次债券的按期偿付。

#### 2、有息债务较高的风险

2020年末、2021年末及2022年末，发行人有息债务分别为126.70亿元、128.26亿元和159.80亿元，占净资产比重分别为85.07%、77.79%和99.25%。随着公司投建的项目数量不断增多、规模不断扩大，相应的借款处于较高水平，还本付息压力较大；如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来弥补，导致未来公司的有息负债规模进一步增大，存在一定的风险。

### 3、未来资本支出压力较大的风险

截至 2022 年末，发行人在建及拟建项目规模较大。发行人作为临安区政府批准成立的重大项目建设主体，部分项目建设周期长、资金需求量大，近年来临安区整体规划设计中土地一级开发和基础设施建设规模不断扩大，公司的工程建设项目支出也在逐步增加，未来可能会给公司带来一定资金压力。由于公司部分在建项目前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长，公司面临着未来资本支出压力较大的风险。

### 4、存货余额较大的风险

2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人存货账面价值分别为 2,793,951.57 万元、2,941,099.86 万元和 2,928,416.57 万元，占总资产比例分别为 83.68%、83.06% 和 76.78%。报告期内，发行人存货主要为土地一级开发项目和基础设施建设项目。发行人存在存货余额较大、变现能力较差的风险。

### 5、经营活动现金净流量波动的风险

2020 年度、2021 年度及 2022 年度，发行人经营性活动现金净流量分别为-394,603.27 万元、86,604.72 万元和-143,878.75 万元，2020 年度、2021 年度经营活动现金净额为负，且经营活动现金净额波动较大。报告期内发行人经营活动现金流入分别为 272,581.14 万元、373,871.22 万元和 272,932.31 万元，经营活动现金流出分别为 667,184.41 万元、287,266.51 万元和 416,811.05 万元，发行人经营性活动现金净流量持续为负主要系公司建设项目成本支出较大所致。

### 6、对政府补助依赖较高的风险

2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人计入其他收益的政府补助收入分别为 24,693.95 万元、20,317.40 万元和 16,844.78 万元，占同期利润总额的比例分别为 90.57%、66.34%和 102.21%，占比较大，发行人对政府补助存在较强的依赖性。发行人自身主营业务盈利能力较弱且波动较大，公司盈利水平对政府补贴依赖程度较高。由于发行人在临安区内土地开发、基础设施建设、停车场等方面重要的实施主体，获得了当地政府的大力支持。但发行人的政府补贴金额及其占利润总额的比例均较大，故政府补贴的可持续性对发行人盈利能力将产生重大影

响，或可能影响发行人偿付能力。

#### **7、基础设施建设项目结算、回款不及时的风险**

发行人作为临安区政府批准成立的重大项目建设主体，系临安城区核心的基础设施建设主体。近年来临安区整体规划设计中基础设施建设规模不断扩大，公司的工程建设项目支出也在逐步增加，但由于公司代建的部分项目建设周期长，资金回笼时间相对较长，公司未来面临着项目结算与回款不及时风险。

#### **8、土地开发业务存在收入确认和结算不及时的风险**

2020年度、2021年度及2022年度，发行人土地开发业务收入分别为68,001.45万元、47,889.28万元和49,389.89万元。发行人土地须整理完毕后，须根据出让计划进行出让后，且已缴款并收到返还后方可确认收入。发行人土地开发业务存在收入确认和结算不及时的风险，可能影响发行人收入利润水平。

#### **9、持有子公司股权质押风险**

截至2022年末，发行人将持有的临安市兴建投资开发有限公司51%的股权质押给福建兴银股权投资管理有限公司用于5.00亿元借款。一旦发行人出现债务清偿风险，将可能对发行人及其子公司临安市兴建投资开发有限公司的经营造成一定影响。

#### **10、土地开发收益率不稳定的风险**

2020年度、2021年度和2022年度，发行人土地开发业务实际毛利率分别为4.76%、4.76%和4.49%。发行人每年根据与委托方签订的《土地移交确认书》，确定发行人当年土地一级开发收入及成本，报告期内，发行人每年成本加成比例均为5%。发行人土地开发业务盈利能力较弱且波动较大。由于发行人是临安区内土地开发业务、基础设施建设、停车场业务等方面重要的实施主体，获得了当地政府的大力支持。但发行人的土地开发业务盈利水平受当地相关政府部门行政约束较为明显，故土地开发业务的盈利稳定性对发行人盈利能力将产生重大影响。

#### **11、EBITDA利息保障倍数小于1的风险**

发行人报告期内EBITDA利息保障倍数均小于1，主要系发行人有息负债规

模较大，发行人息税前利润未能完全覆盖当期有息负债利息。若发行人未来有息负债继续保持较大规模，盈利能力无法显著提升，可能导致 EBITDA 利息保障倍数持续小于 1，进而对发行人的还本付息能力造成一定的不利影响。

#### **（四）政策风险**

##### **1、宏观经济政策风险**

目前临安经济发展，无论是从经济总量、发展的质量，还是从发展的内外环境来看，正在步入一个发展的机遇期和转型期。发行人是一家以土地一级开发、工程代建、工程施工和停车场等产业为支撑的国有独资企业，现阶段发行人得到了临安区政府的大力支持。虽然政府支持力度较大，但是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，易受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响。未来相关政策存在不确定性，可能对盈利能力产生负面影响，发行人的经营也有可能受到宏观经济政策的不利影响。

##### **2、房地产政策调整的风险**

由于公司经营板块中涉及房地产行业，自 2010 年 1 月以来，陆续出台了“国十一条”、“新国十条”，提高二套房首付及利率等一系列房地产宏观调控政策，这些政策的出台对杭州市房地产市场造成了一定程度的冲击。如果未来政府对房地产行业出台更严厉的调控政策，可能对发行人房地产板块的收入产生较大的影响，并进一步影响公司营业收入情况。

##### **3、地方政府政策发生变化的风险**

发行人作为临安区重要的国有公司之一，临安区政府对其各项业务的开展给予了一定的优惠政策。若临安区政府对发行人的支持政策发生变化，减少或消除部分支持和优惠政策，将对发行人的生产经营状况发生较大影响。

## 第二节 发行条款

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

本期债券的发行由主承销商负责组织协调。

### 一、本期债券的主要发行条款

（一）债券名称：2023 年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券（简称“23 临安城投债”）。

（二）发行人：杭州市临安区城市发展投资集团有限公司。

（三）注册文件：发改企业债券〔2022〕194 号。

（四）发行总额：本期债券发行总额为人民币 8 亿元。

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

（六）债券面值：本期债券面值为人民币 100 元。

（七）发行价格：按债券面值发行。

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

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

（十）特殊条款

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 5

年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0 至 300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日，在债券交易场所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照债券相关业务规则完成回售支付工作。

回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率幅度的公告之日后的 3 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后相应的债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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

（十二）发行对象：在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（十三）承销方式：本期债券由主承销商华泰联合证券进行余额包销。

（十四）发行期限：两个工作日，自发行首日起至 2023 年【】月【】日止。

（十五）簿记建档日：2023 年【】月【】日。

（十六）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2023 年【】月【】日。

(十七)起息日：自发行期限的最后一个工作日开始计息，本期债券存续期内每年的【】月【】日为该计息年度的起息日。

(十八)计息期限：本期债券计息期间为2023年【】月【】日至2030年【】月【】日止；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期间为2023年【】月【】日至2028年【】月【】日止。

(十九)还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次偿还债券本金。本期债券附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后2年票面年利率0至300个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后2年固定不变；投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。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。

(二十)付息、兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

(二十一)付息日：本期债券付息日为2024年至2030年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2024年至2028年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，付息款项自付息日起不另计利息）。每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。

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

(二十三)偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

(二十五) 担保情况：本期债券为无担保债券。

(二十六) 主承销商、簿记管理人、债权代理人：华泰联合证券有限责任公司。

(二十七) 上市流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

(二十八) 监管银行：指杭州银行股份有限公司临安支行、宁波通商银行股份有限公司杭州分行及浙江临安农村商业银行股份有限公司。

(二十九) 承销团：本期债券由华泰联合证券及国信证券组成承销团。

(三十) 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 二、发行批准情况

本期债券经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕194号”文件注册公开发行。

本期债券于 2022 年 4 月 20 日经发行人股东决定审议通过。

本期债券于 2022 年 4 月 11 日经发行人董事会审议通过。

## 三、本期债券发行、登记托管及上市流通安排

### (一) 发行安排

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2023年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

### (二) 登记托管安排

本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。

本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。

### （三）本期债券上市交易安排

本期债券发行结束一个月内，发行人将尽快向主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕194号文件批准公开发行，注册规模为20亿元，本期债券拟发行规模8亿元

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为8亿元，所募资金中4.8亿元用于戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目，3.2亿元用于补充公司营运资金。

本期债券募集资金具体使用情况如下表：

表：本期债券募集资金具体使用情况

单位：亿元、%

序号	募集资金用途	项目总投资额	拟使用募集资金	占全部募集资金的比例	占项目总投资额的比例
1	戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目	14.81	4.80	60.00	32.41
2	补充营运资金	-	3.20	40.00	-
	合计	14.81	8.00	100.00	-

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

本期债券的募投项目均为自建项目，不涉及政府回购或代建。

#### 三、募集资金投资项目情况

##### （一）戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目

##### 1、项目建设的必要性分析

本项目是临安区品质之城建设的需要。本项目的实施着眼于通过一系列未来社区—安置房的建设，解决农居迁建问题，从而为长期困扰和制约着临安区建设发展的土地问题带来根本性的改变；为临安区品质之城的建设做出长足的贡献；

推动城市的有机更新，有利于提升新区的整体形象，构建优美的城市居住区。

本项目是深入实施社会治理创新的需要。本项目的实施，有效解决了“城中村”违章加建、扩建、改建等问题；有利于政府对戚家桥原居民的统一管理；提升村容村貌；改善当地的基础配套设施、社会治安和卫生条件。从国家构建和谐社会，统筹城乡发展，推进城乡一体化大局来看，本项目的实施是时代的要求，符合国家和国民的利益；是提升城市品位，创建文明和谐都市的必然要求。

本项目是优化投资环境、实现区域经济持续协调发展的需要。本项目的实施将为区域转型升级创造良好的条件和环境。将城中村改造和招商引资、浙商回归、旅游发展等工作有效结合起来，取得显著的成效。项目的建设将加快沿线的土地开发，促进临安中心城区的可持续发展；推动经济的提质增效升级；加强城市基础设施建设，大力拓展城市职能，优化城市结构，有利于建设宜居宜业示范区；促进当地经济发展，增强城市实力，促进区域经济、社会、环境的全面协调、快速发展。

本项目是节约用地，提高土地利用率的需要。城中村改造、农居拆迁安置房建设，是集约使用区域内土地资源，提高土地综合利用效益的有效方法，是会盘活土地资源、拓展发展空间的重要途径。本项目的实施，是“向天要地拓空间”、提高土地资源综合利用水平的集中体现。

本项目是开展未来社区建设的需要。未来社区的建设有利于打造有归属感、舒适感和未来感的新型城市功能单元，促进人的全面发展和社会进步，是临安区紧跟国家和地方政策的切实施现；是营造交往、交融、交心的人文氛围，构建“远亲不如近邻”未来邻里场景的有效措施。

## 2、项目批复

表：项目合规性情况

合法性文件名称	文号	发文机关	印发日期	主要内容
《关于戚家桥未来社区—安置房及配套用	临发改投【2020】 213号	杭州市临安区 发展和改革局	2020-12-28	原则同意戚家桥未来社区—安 置房及配套用房项目

房项目可行性研究报告的批复》				
《建设项目环境影响登记表》	-	-	-	根据生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版），四十四、房地产业，除涉及环境敏感区的，建设单位不再需要出具报告书、报告表及登记表。
《不动产权证书》	浙（2021）临安区不动产权第0061313号	杭州市规划和自然资源局	-	经杭州市规划和自然资源局审核，准予登记，面积为83,199.00平方米，用途为城镇住宅用地（设公建配套），性质为划拨。
《不动产权证书》	浙（2021）临安区不动产权第0061311号	杭州市规划和自然资源局	-	经杭州市规划和自然资源局审核，准予登记，面积为6,015.00平方米，用途为教育用地，性质为划拨。
《临安区住房和城乡建设（市）建设局民用建筑节能审查意见》	民用建筑节能审查意见2021-26号	临安区住房和城乡建设局	2021-05-10	原则同意按告知承诺书落实建筑节能设计。
《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第330112202100035号	杭州市规划和自然资源局	2021-05-26	经杭州市规划和自然资源局审核，本项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。
《建筑工程施工许可证》	编号330112202109300201	杭州市临安区住房和城乡建设局	2021-09-30	经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目已取得了项目建设所需的批复文件，包括可研批复、不动产权证、用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等，相关文件于2020年-2021年期间取得，所有合规文件均具有有效性。

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目实际开工时间为2021年9月，建设期限为2021年9月至2023年12月。

该项目不存在强拆、强建的情况，符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

### 3、拆迁安置方式及安置方案

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目不涉及定向安置或原地安置，将全

部用于安置杭州市临安区城中村改造征迁工作对应的拆迁对象，具体房源购买配置由上述拆迁对象申请并通过公开摇号程序确定。

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目涉及拆迁区块主要为锦城街道横潭区块，该区块总拆迁户数 563 户。根据货币化及限价房安置补偿办法，该区块安置方式按照货币化+限价房安置模式，每户可购买 1-3 套限价房，且大部分拆迁户可购买限价房数量为 3 套，因此拟安排不少于 1650 套安置房用于横潭区块拆迁户的安置。而本项目安置房总套数大于定向销售套数一是临安区采取滚动开发的模式，安置房项目统筹建设，不仅定向销售给本拆迁区域内的拆迁安置户，还销售给片区内其他拆迁地块的拆迁安置户；二是合理利用区域内宝贵的土地资源，同时，多余的安置房可以尽快安置其他拆迁地块的安置户，保障和改善民生。因此，除拟安排向横潭区块拆迁户销售的 1650 套外，剩余的 330 余套安置房将尽快向其他拆迁区块的安置户优先销售，主要包括临安区内除青山湖地区以外的其他拆迁安置户。具体货币化及限价房安置补偿办法如下：

1) 住宅用房货币化安置补偿款=住房合法建筑面积或者人口安置面积（从高计算）×（市场比准价 11100 元/平方米-建安造价和配套费 2200 元/平方米）+房屋重置结合成新评估价+配套附属设施评估价+人口安置面积×安置补贴 1300 元/平方米。

### 2) 装修补偿款

住宅用房的装修补偿实行保底政策：装修评估结果总额低于住房合法建筑面积每平方米 800 元的，按住房合法建筑面积每平方米 800 元予以补偿；高于该标准的按实际评估结果予以补偿。装修保底包括雨棚、防盗窗、马桶、灯具和未确权建筑装修实评部分在内。

### 3) 搬迁费

搬迁费（搬家补贴费、固定电话、网络、有线电视、空调、管道煤气、太阳能、热水器、自来水、油烟机等移位费）实行包干制，按住房合法建筑面积每平方米 100 元发放，每户不低于 7000 元。

#### 4) 临时过渡费

临时过渡费按被搬迁补偿人实际应安置人口每人每月 600 元发放 12 个月，每户每月不低于 1300 元。

5) 限价房购买：拆迁户可申请购买临安区内安置房，其中被搬迁补偿住房合法建筑面积 200m<sup>2</sup>以下的可申请购买 1 套限价期房，200m<sup>2</sup>至 360m<sup>2</sup>的可申请购买 2 套限价期房，360m<sup>2</sup>（含）以上的可申请购买 3 套；或者安置人口 3 人及以下的，可申请购买 1 套；安置人口 4 至 7 人的，可申请购买 2 套；安置人口 8 人（含）以上的，可申请购买 3 套。

#### 4、项目投资情况

截止 2022 年末，戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目已投资金额 5.20 亿元，仍需投资 9.62 亿元。当前投资完成率 35.11%，当前戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目 8 号楼、9 号楼处于地下室施工阶段，其余 16 栋主体均处于主楼施工阶段。

#### 5、项目建设内容

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目位于临安区锦城街道戚家桥区块，东至长西线，北至苕溪南街，南至 13 省道，西至规划道路，总用地 89,214 平方米。项目建设内容包括新建安置房及相关配套；新建幼儿园规模 12 班。其中未来社区—安置房地块主要包括安置房及其相关配套，由住宅、配套用房（含邻里中心，位于住宅裙房）组成。

项目总用地面积 89,214 平方米，其中未来社区—安置房（包括机动车停车位、商业配套及公建）用地面积 83,199 平方米，地块用途为城镇住宅用地（设公建配套），幼儿园用地面积 6,015 平方米，地块用途为教育用地。总建筑面积约 268,894.8 m<sup>2</sup>，建筑地上面积约 199,677.4 m<sup>2</sup>，其中住宅约 179,992.60 m<sup>2</sup>，配套公建约 19,576.92 m<sup>2</sup>。配套公建包括未来社区邻里中心 6,484.30 m<sup>2</sup>（其中养老服务用房≥30 m<sup>2</sup>）、物业管理用房 599.03 m<sup>2</sup>、物业经营用房 798.71 m<sup>2</sup>、配套服务用房 10,540.00 m<sup>2</sup>、开闭所 216 m<sup>2</sup>、配电房 769.93 m<sup>2</sup>等。地下建筑面积约 69,217.4

m<sup>2</sup>。建筑层数为 15-25 层，共三种户型，总套数为 1987 套，其中 80 平方米户型约 150 套，89.8 平方米户型约 1,687 套，110 平方米户型约 150 套。幼儿园共设 12 班，总建筑面积 4,812 m<sup>2</sup>，项目建设机动车位 2,037 个，其中地上机动车位 200 个，地下机动车位 1,837 个。本项目安置房建设拟投资 7.24 亿元，幼儿园建设拟投资 0.25 亿元，车位建设拟投资 2.48 亿元，其他配建建设拟投资 4.84 亿元。

表：项目主要经济指标表

主要技术经济指标表							
项目		单位	数量	备注			
规划建设用地面积		m <sup>2</sup>	83,198.91				
总建筑面积		m <sup>2</sup>	268,894.81				
其中	其中	地上总建筑面积		m <sup>2</sup>	199,677.38		
		住宅	住宅		m <sup>2</sup>	179,992.64	
			配套公建		m <sup>2</sup>	19,576.92	
		未来社区邻里中心	社区礼堂		m <sup>2</sup>	898.00	
			封闭式管理空间		m <sup>2</sup>	653.00	
			养育托管点		m <sup>2</sup>	394.20	
			社区幸福学堂		m <sup>2</sup>	501.10	
			社区共享书房		m <sup>2</sup>	260.00	
			社区双创空间		m <sup>2</sup>	1,301.00	
			养老服务用房		m <sup>2</sup>	597.00	
	社区邻里中心		m <sup>2</sup>	1,500.00			
	社区服务大厅		m <sup>2</sup>	380.00			
	其中	其中	物业管理用房		m <sup>2</sup>	599.03	大于等于地上建筑面积的 0.3%
			物业经营用房		m <sup>2</sup>	798.71	大于等于地上建筑面积的 0.4%
			配套服务用房		m <sup>2</sup>	10,540.00	
		开闭所		m <sup>2</sup>	216.00		
		垃圾房		m <sup>2</sup>	100.30		
配电房		m <sup>2</sup>	769.93				
消控室		m <sup>2</sup>	68.65				

	尾气井及其他	m <sup>2</sup>	107.82	
	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	69,217.43	其中人防面积 15,378.30 m <sup>2</sup>
	总户数	户	1987	
	占地面积	m <sup>2</sup>	23,295.69	
	容积率	-	2.40	
	建筑密度	-	28.00%	
	绿地率	-	30.00%	
	机动车泊位	个	2,037	
其中	地面停车位	个	1,837	
	地下停车位	个	200	
	非机动车停车数量	个	2,770	

表：项目投资估算表

序号	项目名称	金额（万元）	备注
一	<b>工程费用</b>	<b>132,667.26</b>	
1	主体工程建筑	87,805.03	
2	主体工程安装	21,601.77	
3	弱电工程	2,594.08	
4	室外附属工程	9,565.48	
5	市政公用配套工程	7,117.19	
6	设备及工器具购置费	3,983.71	
二	<b>工程建设其他费</b>	<b>6,915.60</b>	
1	建设管理费	3,739.08	
2	编制可行性研究报告	22.50	
3	节能评估及能效测评服务费	14.91	
4	勘察设计费	1,500.20	
5	场地准备及临时设施费	591.42	
6	特种设备安全监督检验费	15.00	
7	工程保险费	105.61	
8	安全卫生评价费	42.24	
9	市政基础设施配套费	-	根据相关政策减免
10	供配电工程高可靠性供电费用	415.20	
11	地质灾害评价费	15.97	
12	交通影响评价费		
13	防雷评估费	-	
14	综合通信（三网合一费用）	121.87	
15	水土保持及补偿费	25.00	
16	机顶盒	72.00	
17	地下室无线信号覆盖	66.20	
18	有线电视	168.40	
19	检验试验费	-	计入项目建设管理费

序号	项目名称	金额（万元）	备注
三	预备费	7,405.11	
四	建设用地费	1,114.29	
1	土地划拨费	1,114.29	
五	总投资	148,102.26	

## 6、商业配套部分建设情况

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目位于临安区锦城街道戚家桥区块，东至长西线，北至苕溪南街，南至13省道，西至规划道路，总用地89,214平方米。项目建设内容包括新建安置房及相关配套；新建幼儿园规模12班。其中住宅、配套用房（含邻里中心，位于住宅裙房）总建筑面积约268,894.8 m<sup>2</sup>，建筑地上面积约199,677.4 m<sup>2</sup>，地下建筑面积约69,217.4 m<sup>2</sup>。其中配套用房建筑面积约19,684.80 m<sup>2</sup>，占总建筑面积比例为7.32%。

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目物业经营用房798.71平方米，物业管理用房599.03平方米，配套服务用房10,540.00平方米，总建筑面积11,937.74平方米。商业配套部分总投资金额4,619.90万元，均为住宅楼底层裙房，非独栋建筑，不单独占地。本项目商业配套部分投资占项目总投资的3.48%，占总投资额比重较小。商业配套部分有助于提升社区品质，具有合理性。商业配套部分建成后将对具有经营资质的商户出租。

## 7、项目纳入情况

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目共建设安置房1,987套，均已纳入临安区2021年保障性安居工程计划。

## 8、房屋销售指导价格

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目的建设有利于满足当地居民住房需要。此次保障性住房销售指导价格为10,000元/平方米，低于临安区商品房市场价格。

## 9、拆迁相关情况

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目建设涉及地块的拆迁工作由杭州

市临安区人民政府锦城街道办事处负责实施，相关资金由临安区财政资金进行保障。该项目建设用地由政府统一划拨，项目建设单位不承担项目建设用地的拆迁工作，本项目所涉地块拆迁未涉及企业拆迁。土地划拨费 1,114.29 万元，已列入项目总投资额。

#### 10、当地商品房库存及去化情况

截至 2022 年末，临安全区共有剩余可销商品房（住宅）6,974 套，面积共约 79.8 万平方米，商品房（住宅）去化周期约为 7.1 个月。

#### 11、项目投资规模、资金来源及实施进度

戚家桥未来社区一安置房及配套用房项目总投资为 148,102.26 万元，其中，未来社区一安置房和防护绿地部分的投资为 145,557.97 万元，幼儿园部分的投资为 2,544.29 万元。其中，工程费用约为 132,667.26 万元（含建筑工程费用 87,805.03 万元，安装工程费用 21,601.77 万元，弱电和室外附属工程 12,159.56 万元，市政配套设施费及其他 11,100.90 万元），建设工程其他费用约为 8,029.89 万元（其中，土地划拨费 1,114.29 万元），基本预备费约为 7,405.11 万元。

本项目拟融资 10.30 亿元（全部为企业债券融资，占项目投资总额的比例为 69.55%，占本次债券募集资金总额的比例为 51.50%），其余 45,102.26 万元由企业自有资金解决，项目资本金比例为 30.45%。截至募集说明书签署日，项目资本金已全部到位，为发行人自有资金。

戚家桥未来社区一安置房及配套用房项目在施工许可证有效期内开工，工期为 36 个月，本项目实际开工时间为 2021 年 9 月，建设期限为 2021 年 9 月至 2023 年 12 月。截止 2022 年 6 月末，戚家桥未来社区一安置房及配套用房项目已投资金额 3.04 亿元，仍需投资 11.77 亿元，其中 10.30 亿元拟使用本次债券募集资金投资，剩余 1.47 亿元发行人将通过银行项目贷款及自有资金解决。当前投资完成率 20.53%，当前戚家桥未来社区一安置房及配套用房项目 8 号楼、9 号楼处于地下室施工阶段，其余 16 栋主体均处于主楼施工阶段。

表：项目实施进度表

实施阶段	工程内容	进度
前期决策	项目可行性研究及审批立项	2021.01-2021.02
规划设计	方案设计	2021.03-2021.06
	初步设计	
	施工图设计	
工程招标	工程招标	2021.07-2021.08
工程施工	土建施工	2021.09-2023.12
	竣工验收	
正式投入使用		2023.12

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目资金来源为企业自筹。

## 12、项目实施主体

本项目实施主体是杭州市临安区城市发展投资集团有限公司，为发行人本级。公司成立时间为2016年4月8日，法定代表人吴兵，注册地位于浙江省杭州市临安区锦北街道武肃街1636号，注册资金180,000万元。公司主营范围包括一般项目：城乡基础建设投资、开发、经营；土地整理；桥梁、道路、隧道、泵站的养护、保洁及技术咨询；园林绿化养护及技术咨询(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)。

## 13、项目用地情况

戚家桥未来社区—安置房及配套用房项目用地所属地块已经依法取得了不动产权证（浙（2021）临安区不动产权第0061313号、浙（2021）临安区不动产权第0061311号）。项目总用地面积89,214平方米，其中未来社区—安置房（包括机动车停车位、商业配套及公建）用地面积83,199平方米，地块用途为城镇住宅用地（设公建配套），幼儿园用地面积6,015平方米，地块用途为教育用地。上述两块土地性质均为划拨，项目用地已完成土地平整。发行人通过政府划拨取得相应建设地块使用权，该项目建设的保障房售出后，在满足转让条件后拟进行转让的，由房屋所有人自行补缴相关土地出让金及相关税费。土地划拨费用1,114.29万元已纳入项目总投资。

## 14、项目经济效益分析

本项目的营业收入主要来源于安置小区住宅房出售收入、地下车位出售收入和社区商业出租收入，不包含政府补贴。

在确定销售单价时，可研机构对临安区当前商品房、停车位销售价进行了调查并获取了参考价格，调查结果如下：

表：杭州市临安区各街道商品房市场价调查表

序号	住宅项目名称	售价（万元/平方米）
1	中天·溪珺庭	2.30
2	敏捷·星著柏悦府	2.28
3	佳源·锦晟里	2.20
4	蓝城恒伟·江南山庄	1.70

表：杭州市临安区各街道停车位销售价格调查表

序号	车位位置	售价（万元/个）
1	锦城街道（项目所在街道）	12-18
2	玲珑街道	12-18
3	青山湖街道	12-18
4	锦南街道	12-18
5	锦北街道	12-18

基于上述调查结果，在收益测算过程中，安置房以低于市场价出售，定价10,000元/平方米，停车位按15万元/个，符合商业合理性。

经计算，债券存续期内，项目营业收入211,610.03万元。计算期内营业收入与各项成本及税金详见表“营业收入、增值税及附加和增值税估算表”。

### （1）安置小区住宅房出售收入

根据临安部分区块限价期房购房办法，未来社区—安置房拆迁安置单价1.00万元/m<sup>2</sup>，住宅建筑面积约179,992.60 m<sup>2</sup>，住宅房出售总价179,992.60万元，第四年（2024年）出售40%，销售收入71,997.04万元，第五年（2025年）出售30%，销售收入53,997.78万元，第六年（2026年）出售20%，销售收入35,998.52

万元，第七年（2027年）出售10%，销售收入17,999.26万元。

### （2）机动车位出售收入

根据周边市场价，本次估算暂定机动车位单价为15万元/个，本项目共计可售车位2,037个，车位销售收入30,555.00万元。第四年（2024年）出售40%，销售收入12,222.00万元，第五年（2025年）出售30%，销售收入9,166.50万元，第六年（2026年）出售20%，销售收入6,111.00万元，第七年（2027年）出售10%，销售收入3,055.50万元。

### （3）社区商业出租收入

按相关规定及参考类似项目，本项目社区底商出租预估为30元/平方米/月，社区商业总面积约为10,540平方米，预计第四年（2024年）出租率达到40%，出租收入151.78万元，第五年（2025年）出租率达到60%，出租收入227.66万元，第六年（2026年）出租率达到80%，出租收入303.55万元，第七年（2027年）出租率达到100%，出租收入379.44万元。

表：营业收入构成明细表

序号	年份	合计	2024年	2025年	2026年	2027年
<b>1</b>	<b>安置房出售收入 (万元)</b>	<b>179,992.60</b>	<b>71,997.04</b>	<b>53,997.78</b>	<b>35,998.52</b>	<b>17,999.26</b>
1.1	单价(万元/m <sup>2</sup> )		1.00	1.00	1.00	1.00
1.2	全部可供出售面积 (m <sup>2</sup> )		179,992.60	179,992.60	179,992.60	179,992.60
1.3	出售进度		40%	30%	20%	10%
<b>2</b>	<b>停车位出售收入 (万元)</b>	<b>30,555.00</b>	<b>12,222.00</b>	<b>9,166.50</b>	<b>6,111.00</b>	<b>3,055.50</b>
2.1	单价(万元/个)		15	15	15	15
2.2	全部可供出售车位 数量(个)		2037	2037	2037	2037
2.3	销售进度		40%	30%	20%	10%
<b>3</b>	<b>商铺出租收入</b>	<b>1,062.43</b>	<b>151.78</b>	<b>227.66</b>	<b>303.55</b>	<b>379.44</b>
3.1	租赁单价(元/m <sup>2</sup> / 年)		360	360	360	360
3.2	可供出租面积		10,540	10,540	10,540	10,540

	(m <sup>2</sup> )					
3.3	出租率		40%	60%	80%	100%
4	经营收入合计	211,610.03	78,667.22	59,114.24	39,561.27	20,008.30

#### (4) 销售及运营管理费

销售费用主要指项目4年销售期内产生的经营招待费、管理费用、办公费用、人员薪酬等，本项目销售费用按照项目营业收入的0.5%进行估算。则本项目销售费用合计为1,058.05万元。

#### (5) 增值税、营业税金及附加

考虑到增值税抵扣因素影响，本项目按照房屋销售收入的5%作为增值税缴纳净额计算；按照应纳增值税的5%缴纳城建税；按照应纳增值税的5%缴纳教育附加费；按照销售合同金额的0.3‰和租赁合同的1‰缴纳印花税。

表：项目运营成本及税金构成表

单位：万元

序号	年份	合计	2024年	2025年	2026年	2027年
1	销售及运营管理费用	1,058.05	421.85	316.96	212.07	107.17
2	增值税	10,580.50	4,218.54	3,169.60	2,120.65	1,071.71
3	营业税金及附加	1,122.28	447.27	336.14	225.00	113.87
3.1	城市维护建设税	529.03	210.93	158.48	106.03	53.59
3.2	教育费附加	529.03	210.93	158.48	106.03	53.59
3.3	印花税	64.23	25.42	19.18	12.94	6.70

#### (6) 营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

表：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

单位：万元

序号	年份	小计	2024年	2025年	2026年	2027年
1	安置房出售收入	179,992.60	71,997.04	53,997.78	35,998.52	17,999.26
2	停车位出售收入	30,555.00	12,222.00	9,166.50	6,111.00	3,055.50
3	商铺出租收入	1,062.43	151.78	227.66	303.55	379.44
4	经营收入合计	211,610.03	84,370.82	63,391.94	42,413.07	21,434.20
5	销售及运营管理	1,058.05	421.85	316.96	212.07	107.17

	费用					
6	增值税	10,580.50	4,218.54	3,169.60	2,120.65	1,071.71
7	营业税金及附加	1,122.28	447.27	336.14	225.00	113.87

## (7) 项目运营期内收益及债券存续期内本息覆盖情况

项目运营期内(2024-2027年),项目预计实现运营净收益188,531.47万元,能够覆盖项目总投资,扣除项目建设成本、运营成本及税费后,预计实现净利润30,953.21万元。

表:项目收益测算表

单位:万元

序号	年份	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	经营收入	<b>211,610.03</b>				84,370.82	63,391.94	42,413.07	21,434.20
2	销售及运营管理费用	<b>1,058.05</b>				421.85	316.96	212.07	107.17
3	增值税	<b>10,580.50</b>				4,218.54	3,169.60	2,120.65	1,071.71
4	营业税金及附加	<b>1,122.28</b>				447.27	336.14	225.00	113.87
5	开发成本	<b>148,102.26</b>	38,102.26	55,000.00	55,000.00				
6	费用化利息支出	<b>9,476.00</b>				3,790.40	2,842.80	1,895.20	947.60
7	利润总额	<b>41,270.94</b>	-38,102.26	-55,000.00	-55,000.00	75,492.75	56,726.45	37,960.15	19,193.85
8	所得税	<b>10,317.74</b>	-9,525.57	-13,750.00	-13,750.00	18,873.19	14,181.61	9,490.04	4,798.46
9	净利润	<b>30,953.21</b>							

用于该募投项目的企业债券资金为103,000.00万元,年利率按中长期LPR计算,即4.6%,计划2022年发行7年期(5+2年期)企业债券。每年末付息一次,到期一次还本。

若本次债券在第五年末行权,则本次债券存续期内需偿还的用于募投项目的利息合计为23,690万元,本金及利息合计为126,690万元。

若本次债券在第五年末不行权,则本次债券存续期内需偿还的用于募投项目的利息合计为33,166万元,本金及利息合计为136,166万元。

经估算，在本次债券存续期，本项目经营总收入合计为 211,610.03 万元，项目净收益合计为 188,531.47 万元。若本次债券行权，项目收益对债券部分本息覆盖率为 148.81%，总投覆盖率为 127.30%；若本次债券不行权项目收益对债券部分本息覆盖率为 138.46%，总投覆盖率为 127.30%，本项目的收益良好，为本次债券的还本付息提供有力且稳定的资金保障。

表：项目收益对债券本息覆盖情况表（行权）

单位：万元

项目	运营期合计	债券存续期合计
项目净收益	<b>188,531.47</b>	<b>188,531.47</b>
本金偿还	103,000.00	103,000.00
利息支付	33,166.00	23,690.00
利息覆盖率	568.45%	795.83%
本金覆盖率	183.04%	183.04%
本息覆盖率	138.46%	148.81%
总投覆盖率	127.30%	127.30%

表：项目收益对债券本息覆盖情况表（不行权）

单位：万元

项目	运营期合计	债券存续期合计
项目净收益	<b>188,531.47</b>	<b>188,531.47</b>
本金偿还	103,000.00	103,000.00
利息支付	33,166.00	33,166.00
利息覆盖率	568.45%	568.45%
本金覆盖率	183.04%	183.04%
本息覆盖率	138.46%	138.46%
总投覆盖率	127.30%	127.30%

#### 四、募集资金使用计划及管理制度

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

##### （一）募集资金的存放及使用

发行人承诺于本期债券发行结束前，在监管银行设立募集资金及偿债资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储和使用以及归集、管理偿债资金。专项账户内的资金专项用于《募集说明书》约定用途。

## （二）募集资金监管机制

发行人制定了债券募集资金管理制度，约定本期债券募集资金的接收与存放、使用与管理、用途变更程序及监管等方面，建立了明确的募集资金监管机制。本期债券募集资金使用和管理按规定履行相应决策程序，并依规定履行信息披露义务，确保募集资金使用规范、公开和透明。

同时，本期债券发行前，发行人将与本期债券监管银行、债权代理人签订《资金监管协议》，约定发行人在监管银行设立本期债券募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储和使用。在本期债券存续期内，监管银行和债权代理人有义务对募集资金的使用进行监管，确保募集资金用于募集说明书约定用途。

## （三）加强现金流动性管理

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

## （四）严格控制成本，降本增效

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

# 五、债券本息兑付办法

## （一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次。付息日为 2024 年至 2030 年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的【】月【】日（如遇法定节假日

日或休息日，顺延至其后的第1个工作日，顺延期间本金不另计息）。

每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

## （二）本金的兑付

1、本期债券采用到期一次还本方式。本期债券本金兑付日为2030年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

若在某一投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

2、未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人告知或通报债券持有人。

## 六、偿债保障措施

本期债券偿债资金将部分来源于募投项目产生的稳定收益，同时发行人良好的经营业绩、政府的大力支持为本期债券的到期偿还提供了保障。此外，发行人对本期债券的本息偿还作出了充分可行的制度安排，以具体有效的措施来保障本期债券投资者的合法权益。

### （一）发行人良好的经营状况是本期债券按时偿付的坚实基础

表：发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	184,218.38	162,886.98	152,311.12
营业成本	166,803.58	145,660.03	136,348.53
营业毛利率	9.45	10.58	10.48
投资收益	1,555.50	6,057.25	558.13
营业利润	16,601.58	30,896.01	27,208.97
利润总额	16,480.15	30,625.36	27,266.19
净利润	14,669.81	28,044.86	25,101.40
营业利润率	9.01	18.97	17.86
净资产收益率	0.90	1.79	1.87
总资产报酬率	0.58	1.37	1.08

近年来，发行人主营土地一级开发板块、工程施工板块、停车场板块和基础设施建设板块等多项业务，经营情况良好。近三年，发行人分别实现营业收入152,311.12万元、162,886.98万元和184,218.38万元，净利润25,101.40万元、28,044.86万元和14,669.81万元。发行人近三年平均净利润为22,605.36万元，足以覆盖本期债券一年的利息。发行人良好的经营状况是本期债券按时偿付的坚实基础。

## （二）良好的募投项目收益为本期债券还本付息提供了进一步保证

募投项目收入能够有力支撑本期债券兑付。本期债券募投项目包括戚家桥未来社区一安置房及配套用房项目及临安区昌化镇限价安置房项目。

本期债券存续期内，戚家桥未来社区一安置房及配套用房项目经营总收入合计为211,610.03万元，项目净收益合计为188,531.47万元，项目净收益可完全覆盖本期债券募集资金用于项目建设的8亿元本金及利息。戚家桥未来社区一安置房及配套用房项目总投资为14.81亿元。运营期内，项目净收益可完全覆盖项目总投资。募投项目良好的经济效益为本期债券本息偿付提供了重要的资金来源。

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身良好的经营业绩和规范的运作，奠定偿债能力的坚实基础。同时，发行人将不断提升自身的盈利能力和融资能力，筹措相应的偿债资金，切实履行到期还本付息的义务。发行人良好的财务状况、经营状况、发展趋势、和募集资金投向以及较强的融资能力等都为本期债券的偿还提供了良好的基础和保障。

### （三）本期债券增信措施

本期债券无增信措施。

## 七、其他偿债保障措施

### （一）政府的大力支持有力支撑本期债券兑付

发行人作为临安区主要的安置房建设及销售和基础设施建设的投融资主体，在当地安置房建设和基础设施建设领域具有专营优势。为支持临安区建设和发行人的业务发展，临安区财政局在财政补贴上对发行人进行了一定的支持。近三年，发行人取得的政府补助金额较大。在业务方面，发行人与临安区政府部门签订了基础设施建设协议，为发行人的业务发展提供了强有力的支持。在可预见的未来，发行人将获得当地政府长期、持续的政策支持，这将为发行人的经营和发展提供强有力的保障。同时，当地政府对于未来城市建设制定了全面、系统的规划，有望给发行人更大的政策支持。

### （二）杭州市和临安区经济健康快速的发展是发行人债券偿付的安全保障

2022年，杭州市实现地区生产总值18,753亿元，比上年增长1.5%。近年来，临安区经济保持了持续健康发展的良好态势。2022年，临安区实现生产总值672.34亿元，比上年增长0.40%；一般公共预算收入83.99亿元，同比下降7.1%。

杭州市和临安区良好的经济发展态势有力地支持了本地经济和重点项目的发展，是发行人保持良好盈利能力和偿债能力的有力支撑。

### （三）公司较强的融资能力有力支撑本期债券兑付

公司具有良好的资信和强大的融资能力，与工商银行、农业银行、建设银行、中国银行、中国农业发展银行、民生银行、浦发银行、光大银行、浙商银行等商业银行和政策性银行建立了长期、稳定的战略合作关系，无延误支付银行贷款本息的情况发生，融资渠道较为畅通，融资能力强。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，公司将可以通过银行等金融机构的资金融通予以解决。

## 八、发行人承诺

为进一步加强本期债券偿债保障措施，充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

发行人承诺本期债券募集资金不用于幼儿园等公益性项目建设。

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

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

表：发行人基本信息

注册名称	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司
法定代表人	吴兵
注册资本	人民币壹拾捌亿元整
实收资本	人民币壹拾捌亿元整
设立（工商注册）日期	2016年04月08日
统一社会信用代码	91330185MA27X9TF9F
住所（注册地）	浙江省杭州市临安区锦北街道武肃街1636号
邮政编码	311300
所属行业	商务服务业
经营范围	城乡基础建设投资、开发、经营；土地整理、储备；桥梁、道路、隧道、泵站的养护、保洁及技术咨询；园林绿化养护及技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0571-61087198、0571-61062308
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	吴兵、公司董事长兼法定代表人、0571-61087198

### 二、发行人的历史沿革

#### （一）发行人设立情况

杭州市临安区城市发展投资集团有限公司原名临安市城市建设投资集团有限公司，成立于2016年4月，系府办简复第2016B211号文件《临安市人民政府公文处理简复单》文件批准成立，出资人为临安市国有股权控股有限公司，注册资本20,000万元人民币，持股比例100%。

#### （二）发行人历史沿革

##### 1、2017年经营范围变更

2017年9月26日，临安市城市建设投资集团有限公司经营范围由“城乡基础建设投资、开发、经营；土地整理、储备。”变更为“城乡基础建设投资、开

发、经营；土地整理、储备；桥梁、道路、隧道、泵站的养护、保洁及技术咨询；园林绿化养护及技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

## **2、2017年增资、变更公司类型、公司更名、住所变更、修改公司章程**

2017年11月15日，根据临安市城市建设投资集团有限公司股东决定，同意公司类型变更为有限责任公司，同意接收上海浦耀信晔投资管理有限公司为公司新股东，同意该股东对公司投资1,970万元，货币出资。变更后注册资本为21,970万元，其中杭州市临安区国有股权控股有限公司出资额为20,000万元，占注册资本的91.03%，上海浦耀信晔投资管理有限公司出资额为1,970万元，占注册资本的8.97%。

2017年11月15日，根据临安市城市建设投资集团有限公司股东会决议，同意公司名称变更为杭州市临安区城市建设投资集团有限公司，住所变更为杭州市临安区锦北街道农林路188号，同意修改公司章程。公司已于2017年11月15日在杭州市临安区市场监督管理局完成工商登记变更。

## **3、2019年股权变更**

2019年6月6日，上海浦耀信晔投资管理有限公司将全部股份转让给杭州市临安区国有股权控股有限公司，变更后，杭州市临安区国有股权控股有限公司出资21,970万元，占注册资本100%，企业类型变为有限责任公司（国有独资）。

## **4、2019年公司更名、注册资本增加**

2019年11月1日，根据《杭州市临安区城市建设投资集团有限公司股东决定》，同意公司更名为“杭州市临安区城市发展投资集团有限公司”，同意修改公司章程。公司已于2019年11月8日在杭州市临安区市场监督管理局完成工商登记变更。

根据杭州市临安区国有股权控股有限公司于2019年10月23日出具的《关于同意资本公积转增实收资本的批复》（临国控【2019】22号），同意公司将资本溢价中158,030万元转增为实收资本，转增后，公司实收资本为180,000万元，

公司注册资本 180,000 万元。

### 5、2020 年经营范围变更

2020 年 10 月 28 日，经营范围由“城乡基础建设投资、开发、经营土地整理、储备桥梁、道路、隧道、泵站的养护、保洁及技术咨询 园林绿化养护及技术咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)”变更为“一般项目：城乡基础建设投资、开发、经营、土地整理；桥梁、道路、隧道、泵站的养护、保洁及技术咨询；园林绿化养护及技术咨询。(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)”。

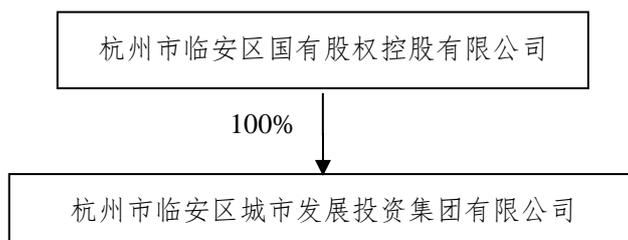
#### (三) 发行人报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

## 三、发行人的股权结构

### (一) 股权结构

截至募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：



### (二) 控股股东与实际控制人基本情况

杭州市临安区国有股权控股有限公司是杭州市临安区城市发展投资集团有限公司的控股股东，杭州市临安区国有资产管理服务中心是发行人的实际控制人。发行人的日常生产经营主要由杭州市临安区国有股权控股有限公司按照公司治理的相关要求执行。

报告期内，发行人的控股股东和实际控制人未发生变化。

截至募集说明书签署日，杭州市临安区国有股权控股有限公司持有的发行人股份不存在质押情况，也不存在任何的股权争议情况。

#### 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，发行人主要子公司1家，情况如下：

表：发行人主要子公司情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	2022年末资产	2022年末负债	2022年末净资产	2022年度收入	2022年度净利润
1	杭州市临安区交通投资发展有限公司	交通基础设施、市政设施投资、建设和管理、土地开发和整理。	100.00	126.45	89.44	32.23	1.33	0.67

报告期内，发行人存在2家持股比例不大于50%但纳入合并范围的持股公司，主要原因为：

1、临安城投与杭州市路桥集团股份有限公司各持有杭州临安路桥工程有限公司（以下简称：临安路桥）的股权比例为50.00%，董事会共5名董事，其中3人由临安城投委派，因此临安城投对临安路桥董事会实现控制，由临安城投将该子公司纳入合并范围。

2、杭州临安区於潜城镇建设开发有限公司持有杭州临安区於潜担保有限公司（以下简称：於潜担保公司）24.6575%股权比例，因於潜担保公司董事会中半数以上董事由杭州临安区於潜城镇建设开发有限公司委派，且收益上缴给杭州临安区於潜城镇建设开发有限公司，故将杭州临安区於潜担保有限公司纳入合并范围。

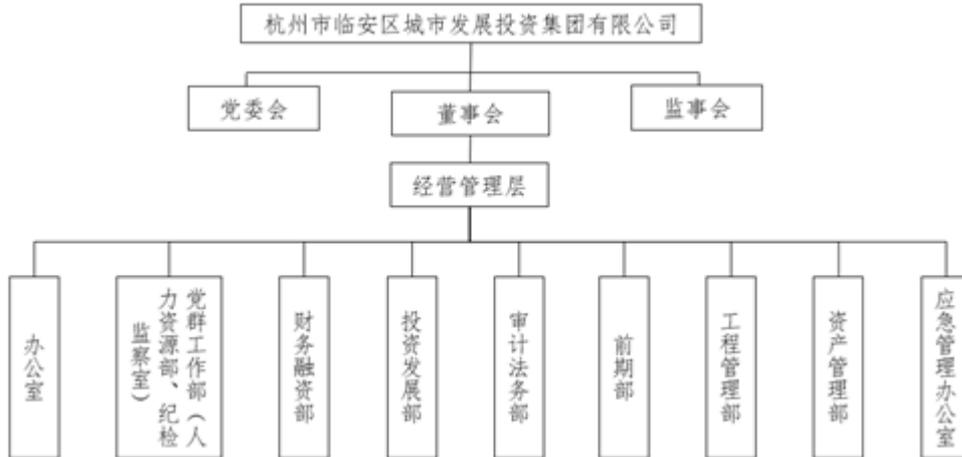
##### （二）参股公司情况

截至 2022 年末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业。

## 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

截至募集说明书签署日，发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构及运行情况如下：

发行人按照《公司法》、《公司章程》等的规定，设立了董事会、监事会，建立了公司管理体制，健全了公司管理机制，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。

#### 1、股东

根据《公司章程》，发行人为国有独资公司，由杭州市临安区国有股权控股有限公司出资设立，出资比例占公司注册资本的 100%，杭州市临安区国有资产管理服务中心为发行人的实际控制人。

公司不设股东会，公司股东可行使下列职权：

(1) 审议批准公司的发展战略规划、经营方针和投资计划；

(2) 委派及任免非由职工代表担任的董事、监事；指定及任免公司董事长，监督董事会、监事会行使职权，并对年度和任期业绩行考核评价；委派及任免财务总监；决定有关董事、监事、财务总监等的报酬及奖惩事项；

- (3) 审议批准董事会报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (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) 审议批准公司的增加或者减少注册资本方案；
- (8) 审议批准发行公司债券或其他具有债券性质的证券方案；
- (9) 决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、申请破产、解散和清算事宜；
- (10) 制定和修改公司章程；
- (11) 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；
- (12) 公司章程其他条款规定应当由出资人形式的职权。

## 2、董事会

公司设董事会，其成员为5人，其中非职工代表4人，由股东杭州市临安区国有股权控股有限公司委派产生；职工代表1人，由职工代表大会选举产生。董事会设董事长1人，由股东杭州市临安区国有股权控股有限公司委派产生。

董事会对股东负责，依法行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决议；
- (3) 制订公司的经营计划和投资方案并对实施计划进行监控；
- (4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司的增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 制订公司合并、分立、改制、上市、解散、申请破产的方案；

(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总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员，并决定其报酬事项；

(10) 制订公司的基本管理制度；

(11) 制订公司章程草案或章程修订案；

(12) 股东授予公司董事会行使的其他职权。

董事每届任期三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。董事任期届满未及时委派或改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在另行委派或改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会的议事规则：

董事会会议包括定期会议和临时会议。董事会每年至少召开两次会议。

公司董事会会议应有三分之二的董事出席方可举行。公司董事会会议由董事长召集和主持。董事长不能履行职务或不履行职务或者空缺的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持，并由该召集人代行董事长职权。

董事会会议应当由董事本人出席，董事因故不能出席的，可以书面委托其他董事代为出席。代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权力。董事未出席董事会会议，亦未委托代表出席的，视为弃权。出席董事会会议的董事应对会议议案逐一充分发表自己的明确表决意见，表决意见分为：同意；反对（及其原因）；弃权（及其原因）。董事按一人一票行使表决权。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

董事会临时会议在保障董事充分表达意见的前提下，可用书面、传真、邮件、视频会议等形式展开，可以用传真或者其他书面形式进行并作出决议，并由参会董事签字。

董事会对所议事项的决定作成会议记录，会议记录应当充分反映与会人员对所审议事项提出的意见，出席会议的董事和记录人员应当在会议记录上签名，会议记录应当作为公司重要档案妥善保存，保存期限不少于10年。

### 3、监事会

公司设监事会，其成员为3人，其中非职工代表1人，由股东杭州市临安区国有股权控股有限公司委派产生；职工代表2人，由公司职工代表大会选举产生。

监事会设主席一名，经监事会过半数选举产生。

监事任期每届三年，监事任期届满，获得连续委派或者连续当选可以连任。监事任期届满未及时委派或改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在另行委派或改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会对股东会负责，依法行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规或者公司章程的董事、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) 依照公司法的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (5) 检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；
- (6) 对公司“三重一大”（重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额资金的使用）等事项实行监督；
- (7) 发现公司经营情况异常时，及时将异常情况通报董事会和党委，重大

异常情况应及时报告股东；

(8) 对公司异常经营情况开展调查，必要时可以聘请社会中介机构协助工作；

(9) 指导公司内部审计工作；

(10) 法律、行政法规授予的其他职权。

监事会每年度至少召开一次会议。监事会会议由监事会主席主持，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应对所议事项的决定形成会议记录，出席会议的监事应在会议记录上签名。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

#### 4、高级管理人员

公司设经理一名，总经理每届任期三年，连聘可连任。根据区政府或股东的提名，总理由董事会决定聘任或解聘，可由董事兼任，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的领导和监事会的监督。

总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章制度；

(6) 提请聘任或者解聘公司其他高级管理人员；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管理人员；

(7) 董事会授予的其它职权。

## 5、发行人的组织机构设置情况及运行情况如下：

### (1) 办公室岗位职责

主要承担公司的综合文字、综合协调、人力资源、考核、后勤保障、党建、外宣等职能。

1) 协助领导处理公司机关日常工作，加强部门、子公司的协调沟通，加强横向联系。

2) 负责公司工作报告、综合性文件、会议纪要、工作总结、大事记的起草；负责公司总经理办公会议、工作例会等会议的记录。负责公司创新创优工作的统筹、协调等工作。

3) 负责公司会务、文电、内保、档案、信访、保密、印章、信息、课题调研、对外接待等方面的工作；负责党代会和人大、政协相关议案、提案、建议的办理工作。

4) 负责各类会议及重要活动的组织安排，会议决定事项的上传下达。

5) 负责公司办公用房管理、食堂管理、车辆管理、办公设备物资采购、职工福利等后勤服务工作。

6) 负责督办工作，确保上级和公司的重要工作部署、领导批示和交办工作能及时办理和反馈。

7) 负责公司系统效能建设、法律事务、普法教育、消防安全日常工作的指导、协调、检查和考核。

8) 负责公司党政网、信息化管理系统及网络设备日常管理维护。

9) 负责信息收集、整理、报送等外宣工作。

10) 负责综合考评，联系市考评办，及其他市级考核牵头部门，并分解落实年度工作目标任务。

11) 负责公司系统人力资源管理，做好人才的引进、储备，人力资源的开发、

利用，各类专业技术职称的评审。负责人事档案、工程档案管理工作。

12) 负责公司人力资源管理制度的制订、实施，做好公司绩效考核和员工的招聘、录用、培训、考核、薪酬、劳动保险、年金等工作。

13) 负责公司系统企业员工薪酬管理，会同计划财务部做好年薪、工资总额预算管理相关工作。

14) 负责做好公司系统基层党建、机关党建日常工作。做好党员发展、培训、教育、管理和党员信息库、党费管理工作。

15) 负责公司系统思想政治工作、企业文化建设、精神文明建设工作。

16) 负责做好领导交办的其它工作。

## (2) 计划财务部岗位职责

主要承担公司筹融资、财务管理、会计核算、资金管理与结算和综合统计等职能。

1) 负责编制公司财务管理有关规定并负责贯彻执行。

2) 负责贯彻执行国家财经政策，做好公司日常财务会计核算、财务监督和分析工作，按月度、季度、半年度和年度编报各类财务报表及有关财务分析报告。

3) 负责制订、编制公司年度国有资产预算、决算方案报公司审批。参与公司资产经营决策，提供财务决策意见；负责组织公司本级及下属子公司的清产核资工作。

4) 负责审查、审核公司系统全资、控股公司的年度财务预、决算方案和利润计划。

5) 根据市政府下达的年度政府投资项目计划要求以及公司自身发展的需要，做好项目资金的筹措。

6) 负责公司系统全资、控股企业财务的指导、服务、管理和监督工作；负责公司系统的综合统计工作，对公司系统各单位的财务会计报表进行汇总、整理，

定期进行财务分析及国有资产存量、分布形态和收益情况分析，及时掌握投资企业财务及经营信息。

7) 负责编制、审核公司所属企业（单位）国有资产保值增值指标、国有股本收益情况、国有资产租赁及委托管理情况、资金使用及收缴情况。

8) 负责公司本级筹融资；对公司系统全资、控股企业大额投资、筹措大额资金等重大经济活动进行财务监督，做好资金运作中的风险预警和防范工作。

9) 负责公司投资项目（含股份投资）的财务管理；参与合同、协议的签订和投资项目的决算审查以及投资、咨询、评估等项目的财务分析。

10) 做好公司所属全资、控股企业财务人员的管理。

11) 负责联系市国资管理部门，会同办公室做好公司领导年薪、公司本级工资总额的测算工作，指导公司系统全资、控股企业工资总额的预算管理。

12) 负责公司系统所属单位年度经济目标责任书的制订和考核的牵头、协调工作，组织对国有资产营运业绩进行考核。

13) 及时掌握公司系统全资、控股、参股企业的资产经营情况、资产变动情况及红利分配状况。

14) 负责组织对各子公司的预算执行及有关经济指标完成情况的考核。

15) 公司领导交办的其它工作。

### (3) 投资发展部岗位职责

主要承担市政府授权范围内国有资产的监管、企业发展战略研究、企业改革重组、公司做地管理、对外投资、招商引资、资产处理等职能。

1) 根据有关法规和政府有关规定，负责公司系统国有资产的经营管理；负责制定和落实国有资产管理办法及相关监管措施；研究和拟订国有资产调整和优化配置方案以及国有股权调整方案；负责维护国有股股东的合法权益。

2) 研究、分析和检查公司系统全资、控股企业法人治理结构的运行状况，

审核法人治理结构各类议事规则的执行情况，纠正违规行为，维护总公司的股东权益，促进法人治理结构的完善。

3) 负责公司改革与发展战略研究和重大研究课题的组织协调；负责研究并组织编制公司发展战略和中长期发展规划，拟订改革与发展的实施计划，并组织实施。

4) 负责公司投资方案的研究，组织对投资项目技术经济分析，并就对外发展策略提出建议。

5) 负责公司系统国有资产的处置，对下属企业的资产购置、处置进行审核把关，提出资产经营、盘活的可行性方案。

6) 拟订和审查公司系统全资、控股、参股企业的出资合同和公司章程，监管相应合同和章程的执行；草拟有关经济合同或相关法律文件。

7) 负责产权登记、产权界定等产权管理基础性工作；负责资产评估、评估备案、资产划转、资产报损报废等业务管理工作。

8) 负责公司系统全资、控股、参股企业的重组、增资扩股、产权转让、破产清算等有关产权制度改革方案的编制、审批及论证工作，并督促实施。

9) 负责对公司系统全资、控股和参股企业的合并、分立、增减资本、股权结构变动、公司解散或变更等重大产权重组、变动、处置事项提出处理意见并进行处理。

10) 负责根据公司发展战略提出企业经营项目和重大收购、兼并重组、投资设立的建议，组织考察、调研、制定方案并实施。

11) 负责建立并管理集团公司投资项目库，指导集团公司下属企业对外投资工作，并对项目库进行动态管理。负责集团公司本级对外投资项目的拓展、前期调查、可行性论证、谈判以及项目方案研究、项目实施、项目验收等工作。

12) 负责组织对公司系统全资、控股企业的限额以上对外投资项目进行论证、审核，办理审批手续，并对已有的对外投资项目实施情况进行跟踪及效益分析。

13) 负责参与以招标、拍卖、挂牌方式进行国有土地出让的活动，进行受让前的调查和可行性分析，拟定土地储备计划、策划土地综合性开发。

14) 负责公司招商引资日常工作。

15) 做好公司本级经营资产的经营管理工作。

16) 负责组织对子公司的投资管理工作考核。

17) 公司领导交办的其它工作。

#### (4) 工程管理部岗位职责

1) 负责建设项目前期工作。

2) 负责公司建设项目的工程技术管理工作。

3) 负责建设项目工程质量、安全生产、文明施工的管理工作。

4) 负责核实经济洽商工程量并签署意见；负责工程结算中工作量的核实工作。

5) 参与建筑材料、设备市场的调查和质量评定，参与对大型设备、大宗材料供货商资质、资格、技术条件的评审。

6) 负责与工程施工和产品质量有关的法律法规、标准、规范及信息的收集、整理和沟通工作。

7) 负责组织对子公司工程管理工作考核。

8) 负责做好领导交办的其它工作。

#### (5) 应急指挥中心岗位职责

1) 负责建立应急指挥工作机制，完善防汛抗台、抗雪防冻应急预案。

2) 负责开展城市应急抢险业务培训，组织开展防汛抗台、抗雪防冻应急演练。

3) 负责指挥、协调防汛抗台、抗雪防冻等应急工作。

4) 根据汛情、台风袭击或影响、降雪成灾的严重程度影响范围，发布应急预案应急响应和解除预警信息。

5) 牵头完成市应急管理、民生服务考核工作任务。分解落实应急管理考核工作任务，跟踪、监督有关任务完成情况，并及时进行通报。

6) 做好杭州智能化数字城管、12345市长公开电话、110社会应急联动三大平台的工作以及市民来电来访等工作。

7) 督促指导“三来件”办理。

8) 负责公司平安综治维稳，文明城市创建等有关城市治理、创建、考核迎检等工作。

9) 负责组织对子公司的应急管理、民生服务、平安综治维稳、五水共治、文明城市创建等工作考核。

10) 负责做好领导交办的其它工作。

#### (6) 成本管理部岗位职责

1) 负责制定成本管理的有关规范、实施细则，制定并完善目标成本管理体系及部门内部管理制度。

2) 负责制定大宗材料、设备物资采购流程。

3) 负责制定公司小额公共资源交易工作制度。

4) 组织项目招投标文件的编制、审核工作，确定项目招投标的工作范围及技术要求，参与评标、议标和定标工作。

5) 组织大宗材料的集中采购

6) 参与合同谈判，提出合同相关的风险防范措施；起草重要合同文本，对一般合同进行合规审查，建立合同执行情况台账。

7) 组织编制和审核工程施工图预算，参与联系单签证审核，全面审核工程竣工结算，根据结算报告完成各项工程清算，并做好工程结算资料的整理、归档

工作。

8) 负责工程决算初审及报审工作。

9) 参与项目前期设计方案的评估，提出可行性意见，提高概算准确率，减少工程变更率，有效控制投资造价。

10) 收集同行业城投公司先进的成本管理举措；搜集、整理、汇总历史成本资料，确定目标总控指标，分解成本控制指标，确定控制要点。

11) 负责组织对子公司的成本管理工作考核。

12) 负责做好领导交办的其它工作。

## **(二) 内部管理制度**

为适应管理需要，公司建立了一套较完整的内部管理制度体系，覆盖了财务管理、投资管理、融资管理、对外担保及关联交易等方面，有效保障了各项经营管理工作的规范有序进行。

### **1、财务管理制度**

发行人制定了《公司财务管理制度》，明确划分了财务部门的职能及各财务工作岗位的职责，并分别对融资管理、全面预算管理、内部会计管理制度及财务监督与控制等方面做了细致的规定，以规范公司的财务会计管理行为，控制财务风险。

### **2、投资管理内控制度**

发行人制订了《投资管理办法》，公司投资发展部负责投资管理，主要承担集团公司自主经营性投资计划制订与管理、投资管理（含股权投资）、市场化项目拓展（含基础设施、公用事业等项目），以及存量项目招商引资等职能。《投资管理办法》对投资项目申报、审批与投后管理、监督与奖惩等事项做了相关规定。

### **3、“三重一大”决策制度**

根据《“三重一大”决策制度》，“三重一大”指重大事项决策、干部任免或重大人事调整、重大项目安排和大额度资金使用。凡属集团公司“三重一大”事项，必须经过集团公司党政领导班子集体讨论决定，严格按照规定程序运作，任何个人不得擅自决定。

大额度资金使用包括：

- (1) 所有对外借款、担保。
- (2) 年度资金预算的编制。
- (3) 年度计划的大额度资金使用。
- (4) 较大额度预算外资金使用。
- (5) 较大额度的非生产性资金使用，以及重大捐赠、赞助。
- (6) 其他需要研究、决定的大额开支项目。

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

#### 4、关联交易制度

在关联交易管理方面，公司制定了《关联交易决策制度》，明确了关联法人和关联自然人的认定标准。对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

##### (三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人相对于控股股东和实际控制人在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立情况如下：

##### 1、业务独立

发行人具有良好的业务独立性及自主经营能力，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等

要素，顺利组织和实施经营活动。

## 2、资产独立

公司拥有独立的资产，公司对所有资产具有完全控制支配权，报告期内，公司不存在资产、资金被股东违规占用而损害利益的情况。

## 3、人员独立

发行人董事及高级管理人员严格按照《公司法》、公司章程的有关规定产生；发行人的人事及薪酬管理与股东单位完全严格分离，与出资人在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，并独立进行劳动、人事及工资管理。

## 4、财务独立

发行人设立独立的财务部门，建立了独立的财务会计核算体系和规范的对子公司和分公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策。公司独立开设银行账户及作为独立的纳税人，依法独立纳税，不存在出资者干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资者。

## 5、机构独立

在机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、监事会、各部门等内部机构独立运作，与控股子公司、参股公司的机构设置完全分开。

综上所述，发行人在业务、资产、人员、财务和机构方面均与控股股东、实际控制人独立，发行人具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

## 六、发行人的董监高情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

**表：公司董事、监事及高级管理人员情况**

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	是否存在公务员兼职的情况
吴兵	董事长	2021/4/2 至今	是	否	无
陈国春	董事、总经理	2022/12/1 至今	是	否	无
王学辉	董事	2021/4/2 至今	是	否	无
帅珍	董事	2021/4/2 至今	是	否	无
王晓红	职工董事	2021/4/2 至今	是	否	无
贾伟庆	职工监事、监事会主席	2021/4/2 至今	是	否	无
王敏	监事	2021/4/2 至今	是	否	无
李斌	职工监事	2021/4/2 至今	是	否	无

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

近三年，发行人营业收入分别为 152,311.12 万元、162,886.98 万元和 184,218.38 万元。从收入构成情况看，报告期内发行人营业收入主要来源于土地一级开发板块、工程施工板块、停车场板块和基础设施建设板块等。发行人主营业务经营主体分布情况见下表：

表：公司主营业务经营主体分布情况表

序号	业务板块	下属经营主体
1	土地一级开发业务	母公司本级、杭州市临安区交通投资发展有限公司
2	工程施工业务	杭州临安路桥工程有限公司、杭州临安众诚交通设施有限公司、临安创新市政园林工程有限公司
3	停车场业务	杭州临安众诚交通设施有限公司
4	基础设施建设业务	母公司本级、杭州市临安区交通投资发展有限公司
5	物资贸易业务	杭州临安恒元建材有限公司、杭州市临安区交通投资发展有限公司
6	租赁业务	母公司本级、杭州临安路桥工程有限公司、杭州临安众诚房地产开发有限公司

### （二）发行人最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：公司营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	49,389.89	26.81	47,889.28	29.40	68,001.45	44.65
工程代建	45,388.67	24.64	37,981.75	23.32	41,444.95	27.21
工程施工	55,217.07	29.97	51,330.53	31.51	25,543.32	16.77
物资贸易	5,778.01	3.14	-	-	3,974.12	2.61
停车场	1,397.98	0.76	1,684.04	1.03	1,145.03	0.75
租赁	1,056.23	0.57	1,191.53	0.73	805.80	0.53
测绘	1,895.36	1.03	576.99	0.35	-	-
其他主营业务	14,988.80	8.14	14,645.39	8.99	4,883.75	3.21
<b>主营业务收入小计</b>	<b>175,112.02</b>	<b>95.06</b>	<b>155,299.52</b>	<b>95.34</b>	<b>145,798.42</b>	<b>95.72</b>
<b>其他业务收入小计</b>	<b>9,106.36</b>	<b>4.94</b>	<b>7,587.46</b>	<b>4.66</b>	<b>6,512.70</b>	<b>4.28</b>
<b>营业收入合计</b>	<b>184,218.38</b>	<b>100.00</b>	<b>162,886.98</b>	<b>100.00</b>	<b>152,311.12</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

表：公司营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	47,172.77	28.28	45,608.84	31.31	64,763.29	47.50
工程代建	44,801.43	26.86	36,362.37	24.96	39,709.93	29.12
工程施工	47,765.92	28.64	46,361.06	31.83	20,269.55	14.87
物资贸易	5,722.30	3.43	-	-	3,423.85	2.51
停车场	1,013.93	0.61	846.44	0.58	493.33	0.36
租赁	1,180.04	0.71	295.73	0.20	55.63	0.04
测绘	665.92	0.40	188.03	0.13	-	-
其他主营业务	10,836.93	6.50	10,941.14	7.51	2,791.54	2.05
<b>主营业务成本小计</b>	<b>159,159.25</b>	<b>95.42</b>	<b>140,603.62</b>	<b>96.53</b>	<b>131,507.13</b>	<b>96.45</b>
<b>其他业务成本小计</b>	<b>7,644.33</b>	<b>4.58</b>	<b>5,056.41</b>	<b>3.47</b>	<b>4,841.40</b>	<b>3.55</b>
<b>营业成本合计</b>	<b>166,803.58</b>	<b>100.00</b>	<b>145,660.03</b>	<b>100.00</b>	<b>136,348.53</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人营业毛利润和营业毛利率情况如下：

表：公司营业毛利润和营业毛利率情况表

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地一级开发	2,217.12	4.49	2,280.44	4.76	3,238.16	4.76
工程代建	587.24	1.29	1,619.38	4.26	1,735.02	4.19
工程施工	7,451.15	13.49	4,969.47	9.68	5,273.77	20.65

物资贸易	55.71	0.96	-	-	550.27	13.85
停车场	384.05	27.47	837.60	49.74	651.70	56.92
租赁	-123.81	-11.72	895.80	75.18	750.17	93.10
测绘	1,229.44	64.87	388.96	67.41	-	-
其他主营业务	4,151.87	27.70	3704.25	25.29	2,092.21	42.84
其他业务	1,462.03	16.06	2,531.05	33.36	1,671.30	25.66
<b>营业毛利合计</b>	<b>17,414.80</b>	<b>9.45</b>	<b>17,226.95</b>	<b>10.58</b>	<b>15,962.59</b>	<b>10.48</b>

报告期内，发行人分别实现营业收入 152,311.12 万元、162,886.98 万元和 184,218.38 万元，营业收入呈稳定增长，发行人营业收入主要由土地一级开发、基础设施代建、工程施工、物资贸易、停车场、租赁业务构成，报告期内公司营业收入构成无重大变动。报告期内，发行人分别实现营业毛利润-136,348.53 万元、15,962.59 万元和 17,414.79 万元，营业毛利润保持持续增长，业务毛利率 10.48%、10.48%、9.45%，营业毛利率整体保持稳定。

### （三）发行人所处行业状况

#### 1、土地开发业务

##### （1）土地开发行业现状及前景

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

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

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

## (2) 临安区土地开发行业现状及前景

临安区是杭州市辖区,位于浙江省杭州市西部。地处浙江省西北部天目山区,东邻余杭区,南连富阳区和桐庐县、淳安县,西接安徽省歙县,北接安吉县及安徽省绩溪县、宁国市。临安区东西宽约 100 千米,南北长约 50 千米,总面积 3,118.77 平方千米;辖 5 个街道 13 个乡镇 298 个行政村。2022 年临安区实现生产总值 672.34 亿元,比上年增长 0.40%;一般公共预算收入 83.99 亿元,同比下降 7.1%。优越的地理位置、丰富的旅游资源以及蓬勃的经济发展,都为临安区土地出让市场的发展奠定了基础。2019-2021 年,临安区土地出让较为活跃,土地出让面积分别为 137.18 公顷、87.97 公顷和 56.88 公顷,土地出让金额分别为 145.54 亿元、166.87 亿元和 110.76 亿元。2019-2021 年临安区土地出让成交均价分别为 10,609.42 元/平方米、18,968.97 元/平方米和 19,472.57 元/平方米。2016 年杭州市委员会同意撤市设区以来,临安区土地出让单价有明显的提升。

## 2、城市基础设施建设行业

### (1) 城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称,是国民经济持续发展的重要物质基础,是城市发展水平和文明程度的重要支撑,是城市赖以生存和发展的基础,它包括工程性基础设施和社会性基础设施。城市基础设施建设是城市经济和社会协调发展的物质条件,对城市经济生活和社会稳定起到了重要保障作用,对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善人民群众生活环境和城市投资环境、提高社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用,其主要涉及与城市化水平相配套的城市道路、居住条件、生活配套和环境处理设施等项目的建设。随着国家逐渐加速推进城市化进程,城市基础设施在我国国民经济中的作用愈加显著,城市化进度对一个城市的竞争力有着很大的影响。

改革开放以来，我国城市基础设施建设不断快速发展，我国城市化进程也不断加快，城市人口持续增加。城市化保持稳步快速的发展态势。城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。相较于中等发达国家 80%的城镇化率，中国城镇化率仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。目前，我国已经进入了城镇化发展的加速阶段。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。

现阶段，虽然我国处于城市化快速发展时期，但我国基础设施建设的供需矛盾仍旧十分突出。具体表现为城市基础设施建设历史欠账多、资金需求大、建设周期长、运行效率低、交通等城市生活设备滞后于城市发展需求等一系列问题，中小城市及小城镇城市基础设施不足等表现的尤为明显。

近年来，我国城市基础设施功能日益增加，在承载能力、系统性和效率等方面都取得了显著的进步，但与城市经济和社会发展的需求相比，城市基础设施建设仍存在供给不足、相对滞后等缺陷，这在一定程度上制约了人民生活水平的提高和国民经济的持续发展。因此，进一步改善城市基础设施环境已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也必将有着良好的发展前景。

## **(2) 临安区基础设施建设行业现状及前景**

临安区是杭州市辖区，位于浙江省杭州市西部。地处浙江省西北部天目山区，东邻余杭区，南连富阳区和桐庐县、淳安县，西接安徽省歙县，北接安吉县及安徽省绩溪县、宁国市。临安区境东西宽约 100 千米，南北长约 50 千米，总面积 3118.77 平方千米。地理位置条件优越。

近年来，临安区通过大力实施道路交通等基础设施建设拉开城市框架，优化城市格局，提升城市国际化水平。启动临西桥改建、临天桥维修，万马路北延、新环东路北延等工程，开始在苕溪修建廊桥。随着锦南新城和青山湖科技城的建立，临安城区基础设施建设开始了南移和东扩，区委常委会作出了推进城市国际化、产业现代化、全域景区化，建设美丽幸福新临安的决策部署，尤其是临安撤市设区后，临安区基础设施建设更是日新月异，成果斐然，滨湖新城拔地而起，吴越街、城中街、石镜街完成综合改造，启动钱王街综合改造提升，人民广场改造完成规划，地铁城区段施工建设。在已经临安区十六届人大五次会议审议通过的《临安区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要(草案)》中确定了临安区“十四五”发展的目标，其中提出将着力推进区域协同发展，加快构建现代综合交通运输体系，全面承接主城区优质要素转移，持续优化城市空间布局，提升城市综合能级。临安区将会进一步改善发展环境，加快融杭发展步伐，城市基础设施建设行业有着良好的发展前景。

#### **(四) 发行人行业地位、面临的主要竞争、经营方针及战略**

##### **1、发行人主要业务的行业地位及竞争优势**

发行人是经临安区政府批准成立，并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有企业，业务范围主要涉及土地一级开发、工程施工、停车场、基础设施建设等领域，在临安区均处于行业垄断的地位。发行人坚持走资源垄断的发展路线，未来随着临安区经济的发展，发行人的垄断优势将进一步体现。

##### **(1) 政府定位清晰**

发行人为临安区重要的土地开发、基础设施建设公司之一，发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，承担临安区范围内的土地一级开发、基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理任务，是临安区人民政府针对临安区的建设和规划重点构建的综合性运营、建设主体。

##### **(2) 强有力的政府支持**

临安区政府在资本性注入和财政补贴方面持续给予了发行人较大支持。2020

年-2022年，发行人政府补贴收入分别为24,693.95万元、20,317.40万元和16,844.78万元。政府对发行人给予的较大支持，有效增强了发行人的资本实力及盈利能力，为发行人及下属子公司完成土地一级开发、基础设施建设及其他业务提供了较好的保障。随着政府支持力度的逐步加强，发行人的政府支持优势将不断强化。

### **(3) 企业资质较好**

截至2022年末，发行人合并口径总资产规模381.41亿元，净资产规模161.00亿元；2022年度，实现营业收入18.42亿元，实现净利润1.47亿元。发行人综合实力较强，在当地具有明显的竞争优势。

## **2、经营方针及战略**

未来几年内，发行人将按照“十四五”规划目标，在区政府的领导下，坚持经营城市理念，突出成本和效益思想，不断拓展融资渠道、加强风险控制、注重人才培养及强化信息系统建设，提升运营效率，为推动区域经济的发展作出积极贡献。

### **(1) 经营布局方面**

发行人将在临安区委的领导下，按照临安区经济发展战略、产业政策的要求，进一步增强投融资能力，提高业务管理水平，提高资金使用效率。发行人将继续坚持高起点、高品位搞好总体规划和城镇布局规划，做到超前规划、合理布局、长远建设。

### **(2) 机构管理方面**

发行人将不断强化业务流程管理，持续提高日常经营效率。同时，发行人还将不断完善内控体系建设，持续加强下属平台对总部内控制度的贯彻执行度，提升公司管控水平。此外，发行人仍将继续推进事业部一站式运营体系建设，强化中台的风险控制，改善业务运营体系和流程。

### **(3) 人力资源方面**

发行人将加强企业文化建设，陆续通过引进高端人才，不断优化人力资源结构。同时，发行人还将通过制定更加科学的考核办法以充分调动管理层及员工的积极性，进一步提升公司运营效率。

## （五）主要业务板块

### 1、土地一级开发业务

#### （1）发行人土地开发业务整体情况

土地开发业务收入是公司重要收入来源之一，发行人主要负责临安主城区的土地开发，公司土地开发业务主要由公司本部和子公司交通投资发展负责运营。

最近三年，发行人土地一级开发收入分别为 68,001.45 万元、47,889.28 万元和 49,389.89 万元，占营业收入比重分别为 44.65%、29.40%和 26.81%。最近三年，发行人土地一级开发毛利润分别为 3,238.16 万元、2,280.44 万元和 2,217.12 万元，毛利率分别为 4.76%、4.76%和 4.49%。由于发行人报告期内每年确认的土地一级开发收入的土地区位、总投、土地性质不同，因而收入金额和该板块业务毛利润及毛利率变动较大。

2020-2022 年度，发行人土地开发收入结构情况如下：

表：报告期内公司土地开发收入情况

单位：万元，%

项目	2022 年	2021 年	2020 年
收入	49,389.89	47,889.28	68,001.45
成本	47,172.77	45,608.84	64,763.29
毛利润	2,217.12	3,238.16	3,238.16
毛利率	4.49	4.76	4.76

#### （2）发行人土地开发业务的业务模式

运营模式方面，发行人主要负责临安区范围内土地开发工作（包括城中村改造项目），由公司本部及子公司交通投资发展负责实施。公司土地开发前期资金来自公司自筹及银行贷款等，土地整理完成并验收合格后，按照约定形式进行出让，出让完成后的土地出让收益按相关规定返还至公司以平衡前期投入。

公司本部方面，临安城投与杭州临安南苕溪整治工程有限公司、杭州市临安区国有股权控股有限公司签订《委托土地整体开发整理协议书》，发行人按照不高于30%成本加成比例确认收入。交通投资发展公司方面，交通投资发展公司与杭州市临安区土地储备中心签订《委托平整协议书》，包括项目投资总额和按项目投资总额的15%计收委托平整费，若当年土地出让价格较高，可按实际情况协商上调加成比例。

发行人土地开发业务的收入确认时点及会计处理方式如下：

1) 收入确认的时点：在土地征迁整理已完成并已出让。

2) 会计处理方式：

①支付拆迁款及其他测绘费、工作经费等时，确认：

借：存货

贷：银行存款

①达到土地开发业务收入确认时点：

借：银行存款/应收账款

贷：营业收入

借：营业成本

贷：存货

发行人于土地出让后确认收入。2020-2022年，分别确认收入68,001.45万元、47,889.28万元和184,218.38万元。具体情况如下：

表：报告期内公司土地出让收入情况表

单位：亿元、亩

序号	地块名称	土地性质	地块面积	确认收入金额	确认成本金额	确认收入年份	委托方	已收款金额
1	锦北单元D-R2-19地块	住宅	46.89	2.26	2.15	2020	杭州临安南苕溪整治工程有限公司	2.26
2	锦北单元B-R2-09地块	住宅	94.42	4.54	4.33	2020	杭州临安南苕溪整治工程有限公司	4.54
3	中心城区单元01-ZX-02-21地块	住宅	70.62	3.74	3.56	2021	杭州临安南苕溪整治工程有限公司	3.74

序号	地块名称	土地性质	地块面积	确认收入金额	确认成本金额	确认收入年份	委托方	已收款金额
4	中心城区单元 01-ZX-02-32 地块	住宅	19.77	1.05	1.00	2021	杭州临安南苕溪整治工程有限公司	1.05
5	双林高校单元 B-12-09 地块	住宅	45.50	2.46	2.35	2022	杭州临安南苕溪整治工程有限公司	2.46
6	中心城区 01-ZX-01-23 地块	住宅	21.98	1.19	1.13	2022	杭州临安南苕溪整治工程有限公司	1.19
7	双林高校单元 ZX09-C-01-02 地块	住宅	24.01	1.30	1.24	2022	杭州临安南苕溪整治工程有限公司	1.30

截至报告期末，公司主要在整理的土地情况如下：

表：公司在整理的土地情况表

单位：亿元、亩

地块名称	承做主体	土地性质	地块面积	计划总投资	已投资	
后畝区块	公司本部	商住	498.50	42.23	34.15	
马溪村区块棚户区改造项目		商住	385.70	11.60	18.23	
临中区块棚户区改造项目		商住	758.90	22.48	12.69	
横潭南区块棚户区改造项目		住宅	109.22	10.56	15.86	
横潭北区块棚户区改造项目		商住	1,282.00	19.03	7.8	
泥山湾拆迁区块		商住	299.70	12.32	5.73	
钱王陵区块棚户区改造项目		商住	38.70		6.09	
东门长桥区块棚户区改造项目		商住	72.20		2.76	
衣锦小学区块棚户区改造项目		商住	30.70		3.24	
玲珑山区块棚户区改造项目		商住	62.90		4.17	
回龙白湖畝区块改造项目		商住	151.00		5.15	5.07
横潭四中区块棚户区改造项目		商住	438.60		33.12	31.15
民主村区块棚户区改造项目		尚未确定	775.10		9.35	0.09
集贤小镇区块棚户区改造项目		尚未确定				1.57
姚北山区块棚户区改造项目		尚未确定				1.38
北排街区块棚户区改造项目		尚未确定		0.75		
青罗线西区块		尚未确定	765.00	3.50	2.12	
大华房产南侧区块		尚未确定	92.00	2.60	1.57	
西墅区块		尚未确定	470	33	27.26	
临安市东湖村区块棚户区改造项目		临安交发	尚未确定	290.51	13.38	7.18
集贤村中村城中村改造项目	尚未确定		510.30	4.57	2.88	
城际铁路青山湖周边土地	尚未确定		174.44	8.00	0.24	
合计	-	-	7,205.47	230.89	191.98	

注：计划投资额系开工前预估投资额，发行人实际投资额会因实际情况与预估投资额有所不同。

表：截至报告期末发行人拟整理土地情况

单位：亩、亿元

地块名称	土地性质	地块面积	计划总投资
新溪桥村岳庙前区块	住宅	66.90	3.00
合计		<b>66.90</b>	<b>3.00</b>

公司主要开发的土地为临安主城区内土地，未来可开发土地总量较大。

总体来看，土地出让收入是公司重要收入来源之一，近年来土地出让收入持续上升，随着杭临城际铁路的开通，公司可进一步享受土地溢价带来的红利，土地出让收入有望进一步增加。

## 2、基础设施建设业务

公司基础设施建设业务主要由公司本级及子公司交通投资发展负责运营，主要包括临安主城区内道路修建及改造工程等部分基础设施项目建设。运营模式方面，公司每年上报临安区政府项目年度投资计划，通过融资或自有资金进行项目建设，项目建设完成后计划通过委托方支付受托代建费实现资金平衡的项目，计入存货-开发成本科目。发行人与杭州临安南苕溪整治工程有限公司、杭州市临安区国有股权控股有限公司签订《杭州市临安区基础设施工程采用受托代建模式建设协议》，公司基础设施建设项目采取受托代建模式，公司进行项目建设及投资，在项目竣工并完成财务决算后，委托方根据项目性质、投资总额、建设期限等情况一次性或分期向公司支付代建费并确认收入。

发行人基础建设业务的收入确认时点及会计处理方式如下：

1) 收入确认的时点：根据公司与委托方签订的代建工程协议，在代建工程办理移交手续后，即代建工程所有权上的主要风险和报酬转移给委托方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已移交的代建工程实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

2) 会计处理方式：

①支付工程款时，确认：

借：存货

贷：银行存款

## ②项目竣工验收交付时确认收入：

借：银行存款/应收账款

贷：营业收入

借：营业成本

贷：存货

现金流量表方面，发行人支付工程款等费用，在现金流量表上计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。发行人收到支付的工程代建业务收入时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

最近三年，发行人工程代建收入分别为 41,444.95 万元、37,981.75 万元和 45,388.67 万元，占营业收入比重分别为 27.21%、23.32%和 24.64%，工程代建毛利润分别为 1,735.02 万元、1,619.38 万元和 587.24 万元，毛利率分别为 4.19%、4.26%和 1.29%。报告期内发行人工程代建业务收入和毛利率保持稳定。

截至 2022 年末公司主要基础设施项目情况如下：

表：公司主要基础设施项目情况表

单位：亿元

项目名称	建设主体	建设周期	计划总投资	已投资	
科技大道综合改造工程	公司本部	2018-2023	21.11	15.15	
苕溪北街综合改造项目		2018-2022	4.81	2.95	
西林小学新建项目		2019-2022	4.60	1.31	
2015 环湖绿道一期		2015-2022	4.13	0.87	
苕溪南街综合改造工程		2018-2023	6.43	1.99	
临水路北延		2018-2023	2.59	0.20	
临天路综合改造工程		2019-2023	1.87	1.10	
苕溪两岸长桥综合改造工程		2020-2022	2.20	1.46	
S206（14 省道）临安段改造建工程		2021-2023	7.98	5.65	
2020 年横潭区块配套道路建设工程		2021-2023	9.30	0.68	
吴越街提升改造工程(G329 城区段)		2021-2023	7.91	4.70	
2019 后畈区块配套道路		2019-2024	2.66	0.13	
2019 马溪区块配套道路		2019-2024	2.60	0.12	
2021 后畈区块配套道路		2021-2024	3.27	0.12	
2021 横潭区块配套道路		2021-2024	7.91	0.13	
苕溪两岸城区段综合整治及配套设 施提升工程		2022-2027	10.00	1.08	
杭徽高速（汪家埠-临安互通）沿线 景观绿化提升改造工程		2022-2023	1.38	0.91	
玲珑山环境综合整治项目		2022-2024	2.27	0.98	
15 省道至 02 省道连接线改建工程		临安交发	2010-2017	15.29	17.82
一横两纵道路建设工程			2015-2018	12.69	16.13

项目名称	建设主体	建设周期	计划总投资	已投资
汽车北站		2015-2023	3.95	3.46
百路千里工程项目		2016-2013	15.84	17.01
杭临城际铁路开发项目广场站		2019-2023	11.70	6.30
四好农村公路项目		2018-2023	21.27	8.72
S206（14省道）改建项目		2019-2025	16.70	0.06
330国道临安岛石至苦竹岭段改建工程		2019-2023	3.82	1.86
<b>合计</b>	-	-	<b>204.28</b>	<b>110.89</b>

注：因疫情原因、项目资金到账时间及结算进度等原因影响，项目实际开工时间及完工时间或与预计有所不同。

截至2022年末公司主要拟建基础设施项目情况如下：

表：公司主要拟建基础设施项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	预计完工时间	总投资额
1	城南三路（城中街-锦天路）道路一期工程	2021.8	2022.12	9,500.00
2	2021年后畈区块配套道路建设工程	2021.1	2023.12	38,000.00
3	城区公共停车场建设项目一期工程	2021.8	2023.12	8,000.00
4	平山路（北排街-武肃街）道路改建工程	2021.12	2022.12	3,000.00
<b>合计</b>				

注：因前期涉及、项目手续等原因，部分拟建项目计划开工时间较实际开工时间不同。

### 3、工程施工业务

公司工程施工业务主要由公司子公司杭州临安路桥工程有限公司、杭州临安城市园林有限公司、杭州临安众诚交通设施有限公司、杭州临安钱王公路工程有限公司和杭州临安昌化公路工程有限公司负责，项目建设资金主要来源于公司自有资金及外部融资。业务模式方面，杭州市路桥集团股份有限公司、浙江中大建设工程有限公司等发包方委托发行人作为临安区内工程施工项目的施工方，发行人及其子公司按照要求负责项目施工，发包方负责工程监理和验收。发行人子公司杭州临安路桥工程有限公司、杭州临安城市园林有限公司、杭州临安众诚交通设施有限公司、杭州临安钱王公路工程有限公司和杭州临安昌化公路工程有限公

司相关资质证书如下：

表：公司工程施工业务资质证书情况表

公司名称	证书名称	资质类别及等级	证书有效期
杭州临安路桥工程有限公司	建筑业企业资质证书	市政公用工程施工总承包二级、建筑工程施工总承包二级、建筑幕墙工程专业承包二级、建筑装饰装修工程专业承包二级	2023年1月7日
杭州临安众诚交通设施有限公司	建筑业企业资质证书	公路交通工程（公路机电工程分项）专业承包二级	2024年1月10日
杭州临安城市园林有限公司	建筑业企业资质证书	建筑装饰装修工程专业承包二级	2025年1月18日
杭州临安城市园林有限公司	建筑业企业资质证书	建筑工程施工总承包三级、市政公用工程施工总承包三级、城市及道路照明工程专业承包三级、环保工程专业承包三级	2025年2月8日
杭州临安钱王公路工程有限公司	建筑业企业资质证书	公路工程施工总承包三级、公路路面工程专业承包三级、公路路基工程专业承包三级	2022年12月31日
杭州临安昌化公路工程有限公司	建筑业企业资质证书	公路工程施工总承包三级	2022年12月31日

发行人每年根据项目投入，按照工程建设进度与发包方进行工程结算，确认工程施工收入，同时结转相应的成本。发行人工程施工回款情况良好稳定，预计未来工程施工业务回款将继续保持稳定的态势。

发行人工程施工业务会计处理方式如下：

①支付工程款及其他人工成本时，确认：

借：工程施工—合同成本

贷：银行存款

②确认工程结算款，确认：

借：营业成本（累计支付的成本（即账面工程施工—合同成本金额））

借：工程施工—合同毛利（倒算，与最初的毛利率进行匹配）

贷：营业收入（进度\*合同总价）

借：应收账款（进度\*合同总价）

贷：工程结算（进度\*合同总价）

工程施工—合同成本+工程施工—合同毛利=工程结算

2020年、2021年及2022年，发行人工程施工收入分别为25,543.32万元、51,330.53万元和55,217.07万元，占营业收入比重分别为16.77%、31.51%和29.97%。2022年公司工程施工业务收入较上年翻倍增长，主要原因为本年度新增施工企业2家，即钱王公路工程公司和昌化公路工程公司所致。

2020年、2021年及2022年，发行人工程施工毛利率分别为20.65%、9.68%和-8,550.57%。2022年，毛利率较2021年的9.68%提升至13.49%。

#### 4、停车场业务

公司停车场业务主要由发行人子公司众诚交通负责运营。根据《临安市人民政府关于主城区公共停车场建设工作专题协调会议纪要》（临府纪要【2017】37号），会议明确由发行人作为主城区公共停车场建设主体。

最近三年，发行人停车场收入分别为1,145.03万元、1,684.04万元和1,397.98万元，占营业收入比重分别为0.75%、1.03%和0.76%。停车场收入规模保持稳步上升态势。发行人停车场毛利润分别为651.70万元、837.60万元和384.05万元，毛利率分别为56.92%、49.74%和27.47%。

截至2022年末，众诚交通共有停车场40个，含收费车位3,898个，另有路边停车位约1,077个。根据临安区物价局出具的《关于核定主城区公共停车场机动车停放收费标准的通知》（临价【2017】22号），停车场收费标准为小型车3元/小时，大型车按占用泊位计费，一天最高按12小时收费。预计今后随着临安区的发展，还存在收费上涨的空间。截至2022年末，发行人停车场主要有江桥路停车场（原粮管所）、天目路停车场、衣锦小学北侧停车场和钟楼停车场等，计费皆为3元/小时，收入较为分散稳定。

#### 5、物资贸易业务

发行人物资贸易业务主要为建材加工及贸易，由下属子公司恒元建材、交拓实业负责运营。

最近三年，发行人主营业务中的物资贸易业务收入分别为3,974.12万元、

0.00万元及5,778.01万元。2021年公司将物资贸易业务归入“其他营业收入”中进行核算，2021年物资贸易收入为7,024.94万元，成本为6,161.85万元。最近三年，发行人物资贸易毛利润分别为550.27万元、863.09万元和55.71万元，毛利率分别为13.85%、12.29%和0.96%。

发行人在进行项目建设过程中，收集大件建筑垃圾，并对大件垃圾进行破碎处理，将其加工成砖、石粉、石子等，销售给临安千德丰建材有限公司、临安固达新型墙体材料厂、杭州临安佰泽建设工程有限公司、杭州临安曙光建设工程有限公司等小型建材公司及个人，获取相关收入。此外，经临安区城市管理局及临安区财政局同意，每年拨付30万元营运补助用于公司垃圾处置，并按需拨付专项资金，用于大件垃圾破碎处理设备采购。

## 6、租赁业务

发行人出租的物业为公司本级和子公司临安路桥、众诚房产持有的物业。临安城投主要出租物业为位于锦北街道碧桂苑、苗圃副楼，众诚房地产主要出租物业为南岸风景的部分房屋，出租对象主要为个体工商户和公司。最近三年，公司实现租赁业务收入4,161.58万元、3,758.10万元和1,056.23万元，占营业收入的比重分别为2.73%、2.31%及0.57%，毛利率分别为27.69%、26.69%和-11.72%，租赁业务成本主要为折旧，随着租金收入的逐年增长，该业务毛利率整体呈上升趋势。

其中临安城投本级的租赁业务收入分别为805.80万元、1,191.53万元和839.37万元，计入主营业务收入，临安路桥和众诚房地产的租赁业务收入计入其他业务收入。具体明细如下：

表：公司租赁业务明细

单位：万元

项目	2022年	2021年	2020年
主营业务收入（租赁）：			
临安城投	839.37	1,191.53	805.80
小计：	839.37	1,191.53	805.80
其他业务收入（租赁）：			
小计：	1,978.05	2,566.57	3,355.78
总计：	<b>2,817.42</b>	<b>3,758.10</b>	<b>4,161.58</b>

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

杭州市临安区目前主要城投企业有杭州市临安区国有股权控股有限公司（以下简称：临安国控）、浙江国兴投资集团有限公司（以下简称：浙江国兴）、杭州市临安区城市发展投资集团有限公司（以下简称：临安城投，即发行人）、杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司（以下简称：临安新锦）和浙江杭州青山湖科技城投资集团有限公司（以下简称：青山湖科投）共5家。其中发行人、临安新锦、临安国兴和青山湖科投均为临安国控的控股子公司。

截至2022年末/2022年度上述主要城投类企业基本情况及相关财务指标情况如下：

单位：亿元

主体	成立日期	注册资本	营业范围	主体评级
临安国控	2015-05-27	7.00	国有股权投资管理及相关咨询服务。	AA+
浙江国兴	2000-11-10	16.44	经营区国资委授权的国有资产，房地产开发、经营。	AA+
临安城投	2016-04-08	18.00	城乡基础建设投资、开发、经营；土地整理；桥梁、道路、隧道、泵站的养护、保洁及技术咨询；园林绿化养护及技术咨询。	AA+
青山湖科投	2000-06-21	30.00	经济开发区的开发、经营；招商引资；土地整理、开发；物业管理；城市基础设施投资，国有资产投资经营管理。	AA+
临安新锦	2009-10-22	3.80	城市基础设施投资、开发与管理；土地整理、开发；企业管理咨询；旅游开发；卫生、医疗健康产业投资。	AA

单位：亿元

单位：亿元

主体	总资产	净资产	营业收入	净利润
临安国控	1,566.45	521.91	72.95	6.32
浙江国兴	298.10	185.50	13.50	2.37
临安城投	381.41	161.00	18.42	1.47
青山湖科投	436.52	146.69	9.19	0.99

临安新锦	265.60	127.90	30.94	2.30
------	--------	--------	-------	------

注：以上为截至 2022 年未经审计数据。

截至募集说明书签署之日，杭州市临安区城投类企业已发行未兑付的信用债 36 只，规模合计 345.64 亿元，其中已发行未兑付企业债券有 9 只，分别为：2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第一期)、2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第二期)、2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第三期)、2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券、2021 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)、2022 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)、2017 年浙江杭州青山湖科技城投资建设发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券、2023 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)和 2022 年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券，杭州市临安区内企业债券余额合计 72.54 亿元，具体如下：

单位：亿元

债券简称	债券名称	债券类型	批复文号/ 注册文号	发行金额	债券余额	发行利率	起息日	到期时间	募集资金用途	是否公开发
19 国兴债 01	2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第一期)	一般企业债	发改企业债券[2019]74 号	8.00	8.00	5.05%	2019-06-14	2026-06-14	其中约 4.91 亿元（占比约 61.34%）拟用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目、临安区保通驾校西侧地块保障房项目、临安市沙地村地块保障房建设项目、临安市第五期保障性住房建设项目(二期)等募投项目，其余用于补充公司营运资金。	是
19 国兴债 02	2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第二期)	一般企业债	发改企业债券[2019]74 号	8.00	8.00	4.68%	2019-08-29	2026-08-29	其中约 4.91 亿元（占比约 61.34%）拟用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目、临安区保通驾校西侧地块保障房项目、临安市沙地村地块保障房建设项目、临安市第五期保障性住房建设项目(二期)等募投项目，其余用于补充公司营运资金。	是
19 国兴债 03	2019 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券(第三期)	一般企业债	发改企业债券[2019]74 号	7.00	7.00	4.70%	2019-12-02	2026-12-02	其中约 4.30 亿元（占比约 61.34%）拟用于临安区锦桥吴越街南侧地块保障房项目、临安区保通驾校西侧地块保障房项目、临安市沙地村地块保障房建	是

债券简称	债券名称	债券类型	批复文号/ 注册文号	发行金额	债券余额	发行利率	起息日	到期时间	募集资金用途	是否公开发
									设项目、临安市第五期保障性住房建设项目(二期)等募投项目,其余用于补充公司营运资金。	
22 国兴债	2022 年浙江国兴投资集团有限公司公司债券	一般企业债	发改企业债券[2021]275 号	13.50	13.50	3.95%	2022-04-25	2029-04-25	1.89 亿元用于余村三产地块保障房项目,2.14 亿元用于余村西侧地块保障房项目,1.72 亿元用于临安大明山游客服务中心项目,0.45 亿元用于临安大明山游客服务中心停车场等基础设施配套项目,3.24 亿元用于偿还发行人于 2021 年到期的企业债券本息,4.06 亿元用于补充营运资金。	是
21 临安新锦债	2021 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)	一般企业债	发改企业债券[2020]156 号	8.00	8.00	4.80%	2021-03-03	2028-03-03	本期债券基础发行额为人民币 5 亿元,弹性配售额为人民币 3 亿元,如未行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为 5 亿元,募集资金中 3 亿元拟用于锦南新城柯家安置小区项目,2 亿元用于补充营运资金;如行使弹性配售	是

债券简称	债券名称	债券类型	批复文号/ 注册文号	发行金额	债券余额	发行利率	起息日	到期时间	募集资金用途	是否公开发行
									选择权,则本期债券发行规模为8亿元,其中4.8亿元拟用于锦南新城柯家安置小区项目,3.2亿元用于补充营运资金。	
22 临安新锦债	2022年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)	一般企业债	发改企业债券[2020]156号	7.00	7.00	3.30%	2022-01-12	2029-01-12	其中4.2亿元拟用于锦南新城柯家安置小区项目,2.8亿元用于补充营运资金。	是
17 科投专项债	2017年浙江杭州青山湖科技城投资建设发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券	一般企业债	发改企业债券[2016]362号	9.10	5.46	5.99%	2017-06-30	2024-06-30	全部用于青山湖科技城综合管廊项目的投资、建设。	是
23 新锦债 01	2023年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)	一般企业债	发改企业债券[2023]5号	10.00	10.00	3.39%	2023-03-28	2030-03-28	本期债券拟募集资金为不超过10亿元,拟将其中4.02亿元用于临政工出202032号天目医药港锦南小微企业园一期[临安区天目医药港ZX11-H-05地块]项目,1.52亿元用于临政工出20211号年产1万吨山核桃加工工厂项目,0.46亿元用于临政储出20209号地块[锦南新城人才	是

债券简称	债券名称	债券类型	批复文号/ 注册文号	发行金额	债券余额	发行利率	起息日	到期时间	募集资金用途	是否公开发行
									租赁用房项目],4.00 亿元用于补充营运资金。	
22 临安城投债	2022 年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券	一般企业债	发改企业债券 [2022]194 号	12.00	12.00	3.38%	2022-10-21	2029-10-21	本期债券发行规模为 12 亿元,所募资金中 5.5 亿元用于戚家桥未来社区一安置房及配套用房项目,1.70 亿元用于临安区昌化镇限价安置房项目,4.8 亿元用于补充公司营运资金。	是

截至募集说明书签署之日，杭州市临安区不存在已批未发企业债券的情况。

临安区内城投平台信用债整体发行情况如下表所示：

单位：年、亿元、%

发行主体	债券简称	债券种类	发行日期	发行期限	发行利率	债券余额	发行规模
临安国控	23 临安国控 MTN001	一般中期票据	2023-03-22	3+2	3.40	10.00	10.00
	22 临安国控 PPN001	定向工具	2022-01-26	3+2	3.45	10.00	10.00
	20 临安国控 PPN001	定向工具	2020-03-12	3+2	3.70	17.30	18.00
小计						<b>37.30</b>	<b>38.00</b>
浙江国兴	22 国兴投资 MTN001	一般中期票据	2022-10-12	5+2	3.30	6.10	6.10
	22 国兴债	一般企业债	2022-04-19	5.0038	3.95	13.50	13.50
	21 国兴投资 MTN002	一般中期票据	2021-12-07	5+2	3.88	13.00	13.00

	21 国兴投资 MTN001	一般中期票据	2021-07-29	5+2	3.95	13.00	13.00
	19 国兴债 03	一般企业债	2019-11-29	5.0044	4.70	5.60	7.00
	19 国兴债 02	一般企业债	2019-08-28	5.0044	4.68	6.40	8.00
	19 国兴债 01	一般企业债	2019-06-13	5.0044	5.05	6.40	8.00
	20 国兴 02	私募债	2020-11-16	3+2	4.49	10.00	10.00
	20 国兴 01	私募债	2020-07-16	3+2	4.40	10.00	10.00
	18 国兴 01	私募债	2018-07-30	3+2	6.70	10.00	10.00
小计						<b>94.00</b>	<b>98.60</b>
临安城投	22 临安城投 MTN001	一般中期票据	2022-11-30	3+2	3.83	11.00	11.00
	22 临安城投债	一般企业债	2022-10-19	5+2	3.38	12.00	12.00
	21 临安城投 PPN001	定向工具	2021-10-26	3+2	3.78	5.00	5.00
	21 临安城投 MTN001	一般中期票据	2021-03-15	3+2	4.10	12.00	12.00
	20 临投 01	私募债	2020-03-23	3+2	3.68	15.00	15.00
小计						<b>55.00</b>	<b>55.00</b>
青山湖科技	23 青山湖科 MTN001	一般中期票据	2023-03-10	3+2	3.77	4.00	4.00
	22 青山湖科 MTN001	一般中期票据	2022-08-15	3+2	2.95	6.00	6.00
	21 青山湖科 MTN001	一般中期票据	2021-11-15	3+2	3.60	10.00	10.00
	21 青山湖 PPN002	定向工具	2021-06-09	3+2	4.05	10.00	10.00
	21 青山湖 PPN001	定向工具	2021-03-15	3+2	4.50	10.00	10.00
	21 科投 02	私募债	2021-02-03	3+2	4.43	5.00	5.00
	21 科投 01	私募债	2021-01-12	3+2	4.48	9.00	9.00
	20 青山湖科 MTN001	一般中期票据	2020-10-12	3+2	4.19	15.00	15.00
	20 青山湖 PPN001	定向工具	2020-05-21	3+2	4.07	10.00	10.00
	19 青山湖 PPN001	定向工具	2019-11-14	3+2	5.00	9.70	10.00

	17 科投专项债	一般企业债	2017-06-29	5.0033	5.99	3.64	9.10
	18 科投 02	私募债	2018-11-29	2+3	6.65	17.00	17.00
小计						<b>109.34</b>	<b>115.10</b>
临安新锦	23 新锦债 01	一般企业债	2023-03-24	3+4	3.39	10.00	10.00
	22 临安新锦债	一般企业债	2022-01-06	3+4	3.30	7.00	7.00
	21 临安新锦债	一般企业债	2021-02-25	5.0033	4.80	8.00	8.00
	19 新锦 01	私募债	2019-12-04	3+2	4.90	10.00	10.00
	21 新锦 02	私募债	2021-11-15	3	3.89	5.00	5.00
	20 新锦 01	私募债	2020-10-22	3	4.57	10.00	10.00
小计						<b>50.00</b>	<b>50.00</b>
合计						<b>345.64</b>	<b>356.70</b>

## 第五节 发行人财务情况

### 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》情况等

本公司2020年、2021年和2022年度财务报告已经由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022年度财务报表未经审计。募集说明书所载2020年度、2021年度和2022年度财务报表均按照企业会计准则编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息适用《企业会计准则》情况，以最近三年的审计报告为基础进行。

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司2020年度、2021年度和2022年度经审计的财务报告，及2022年度经审计的财务报表。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、会计政策变更

（1）2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），要求未执行新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

（2）2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会〔2019〕16号），与财会〔2019〕6号配套执行。

公司根据财会〔2019〕6号、财会〔2019〕16号和财会〔2028〕15号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

（3）2019年12月10日，财政部发布了《企业会计准则解释第13号》。公司于2020年1月1日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

(4) 财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》(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),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》(财会【2017】14号)。要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新金融工具准则。发行人于2021年1月1日执行上述新金融工具准则,对会计政策的相关内容进行调整。于2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,本公司按照新金融工具准则的规定,对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整,将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即2021年1月1日)的新账面价值之间的差额计入2021年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时,本公司未对比较财务报表数据进行调整。

(5) 2017年7月5日,财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》(财会【2017】22号)。要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新收入准则。发行人于2021年1月1日执行新收入准则,对会计政策的相关内容进行调整。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2021年1月1日)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。在执行新收入准则时,发行人仅对首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

(6) 2018年12月7日,财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自2019年1月1日起实施新租赁准则,其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。发行人于2021年1月1日执行新租赁准则,对会计政策的相关内容进行调整。

上述会计政策的累积影响数如下:

因执行新金融工具准则,对2021年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影

表：执行新金融工具准则对资产负债表的影响情况

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日	2021年1月1日
应收账款	130,093,423.08	129,876,465.82	20,000,000.00	20,000,000.00
其他应收款	745,509,849.44	744,332,205.44	1,079,628,637.18	1,079,148,148.77
可供出售金融资产	284,124,000.00		60,000,000.00	
其他非流动金融资产		159,000,000.00		60,000,000.00
其他权益工具投资		125,124,000.00		
递延所得税资产	2,786,939.52	3,018,420.92	243,428.96	363,551.06
短期借款	130,000,000.00	130,243,833.33		
其他应付款	3,166,494,024.20	3,104,859,306.88	3,356,193,361.34	3,304,005,685.40
其他流动负债		86,013.70		
一年内到期的非流动负债	663,500,000.00	724,804,870.29	236,000,000.00	288,187,675.94
未分配利润	910,835,576.88	909,727,750.18	428,741,557.56	428,381,191.25
少数股东权益	578,161,784.01	578,106,490.85		

因执行新收入准则，对2021年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影 响汇总如下：

执行新收入准则对资产负债表的影响情况

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日	2021年1月1日
预收款项	169,714,974.21	16,679,954.42	783,303.00	783,303.00
合同负债	-	140,508,227.05	-	-
其他流动负债	-	12,526,792.74	-	-

因执行新租赁准则，对2021年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的影 响：

## 执行新租赁准则对资产负债表的影响情况

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日	2021年1月1日
长期待摊费用	8,382,919.33	5,222,089.86	-	-
使用权资产	-	3,160,829.47	-	-

2021年1月26日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》，本公司于2021年1月1日执行该解释。

## 2、会计估计变更

报告期内，发行人财务报表期间未发生会计估计变更。

## 3、会计差错更正说明

报告期内，发行人无重要会计差错更正说明事项。

## (三) 报告期内发行人合并范围变化情况

表：报告期内发行人合并范围的变化

最近三年合并范围变化情况			
2020年度新纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	杭州临安锦城农民公寓投资有限公司	房地产业	无偿划转，持股 0.00%→100.00%
2	杭州太湖源实业投资有限公司	商务服务业	无偿划转，持股 0.00%→100.00%
3	临安市太湖源绿色家园富丽山村新农村建设有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	无偿划转，持股 0.00%→100.00%
4	杭州临安太湖源镇污水处理有限公司	生态保护和环境治理业	无偿划转，持股 0.00%→100.00%
5	杭州临安区於潜城镇建设开发有限公司	建筑业	无偿划转，持股 0.00%→100.00%
6	杭州潜阳农业开发有限公司	农业	无偿划转，持股 0.00%→100.00%
7	杭州西部科技产业投资有限公司	商务服务业	无偿划转，持股 0.00%→100.00%
8	临安市於潜绿色家园富丽山村新农村建设有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	无偿划转，持股 0.00%→100.00%
9	杭州临安区於潜担保有限公司	机动车、电子产品和日用产品修	无偿划转，持股 0.00%→100.00%

理业			
<b>2020年度不再纳入合并的公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
	无		
<b>2021年度新纳入合并的公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	杭州临安博思测绘有限公司	机动车、电子产品和日用产品修理业	无偿划转, 持股 0.00%→100.00%
2	杭州临安昌化公路工程有限公司	建筑业	无偿划转, 持股 0.00%→100.00%
3	杭州临安置远测绘有限公司	房地产业	无偿划转, 持股 0.00%→100.00%
4	杭州临安钱王公路工程有限公司	建筑业	无偿划转, 持股 0.00%→100.00%
<b>2021年度不再纳入合并的公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	杭州临安兴晟建设投资有限公司	商务服务业	股权稀释, 持股 100%→10.00%
<b>2022年度新纳入合并的公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	杭州临安共欣开发建设有限公司	房地产业	新设, 持股 0.00%→69.70%
<b>2022年度不再纳入合并的公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	杭州临安博思测绘有限公司	其他服务业	注销, 持股 100%→0.00%
2	杭州临安置远测绘有限公司	其他服务业	注销, 持股 100%→0.00%

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### (一) 财务会计信息

发行人最近三年的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下:

表：发行人最近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	256,913.47	180,425.28	188,060.70
交易性金融资产	-		
衍生金融资产	-		
应收票据	-		
应收账款	29,750.64	19,221.95	13,009.34
应收账款融资	-		
预付款项	98,909.78	4,240.57	3,191.61

项目	2022年末	2021年末	2020年末
其他应收款	145,560.14	88,057.22	74,550.98
存货	2,928,416.57	2,941,099.86	2,793,951.57
合同资产	28,049.60	15,686.21	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	19,178.53	21,023.00	22,393.65
<b>流动资产合计</b>	<b>3,506,778.72</b>	<b>3,269,754.09</b>	<b>3,095,157.86</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	28,412.40
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	4,105.48	3,960.72	3,822.53
长期股权投资	48,803.84	36,821.83	48,771.46
其他权益工具投资	29,560.00	16,060.00	-
其他非流动金融资产	33,594.75	33,468.67	-
投资性房地产	54,765.15	54,479.44	51,750.58
固定资产	20,574.78	17,042.94	16,508.87
在建工程	30,155.56	23,104.72	6,034.87
生产性生物资产	8.75	8.75	-
油气资产	-	-	-
无形资产	24,685.10	26,083.95	28,547.54
使用权资产	158.88	118.71	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	1,253.42	610.84	838.29
递延所得税资产	762.07	485.40	278.69
其他非流动资产	58,854.91	58,854.91	58,854.91
<b>非流动资产合计</b>	<b>307,282.70</b>	<b>271,100.90</b>	<b>243,820.15</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,814,061.42</b>	<b>3,540,854.99</b>	<b>3,338,978.01</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	6,006.28	575.17	13,000.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	52,097.96	36,880.79	39,158.02
预收款项	5,517.33	1,541.99	16,971.50
合同负债	16,474.70	33,829.93	-
应付职工薪酬	2,008.06	1,709.29	1,237.04
应交税费	5,334.99	4,505.87	4,359.10
其他应付款	243,312.24	306,722.55	316,649.40

项目	2022年末	2021年末	2020年末
持有待售负债	-		-
一年内到期的非流动负债	50,604.05	56,641.04	66,350.00
其他流动负债	3,809.21	2,590.48	3,031.21
<b>流动负债合计</b>	<b>385,164.82</b>	<b>444,997.12</b>	<b>460,756.27</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	947,822.25	790,465.95	883,666.00
应付债券	548,124.68	418,567.57	249,001.84
租赁负债	-		-
长期应付款	311,963.49	227,173.22	247,168.30
长期应付职工薪酬	-		-
预计负债	-		-
递延收益	109.50	127.50	145.50
递延所得税负债	10,838.43	10,729.08	8,866.16
其他非流动负债	-		
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,818,858.35</b>	<b>1,447,063.33</b>	<b>1,388,847.80</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,204,023.17</b>	<b>1,892,060.44</b>	<b>1,849,604.07</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	180,000.00	180,000.00	180,000.00
资本公积	1,232,356.07	1,282,633.26	1,148,304.71
其他综合收益	1,407.80	1,184.99	-
专项储备	-		-
盈余公积	13,479.09	12,921.35	12,169.50
未分配利润	127,096.22	117,025.80	91,083.56
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,554,339.19</b>	<b>1,593,765.40</b>	<b>1,431,557.77</b>
少数股东权益	55,699.07	55,029.15	57,816.18
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,610,038.25</b>	<b>1,648,794.55</b>	<b>1,489,373.95</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,814,061.42</b>	<b>3,540,854.99</b>	<b>3,338,978.02</b>

表：发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>184,218.38</b>	<b>162,886.98</b>	<b>152,311.12</b>
其中：营业收入	184,218.38	162,886.98	152,311.12
<b>二、营业总成本</b>	<b>185,470.80</b>	<b>158,224.02</b>	<b>151,923.98</b>
其中：营业成本	166,803.58	145,660.03	136,348.53
税金及附加	788.78	927.83	589.86
销售费用	1,168.18	450.18	682.85
管理费用	11,931.82	10,128.11	7,511.32
研发费用	-		
财务费用	4,778.44	1,057.88	6,791.42
加：其他收益	16,844.78	20,335.40	24,711.95
投资收益（损失以“-”号填列）	1,555.50	6,057.25	558.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	73.55	270.53	482.55
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	140.31	928.70	1,949.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-651.58	-1,094.23	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-		-188.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-35.02	5.93	-209.74
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>16,601.58</b>	<b>30,896.01</b>	<b>27,208.96</b>
加：营业外收入	70.87	252.98	267.78
减：营业外支出	192.30	523.63	210.57
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>16,480.15</b>	<b>30,625.36</b>	<b>27,266.17</b>
减：所得税费用	1,810.34	2,580.50	2,164.79
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>14,669.81</b>	<b>28,044.86</b>	<b>25,101.38</b>
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	14,669.81	28,044.86	25,101.40
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）	13,999.90	27,936.53	24,986.78
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	669.91	108.33	114.62

六、其他综合收益的税后净额	222.80	1,184.99	-
七、综合收益总额	14,892.62	<b>29,229.85</b>	<b>25,101.38</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,222.70	29,121.53	24,986.78
归属于少数股东的综合收益总额	669.91	108.33	114.62

表：发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	174,519.44	182,910.75	164,401.39
收到的税费返还	2,027.43		98.25
收到其他与经营活动有关的现金	96,385.44	190,960.48	108,081.51
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>272,932.31</b>	<b>373,871.22</b>	<b>272,581.14</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	257,310.52	251,452.91	643,864.13
支付给职工以及为职工支付的现金	11,771.51	9,148.15	6,627.66
支付的各项税费	8,701.53	6,676.62	3,273.15
支付其他与经营活动有关的现金	139,027.50	19,988.83	13,419.47
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>416,811.05</b>	<b>287,266.51</b>	<b>667,184.41</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-143,878.75</b>	<b>86,604.72</b>	<b>-394,603.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	695.41	19,021.63	1,354.82
取得投资收益收到的现金	3,773.83	215.76	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	23.30	282.89
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	-	1,085.25	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>4,469.25</b>	<b>20,345.94</b>	<b>1,637.71</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,485.48	15,438.04	4,171.08
投资支付的现金	19,500.00	22,034.48	22,675.74
取得子公司及其他营业单位支	-		

项目	2022年度	2021年度	2020年度
付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,016.97	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>36,985.48</b>	<b>38,489.49</b>	<b>26,846.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-32,516.23</b>	<b>-18,143.55</b>	<b>-25,209.11</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	25,000.00	821.24	-
取得借款收到的现金	916,470.30	177,525.12	198,570.00
收到其他与筹资活动有关的现金	104,272.25	171,090.52	390,140.76
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,045,742.55</b>	<b>349,436.87</b>	<b>588,710.76</b>
偿还债务支付的现金	621,100.17	162,900.00	192,910.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,084.76	73,131.62	66,912.07
支付其他与筹资活动有关的现金	114,358.95	189,520.16	83,112.97
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>795,543.88</b>	<b>425,551.78</b>	<b>342,935.54</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>250,198.67</b>	<b>-76,114.90</b>	<b>245,775.21</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>73,803.69</b>	<b>-7,653.74</b>	<b>-174,037.17</b>
加：期初现金及现金等价物余额	180,406.96	188,060.70	362,097.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>254,210.65</b>	<b>180,406.96</b>	<b>188,060.70</b>

发行人最近三年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：

表：发行人近三年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	111,158.99	106,729.31	104,879.81
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	396.54	1,000.37	2,000.00

项目	2022年末	2021年末	2020年末
预付款项	8,857.51	7,275.16	6,910.95
其他应收款	499,888.10	281,750.98	107,962.86
存货	1,821,691.90	1,901,713.22	1,784,010.39
其他流动资产	10,933.07	8,754.47	11,910.36
<b>流动资产合计</b>	<b>2,452,926.10</b>	<b>2,307,223.51</b>	<b>2,017,674.37</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-		6,000.00
其他非流动金融资产	6,545.41	6,716.39	
长期应收款	4,105.48	3,960.72	3,822.53
长期股权投资	473,028.52	437,887.08	589,826.28
其他权益工具投资	29,500.00	16,000.00	
投资性房地产	20,846.32	22,128.53	19,538.75
固定资产	6,078.16	2,991.12	3,244.18
在建工程	20,125.72	16,504.73	
无形资产	275.91	301.70	324.65
长期待摊费用			
递延所得税资产	64.43	42.14	24.34
其他非流动资产	58,854.91	58,854.91	58,854.90
<b>非流动资产合计</b>	<b>619,424.86</b>	<b>565,387.33</b>	<b>681,635.63</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,072,350.96</b>	<b>2,872,610.85</b>	<b>2,699,310.00</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
应付票据			
应付账款	6,675.53	11,014.51	18,159.06
预收账款	274.61	94.18	78.33
应付职工薪酬	59.43	7.31	15.92
应交税费	264.15	59.89	68.22
其他应付款	337,181.54	186,372.76	335,619.33
一年内到期的非流动负债	36,948.21	37,957.60	23,600.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>381,403.46</b>	<b>235,506.24</b>	<b>377,540.86</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	392,342.00	581,846.00	610,446.00
应付债券	548,124.68	318,783.77	149,453.88
长期应付款	229,842.73	169,263.93	134,289.55
递延收益	109.50	127.50	145.50
递延所得税负债	4,346.21	4,666.76	4,074.36
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,174,765.12</b>	<b>1,074,687.96</b>	<b>898,409.29</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,556,168.58</b>	<b>1,310,194.20</b>	<b>1,275,950.15</b>
<b>所有者权益：</b>			

项目	2022年末	2021年末	2020年末
实收资本	180,000.00	180,000.00	180,000.00
资本公积	1,276,913.24	1,327,151.89	1,195,601.18
其他综合收益	1,184.99	1,184.99	
盈余公积	6,194.12	5,636.38	4,884.53
未分配利润	51,890.03	48,443.38	42,874.16
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,516,182.38</b>	<b>1,562,416.64</b>	<b>1,423,359.87</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,072,350.96</b>	<b>2,872,610.85</b>	<b>2,699,310.02</b>

表：发行人近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业收入</b>	<b>95,734.80</b>	<b>50,909.82</b>	<b>74,518.63</b>
减：营业成本	92,817.03	48,349.67	69,585.45
税金及附加	186.36	204.00	185.58
销售费用	-	-	0.16
管理费用	2,439.66	2,203.96	1,444.31
研发费用	-	-	-
财务费用	4,763.12	425.87	3,987.50
加：其他收益	10,964.80	5,761.66	11,798.41
投资收益（损失以“-”号填列）	141.79	1,368.50	439.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	121.44	182.71	433.60
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,282.21	789.62	1,363.41
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-84.86	-23.14	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-		-5.00
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>5,268.14</b>	<b>7,622.96</b>	<b>12,912.11</b>
加：营业外收入	21.62	114.29	85.32
减：营业外支出	50.50	56.87	151.80
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>5,239.26</b>	<b>7,680.39</b>	<b>12,845.63</b>
减：所得税费用	-342.84	191.62	365.96
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>5,582.11</b>	<b>7,488.77</b>	<b>12,479.68</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,582.11	7,488.77	12,479.68
（二）终止经营净利润（净亏损	-		-

项目	2022年度	2021年度	2020年度
以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额	-	1,184.99	
六、综合收益总额	5,582.11	8,673.76	12,479.68

表：发行人近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	100,143.11	52,454.66	73,226.75
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	349,491.12	167,023.43	24,757.52
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>449,634.22</b>	<b>219,478.09</b>	<b>97,984.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	54,885.85	160,324.76	512,300.27
支付给职工以及为职工支付的现金	1,702.33	1,520.18	1,001.83
支付的各项税费	274.42	460.11	405.53
支付其他与经营活动有关的现金	330,987.62	21,877.10	5,840.43
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>387,850.21</b>	<b>184,182.15</b>	<b>519,548.06</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>61,784.01</b>	<b>35,295.94</b>	<b>-421,563.79</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	170.99	283.61	
取得投资收益收到的现金	1,044.47	1,185.79	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,010.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,215.46</b>	<b>2,479.40</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,092.30	4,406.62	69.72
投资支付的现金	49,500.00	2,382.00	18,150.00
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>56,592.30</b>	<b>6,788.62</b>	<b>18,219.72</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-55,376.84</b>	<b>-4,309.22</b>	<b>-18,219.72</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	25,000.00		
取得借款收到的现金	440,750.00	170,000.00	150,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	99,747.52	154,548.30	370,647.95
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>565,497.52</b>	<b>324,548.30</b>	<b>520,647.95</b>
偿还债务支付的现金	412,254.00	23,600.00	21,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,386.06	42,014.38	35,421.79

项目	2022年度	2021年度	2020年度
支付其他与筹资活动有关的现金	113,891.00	288,071.14	153,212.97
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>569,531.06</b>	<b>353,685.52</b>	<b>210,234.76</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,033.54</b>	<b>-29,137.22</b>	<b>310,413.19</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,373.63</b>	<b>1,849.50</b>	<b>-129,370.35</b>
加：期初现金及现金等价物余额	106,729.31	104,879.81	234,250.16
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>109,102.94</b>	<b>106,729.31</b>	<b>104,879.81</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

发行人近三年主要财务指标如下：

表：发行人近三年主要财务指标

单位：亿元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
总资产	381.41	354.09	333.90
总负债	220.40	189.21	184.96
所有者权益	161.00	164.88	148.94
营业总收入	18.42	16.29	15.23
利润总额	1.65	3.06	2.73
净利润	1.47	2.80	2.51
归属于母公司所有者的净利润	1.40	2.79	2.50
经营活动产生现金流量净额	-14.39	8.66	-39.46
投资活动产生现金流量净额	-3.25	-1.81	-2.52
筹资活动产生现金流量净额	25.02	-7.61	24.58
流动比率（倍）	9.10	7.34	6.72
速动比率（倍）	1.50	0.74	0.65
资产负债率（%）	57.79	53.44	55.39
营业毛利率（%）	9.45	10.58	10.48
加权平均净资产收益率（%）	0.90	1.79	1.87
EBITDA（亿元）	4.13	5.47	4.70
EBITDA 利息倍数	0.69	0.73	0.61
应收账款周转率（次/年）	6.80	10.11	13.14
存货周转率（次/年）	0.06	0.05	0.06

## 第六节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、评级情况

### （一）历次信用评级情况

发行人最近三年历史主体评级情况如下：

评级时间	评级机构	评级结果
2023年6月29日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA+
2022年6月8日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA+
2021年7月28日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA+
2020年8月13日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA+
2020年3月20日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA+

2020年3月20日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司首次为发行人进行主体评级，评级AA+。截至募集说明书出具之日，发行人主体评级为AA+，评级展望稳定。

### （二）评级结论及标识涵义

#### 1、评级结论

2022年6月8日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AA+。

#### 2、标识涵义

发行人的主体长期信用等级为AA+，说明发行人偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。本期债券的信用等级为AA+，说明本期债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

### （三）评级报告揭示的主要风险

1、债务偿付压力。临安城投刚性债务快速扩张，面临的债务偿付压力有所上升。

2、投融资压力。临安城投后续在土地开发和基础设施建设等方面仍有较大投资需求，面临较大投融资压力。

3、资金回笼进度缓慢。临安城投资产以土地平整及基建项目成本为主，相关资产变现能力受区域土地出让情况、项目结算及回款进度影响较大，现阶段项

目结算及资金回笼总体滞后，公司面临资金平衡压力。。

#### （四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

## 二、其他与发行人有关的信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强，这也为偿还本次债券本息提供了支持。截至 2022 年末，发行人在金融机构的授信总额为 231.17 亿元，已使用 180.46 亿元，剩余额度 50.71 亿元。

表：截止 2022 年末发行人金融机构授信情况表

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
中国农业银行	933,448.00	601,100.00	332,348.00
中国农业发展银行	338,000.00	236,650.00	101,350.00
中国建设银行	132,246.00	132,246.00	-
国家开发银行	153,497.00	105,500.00	47,997.00
中国工商银行	173,500.00	171,000.00	2,500.00
杭州银行	105,000.00	104,000.00	1,000.00
上海银行	28,000.00	16,340.26	11,659.74
交通银行	22,000.00	13,000.00	9,000.00
浦发银行	40,000.00	40,000.00	-
农业银行	50,000.00	50,000.00	-
兴业银行	295,000.00	294,400.00	600.00
光大银行	40,000.00	39,400.00	600.00
宁波银行	1,000.00	1,000.00	-
<b>合计</b>	<b>2,311,691.00</b>	<b>1,804,636.26</b>	<b>507,054.74</b>

## （二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及下属子公司报告期内不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券情况

截至募集说明书出具之日，发行人合并范围内已发行尚未兑付的债券情况如下：

表：发行人已发行未兑付债券情况

单位：亿元、年

发行主体	债券简称	债券类型	发行日	发行期限	债券余额
杭州市临安区交通投资发展有限公司	22 临安城投 MTN001	一般中期票据	2022/11/30	3+2	11.00
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	22 临安城投债	一般企业债	2022/10/19	5+2	12.00
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	21 临安城投 PPN001	定向工具	2021/10/26	3+2	5.00
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	21 临安城投 MTN001	一般中期票据	2021/3/15	3+2	12.00
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	20 临投 01	私募债	2020/3/23	3+2	15.00
<b>合计</b>					<b>55.00</b>

(四) 其他与发行人有关的信用情况

无。

## 第七节 增信机制

本期债券无增信机制。

## 第八节 税项

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

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

### 一、增值税

根据2016年5月1日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额，金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后36个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

### 二、所得税

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

### 三、印花税

根据2022年7月1日实施的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对债券在债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。

投资者所应缴纳的税项不与本期债券的各项支付构成抵消。

## 第九节 信息披露安排

### 一、信息披露依据

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

### 二、发行人信息披露事务管理制度

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

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

信息披露事务负责人在信息披露事务中的职责包括：

1、负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实性，接受媒体监督，协调公司及时回应媒体质疑，妥善处理对公司影响重大的不实信息；

2、依法参加股东会、董事会会议、监事会会议和公司各级经营管理层会议，有权了解公司的财务和经营情况，有权查阅涉及信息披露事宜的所有文件。公司董事、监事、高级管理人员和各部门、分支机构应当支持和配合信息披露事务负责人的工作，不得以任何理由限制、阻挠信息披露事务负责人依法行使职权；

3、法律、行政法规、部门规章和规范性文件规定由信息披露事务负责人履行的其他职责。

董事、监事、高级管理人员在信息披露事务中的职责包括：

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期信息披露、临时信息披露在规定期限内披露，配合公司及信息披露义务人履行信息披露义务；

2、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

3、监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题，应当进行调查并提出处理建议；

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

5、公司董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务；董事长在接到报告后，应立即向董事会报告，并组织信息披露工作。

### 三、信息披露内容以及时间安排

#### （一）存续期内定期信息披露

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告；
- 2、每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；
- 3、每年8月31日以前，披露当年的半年度报告。

#### （二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露，包括但不限于：

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

### **（三）本息兑付的信息披露**

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）公布本金兑付、付息事项。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、违约、风险情形及处置

#### (一) 违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

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

#### (二) 违约责任

- 1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照债权代理协议约定授权债权代理人代为追索。
- 2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以票面利率的1.5倍计算。

#### (三) 应急事件

应急事件是指本公司突然出现的，可能导致本期债券不能按期、足额兑付，

可能影响到金融市场稳定的事件。在本期债券存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1、本公司发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于短期融资券、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

2、本公司或本公司的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

3、本公司发生超过净资产10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

4、本公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5、本公司受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响本期债券的按时、足额兑付；

6、其他可能引起投资者重大损失的事件；应急事件发生后，本公司和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

#### （四）发行人应急预案

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

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

#### （五）风险及违约处置基本原则

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

约定。

#### **（六）不可抗力**

1、不可抗力是指本期债券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

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

#### **（七）不可抗力事件的应对措施**

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

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

#### **（八）争议解决机制**

任何因募集说明书产生或者与募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，可依据中国法律按照诉讼或司法程序向发行人住所所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

#### **（九）弃权**

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

## 二、债券持有人会议规则

为保证本次债券全体持有人的合法权益，发行人委托华泰联合证券有限责任公司作为本次债券的债权代理人，为本次债券制定《债券持有人会议规则》。凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本次债券各项权利义务的约定，同意《债券持有人会议规则》中的安排。

本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

下文中“本规则”指发行人杭州市临安区城市发展投资集团有限公司和债权代理人华泰联合证券有限责任公司签订的《债券持有人会议规则》。

### （一）总则

1.1 为规范 2022 年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）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。

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债权代理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，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。债券债权代理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用、公告费、律师费等由发行人自行承担。本规则、债券债权代理协议或者其他协议另有约定的除外。

## **(二) 债券持有人会议的权限范围**

2.1 本期债券存续期间，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，债权代理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券债权代理协议之约定履行债权代理职责的行为无需债券持有人会议另

行授权。

2.2 本期债券存续期间，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.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券债权代理人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

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 1%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.本期债券存续期内，发行人违反债券债权代理协议项下的陈述与保证、未能按照规定或约定履行信息披露义务、通知义务、信用风险管理职责等义务与职责以致对发行人对本期债券的还本付息能力产生重大不利影响，且一直持续【二十（20）】个连续工作日仍未得到纠正；

i.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。

### （三）债券持有人会议的筹备

#### 第一节会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由债权代理人负责召集。

本期债券存续期间，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，债权代理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面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（如有）（以下统称“提议人”）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 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，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 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（如有）有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## 第二节 议案的提出与修改

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

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

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，债权代理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 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（如有）（以下统称“提案人”）均可以书面形式提出

议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 债权人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

债权人、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（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权债权人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权债权人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权债权人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。

### 第三节会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

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

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

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

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

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

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

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权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。

#### （四）债券持有人会议的召开及决议

##### 第一节债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本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 本期债券债权代理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供

增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 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。

## 第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施机构或个人；

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。

### 第三节 债券持有人会议决议的生效

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

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务;

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。

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。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的,则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实,因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件

的，债券持有人会议可以授权债权人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权人或推选的债权人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权人或推选的债权人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权人或推选的债权人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

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

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

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

## **（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实**

5.1 债券持有人会议均由债权人负责记录，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债权代理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料, 债券债权代理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告, 会议决议公告包括但不限于以下内容:

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

(二) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性;

(三) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况;

(四) 其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议, 债权代理人应当积极落实, 及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的, 上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务, 推进、落实生效决议事项, 并及时披露决议落实的进展情况。相关

机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，债权代理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合债权代理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权债权代理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，债权代理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。债权代理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由发行人承担，发行人未支付该等费用，则作出授权的债券持有人承担。债券债权代理协议另有约定的，从其约定。

债权代理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的，债权代理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。债权代理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因债权代理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托债权代理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

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

## **（六）特别约定**

### **第一节 关于表决机制的特别约定**

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

行单独表决。

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

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

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

## 第二节 简化程序

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

- a. 发行人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 5%的；
- c. 债券债权人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券债权代理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、债权代理人等主体的义务，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. 债权代理人、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议案内容的；

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，债权代理人可以公告说明关于发行人或债权代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债权代理人。逾期不回复的，视为同意债权代理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，债权代理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，债权代理人应当立即终止。

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

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

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

## （七）附则

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；如与债券债权代理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十一节 债权代理人

为维护债券持有人的利益，发行人拟聘请华泰联合证券有限责任公司作为发行人发行的2022年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的债权代理人，由华泰联合证券有限责任公司在本期债券存续期内依据本协议的约定和相关法律、法规的规定行使权利和履行义务。双方签署《债权代理协议》

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本次债券各项权利义务的约定，同意《债权代理协议》中的安排。

本节仅列明《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

下文中“甲方”指本次债券发行人杭州市临安区城市发展投资集团有限公司，“乙方”指本次债券债权代理人华泰联合证券有限责任公司，“本协议”指甲方、乙双方签订的本次债券《债权代理协议》。

### （一）甲方的权利和义务

1.1 甲方依据法律、法规和《募集说明书》的规定享有各项权利、承担各项义务，按期足额支付本期企业债券的本金和利息及其他应付款项。

1.2 甲方应当履行《2022年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

1.3 甲方应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。在本期债券存续期限内，根据《企业债券管理条例》及其他相关法律法规、监管规则的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律法规允许的前提下，根据乙方需要，向乙方提供相关信息及证明文件。

1.4 在债券持有人会议选聘新债券债权代理人的情况下，甲方应该配合乙方及新债券债权代理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新债券债权代理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

1.5 甲方应该指定专人负责本期债券相关的事务。

1.6 甲方负责从债券登记结算机构取得债券持有人会议债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给乙方，并承担相应费用。

1.7 如果甲方发生以下任何事件，甲方应尽快并不晚于3个工作日内书面通知乙方：

1.7.1 甲方已经按照《募集说明书》的规定将到期的本期债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

1.7.2 甲方未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息和/或本金；

1.7.3 甲方预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期企业债券的利息和/或本金；

1.7.4 甲方发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失；

1.7.5 甲方发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

1.7.6 甲方发生标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大仲裁或诉讼；

1.7.7 本期债券被暂停交易；

1.7.8 本期债券的保证人或者担保物发生重大变化；

1.7.9 法律法规规定的其他情形。

1.8 本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由甲方承担，包括但不限于聘请律师、提起诉讼或仲裁、采取财产保全措施、处置担保财产等产生的费用。

## **(二) 乙方的权利和义务**

2.1 乙方应当按照法律法规的规定以及本协议的约定履行管理义务。

2.2 乙方应持续关注甲方的资信状况，知悉甲方未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形后，及时督促提醒甲方向债券持有人履行披露义务。

2.3 乙方应在本期债券存续期内勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

2.4 甲方不能偿还债务时，乙方应及时通知债券持有人，并根据债券持有人会议之决议受托参与甲方整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

2.5 乙方应按照本协议、《2022年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《2022年杭州市临安区城市发展投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》项下债券债权代理人的职责和义务。

2.6 乙方应执行债券持有人会议决议，及时与甲方及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促甲方和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

2.7 乙方应当为债券持有人的最大利益行事，不存在未披露的与债券持有人存在利益冲突的情形，不得利用作为债券债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

2.8 乙方应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券债权代理事务报告。

2.9 乙方应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债权代理人应当履行的其他义务。

### **（三）陈述与保证**

3.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

3.1.1 甲方是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的企业。

3.1.2 甲方签署和履行本协议已经得到甲方公司内部必要的授权，并且没有

违反适用于甲方的任何法律、行政法规和部门规章的规定，也没有违反甲方与第三方签订的任何合同或者协议之规定。

3.2 乙方保证以下各项陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

3.2.1 乙方是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的从事证券业务的有限责任公司。

3.2.2 乙方依法取得了代理本期企业债券持有人债权的资格，且就乙方所知，并不存在任何事件导致或可能导致乙方丧失该项资格。

3.2.3 乙方签署和履行本协议已经得到乙方公司内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、行政法规和部门规章的规定，也没有违反乙方与第三方签订的任何合同或者协议之规定。

#### **（四）信息披露**

本协议项下有关甲方的信息披露均应该严格按照法律、行政法规、部门规章以及甲方公司章程的规定执行，信息披露费用由甲方负担。

#### **（五）债券债权代理人的变更**

5.1 下列情况发生应变更债券债权代理人：

5.1.1 乙方不能按本协议的约定履行债券债权代理人义务；

5.1.2 乙方解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资产；

5.1.3 乙方不再具备任职资格；

5.1.4 债券持有人会议决议变更债券债权代理人。

5.2 新任债券债权代理人与债券持有人不存在未披露的利益冲突。

5.3 单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的持有人要求变更债券债权代理人的，乙方应召集债券持有人会议审议解除乙方的债券债权代理人职责并聘请新的债券债权代理人，变更债券债权代理人的决议经代表出席该次债券持有人会议 50%以上有表决权的本期债券张数的持有人同意生效，甲方和乙

方应当根据债券持有人会议的决议和本协议的规定完成与变更债券债权代理人有关的全部工作。

5.4 自债券持有人会议作出变更债券债权代理人决议之日起，原债券债权代理人在本协议中的权利和义务终止，本协议约定的乙方的权利和义务由新任债券债权代理人享有和承担，但新任债券债权代理人对原任债券债权代理人的违约行为不承担任何责任。

## （六）不可抗力

6.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免并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。

6.2 在发生不可抗力事件的情况下，协议双方应立即协商以寻找一个适当的解决方案，并应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。

## （七）违约责任

7.1 如果本协议任何一方未按本协议的规定履行义务，应当依法承担违约责任。

7.2 本协议任何一方违约，守约方有权依据《企业债券管理条例》和其他法律法规、《募集说明书》及本协议之规定追究违约方的违约责任。

## （八）法律适用和争议解决

8.1 本协议及其解释适用中国法律。

8.2 如果就本协议的解释和执行产生任何争议，双方应通过友好协商解决。双方协商不成的，该争议应提交本协议签署地人民法院解决。

## （九）生效、变更及终止

9.1 本协议在同时满足以下条件时生效：

9.1.1 本协议经双方法定代表人（或授权代表）签字并加盖各自公章；

9.1.2 企业债券主管部门核准本次债券的发行；

9.1.3 本期债券成功发行。

9.2 本协议的任何变更，应由甲方和乙方协商一致订立书面补充协议才能生效，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。

9.3 发生下列情况时，本协议终止：

9.3.1 按照本协议第七条的规定变更债券债权代理人；

9.3.2 本期债券存续期届满，甲方依照本期债券募集说明书的约定，按期足额偿付本期债券本息；

9.3.3 通过其他方式，本期债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

9.3.4 甲方未能依照本期债券募集说明书的约定，按期足额偿还本期债券本息。乙方为了本期债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本期债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止。

#### （十）通知

10.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可经专人递交，亦可通过邮局挂号方式或者快递服务，或传真发送到本协议双方指定的以下地址：

甲方通讯地址：浙江省杭州市临安区锦北街道武肃街 1636 号

邮政编码：311300

甲方收件人：王晓红

甲方传真：0571-61062308

乙方通讯地址：上海市浦东新区东方路18号保利广场E座20楼

邮政编码：200120

乙方收件人：杨金林

乙方传真：021-38966500

10.2 如任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更，应当在该变更发生日起的3个工作日内通知另一方。

10.3 通知被视为有效送达的日期按如下方法确定：

10.3.1 以专人递交的通知，应于专人递交之日为有效送达日期；

10.3.2 以邮局挂号或快递服务发送的通知，应于收件回执所示日期为有效送达日期；

10.3.3 以传真发出的通知，应于传真成功发送之日后的第1个工作日为有效送达日期。

#### （十一）其他

11.1 本协议项下任何公告均应该刊登在企业债券发行交易场所网站和/或其他指定的互联网网站。

11.2 甲方应承担乙方履行本协议职责产生的额外费用，包括但不限于以下内容：

11.2.1 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

11.2.2 乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

11.2.3 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。

## 第十二节 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：杭州市临安区城市发展投资集团有限公司

法定代表人：吴兵

联系人：王晓红

联系地址：浙江省杭州市临安区锦北街道武肃街1636号

电话：0571-61087198

传真：0571-61062308

### 二、主承销商、簿记管理人、债权代理人：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

联系人：杨金林、李婧、田淼森、蔡瑜

联系地址：上海市浦东新区东方路18号保利广场E座20层

电话：021-20426486

传真：021-38966500

### 三、法律机构：北京德恒(杭州)律师事务所

负责人：夏勇军

联系人：徐杰

联系地址：杭州市上城区新业路200号华峰国际商务大厦10-11楼

电话：0571-86508080

传真：0571-87357755

### 四、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：顾宇倩、陈志敏

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

电话：010-66001391

传真：010-66001392

#### 五、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

联系人：沈素琴

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

电话：021-63501349

传真：021-63500872

#### 六、登记、托管、结算机构

##### 1、中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745

传真：010-66061875

##### 2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：聂燕

联系人：王博

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 七、监管银行

杭州银行股份有限公司临安支行

住所：浙江省杭州市临安区锦城街道万马路 255 号一至二层

负责人：陈斌华

联系电话：0571-63928800

宁波通商银行股份有限公司杭州分行

住所：浙江省杭州市江干区西子国际中心 103 室

负责人：张清和

联系电话：13336103390

浙江临安农村商业银行股份有限公司

住所：浙江省杭州市临安区锦城街道城中街 442 号

负责人：张勇

联系电话：0571-63719367

## 八、分销商：国信证券股份有限公司

法定代表人：张纳沙

联系人：王熙子、张予初、王超奇

联系地址：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

电话：010-88005244

传真：010-88005099



## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件目录

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券的注册文件；
- 2、本期债券的募集说明书及其摘要；
- 3、发行人2020年度、2021年度和2022年度审计报告；
- 4、上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 5、北京德恒（杭州）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 6、本期债券的债权代理协议；
- 7、本期债券的债券持有人会议规则；
- 8、本期债券的账户及资金监管协议。

### 二、查阅地点

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：杭州市临安区城市发展投资集团有限公司

法定代表人：吴兵

联系人：王晓红

联系地址：浙江省杭州市临安区锦北街道武肃街1636号

电话：0571-61087198

传真：0571-61062308

2、主承销商、簿记管理人、债权代理人：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

联系人： 杨金林、李婧、田淼森、蔡瑜

联系地址： 上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 层

电话： 021-20426486

传真： 021-38966500

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

2、中国货币网

网址：[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)

（三）如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。