

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
2024 年面向专业投资者公开发行企业债券
募集说明书（第一期）

发行人	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
注册金额	人民币 17.7 亿元
本期发行金额	人民币 7 亿元
增信情况	本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
主承销商/受托管理人	财通证券股份有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级	发行人主体信用评级 AA
	本期债券债项评级 AA+

主承销商/受托管理人



财通证券股份有限公司
CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

募集说明书签署日期：2024 年 6 月 5 日

声明

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

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

国家发展和改革委员会对企业债券发行的注册及中国证券监督管理委员会对本期债券发行的备案，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）截至 2023 年末，发行人有息负债规模为 1,483,679.19 万元，主要为银行借款与公司债券，发行人有息负债余额占同期总资产的比例为 41.90%，占比较高。随着公司各项业务规模的逐步扩大，为了保证各项业务顺利开展所必需的资金支持，发行人债务规模预计将呈增长趋势，还本付息压力较大。

（二）募投项目建设风险。本期债券募集资金部分将用于临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目）项目建设，项目总投资额合计 7.28 亿元，总体投资规模大、建设周期长、涉及范围广，受到多方面不可预见因素影响，有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。

（三）未来资本支出压力较大。发行人主营土地一级开发、房屋销售、基础设施建设业务，需要较强的资金实力和资本运作能力。截至 2023 年末，发行人存货账面价值 2,726,141.29 万元，在建工程账面价值 145,266.04 万元，发行人未来资本支出规模较大，需要发行人稳健经营，作好筹资规划。发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素，如果国家政策出现调整或者发行人未能提前作好融资安排，有可能影响发行人的正常经营活动。

（四）经营性现金流波动较大。最近三年，发行人经营活动现金净流量分别为 34,292.38 万元、-239,308.86 万元和-477,809.42 万元，经营活动产生的现金流量净额下降。2022 年及 2023 年发行人经营性现金流为负，主要原因是 2022 年度和 2023 年度发行人多个项目尚处于建设之中，项目建设投入较多、建设周期相对较长、回款较慢，使得经营活动产生现金流的当期流入、流出不匹配。若未来发行人经营活动现金流持续为负，将对发行人偿债能力产生一定不利影响。

（五）速动比率较低。从发行人短期偿债能力相关指标来看，最近三年，发行人流动比率分别为 3.66、3.74 和 3.54，速动比率分别为 0.68、0.39 和 0.48。发行人近三年速动比率小于 1，发行人的短期偿债能力较为一般，面临一定的资金周转压力。

（六）资信评级安排。公司聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）对本期企业债券发行的资信情况进行评级。根据上海新世纪出具的评级报告，公司的主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。评级报告中主要关注风险为土地市场波动风险、项目款回笼风险以及债务偿付及投融资压力。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，上海新世纪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。

（七）董事缺位风险。根据发行人《公司章程》，发行人设董事会，由 5 名董事组成。截至本募集说明书签署日，发行人在任董事 4 名，公司董事人数未达到《公司章程》要求，剩余 1 名董事股东正在走委派流程尚未到位。目前公司治理情况正常，董事缺位不会影响发行人内部决议的有效性，不会对发行人公司治理构成重大不利影响。虽然目前发行人董事会已经达到《公司法》规定的最低人数，能够对公司重大事项作出有效决策，但如果董事会成员继续空缺，可能导致公司在经营计划的制定、决策等方面存在一定的风险。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。本期公开发行的企业债券发行后将在上海证券交易所和银行间债券市场上市交易，相关证券交易场所不对本公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及投资风险或收益等作出判断或保证。投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，对本公司信息披露的真实性、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，自行承担投资风险。本期债券发行及上市交易安排请参见发行公告。

（二）受国民经济运行状况、国家宏观经济、金融货币政策、国际环境等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。而债券二级市场的交易交割对市场利率非常敏感，其投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（三）经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（四）本期企业债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（五）本期债券名称为“杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）”。因本期债券发行工作于 2022 年启动，因此相关决议和协议文件里涉及到的债券名称年份为 2022 年或 2023 年，包括但不限于本期债券发行的董事会决议及其股东决议、受托管理协议、债券持有人会议规则、担保函及担保协议等。本期债券发行的合法合规的法律效力不受上述事项影响，本募集说明书对签署时间为 2022 年及 2023 年的相关决议及文件均按照原名称及内容进行引用和披露。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

目录

声明	I
重大事项提示	I
目录	1
释义	4
第一节 风险提示及说明	6
一、与发行人相关的风险	6
二、与本期债券有关的风险	14
第二节 发行条款	16
一、本期债券的基本发行条款	16
二、本期债券的特殊发行条款	18
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	20
第三节 募集资金运用	21
一、本期债券的募集资金规模	21
二、本期债券募集资金使用计划	21
三、募集资金的现金管理	39
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	39
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	39
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	40
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	41
八、前次公司债券募集资金使用情况	41
第四节 发行人基本情况	42
一、发行人基本情况	42
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	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	49

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况	56
七、发行人业务情况	58
八、发行人所在行业及区域情况	68
九、其他与发行人主体相关的重要情况	74
第五节 发行人主要财务情况	75
一、发行人财务报告总体情况	75
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	79
三、发行人财务状况分析	86
第六节 发行人信用状况	126
一、企业的信用评级情况	126
二、其他与发行人有关的信用情况	128
第七节 增信情况	131
一、企业基本情况及业务情况	131
二、企业最近一年的主要财务情况	131
三、资信状况	131
四、对外担保情况	131
五、与发行人的关系	131
六、担保函主要内容	132
七、发行人承诺	137
第八节 税项	138
一、增值税	138
二、企业所得税	138
三、印花税	138
第九节 信息披露安排	140
一、总则	140
二、信息披露事务管理制度	140
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	142
四、本期债券存续期内重大事项披露	142
五、本期债券还本付息信息披露	142

第十节 投资者保护机制	143
一、偿债计划	143
二、偿债资金来源	143
三、偿债保障措施	144
四、投资者保护条款	147
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	149
一、违约情形及认定	149
二、违约责任及免除	149
三、争议解决方式	150
第十二节 债券持有人会议规则	151
一、债券持有人行使权利的形式	151
二、《债券持有人会议规则》的主要内容	151
第十三节 受托管理人	166
第十四节 发行有关机构	191
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	194
第十六节 备查文件	205

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司	指	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
本期债券	指	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委、国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
临安区政府、区政府	指	临安区人民政府
主承销商、簿记管理人、受托管理人	指	财通证券股份有限公司
分销商、国信证券	指	国信证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
承销团	指	本期债券由财通证券及国信证券组成承销团
承销协议	指	主承销商与发行人签署的《2022 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券承销协议》
余额包销	指	承销商按承销协议所规定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
担保人、临安国控	指	杭州市临安区国有股权控股有限公司
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
募集说明书、本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）募集说明书》
《受托管理协议》	指	受托管理人与发行人签署的《杭州市临安区新锦产业发

		展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	受托管理人与发行人共同拟定的《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
《债券条例》	指	《企业债券管理条例》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京德恒（杭州）律师事务所
评级机构、新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	国家规定的法定节假日和休息日
交易日	指	上交所营业日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
最近三年/近三年/报告期	指	2021 年度、2022 年度和 2023 年度
最近三年末/近三年末/报告期末	指	2021 年末、2022 年末和 2023 年末
《公司章程》	指	《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司章程》

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑下列各项风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货跌价风险

2021 年末、2022 年末和 2023 年末，发行人存货账面价值分别为 1,829,660.48 万元、2,128,929.57 万元和 2,726,141.29 万元，占同期流动资产比例分别为 81.55%、89.51%和 86.33%。报告期内，发行人存货规模呈逐年增长趋势。发行人存货主要为开发土地、受托代建项目。未来，如果发行人土地一级开发和工程建设业务委托方财力情况发生波动，将影响发行人该等业务的顺利开展及收入回流，可能对发行人的经营活动以及盈利能力产生不利影响。

2、未来资本支出较大的风险

发行人主营土地一级开发、房屋销售、基础设施建设业务，需要较强的资金实力和资本运作能力。截至 2023 年末，发行人存货账面价值 2,726,141.29 万元，在建工程账面价值 145,266.04 万元，发行人未来资本支出规模较大，需要发行人稳健经营，做好筹资规划。发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素，如果国家政策出现调整或者发行人未能提前作好融资安排，有可能影响发行人的正常经营活动。发行人存在未来资本支出较大的风险。

3、其他应收款规模较大及回收的风险

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 146,076.22 万元、58,892.23 万元和 42,100.49 万元。截至 2023 年末，发行人

其他应收款中主要为对杭州市临安区水利水电开发有限公司、杭州临安鸣德企业管理合伙企业（有限合伙）、杭州市临安区房产管理处和杭州市临安区国有资产投资控股有限公司等的往来款。发行人其他应收款大多账龄较短，且往来款对手方主要为行政事业单位以及国有企业，款项不能回收的风险较小。但若发行人未来不能有效地控制往来款的支出规模或者不能及时收回已经拆借的往来款项，可能对发行人资产周转和生产经营产生一定的影响。

4、对财政补贴依赖程度相对较高的风险

最近三年，发行人补贴收入分别为 267.25 万元、12,313.70 万元和 11,502.55 万元，占发行人同期实现净利润比例分别为 0.84%、53.63%和 104.52%。发行人对政府补贴依赖度较高，如果未来政府支持力度有所减弱、政府补贴政策发生变化或当地财政收入出现下滑，发行人的政府补贴收入存在波动和不能及时到位的可能性，可能对公司的经营业绩造成一定的影响。

5、有息负债较高的风险

截至 2023 年末，发行人有息负债规模为 1,483,679.19 万元，主要为银行借款与公司债券，发行人有息负债余额占同期总资产的比例为 41.90%，占比较高。随着公司各项业务规模的逐步扩大，为了保证各项业务顺利开展所必需的资金支持，发行人债务规模预计将呈增长趋势。因此，发行人可能面临一定的财务风险。

6、经营活动净现金流对有息债务保障能力较弱的风险

最近三年，公司经营活动现金流量净额分别为 3.44 亿元、-23.93 亿元和 -47.78 亿元，期末有息债务余额分别为 83.84 亿元、90.33 亿元和 148.37 亿元。发行人经营活动现金流量净额对有息债务的覆盖率较低，且受公司项目投入较大、成本回收较慢等因素影响，公司经营活动净现金流对有息债务的保障能力较弱。

7、发行人 EBITDA 利息保障倍数小于 1 的风险

最近三年,发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.26 倍和 0.99 倍和 0.45 倍。2022 年和 2023 年发行人 EBITDA 利息保障倍数均低于 1, 主要原因为近年来发行人通过银行贷款等方式进行融资的规模不断增加,因而负担的利息金额也不断增加。发行人税前利润对利息的保障程度相对较弱,在一定程度上影响发行人的偿债能力。

8、主营业务毛利率较低的风险

最近三年,发行人物资贸易业务毛利率分别为 0.38%、 0.34%和 1.96%, 发行人上述业务毛利率较低,若毛利率持续下降,将在一定程度上影响发行人的偿债能力。

9、盈利能力下降风险

最近三年,发行人净利润分别为 31,890.85 万元、22,959.24 万元和 11,005.41 万元。发行人净利润逐年下降,主要是受土地开发业务、房屋销售业务、大健康产业毛利润影响所致,发行人存在盈利能力下降风险。

10、经营性现金流下降风险

最近三年,发行人经营活动现金净流量分别为 34,292.38 万元、-239,308.86 万元和-477,809.42 万元,经营活动产生的现金流量净额下降。2022 年及 2023 年发行人经营性现金流为负,主要原因是 2022 年度和 2023 年度发行人多个项目尚处于建设之中,项目建设投入较多、建设周期相对较长、回款较慢,使得经营活动产生现金流的当期流入、流出不匹配。经营活动现金流若持续为负将对发行人偿债能力存在不利影响,发行人存在经营性波动风险。

11、基础设施代建项目结算、回款不及时的风险

发行人是临安区城市基础设施建设实施主体之一,与杭州市临安区锦南新城管理委员会签订了针对基础设施建设项目的受托代建协议,接受政府委托建设项目,杭州市临安区锦南新城管理委员会将在项目竣工验收并完成财务决算后,根

据项目性质、投资总额、投资期限等情况一次性或分期向公司支付代建费。由于发行人代建的部分项目建设周期长，竣工验收手续复杂，资金回笼时间相对较长，报告期内发行人已完工项目内尚未实现代建收入结算，发行人未来面临着项目结算与回款不及时风险。

12、速动比率表现较差风险

从发行人短期偿债能力相关指标来看，最近三年，发行人流动比率分别为 3.66、3.74 和 3.54，速动比率分别为 0.68、0.39 和 0.48。发行人近三年速动比率小于 1，发行人的短期偿债能力较为一般，发行人存在速动比率表现较差的风险，对发行人的融资能力提出了较高要求，如未来新一轮银行授信审批出现障碍，发行人将面临较大的资金压力，发行人存在银行授信余额较小的风险。

13、募投项目建设风险

发行人承担了临安区多项重点城建工程，投资规模大，公司未来会面临较大的资本支出压力。本期债券募集资金部分将用于临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目）项目建设，项目总投资额合计 7.28 亿元，总体投资规模大、建设周期长、涉及范围广，受到多方面不可预见因素影响。由于以上因素的影响，有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。

（二）经营风险

1、多行业经营风险

公司主营业务涉及土地开发、安置房、物资贸易等行业。多行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对公司技术、管理、运营等多方面提出了更高要求，增加了公司的经营风险。

2、土地价格波动的风险

由于土地出让受到国家宏观政策直接影响，近期国家出台了较多房地产行业

调控政策，如果公司出让土地资产时恰逢产业政策变化而使得土地出让价格下降，则可能会给公司的经营和利润增长带来不确定的影响。

3、区域性风险

发行人所在的临安区近几年经济发展态势良好，经济发展水平较高，综合实力在全国同级地区中排名较前。2023 年临安区全年 GDP 为 686.45 亿元，比上年增长 3.5%，完成财政总收入 141.25 亿元、一般公共预算收入 87.60 亿元。临安区不断发展的经济状况以及在杭州市区域经济发展的重要地位为发行人发展壮大奠定了良好基础。如果临安区发展趋缓或在区域中的战略地位发生变化，将对发行人业务的发展带来一定影响。

4、经营业务地域单一的风险

发行人目前的业务主要集中于临安区，经营地域较为单一，若未来临安区地方经济发生不利变化，将对发行人的业务产生系统性影响。

5、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，可能对发行人的公司治理和正常的生产经营和决策带来不利影响。

6、履约风险

发行人从事临安地区基础设施建设，公司基础设施建设项目累计投入规模较大，随着项目开展，投资金额将进一步增加，将给发行人造成较大资金压力。若未来基础设施建设项目未能按期回款，将对发行人的偿债能力造成一定的不利影响。

7、合同定价风险

发行人通过与政府签订受托代建协议，从事临安区基础设施建设。建筑工程

项目由于建设周期较长，在项目施工过程中，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响发行人的盈利能力，存在一定的合同定价风险。

8、资产和股权划转风险

发行人的实际控制人是杭州市临安区国有资产管理服务中心，资产和股权划转行为受政府行为的约束较大。如临安区对发行人的发展规划进行调整，则发行人或其子公司可能发生资产和股权划转的风险，对资产规模、主营业务产生一定的影响。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

截至 2023 年末，发行人拥有子公司 19 家，对子公司管理范围较大。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。如果出现发行人对子公司的管理不到位等情况，将可能会影响到发行人的正常生产经营。

2、在建工程和项目管理的风险

工程施工项目具有项目投资大、建设周期长的特征，施工场地的分散将给公司的经营管理带来一定的风险。在项目管理方面，公司需充分及时地掌握项目的各项信息，包括但不限于工程进度、安全、质量等要素。如果不能保证信息畅通，则会对工程项目的顺利实施、公司资源的合理配置及高效利用产生一定的影响。因而，发行人在建设施工和项目管理方面可能存在一定的风险。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级

管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

4、发行人业务发展过程中的管理风险

随着临安区社会经济的持续发展，发行人资产规模进一步增加。发行人经营规模和区域的持续扩大对其管理能力提出了更高要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。发行人的经营决策、运作实施和风险控制的难度均有所增加，对公司经营层的管理水平也提出了更高的要求。尽管发行人已形成了成熟的经营模式和完善的管理制度，并且培养引进了一批经验丰富的业务骨干，但在未来发展过程中仍会面临着因管理不到位所带来的管理风险。

5、建设施工和工程管理风险

发行人作为临安区基础设施建设的重要主体，基础设施建设项目投资规模大、工期较长，如果在工程建设期间建设施工和工程管理不善，或出现原材料价格上涨、各种费率或贷款利率提高、工程方案变动致使拆迁工程量增加、政策改变、遇到不可抗拒的自然灾害等重大影响，则可能导致项目实际投资额超出预算、项目施工期被迫延长，从而对项目实施产生不利影响。

6、董事缺位风险

根据发行人《公司章程》，发行人设董事会，由 5 名董事组成。截至本募集说明书签署日，发行人在任董事 4 名，公司董事人数未达到《公司章程》要求，剩余 1 名董事，股东正在走委派流程尚未到位。目前公司治理情况正常，董事缺位不会影响发行人内部决议的有效性，不会对发行人公司治理构成重大不利影响。虽然目前发行人董事会已经达到《公司法》规定的最低人数，能够对公司重大事项作出有效决策，但如果董事会成员继续空缺，可能导致公司在经营计划的制定、决策等方面存在一定的风险。

（四）政策风险

1、宏观政策的风险

发行人的投资项目规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、环保政策风险

城市基础设施建设会不同程度地影响周边环境，产生一定污染。虽然发行人不断加强对项目的管理监控，并不断学习国内外先进的技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

3、土地政策变化风险

由于土地整理受到国家宏观政策直接影响，如果未来产业政策进一步发生变化，这会给公司的经营和利润增长带来不确定的影响。

4、融资平台政策变化风险

2014年10月国务院两次发文要求剥离融资平台政府融资职能，近年来针对地方政府融资行为作了进一步规范，明确地方政府债务由地方政府或其相关部门举借，融资平台企业未来融资手段受政策影响大，后续发行人融资性现金流存在一定的不确定性。

5、基础设施建设政策变化风险

发行人主营业务包括基础设施代建业务，经营状况较大程度上依赖于政府基础设施建设政策和城市发展总体规划，近几年公司业务得以快速发展主要是受益

于临安区城市基础设施建设的高速推进和城市区域的迅速扩张。可见，政府基础设施建设政策、地方城市规划等的变动均会对发行人的收入和利润产生重要影响。

二、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

（二）偿付风险

由于本期债券募集资金投资项目具有建设周期和投资回收期较长的特点，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，就会造成项目成本回收困难，并可能影响到投资者按时收回本息。如果发行人经营状况下滑或资金周转困难，也可能形成偿付风险。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将申请在上海证券交易所和银行间债券市场上交易，但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

（四）担保风险

临安国控为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券

存续期内，若担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，甚至丧失履行为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力，则会使本期债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

（五）本期债券安排所特有的风险

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

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

发行人：杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司。

债券名称：杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）。

注册文件：发行人于 2023 年 1 月 6 日获得国家发展和改革委员会出具的《国家发展改革委关于杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券[2023]5 号），注册规模不超过 17.7 亿元。

发行总额：本期债券发行金额为不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）。

债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，在存续期的第 3 年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

债券面值：人民币 100 元。

发行价格：按债券面值平价发行。

债券利率：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。

主承销商：财通证券股份有限公司。

分销商：国信证券股份有限公司。

起息日：本期债券的起息日为 2024 年 6 月 14 日。

付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年度付息一次，到期一次还本，

最后一期利息随本金的兑付一起支付。

利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息日：本期债券的付息日为 2025 年至 2031 年每年的 6 月 14 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 6 月 14 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）。

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定来统计债券持有人名单，通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2031 年 6 月 14 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序均等同于发行人普通债务。

增信措施：本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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，发行主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

募集资金用途：本期债券的募集资金不超过 7 亿元，拟将其中 4.20 亿元用于临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目），2.80 亿元用于补充营运资金。

质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，投资人不可进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

(1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

(2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间

至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2024 年 6 月 5 日。
- 2、发行首日：2024 年 6 月 11 日。
- 3、发行期限：2024 年 6 月 11 日至 2024 年 6 月 14 日。

（二）登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在证券登记机构进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和中央国债登记结算有限责任公司为本期债券的债券登记托管机构，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所、银行间债券市场。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所、银行间债券市场提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

本期债券经发行人股东及董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会批准公开发行，注册规模为不超过 17.70 亿元，采用分期发行。本期债券发行金额为不超过 7 亿元（含 7 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券拟募集资金为不超过 7 亿元（含 7 亿元），拟将其中 4.20 亿元用于临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目），2.80 亿元用于补充营运资金。具体分配情况如下：

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资额	项目实施主体	发行人持股比例	拟使用债券资金	募集资金占总投比例	募集资金占本期债券发行额比例
1	临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目）	72,751.72	杭州市临安区国瑞置业有限公司	100%	42,000.00	57.73%	60.00%
2	补充营运资金	-	-	-	28,000.00	-	40.00%
合计		72,751.72	-	-	70,000.00	-	100.00%

根据《产业结构调整指导目录》（2019 年本），本期债券募投项目属于目录第一类鼓励类范围，募投项目符合国家宏观调控政策和产业政策。

（一）临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目）项目建设的必要性和社会效益

1、国家加快推进保障性住房建设

2016 年 6 月 3 日，国务院办公厅发文《关于加快培育和发展住房租赁市场

的若干意见》（国办发〔2016〕39号）。全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，认真落实国务院决策部署，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。

到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

2021年6月24日，国务院办公厅又发文《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

其中政策支持中明确进一步加强金融支持。一是加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。二是支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，

用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

中央金融工作会议提出，加快保障性住房等“三大工程”建设。“三大工程”指保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。其中，规划建设保障性住房是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。2023年8月25日经国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，提出了一系列重要措施，旨在促进保障性住房建设和供应，以满足改善性住房需求，同时推动建立新型的房地产业发展模式。

2、是推进临安医学、医疗发展的需要

杭州医学院是由浙江省人民政府举办的全日制公办普通本科高等医学院校，也是浙江省卫生健康委员会唯一一所直属的医学本科高校。杭州医学院新校区落户临安，标志着区院双方的合作将翻开崭新的一页。这是高校优质教育资源与临安优质生态资源的又一次成功对接，必将更好地促进锦南新城天目医药港的发展，提升临安医疗卫生事业的发展水平。

3、是建设创新型城市，实现产业的转型升级的需要

创新型城市是依靠科技、知识、人力、文化、体制等创新要素驱动发展的城市，对其它区域具有高端辐射和引领的作用。加快推进创新型城市建设，是临安加快转型升级，实现新一轮跨越发展的战略选择。临政储出【2020】9号地块（锦南新城人才租赁用房项目）的提出符合产业转型升级的要求，符合临安建设“城西科创新城、美丽幸福临安”的精神。临政储出【2020】9号地块（锦南新城人才租赁用房项目）的建设为加快提升临安自主创新能力，加快建设创新型城市，转变经济发展方式、实现跨越发展提供了重要支撑。

（二）临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目）

项目情况

1、项目批复

序号	批文名称	批文文号	主要内容	发文机关	发文日期
1	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	2020-330112-47-03-142359	项目主要信息备案	杭州市临安区发展和改革局	2021-4-15
2	土地证	浙（2020）临安区不动产权第 0062873 号	项目用地为城镇住宅用地（人才专项租赁住房）	杭州市规划和自然资源局	2020-12-30
3	建设工程规划许可证	建字第 330112202100157	建设工程符合国土空间规划和用途管制要求	杭州市规划和自然资源局	2021-9-13
4	建设用地规划许可证	地字第 330112202100055	项目建设用地符合国土空间规划和用途管制要求	杭州市规划和自然资源局	2021-8-5
5	节能审查意见书	浙建节 3301850185202100062（网）号	项目设计方案符合节能设计要求	杭州市临安区住房和城乡建设局	2021-9-28

本项目已获得杭州市临安区发展和改革局出具的项目备案信息表，同时根据锦南新城人才专项租赁住房土地权证（浙（2020）临安区不动产权第 0062873 号），其用地性质为项目用地为城镇住宅用地（人才专项租赁住房），用地性质符合人才专项租赁住房的规定，该项目已由杭州市临安区人民政府出具杭州市保障性租赁住房项目认定书以及其他工程建设许可文件，项目建设合法合规。

本项目已纳入 2021 年浙江省保障性租赁住房年度计划和 2022 年国家级保障性租赁住房年度计划。

本项目地上建筑为人才保障性租赁住房，其建设可以进一步降低青年人才住房成本，补足临安区保障性租赁住房建设短板，有力服务城西地区职住平衡和科技产业发展，推进高水平建设临安新城。本项目建筑密度 18.2%，绿地率 35.6%，项目容积率 2.0，建筑密度较低；本地块在内部设置环形道路，环路布置均匀可方便到达每栋住宅，配备消防等特殊用车通道，逃生应急通道畅通。住房以统一

标准进行精装修，内部设施配备完善，因此可作为“平急两用”的保障性租赁住房，“急时”可迅速转换为应急隔离、医疗场所，“平时”可作为人才租赁型住房，既能缓解青年人才的住房困难，又能够增强城市应对重大公共突发事件的能力，成为“平急两用”功能与人才保障性租赁住房相结合的模式，积极响应中央政治局“三大工程”中保障性住房建设的要求。



（项目鸟瞰图）

本项目建设地下室中设计防空地下室 8,199 平方米，防护等级为核 6 级，常 6 级，5 个人防防护单元，战时功能为战时功能为二等人员隐蔽部、人防固定电站，平时功能为地下停车库。该工程已通过浙江瑞丰建设工程施工图审查中心专项审查（编号 RF2021FJ0349），并获得杭州市临安区住房和城乡建设局审批许可（编号临应建审【2021】33 号）及杭州市临安区人民防空办公室出具的人防工程易地建设核实核定表（编号 2021-109）。具体人防要素如下：

防护单元编号	战时功能	防护（化级别）	出入口数量	建筑面积（平方米）	掩蔽面积（平方米）及占比	车位净面积（平方米）及占比	抗爆单元数	疏散宽度（米）
防护单元 1	二级人员掩蔽所 （内设人防固定 电站）	核 6、常 6、丙级	2	1629	1000	/	4	3.1
防护单元 2	二级人员掩蔽所	核 6、常 6、丙级	2	1582	1000	/	4	3.0
防护单元 3	二级人员掩蔽所	核 6、常 6、丙级	3	1805	1200	/	4	3.7
防护单元 4	二级人员掩蔽所	核 6、常 6、丙级	3	1555	1000	/	4	3.2
防护单元 5	二级人员掩蔽所	核 6、常 6、丙级	3	1628	1000	/	4	3.1
合计			13	8199	5200（63.42%）	2760（33.66%）	20	16.1

本项目地下人防工程的实施系积极响应中央政治局“平急两用”公共基础设施建设的要求，通过建设“平急两用”设施，可以加大城市应急资源的储备和调配能力，为防控救援提供有力保障。一旦遭遇重大公共突发事件时，可通过快征、快调、快转，迅速转

换为应急场所。在遇到突发情况时，迅速启动应急预案，将地下停车场转变为人防工程、救援物资储备等功能的场所，用于二等人员掩蔽所，可有效降低风险和损失，为城市提供有效的后方支撑。“平急两用”公共基础设施项目的实施，将平时使用和应急使用有机结合，从而打造一个既具备日常运营功能、又具备应急响应能力的基础设施系统，能够增强城市应对重大公共突发事件的能力和水平，更好地统筹发展和安全。

综上，本项目的实施积极响应了国家“三大工程”方向，将保障性住房与“平急两用”公共基础设施建设结合，在满足区域多层次住房需求的同时兼顾城市发展的应急需要。

2、项目建设内容

项目位于杭州市临安区玲珑街道东山村。项目总用地面积 37,859 平方米，折合约 56.79 亩，总建筑面积约为 111,448.3 平方米，其中地上总建筑面积约为 75,718.00 平方米，地下建筑面积约为 35,730.3 平方米。项目总投资额 72,751.72 万元，建设内容包括人才公寓、配套商业用房、物业用房、养老服务用房、垃圾用房、体育健身用房、公共文化设施用房、公共卫生间、消控室、开闭所等。项目容积率 2.0，建筑密度 18.2%，绿地率 35.6%，总户数 680 户，机动车停车位共 832 个，非机动车停车位 1,406 个。

具体建设内容及投资估算数据如下：

单位：万元

序号	费用项目名称	数量	单位	面积占比	投资额	投资额占比
一	建筑安装工程费用	111,448.30	m ²	100.00%	52,586.58	72.28%
(一)	工程费用	111,448.30	m ²	100.00%	46,599.89	64.05%
0	边坡支护工程	10,410.00	m ²	9.34%	728.25	1.00%
1	桩基工程	111,448.30	m ²	100.00%	888.80	1.22%
2	基坑支护工程(地下车库)	35,730.30	m ²	32.06%	714.61	0.98%
3	地下室工程	35,730.30	m ²	32.06%	15,364.03	21.12%
4	人才住房楼工程	74,273.00	m ²	66.64%	28,542.95	39.23%
5	配套用房建设	1,445.00	m ²	1.30%	361.25	0.50%
(二)	设备及其他工程	111,448.30	m ²	100.00%	4,091.69	5.62%
(三)	室外工程	30,959.50	m ²	27.78%	1,895.00	2.60%
二	工程建设其他费用	111,448.30	m ²	-	4,773.96	6.56%
1	建设管理费	52,586.58	万元	-	560.69	0.77%
2	建设单位其他费	111,448.30	m ²	-	51.46	0.07%
3	工程监理费	111,448.30	m ²	-	931.05	1.28%
5	可行性研究费	111,448.30	m	-	51.97	0.07%
6	研究试验费	111,448.30	m ²	-	50.00	0.07%
7	勘察费	111,448.30	m ²	-	138.57	0.19%
8	设计费	111,448.30	m ²	-	1,385.66	1.90%

序号	费用项目名称	数量	单位	面积占比	投资额	投资额占比
9	环境影响评价费	111,448.30	m ²	-	6.00	0.01%
10	劳动安全卫生评价费	52,586.58	万元	-	22.43	0.03%
11	场地准备及临时设施费	52,586.58	万元	-	420.69	0.58%
12	工程保险费	52,586.58	万元	-	224.30	0.31%
13	节能评估费用	111,448.30	m ²	-	25.53	0.04%
15	供（配）电工程高可靠性供电费	7,560.00	KVA	-	151.20	0.21%
16	档案代理服务费	111,448.30	m ²	-	20.00	0.03%
20	地质灾害评估费	111,448.30	m ²	-	10.00	0.01%
21	水土保持费	111,448.30	m ²	-	44.22	0.06%
22	煤气配套费	111,448.30	m ²	-	200.00	0.27%
23	有线电视配套费	111,448.30	m ²	-	160.00	0.22%
24	自来水配套费	111,448.30	m ²	-	125.00	0.17%
25	三网合一通信网络建设费	111,448.30	m ²	-	145.00	0.20%
26	房屋测绘费	111,448.30	m ²	-	30.00	0.04%
27	门牌费	111,448.30	m ²	-	20.20	0.03%
三	预备费	111,448.30	m ²	-	1,720.82	2.37%
四	建设用地费用	111,448.30	m ²	-	9,087.00	12.49%
五	建设期利息	111,448.30	m ²	-	4,583.36	6.30%
六	总投资额	111,448.30	m ²	-	72,751.72	100.00%

3、项目建设进度及资金来源

该项目于 2022 年启动，预计建设期为 24 个月。2022 年 1 月-7 月为施工准备、基础及地下工程；2022 年 8 月-2023 年 9 月为主体结构工程，2023 年 10 月-2023 年 11 月为道路管线、绿化工程及配套设工程，目前项目已完成主体建设，预计 2024 年 6 月进入项目运营期。该项目总投资额为 72,751.72 万元，拟使用本期债券募集资 42,000.00 万元，占总投资的比例为 57.73%。项目资本金为 21,825.52 万元，为自有资金。截至 2023 年末，该项目已投资金额 51,665.64 万元，剩余资金将根据项目结算进度逐步到位。

4、项目用地情况

截至目前，发行人已通过出让方式获取土地，并办理浙（2020）临安区不动产权第 0062873 号不动产权证书，土地出让金额已纳入项目总投资。本项目规划总用地面积 37,859 平方米，合 56.79 亩，土地用途为城镇住宅用地（人才专项租赁住房），性质为出让土地。

5、项目法人

该项目的项目法人为发行人全资子公司杭州市临安区国瑞置业有限公司，发行人持股比例 100.00%。

6、项目投资构成

本项目建设内容包括人才专项租赁住房及配套用房建设，具体投资额构成如下：

单位：万元

投资额					
工程费用	工程建设其他费用		预备费	建设期利息	合计
	土地费用	其他费用			
52,586.58	9,087.00	4,773.96	1,720.82	4,583.36	72,751.72

7、项目收益

（1）项目收入

本项目建设期 2 年，运营期 30 年，即项目建设运营期 32 年。本项目收入主要由房屋租赁、商业用房销售和车位出租 3 部分组成。

1) 房屋租赁收入

根据临安区人才住房管理办法《杭州市临安区高层次人才住房保障实施办法（试行）》（临人才办〔2019〕4 号），明确对已完工的人才租赁住房按年度公布可租赁房屋套数，并根据区物价局对于房屋租赁标准的核准批复设定每年对应人才租赁住房的租金价格，因此项目建设完成后，发行人将及时进行竣工验收并报临安区物价局，参考周边住宅租赁价格，最终核定住房价格，由发行人统一收

缴。

A、出租对象

根据《杭州市人民政府办公厅关于做好杭州市区人才专项租赁住房建设工作的通知》（杭政办函[2018]18号）要求，杭州市临安区国瑞置业有限公司于2020年5月15日竞得锦南人才专项租赁住房地块（ZX11-D-21A地块），用于实施建设“锦南新城人才租赁用房项目”。该项目位于临安区锦南新城天目医药港内，是杭州医学院新校区落户临安后，约定配套服务地块，主要解决杭州医学院人才的安居问题。

杭州医学院是由浙江省人民政府举办的全日制公办普通本科高等医学院校，也是浙江省卫生健康委员会唯一一所直属的医学本科高校。在职教职员工1000余人，其中中国科学院院士1人，中国工程院院士1人，“百千万人才工程”国家级人选2人，国家有突出贡献中青年专家2人，国家“万人计划”科技创新领军人才1人、国家卫生计生突出贡献中青年专家2人，享受国务院政府特贴7人，科技部创新人才推进计划中青年科技创新领军人才1人、省有突出贡献中青年专家12人，省高等学校钱江学者特聘教授1人，省“万人计划”杰出人才1人，省“万人计划”科技创新领军人才4人，省“万人计划”青年拔尖人才3人，省“新世纪151人才工程”第一层次5人、第二层次18人，省高等学校教学名师1人，省卫生领军人才4人。根据医学院目前师资引入情况，计划每年引进的师资在150人左右，80%以上为博士以上学历的高层次人才，基本已成家或即将成家，对住房的需求非常迫切。因此本项目未来的出租对象为医学院现有及未来引进的人才，出租对象明确。

B、面积和出租率

本项目建成后，可对外出租住房面积69,291.00平方米。出租率方面，首年出租率按70%计算，第二年出租率按90%计算，第三年开始出租率按95%计算。

C、出租价格

目前杭州市尚未出台统一的人才租赁房屋价格规定，根据杭州市钱塘区出台的《2022 年钱塘区人才租赁住房配租受理通告》，人才房租金标准不高于市场租金价的 60%。

本项目选取周边房屋出租价格作为价格参考依据。周边房屋出租均价大多超过 30 元/平方米/月，具体价格参考依据如下表所示：

序号	项目名称	单价（元/㎡/月）	地点
1	宝龙旭辉城	30.92	杭州市临安区崇文路与科技大道交叉口
2	星汇花园	31.46	杭州市临安区塘睦街与星港路交叉口
3	滨湖天地	40.98	杭州市临安区琴海路和海华路交叉口

参考临安区房地产市场租金情况，本项目人才住宅用房建成后出租收入拟按照 18 元/月/平米的标准估算，租金每五年按照 20%递增。

2) 商业用房销售收入

A、面积和出售率

本项目建成后，可实现人才住房底层配套商业用房面积 4,982.00 平方米预计 3 年销售完毕，每年销售率 30%、35%、35%。

B、出售价格

本项目商业用房为配套建设内容，建成后将用于超市、小区便民店等，参考周边住宅商铺出售价格，均价在 2.3-3.17 万元/平方米之间，本项目商业用房具体可比价格情况如下：

序号	项目信息链接	单价（万元/平方米）
1	https://hz.58.com/shangpu/52263437736621x.shtml	2.30
2	https://hz.58.com/shangpu/50519338604213x.shtml	2.88

根据临安区商铺出售价格情况并考虑区域未来发展及物价上涨等因素，该项目商铺出售价格暂定为 2.2 万元/平方米。

3) 停车位出租收入

本项目建成后，配备机动车停车位 832 个，根据杭州医学院的定向承租意向，将全部面向杭州医学院出租，供其教职员工使用。参考杭州市临安区小区停车位出租收费标准，具体如下：

序号	项目信息链接	单价（元/月/个）
1	https://hz.58.com/fangchan/50725625784326x.shtml	300
2	https://hz.58.com/fangchan/49256197436034x.shtml	260

本项目停车位租金考虑到人才租赁用房的属性及优惠政策导向，按照 180 元/月/个谨慎测算，租金每五年递增 10%。

综上，债券存续期内预计可产生营业收入 20,423.12 万元，项目总运营期内可产生营业收入 88,038.68 万元。

(2) 经营成本费用

该项目经营成本包括员工工资及项目修理维护费用，本期债券存续期内经营成本费用 356.54 万元，运营期内经营成本费用合计为 2,550.89 万元。

(3) 税金及附加

根据《营业税改征增值税试点实施办法》、《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等相关文件规定，项目保障性住房租赁服务采用简易计税方法按照 5%征收率减按 1.5%缴纳增值税，配套公共空间租赁、停车费、广告费、媒体播放收入按 9%缴纳增值税，物业保洁服务按 6%缴纳增值税，充电桩收入按 13%缴纳增值税，按 4%税率缴纳房产税，按 5%税率缴纳城建税，按 5%缴纳教育费及地方教育费附加。因此，本项目保障性住房租赁收入应用增值税税率为

1.5%，停车费及配套商业用房销售的收入应用增值税税率为 9%，城市维护建设税率为 5%，教育及附加税税率为 5%，房产税为 4%。本期债券存续期内税金及附加 1,139.40 万元，运营期内税金及附加合计为 5,108.45 万元。

（4）净收益

根据上述测算，本项目建设期 2 年，运营期 30 年，运营期收入合计 88,038.68 万元，净收益合计 80,379.35 万元，净收益可覆盖项目总投资 72,751.72 万元。该项目于本期债券存续期收入合计 22,327.00 万元，净收益合计 20,643.07 万元，债券存续期净收益可覆盖本期债券用于本项目的募集资金的债券利息。

具体测算数据如下：

1) 收入测算

预计收入明细表

项目	年限	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
房屋租赁	房屋面积（平方米）	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00
	出租率	70%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/月/平方米）	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	21.60	21.60	21.60	21.60
	租赁收入（万元）	1,047.68	1,347.02	1,421.85	1,421.85	1,421.85	1,706.22	1,706.22	1,706.22	1,706.22
商业用房 销售	商铺面积（平方米）	4,982.00	4982.00	4982.00						
	出售率	30%	35%	35%						
	售价（万/平方米）	2.20	2.20	2.20						
	销售收入（万元）	3,288.12	3,836.14	3,836.14						
车位出租	停车位数（个）	832	832	832	832	832	832	832	832	832
	租金（元/月/个）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	198.00	198.00	198.00	198.00
	停车费收入（万元）	179.71	179.71	179.71	179.71	179.71	197.68	197.68	197.68	197.68
收入总计	收入（万元）	4,515.51	5,362.87	5,437.70	1,601.56	1,601.56	1,903.90	1,903.90	1,903.90	1,903.90

预计收入明细表（续 1）

项目	年限	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
房屋租赁	房屋面积（平方米）	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	单价（元/月/平方米）	21.60	25.92	25.92	25.92	25.92	25.92	31.10	31.10	31.10	31.10	31.10

项目	年限	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	租赁收入（万元）	1,706.22	2,047.47	2,047.47	2,047.47	2,047.47	2,047.47	2,456.96	2,456.96	2,456.96	2,456.96	2,456.96
商业用房 销售	商铺面积（平米）											
	出售率											
	售价（万/平米）											
	销售收入（万元）											
车位出租	停车位数（个）	832	832	832	832	832	832	832	832	832	832	832
	租金（元/月/个）	198.00	217.80	217.80	217.80	217.80	217.80	239.58	239.58	239.58	239.58	239.58
	停车费收入（万元）	197.68	217.45	217.45	217.45	217.45	217.45	239.20	239.20	239.20	239.20	239.20
收入总计	收入（万元）	1,903.90	2,264.92	2,264.92	2,264.92	2,264.92	2,264.92	2,696.16	2,696.16	2,696.16	2,696.16	2,696.16

预计收入明细表（续 2）

项目	年限	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
房屋租 赁	房屋面积（平米）	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	69,291.00	
	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
	单价（元/月/平米）	37.32	37.32	37.32	37.32	37.32	44.79	44.79	44.79	44.79	44.79	
	租赁收入（万元）	2,948.35	2,948.35	2,948.35	2,948.35	2,948.35	3,538.02	3,538.02	3,538.02	3,538.02	3,538.02	70,145.34
商业用房 销售	商铺面积（平米）											
	出售率											
	售价（万/平米）											
	销售收入（万元）											10,960.40
车位出租	停车位数（个）	832	832	832	832	832	832	832	832	832	832	

项目	年限	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
	租金（元/月/个）	263.54	263.54	263.54	263.54	263.54	289.89	289.89	289.89	289.89	289.89	
	停车费收入（万元）	263.12	263.12	263.12	263.12	263.12	289.43	289.43	289.43	289.43	289.43	6,932.94
收入总计	收入（万元）	3,211.47	3,211.47	3,211.47	3,211.47	3,211.47	3,827.45	3,827.45	3,827.45	3,827.45	3,827.45	88,038.68

2）净收益测算

净收益明细表

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收入（万元）	4,515.51	5,362.87	5,437.70	1,601.56	1,601.56	1,903.90	1,903.90	1,903.90	1,903.90
经营成本费用（万元）	56.29	56.29	56.29	56.29	56.29	75.07	75.07	75.07	75.07
税金及附加（万元）	246.88	292.24	296.41	95.47	95.47	112.93	112.93	112.93	112.93
净收益（万元）	4,212.34	5,014.33	5,085.00	1,449.80	1,449.80	1,715.90	1,715.90	1,715.90	1,715.90

净收益明细表（续 1）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
收入（万元）	1,903.90	2,264.92	2,264.92	2,264.92	2,264.92	2,264.92	2,696.16	2,696.16	2,696.16	2,696.16	2,696.16
经营成本费用（万元）	75.07	88.89	88.89	88.89	88.89	88.89	92.52	92.52	92.52	92.52	92.52
税金及附加（万元）	112.93	133.72	133.72	133.72	133.72	133.72	158.49	158.49	158.49	158.49	158.49
净收益（万元）	1,715.90	2,042.31	2,042.31	2,042.31	2,042.31	2,042.31	2,445.15	2,445.15	2,445.15	2,445.15	2,445.15

净收益明细表（续 2）

项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
收入（万元）	3,211.47	3,211.47	3,211.47	3,211.47	3,211.47	3,827.45	3,827.45	3,827.45	3,827.45	3,827.45	88,038.68

项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
经营成本费用（万元）	96.51	96.51	96.51	96.51	96.51	100.90	100.90	100.90	100.90	100.90	2,550.89
税金及附加（万元）	188.02	188.02	188.02	188.02	188.02	223.23	223.23	223.23	223.23	223.23	5,108.45
净收益（万元）	2,926.94	2,926.94	2,926.94	2,926.94	2,926.94	3,503.32	3,503.32	3,503.32	3,503.32	3,503.32	80,379.35

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在募集资金使用之前，发行人将根据项目已投入情况，在确保符合国家关于固定资产投资项目资本金比例要求的相关规定下，酌情使用本期募集资金置换发行人前期已投入的超过资本金比例要求的部分资金。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本期债券申报时至本募集说明书公告日，公司已经自筹资金 2.89 亿元预先投入临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目）募投项目。本期债券发行后，公司拟安排 2.70 亿元募集资金置换自筹资金。上述置换完成后，临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目）募投项目及本期募集资金使用仍符合项目资本金出资要求、本次债券批复以及相关规则和合同的规定和约定。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行董事会内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）募集专户的开立

- 1、发行人于本期债券募集资金到位前在监管银行开设募集资金专项账户。
- 2、募集资金专户仅用于本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。
- 3、发行人应根据募集说明书、承销协议、资金账户开立和监管协议的约定及时将募集资金存入募集专户。
- 4、发行人应按照国家主管部门批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。

（二）募集专户资金的使用

- 1、发行人使用募集专户内的资金时，应向开户银行发出加盖预留银行印鉴的合规划款凭证，划款凭证需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容。
- 2、募集专户内的资金专项用于本期债券《募集说明书》约定的募集资金投向或经依法变更后的项目。
- 3、开户银行按季度向发行人出具专项对账单，开户银行应保证专项对账单内容真实、准确、完整。
- 4、发行人知悉并无条件同意开户银行应及时、准确、完整地向受托管理人提供所需的有关专户的资料。
- 5、开户银行连续三次未及时提供出具专项对账单或通知专户大额支取情况，以及存在未配合受托管理人调查专户情形的，在经债券持有人会议批准后发行人方有权终止资金账户开立和监管协议并注销专户。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2023 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率有所提升，但符合行业特性。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

以 2023 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人的流动比率有所提升，短期偿债能力上升。

（三）公司经营的可持续性的影响

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，拓宽融资渠道，增强多元化资金融通能力。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，使公司获得可持续发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期债券募集资金将不会借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资、不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资以及其他募集资金禁止投向领域。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺本期债券募集资金将不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺募投项目产生的收入优先用于偿还本期债券本息。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并于变更前及时披露有关信息。

八、前次企业债券募集资金使用情况

发行人于 2023 年 3 月 27 日发行本次注册批复项下第一期企业债券“23 新锦债 01”（IB.2380085、SH.184751），发行规模为 10 亿元。截至 2024 年 4 月末，发行人已使用募集资金 9.57 亿元，其中 3.94 亿元用于补充流动资金，5.63 亿元用于募投项目建设，募集资金使用情况均符合募集说明书约定。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司

住所：浙江省杭州市临安区锦南街道九州街 88 号天目医药港医药产业孵化园 A 座 8-9 层

邮编：311399

统一社会信用代码：91330185694589138A

法定代表人：王小强

注册资本：3.80 亿元

实缴资本：3.80 亿元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2009 年 10 月 22 日

信息披露事务负责人：陈鸿（董事）

所属行业：7010 房地产开发经营

电话：0571-61069005

传真：0571-61069005

经营范围：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。（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）

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司原名“临安市新锦投资开发有限公司”、“杭州市临安区新锦投资开发有限公司”、“杭州市临安区新锦投资集团有限公司”，成立于 2009 年 10 月 22 日，系杭州市临安区国有资产管理服务中心（以下简称“临安国资办”）投资设立的主要经营城市基础设施投资、开发与管理的国

有独资有限公司，业务范围主要涉及土地开发、房屋销售、物资贸易和租赁服务。

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）公司设立

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司成立于 2009 年 10 月 22 日，原名临安市新锦投资开发有限公司，系经杭州市临安区国有资产管理服务中心根据临安市人民政府临政发（2009）122 号文件《临安市人民政府关于同意组建临安市新锦投资开发有限公司的批复》投资设立的有限责任公司。公司成立时注册资本 0.50 亿元，由临安国资办 100.00%持股。

（二）历史沿革

1、2011 年增资

2011 年 6 月，经股东批准，临安市国有资产监督管理委员会办公室以货币资金 0.3 亿元增加公司注册资本，变更后公司注册资本为 0.8 亿元。该次出资已经杭州钱王会计师事务所有限公司验资报告（钱会所验字（2011）第 284 号）核实。

2、2012 年增资

2012 年 9 月，经临安市人民政府文件《临安市人民政府文件处理单》（收文编号：[2012]B806 号）批准，临安市国有资产监督管理委员会办公室以货币资金 0.5 亿元增加公司注册资本，变更后公司注册资本为 1.3 亿元。该次出资已经杭州钱王会计师事务所有限公司验资报告（钱会所验字（2012）第 283 号）核实。

3、2015 年股权划拨

临安市国有资产监督管理委员会办公室以临国资办（2015）5 号《关于临安市新锦投资开发有限公司股权无偿划转的批复》同意将临安市国有资产监督管理委员会办公室持有的发行人 100%的股权（注册资本 1.3 亿元）无偿划转至临安市国有股权控股有限公司。2015 年 10 月，发行人办理了本次股权划转的工商变更。本次变更完成后，发行人的股东变更为临安市国有股权控股有限公司。

4、2015 年增资

2015 年 11 月，经《临安市国有股权控股有限公司关于同意对临安市新锦投资开发有限公司增加注册资本的批复》（临国控[2015]13 号）批准，临安市国有股权控股有限公司以货币资金 2.5 亿元增加公司注册资本，变更后公司注册资本为 3.8 亿元。

5、2017 年公司更名

根据《临安市新锦投资开发有限公司股东决定》，公司股东同意公司名称由“临安市新锦投资开发有限公司”变更为“杭州市临安区新锦投资开发有限公司”。公司已于 2017 年 10 月在杭州市临安区市场监督管理局完成工商登记变更。

6、2018 年公司更名

根据《杭州市临安区新锦投资开发有限公司股东决定》，公司股东同意公司名称由“杭州市临安区新锦投资开发有限公司”变更为“杭州市临安区新锦投资集团有限公司”。公司已于 2018 年 12 月在杭州市临安区市场监督管理局完成工商登记变更。

7、2019 年公司更名、变更经营范围

根据《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司股东决定》，公司股东同意公司名称由“杭州市临安区新锦投资集团有限公司”变更为“杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司”，经营范围变更为“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。（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）”。公司已于 2019 年 11 月在杭州市临安区市场监督管理局完成工商登记变更。

8、2020 年公司更名、变更经营范围

2020 年 1 月 6 日，公司名称由“杭州市临安区新锦投资集团有限公司”变更为“杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司”。经营范围变更为“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。”

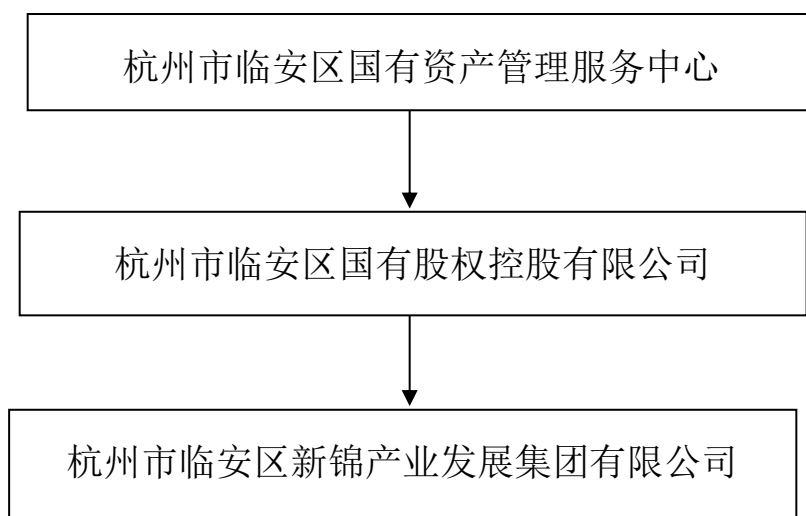
（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书出具日，发行人股权结构情况如下：



发行人控股股东为杭州市临安区国有股权控股有限公司（持股比例 100%）。杭州市临安区国有资产管理服务中心持有杭州市临安区国有股权控股有限公司 100% 股权，发行人实际控制人为杭州市临安区国有资产管理服务中心。

（二）控股股东基本情况

发行人控股股东杭州市临安区国有股权控股有限公司的基本情况如下：

公司名称	杭州市临安区国有股权控股有限公司
公司类型	有限责任公司(国有独资)
法定代表人	万凌峰
成立日期	2015 年 05 月 27 日
注册资本	70,000.00 万人民币
统一社会信用代码	91330185341933466H
住所	浙江省杭州市临安区锦城街道临天路 1950 号
经营范围	国有股权投资管理及相关咨询服务。

杭州市临安区国有股权控股有限公司是临安地区国有企业控股平台，经营范

围为国有股权投资管理及相关咨询服务。杭州市临安区国有股权控股有限公司的控股股东及实际控制人为杭州市临安区国有资产管理服务中心。

截至 2023 年末，杭州市临安区国有股权控股有限公司资产合计为 1,684.18 亿元，负债合计为 1,122.57 亿元，所有者权益合计为 561.62 亿元。2023 年公司实现营业收入 50.61 亿元，实现净利润 3.35 亿元。杭州市临安区国有股权控股有限公司合并范围子公司包括浙江国兴投资集团有限公司、杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司、浙江杭州青山湖科技城投资集团有限公司等临安区主要国有企业，资产结构良好，盈利能力较强。主体评级 AA+，市场认可度较高。

截至本募集说明书出具日，发行人控股股东所持发行人股权不存在质押、冻结或其他权属争议。

（三）实际控制人基本情况

发行人设立时实际控制人为临安市国有资产监督管理委员会办公室，后于 2021 年 10 月名称变更为杭州市临安区国有资产管理服务中心。自公司成立以来，发行人实际控制人未发生变化。

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

2023 年末，发行人合并报表范围子公司共有 19 家，具体情况如下：

序 号	子公司全称	持股比例%	
		直接	间接
1	杭州市临安区国瑞大成建设管理有限公司	52.46	
2	杭州市临安区玲珑投资开发有限公司		100.00
3	杭州市临安区大成锦航有限公司		100.00
4	杭州市临安区大成锦耀有限公司		100.00
5	杭州市临安区天目医药港投资建设有限公司	100.00	
6	杭州临安区国瑞健康产业发展有限公司	100.00	

序 号	子公司全称	持股比例%	
		直接	间接
7	杭州市临安区中医医疗集团有限公司	100.00	
8	杭州市临安区国瑞体育文化发展有限公司	100.00	
9	杭州市临安区国瑞商业经营管理有限公司	100.00	
10	杭州市临安区国瑞置业有限公司	100.00	
11	杭州市临安区青山湖建设管理有限公司	63.75	
12	杭州临安青丰农业有限公司	100.00	
13	杭州临安雪丰农业开发有限公司		75.00
14	杭州临安农合联资产经营有限公司		50.00
15	杭州临安农合联农业投资发展有限公司		73.13
16	杭州临安生态环境发展有限公司		100.00
17	杭州青山湖旅游有限公司	100.00	
18	杭州临安国瑞医学检验实验室有限公司	100.00	
19	杭州市临安区国瑞锦创实业有限公司	100.00	

发行人主要子公司情况介绍如下：

(1) 杭州市临安区国瑞商业经营管理有限公司

杭州市临安区国瑞商业经营管理有限公司成立于 2014 年 3 月 28 日，注册资本 6,000 万元，法定代表人凌云，经营范围为许可项目：各类工程建设活动；货物进出口；技术进出口(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：商业综合体管理服务；市场营销策划；物业管理；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产经纪；住房租赁；房地产咨询；不动产登记代理服务；土地整治服务；办公用品销售；日用百货销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；建筑材料销售；金属材料销售；电子产品销售；家具销售；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；农副产品销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2023 年末，该公司资产总计 193,953.89 万元，所有者权益合计 34,075.27 万元；2023 年实现营业收入 36,974.79 万元，净利润 177.33 万元。

(2) 杭州市临安区国瑞置业有限公司

杭州市临安区国瑞置业有限公司，于 2011 年 7 月 20 日成立，公司类型为有

限责任公司。该公司法定代表人为周明跃，注册资本为 20,000.00 万元人民币，该公司统一社会信用代码为 91330185577342689B。该公司为杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司的控股子公司，持股比例 100.00%，经营范围包括房地产开发、经营；新农村基础设施建设，城市基础设施建设开发。

截至 2023 年末，该公司资产总计 250,024.20 万元，所有者权益合计 124,602.54 万元；2023 年实现营业收入 21,087.35 万元，净利润 6,590.13 万元。

（3）杭州市临安区青山湖建设管理有限公司

杭州市临安区青山湖建设管理有限公司，于 2015 年 12 月 29 日成立，公司类型为有限责任公司。该公司法定代表人为胡潮钢，注册资本为 41,342.00 万元人民币，该公司统一社会信用代码为 91330185MA27WKT94A。该公司为杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司的子公司，经营范围包括建设工程施工；建设工程设计(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)；土石方工程施工；建筑材料销售；规划设计管理；工程管理服务；土地整治服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2023 年末，该公司资产总计 726,773.09 万元，所有者权益合计 209,280.55 万元；2023 年实现营业收入 34,223.84 万元，净利润 941.21 万元。

（二）参股公司情况

截至 2023 年末，发行人参股公司、合营企业和联营企业基本情况如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	权益比例（%）
1	杭州临安城市开发投资有限公司	50,000.00	20.00
2	杭州临安鸣德企业管理合伙企业（有限合伙）	60,100.00	49.92
3	浙江启迪新锦数字环境科技有限公司	10,000.00	35.00
4	杭州临安区瑞锦建设管理有限公司	6,424.00	49.00
5	杭州临安环湖绿道建设有限公司	18,000.00	20.00

发行人重要的参股、合营和联营企业基本情况介绍如下：

杭州临安城市开发投资有限公司，成立于 2015 年 7 月 6 日，注册资本 50,000.00 万元，法定代表人余罗杰，统一社会信用代码为 913301853418495126，

企业地址位于浙江省杭州市临安区锦城街道临天路 1950 号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：从事政府性城市开发项目的投资及管理。

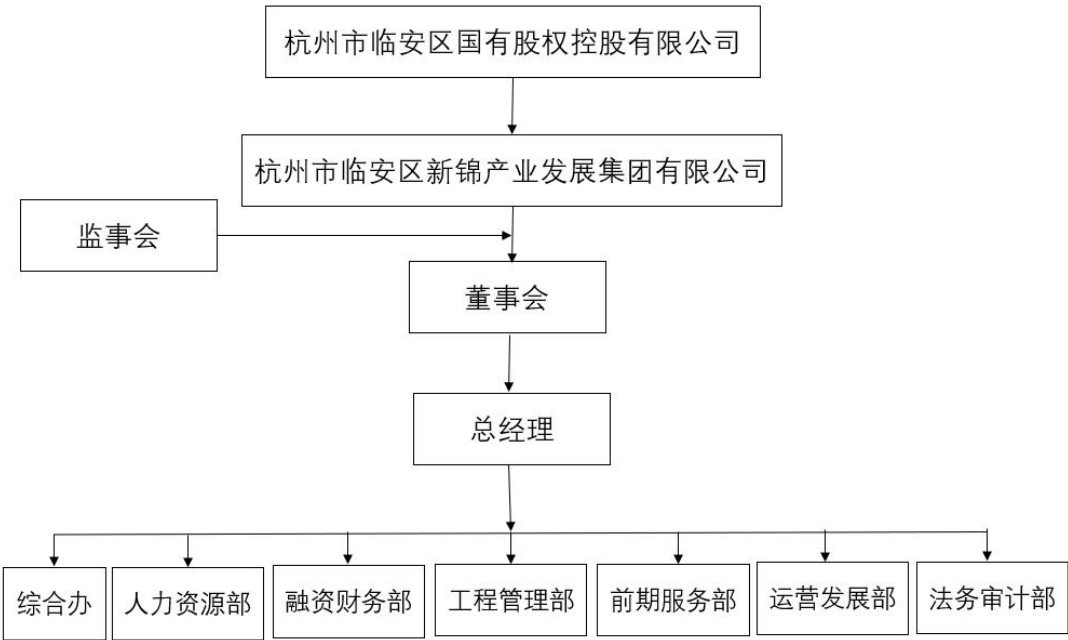
截至 2023 年末，该公司总资产总计 50,000.01 万元，所有者权益合计 49,990.01 万元；2023 年度，该公司实现营业收入 0 万元，净利润为 0 万元。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人的组织结构图

截至 2023 年末，发行人本部共设职能部门 7 个，组织结构图如下：



2、发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况

（1）综合办

①党群工作。主要承担以下工作任务：负责公司大党建（纪检、组织、宣传、统战）工作；负责公司工青妇等群团工作；负责纪检、效能建设等工作；负责对接上级对公司的综合考评工作；负责公司内部各类考核考评的组织。完成组织和公司领导交办的其它事项。

②综合业务。主要承担以下工作任务：负责牵头贯彻传达学习区委、区政府各类重要会议、文件精神 and 上级领导指示，确保上情下达、政令畅通；负责根据

公司党委会、董事会、总经理办公会议等会议研究作出的具体决定和工作部署，细化并分解公司各阶段重点工作和重点任务，并抓好动态进度的督促检查、汇总统计与报送；负责牵头公司各类制度等规范性文件的编制、组织学习、解释和修订等；负责公司综合文字工作和重要会议的记录整理；负责公司日常办公用品采购及管理、公务接待、会务安排、食堂管理、车辆调度、公司内部安全管理、后勤服务等统一保障。

③印鉴文书。主要承担以下工作任务：负责收、发文，党政网及办公系统的运行管理；负责公司印章，各类资质、证照、证书的管理；负责公司综合文字工作。

④综治维稳。主要承担以下工作任务：贯彻执行上级有关社会治安综合治理、维护社会稳定和平安创建工作的指示精神，提出工作意见；负责区长公开电话、信访等的处理，协调处置各类突发性和群体性事件；负责综治维稳考核工作，组织开展法制宣传和综治、维稳及平安创建宣传活动，定期组织检查、指导。

⑤项目库管理。主要承担以下工作任务：负责公司项目库管理，落实动态管理，并按月度上墙；负责公司项目管理中各类报表的报送；负责对项目推进建立考核机制，并开展督导检查；负责对项目管理建立“上传下达”机制。

（2）人力资源部

①人力资源。主要承担以下工作任务：制订和实施人力资源部年度工作目标和工作计划；建立、完善公司各项人力资源相关管理制度、工作流程；建立与岗位价值相匹配的绩效管理体系及薪酬体系，并对公司薪酬工作进行监控；负责公司人员招聘、录用、解聘、培训、考核、退休、任免、调资等相关手续的办理；负责职工考勤情况检查和记录，值班安排，病事假汇总统计；负责员工培养培训、技能职称评定、工资核定调档等管理；负责子公司的三定方案审核及人员调配。

②档案管理。主要承担以下工作任务：负责公司大事记的编写工作；负责公司档案的催交、收集、整理、归档、查阅、移交等；负责兼职档案员管理培训工作；负责档案室日常管理。

（3）融资财务部

①融资保障。主要承担以下工作任务：负责制订公司年度融资计划和组织报批，落实动态管理；负责对公司经济活动的资金收付情况进行分析、测算，编制

公司资金使用计划及筹资计划，并控制合理负债率，优化债务结构；负责加强与银行等机构对接，积极拓展融资渠道，保障公司正常运转；负责统筹调度、调拨公司资金，规范资金存放，保障各线资金的支付；负责基金投资等业务的落实。

②财务管理。主要承担以下工作任务：负责编制公司年度重大支出预算，并落实动态管理；负责财务、税务基本业务的日常组织与管理；负责各类资金拨付的审核；负责配合做好相关审计工作；负责公司合同中有关财务方面条款的审核，并按照合同约定执行款项付款；负责公司财务专用章和法人章的管理；负责工程竣工财务决算审计工作；负责各类报表的编制和报送工作；配合运营发展部做好固定资产管理工作；配合融资和资金统筹工作。

（4）运营发展部

①经营管理。主要承担以下工作任务：负责制定公司年度经营计划，并落实动态管理；负责公司资产转让、对外投资、资产重组等资产经营性研究和策划；统筹协调子公司经营业务，并及时统计并反馈经营性子公司的经营业绩；负责与公司业务相关的行业政策和市场信息的调研。

②资产管理。主要承担以下工作任务：负责会同财务管理部编制固定资产台账，确保账实相符、动态管理；负责各类型房产（含房产辅助附属资源）、公共空间资源的招商、出租出售的组织，以及租后售后的服务与管理；负责其它类型固定资产（日常办公类固定资产除外）的运营与管理。

③招商引资。主要承担以下工作任务：负责制定年度招商计划，落实年度招商引资考核任务的完成；负责招商项目全过程对接。

（5）法务审计部

①风控工作。主要承担以下工作任务：负责制定风险管理制度体系、管理工作机制、管理流程等；参与对外投资项目的全过程风险控制并发表出具独立意见；对集团各部门的风控管理工作进行指导监督检查。

②法务管理。主要承担以下工作任务：会同综合办负责集团规章制度建设计划的制定，按照计划指导有关部门起草制定规章制度，并进行审核；负责集团法律性文件审查、外聘法律顾问管理、协助法律诉讼等工作；负责公司对内、对外各类合同的审核；负责普法工作及法律知识培训，为各项工作开展提供法律支持。

③内审业务。主要承担以下工作任务：负责内部审计工作机制、制度建设；牵头组织实施内部审计，指导督查问题的整改；负责对重点工程建设的跟踪审计；牵头做好外部审计联系协调等工作。

（6）前期服务部

①做地管理。主要承担以下工作任务：负责公司名下所有土地资源的全要素调查，并依据各类规划，编制土地管理台账并及时动态调整；负责与主管部门对接年度土地做地、储备、出地“三库”计划并动态管理；配合工程管理部做好项目涉及用地的规划对接（规划选址、用地预审等）和要素争取。负责与相关部门对接各类土地出让金的及时分解结算；负责与属地镇街对接，根据年度征迁计划，会同财务融资部做好各类征、拆迁补偿资金的落实与拨付审核；负责做地、征迁区块的地表清零等工作；负责已出让或划拨地块的后期服务工作。

②项目前期。主要承担以下工作任务：负责涉及多部门多规划项目的“多规融合”问题，组织交叉项目的规划、咨询、设计等单位进行充分论证，确保设计贯通；负责项目建议书、可行性研究报告、初步设计方案、施工图设计等业务组织实施工作，建立设计方案、施工图及其他方案内部审查会议机制（必要时可邀请行业专家参与审查）；负责办理环评、水保、林评、能评、林农转用报批、地质灾害评定、稳评、人防、消防等相关手续，并按公司相关制度办理各业务合同签订及资金支付工作。

③招投标管理。主要承担以下工作任务：贯彻执行公共资源招标“公开、公平、公正”原则，根据公司设定的流程进行招标全过程审查及管理；负责委托编制招标预算及清单，协调编制过程中的相关问题，出具预算报告，对接财政部门审核；负责委托编制招标文件，严把招标文件初审、内审、联审关；负责项目招投标工作，梳理归集招标对象类别，做到能公开则公开，严把招标文件内审关，保证依法依规开展招投标活动。

④造价管控。主要承担以下工作任务：负责工程各阶段造价的综合管控；负责项目跟踪审计（过程造价管理）工作；负责审核审定限额以上各类工程变更，概算调整报批等；负责工程造价结算审计，参与竣工财务决算审计。

（7）工程管理部

①工程建设。主要承担以下工作任务：负责指导、协调公司各建设项目的有关技术工作，并及时处理施工现场出现的问题；负责新技术、新工艺、新材料的推广应用工作，协助解决项目施工的技术难题；负责编制在建项目实际进度情况和分析，负责工程项目的年度计划编制和调整；配合前期服务部对项目的各子项目的竣工验收。

②安全生产。主要承担以下工作任务：负责安全生产文件、台账的制作整理，安全演练预案编制、审核及组织，现场安全生产检查，按照上级安全监管部门要求做好日常安全监管工作；负责组织在建项目安全问题和安全事故的调查处理工作。

③综合类业务。主要承担以下工作任务：负责“无欠薪”工作；负责施工证办理；负责工地现场标化实施及台账工作检查监督；负责牵头工程各阶段形成合同、资料的全周期终结管理，形成档案。

（二）内部管理制度

发行人依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了内部结构。发行人内部机制运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。发行人总理由董事会聘任，严格实施股东决议并贯彻落实董事会决议。发行人设综合办、人力资源部、融资财务部、工程管理部等部门，具体执行总经理下达的任务。

为了加强内部管理，发行人建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了财务管理、融资管理、担保管理、内部审计、信息披露管理等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

在会计核算和财务管理方面，发行人参照企业会计准则的要求，制定了《融资财务部制度》、《内部审计管理办法》等较完整的内部控制制度。近年来，公司会计核算和财务管理严格按照相关制度执行。

在风险控制方面，发行人建立健全法人治理结构及内部控制相关制度。为提高风险管理水平，确保公司内部控制制度有效执行，公司制定了《对外担保办法》、《关联交易制度》、《“三重一大”决策制度》等一系列风险控制制度。

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，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。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，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

（三）公司治理情况

发行人已按照《公司法》规定，设立了包括董事会、监事会和经理在内的法人治理结构。

公司不设股东会，由出资人杭州市临安区国有股权控股有限公司行使股东职权。

出资人行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；委派和更换非由职工代表担任的董事监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；对公司增加或者减少注册资本作出决定；对发行公司债券作出决定；对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决定；修改公司章程；对公司向其他企业投资或者为他人提供担保做出决定；对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所做出决议。

公司设董事会，其成员为五人，其中非职工代表四人，由股东委派产生；职工代表一名，由职工代表大会民主选举产生。董事会设董事长一人，由股东委派产生，任期不得超过董事任期，但连派可以连任。

董事会行使下列职权：负责向出资人报告工作；执行出资人的决定；审定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；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、财务负责人及其报酬事项；审议公司对外投资、对外担保、资产转让、资产报损等事项方案；制定公司的基本管理制度；其他职权。

公司设监事会，监事会由三名监事组成，其中：职工代表二人，由职工代表大会选举产生；非职工代表监事一人，由股东委派产生。

监事会行使下列职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时董事会会议，在董事会不履行规定的召集和主持董事会会议职责时召集和主持董事会会议；向董事会会议提出议案；依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；列席董事会决议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担；其他职权。

公司设总经理，由董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营工作，组织实施董事会的决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；董事会授予的其他职权。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

1、业务独立方面

公司独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，拥有从事生产经营所必须的生产经营性资产及辅助设施，维持了主营业务的完整性、独立性、连续性，确保了公司的独立规范运营，避免了与控股股东及其关联方的同业竞争和关联交易。

2、人员独立方面

公司拥有健全的法人治理结构，公司董事会、高管层稳定良好，公司董事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生；其他员工依法签订《劳动合同》，并在公司领薪。公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

3、资产独立方面

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。

4、机构独立方面

公司与控股股东在机构方面分开，拥有独立健全的组织机构，依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，设置了综合办、人力资源部、融资财务部、运营发展部、法务审计部、前期服务部、工程管理部，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

5、财务独立方面

公司设有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户，并依法独立纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情况；公司能够独立做出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表所示：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
王小强	法定代表人、总经理	2021.2 至今	是	否
方学锋	董事	2021.2 至今	是	否
王敏	董事	2021.2 至今	是	否
陈鸿	职工董事、副总经理	2015.10 至今	是	否
陈群娣	监事会主席	2023.08 至今	是	否
童柳敏	职工监事	2015.10 至今	是	否
林振宇	职工监事	2021.6 至今	是	否

（二）董事、监事、高级管理人员的主要从业经历

1、董事

王小强先生，1974年2月出生，在职硕士学历。1994年参加工作，历任临安区乐平初中教师，天目高级中学德育处副主任、年级组副主任，中共临安区委办公室综合科、调研科、法制科科员、副科长、科长，临安区於潜镇党委委员，临安区政府办公室党组成员、副主任；现任杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司法定代表人、总经理。

王敏先生，1974年12月出生，在职本科学历。1996年12月参加工作，历任临安市昌北税务所科员，临安市昌化税务所科员，临安市地方税务局稽查局案审科员，临安市财政局办公室科员，临安市财政局办公室副主任，临安市地方税务局稽查局案审科长，杭州市临安区地方税务局稽查局案审科长；现任杭州市临安区财政局综合管理科科长，杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司外部董事。

方学锋先生，1977年10月出生，在职本科学历。曾于杭州鼎盛拍卖有限公司，临安市河桥镇人民政府工作，历任临安市委、市政府农业和农村工作办公室政策调研科科长，临安市委、市政府农业和农村工作办公室政策调研科副科长，临安市委、市政府农业和农村工作办公室社会发展科科长，临安市委、市政府农业和农村工作办公室综合秘书科科长，临安市高虹镇经济发展和环境保护办公室主任，临安市昌化镇人民政府副镇长，杭州市临安区水利水电开发有限公司副总经理；现任杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司党委副书记，董事。

陈鸿女士，1978年12月出生，在职本科学历。1997年8月参加工作，历任中国人寿保险有限公司临安支公司大厅主管，中国人寿保险有限公司临安支公司客户服务部副经理，临安市锦南新城指挥部办公室主任兼财务科科长；现任杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司董事、副总经理。

2、监事

陈群娣女士，1978年12月出生，本科学历。1998年参加工作，历任杭州市临安区新锦投资开发有限公司（杭州市临安区新锦投资集团有限公司、杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司）主办会计、融资财务部副经理。现任杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司法务审计部经理及监事会主席。

童柳敏女士，1988年1月出生，本科学历。2011年8月参加工作，历任杭州市临安区国瑞置业有限公司办公室科员；现任杭州市临安区新锦产业发展集团

有限公司监事。

林振宇先生，中共党员，本科学历，1977年1月出生。历任临安市财政局农财科办事员，临安市财政局农财科副科长，杭州市临安区财政局农业综合开发办公室副主任，杭州市临安区财政局项目资金管理科科长；现任杭州市临安区国有资产管理服务中心主任、杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司监事。

3、高级管理人员

王小强先生，总经理。简历详见“董事会成员”。

陈鸿女士，副总经理。简历详见“董事会成员”。

根据发行人《公司章程》，发行人设董事会，由5名董事组成。截至本募集说明书签署日，发行人在任董事4名，公司董事人数未达到《公司章程》要求，剩余1名董事股东正在走委派流程尚未到位。目前公司治理情况正常，董事缺位不会影响发行人内部决议的有效性，不会对发行人公司治理构成重大不利影响。虽然目前发行人董事会已经达到《公司法》规定的最低人数，能够对公司重大事项作出有效决策，但如果董事会成员继续空缺，可能导致公司在经营计划的制定、决策等方面存在一定的风险。发行人监事3名、高级管理人员2名，符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定。

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员均非公务员，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求，不存在重大违纪违法情况。

（三）发行人董事、监事及非董事高级管理人员持有公司股份（权）及债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员未持有公司股份（权）及债券。

七、发行人业务情况

（一）发行人主营业务、主要产品及用途情况

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、保值增值的国有独资公司，业务范围主要涉及土地开发、房屋销售、物资贸易、租赁服务等领域。发行人通过市场化运作，努力拓宽投融资渠道，积极参与临安区保障性住房建设，是临安区政府重点打造和支持的大型国有企业。发行人在临安区辖区范围内得到了当地政府的大力支持，具有重要的社会地位。作为临安区土地开发、房屋销售、物资贸易、租赁服务的重要实施主体，发行人的相关业务在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

最近三年，发行人分别实现营业收入 262,388.09 万元、309,412.11 万元和 128,395.44 万元，具体明细情况如下：

单位：万元

科目	2023 年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	42,774.56	37,574.48	5,200.08	12.16%
房屋销售	25,648.60	11,596.10	14,052.50	54.79%
商品销售	45,920.42	45,019.76	900.66	1.96%
景区旅游	5,184.85	4,811.54	373.31	7.20%
租赁服务	2,232.76	2,290.72	-57.96	-2.60%
大健康产业	3,394.54	3,531.44	-136.90	-4.03%
其他	3,239.71	2,255.29	984.42	30.39%
合计	128,395.44	107,079.32	21,316.11	16.60%

单位：万元

科目	2022 年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	48,910.84	43,872.15	5,038.69	10.30%
房屋销售	138,313.04	115,417.36	22,895.68	16.55%
商品销售	109,027.25	108,660.87	366.37	0.34%
景区旅游	2,420.38	2,550.49	-130.11	-5.38%
租赁服务	306.87	413.86	-106.99	-34.87%
大健康产业	3,724.68	4,169.65	-444.98	-11.95%

其他	6,709.06	4,549.16	2,159.90	32.19%
合计	309,412.11	279,633.55	29,778.56	9.62%

单位：万元

科目	2021 年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	41,885.35	32,219.50	9,665.85	23.08%
房屋销售	121,036.60	80,202.17	40,834.43	33.74%
商品销售	91,464.79	91,116.06	348.73	0.38%
景区旅游	1,242.25	677.15	565.10	45.49%
租赁服务	1,438.07	946.31	491.76	34.20%
大健康产业	2,296.44	2,953.05	-656.61	-28.59%
其他	3,024.60	2,029.03	995.57	32.92%
合计	262,388.09	210,143.27	52,244.82	19.91%

（二）主营业务经营情况

发行人系杭州市临安区城市基础设施投资、开发与管理职能的重要承担者，业务范围主要涉及土地开发、房屋销售、物资贸易和租赁服务等方面。报告期内，发行人分别实现营业收入 262,388.09 万元、309,412.11 万元和 128,395.44 万元，分别实现毛利润 52,244.82 万元、29,778.56 万元和 21,316.11 万元，分别实现毛利率 19.91%、9.62%和 16.30 %，报告期内发行人营业收入和毛利润有所波动。

1、土地开发板块

发行人为临安区重要的城市土地一级开发主体，主要负责锦南新城和滨湖新城范围内土地开发工作，分别由公司本部和子公司杭州市临安区青山湖建设管理有限公司负责实施。公司土地开发前期资金来自公司自筹及银行贷款等，土地整理完成后交由临安区土地储备中心安排出让，出让完成后的土地出让收益按相关规定结算给公司以平衡前期投入。

根据原临安市人民政府于 2013 年 12 月 25 日出具的《临安市人民政府关于同意委托临安市新锦投资开发有限公司实施土地一级开发工作的批复》（临政发[2013]88 号），原临安市人民政府同意发行人实施临安区锦南新城区域内和滨湖新城区域土地一级开发工作。

根据发行人与原临安市人民政府以及原临安市国土资源局签订的《合作开发土地协议》、发行人与杭州市临安区财政局以及杭州市国土资源局临安分局签订的《合作开发土地协议之补充协议》和《合作开发土地协议之补充协议二》，发行人受托负责锦南新城区域内和滨湖新城区域土地一级开发事宜，发行人土地一级开发成本包括征地成本、城市配套建设费用、项目运作费用等，2019 年及以前按照 15%成本加成比例确认收入，2020 年 12 月，公司与临安区财政局、杭州市规划和自然资源局临安分局签订了补充协议，约定公司按照项目投入成本加成 30%收益确认土地整理业务收入。2022 年 1 月临安区财政局出具了《关于调整杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司土地收入分配比例的通知》，发行人与临安区财政局、杭州市规划和自然资源局临安分局约定按照项目投入成本加成 15%收益确认土地整理业务收入。发行人根据做地工作进度及出让情况按年结算，由杭州市临安区财政局划入发行人账户作为土地一级开发收入。

最近三年，发行人分别实现土地开发业务收入 41,885.35 万元、48,910.84 万元和 42,774.56 万元，分别发生土地开发业务成本 32,219.50 万元、43,872.15 万元和 37,574.48 万元。

近三年发行人主要已整理土地情况

单位：亩，万元

序号	地块名称	整理期	回款期间	总投资金额	已投资金额	面积	确认收入金额	已回款金额
1	玲珑单元 C-R21-10、 C-R22-03 地块	2018-2 021	2021	11,115.41	11,115.41	77.29	14,450.04	14,450.04
2	天目医药港 ZX11-G-14 地块	2018-2 021	2021	21,104.09	21,104.09	82.95	27,435.31	27,435.31
2021 年度合计		-	-	32,219.50	32,219.50	160.24	41,885.35	41,885.35
3	双林高校单元 B-10-04 地块	2018-2 022	2022	31,306.56	31,306.56	99.11	34,887.71	34,887.71
4	滨湖 LA0607-15 区块	2018-2 022	2022	12,190.13	12,190.13	128.80	13,594.54	13,594.54
5	金马区块 ZX11-M1-64 地 块	2018-2 022	2022	375.46	375.46	29.67	428.59	428.59
2022 年度合计		-	-	43,872.15	43,872.15	257.58	48,910.84	48,910.84
6	天目医药港 ZX11-D-13 地块	2020-2 023	2023	3,946.34	3,946.34	39.39	4,496.90	4,496.90
7	天目医药港 ZX11-C-17 地块	2020-2 023	2023	3,581.40	3,581.40	35.75	4,081.05	4,081.05
8	城东单元 A-31 地块	2021-2 023	2023	30,046.74	30,046.74	27.51	34,196.61	34,196.61
2023 年度合计		-	-	37,574.48	37,574.48	102.65	42,774.56	42,774.56

截至 2023 年末发行人主要在整理土地情况

单位：亩，万元

序号	地块名称	整理期	总投资金额	已投资金额	面积
1	化工集聚区地块	2021-2023	60,000.00	73,869.34	1,666.00
2	锦北街道竹林村	2018-2023	98,214.27	21.31	160.25
3	锦城街道锦桥村			25,012.30	
4	锦南街道柯家村	2014-2024	182,536.22	124,533.31	64.99
5	锦南街道市坞村			51,481.82	121.36

序号	地块名称	整理期	总投资金额	已投资金额	面积
6	锦南街道兰锦村	2017-2024	127,000.00	84,098.45	321.60
7	夏禹桥城中村改造一期	2019-2023	53,719.29	34,653.68	54.00
8	锦北街道回龙村、潘山村城中村	2019-2023	39,074.00	19,892.07	26.10
9	滨湖新城区块板桥平峰山	2019-2023	47,518.00	33,014.85	40.20
10	锦南街道卦畈村	2018-2024	247,904.20	101,004.65	188.29
11	玲珑街道东山村	2018-2024		148,585.91	221.53
12	锦北高新园区城中村改造区块	2018-2023	76,138.48	65,327.28	82.95
13	集贤区块	2022-2025	110,000.00	101,620.87	700.00
14	金马首发区块	2022-2024	20,000.00	26,331.42	680.00
15	锦里区块城改	2022-2023	50,000.00	49,574.89	330.00
16	玲珑一号地块	2022-2024	25,000.00	27,237.96	317.00
总计		-	1,137,104.46	966,260.11	4,974.27

截至 2023 年末发行人主要拟开发土地情况

单位：亩，万元

序号	地块名称	面积	总投资金额	整理期
1	玲珑综合市场区块	15.65	50,000.00	2024-2025
合计		15.65	50,000.00	-

总体来看，土地开发收入是公司重要收入来源之一，近年来土地开发收入保持稳定，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，土地开发收入有望进一步增加。

发行人土地开发业务收入确认模式为按照土地开发成本加成方式结算并确认收入，未与土地出让金挂钩。发行人土地开发整理业务板块符合国发[2010]19号文、财综[2016]4号文等国家法律法规及有关政策要求。

根据“[2012]463号文”要求，地方政府不得将储备土地作为资产注入平台公司。发行人不存在地方政府以储备土地作为资产注入的情况，所有者权益中不包含土地储备价值且发行人不承担土地储备职能。发行人取得的土地收入均符合国家相关政策要求，合规合法。

2、房屋销售业务

发行人房屋销售业务主要为保障房开发和销售。发行人安置房业务主要由子公司杭州市临安区国瑞置业有限公司负责运营。发行人是临安区开发建设安置房的重要主体，公司从事安置房的业务运营模式主要为，公司每年上报临安区政府项目年度投资计划，自筹资金进行项目建设，安置房建设前期投入资金为公司自有资金及对外融资，项目建设完成后通过安置房销售和自持配套商业出租实现资金平衡。公司安置房销售对象系临安区拆迁居民，按政府指导价进行销售。国瑞置业从事房地产业务相关资质如下：

公司名称	证书名称	编号
杭州市临安区国瑞置业有限公司	房地产开发企业资质证书	杭房开（临）102 号

截至 2023 年末，发行人主要已完工安置房为卦畈安置小区项目（牧云里）、临安区锦南人家三期项目和临安区柯家花漫里小区项目，具体明细如下：

单位：万元，平方米

序号	项目名称	项目所在地	项目总投资额	已完成投资额	可售面积	已售面积	实现收入	收入确认年份
1	岛石安置房	临安区岛石镇	8,350.97	9,351.51	20,125.65	19,344.68	3,271.47	2020-2023 年
2	锦南新城卦畈安置小区项目（牧云里）	临安区锦南街道	62,659.40	64,273.79	77,396.70	77,263.49	63,745.85	2021-2023 年
3	临安区锦南人家三期项目	临安区锦南街道	61,454.16	53,462.70	108,129.08	106,805.68	73,001.50	2021-2023 年
4	临安区柯家花漫里小区项目	临安区锦南街道	167,230.37	137,123.55	228,118.12	161,006.02	126,712.83	2022-2023 年
5	锦南新城颐养小镇 B-05-08、09 地块开发项目（悦然里）	临安区锦南街道	60,755.94	37,316.86	14,385.79	12,625.54	15,600.57	2023 年

注：岛石安置房、锦南新城卦畈安置小区项目（牧云里）因立项时间较早，实际已投资额略超过立项时项目总投资额概算。

截至 2023 年末，发行人主要在建房产项目具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	建设期间	总投资额	已投资额
1	吴山街项目	商品房 + 商业综合体	临安区锦城街道	2023-2025	44,330.48	12,620.00
2	锦南新城人才租赁用房项目	人才租赁房	临安区锦南街道	2021-2024	72,751.72	51,665.64
3	临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目	公共租赁房	临安区锦南街道	2023-2025	73,586.70	28,305.32
合计					190,668.90	92,590.96

截至 2023 年末，发行人主要拟建项目具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	建设期间	计划投资额
1	42 地块项目	工业厂房	临安区锦南街道	2024-2026	97,608.01

最近三年，发行人房地产业务收入分别为 121,036.60 万元、138,313.04 万元和 25,648.60 万元。其中，2022 年度较 2021 年度同比增长 14.27%，主要系发行人岛石安置房、锦南人家三期、卦畈安置小区、花漫里逐年完工交付，销售收入提升所致。2023 年度较 2022 年度同比下降 81.46%，主要系房屋销售面积减少所致。

最近三年，发行人房屋销售业务毛利率为 33.74%、16.55%和 54.79%，波动较大，主要系发行人销售的房屋属性不同，销售收入对成本覆盖能力差异所致。

总体来看，公司安置房项目未来存在一定资本支出压力，但销售对象较为固定，预计未来可带来较为稳定的资金回流。

3、商品销售业务

发行人商品贸易包括钢材贸易和大米贸易，由全资子公司杭州市临安区国瑞商业经营管理有限公司、杭州临安青丰农业有限公司负责运营，以及 2023 年纳

入合并范围的杭州临安农合联资产经营有限公司运营产生的农副产品配送业务收入。最近三年，发行人分别实现商品销售收入 91,464.79 万元、109,027.25 万元和 45,920.42 万元。从收入构成看，2021-2022 年度发行人的商品销售业务主要包括钢材贸易业务和大米贸易；2023 年度，考虑到钢材贸易业务毛利率水平不高等因素，发行人调整业务方向，适度缩减商品销售业务规模，主要以大米贸易及农副产品配送为主。总体上看，公司商品贸易业务收入规模较大，但由于该业务毛利率水平不高，整体盈利贡献偏低。

发行人最近三年主要商品销售收入构成如下：

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度		2021 年度	
	大米	钢材	大米	钢材	大米
收入	41,993.80	64,227.79	44,799.46	62,144.49	29,320.30
成本	41,838.94	64,219.13	44,441.74	62,138.77	28,977.28
毛利润	154.87	8.66	357.72	5.72	342.89
毛利率	0.37	0.01	0.80	0.01	1.17

4、景区旅游业务

发行人景区旅游业务主要由杭州青山湖旅游有限公司负责运营，该业务从 2018 年末开始运营，主要为景点门票收入、停车费收入及房屋租金收入。最近三年，发行人实现景区旅游业务收入为 1,242.25 万元、2,420.38 万元和 5,184.85 万元，同期景区旅游业务成本为 677.15 万元、2,550.49 万元和 4,811.54 万元。发行人景区旅游业务收入占比较小，最近三年内景区旅游业务收入规模大幅提升，主要系发行人所开发的青山湖区域配套基建提升，旅游业务体量增加，景区旅游收入增加。

5、租赁业务

发行人租赁服务业务主要由公司本部及子公司杭州市临安区国瑞置业有限公司、杭州市临安区国瑞商业经营管理有限公司负责运营，主要为天目药港医药产业孵化园一期、体育文化会展中心和国瑞中心项目部分商业用房及车位出租收入。最近三年，发行人分别实现租赁服务收入 1,438.07 万元、306.87 万元和 2,232.76 万元，占同期营业收入比例分别为 0.55%、0.10%和 1.74%，占比较小。

6、大健康产业

公司大健康业务主要由杭州市临安区国瑞健康产业投资有限公司负责运营。公司大健康业务主要以医院和健康信息平台为依托，开展医养结合项目及药品耗材采集；同时协助建设开发健康临安信息化工程及区域一体化建设项目，推动区域医疗共享中心建设。

发行人“大健康”板块涉及项目主要包括天目药港医药产业孵化园项目。天目药港医药产业孵化园项目计划总投资 15.80 亿元，项目建成后拟通过办公楼租售和车位出租实现资金平衡。天目药港医药产业孵化园项目位于锦南新城，南临九州街，北临森林公安用地，西临市委党校，东临其他项目规划用地。项目规划用地面积约 125.60 亩，拟分三期建设，建设内容包括办公楼、山地公园及配套基础设施，项目定位为医药类研发企业提供孵化性质的办公空间，满足医药类研发企业的办公、科研等功能要求。目前一期项目已经结项，正在进行装修工作，二期项目正在建设中。

报告期内，发行人大健康产业收入主要为子公司杭州市临安区国瑞健康产业投资有限公司的医疗器械销售收入。最近三年，发行人大健康产业收入 2,296.44 万元、3,724.68 万元和 3,394.54 万元，占营业收入的比重分别为 0.88%、1.20% 和 2.64%，占比较小。

7、基础设施建设业务

公司基础设施建设业务主要由公司本部和子公司杭州市临安区国瑞置业有限公司负责运营，包括区域内的道路、场馆等基础设施建设内容。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，项目竣工决算后由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。截至报告期末，公司已完工基础设施项目尚未竣工结算。

截至 2023 年末，公司已完工的主要工程项目如下：

单位：万元

项目名称	已投资金额	项目建设周期
体育文化会展中心	74,883.11	2010-2017
万马路南延	64,062.72	2013-2016

项目名称	已投资金额	项目建设周期
杭州市临安区於潜人民医院整体迁建工程	20,926.98	2018-2019
临天路南延	25,279.62	2016-2018
锦南新城小学项目	21,641.33	2020-2022
合计	206,793.76	

截至 2023 年末，公司在建的主要工程项目如下：

单位：万元

项目名称	总投资金额	已投资金额	项目建设周期
临安区人民医院及妇幼保健院迁建项目	189,201.00	140,724.53	2019-2023
临安区中医院整体迁建及康养中心建设项目	95,493.10	86,070.81	2018-2022
青山湖综合治理保护工程-库区整治项目	179,512.00	148,825.46	2018-2024
临安区经济开发区高新技术产业园及基础设施建设项目（一期）	165,348.00	50,615.44	2022-2025
吴越大街	46,095.42	15,807.93	2015-2017
福兴街（玲珑大道至万马路）	23,000.00	15,174.42	2016-2018
临山景观路	7,488.00	6,566.32	2014-2020
畔湖路综合改造工程(临天路南延--钱王街)	4,343.84	3,879.13	2018-2018
锦溪综合改造一期工程	12,990.27	6,577.34	2019-2023
文体会展中心二期项目	6,934.34	4,136.01	2019-2020
玲珑老工业园区腾笼换鸟产业园项目	242,883.00	62,430.59	2023-2027
合计	973,288.97	540,807.98	-

截至 2023 年末，公司拟建的工程项目如下：

单位：万元

项目名称	总投资金额	项目建设周期
杭州市临安区滨湖新城（集贤、锦里）综合改造提升项目	88,000.00	2023-2025
合计	88,000.00	-

八、发行人所在行业及区域情况

（一）发行人所在行业状况

1、土地开发

（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。临安区境东西宽约 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。2023 年，临安区实现生产总值 686.45 亿元，比上年增长 3.5%。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。2020-2022 年，临安区土地出让较为活跃，土地出让面积分别为 87.97 公顷、56.88 公顷和 28.27 公顷，土地出让金额分别为 166.87、110.76 亿元和 43.42 亿元。近年来虽然临安区土地出让金额存在下降，但随着临安区城市进程加快，充裕的土地供应加上优质地块的吸引，预计后续临安区土地出让情况有所好转。

2、房地产行业

（1）房地产行业现状及前景

从短期看，自 2015 年开始，房地产市场已经开始进入缓慢复苏期。在经历了 2015 年逐渐回暖的房地产市场后，2016 年房地产市场也频频传来利好政策，包括多次降息和降准，政府报告、两部委、中央政治局会议定调房地产健康发展，以及全面推行营改增政策。中央在房地产政策上以“稳定、支持、促进”取代“抑

制、投机、调控”，同时各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮，刺激需求特别是改善性需求释放。

根据国家统计局发布 2023 年全国房地产开发投资和销售情况，2022 年全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.60%。2023 年房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.9%。2023 年房地产销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%。

从长期看，房地产市场在经历适度调整期后温和回暖，符合中国经济缓中趋稳、稳中向好总体态势。一方面，经过 2010 年至 2013 年的调控，房地产市场趋于理性。通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种调控方式，房地产市场供给和商品房销售额增速逐渐趋于平稳。同时，2013 年下半年以来，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定，十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革；2015 年以来，不动产登记、保障房建设、住房公积金制度改革、落实户籍制度改革和房地产业营转增等财税制度改革等长效机制工作继续推进，而地方政府则通过限购、限贷等政策自主调控。“完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制”，已经成为政府房地产相关政策的关注点。另一方面，房地产行业是国民经济发展的重要支柱产业之一，中国经济持续发展和城市化率的逐步提高对房地产市场需求长期增长提供了有力支撑。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，2025 年我国常住人口城镇化率提高到 65%。随着居民可支配收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求。在日益严格的房地产调控政策下，房地产市场趋于理性，自住型需求在政府引导下逐步得到释放。从我国下一阶段经济的增长模式来看，城镇化已明确成为未来经济增长方向，房地产业在推动城市化以及促进经济增长方面将继续发挥重要作用。房地产市场持续稳定健康发展，将有利于促进钢铁、水泥、建材、家电等多个基础工业同步增长，提升经济活力；而国民经济整体平稳快速发展又将进一步推动房地产业的发展。

此外，为促进房地产市场的健康发展，抑制房价过快上涨、以及满足困难群众住房需求和城市拆迁需要，我国保障性住房的建设力度逐步加大，经过多年的发展，已形成包括经济适用房，棚户区改造以及廉租房等多种形式。2007 年 8

月，国务院颁布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号），要求各地加快建立健全以廉租住房制度为重点，多渠道解决城市低收入家庭住房困难政策体系。2009年中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部联合下发了《2009-2011年廉租住房保障规划》（建保[2009]91号）。2010年住建部等六部委又联合下发了《关于做好住房保障规划编制工作的通知》，力争到“十二五”期末，人均住房建筑面积13平方米以下低收入住房困难家庭基本得到保障。2015年6月30日，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），确立制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015—2017年）的工作目标，要求加大改造力度、创新融资体制机制。同时，各地政府也相应推出保障性安居工程建设，因地制宜拟定并公布保障房计划。

（2）临安区房地产行业现状及前景

在商品房建设方面，根据《2023年杭州市临安区国民经济和社会发展统计公报》，全年房地产开发投资下降49.6%。全年商品房销售面积55.18万平方米，下降30.8%，商品房销售额98.61亿元，下降36.6%。随着未来临安区交通体系的逐渐完善，临安与杭州市的物流交通成本将逐渐降低，同时，随着临安区城市化率的提高，产业化体系建立和发展，临安区房地产市场还存在很大的发展空间。

在保障性住房建设方面，临安区现已建成临安人家、昌化人家、吴越人家、苕溪人家和衣锦人家等保障性住房项目。临安将加强城乡住房保障，加快保障性住房建设，推进公租房、廉租房并轨运行，加大农村困难家庭住房的救助力度。

综合来说，我国的城市化进程还在加速发展阶段，城镇人口在不断增加，住房的需求也随之增加。未来在宏观政策的调控和房屋的刚性需求促使下，我国的房地产市场仍将继续平稳发展，同时保障性住房建设也将继续受到政府支持。发行人房地产业务面临较好的发展空间和机遇。

（二）发行人所处行业地位及竞争优势

1、行业地位

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、保值增值的国有独资公司，业务范围主要涉及土地开发、房屋销售、物资贸易、租赁服务等领域，在临安区锦南新城和滨湖新城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。

发行人地处杭州市临安区，系临安城区重要基础设施建设及保障房建设主体，除发行人外，由杭州市临安区国有股权控股有限公司控股的浙江国兴投资集团有限公司主要负责临安城区内的文化及旅游开发，由杭州市临安区国有股权控股有限公司控股的杭州市临安区城市发展投资集团有限公司主要负责临安区内的基础设施建设，由杭州市临安区国有股权控股有限公司控股的浙江杭州青山湖科技城投资建设发展有限公司主要负责临安区辖内青山湖科技城区域的基础设施建设及园区开发运营。

2、竞争优势

（1）政府定位清晰

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。发行人为临安区重要的基础设施建设公司，临安区基础设施建设、保障房建设等业务部分由发行人负责。

（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。2021年-2023年，发行人政府补贴收入分别为267.25万元、12,313.70万元和11,502.55万元。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基础设施建设、保障房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 2023 年末,发行人合并口径总资产规模 354.08 亿元,净资产规模 148.21 亿元;2023 年,实现营业收入 12.84 亿元,实现净利润 1.10 亿元。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人主体信用评级 AA。发行人综合实力较强,在锦南新城和滨湖新城具有明显的竞争优势,为锦南新城和滨湖新城最重要的基础设施建设主体。

（三）发行人地域经济情况

2021-2023 年,浙江省分别实现地区生产总值 73,516 亿元、77,715 亿元和 82,553 亿元,同比分别增长 13.8%、5.7%和 6.7%。2023 年,第一、二、三产业增加值分别为 2,332 亿元、33,953 亿元和 46,268 亿元,分别增长 4.2%、5.0%和 6.7%。

2021-2023 年,浙江省分别实现地方一般公共预算收入 8,263 亿元、8,040 亿元和 8600 亿元,2021 年较 2020 年增长 14.0%,2022 年较 2021 年下降 2.7%,2023 年较 2022 年增长 7.0%。

2021-2023 年,杭州市分别实现地区生产总值 18,109 亿元、18,753 亿元和 20,059 亿元,均位列浙江全省首位,同比分别增长 12.44%、3.56%和 5.6%。2023 年,杭州市第一产业增加值 347 亿元,增长 3.7%;第二产业增加值 5667 亿元,增长 1.8%;第三产业增加值 14045 亿元,增长 7.2%。2021-2023 年,杭州市三次产业结构占比分别为 1.8: 30.3: 67.9、1.8: 30.0: 68.2 和 1.7: 28.3: 70.0。

单位: 亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
杭州市 GDP 情况	18,109	18,753	20,059
杭州市 GDP 增速情况	12.44%	3.56%	5.6%
杭州市 GDP 排名情况	全省首位	全省首位	全省首位
杭州市三次产业结构占比情况	1.8: 30.3: 67.9	1.8: 30.0: 68.2	1.7: 28.3: 70.0

2021-2023 年,杭州市地方一般公共预算收入分别为 2,386.6 亿元、2,450.6 亿元和 2,617 亿元,同比分别增长 14.0%、2.7%和 6.8%。一般公共预算支出分别为 2,392.6 亿元、2,468.1 亿元和 2,636 亿元,同比分别增长 15.6%、3.2%和 3.7%。

依托较优越的地理位置与丰富的自然资源,近年来,临安区经济实现平稳较快增长。2021-2023 年,临安区分别实现地区生产总值 658.35 亿元、672.34 亿元

和 686.45 亿元，增速分别为 7.6%、2.1%和 3.5%。其中，2023 年，临安区第一产业增加值 47.18 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 339.11 亿元，下降 0.7%，第三产业增加值 300.16 亿元，增长 8.1%。2021-2023 年，临安区三次产业占比分别为 6.9:50.4:42.7、7.0:50.7:42.37 和 6.9:49.4:43.7。

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
临安区 GDP 情况	658.35	672.34	686.45
临安区 GDP 增速情况	7.6%	2.1%	3.5%
临安区三次产业结构占比情况	6.9:50.4:42.7	7.0:50.7:42.37	6.9:49.4:43.7

近三年，临安区财政总收入保持较快增长，2021-2023 年全区财政总收入分别为 148.92 亿元、132 亿元和 141.25 亿元，2021 年较上年增长 7.5%，2022 年较 2021 年降低 11.4%，2023 年较 2022 年增长 7.0%。

近三年，临安区一般公共预算收入稍有波动，2021-2023 年全区一般公共预算收入分别为 90.39 亿元、83.99 亿元和 87.60 亿元，2021 年较上年增长 31.9%，2022 年较 2021 年降低 7.1%，2023 年较 2021 年增长 4.3%。临安区一般预算收入中税收收入占绝对比例且较为稳定。

近三年，临安区一般公共预算支出呈增长态势，2021-2023 年临安区一般公共预算支出分别为 103.7 亿元、106.2 亿元和 105.68 亿元，2021 年及 2022 年较上年分别增长 5.7%、14.6%，2023 年较上年下降 0.5%。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人违法违规及受罚情况

报告期内，发行人不存在影响本期债券发行的重大违法违规及受处罚的情况。

（二）媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在重大媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报告编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“现行企业会计准则”）进行确认和计量。

（二）财务报告审计情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021-2023 年三年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（容诚审字[2022]310Z0127 号、容诚审字〔2023〕310Z0196 号和容诚审字〔2024〕310Z0194 号）。

以下所引用的财务数据，均来自经注册会计师审计的 2021-2023 年财务报告。

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

（三）重要会计政策和会计估计变更情况

1、报告期内重要会计政策变更

（1）2021 年变更

①财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移（2017 年修订）》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计（2017 年修订）》（财会【2017】9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报（2017 年修订）》（财会【2017】14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自 2019 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，发行人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，发行人未对比较财务报表数据进行调整。

②2017 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）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 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计影响数进行调整。

③2018 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。

发行人作为承租人：

发行人选择首次执行新租赁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：

A.对于首次执行日前的融资租赁，发行人在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

B.对于首次执行日前的经营租赁，发行人在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整计量使用权资产。

C.在首次执行日，发行人按照审计报告附注三、23，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

发行人首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。除此之外，发行人对于首次执行日前的经营租赁，采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，发行人根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

发行人作为出租人：

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，发行人作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。除此之外，发行人未对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

售后租回交易：

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，发行人在首次执行日不重新评估资产转让是否符合附注三、28 作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，发行人作为卖方（承租人）按照与其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，发行人作为卖方（承租人）应当按照与其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

④2021年1月26日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》，发行人于2021年1月1日执行该解释。

⑤2021年12月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号）（以下简称“解释15号”），其中“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，发行人自2021年12月30日起执行该规定。

（2）2022年变更

2021年12月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号）（以下简称“解释15号”），其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。

（3）2023年变更

执行《企业会计准则解释第16号》

2022年11月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号，以下简称解释16号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行；执行解释16号的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2、报告期内重要会计估计变更

报告期内，发行人未发生重要会计估计变更。

3、报告期内重要会计差错更正

报告期内，发行人未发生重要会计差错更正。

（四）合并范围重大变化

报告期内发行人合并范围变化情况如下：

1、2021年度合并报表范围变化情况

2021年度，发行人合并范围减少3家子公司，明细如下表所示：

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	杭州临安青山湖绿道经营管理有限公司	注销

2	杭州临安武肃中医门诊部有限公司	注销
3	杭州市临安区文武上田文化发展有限公司	注销

2、2022 年度合并报表范围变化情况

2022 年度，发行人合并范围减少 1 家子公司，明细如下表所示：

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	临安市玲珑绿色家园富丽山村新农村建设有限公司	注销

3、2023 年度合并范围变化情况

2023 年度，发行人合并范围增加 6 家子公司，明细如下表所示：

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	杭州市临安区大成锦航有限公司	新设
2	杭州市临安区大成锦耀有限公司	新设
3	杭州临安雪丰农业开发有限公司	新设
4	杭州临安农合联资产经营有限公司	非同一控制下企业合并
5	杭州临安农合联农业投资发展有限公司	非同一控制下企业合并
6	杭州临安生态环境发展有限公司	新设

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）发行人最近三年合并财务报表

合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：			-
货币资金	318,275.56	145,099.89	204,205.41
应收账款	10,681.87	4,630.85	2,807.12
预付款项	33,680.24	31,377.44	33,649.85
其他应收款	42,100.49	58,892.23	146,076.22
存货	2,726,141.29	2,128,929.57	1,829,660.48
其他流动资产	27,059.65	9,460.16	27,261.57
流动资产合计	3,157,939.09	2,378,390.13	2,243,660.66
非流动资产：			
长期股权投资	26,010.25	20,964.86	20,839.84
其他权益工具投资	18,400.00	16,800.00	16,800.00
其他非流动金融资产	28,296.50	14,887.63	11,647.63
投资性房地产	149,651.64	35,446.37	35,840.65

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
固定资产	5,757.78	6,608.30	7,263.91
在建工程	145,266.04	177,786.18	111,731.64
使用权资产	6,943.51	1,430.31	1,811.72
无形资产	54.35	146.79	166.76
长期待摊费用	1,251.68	1,011.87	1,179.50
递延所得税资产	1,243.58	2,560.82	2,617.22
非流动资产合计	382,875.32	277,643.14	209,898.88
资产总计	3,540,814.41	2,656,033.27	2,453,559.53
流动负债：			
短期借款	149,306.55	77,107.87	8,010.63
应付账款	31,685.32	36,869.45	20,855.08
预收款项	1,405.26	498.82	427.40
合同负债	12,929.48	27,086.96	131,725.88
应付职工薪酬	94.19	55.80	28.28
应交税费	5,376.04	5,036.83	18,976.81
其他应付款	443,272.31	331,907.08	323,522.29
一年内到期的非流动负债	246,050.61	154,698.65	97,781.17
其他流动负债	2,282.42	1,825.13	11,188.08
流动负债合计	892,402.19	635,086.58	612,515.64
非流动负债：			
长期借款	748,261.79	389,196.00	409,453.12
应付债券	332,556.01	298,620.79	328,848.27
租赁负债	6,369.48	1,224.45	1,594.36
长期应付款	70,089.56	47,333.16	43,034.15
递延收益	3,398.99	328.89	270.00
递延所得税负债	5,682.42	5,258.87	4,643.49
非流动负债合计	1,166,358.26	741,962.16	787,843.39
负债合计	2,058,760.45	1,377,048.74	1,400,359.02
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	38,000.00	38,000.00	38,000.00
资本公积	1,239,287.44	1,063,571.44	862,198.21
其他综合收益	894.75	-	-
专项储备	41.34	3.17	-
盈余公积	7,881.93	7,758.56	7,121.31
未分配利润	149,195.65	146,145.36	127,074.35
归属于母公司所有者权益合计	1,435,301.11	1,255,478.53	1,034,393.87
少数股东权益	46,752.85	23,506.00	18,806.64
所有者权益合计	1,482,053.96	1,278,984.53	1,053,200.51
负债和所有者权益总计	3,540,814.41	2,656,033.27	2,453,559.53

合并利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年	2021 年
营业总收入	128,395.44	309,412.11	262,388.09
营业收入	128,395.44	309,412.11	262,388.09
营业总成本	125,499.99	291,711.48	222,276.87
营业成本	107,079.32	279,633.55	210,143.27
税金及附加	2,225.84	553.62	4,011.28
销售费用	5,743.38	2,853.08	2,660.17
管理费用	4,913.56	4,688.91	4,163.61
财务费用	5,537.88	3,982.32	1,298.54
其中：利息费用	8,474.04	4,197.35	1,334.52
利息收入	3,734.87	1,566.46	486.00
加：其他收益	11,502.55	12,313.70	267.25
投资收益（损失以“-”号填列）	-630.06	233.02	240.31
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-462.91	-394.28	143.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）	43.63	-144.62	158.76
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	3.05	-
营业利润	13,348.65	29,711.51	40,920.60
加：营业外收入	78.58	509.41	158.30
减：营业外支出	406.67	883.82	585.73
利润总额	13,020.57	29,337.11	40,493.17
减：所得税	2,015.16	6,377.87	8,602.32
净利润	11,005.41	22,959.24	31,890.85
持续经营净利润	11,005.41	22,959.24	31,890.85
终止经营净利润	-	-	-
减：少数股东损益	758.75	393.38	-601.65
归属于母公司所有者的净利润	10,246.66	22,565.86	32,492.50
加：其他综合收益	894.75	-	-
综合收益总额	11,900.16	22,959.24	31,890.85

合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	101,027.43	219,216.11	298,202.56
收到的税费返还	83.99	29,755.43	9,121.81
收到其他与经营活动有关的现金	155,097.63	147,614.84	206,019.93
经营活动现金流入小计	256,209.05	396,586.38	513,344.30
购买商品、接受劳务支付的现金	707,687.13	570,202.54	438,728.60
支付给职工以及为职工支付的现金	3,802.88	3,119.91	3,637.45
支付的各项税费	3,183.61	21,791.91	11,511.75
支付其他与经营活动有关的现金	19,344.85	40,780.87	25,174.12
经营活动现金流出小计	734,018.47	635,895.24	479,051.92
经营活动产生的现金流量净额	-477,809.42	-239,308.86	34,292.38

项目	2023 年	2022 年	2021 年
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	591.13	2,200.00	362.57
取得投资收益收到的现金	186.16	108.00	282.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	9.95	-
收到其他与投资活动有关的现金	204.08	-	2,494.15
投资活动现金流入小计	981.38	2,317.95	3,139.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,978.08	65,132.61	39,829.40
投资支付的现金	18,403.00	26,873.21	5,029.50
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	30.23
投资活动现金流出小计	65,381.08	92,005.82	44,889.14
投资活动产生的现金流量净额	-64,399.71	-89,687.87	-41,749.81
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	60,997.00	23,506.00	-
取得借款收到的现金	864,170.00	553,719.88	154,940.12
收到其他与筹资活动有关的现金	175,018.05	243,899.01	130,900.00
筹资活动现金流入小计	1,100,185.05	821,124.89	285,840.12
偿还债务支付的现金	281,890.00	516,177.00	222,229.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,058.71	33,115.57	34,464.29
支付其他与筹资活动有关的现金	47,799.05	1,541.64	993.44
筹资活动现金流出小计	384,747.76	550,834.21	257,687.22
筹资活动产生的现金流量净额	715,437.29	270,290.68	28,152.90
汇率变动对现金的影响	-63.91	-399.47	0.01
现金及现金等价物净增加额	173,164.25	-59,105.52	20,695.48
期初现金及现金等价物余额	145,099.89	204,205.41	183,509.93
期末现金及现金等价物余额	318,264.14	145,099.89	204,205.41

（二）母公司财务报表

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：			
货币资金	152,481.89	45,638.06	98,202.52
应收账款	8.18	-	0.50
预付款项	12,839.90	19,726.62	15,648.99
其他应收款	421,915.99	302,491.22	269,412.17
存货	1,178,781.43	1,046,779.32	952,830.49
其他流动资产	4,418.90	294.58	4,451.03
流动资产合计	1,770,446.30	1,414,929.79	1,340,545.69
非流动资产：			

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
长期股权投资	376,865.18	317,462.73	286,869.92
其他权益工具投资	16,800.00	16,800.00	16,800.00
其他非流动金融资产	28,204.77	14,795.90	11,555.90
固定资产	149.69	170.07	64.45
使用权资产	545.56	-	-
无形资产	23.58	113.14	126.32
递延所得税资产	32.24	96.68	96.52
非流动资产合计	422,621.03	349,438.52	315,513.11
资产总计	2,193,067.33	1,764,368.32	1,656,058.81
流动负债：			
短期借款	74,986.55	-	-
应付账款	10,306.36	961.00	438.23
预收款项	572.92	-	0.80
合同负债	1,034.00	1,034.00	1,034.00
应付职工薪酬	13.69	19.99	9.31
应交税费	48.17	69.68	31.19
其他应付款	177,177.13	144,860.52	59,464.43
一年内到期的非流动负债	209,197.53	107,159.70	56,427.88
流动负债合计	473,336.36	254,104.88	117,405.83
非流动负债：			
长期借款	194,112.69	141,530.00	297,367.00
应付债券	332,556.01	298,620.79	328,848.27
租赁负债	415.36	-	-
长期应付款	15,517.57	14,860.00	-
非流动负债合计	542,601.64	455,010.79	626,215.27
负债合计	1,015,938.00	709,115.67	743,621.10
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	38,000.00	38,000.00	38,000.00
资本公积	1,079,248.82	951,532.82	812,232.82
盈余公积	7,426.47	7,303.11	6,665.85
未分配利润	52,454.04	58,416.72	55,539.04
归属于母公司所有者权益合计	1,177,129.33	1,055,252.64	912,437.71
所有者权益合计	1,177,129.33	1,055,252.64	912,437.71
负债和所有者权益总计	2,193,067.33	1,764,368.32	1,656,058.81

母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	8,702.93	35,091.27	27,643.63
营业成本	8,258.29	32,264.05	21,910.94
税金及附加	58.79	102.79	64.35
销售费用	3,171.81	1,873.21	1,104.57

项目	2023 年	2022 年	2021 年
管理费用	2,110.70	1,792.67	1,376.02
财务费用	1,810.44	2,920.07	1,283.45
其中：利息费用	2,744.19	3,007.97	993.69
减：利息收入	1,648.58	652.23	147.93
加：其他收益	8,610.43	10,380.72	129.63
投资净收益	-476.39	267.60	288.07
信用减值损失	257.76	-0.65	253.43
营业利润	1,684.70	6,786.15	2,575.44
加：营业外收入	16.53	2.49	4.33
减：营业外支出	403.11	416.26	109.22
利润总额	1,298.13	6,372.37	2,470.55
减：所得税	64.44	-0.16	63.36
净利润	1,233.69	6,372.54	2,407.19
持续经营净利润	1,233.69	6,372.54	2,407.19
终止经营净利润	-	-	-
减：少数股东损益	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	1,233.69	6,372.54	2,407.19
加：其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	1,233.69	6,372.54	2,407.19
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
归属于母公司普通股股东综合收益总额	1,233.69	6,372.54	2,407.19

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	8,784.57	36,225.50	27,676.49
收到的税费返还	-	7,307.99	1,679.70
收到其他与经营活动有关的现金	144,863.48	233,001.83	107,768.04
经营活动现金流入小计	153,648.05	276,535.32	137,124.24
购买商品、接受劳务支付的现金	101,303.44	116,607.37	27,455.18
支付给职工以及为职工支付的现金	1,383.71	1,163.55	1,027.50
支付的各项税费	95.19	74.83	44.31
支付其他与经营活动有关的现金	257,457.75	163,518.28	90,553.62
经营活动现金流出小计	360,240.10	281,364.03	119,080.62
经营活动产生的现金流量净额	-206,592.05	-4,828.70	18,043.61
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	591.13	2,200.00	345.42
取得投资收益收到的现金	186.16	108.00	282.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-

收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	777.29	2,308.00	628.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63.26	171.69	193.45
投资支付的现金	15,255.00	35,873.21	41,740.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	28,600.00	-	30.23
投资活动现金流出小计	43,918.26	36,044.90	41,963.68
投资活动产生的现金流量净额	-43,140.96	-33,736.90	-41,335.65
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	40,000.00	-	-
取得借款收到的现金	359,900.00	209,690.00	130,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	125,657.57	154,160.00	100,000.00
筹资活动现金流入小计	525,557.57	363,850.00	230,000.00
偿还债务支付的现金	100,120.00	346,597.00	142,943.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,732.28	30,479.09	26,321.05
支付其他与筹资活动有关的现金	41,139.86	777.83	613.21
筹资活动现金流出小计	168,992.14	377,853.92	169,877.26
筹资活动产生的现金流量净额	356,565.43	-14,003.92	60,122.74
汇率变动对现金的影响	0.00	5.08	-
现金及现金等价物净增加额	106,832.42	-52,564.45	36,830.71
期初现金及现金等价物余额	45,638.06	98,202.52	61,371.81
期末现金及现金等价物余额	152,470.48	45,638.06	98,202.52

（三）财务数据和财务指标情况

项目	2023 年（末）	2022 年（末）	2021 年（末）
总资产（亿元）	354.08	265.60	245.37
总负债（亿元）	205.88	137.70	140.04
全部债务（亿元）	147.62	91.96	84.41
所有者权益（亿元）	148.21	127.90	105.32
营业总收入（亿元）	12.84	30.94	26.24
利润总额（亿元）	1.30	2.93	4.05
净利润（亿元）	1.10	2.30	3.19
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.02	2.26	3.25
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-47.78	-23.93	3.43
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-6.44	-8.97	-4.17
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	71.54	27.03	2.82

流动比率	3.54	3.74	3.66
速动比率	0.48	0.39	0.67
资产负债率（%）	58.14	51.85	57.10
债务资本比率（%）	49.90	41.83	44.51
营业毛利率（%）	16.60	9.62	19.91
平均总资产回报率（%）	0.69	1.31	3.20
加权平均净资产收益率（%）	0.80	1.97	3.36
EBITDA（亿元）	2.41	3.54	4.37
EBITDA 全部债务比	0.02	0.04	0.05
EBITDA 利息倍数	0.45	0.99	1.26
应收账款周转率	16.77	83.20	94.08
存货周转率	0.04	0.14	0.12
总资产周转率	0.04	0.12	0.11

三、发行人财务状况分析

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人资产总计 3,540,814.41 万元，负债合计 2,058,760.45 万元，所有者权益合计 1,482,053.96 万元。2023 年度，发行人实现营业收入 128,395.44 万元，实现净利润 11,005.41 万元，归属于母公司净利润为 10,246.66 万元。

近三年，发行人净资产规模保持平稳较快增长，主要系发行人经营状况良好，未分配利润逐年累积，同时获取股东较大增资支持所致。近三年，发行人业务规模及相关投入保持良好态势，相应债务融资保持平稳、可控增速，有效支持了发行人经营发展。

（一）资产结构分析

发行人近三年资产结构情况表

单位：万元

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	318,275.56	8.99%	145,099.89	5.46%	204,205.41	8.32%
应收账款	10,681.87	0.30%	4,630.85	0.17%	2,807.12	0.11%
预付款项	33,680.24	0.95%	31,377.44	1.18%	33,649.85	1.37%
其他应收款	42,100.49	1.19%	58,892.23	2.22%	146,076.22	5.95%
存货	2,726,141.29	76.99%	2,128,929.57	80.15%	1,829,660.48	74.57%
其他流动资产	27,059.65	0.76%	9,460.16	0.36%	27,261.57	1.11%
流动资产合计	3,157,939.09	89.19%	2,378,390.13	89.55%	2,243,660.66	91.45%
长期股权投资	26,010.25	0.73%	20,964.86	0.79%	20,839.84	0.85%

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	18,400.00	0.52%	16,800.00	0.63%	16,800.00	0.68%
其他非流动金融资产	28,296.50	0.80%	14,887.63	0.56%	11,647.63	0.47%
投资性房地产	149,651.64	4.23%	35,446.37	1.33%	35,840.65	1.46%
固定资产	5,757.78	0.16%	6,608.30	0.25%	7,263.91	0.30%
在建工程	145,266.04	4.10%	177,786.18	6.69%	111,731.64	4.55%
使用权资产	6,943.51	0.20%	1,430.31	0.05%	1,811.72	0.07%
无形资产	54.35	0.00%	146.79	0.01%	166.76	0.01%
长期待摊费用	1,251.68	0.04%	1,011.87	0.04%	1,179.50	0.05%
递延所得税资产	1,243.58	0.04%	2,560.82	0.10%	2,617.22	0.11%
非流动资产合计	382,875.32	10.81%	277,643.14	10.45%	209,898.88	8.55%
资产总计	3,540,814.41	100.00%	2,656,033.27	100.00%	2,453,559.53	100.00%

截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司资产总额分别为 2,453,559.53 万元、2,656,033.27 万元和 3,540,814.41 万元，发行人资产总额呈稳步增长趋势。资产构成方面，截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司流动资产分别为 2,243,660.66 万元、2,378,390.13 万元和 3,157,939.09 万元，占资产总额的比例分别为 91.45%、89.55%和 89.19%；公司非流动资产分别为 209,898.88 万元、277,643.14 万元和 382,875.32 万元，占资产总额的比例分别为 8.55%、10.45%和 10.81%。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产构成；非流动资产主要由长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产构成。

截至 2023 年末，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

截至 2023 年末，发行人未缴纳土地出让金的土地使用权账面价值为 88,957.73 万元，无证土地及房屋的账面价值为 6,778.36 万元。

截至 2023 年末，发行人应收地方政府及其部门、机构款项金额为 13,839.50 万元，其中应收账款 3,134.96 万元，其他应收款为 10,704.54 万元。

综上，发行人扣除以上重点关注资产后资产负债率为 59.76%，未超过 85%；扣除重点关注资产后总资产规模为 344.51 亿元，不小于 100 亿元；发行人政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为 1.00%，未超过 50%。

1、货币资金

截至2021年末、2022年末及2023年末，公司货币资金余额分别为204,205.41万元、145,099.89万元和318,275.56万元，占同期资产总额的比例分别为8.32%、5.46%和8.99%。货币资金主要构成为银行存款，2023年末较2022年末增长173,175.67万元，增幅为119.35%，主要系新增发行公司债券及银行借款增加所致。

2、应收账款

1) 发行人应收账款基本情况分析

截至2021年末、2022年末及2023年末，发行人应收账款余额分别为2,807.12万元、4,630.85万元和10,681.87万元，占同期资产总额的比重分别为0.11%、0.17%和0.30%，占比较小。截至2023年末，发行人应收账款较2022年末增加6,051.02万元，增幅为130.67%，主要系发行人应收杭州市临安区锦南街道财政所安置房项目房款增加所致。

截至2023末，发行人应收账款主要构成如下：

单位：万元，%

序号	应收账款单位名称	与本公司关系	账面金额	账龄	占比	款项性质	回款计划
1	杭州市临安区锦南街道财政所	非关联方	3,134.96	1年以内、1-2年	28.98	房款	1年内回款
2	杭州市临安区中医院	非关联方	1,422.26	1年以内	13.15	货款	1年内回款
3	杭州临安排水有限公司	非关联方	1,313.47	1年以内	12.14	房款	1年内回款
4	杭州临安湖景绿道建设有限公司	关联方	1,106.10	1年以内	10.23	养护费	1年内回款
5	杭州临安城镇化投资建设有限公司	关联方	891.20	1年以内	8.24	房款	1年内回款
合计			7,867.99		72.74		

发行人应收账款均不涉及往来款或资金拆借。

2) 政府性应收账款情况

截至2023年12月31日，发行人应收账款中对政府及相关部门的应收账款账面价值合计3,134.96万元，均为经营性款项，金额较小，占净资产的比例为0.21%，具体明细如下：

单位：万元、%

单位名称	账面价值	性质	账龄	占应收账款期末余额的比例
杭州市临安区锦南街道财政所	3,134.96	房款	1 年以内、1-2 年	28.98
合计	3,134.96			28.98

3、其他应收款

截至2021年末、2022年末及2023年末，发行人其他应收款分别为146,076.22万元、58,892.23万元和42,100.49万元，占资产总计的比重分别为5.95%、2.22%和1.19%。截至2022年末，发行人其他应收款较2021年末减少87,183.99万元，降幅为59.68%，主要系收回部分往来款所致。截至2023年末，发行人其他应收款较2022年末减少16,791.74万元，降幅为28.51%。

截至2023年末，发行人其他应收账款主要构成如下：

单位：万元，%

序号	单位名称	与本公司关系	余额	账龄	占比	款项性质	回款计划
1	杭州市临安区水利水电开发有限公司	关联方	14,610.68	2-3 年、3 年以上	34.06	往来款	3 年 内 逐 步 回 款
2	杭州临安鸣德企业管理合伙企业（有限合伙）	关联方	10,880.00	3 年以上	25.36	往来款	1-2 年 内 逐 步 回 款
3	杭州市临安区房产管理处	非关联方	4,747.24	1-2 年、2-3 年、3 年以上	11.07	维修基金	1-2 年 内 逐 步 回 款
4	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	关联方	4,000.00	3 年以上	9.32	往来款	1-2 年 内 逐 步 回 款
合计			34,237.92		79.81		

截至2023年末，发行人其他应收款按经营性与非经营性分类如下表：

单位：万元，%

分类	账面余额	占其他应收款比重	款项用途
经营性	22,989.81	54.61	押金、植被费、保证金、税金等
非经营性	19,110.68	45.39	往来款

合计	42,100.49	100.00	-
----	-----------	--------	---

发行人非经营性其他应收款主要系与当地国有企业和政府机构因土地整理、基础设施建设等业务开展中涉及到的费用和款项统筹调拨而形成的往来款。随着近几年城投平台公司的相互整合，梳理相关债务，该部分资金已经开始陆续偿还。发行人将根据《“三重一大”决策制度》、《财务管理制度》等，定期开展监督工作，及时催收款项，督促对手方按时回款。

有关决策原则、决策程序和定价政策如下：

1) 决策原则

为加强和规范公司重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金使用（以下简称“三重一大”）的集体决策制度，进一步规范决策行为，提高决策水平，强化决策监督，防范决策风险，促进公司科学发展，根据上级有关规定，结合公司实际，制定细则如下：

①坚持集体决策原则。董事会等决策机构成员要根据各自职责、权限和议事规则，集体讨论决定“三重一大”事项，防止个人或少数人专断。

②坚持科学决策原则。在“三重一大”事项决策中应当做到务实高效，加强决策前期调研，可行性研究和经济效益、风险评估等工作，保证决策科学。

③坚持民主决策原则。在“三重一大”事项决策中应当广泛听取意见，集思广益，保证决策民主。

④坚持依法决策原则。在“三重一大”事项决策中应当依照国家法律法规、党内法规、公司章程等相关规定，保证决策合法合规。

2) 决策程序

包括酝酿决策、集体决策、决策执行。

①酝酿决策：充分调研论证和做好会前沟通之后，再确定会议议题。

②集体决策：首先落实参会人员，然后按照程序审议和逐项做出决议，最后应形成会议记录。

③决策执行：“三重一大”事项形成决策后，按职责分工或会议决定落实牵头实施的责任部门或责任人；个人对集体决策有不同意见的，可以保留或按组织程序向上级反映意见，但在没有做出新的决策前，不得擅自变更或者拒绝执行。

3) 定价机制

对于关联方的资金使用，发行人制定了《关联交易制度》，明确关联交易价格原则上应不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准。

对于非关联方的资金使用，发行人制定了《财务管理制度》，明确，资金拆借需签订借款协议进行约定。

公司对借给其他公司的各种款项，实行有偿使用，其费率根据公司筹资渠道和成本、借款公司的借款用途等来确定。由于部分资金临时周转借款情况特殊，可不进行计息。

2) 政府性其他应收账款情况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人其他应收账款中对政府及相关部门的应收账款账面价值合计 10,704.54 万元，金额较小，具体明细如下：

单位：万元、%

单位名称	账面价值	性质	账龄	占其他应收账款余额合计数比例	是否经营性
杭州市临安区房产管理处	4,747.24	维修基金	1-2 年、2-3 年、3 年以上	11.28	是
杭州市临安区人民政府锦南街道办事处	3,376.77	往来借款	1 年以内、3 年以上	8.02	否
杭州市临安区土地储备中心	1,000.00	保证金	1 年以内	2.38	是
杭州市临安区教育保障中心	806.18	往来款	1 年以内	1.91	否
杭州市临安区人民政府玲珑街道办事处	535.39	往来款	1 年以内	1.27	否
杭州市规划和自然资源局临安分局	164.37	押金	2-3 年	0.39	是
其他零星单位	74.59	其他	1-2 年、3 年以上	0.18	否
合计	10,704.54	-	-	25.43	-

4、存货

截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，发行人存货账面价值分别为 1,829,660.48 万元、2,128,929.57 万元和 2,726,141.29 万元，占资产总计的比重分别为 74.57%、80.15%和 76.99%。发行人 2022 年末存货较 2021 年末增加 299,269.09 万元，增幅为 16.36%，主要系发行人集贤区块等项目投入增加所致。发行人 2023 年末存货较 2022 年末增加 597,211.72 万元，增幅为 28.05%，主要

系发行人易辰汽车收购开发项目、玲珑老工业园区腾笼换鸟产业园项目、城市客厅首发区块建设等项目投入增加所致。

发行人截至 2023 年末存货的主要构成

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
库存商品	131.57	-	131.57	0.00%
消耗性生物资产	540.00	-	540.00	0.02%
合同履约成本	2,518,256.09	-	2,518,256.09	92.37%
开发成本	158,418.30	-	158,418.30	5.81%
开发产品	48,795.32	-	48,795.32	1.79%
合计	2,726,141.29	-	2,726,141.29	100.00%

发行人存货中主要科目明细如下：

1) 合同履约成本

合同履约成本主要系自行整理开发发生的土地开发支出、项目开发支出，具体明细如下：

项目	期末余额（万元）		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地开发支出	1,375,469.46	-	1,375,469.46
项目开发支出	1,142,786.63	-	1,142,786.63
合计	2,518,256.09	-	2,518,256.09

截至 2023 年末，发行人“合同履约成本”主要明细主要如下表所示：

单位：万元

序号	地块名称	整理期	总投资金额	账面价值	项目分类	是否签订协议
1	锦南街道柯家村	2014-2024	182,536.22	124,533.31	土地开发	是
2	锦南街道市坞村			51,481.82	土地开发	是
3	玲珑街道东山村	2018-2024	247,904.20	148,585.91	土地开发	是
4	锦南街道卦畈村			101,004.65	土地开发	是
5	集贤区块	2022-2025	110,000.00	101,620.87	土地开发	是
6	锦南街道兰锦村	2017-2024	127,000.00	84,098.45	土地开发	是
7	锦北高新园区城中村改造区块	2018-2023	76,138.48	65,327.28	土地开发	是
8	锦南街道杨岱村	2018-2024	132,268.43	54,197.33	土地开发	是

序号	地块名称	整理期	总投资金额	账面价值	项目分类	是否签订协议
9	玲珑科创园区玲珑小堰山产业区基础设施配套项目	2022-2027	276,949.05	79,099.11	土地开发	否
10	玲珑科创园区玲珑1号地块综合开发项目	2022-2027		45,265.43	土地开发	否
11	临安区经济开发区高新技术产业园及基础设施建设项目（一期）	2022-2026	165,348.00	50,615.44	土地开发	是
12	夏禹桥城中村改造一期	2019-2023	53,719.29	36,154.01	土地开发	是
13	滨湖新城区块板桥平峰山	2019-2023	47,518.00	33,014.85	土地开发	是
14	锦北街道竹林村	2018-2023	98,214.27	21.31	土地开发	是
15	锦城街道锦桥村			25,012.30	土地开发	是
16	青山湖综合治理保护工程-库区整治项目	2018-2024	102,859.00	148,825.46	代建项目	是
17	临安区人民医院及妇幼保健院迁建项目	2019-2023	189,201.00	140,724.53	代建项目	是
18	临安区中医院整体迁建及康养中心建设项目	2018-2022	95,493.10	86,070.81	代建项目	是
19	体育文化会展中心	2010-2017	74,945.12	74,883.11	代建项目	是
20	天目医药港化工产业集聚区基础设施配套项目	2022-2027	265,749.71	73,869.34	代建项目	是
21	万马路南延	2013-2016	64,056.61	64,062.72	代建项目	是
22	青山湖湖底隧道及延线道路工程（新横路南延）	2019-2023	89,250.00	58,512.19	代建项目	是
23	城市客厅首发区块建设项目	2023-2028	541,177.00	56,470.51	代建项目	是
24	天目药港卦畈村整体改造项目	2022-2027	265,749.71	46,160.72	代建项目	是

序号	地块名称	整理期	总投资金额	账面价值	项目分类	是否签订协议
25	临天路南延	2016-2018	30,280.66	25,279.62	代建项目	是
26	天目医药港新城南路一期项目	2022-2027	265,749.71	23,226.83	代建项目	是
27	锦南新城小学项目	2020-2022	26,015.97	21,641.33	代建项目	是
28	临安区城市客厅基础设施工程项目	2019-2023	38,509.00	21,281.20	代建项目	是
29	杭州市临安区於潜人民医院整体迁建工程	2018-2019	22,769.88	20,926.98	代建项目	是
总计			3,589,402.41	1,861,967.42	-	

截至 2023 年末，发行人“开发成本”明细主要如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期间	总投资额	账面价值
1	锦南新城人才租赁用房项目	人才租赁房	2021-2024	72,751.72	48,407.43
2	临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目	公共租赁房	2023-2025	73,586.70	27,895.67
3	玲珑老工业园区腾笼换鸟产业园项目	工业园区及配套商业体	2023-2027	242,883.00	61,624.06
合计		-	-	389,221.42	137,927.16

发行人上述开发成本涉及工程项目均为自建项目，均属于市场化经营性项目，均依法合规签订相关合同协议。

截至 2023 年末，发行人存货土地使用权情况如下：

合同履行成本-土地开发支出中，发行人土地使用权如下：

序 号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	临国用(2011)第00947号	玲珑街道东山村	土地储备	商服住宅用地	62,136.00	26,034.98	评估法	4,190.00	否	否
2	政府注入	临国用(2011)第03832号	玲珑街道东山村	土地储备	商业、住宅用地	32,788.10	14,259.54	评估法	4,349.00	否	否
3	政府注入	临国用(2012)第05781号	玲珑街道东山村	土地储备	商业、住宅用地	20,000.00	9,643.60	评估法	4,821.80	否	否
4	政府注入	临国用(2012)第05799号	锦南街道兰锦村	土地储备	商业、住宅用地	13,326.00	5,418.60	评估法	4,066.19	否	否
5	政府注入	临国用(2012)第05800号	锦南街道兰锦村	土地储备	商业、住宅用地	11,712.00	4,762.30	评估法	4,066.17	否	否
6	政府注入	临国用(2012)第05801号	锦南街道兰锦村	土地储备	商业、住宅用地	24,468.00	9,949.20	评估法	4,066.21	否	否
7	政府注入	临国用(2012)第05803号	锦南街道兰锦村	土地储备	商业、住宅用地	19,148.00	7,786.00	评估法	4,066.22	否	否
8	政府注入	临国用(2013)第00022号	玲珑街道东山村	土地储备	商业、住宅用地	23,485.00	11,103.50	评估法	4,727.91	否	否
9	招拍挂	临国用(2013)第05557号	玲珑街道东山村	出让	商务金融用地	11,088.00	3,427.86	成本法	3,091.50	否	是
10	招拍挂	临国用(2013)第05558号	玲珑街道东山村	出让	商业、住宅用地	51,642.00	23,947.69	成本法	4,637.25	否	是
11	招拍挂	浙(2023)杭州市不动产权第0629915号	临安经济开发区(玲珑片区)LL-01-50地块	出让	工业兼容商业用地	47,310.00	11,188.89	成本法	1,351.43	否	是
12	招拍挂	浙(2023)杭州市不动产权第0629939号	临安经济开发区(玲珑片区)LL-01-59地块	出让	工业用地	35,483.00		成本法		否	是
合计						352,586.10	127,522.16				

合同履行成本-项目开发支出中，发行人土地使用权如下：

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	证载用途	土地面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	浙(2019)临安区不动产权第0012063号	天目医药港单元ZX11-G-09地块	出让	商业商务用地	23,092.00	4,979.02	成本法	2,156.17	否	是
2	划拨	浙(2018)临安区不动产权第0020082号	锦北街道回龙村、马溪村	划拨	医卫慈善用地	52,423.00	28,632.76	成本法	5,461.87	否	不适用
3	招拍挂	浙(2021)临安区不动产权第0086224号	玲珑单元控制性详细规划ZX1903-05(B)地块	出让	工业用地	8,231.00	544.00	成本法	660.92	否	是
4	招拍挂	浙(2022)临安区不动产权第0020770号	临安区玲珑街道九州街599号1幢整幢、临安区玲珑街道九州街599号2幢整幢等	出让	商业用地	107,970.00	13,766.18	成本法	1,275.00	否	是
5	划拨	浙(2018)临安区不动产权第0005430号	於潜镇观山村	划拨	医卫慈善用地	25,326.00	1,246.53	成本法	492.19	否	不适用
6	划拨	浙(2020)临安区不动产权第0024665号	锦南街道柯家村	划拨	医疗卫生用地	141,785.00	18,936.12	成本法	1,335.55	否	不适用
7	划拨	浙(2020)临安区不动产权第0038507号	昌化镇双塔村	划拨	医疗卫生用地	6,667.00	231.97	成本法	347.94	否	不适用
合计						365,494.00	68,336.58				

开发成本中，发行人土地使用权如下：

序号	取得方式	土地证号	坐落	使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地 出让金
1	招拍挂	浙 (2020) 临安区不动产权第 0062873 号	天目医药港 (锦南新城区块) ZX11-D-21A 地块	出让	城镇住宅用地 (人才专项租赁住房)	37,859.00	9,087.00	成本法	2,400.22	是	是
2	划拨	浙 (2023) 杭州市不动产权第 0287443 号	玲珑街道东山村	划拨	城镇住宅用地	44,532.00	404.76	成本法	90.89	否	不适用
3	出让	浙 (2024) 杭州市不动产权第 0011483 号	临安区玲珑单元 LL-01-90 地块	出让	工业用地 (标准厂房)	77,871.00	5,446.64	成本法	699.44	否	是
4	出让	浙 (2024) 杭州市不动产权第 0011445 号	临安区玲珑单元 LL-01-107 地块	出让	工业 (标准厂房) 兼容商业用地	24,614.00	5,159.27	成本法	2,096.07	否	是
5	招拍挂	浙 (2019) 临安区不动产权第 0029998 号	临安区玲珑单元 C-B1B2-03 地块 (国瑞大成夏禹桥综合楼)	出让	批发市场兼容商务金融用地	2,235.00	548.00	成本法	2,451.90	否	是
6	招拍挂	尚未办妥	东至规划防护绿地, 南至规划道路, 西、北至吴山街	出让	-	-	6,033.50	成本法	-	否	是
7	划拨	尚未办妥	临安区玲珑街道	划拨	-	-	744.86	成本法	-	否	不适用
合计						187,111.00	27,424.03				

5、其他流动资产

截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司其他流动资产余额分别为 27,261.57 万元、9,460.16 万元和 27,059.65 万元，分别占总资产比例为 1.11%、0.36%和 0.76%，占比较小，主要为增值税借方余额重分类和预缴税金。

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人其他流动资产具体明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
增值税借方余额重分类	26,954.22
预缴税金	91.40
其他	14.03
合计	27,059.65

6、长期股权投资

截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司长期股权投资余额分别为 20,839.84 万元、20,964.86 万元和 26,010.25 万元，分别占总资产比例为 0.85%、0.79%和 0.73%，主要为对联营企业的投资。发行人截至 2023 年末主要投资单位明细如下表：

发行人截至 2023 年末主要投资单位明细

单位：万元

被投资单位	期末余额
杭州临安城市开发投资有限公司	9,998.00
杭州临安鸣德企业管理合伙企业（有限合伙）	9,599.93
浙江启迪新锦数字环境科技有限公司	158.06
杭州临安区瑞锦建设管理有限公司	3,140.09
杭州临安环湖绿道建设有限公司	3,114.17
合计	26,010.25

7、其他权益工具投资

截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司其他权益工具投资为 16,800.00 万元、16,800.00 万元和 18,400.00 万元，分别占总资产比例为 0.68%、0.63%和 0.52%。截至 2023 年末，发行人其他权益工具投资明细如下：

单位：万元

项目	金额
浙江临安中信村镇银行股份有限公司	1,800.00

项目	金额
杭州湖山股权投资有限公司	15,000.00
杭州临安金惠粮油专业合作社联合社	1,600.00
合计	18,400.00

8、其他非流动金融资产

截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司其他非流动金融资产为 11,647.63 万元、14,887.63 万元和 28,296.50 万元，分别占总资产的比例为 0.47%、0.56%和 0.80%。截至 2023 年末，发行人其他非流动金融资产较 2022 年末增加 13,408.87 万元，增幅为 90.07%，主要系增加对杭州达晨创程股权投资基金合伙企业（有限合伙）和杭州君富股权投资合伙企业（有限合伙）投资所致。

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人其他非流动金融资产明细如下：

单位：万元

项目	金额
杭州达晨创程股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00
杭州君富股权投资合伙企业（有限合伙）	10,000.00
杭州众晖启行股权投资合伙企业（有限合伙）	3,700.00
杭州荷清领创创业投资合伙企业（有限合伙）	2,440.00
杭州驰富投资管理合伙企业（有限合伙）	2,064.77
杭州临安湖景绿道建设有限公司	91.73
合计	28,296.50

9、投资性房地产

截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司投资性房地产余额分别为 35,840.65 万元、35,446.37 万元和 149,651.64 万元，分别占总资产比例为 1.46%、1.33%和 4.23%，主要包括房屋及建筑物。截至 2023 年末，发行人投资性房地产较 2022 年末增加 114,205.27 万元，增幅为 322.19%，主要系存货、固定资产、在建工程的资产转入投资性房地产所致。发行人投资性房地产 2020 年开始采用公允价值计量模式，具体明细如下表：

发行人截至 2023 年末投资性房地产明细

序号	权证号	坐落	证载用途	房屋面积(平方米)	土地面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否出租
1	浙(2022)杭州市不动产权第0374631号	锦城街道国瑞中心北区北幢5-401	商业用地/办公	1,125.31	109.90	921.63	评估法	8,190.01	否	是
2	浙(2022)杭州市不动产权第0374632号	锦城街道国瑞中心南区南幢316	商业用地/商业服务	761.43	119.30	1,622.92	评估法	8,619.99	是	是
3	浙(2022)杭州市不动产权第0374634号	锦城街道国瑞中心南区南幢317	商业用地/商业服务	624.94	98.00		评估法		是	是
4	浙(2022)杭州市不动产权第0374635号	锦城街道国瑞中心南区南幢318	商业用地/商业服务	496.37	77.80		评估法		是	是
5	浙(2022)杭州市不动产权第0374630号	锦城街道国瑞中心北区北幢103-303	商业服务/商业服务	16,186.25	1,582.80	26,739.69	评估法	16,520.00	是	是
6	浙(2022)杭州市不动产权第0374636号	锦城街道国瑞中心北区北幢104	商业服务/商业服务	142.88	14.00	277.62	评估法	19,430.29	是	是
7	浙(2023)临安区不动产权第0262431号	龙岗镇盼昌街58号1幢、4幢等6套	工业用地	40,847.66	28,895.00	13,207.04	评估法	3,233.24	否	是
8	浙(2018)临安区不动权第0008803号	锦南街道卦畈村地块	科研用地	79,192.11	2,226.00	70,098.76	评估法	8,851.74	否	是
9	浙(2016)临安市不动产权第0003624号	锦南街道卦畈村	科研用地		46,073.00		评估法		否	是
10	无权证	车位	商业/商业服务	-	-	5,421.60	评估法	-	否	是
11	浙(2017)临安区不动产权第0029512号	颐养小镇	商用、住宅用地	47,330.08	23,928.00	31,362.38	评估法	6,626.31	否	空置
合计				186,707.03	103,123.80	149,651.64				

10、固定资产

截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司固定资产账面价值分别为 7,263.91 万元、6,608.30 万元和 5,757.78 万元，占总资产比例分别为 0.30%、0.25% 和 0.16%，发行人固定资产主要由房屋及建筑物、专用设备、电子设备与办公设备构成。截至 2022 年末，发行人固定资产较 2021 年末减少 655.61 万元，降幅为 9.03%；截至 2023 年末，发行人固定资产较 2022 年末减少 850.52 万元，降幅为 12.87%，均主要系折旧计提所致。

发行人截至 2023 年末固定资产明细

单位：万元

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	专用设备	其他设备	合计
一、账面原值：								
1.期初余额	1,155.54	1,565.00	1,442.93	580.36	618.26	4,225.41	528.30	10,115.81
2.本期增加金额	-	62.43	182.94	34.71	64.24	-	206.04	550.37
（1）购置	-	48.71	96.46	21.52	54.95	-	163.90	385.54
（2）企业合并增加	-	13.72	70.48	13.19	5.96	-	-	103.35
（3）其他	-	-	16.00	-	3.33	-	42.14	61.47
3.本期减少金额	-	10.33	-	4.96	-	46.09	-	61.39
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-	-	-
（2）其他	-	10.33	-	4.96	-	46.09	-	61.39
4.期末余额	1,155.54	1,617.09	1,625.87	610.11	682.51	4,179.32	734.35	10,604.79
二、累计折旧	-	-	-	-	-	-	-	-
1.期初余额	293.49	452.06	928.95	352.15	234.50	968.43	277.94	3,507.51
2.本期增加金额	48.95	296.58	275.44	87.17	148.42	359.79	151.48	1,367.84
（1）计提	48.95	287.47	241.72	78.64	145.12	359.79	135.00	1,296.68
（2）企业合并增加	-	1.53	30.18	8.54	2.41	-	-	42.66
（3）其他	-	7.59	3.54	-	0.89	-	16.48	28.50
3.本期减少金额	-	4.02	-	0.65	-	23.67	-	28.34
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-	-	-
（2）其他	-	4.02	-	0.65	-	23.67	-	28.34
4.期末余额	342.44	744.62	1,204.38	438.68	382.93	1,304.55	429.41	4,847.01
三、减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.期初余额	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-	-	-	-	-
1.期末余额	813.11	872.47	421.49	171.43	299.58	2,874.77	304.93	5,757.78
2.期初余额	862.06	1,112.93	513.99	228.21	383.76	3,256.99	250.37	6,608.30

发行人截至 2023 年末固定资产-房屋及建筑物明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	房产证编号	坐落	用途	使用权面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
1	浙（2022）杭州市不动产权第 0374633 号	锦城街道国瑞中心北区（北幢 401）	商业 / 办公	682.49	200.27	成本法	2,934.36	否	否
2	浙（2020）临安区不动产权第 0041534 号	锦城街道临天路 371-379（1 幢整幢）	商服用地 / 非住宅	459.97	6.84	成本法	148.73	否	否
3	浙（2020）临安区不动产权第 0051291 号	青山湖街道青山湖路 172（1 幢整幢、2 幢整幢）等	仓储用地 / 非住宅	1,508.66	47.55	成本法	315.19	否	否
4	无权证	青山湖码头等	-	-	558.45	-	-	-	-
	合计			2,651.12	813.11				

11、在建工程

截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司在建工程余额分别为 111,731.64 万元、177,786.18 万元和 145,266.04 万元，分别占总资产比例为 4.55%、6.69% 和 4.10%。截至 2022 年末，发行人在建工程较 2021 年末增加 66,054.54 万元，增幅为 59.12%，主要系天目孵化园工程和青山湖景区提升改造工程一期项目投入增加所致。截至 2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末减少 32,520.14 万元，降幅为 18.29%。

发行人截至 2023 年末在建工程情况

单位：万元、%

序号	项目名称	账面价值	占比	项目模式	是否签订代建协议	建设期限
1	天目孵化园工程	38,631.79	26.59	自建	否	2017-2023
2	天目医药港锦南小微企业园一期	35,436.42	24.39	自建	否	2021-2023
3	16 号骨科手术机器人等医药制造生产基地项目	32,850.35	22.61	自建	否	2023-2024
4	青山湖景区提升改造工程一期项目	28,814.02	19.84	自建	否	2021-2024
5	其他零星工程	9,533.46	6.56	自建	否	-
合计		145,266.04	100.00	-	-	-

发行人上述在建工程涉及工程项目均为自建项目，均属于市场化经营性项目，均依法合规签订相关合同协议。

截至 2023 年末，发行人在建工程中土地使用权情况如下：

序号	取得方式	土地证号	座落	使用权类型	证载用途	土地面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(元/平方米)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	招拍挂	浙(2023)杭州市不动产权第 0715815 号	临安区锦南街道锦天路 199 号 1 幢整幢、临安区锦南街道锦天路 199 号 2 幢整幢等 11 套	出让	工业用地/工业	39,531.00	2,514.00	成本法	635.96	是	是
2	招拍挂	浙(2023)杭州市不动产权第 0196719 号	天目医药港(锦南新城区块) ZX11-H-13 地块(A 地块)	出让	工业用地(标准厂房)	21,553.00	4,866.87	成本法	657.18	否	是
3	招拍挂	浙(2023)杭州市不动产权第 0196721 号	天目医药港(锦南新城区块) ZX11-H-13 地块(B 地块)	出让	工业用地	45,755.00		成本法		否	是
4	招拍挂	浙(2023)杭州市不动产权第 0196724 号	天目医药港(锦南新城区块) ZX11-H-13 地块(C 地块)	出让	工业用地	6,749.00		成本法		否	是
5	招拍挂	浙(2023)临安区不动产权第 0262431 号	龙岗镇盼昌街 58 号 1 幢、4 幢等 6 套	出让	工业用地	28,895.00	1,540.00	成本法	532.96	是	是
合计						142,483.00	8,920.87				

12、无形资产

截至 2021 年末、2022 年末及 2023 年末，公司无形资产账面价值分别为 166.76 万元、146.79 万元和 54.35 万元，分别占总资产的比例为 0.01%、0.01% 和 0.00%，占总资产比例极低。

发行人截至 2023 年末无形资产情况

单位：万元

项 目	土地使用权	软件系统	商标权	合计
一、账面原值				
1.2022 年 12 月 31 日	42.31	108.74	141.51	292.56
2.本期增加金额	-	41.60	-	41.60
（1）购置	-	41.60	-	41.60
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2023 年 12 月 31 日	42.31	150.34	141.51	334.16
二、累计摊销				
1.2022 年 12 月 31 日	8.66	65.98	71.12	145.77
2.本期增加金额	2.89	84.35	46.80	134.05
（1）计提	2.89	84.35	46.80	134.05
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2023 年 12 月 31 日	11.55	150.34	117.92	279.81
三、减值准备				
1.2022 年 12 月 31 日	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2023 年 12 月 31 日	-	-	-	-
四、账面价值				
1.2023 年 12 月 31 日账面价值	30.76	-	23.58	54.35
2.2022 年 12 月 31 日账面价值	33.65	42.75	70.39	146.79

截至 2023 年末，发行人无形资产中土地使用权情况如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	浙（2020）临安区不动产权第 0051291 号	青山湖街道青山湖路 172（1 幢整幢）、青山湖街道青山湖路 172（2 幢整幢）等	划拨/存量房产	仓储用地/非住宅	6,665.90	19.53	成本法	29.30	否	否
2	划拨	浙（2020）临安区不动产权第 0041534 号	锦城街道临天路 371-379（1 幢整幢）	划拨/存量房产	商服用地/非住宅	235.50	11.23	成本法	476.93	否	否
合计						6,901.40	30.76				

（二）负债结构分析

发行人近三年的负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	149,306.55	7.25	77,107.87	5.60	8,010.63	0.57
应付账款	31,685.32	1.54	36,869.45	2.68	20,855.08	1.49
预收款项	1,405.26	0.07	498.82	0.04	427.40	0.03
应付职工薪酬	94.19	0.00	55.80	0.00	28.28	0.00
应交税费	5,376.04	0.26	5,036.83	0.37	18,976.81	1.36
合同负债	12,929.48	0.63	27,086.96	1.97	131,725.88	9.41
其他应付款	443,272.31	21.53	331,907.08	24.10	323,522.29	23.10
一年内到期的非流动负债	246,050.61	11.95	154,698.65	11.23	97,781.17	6.98
其他流动负债	2,282.42	0.11	1,825.13	0.13	11,188.08	0.80
流动负债合计	892,402.19	43.35	635,086.58	46.12	612,515.64	43.74
长期借款	748,261.79	36.35	389,196.00	28.26	409,453.12	29.24
应付债券	332,556.01	16.15	298,620.79	21.69	328,848.27	23.48
租赁负债	6,369.48	0.31	1,224.45	0.09	1,594.36	0.11
长期应付款	70,089.56	3.40	47,333.16	3.44	43,034.15	3.07
递延收益	3,398.99	0.17	328.89	0.02	270.00	0.02
递延所得税负债	5,682.42	0.28	5,258.87	0.38	4,643.49	0.33
非流动负债合计	1,166,358.26	56.65	741,962.16	53.88	787,843.39	56.26
负债合计	2,058,760.45	100.00	1,377,048.74	100.00	1,400,359.02	100.00

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，发行人负债合计分别为 1,400,359.02 万元、1,377,048.74 万元和 2,058,760.45 万元。负债构成方面，截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，公司流动负债余额分别为 612,515.64 万元、635,086.58 万元和 892,402.19 万元，分别占负债总额的 43.74%、46.12%和 43.35%。公司非流动负债余额分别为 787,843.39 万元、741,962.16 万元和 1,166,358.26 万元，分别占负债总额的 56.26%、53.88%和 56.65%。流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；长期负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

1、短期借款

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，发行人短期借款分别为 8,010.63 万元、77,107.87 万元和 149,306.55 万元，占负债合计的比重分别为 0.57%、5.60%

和 7.25%。报告期内，发行人短期借款逐年增加，主要系随着公司业务逐步发展，资金需求增大，流动资金借款增加所致。

2、应付账款

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，公司应付账款余额分别为 20,855.08 万元、36,869.45 万元和 31,685.32 万元，占总负债比例分别为 1.49%、2.68%和 1.54%，系正常的工程款结算。截至 2022 年末，发行人应付账款较 2021 年末增加 16,014.37 万元，增幅为 76.79%，主要系新增的应付工程款；截至 2023 年末，发行人应付账款较 2022 年末减少 5,184.13 万元，降幅为 14.06%。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司的应付账款账龄结构如下：

单位：万元

应付账款账龄	余额	占比
1 年以内	28,861.53	91.09%
1-2 年	1,529.12	4.83%
2-3 年	1,208.19	3.81%
3 年以上	86.47	0.27%
合计	31,685.32	100.00%

3、合同负债

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，公司合同负债期末金额为 131,725.88 万元、27,086.96 万元和 12,929.48 万元，占总负债的比例为 9.41%、1.97%和 0.63%，合同负债内容主要为预收房款，2022 年及 2023 年发行人在售房产较少，预收房款规模降幅较大。

4、其他应付款

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，公司其他应付款（合计）分别为 323,522.29 万元、331,907.08 万元和 443,272.31 万元，占负债合计的比重分别为 23.10%、24.10%和 21.53%，全部为其他应付款。发行人的其他应付款主要为往来款项。截至 2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 111,365.23 万元，增幅为 33.55%，主要系公司与杭州市临安区国有股权控股有限公司的往来款增加所致。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司的其他应付款账龄结构如下：

单位：万元

其他应付款账龄	金额	占比
1 年以内	182,972.08	41.28%
1-2 年	40,713.46	9.18%

2-3 年	88,265.80	19.91%
3 年以上	131,320.97	29.63%
合计	443,272.31	100.00%

截至 2023 年 12 月 31 日，其他应付款前五名单位情况如下：

单位：万元

单位	余额	款项性质	占其他应付款余额比例
杭州市临安区第一人民医院	148,645.28	往来款	33.53%
杭州市临安区国有股权控股有限公司	96,641.71	往来款	21.80%
杭州市临安区财政局	88,384.38	往来款	19.94%
杭州市临安区中医院	72,992.67	往来款	16.47%
杭州临兴交通投资有限公司	10,000.00	往来款	2.26%
合计	416,664.04	-	94.00%

5、一年内到期的非流动负债

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 97,781.17 万元、154,698.65 万元和 246,050.61 万元，占负债合计的比重分别为 6.98%、11.23%和 11.95%。截至 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 56,917.48 万元，增幅为 58.21%，主要系发行人一年内到期的应付债券及一年内到期的长期应付款项增加所致。截至 2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 91,351.96 万元，增幅为 59.05%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债构成如下表：

单位：万元

项目	2022 年末	占比
一年内到期的长期借款	63,868.21	25.96%
一年内到期的应付债券	165,823.17	67.39%
一年内到期的长期应付款	4,000.00	1.63%
一年内到期的租赁负债	867.85	0.35%
应付利息	11,491.38	4.67%
合计	246,050.61	100.00%

6、长期借款

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，公司长期借款余额分别为 409,453.12 万元、389,196.00 万元和 748,261.79 万元，占负债合计的比重分别为 29.24%、28.26%和 36.35%，占比较大，是公司的主要融资手段之一。公司长期借款主要为质押借款、保证借款和质押、保证借款。截至 2022 年末，发行人长期借款较

2021 年末减少 20,257.12 万元，降幅为 4.95%，主要系发行人归还银行借款所致。截至 2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 359,065.79 万元，增幅为 92.26%，主要系随着公司业务逐步发展，资金需求增大，固定资产借款等增加所致。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司长期借款情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
保证借款	693,030.00	85.33
抵押及保证借款	119,100.00	14.67
小计	812,130.00	100.00
减：一年内到期的长期借款	63,868.21	-
合计	748,261.79	-

7、应付债券

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，公司应付债券分别为 328,848.27 万元、298,620.79 万元和 332,556.01 万元，占负债合计的比例分别为 23.48%、21.69%和 16.15%。2023 年末，发行人应付债券较 2022 年末增加 33,935.22 万元，增幅为 11.36%。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	发行金额	发行日	债券期限	债券余额	账面价值
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）	80,000.00	2021/2/26	7 年	80,000.00	63,606.92
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）	70,000.00	2022/01/13	7 年	70,000.00	69,580.39
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)	100,000.00	2023/03/27	7 年	100,000.00	99,734.28
杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	100,000.00	2023/08/07	3 年	100,000.00	99,634.43

债券名称	发行金额	发行日	债券期限	债券余额	账面价值
合计	350,000.00	-	-	350,000.00	332,556.01

8、长期应付款

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，公司长期应付款分别 43,034.15 万元、47,333.16 万元和 70,089.56 万元，占总负债比例分别为 3.07%、3.44%和 3.40%。公司长期应付款由长期应付款和专项应付款构成。截至 2022 年末，发行人长期应付款较 2021 年末增加 4,299.01 万元，增幅为 9.99%，主要系对广州越秀融资租赁有限公司的长期应付款增加所致；截至 2023 年末，发行人长期应付款较 2022 年末增加 22,756.40 万元，增幅为 48.08%，主要系对杭州市临安区土地储备中心的长期应付款增加所致。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司长期应付款构成如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
长期应付款	50,000.00	71.34
专项应付款	20,089.56	28.66
合计	70,089.56	100.00

截至 2023 年 12 月 31 日，公司长期应付款（二级科目）明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
杭州市临安区土地储备中心	40,000.00
广州越秀融资租赁有限公司	14,000.00
小计	54,000.00
减：一年内到期的长期应付款	4,000.00
合计	50,000.00

截至 2023 年 12 月 31 日，公司专项应付款（二级科目）明细如下：

单位：万元

项目	期末余额	占比	形成原因
杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金	1,770.49	8.81%	专项资金拨款
2019 年度两山建设财政专项资金	145.00	0.72%	专项资金拨款
山核桃特色产业集成服务中心项目专项资金	455.00	2.26%	专项资金拨款
临安区第三人民医院辅助用房项目专项资金	341.50	1.70%	专项资金拨款
海绵城市财政补助资金	780.00	3.88%	专项资金拨款
2021 年度杭州市珍贵彩色示范林建设补助款	156.00	0.78%	专项资金拨款

腾笼换鸟专项补助	14,704.00	73.19%	专项资金拨款
锦溪二期海绵补助资金	700.00	3.48%	专项资金拨款
锦溪绿道专项补助资金	494.00	2.46%	专项资金拨款
“天目叠翠”共富示范项目补助资金	300.00	1.49%	专项资金拨款
杭州市临安区截污纳管工程补助资金	163.57	0.81%	专项资金拨款
“菜篮子”建设项目补助资金	80.00	0.40%	专项资金拨款
合计	20,089.56	100.00%	-

9、有息负债情况

最近三年末，发行人有息负债余额分别为 83.84 亿元、90.33 亿元及 148.37 亿元，占同期末总负债的比例分别为 59.87%、65.60%及 72.07%。最近一期末，发行人银行借款余额为 90.63 亿元，占有息负债余额的比例为 61.08%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 115.52 亿元，占有息负债余额的比例为 77.86%。

最近三年末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元，%

项目	一年以内（含 1 年）		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	20.28	52.98	90.63	61.08	46.70	51.70	50.95	60.77
其中担保贷款	18.26	47.70	88.61	59.72	46.20	51.15	10.39	12.39
其中：政策性银行	-	-	3.22	2.17	3.07	3.40	17.80	12.04
国有六大行	1.03	2.68	40.17	27.07	18.09	20.03	22.24	24.51
股份制银行	11.67	30.49	24.96	16.82	11.24	12.44	9.45	10.08
地方城商行	6.49	16.94	21.19	14.28	14.30	15.83	1.47	1.75
地方农商行	1.10	2.87	1.10	0.74	-	-	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	16.58	43.31	49.84	33.59	40.00	44.29	32.88	39.22
其中：企业债券	1.60	4.18	24.89	16.78	15.00	16.61	7.94	9.47
公司债券	14.98	39.13	24.95	16.81	25.00	27.68	24.94	29.75
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	1.42	3.71	6.90	4.65	2.80	3.10	-	-
其中：信托融资	0.20	0.52	1.00	0.67	-	-	-	-
融资租赁	1.22	3.19	5.90	3.98	2.80	3.10	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中股东借款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他国企借款	-	-	-	-	-	-	-	-
农发基金借款	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	1.00	0.67	-	-	-	-
应付利息	-	-	-	-	0.82	0.91	-	-

项目	一年以内（含 1 年）		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	38.29	100.00	148.37	100.00	90.33	100.00	83.84	100.00

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况”。

（三）所有者权益分析

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，发行人所有者权益合计分别为 1,053,200.50 万元、1,278,984.53 万元和 1,482,053.96 万元，发行人近年来所有者权益规模不断增加，主要是由于发行人经营状况良好稳定，未分配利润逐年累积，以及增资所致。报告期各期末，发行人所有者权益构成如下表：

单位：万元

项目	2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	38,000.00	2.56%	38,000.00	2.97%	38,000.00	3.61%
资本公积	1,239,287.44	83.62%	1,063,571.44	83.16%	862,198.21	81.86%
盈余公积	7,881.93	0.53%	7,758.56	0.61%	7,121.31	0.68%
其他综合收益	894.75	0.03%	-	-	-	-
专项储备	41.34	0.00%	3.17	0.00%	-	-
未分配利润	149,195.65	10.07%	146,145.36	11.43%	127,074.35	12.07%
归属于母公司所有者权益合计	1,435,301.11	96.85%	1,255,478.53	98.16%	1,034,393.87	98.21%
少数股东权益	46,752.85	3.15%	23,506.00	1.84%	18,806.64	1.79%
所有者权益合计	1,482,053.96	100.00%	1,278,984.53	100.00%	1,053,200.51	100.00%

发行人所有者权益分析如下：

1、实收资本

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，发行人实收资本分别为 38,000.00 万元、38,000.00 万元和 38,000.00 万元，为公司收到股东的货币出资，报告期内发行人实收资本未发生变动。

2、资本公积

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，发行人资本公积分别为 862,198.21 万元、1,063,571.44 万元和 1,239,287.44 万元。最近三年末，发行人资本公积构成如下：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资本溢价	245,476.82	205,476.82	205,476.82
其他资本公积	993,810.62	858,094.62	656,721.39
合计	1,239,287.44	1,063,571.44	862,198.21

（四）现金流量分析

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-477,809.42	-239,308.86	34,292.38
投资活动产生的现金流量净额	-64,399.71	-89,687.87	-41,749.81
筹资活动产生的现金流量净额	715,437.29	270,290.68	28,152.90
现金及现金等价物净增加额	173,164.25	-59,105.52	20,695.48
期末现金及现金等价物余额	318,264.14	145,099.89	204,205.41

报告期内，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 204,205.41 万元、145,099.89 万元和 318,264.14 万元，现金较为充裕。

1、经营活动产生的现金流量分析

2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 34,292.38 万元、-239,308.86 万元和-477,809.42 万元。其中，经营活动产生的现金流入分别为 513,344.30 万元、396,586.38 万元和 256,209.05 万元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 298,202.56 万元、219,216.11 万元和 101,027.43 万元，主要为发行人土地开发、房屋销售和商品贸易业务产生的现金流入。经营活动现金流出分别为 479,051.92 万元、635,895.24 万元和 734,018.47 万元，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 438,728.60 万元、570,202.54 万元和 707,687.13 万元，主要为发行人土地开发、代建工程和商品贸易产生的支出。发行人 2022 年及 2023 年经营性现金流净额为负，主要原因为存货开发土地、开发成本增加。

2、筹资活动产生的现金流量分析

2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 28,152.90 万元、270,290.68 万元和 715,437.29 万元，其中筹资活动现金流入分别为 285,840.12 万元、821,124.89 万元和 1,100,185.05 万元；筹资活动现金流出分别为 257,687.22 万元、550,834.21 万元和 384,747.76 万元。报告期内，发行人融资力度较大，筹资活动产生的现金流量净额为正。

3、投资活动产生的现金流量分析

2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-41,749.81 万元、-89,687.87 万元和-64,399.71 万元，其中投资活动现金流入分别为 3,139.33 万元、2,317.95 万元和 981.38 万元，投资活动现金流出分别为 44,889.14 万元、92,005.82 万元和 65,381.08 万元。报告期各期发行人投资活动产

生的现金流量净额为负，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

（五）营运能力分析

报告期内，发行人主要营运能力指标如下表：

项目	2023 年	2022 年	2021 年
应收账款周转率（次/年）	16.77	83.20	94.08
存货周转率（次/年）	0.04	0.14	0.12
总资产周转率（次/年）	0.04	0.12	0.11

2021 年度、2022 年度和 2023 年，发行人应收账款周转率分别为 94.08 次/年、83.20 次/年和 16.77 次/年，发行人应收账款周转速度总体较快。

2021 年度、2022 年度和 2023 年，发行人存货周转率分别为 0.12 次/年、0.14 次/年和 0.04 次/年，处于较低水平，原因是发行人存货规模较大，主要为开发成本、开发产品和土地。

2021 年度、2022 年度和 2023 年，发行人总资产周转率分别为 0.11 次/年、0.12 次/年和 0.04 次/年，处于较低水平，原因为受发行人行业影响，其总资产规模较大。总体来看，发行人营运能力一般。

（六）盈利能力分析

报告期内，发行人主要盈利能力指标如下表：

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入（万元）	128,395.44	309,412.11	262,388.09
利润总额（万元）	13,020.57	29,337.11	40,493.17
净利润（万元）	11,005.41	22,959.24	31,890.85
归属于母公司所有者的净利润（万元）	10,246.66	22,565.86	32,492.50
营业毛利率	16.60%	9.62%	19.91%
净资产收益率	0.80%	1.97%	3.36%
总资产报酬率	0.69%	1.31%	1.79%

注：营业毛利率=1-营业成本/营业收入

净资产收益率=净利润/期初末平均净资产

总资产报酬率=息税前利润/年平均资产=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/年平均资产总计

2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人分别实现营业收入 262,388.09 万元、309,412.11 万元和 128,395.44 万元，分别实现利润总额 40,493.17 万元、29,337.11 万元和 13,020.57 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润 32,492.50 万元、22,565.86 万元和 10,246.66 万元。最近三年，发行人营业收入和成本构成如下表：

发行人营业收入构成

单位：万元

类别	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发	42,774.56	33.31%	48,910.84	15.81%	41,885.35	15.96%
房屋销售	25,648.60	19.98%	138,313.04	44.70%	121,036.60	46.13%
商品销售	45,920.42	35.76%	109,027.25	35.24%	91,464.79	34.86%
景区旅游	5,184.85	4.04%	2,420.38	0.78%	1,242.25	0.47%
租赁服务	2,232.76	1.74%	306.87	0.10%	1,438.07	0.55%
健康产业	3,394.54	2.64%	3,724.68	1.20%	2,296.44	0.88%
其他	3,239.71	2.52%	6,709.06	2.17%	3,024.60	1.15%
合计	128,395.44	100.00%	309,412.11	100.00%	262,388.09	100.00%

发行人营业成本构成

单位：万元

类别	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地开发	37,574.48	14.81%	43,872.15	15.69%	32,219.50	15.33%
房屋销售	11,596.10	4.57%	115,417.36	41.27%	80,202.17	38.17%
商品销售	45,019.76	17.75%	108,660.87	38.86%	91,116.06	43.36%
景区旅游	4,811.54	1.90%	2,550.49	0.91%	677.15	0.32%
租赁服务	2,290.72	0.90%	413.86	0.15%	946.31	0.45%
健康产业	3,531.44	1.39%	4,169.65	1.49%	2,953.05	1.41%
其他	2,255.29	0.89%	4,549.16	1.63%	2,029.03	0.97%
合计	107,079.32	100.00%	279,633.55	100.00%	210,143.27	100.00%

截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，发行人净资产收益率分别为 3.36%、1.97%和 0.80%，总资产报酬率分别为 1.79%、1.31%和 0.69%。总体来讲，发行人盈利能力在行业中处于正常水平。

此外，发行人其他收益对净利润贡献较大，主要由政府补助构成。发行人作为经营杭州市临安区城市国有资产的有效载体、城市建设资金运作的有效渠道、城市重大基础设施建设项目的法人主体，是临安区基础设施建设和公共事业领域重要的投资、建设与经营主体，在临安区城市建设和社会经济发展中具有重要地位。

2021-2023 年度，发行人收到的政府补助分别为 267.25 万元、12,313.70 万元和 11,502.55 万元。考虑到临安区撤市并区后，为完善城市功能，提升城市品位和人居环境质量，加快推进现代化生态市建设，与杭州市区接轨，未来五年内将产生大量的城市基础建设项目需求，预期在未来期间内，发行人将持续获得当地财政的大力支持，产生可持续的政府补助。

随着发行人城市基础设施建设规模稳定发展，发行人的利润水平也整体保持稳定，发行人也积极拓展其他业务，丰富收入来源，同时政府财政补贴收入也每年有稳定金额的提供。因此，发行人业务收入较为稳定，盈利能力较好，能够支撑各项债务的按时偿还。

（七）偿债能力分析

近三年，发行人主要偿债能力指标如下表：

项目	2023 年	2022 年	2021 年
流动比率（倍）	3.54	3.74	3.66
速动比率（倍）	0.48	0.39	0.68
资产负债率	58.14%	51.85%	57.07%
息税折旧摊销前利润（万元）	24,135.88	35,356.04	43,703.22
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.45	0.99	1.26

从短期偿债指标来看，截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，发行人流动比率分别为 3.66 倍、3.74 倍和 3.54 倍，速动比率分别为 0.68 倍、0.39 倍和 0.48 倍，反映了发行人流动资产对流动负债覆盖较好，资产变现能力强，短期偿债能力强。最近两年，发行人流动比率及速动比率有所下降主要系发行人项目建设所需借款和预收房款增加所致。

从长期偿债指标来看，截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末，发行人资产负债率分别为 57.10%、51.85%和 58.14%，资产负债率水平整体保持稳定，公司权益资本对债务的保障力度较大，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合

理利用财务杠杆拓展业务规模、提升盈利能力和偿债能力。最近三年，发行人息税折旧摊销前利润分别为 43,703.22 万元、35,356.04 万元和 24,135.88 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.26 倍、0.99 倍和 0.45 倍，随着发行人业务规模的扩张，融资需求也逐步加大，EBITDA 利息保障倍数呈下降趋势。上述财务指标整体反映了发行人有良好的盈利能力、经营管理水平和财务费用控制能力足以保障其债务的偿付。

综合来看，发行人短期债务偿付能力较强，但 EBITDA 利息保障倍数较低，发行人盈利对利息的保障能力一般，存在一定的长期偿债压力。

（八）关联交易情况

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，关联方及关联关系有以下类型：控股股东和实际控制人、子公司、联营企业及合营企业、关键管理人员及与其密切的家庭成员。

1、发行人的控制方

发行人实际控制人为杭州市临安区国有资产管理服务中心，母公司为杭州市临安区国有股权控股有限公司。

2、发行人的控股子公司

截至 2023 年末，发行人控股子公司详见募集说明书之“第四节发行人基本情况之四、发行人的重要权益投资情况”。

3、合营和联营公司

截至 2023 年末，发行人合营和联营公司详见募集说明书之“第四节发行人基本情况之四、发行人的重要权益投资情况”。

4、其他关联方情况

截至 2023 年末，发行人的其他关联方如下表所示：

关联方名称	关联关系
杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	受同一方最终控制
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	受同一方最终控制
杭州临安福地陵园有限公司	受同一方最终控制
杭州市临安区水利水电开发有限公司	受同一方最终控制

杭州临安城市资源开发有限公司	受同一方最终控制
杭州市临安区交通投资有限公司	受同一方最终控制
杭州临兴交通投资有限公司	受同一方最终控制
浙江国兴投资集团有限公司	受同一方最终控制
杭州国兴安保集团有限公司	受同一方最终控制
杭州临安城镇化投资建设有限公司	受同一方最终控制
杭州临安路桥工程有限公司	受同一方最终控制

5、关联方交易

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人发生的关联交易情况如下：

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年金额
杭州临安区瑞锦建设管理有限公司	工程建设费	22.17
杭州临安城市园林有限公司	绿化养护费	3,061.28
杭州临安城镇化投资建设有限公司	工程款	470.98
杭州临安路桥工程有限公司	工程款	226.80

出售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年金额
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	房产销售	87.16
杭州临安城镇化投资建设有限公司	房产销售	816.04

（2）关联租赁情况

发行人作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2023 年确认的租赁收入
浙江启迪新锦数字环境科技有限公司	房产	12.28

发行人作为承租方：无

（3）关联担保情况

截至 2023 年末，发行人无作为担保方的关联担保情况。

截至 2023 年末，发行人作为被担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

担 保 方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
杭州市临安区国有股权控股有限公司	杭州青山湖旅游有限公司	14,000.00	2019-06-27	2029-06-27
杭州市临安区国有股权控股有限公司	杭州市临安区国瑞商业经营管理有限公司	10,000.00	2022-01-21	2033-06-30
杭州市临安区国有股权控股有限公司	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司	681,530.00	2020-09-28	2037-09-21
杭州市临安区国有股权控股有限公司	杭州市临安区国瑞大成建设管理有限公司	3,000.00	2023-01-13	2024-01-12
杭州市临安区国有股权控股有限公司	杭州市临安区青山湖建设管理有限公司	57,600.00	2023-05-31	2043-05-21

(4) 关联应收应付款项

截至 2023 年 12 月 31 日关联方应收应付款项：

1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2023 年末	
		账面余额	坏账准备
应收账款	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	200.00	-
应收账款	杭州临安城镇化投资建设有限公司	891.20	-
应收账款	杭州临安湖景绿道建设有限公司	1,106.10	5.53
其他应收款	杭州市临安区国有资产管理服务中心	-	-
其他应收款	杭州市临安区国有股权控股有限公司	-	-
其他应收款	杭州临安鸣德企业管理合伙企业（有限合伙）	10,880.00	54.40
其他应收款	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	4,000.00	-
其他应收款	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	500.00	-
其他应收款	杭州临安福地陵园有限公司	41.43	-
其他应收款	杭州市临安区水利水电开发有限公司	14,610.68	-
其他应收款	杭州临安城市资源开发有限公司	10.00	-
其他应收款	杭州临安湖景绿道建设有限公司	194.95	0.97
预付款项	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	10,000.00	-
预付款项	杭州临安城市资源开发有限公司	253.89	-
-	合计	42,688.26	60.91

2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2023 年末金额
合同负债	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	1,034.00

应付账款	杭州临安城镇化投资建设有限公司	470.98
应付账款	杭州国兴安保集团有限公司	477.49
应付账款	杭州临安路桥工程有限公司	372.51
应付账款	杭州临安城市园林有限公司	1,500.00
其他应付款	杭州市临安区国有股权控股有限公司	96,641.71
其他应付款	杭州市临安区交通投资有限公司	90.00
其他应付款	杭州市临安区水利水电开发有限公司	1,716.06
其他应付款	杭州临兴交通投资有限公司	10,000.00
其他应付款	浙江国兴投资集团有限公司	3,000.00
其他应付款	杭州国兴安保集团有限公司	15.05
其他应付款	杭州临安城市资源开发有限公司	208.70
其他应付款	浙江启迪新锦数字环境科技有限公司	1.66
	合计	115,528.16

6、关联交易的决策权限、决策程序

为规范关联交易，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关规定结合公司实际情况，制订关联交易制度。

公司关联交易遵循以下基本原则：

- （1）诚实信用；
- （2）平等、自愿、等价、有偿；
- （3）公正、公平、公开；
- （4）关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准；
- （5）公司董事会、股东对关联交易进行表决时，实行关联董事、关联股东回避表决制度；
- （6）公司董事会应当根据客观标准判断关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请证券律师、专业评估师或独立财务顾问发表意见。

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

公司在最近三年与关联方之间发生的关联交易均系正常经营活动所发生，该等关联交易遵循公正、公允的原则和市场化定价的方式进行，不存在通过关联交易行为损害公司及股东利益的情况；该等关联交易均已按照法律、法规、《公司章程》及其他相关规定的要求，履行了有效的审批程序，相关信息披露及时，符合法律规定；公司已经制订了完备的规范和减少关联交易的制度和措施，有效地保护了公司和其他股东的利益。

公司的关联交易管理办法，保证了公司的关联交易限制在合理范围，并且关联交易得以公平、有序地进行。报告期内，发行人与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。发行人的关联方交易定价一般采取市场结构或参考市场价格、采取协议定价的方式确定。

（九）对外担保情况

截至最近一年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 2,324.99 万元，占期末净资产的比例为 0.16%，占比较小。具体情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	杭州市临安区国瑞置业有限公司	花漫里安置房承购人	否	2,324.99	保证担保	2024 年 4 月
	合计	-	-		-	-

（十）受限资产情况

截至 2023 年 12 月 31 日，公司所有权或使用权受到限制的资产总计 41,792.64 万元，占发行人净资产的 2.82%，占比较小。发行人受限资产情况如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	11.41	债券监管
在建工程	4,054.00	借款抵押
投资性房地产	28,640.23	借款抵押
存货	9,087.00	借款抵押
合计	41,792.64	

（十一）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在尚未了结的或可预见的、影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁案件。

经发行人书面确认及律师核查，报告期内发行人及其下属全资、控股子公司不存在重大行政处罚情况。

第六节 发行人信用状况

一、企业的信用评级情况

公司聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据上海新世纪出具的评级报告，公司的主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

（一）报告期主体评级、变动情况及原因

评级时间	评级主体	评级公司	主体评级	评级展望
2021 年 6 月 29 日	发行人本级	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2021 年 6 月 30 日	发行人本级	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA	稳定
2021 年 12 月 8 日	发行人本级	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA	稳定
2022 年 6 月 27 日	发行人本级	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2022 年 6 月 29 日	发行人本级	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA	稳定
2023 年 6 月 25 日	发行人本级	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2023 年 6 月 29 日	发行人本级	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA	稳定

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据上海新世纪对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和中长期债券信用评级等级各划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

上海新世纪评定发行人的主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

上海新世纪评定本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

（三）评级报告的内容摘要

主要优势：

（1）区域经济持续发展。临安区地处杭州市西部，具有较好的区域位置、便利的交通条件及丰富的自然资源，2017年撤市设区后，临安区与杭州市的同城效应进一步强化；近年地区经济持续增长，可为新锦产发业务开展提供较好的外部环境。

（2）业务地位较突出。作为临安区重要的基础设施建设主体，新锦产发业务范围涵盖锦南新城、滨湖新城及青山湖景区，主业经营具备一定区域专营优势。

（3）担保增信。临安国控为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有助于加强本期债券的偿付保障。

主要风险：

（1）土地市场波动风险。新锦产发土地开发业务资金平衡与区域土地出让进度安排及市场行情相关，相关收益实现存在不确定性。

（2）项目款回笼风险。新锦产发基础设施建设项目暂无明确结算安排，而公司已在此领域投入较大规模资金，面临一定资金回笼风险。

（3）债务偿付及投融资压力。新锦产发存量刚性债务规模较大，且随业务范围的拓展，后续公司在土地开发、人才房建设及大健康产业等领域待投资规模仍大，公司面临投融资压力。

（4）资产流动性一般。新锦产发资产中土地资产、项目开发成本及应收往来款占比较大，资产总体流动性一般。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，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，上海新世纪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发行人年度报告披露后3个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起7个月内。定期跟踪评级报告是上海新世纪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，上海新世纪将启动不定期跟

踪评级程序,发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪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。

在跟踪评级报告出具后,上海新世纪将按照要求及时把跟踪评级报告发送至发行人,并同时发送至监管部门指定的网站公告,且在监管部门指定网站的披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范,采取公告延迟披露跟踪评级报告、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

截至 2023 年 12 月末,发行人获得主要贷款银行授信额度合计 1,912,490.00 万元,已使用额度 998,610.00 万元,尚未使用的授信额度为 913,880.00 万元。具体情况如下表所示:

单位: 万元

授信银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
宁波银行临安支行	30,000.00	30,000.00	0.00
浦发银行临安支行	25,000.00	20,000.00	5,000.00
农业银行临安支行	5,000.00	2,000.00	3,000.00
中国银行临安支行	46,000.00	40,650.00	5,350.00
杭州银行临安支行	17,000.00	10,000.00	7,000.00
工商银行临安支行	16,000.00	13,000.00	3,000.00
浦发银行临安支行	50,000.00	36,900.00	13,100.00
农商银行临安支行	3,000.00	2,970.00	30.00
农商银行临安支行	10,000.00	8,000.00	2,000.00
民生银行临安支行	12,000.00	12,000.00	0.00
民生银行临安支行	32,000.00	32,000.00	0.00
农发银行临安支行	80,000.00	4,500.00	75,500.00
农业银行临安支行	150,000.00	130,000.00	20,000.00
杭州银行临安支行	80,000.00	80,000.00	0.00
农发银行临安支行	27,690.00	27,690.00	0.00

兴业银行临安支行	40,000.00	20,000.00	20,000.00
华夏银行临安支行	8,000.00	8,000.00	0.00
越秀融资租赁	20,000.00	20,000.00	0.00
杭州银行临安支行	43,000.00	43,000.00	0.00
宁波银行临安支行	30,000.00	20,000.00	10,000.00
兴业银行临安支行	30,000.00	9,900.00	20,100.00
中信银行临安支行	20,000.00	19,900.00	100.00
中国银行临安支行	69,500.00	19,600.00	49,900.00
工商银行临安支行	190,000.00	20,128.00	169,872.00
建设银行临安支行	158,000.00	12,583.00	145,417.00
民生银行临安支行	187,000.00	14,889.00	172,111.00
工商银行临安支行	195,000.00	44,600.00	150,400.00
浦发银行临安支行	84,000.00	42,000.00	42,000.00
招商局融资租赁	45,000.00	45,000.00	0.00
工商银行临安支行	36,300.00	36,300.00	0.00
中国银行临安支行	36,400.00	36,400.00	0.00
宁波银行临安支行	30,000.00	30,000.00	0.00
工商银行临安支行	41,600.00	41,600.00	0.00
邮储银行临安支行	5,000.00	5,000.00	0.00
浙商银行临安支行	50,000.00	50,000.00	0.00
渤海信托	10,000.00	10,000.00	0.00
合计	1,912,490.00	998,610.00	913,880.00

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至报告期末，发行人已发行尚未兑付的债券合计待偿还余额为50.00亿元，
明细如下：

单位：亿元，%

证券名称	发行日期	期限（年）	发行规模	债券余额	票面利率	证券类别
23 新锦 02	2023-08-04	3	10.00	10.00	3.20	私募债
23 新锦债 01	2023-03-27	3+4	10.00	10.00	3.39	一般企业债
22 临安新锦债	2022-1-6	3+4	7.00	7.00	3.30	一般企业债
21 临安新锦债	2021-02-25	7	8.00	8.00	4.80	一般企业债
21 新锦 02	2021-11-15	3	5.00	5.00	3.89	私募债

19 新锦 01	2019-12-04	3+2	10.00	10.00	4.90	私募债
合计			50.00	50.00	-	-

发行人信用资信良好，上述债券的还本付息目前正在正常履行，不存在延期偿还债务的情况。

（四）其他与发行人有关的信用情况

截至募集说明书签署之日，发行人经营状况良好，未发生其他影响偿债能力的重大事项。

第七节 增信情况

本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供连带责任保证。

本期债券保证人基本情况如下：

一、企业基本情况及业务情况

杭州市临安区国有股权控股有限公司成立于 2015 年 5 月 27 日，注册资本 70,000.00 万人民币，经营范围为国有股权投资管理及相关咨询服务，是杭州市临安区国有企业控股平台。

二、企业最近一年的主要财务情况

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2023 年审计报告（容诚审计〔2024〕310Z0238），截至 2023 年末，临安国控资产合计为 1,684.18 亿元，负债合计为 1,122.57 亿元，所有者权益合计为 561.62 亿元。2023 年公司实现营业收入 50.61 亿元，实现净利润 3.35 亿元。

三、资信状况

2023 年 6 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具新世纪跟踪（2023）100934 信用评级公告，确定杭州市临安区国有股权控股有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

四、对外担保情况

截至 2023 年末，杭州市临安区国有股权控股有限公司累计对外担保余额为 4,986.96 万元，占其净资产额比例为 0.09%，占比较小。保证人对外担保规模不高，预计不会对其日常经营及偿债能力产生实质不利影响。

五、与发行人的关系

保证人为发行人控股股东，截至 2023 年末，其主要控股子公司情况如下：

2023 年末主要一级子公司情况

序号	子公司全称	持股比例
1	浙江杭州青山湖科技城投资集团有限公司	94.30%
2	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	100.00%
3	浙江国兴投资集团有限公司	97.33%
4	杭州市临安区国有资产投资控股有限公司	100.00%
5	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司	100.00%

保证人资产受限情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	55,687.79	存单质押、保函保证金及债券监管资金
存货	70,579.76	借款抵押
投资性房地产	823,378.91	借款抵押
在建工程	162,335.52	借款抵押
合计	1,111,981.98	-

另外，担保人存在应收款项受限情况，具体明细如下：

资产所属单位	资产项目	受限原因
杭州临安国润投资开发建设有限公司	与临安市房屋征收和住房保障办公室签署的《政府购买服务协议》项下应收账款	借款质押
杭州市临安区农村水务资产经营有限公司	关于杭州市临安区农村饮用水提质达标工程项目享有的水费收费权及其项下全部收益	借款质押

六、担保函主要内容

根据担保函，临安国控对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。具体担保事宜如下：

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保债券为发行人拟注册发行的总额不超过人民币 22 亿元（含 22 亿元）的企业债券。

第二条 保证范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债

权的费用和其他应支付的费用。

第三条 保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人同意主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。受托管理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

在被担保债券付息日的五个工作日前，如果发行人存入偿债保障金专户的资金不足以支付本期利息，担保人应当在收到受托管理人的书面通知后五个工作日内将利息差额部分存入偿债保障金专户。在被担保债券本金到期日（包括回售日）的五个工作日前，如果发行人存入偿债保障金专户的资金不足以支付债券本息余额，担保人应当在收到受托管理人的书面通知后两个工作日内将本息差额部分存入偿债保障金专户。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、同品质的到期债务的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债权相抵销。

第五条 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或受托管理人在保证期间向发行人主张债权后未在诉讼时效期限届满之前要求担任人承担保证责任的，担保人的保证责任免除。

第六条 财务信息披露

监管部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

第七条 债券的转让或出质

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

第八条 主债权的变更

经本期债券有关主管部门和债券持有人会议批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

第九条 加速到期

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

第十条 担保函的生效

本担保函自签定之日生效，在本担保函第五条规定的保证期间内不得变更或撤消。

八、担保协议的主要内容

根据担保协议，临安国控对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。具体担保事宜如下：

第一条 被担保的债券种类、数额

被担保债券为甲方拟注册发行的总额不超过人民币 22 亿元（含 22 亿元）的企业债券。

第二条 债券的到期日

本期债券的到期日依据本期债券募集说明书载明的发行首日及期限确定。甲方应于本期债券的兑付和付息期限内清偿本期债券的全部本金和利息。

第三条 保证的方式

在保证期限内，乙方为本期债券承担全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

乙方同意无论债权人对主合同项下的债权是否拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押、保函、备用信用证等担保方式），不论上述其他担保何时成立、是否有效、债权人是否向其他担保人提出权利主张，也不论是否有第三方同

意承担主合同项下的全部或部分债务,也不论其他担保是否由债务人自己所提供,乙方在本合同项下的保证责任均不因此减免,债权人均可直接要求乙方依照本担保协议约定在其保证范围内承担保证责任,乙方将不提出任何异议。

第四条 保证范围

乙方保证的范围包括本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

第五条 担保函的出具

本协议签署后,就本协议项下的担保事宜,由乙方另行出具书面担保函。

第六条 保证的期间

乙方承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求乙方承担保证责任的,或受托管理人在保证期间向甲方主张债权后未在诉讼时效期限届满之前要求乙方承担保证责任的,乙方的保证责任免除。

第七条 保证责任的承担

在保证期间内,一旦发行人不能全部兑付本期债券本息,本期债券持有人向乙方提出索赔,乙方无需征得甲方同意即可在担保范围内向债券持有人履行担保责任。

在向债券持有人履行担保责任时,乙方只负责处理证明文件或单据,对甲方与债券持有人或任何第三人所涉及的纠纷不负任何责任,对相关索赔文件的真伪及其邮寄过程中的遗失、延误也不负任何责任。

在向债券持有人履行担保责任时,乙方有权从甲方的账户中扣划约定甲方应偿付的担保本金、利息、罚息及所有其他应付费用,同时垫付不足部分的款项。

第八条 债券的转让或出质

本期债券持有人依法将本期债券转让或出质给第三人的,乙方按照本协议的规定在原保证担保的范围内继续承担保证责任。

第九条 主债权的变更

经本期债券的债券持有人会议核准/批准,本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时,不需另行经过乙方同意,乙方按照本协议的规定继续承担保

证责任。但是在发生前述情形时，受托管理人应当在前述情形发生之日起3个工作日内通知乙方。

第十条 保证责任的减少

甲方偿还本期债券的本息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用后，乙方的保证责任相应同等减少。

乙方在保证责任范围内代为清偿本期债券的本息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用后，在代偿额度范围内的保证责任随即解除。

第十一条 担保费

本协议项下担保不收取担保费。

第十二条 反担保和共同担保的情况

甲乙双方签订本协议，不涉及反担保和共同担保等有条件担保条款。

第十三条 本项担保的加速到期

在本担保合同项下的债券到期之前，乙方发生合并、分立、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，甲方应在一定期限内提供新的增信措施，甲方不提供新的增信措施时，债券持有人有权要求甲方、乙方提前兑付债券本息。

第十四条 乙方的进一步声明和承诺

本担保是一项持续性的担保，只要甲方未按本期债券发行时确定的有关条款的规定承担债务和责任，乙方即承担本协议项下的义务。

乙方的继承人（包括但不限于因改组合并而继承）将受本协议的约束，并继续承担本协议规定的责任。

第十五条 担保协议的生效和变更

本协议于甲乙双方签署之日生效，在本协议第六条规定的保证期间内不得变更或撤销本协议。

第十六条 法律适用及争议解决

本协议适用中华人民共和国法律（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法律）。因本协议的签订、履行、解释或与之相关的任何争议，双方应协商解决。协商不成的，任何一方均可将争议提交杭州仲裁委员会，按照届时

有效的仲裁规则在杭州以仲裁方式解决。

八、担保程序合法合规性

根据《杭州市临安区国有股权控股有限公司董事会决议》，担保人董事会同意公司为杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司申报发行本期债券提供担保。根据《杭州市临安区国有股权控股有限公司股东决定》，担保人股东同意公司为杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司申报发行本期债券提供担保。

本次担保事项履行了必要的程序，符合公司规章制度要求，程序合法合规。

七、发行人承诺

发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（1）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（2）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（3）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平，并在 30 个交易日内落实相关安排。

（4）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（5）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

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。本节分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

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

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、企业所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳

的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

一、总则

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，对未公开披露的信息负保密责任，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

2、公司各部门、控股子公司、参股公司（若有）在研究、审议、决定涉及债券信息披露事项时，应事先通知公司，并提供债券信息披露所需要的资料。

3、公司在其他公共媒体发布的重大信息不得先于指定媒体，不得以新闻发布会或答记者问等其他形式代替信息披露或泄露未公开重大信息。

4、公司应当向主承销商报送信息披露公告文稿和相关文件，并通过中国证监会和证券交易所认可的网站公布披露，并确保资料的真实、准确、完整，不得拒绝、隐匿和谎报。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司指定融资财务部作为信息披露工作的主办部门，相关业务部门协助负责与之相关的信息披露工作。公司及其他信息披露义务人的信息披露行为应当接受中国证监会和证券交易所的监督。公司及其他信息披露义务人应当及时、如实回复中国证监会和证券交易所就有关信息披露问题的问询，并配合中国证监会和证

券交易所的调查。企业信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。债券信息披露文件、资料的档案管理工作由公司融资财务部负责。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时。

2、公司董事、监事、高级管理人员和本公司其他人员，未经董事会授权，无权擅自对外披露本规定所包括的信息披露范围内的任何信息。

3、公司董事、监事、高级管理人员、财务负责人，应当对公司非定期信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性承担主要责任；同时应对公司的定期财务报告的真实性和准确性、完整性承担主要责任。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、公司应遵循制度的规定，在履行相应审批程序后方可对外披露债券相关信息。公司信息披露应当遵循以下流程：

①有关责任人制作信息披露文件；

②有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

③发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

④信息披露事务负责人组织将信息披露公告文稿和相关备查文件置备于公司住所备查；

⑤融资财务部对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司控股子公司、分公司（若有）发生制度规定的重大事件，可能对公司偿债能力产生较大影响，公司应当按照有关规定及时披露。

2、公司各部门、控股子公司、参股公司（若有）在研究、审议、决定涉及债券信息披露事项时，应事先通知公司，并提供债券信息披露所需要的资料。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为 2024 年 6 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2025 年至 2031 年间每年的 6 月 14 日为本期债券上一计息年度的付息日。

本期债券兑付日为 2031 年 6 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

（一）自身偿付能力

发行人近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平较低，截至 2023 年 12 月 31 日，发行人资产总计 3,540,814.41 万元，负债合计 2,058,760.45 万元，所有者权益合计 1,482,053.96 万元，资产负债率为 58.14%。发行人财务结构趋于稳健，具有较强的偿债能力。

作为杭州市临安区基础设施建设和国有资产运营的重要主体，发行人核心业务涵盖城市基础设施建设业务、房地产开发等方面。2021-2023 年，发行人营业收入分别为 262,388.09 万元、309,412.11 万元和 128,395.44 万元，近三年平均营业收入为 233,398.55 万元，经营情况良好。2021-2023 年，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 32,492.50 万元、22,565.86 万元和 10,246.66 万元，近三年平均为 21,768.34 万元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

（二）募投项目收益

本期债券发行额为人民币 7 亿元，其中 4.20 亿元用于临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目）项目，2.80 亿元用于补充营运资金。

本期债券存续期内，临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目）项目预计可实现收入 22,327.00 万元，扣除项目支出、税金后的净收益为

20,643.07 万元。在债券存续期内，募投项目在债券存续期内净收益对债券用于项目部分利息覆盖较高，为债券利息偿还提供了保障。

该项目在债券存续期净收益对用于项目部分债券利息的覆盖倍数如下表：

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资额	用于本项目的债券资金	假设发行成本	用于项目部分债券利息	债券存续期项目净收益	利息覆盖倍数
1	临政储出【2020】9号地块（锦南新城人才租赁用房项目）	72,751.72	46,600.00	4.00%	13,048.00	20,643.07	1.58

该项目运营期净收益对总投资的覆盖倍数如下表：

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资额	项目运营期净收益	总投资覆盖倍数
1	临政储出【2020】9号地块（锦南新城人才租赁用房项目）	72,751.72	80,379.35	1.10

（三）增信措施

杭州市临安区国有股权控股有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。

三、偿债保障措施

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额为不超过7亿元，为7年期固定利率债券，在存续期的第3年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

2、偿债计划的人员及工作安排

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

3、设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行建立偿债资金专户，偿债资金来源于募集资金投资项目收益及发行人经营盈余等。发行人将提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息。

根据发行人与监管银行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，监管银行将履行监管的职责，切实保障偿债资金按时、足额提取。偿债资金专户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，不得用于其他用途。

4、偿债计划的财务安排

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

5、聘请受托管理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了财通证券作为本期债券的受托管理人，并签订了《受托管理协议》。在债券存续期间的受托事项包括：

（1）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

（2）督促发行人履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并按照主管机关的要求进行信息披露；

（3）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

（4）按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(5) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，代表债券持有人处置抵/质押资产；

(6) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

6、债券持有人会议规则

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有以下权利：

(1) 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

(2) 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

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

c.发行人发生减资、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；

d.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；

e.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；

f.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；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、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。

7、地方政府的支持

公司作为杭州市临安区基础设施建设运营的重要主体，在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。2021-2023年，发行人分别获得补贴收入267.25万元、12,313.70万元和11,502.55万元。

8、优良的资信

发行人具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力。截至2023年12月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计1,912,490.00万元，已使用额度998,610.00万元，尚未使用的授信额度为913,880.00万元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

四、投资者保护条款

(一) 交叉保护承诺

发行人承诺，发行人未能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产10%以上的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并将及时采取措施在30个自然日内消除逾期状态。

(二) 救济措施

发行人未能在30个自然日内消除逾期状态的，发行人将采取以下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- 1、在规定时间内为本期债券增加担保或其他增信措施；
- 2、在规定时间内提供并落实经债券持有人会议认可的其他解决方案。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（三）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（四）发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请的。

（五）保证人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请，且发行人未能按照债券持有人会议的要求增加新的担保或者落实其他措施的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券违约的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券违约的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金（含提前清偿情形），对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息，并根据逾期天数按债券票面利率的两倍向债券持有人支付罚息。

4、加速清偿。本期债券发生违约的，债券持有人会议有权要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

5、向债券持有人和受托管理人支付其实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费等），并就受托管理人因发行人违约而承担的相关责任造成的损失予以赔偿。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、争议解决方式

发行人、本期债券持有人及债券受托管理人等因履行本募集说明书、《受托管理协议》或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，协议任一方有权向杭州仲裁委员会提请仲裁，仲裁地点在杭州，按照届时有效的仲裁规则作出的仲裁裁决是终局的，对协议各方具有约束力。

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

第十二节 债券持有人会议规则

为规范本期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《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。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《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规、规范性文件和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身的利益。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）总则

1.1 为规范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。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司上海分公

司及中央国债登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

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

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

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

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

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管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，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决

议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c.发行人发生减资、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；
- d.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；
- e.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；
- f.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；
- g.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

3.1 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

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

3.2 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，受托管理人、发行人、单独或者

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

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

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

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

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

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

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的

待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托

管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

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

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

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

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

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

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

（四）债券持有人会议的召开及决议

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

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

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.2 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的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

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

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

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

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

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

4.3 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。

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

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

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

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

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

（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受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

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

- （一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- （二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- （三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- （四）其他需要公告的重要事项。

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

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

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

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲

裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

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

（六）特别约定

6.1 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。

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

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

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

6.2 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，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约

定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 30% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- 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，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

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

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

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会

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

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

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

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向受托管理人所在地人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意《受托管理协议》。本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

住所：浙江省杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦西楼

法定代表人：章启诚

联系人：王佳、俞弘烨、张恋

联系地址：浙江省杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 2002 室

联系电话：0571-87826913

传真：0571-87820057

邮编：310007

（二）受托管理协议签订情况

发行人与财通证券签订了《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券之受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况

发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存直接或间接的股权或其他利害关系。

二、受托管理协议的主要内容

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

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本期债券存续期内，即自债券上市直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或者存在利益冲突除外。

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

3、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。经债券持有人会议更换受托管理人时，亦视为债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。在本期债券存续期间，受托管理人接受发行人聘任并经债券持有人同意和授权，作为本期债券全体债券持有人的代理人，按照相关规定及本协议的约定处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行企业债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

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

3、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

4、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

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

5、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

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

6、发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。发行人应当根据受托管理人的核查要求，每季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件

（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

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

7、发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人及其履行信息披露职责的有关人员应当根据法律、法规和规则的规定以及本协议的约定履行信息披露义务，保证发行人及时、公平地披露信息，确保所披露的信息或者提交的文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带法律责任；无法保证或者对此存在异议的，应当在相关信息披露文件中单独发表意见并陈述理由。发行人及其履行信息披露职责的有关人员应确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。披露的信息应刊登在当期债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供公众查阅。

8、发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

9、债券信息披露文件涉及审计、法律、资产评估、资信评级等事项的，应当由会计师事务所、律师事务所、资产评估机构和资信评级机构等审查验证，并

出具书面意见。

10、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时披露临时公告，并在 2 个交易日之内书面/邮件方式通知受托管理人，根据受托管理人要求持续书面通知事件重大进展和结果：

- (1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

(17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

(20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

(22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

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

(25) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；

(26) 发行人拟修改债券持有人会议规则；

(27) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(28) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项；

(29) 法律、法规和规则要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

11、本期债券设定增信措施的，发行人应当敦促增信主体（如有）或担保物（如有）的所有权人，配合受托管理人了解、调查其资信状况、所有权状态等，必要时，受托管理人可要求其提供最近一年的年度审计财务报告、中期报告、征信报告或担保物权属证明文件等信息，并对增信主体（如有）或担保物（如有）进行现场检查或重新评估。

12、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或受托管理人合理要求的时限内取得本期债券持有人名册，并承担相应费用。

13、发行人应当履行募集说明书、债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项承诺、职责和义务，发生违反相关承诺、职责和义务情形的，发行人应在限定时间内恢复承诺的相关要求；如未能及时恢复的，应采取相应的负面事项救济措施，并争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

14、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

15、预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为：发行人将设立本期债券偿债资金专户，完善并充实已成立的债券偿付工作小组，制定财务安排及预警机制，聘请受托管理人以及设置了交叉保护承诺及救济措施。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。因采取财产保全措施所支付的必要费用（包括但不限于保全费、担保费等）由发行人承担。

16、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

17、发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

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

19、发行人成立金融机构债权人委员会且被受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

20、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人陈鸿（董事、副总经理，联系方式：0571-61069005）负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在3个工作日内通知受托管理人。

21、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

22、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行企业债券的，应当及时书面告知受托管理人。

23、发行人应当按照法律法规及募集说明书的约定，准备偿债资金，发行人应当至少提前二十个交易日书面告知受托管理人债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，并接受受托管理人的监督，按时履约。

24、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

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

提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

法律、法规和规则的规定或者本协议约定的其他职责。

25、发行人应按照证券交易所关于债券信用风险管理的有关规定，配合受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

26、发行人、增信主体应当按照证券交易所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向证券交易所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

27、发行人应当根据本协议第十条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由受托管理人或代为召集会议及履行司法程序的债权人代表进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

28、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取

救济措施并书面告知受托管理人。

（三）受托管理人的职责、权利和义务

1、 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照实际需要代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、 受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行企业债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- （1） 就本协议第三条第 10 款约定的情形，列席发行人和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；
- （2） 每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- （3） 每半年度调取发行人、增信主体（如有）银行征信记录；
- （4） 每年度对发行人和增信主体（如有）进行现场检查；
- （5） 每半年度约见发行人或者增信主体（如有）进行谈话；
- （6） 每年度对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- （7） 每季度查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

(8) 每年度结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

4、 涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。

5、 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转情况进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨,根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前,若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的,受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

6、 在本期债券存续期内,受托管理人应当至少每季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致,募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程,核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的,受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的,受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的,受托管理人还应当每年度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配,项目运营效益是否发生重大不利变化,募集资金是否未按预期投入或

长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

7、 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过公告方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

8、 受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

9、 出现本协议第三条第 10 款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体（如有），要求发行人或者增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向债券持有人公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议召开情形的，应召集债券持有人会议。

10、 受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应

当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

11、 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

12、 受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。同时，应将采取的措施告知债券持有人与债券登记托管机构。受托管理人因履行以上职责发生的必要费用由发行人承担。

受托管理人在采取相关措施的同时，应告知证券交易场所和证券登记结算机构。

13、 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

14、 受托管理人应当至少在本期债券每次本息兑付日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况，督促发行人按时履约，并按照证券交易场所和证券登记结算机构相关要求将债券兑付资金安排等情况向其报告。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、 发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

如受托管理人根据本协议约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请保全或其他法律程序的，发行人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），受托管理人或持有人进行垫付的，垫付方可向发行人追偿。

发行人不能偿还债务的，受托管理人在采取上述风险处置措施时，应当于每个季度结束后及时向债券投资者披露违约处置进展、召开债券持有人会议（如有）等履行职责的情况。

16、 发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

17、 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对企业债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

18、 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

19、 债券存续期间，受托管理人应当按照规定和约定履行下列受托管理职责，维护债券持有人的利益：

（1） 持续关注 and 调查了解发行人和增信主体的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；

（2） 监督发行人债券募集资金的使用情况；

（3） 持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；

（4） 出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议；

(5) 发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务；

(6) 定期和不定期向市场公告受托管理事务报告；

(7) 勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

(8) 法律、法规和规则、募集说明书以及受托管理协议规定或者约定的其他职责。

20、 受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

21、 受托管理人应当按照证券交易所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向证券交易所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

22、 受托管理人应当按照证券交易所相关要求开展专项或全面风险排查，并将排查结果在规定时间内向交易所报告。

23、 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

(1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

(2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

(1) 交叉保护承诺

发行人承诺，发行人未能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产10%以上的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并将及时采取措施在30个自然日内消除逾期状态。

(2) 救济措施

发行人未能在30个自然日内消除逾期状态的，发行人将采取以下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- 1) 在规定时间内为本期债券增加担保或其他增信措施；
- 2) 在规定时间内提供并落实经债券持有人会议认可的其他解决方案。

24、 在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

25、 受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（四）债券持有人的权利与义务

1、 债券持有人有权按照约定的期限和方式要求发行人偿付本次企业债券的本金和/或利息。

2、 债券持有人有权依照有关法律规定转让、赠与或质押其所持有额本次企业债券。

3、 根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合计持有本期债券未偿还债券本金总额 10%以上的持有人有权自行召集债券持有人会议。

4、 监督发行人影响债券持有人利益的行为或事项，并在有关行为或事项发生时提议召开债券持有人会议。

5、 监督受托管理人的履职行为，有权提议更换受托管理人。

6、 债券持有人应遵守募集说明书的相关约定。

7、 受托管理人依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。如受托管理人有超越代理权之行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，其后果与责任由受托管理人自行承担。

8、 债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

9、 如受托管理人根据本协议约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人为其先行垫付。

10、 根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人享有或承担的其他权利和义务。

11、 持有人有权要求发行人在投资者保护条款相关承诺未妥善履行时实施救济措施，发行人应在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，发行人须对其救济措施的落实情况进行信息披露。

（五）受托管理事务报告

1、 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1） 受托管理人履行职责情况；
- （2） 发行人的经营与财务状况；
- （3） 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4） 发行人偿债意愿和能力分析；
- （5） 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6） 发行人偿债保障措施的执行情况以及企业债券的本息偿付情况；
- （7） 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （8） 债券持有人会议召开的情况；

(9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

3、 债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- (2) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (3) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (4) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (5) 发现发行人及其关联方交易其发行的企业债券；
- (6) 出现第三条第 10 款情形且对发行人偿债能力或债券持有人权益产生重大影响的；
- (7) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

4、 受托管理人应当将披露的信息刊登在当期债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供公众查阅。披露的信息包括但不限于定期受托管理事务报告、临时受托管理事务报告、中国证监会及自律组织要求披露的其他文件。

（六）利益冲突的风险防范机制

1、 除作为发行人本期债券的主承销商和受托管理人外，受托管理人与发行人不存在其他可能影响其公正履行企业债券受托管理职责的利害关系。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

2、 受托管理人履职期间，若发生了可能存在利益冲突的情形，受托管

理人应当及时在信息披露文件中予以充分披露。

3、 发行人及本期债券持有人认可受托管理人（包括其合并范围内子公司）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他证券经营业务活动，并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

4、 若债券持有人认为所披露的利益冲突情形影响其权益，其有权依照《债券持有人会议规则》的相关程序，变更受托管理人。

5、 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（七）受托管理人的变更

1、 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1） 受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2） 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3） 受托管理人提出书面辞职；
- （4） 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

新的债券受托管理人，必须符合下列条件：

- （1） 新任受托管理人符合中国证监会的有关规定；
- （2） 新任受托管理人已经披露与发行人的利害关系；
- （3） 新任受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。具体召集程序等事项，依照《债券持有人会议规则》执行。

2、 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自会议决议生效之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本

协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、 受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）陈述与保证

1、 发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1） 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司。

（2） 发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、 受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1） 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2） 受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3） 受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（九）费用承担

1. 双方一致同意，发行人需为受托管理人履行本期债券受托管理人责任支付债券受托管理费用，债券受托管理费用已涵盖在本期债券发行承销费用中。

2. 在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行本协议项下受托管理人责任时发生的费用，由发行人承担，包括：（1）因召

开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；（2）受托管理人履职要求其必须聘用的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）发生的费用；（3）因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用；（4）债权实现发生的相关诉讼、保全、执行、破产申报以及参与债权追偿发生的必要差旅费用等。因发行人无法支付上述费用造成受托管理人履职障碍的，受托管理人应告知持有人并向证券交易所报告。

相关费用承担如通过受托管理人或持有人垫付方式先行支出的，不代表受托管理人或持有人放弃以上费用的追偿权利，受托管理人及全体债券持有人均有权向发行人主张因其履职或债权实现所发生的费用。

3. 本合同所述价款若不特别注明，均为含税价。

4. 发行人应向受托管理人提供增值税开票详细信息。因发行人提供的开票信息错误，受托管理人不承担因此任何责任。因发行人提供的开票信息有误或变更后未及时告知或未提供必要协助，产生的不利后果由发行人自行承担，并采取救济措施；造成受托管理人交易成本或费用增加的，发行人须予以补偿。

5. 开具发票后，如发生需要作废、重开、补开发票或开具红字发票情况，需要发行人协助的，发行人应予协助。

6. 受托管理人采用以下第（3）种方式送达发票：（1）专人送达；（2）挂号信邮递；（3）特快专递；（4）其他方式。专人送达的，以接收在书面回执上的签收日期视为送达日期；邮寄送达的，以回执上注明的收件日期为送达日期。

（十）不可抗力

1. 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2. 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不

可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

3. 即使本协议有任何相反规定，如果受托管理人因以下事项而无法履行或迟延履行了其在本协议项下应履行的义务，受托管理人均不应就此承担责任：天灾；洪水；战争（无论已宣战或未宣战）；恐怖主义；暴动；叛乱；民众骚乱；罢工；停工；其它劳工行动；大范围内的停电或其它供给的停止；空难；技术故障；任何货币流转系统故障。

（十一）违约责任

1. 本协议任何一方违约，则应依据法律、行政法规、《管理办法》、《募集说明书》及本协议之规定承担违约责任。

2. 双方同意，若因发行人违反本协议任何规定和保证（包括但不限于本期债券发行与上市的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述、重大遗漏、隐瞒事实）或因发行人违反本协议或本期债券发行与上市相关的任何法律规定或上市规则，致使受托管理人无法根据本协议履行受托管理职责或导致受托管理人遭受损失、责任和费用，发行人应对受托管理人给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用支出），以使受托管理人免受损害。由于协议一方的过错不履行本协议的规定，或者履行本协议不充分、不及时或不完整，而造成本协议其他方无法达到本协议约定的目的，或者给其他方造成损失的，守约方有权向违约方索赔，追索其所遭受的损失（包括直接经济损失、相应利息及因追索该损失所发生的诉讼费、律师费及其他索赔费用）；如双方均有过错的，由双方分别承担各自应负的违约责任。

3. 如果注意到任何可能引起本条第 2 款所述的索赔的情形，应立即通知对方。

4. 发行人如出现未履行或未完全履行本协议约定义务或出现未遵守法律、行政法规及证券交易所规则的规定的作为或不作为，受托管理人有权将该事项及时报告中国证监会及当地派出机构、相关证券交易所或其他主管机关。

5. 受托管理人或受托管理人的代表就中国证监会拟对受托管理人或受托管

理人代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

（十二）法律适用和争议解决

1. 本协议适用于中国法律并依其解释。

2. 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应向杭州仲裁委提起仲裁，仲裁裁决对甲、乙双方均有约束力。

3. 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

（十三）协议的生效、变更及终止

1. 本协议于双方的法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章后成立，自本期债券发行之日起生效。任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本期债券，即视同认可并接受本协议，本协议即构成发行人、受托管理人和全体债券持有人之间有法律约束力的合同。本协议的效力不因受托管理人的更换而受到任何影响，对继任受托管理人继续有效。

2. 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

3. 如发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、受托管理人发生变更或本期债券发行未能完成的，本受托管理协议自动终止。

（十四）反洗钱条款

1、 根据《反洗钱法》、《金融机构客户身份识别和客户身份资料及交易记录保存管理办法》、《金融机构客户尽职调查和客户身份资料及交易记录保存管理办法》等相关法律法规要求，双方在建立和维持业务过程中，发行人需配合受托管理人开展洗钱风险尽职调查工作，提供真实有效的身份证件或者身份证

明文件，准确、完整填报有关身份信息。

2、 发行人留存的身份信息包括而限于：名称、住所、经营范围、可证明依法设立或者可依法开展经营、社会活动的执照、证件或者文件的名称、号码和有效期限；法定代表人或负责人和授权办理业务人员的姓名、身份证件或者其他身份证明文件的种类、号码和有效期限；受益所有人的姓名、地址、身份证件或者其他身份证明文件的种类、号码和有效期限。

3、 发行人需根据受托管理人要求如实提供与建立业务关系或者交易目的和性质、资金来源和用途有关的资料。

4、 发行人承诺提供给受托管理人所有信息和资料均真实、准确、完整、合法，相关信息和资料如有变更，发行人承诺会及时告知受托管理人并更新相关身份信息。如果发行人先前提交的身份证件或者身份证明文件已过有效期的、或存在其他身份信息应更新情形，发行人没有在合理期限内更新且没有提出合理理由的，受托管理人有权中止办理相关业务，由此造成的一切法律后果，由发行人自行承担。

5、 发行人应当积极配合受托管理人洗钱风险尽职调查工作，如果发行人不配合，受托管理人有权限制或者拒绝办理业务，并根据情况提交可疑交易报告，由此造成的一切法律后果，由发行人自行承担。

（十五）廉洁从业

1、 本协议任一方均承诺严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，且都清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

2、 在本协议的磋商、签订与履行中，任一方及其员工、代理人及其他相关人员均不得向其他任一方及其员工、代理人及其他相关人员，输送或谋取任何非法利益，无论是直接方式或间接方式、以货币形式或是其他形式（包括但不限于提供有偿证券、支付凭证、物品及就业机会等）均不允许。本条所称“其他相关人员”是指协议任一方员工、代理人以外的与本协议项下项目有直接或间接利益关系的人员，包括但不限于任一方员工、代理人的亲友、发行债券企业的相关人员、相关政府主管部门人员、证券交易所工作人员、其他承销商的相关人

员。

3、 在本协议的磋商、签订与履行中，任一方均不得违反《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》、《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》、《证券经营机构及其工作人员廉洁从业实施细则》等法规的规定。

4、 协议各方应理解其他任一方对开展商业合作的合规管理要求，在合作其他任一方开展相关合规检查与审计工作时，应在适用法律法规及其内部政策允许的前提下提供必要及善意的支持。

（十六）附则

1、 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

2、 本期债券可能分期发行，本期债券项下任一期企业债券单称“本期债券”。除经相关法规或本协议允许的程序进行修订外，本协议适用于本期债券项下任一期债券。

3、 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

第十四节 发行有关机构

一、发行人：杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司

住所：浙江省杭州市临安区锦南街道九州街 88 号天目医药港医药产业孵化园 A 座 8-9 层

法定代表人：王小强

联系人：朱卿

联系地址：浙江省杭州市临安区锦南街道九州街 88 号天目医药港医药产业孵化园 A 座 8 层

联系电话：0571-61066001

传真：0571-61066001

邮政编码：311300

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人、受托管理人：财通证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦西楼

法定代表人：章启诚

联系人：王佳、俞弘烨、张恋

联系地址：浙江省杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 2002 室

联系电话：0571-87826913

传真：0571-87820057

邮编：310007

（二）分销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：王熙子、张予初、牛武

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005349

传真：010-88005099

邮政编码：100033

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66168715

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：戴文桂

联系人：袁璐

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

电话：021-58409894

传真：021-68875802-8248

邮编：200120

四、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：凌梦佳

联系地址：浙江省嘉兴市中环广场西区 A 座 5 楼

电话：0573-82692081

传真：0573-82692085

邮编：314000

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：吴梦琦

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63501349

传真：021-63610539

邮政编码：200001

七、发行人律师：北京德恒（杭州）律师事务所

住所：杭州市上城区新业路 200 号华峰国际大厦 10 层

负责人：夏勇军

联系人：郑丽萍、廖祥正

联系地址：杭州市上城区新业路 200 号华峰国际大厦 10 层

电话：0571-86508080

传真：0571-87357755

邮编：310020

八、担保人：杭州市临安区国有股权控股有限公司

住所：浙江省杭州市临安区锦城街道临天路 1950 号

法定代表人：万凌峰

联系人：孟亦淇

联系地址：浙江省杭州市临安区锦城街道临天路 1950 号

联系电话：0571-58618232

邮政编码：311300

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人 员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）： 王小强
王小强

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司

2024 年 6 月 5 日




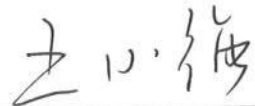
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事及高级管理人员签字：


方学锋


王敏


王小强


陈鸿

公司非董事高级管理人员：无

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司

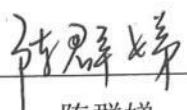
2024 年 6 月 5 日

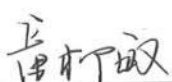


发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：


陈群娣


童柳敏


林振宇

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司

2024 年 6 月 5 日



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字： 王佳
王佳

法定代表人签字（授权代表人）： 李斌
李斌



法定代表人授权书

本人作为财通证券股份有限公司法定代表人，兹委托 李斌 先生代表本人签署投资银行业务相关文件，授权类别如下：

- 1、代表本人签署投资银行业务（不含新三板）一般协议类文件；
- 2、代表本人签署投资银行业务申报文件、信息披露文件、投标文件等；
- 3、代表本人签署投资银行军工咨询服务业务涉密人员的保密责任书；
- 4、代表本人签署涉及投资银行人员资质向监管机构报批或报备的文件。

兹委托 王舒 先生代表本人签署新三板业务相关的一般协议类文件。

本人对被授权人的签字承担责任。本授权委托书自本人签发之日起生效，有效期一年。

具体授权范围见后附表格，特此委托并授权。

本授权委托书一式三份，具有同等效力。

委托人（签字）：

2023 年 7 月 7 日

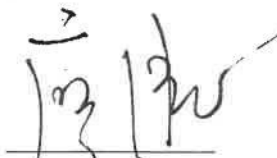


发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师：


郑丽萍


廖祥正

律师事务所负责人：


夏勇军


北京德恒（杭州）律师事务所



2024年 6 月 5 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）募集说明书，确认募集说明书与本所出具的容诚审字[2022]310Z0127号、容诚审字[2023]310Z0196号、容诚审字[2024]310Z0194号等报告不存在矛盾。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内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师： 
顾宇倩


周起越


吴玲琳

会计师事务所负责人： 
肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2024年6月5日

关于签字注册会计师离职的说明函

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2021 年度至 2023 年度的财务报表进行了审计，并出具了编号为容诚审字【2022】310Z0127 号审计报告、容诚审字【2023】310Z0196 号审计报告及容诚审字【2024】310Z0194 号审计报告，签署容诚审字【2023】310Z0196 号审计报告的注册会计师徐文萍已从本所离职，不在本所工作。

特此说明。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)


2024 年 6 月 5 日



资信评级机构声明


本机构及签字的资信评级人员已阅读《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）募集说明书》，确认募集说明书与本机构出具的《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：


[吴梦琦]


[瞿玲]

评级机构负责人：


[丁豪樑]



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2024 年 6 月 5 日

企业法人授权委托书

委托单位：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

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2024 年 6 月 30 日。

委托单位：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（盖章或签字）



2024年 3 月 28 日

第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》；
- (三) 杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2021-2023 年审计报告；
- (四) 杭州市临安区国有股权控股有限公司 2023 年审计报告；
- (五) 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；
- (六) 《受托管理协议》；
- (七) 《债券持有人会议规则》；
- (八) 募集资金投资项目核准文件。
- (九) 担保函

二、查阅地址

(一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司

联系人：朱卿

联系地址：浙江省杭州市临安区锦南街道九州街 88 号天目医药港医药产业孵化园 A 座 8 层

联系电话：0571-61066001

传真：0571-61066001

邮政编码：311300

2、主承销商：财通证券股份有限公司

联系人：王佳、俞弘烨、张恋

联系地址：浙江省杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 2002 室

联系电话：0571-87826913

传真：0571-87820057

邮编：310007

（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、上海证券交易所

网址：<http://www.sse.com.cn>

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。