2021年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集说明书摘要

发　　行　　人:杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
牵头主承销商:财通证券股份有限公司
联席主承销商:申万宏源证券有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人不承担政府融资职能,本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他有关法律、法规的要求,遵循勤勉尽责、诚实信用的原则,独立地对发行人进行了尽职调查,对本次债券募集说明书进行了核查,确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件,并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定,均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本次债券时,应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

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

六、本期债券基本要素

债券名称:2021年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券(简称"21钱世纪城债01")。

发行总额:计划发行规模为人民币15亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为5亿元。

根据《企业债簿记建档发行业务指引》,发行人经与簿记管理人协商一致,在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下,于企业债券发行定价过程中,自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数5倍,当期计划发行规模为15亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为5亿元。当发行时间截止后,如达到强制触发倍数的,应按照当期计划发行规模15亿元全额进行配售。当发行时间截止后,如未达到强制触发倍数的,应按照如下规则进行配售:

(1)申购总量未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销条款履行责任,按照基础发行额10亿元进行配售。

(2)申购总量已达到基础发行额,且未达到当期计划发行规模的,不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额10亿元进行配售。

(3)申购总量已达到当期计划发行规模,且未达到强制触发倍数的,发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照当期计划发行规模15亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额10亿元进行配售。

债券期限:7年,同时附债券存续期的第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券利率:本期债券为固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利。前5年的票面年利率根据上海银行间同业拆放利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入)。

本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内固定不变。在债券存续期的第5个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权,则维持原有票面利率。

发行人调整票面利率选择权:本期债券在存续期的第5年计息年度末,发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点(含本数),调整后的债券票面年利率在存续期后2年固定不变。若发行人未使用调整票面利率选择权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

投资者回售选择权:在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人刊登关于是否调整本期债券票面年利率以及调整幅度的公告后,投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人,或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为继续持有债券并接受上述调整。

发行价格:本期债券面值100元,平价发行。以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

发行方式及对象:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)和持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

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

还本付息方式:每年付息一次,到期一次还本,每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付,最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

担保方式:本期债券无担保。

承销方式:余额包销。

信用评级:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,本期债券的信用等级为AA+级,发行人主体长期信用等级为AA+级。

流动性安排:本期债券发行结束后一个月内,发行人将向有关主管部门提出上市或交易流通申请,经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通。

释 义

在本募集说明书中,除非上下文中另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/本公司/公司:指杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司。

本次债券:指发行人发行的总额为人民币26亿元的"杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券"。

本期债券:指"2021年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券"(简称"21钱世纪城债01")

本次发行:指本期债券的发行。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集说明书》。

牵头主承销商/簿记管理人/财通证券:指财通证券股份有限公司。

联席主承销商:指申万宏源证券有限公司

承销团:指由主承销商为本次债券发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销组织。

承销协议:指发行人与主承销商为本次发行及流通签订的《2020年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券承销协议》。

簿记建档:指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

承销方式:指承销团余额包销。

债券持有人:指持有杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券的投资者。

债券持有人会议规则:指《2020年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》。

债权代理协议:指《2020年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券之债权代理协议》。

监管银行/债权代理人/工商银行萧山分行:指中国工商银行股份有限公司萧山分行

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

上交所:指上海证券交易所。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司:指中国证券登记结算有限责任公司。

工作日:指中国境内商业银行的对公营业日(不包括国家法定节假日或休息日)。

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

计息年度:指本次债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

元:如无特别说明,指人民币元。

第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]158号注册通知文件同意公开发行。

本次债券发行的相关议案已经由董事会于2020年1月21日审议通过,并由发行人股东会于2020年2月14日审议通过,同意发行本次债券的相关提案。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人:杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
住所:萧山区宁围街道民和路525号三宏国际大厦2301、2302室
法定代表人:陈国飞 联系人:黄定辉
联系地址:萧山区宁围街道民和路525号三宏国际大厦2301、2302室
联系电话:0571-83783606 传真:0571-82832930 邮政编码:311215

二、主承销商
(一)牵头主承销商、簿记管理人:财通证券股份有限公司
住所:浙江省杭州市天目山路198号财通大厦东楼2006室
法定代表人:陆建强 联系人:郑伟强、张康、李娜
联系地址:浙江省杭州市天目山路198号财通大厦东楼2006室
联系电话:0571-87821929 传真:0571-87820057 邮政编码:310007
(二)联席主承销商:申万宏源证券有限公司
住所:上海市徐汇区长乐路989号45层
法定代表人:杨玉成 联系人:徐飞、孙洁
电话:021-33389888 传真:021-33389950

三、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
负责人:黄红元
联系电话:021-68808888 传真:021-68804868 邮政编码:200120

四、债券登记机构
(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:田鹏
联系地址:北京市西城区金融大街10号
联系电话:010-88170738 传真:010-88170752 邮政编码:100140
(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号中国保险大厦三楼
总经理:高斌 联系人:王博
联系地址:上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦三楼
联系电话:021-38874800 传真:021-58754815 邮政编码:200120

五、审计机构:中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市西直门外大街110号中糖大厦11层
执行事务合伙人:胡柏和 联系人:李爱洋
联系地址:北京市西直门外大街110号中糖大厦11层
联系电话:010-68360123 传真:010-68360123 邮政编码:100044

六、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司
住所:北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
联系地址:上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦8楼
法定代表人:闫衍 联系人:李龙泉
联系电话:021-60330988 传真:021-60330991

七、律师事务所:浙江泽大律师事务所
住所:浙江省杭州市钱江新城五星路198号瑞晶国际大厦12楼、14楼
负责人:王小军 联系人:贾为中
联系地址:浙江省杭州市钱江新城五星路198号瑞晶国际大厦12楼、14楼
联系电话:0571-89972800 传真:0571-87709517 邮政编码:310020

八、债权代理人监管银行:中国工商银行股份有限公司萧山分行
住所:萧山区城厢街道城河街54号 负责人:黄震宇 联系人:陈飒飒
联系地址:萧山区城厢街道城河街54号
联系电话:0571-82669829 传真:0571-82373731 邮政编码:311202

第三条 发行概要

一、发行人:杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司。

二、债券名称:2021年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券(简称"21钱世纪城债01")。

三、发行总额:计划发行规模为人民币15亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为5亿元。

根据《企业债簿记建档发行业务指引》,发行人经与簿记管理人协商一致,在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下,于企业债券发行定价过程中,自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数5倍,当期计划发行规模为15亿元,其中基础发行额为10亿元,弹性配售额为5亿元。当发行时间截止后,如达到强制触发倍数的,应按照当期计划发行规模15亿元全额进行配售。当发行时间截止后,如未达到强制触发倍数的,应按照如下规则进行配售:

(1)申购总量未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销条款履行责任,按照基础发行额10亿元进行配售。

(2)申购总量已达到基础发行额,且未达到当期计划发行规模的,不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额10亿元进行配售。

(3)申购总量已达到当期计划发行规模,且未达到强制触发倍数的,发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照当期计划发行规模15亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额10亿元进行配售。

四、债券期限:7年,同时附债券存续期的第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

五、债券利率:本期债券为固定利率债券,采用单利按年计息,不计复利。前5年的票面年利率根据上海银行间同业拆放利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入)。

本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内固定不变。在债券存续期的第5个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权,则维持原有票面利率。

六、发行人调整票面利率选择权:本期债券在存续期的第5年计息年度末,发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点(含本数),调整后的债券票面年利率在存续期后2年固定不变。若发行人未使用调整票面利率选择权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

七、发行人调整票面利率选择权公告日期:发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

八、投资者回售选择权:在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人刊登关于是否调整本期债券票面年利率以及调整幅度的公告后,投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人,或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

九、投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为继续持有债券并接受上述调整。

十、发行方式及对象:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)和持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

十一、发行价格:债券面值100元,平价发行,以1,000元人民币为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

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

十三、发行期限:本期债券公开发行期限为3个工作日,自发行首日起至2021年1月21日止。

十四、簿记建档日:2021年1月18日。

十五、发行首日:本期债券发行期限的第一日,即2021年1月19日。

十六、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的1月19日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限:自2021年1月19日起至2028年1月18日止;如投资者行使回售选择权,则回售部分债券的计息期限为2021年1月19日至2026年1月18日。

十八、还本付息方式:每年付息一次,到期一次还本,每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付,最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

十九、付息日:债券存续期内每年的1月19日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间付息款项不另计利息)。

二十、本金兑付日:本期债券的本金兑付日为2028年1月19日;如投资者行使回售选择权,则回售部分债券的兑付日为2026年1月19日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间兑付款项不另计利息)。

二十一、本息兑付方式:通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

二十二、承销方式:承销团余额包销。

二十三、承销团成员:牵头主承销商为财通证券股份有限公司,联席主承销商为申万宏源证券有限公司。

二十四、担保方式:本期债券无担保。

二十五、信用评级:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,本期债券的信用等级为AA+级,发行人主体长期信用等级为AA+级。

二十六、上市安排:本期债券发行结束1个月内,发行人将向有关主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。具体认购办法如下:

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

三、通过上海证券交易所向中国境内机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管,具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理,该规则可在中国证券登记公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。具体认购办法如下:

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系,凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方,均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行部分,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行部分,具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、本期债券的投资者接受本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、凡认购本期债券的投资者均视作接受《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

四、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

五、本期债券发行结束,发行人将向有关主管部门提出交易流通申请,经批准后安排本期债券在合法的证券交易场所交易流通,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

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

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

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

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

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

第七条 债券本息兑付办法

本期债券期限为7年期,同时附债券存续期的第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本息兑付方法具体如下:

一、利息支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次。本期债券付息日为2022年至2028年每年的1月19日,若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的1月19日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间付息款项不另计利息)。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二)本期债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三)根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金兑付

(一)本期债券到期一次还本。本期债券本金的兑付日为2028年1月19日,若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2026年1月19日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日,顺延期间兑付款项不另计利息)。

(二)本期债券本金的兑付通过债券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

(一)在债券存续期的第5个计息年度末,发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0至500个基点(含本数)。

(二)发行人将于债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。

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

(四)投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为接受上述调整。

(五)投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的,即视为投资者放弃回售,同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后,即视为投资者已经行使回售选择权,不得撤销。

(六)投资者回售本期债券,回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(七)发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付,并公告兑付数额。

(八)本期债券未注销部分的票面利率,以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

住所:萧山区宁围街道民和路525号三宏国际大厦2301、2302室

法定代表人:陈国飞

注册资本:人民币50,000万元

公司类型:有限责任公司(国有控股)

经营范围:投资咨询(除证券、期货、证券投资基金外);房地产开发;市政建筑工程、园林绿化工程、建筑装潢工程施工;物业服务。(凡以上涉及许可证制度的凭证经营)

发行人成立于2006年5月,注册资本人民币5亿元,发行人作为钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体,承担了萧山钱江世纪城的城市基础设施开发建设、土地综合开发、安置房建设、国有资产运营等职能。

根据中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的《审计报告》(勤信审字[2020]第0713号),截至2019年12月31日,公司总资产为3,186,368.90万元,总负债为1,311,107.40万元,所有者权益为1,875,261.50万元;2019年度,公司实现营业总收入256,240.30万元,净利润为45,904.93万元。

二、历史沿革

发行人由杭州萧山宁围镇资产经营公司和杭州市萧山区国有资产经营总公司出资设立,于2006年5月10日完成工商登记注册,并取得了杭州市工商行政管理局萧山分局核发的3301811040530号企业法人营业执照,成立名称为"杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司"。发行人设立时注册资本为人民币1.5亿元,其中,杭州萧山宁围镇资产经营公司出资5,000万元,杭州市萧山区国有资产经营总公司出资1亿元,均以货币出资且足额缴纳,上述出资已经杭州萧审会计师事务所杭萧审设验[2006]308号验资报告验证。

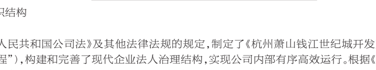
2009年1月15日,根据杭州萧山宁围镇资产经营公司和杭州市萧山区国有资产经营总公司一致通过的《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司股东会决议》,公司注册资本从1.5亿元增至5亿元,由新股东杭州市萧山钱江世纪城管理委员会以货币出资,增资后公司注册资本和实收资本为5亿元,出资比例为:杭州市萧山钱江世纪城管理委员会出资额3.5亿元,占注册资本的70%;杭州市萧山区国有资产经营总公司出资额1亿元,占注册资本的20%;杭州萧山宁围镇资产经营公司出资额5,000万元,占注册资本的10%,上述出资已经杭州萧永会计师事务所杭萧永变验[2009]005号验资报告验证。

2019年12月30日,公司召开股东会通过关于无偿划转公司70%股权的决议,将公司原股东杭州市萧山钱江世纪城管委会持有的公司70%的股权无偿划转给钱江世纪城管委会下属全资子公司杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司,划转后公司股权结构为:杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司持股70%,杭州市萧山区国有资产经营总公司持股20%,杭州萧山宁围街道资产经营公司持股10%。股权变更后,公司控股股东为杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司,实际控制人为杭州市萧山钱江世纪城管委会。上述变更已在杭州市萧山区市场监督管理局完成变更,并领取新换发的营业执照。

三、股东情况

发行人的股东为杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司、杭州萧山国有资产经营集团有限公司(原名称:杭州市萧山区国有资产经营总公司)和杭州萧山宁围街道资产经营公司,杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司为发行人的控股股东,杭州市萧山钱江世纪城管理委员会为发行人的实际控制人。

图8-1:发行人股权结构图


杭州市萧山钱江世纪城管理委员会
100%
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司
杭州萧山国有资产经营集团有限公司
杭州萧山宁围街道资产经营公司
70%
20%
10%
杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

四、公司治理和组织结构

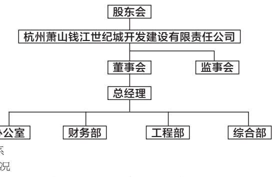
(一)公司治理情况

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定,制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司章程》(以下简称"公司章程"),构建和完善了现代企业法人治理结构,实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定,发行人设立了股东会、董事会、监事会及经理层并建立了有效的会议议事规则。各机构在公司的实际运作中发挥重要作用,成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台,推动公司稳步发展。

(二)公司组织结构

公司以高效、精简为原则,根据其定位、业务特点及业务需要设置了办公室、财务部、工程部和综合部。公司组织结构情况如下:

图8-2:发行人组织结构图



五、发行人与子公司的投资关系

(一)纳入合并范围的子公司情况

截至2019年末,发行人纳入合并报表范围的子公司共计6家,具体投资关系如下表:

表8-1:截至2019年末纳入合并报表范围的子公司一览表

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	级次
1	杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司	137,750.00	100.00	一级
2	杭州宁成置业有限公司	21,000.00	100.00	一级
3	杭州萧山钱江世纪城实业投资有限公司	2,000.00	100.00	一级
4	杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司	10,000.00	100.00	二级
5	杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司	10,000.00	100.00	一级
6	杭州钱江世纪城开元物业服务有限公司	1,000.00	51.00	一级

(二)公司其他重要权益投资情况

截至2019年末,发行人联营企业有1家。

表8-2:截至2019年末联营企业一览表

公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)	经营范围
杭州亚运村建设有限公司	380,000.00	40.00	实业投资、房地产开发、经营(凭有效资质证书经营);城市地块综合开发,资产管理,物业服务,建筑工程管理,营销策划,国内广告设计、代理、制作、发布(除网络),庆典礼仪,停车服务,会展服务。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

本公司董事、监事及高级管理人员基本情况如下:

表8-3:发行人现任董事、监事及高级管理人员任职情况

序号	姓名	职务	性别	年龄
1	冯元植	董事长	男	46
2	黄定辉	董事、副总经理、财务总监	男	49
3	蔡信国	职工董事	男	33
4	沈海龙	监事会主席	男	43
5	林浙翔	监事	男	29
6	寿丽颖	职工监事	女	28
7	陈国飞	总经理、法定代表人	男	35

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司是杭州萧山钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体,主要业务包括杭州萧山钱江世纪城的城市基础设施开发建设、土地综合开发、安置房建设、混凝土销售、国有资产运营等。

二、发行人主要业务经营模式

(一)基础设施建设业务

城市基础设施建设是发行人主营业务之一,发行人自成立以来,实施了大量道路、桥梁、绿化等市政建设工程。最近三年,发行人通过基础设施建设分别形成收入109,169.08万元、108,005.57万元、190,888.60万元。

发行人通过与委托方签订委托建设框架合同的模式进行区域内基础设施建设。建设的项目范围涵盖区域内道路建设、绿化工程、水利工程、道路亮化工程、河道治理工程、过渡房建设工程和安置小区工程等。

项目投入过程中的工程款及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付。项目具体结算时间、方式以及价款由委托方以委托开发建设项目结算通知的方式确定。开发年度内由发行人在结算日提供成本核算明细,经委托方确认后按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计5%的收益支付给发行人形成营业收入。

(二)土地整理业务

最近三年,发行人通过土地整理业务分别形成营业收入14,597.14万元、10,683.01万元、11,965.49万元。发行人土地开发整理业务主要采取委托开发的运作模式,发行人与委托方签订委托建设框架合同,每年根据委托方出具的确认函确认土地整理收入,纳入发行人主营业务收入。

根据委托建设框架合同,在开发的前期阶段,投入的征地费、拆迁费、安置费及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付;开发年度内由发行人在结算日提供成本核算明细,经委托方确认后按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计5%的收益支付给发行人形成营业收入。

发行人作为钱江世纪城区域内的土地开发整理的施工建设主体,负责区域内土地整理和综合开发工作,包括征地、拆迁、安置、补偿、场地平整及建设相关配套基础设施,以达到净地的出让交付标准。在土地开发过程中,发行人按照统一规划、分步开发的原则,在土地使用、审批、拍卖、出让环节严格按照国家有关法律法规执行。

(三)安置小区工程业务

安置房建设是发行人主营业务之一,发行人自成立以来,实施了较多的安置房建设工程。最近三年,发行人通过安置房建设分别形成收入0万元、69,300.94万元、45,099.75万元。

发行人安置房建设有两种模式:一种是发行人与委托方通过签订委托建设框架合同的模式进行区域内安置房建设。项目投入过程中的工程款及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付。项目具体结算时间、方式以及价款由委托方以委托开发建设项目结算通知的方式确定。开发年度内由发行人在结算日提供成本核算明细,经委托方确认后按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计5%的收益支付给发行人形成营业收入。另一种运营模式为发行人实施安置房项目建成后再根据政府确定的指导价格,将安置房直接面向被拆迁户销售,回笼资金,实现安置房销售收入。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一)发行人在行业中的地位

钱江世纪城滨临钱塘江,与钱江新城隔江相望,距离杭州市城区较近,靠近萧山国际机场,地域优势突出。发行人是钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体,承担了萧山钱江世纪城的城市基础设施建设、土地开发、安置房建设、国有资产运营等职能,在当地社会和经济发展过程中起到重要作用,拥有区域内各行业最优质资源。发行人在钱江世纪城基础设施建设、土地开发、安置房建设方面具有不可替代的行业垄断地位。未来,随着萧山区经济不断发展,发行人区域地位将不断巩固,各项业务将保持良好发展。

(二)发行人在行业中的竞争优势

1、区域经济发展优势

近年来,萧山区经济规模不断增长,产业结构日益优化。萧山区位于浙江省北部、杭州湾南岸、钱塘江南岸,地处中国县域经济最为活跃的长三角南翼,东邻绍兴市柯桥区,南接诸暨市,西连富阳市,西北临钱塘江,与杭州主城区一江之隔,地理位置优越。2017-2019年,萧山区(不含大江东)分别实现地区生产总值1,861亿元、1,802亿元和1,847亿元,增速分别为8.5%、5.7%和6.4%,经济体量明显上升。

作为未来杭州城市中央商务区(CBD)的重要组成部分和城市双心结构的核心内容,钱江世纪城发展迅速。2018年钱江世纪城累计接待客商400余批次,签署重大招商协议20余份。萧山首家世界500强关联企业浙江传化壳牌能源有限公司总部、中国第一条智慧高速公路项目总部杭绍甬高速公路项目总部、中国首座计算机博物馆、浙商银行总部等项目完成签约落户,网易世纪城新址投入使用。2018年钱江世纪城税收5,000万以上企业21家,税收亿元以上企业突破11家。

综合来看,优良的地理环境、发达的交通网络、快速增长的区域经济为发行人提供了优越的经营环境,发行人各项主营业务将与当地经济建设形成良好互动循环,最终促进发行人业绩持续增长。

2、区域垄断优势

发行人是钱江世纪城区域内重要的国有资产运营主体,承担了大量的城市基础设施建设、土地开发整理和安置房建设工作在区域内具有垄断地位。随着杭州市及萧山区社会经济的快速发展,钱江世纪城作为推进"一港四区"、"一副三组团"建设的战略重点和新型城市化与新型工业化、现代服务业与先进制造业"两轮驱动"的结合点,城市基础设施升级和改造的需求日益迫切,发行人作为钱江世纪城区域内重要的国有资产运营主体,自成立以来经营规模和实力不断提高,主营业务板块业态模式日趋成熟。

3、政府支持优势

同时,在财政、税收政策方面受到政府的大力支持,在土地开发与城市建设开发领域的竞争力已经形成,在其所在行业中具备突出的区域垄断优势。2017-2019年,发行人获得政府补助分别为3.50亿元、4.24亿元和5.05亿元。未来几年内,随着项目建设的进行,地方政府对发行人的支持力度仍将不断加大。

4、融资能力优势

发行人作为钱江世纪城区域内重要的国有资产运营主体,授信额度充足。发行人与招商银行、杭州银行、江苏银行、南京银行、浙商银行等多家商业银行密切合作,建立了稳固的长期业务关系。发行人自成立以来,一直按照银行要求按时偿还贷款本息,保持着良好的信用记录,历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%,无任何逾期贷款。优良的资信条件和信用水平为发行人进一步提高融资能力奠定了坚实的基础,畅通的间接融资渠道能够为发行人的长远发展提供有力的资本支持。

5、项目经验优势

自成立以来,发行人业务优势明显,在项目投资、建设与运营的过程中积累了丰富的经验,拥有一批从业经验丰富,综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才,形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理程序。

6、区域机遇优势

2016年,举世瞩目的G20峰会成功召开,世纪城作为峰会主会场迅速走红,以崭新的形象进入国际视野。借G20东风、各种利好叠加以及板块自身优势,世纪城投资价值借助"眼球效应"不断放大,已一跃成为杭州最热门投资聚集地和城市新名片。全国排名前十的房企已有六家在世纪城重金拿地。杭二中萧山分校、省妇幼保健院钱江院区等名校名院正式确定入驻,教育、医疗配套和大型城市综合体等商业配套不断完善。成功承办了第一届国际茶叶博览会、第二届世界杭商大会、2016中国(杭州)国际电子商务博览会等大型展览赛事。国际博览中心会展业和旅游业开局良好。

当前的世纪城面对"四大机遇"。一是面临"后峰会前亚运"的历史机遇,承担打造主战场的挑战。作为2022年亚运会的承办地,应当科学统筹迅速集聚的项目、资金、技术、政策等创新要素,在城市功能整合、规划布局调整、城市形象提升等方面创造更大机遇,加快推进亚运场馆和亚运村的开工建设,为2022年举办一届绿色、智能、节俭、文明的亚运会创造最优的环境,提供一流的服务。二是面临"钱塘江金融港湾"的区位机遇,承担打造核心区的挑战。作为钱塘江金融港湾的核心区,应当围绕打造"浙江新金融中心"的目标,对标已占得先机的钱江新城,知难而上,错位发展,最终迎头超越,重点引进世界500强企业、大型央企、上市企业,积极吸纳资本、集聚人才,力争打造成为长三角乃至全国的企业总部基地、金融科技集聚地、产业链金融生态区。三是面临"拥江发展"的战略机遇,承担打造主阵地的挑战。作为杭州推进跨江发展、拥江发展的主阵地,应当借杭州城市"两江战略"深入实施之机,主动融入区域协同发展,努力拓展与滨江、钱江新城等区域的平台合作,加快道路、隧道、桥梁等现代城市配套服务设施建设的融合贯通,在金融、商务、科技、会展、体育等核心产业做大做强,丰富和完善世纪城作为未来杭州市新中心的战略内涵。四是面临"三化联动"的时代机遇,承担打造样板区的挑战。作为萧山连接杭州市中心城区的桥头堡,应当坚持发展的主旋律不动摇,统筹生产、生活、生态三大布局,更加注重发挥城市化的龙头带动作用,以城市转型促进经济转型,带动生态文明提升,做到规划全域覆盖、交通全域畅通、产业全域布局、公共服务全域均衡、环境全域优化,在萧山"打造体现世界名城风貌的现代化国际城区"的伟大实践中体现应有的责任担当。

四、发行人未来发展战略与规划

(一)杭州城市新中心。杭州市新一轮城市总体规划(2001-2020年)修编中,将延安路及近湖地区、钱江新城及钱江世纪城列为市级公共中心。2016年1月,杭州市总体规划正式得到国务院批复,钱江世纪城位于杭州城市总体布局"双心"、"双轴"的核心位置(注:"双心"即湖滨、武林的旅游商业文化中心和临江地区钱江北岸、南岸的城市新中心、城市商务中心;"双轴"即东西向以钱塘江为城市生态轴,南北向以主城——江南城为城市发展轴)。围绕打造杭州城市新中心的目标,世纪城严格按照"高起点规划、高标准建设、高强度投入、高效能管理"的要求,科学合理规划好世纪城22.27平方公里的发展远景,以中央商务区为带动,持续推进规划建设和招商引资,合理配置教育、文化、医疗、休闲、娱乐等公共资源,加快形成商业氛围浓厚、人居和谐的三产聚集区。

(二)钱塘江金融城。浙江省的《十三五》规划明确提出了打造钱塘江金融港湾的战略。2016年12月,浙江省召开了钱塘江金融港湾建设推进大会,发布了《钱塘江金融港湾规划》具体落实了以钱塘江两岸为中心,打造1+X的空间布局。其中"1"即核心区,以钱江世纪城和钱江新城为中心,由中央商务区(CBD)向沿江两岸扩展,把钱江世纪城置身于全省的规划战略中。围绕打造钱塘江金融城的目标,世纪城将以金融科技、金融总部以及产业链金融为重点,努力打造企业总部基地、金融科技集聚区、产业金融生态区,将钱江世纪城打造成具有强大资本吸纳能力、人才集聚能力、创新转化能力、服务辐射能力的浙江新金融中心。

(三)国际化新城区。《中共杭州市委关于全面提升杭州城市国际化水平的若干意见》(2016年7月)中指出:抓住和用好重大战略机遇,全面提升杭州城市的综合实力、创新活力、人文魅力和国际影响力,为建设世界名城打下坚实的基础。区第十五次党代会提出了打造体现世界名城风貌的现代化国际城区的目标。钱江世纪城地理位置优越,沿江区域景观优势突出,是聚焦发展的热点区域,也是城市高端功能发展以及高端资源、信息流、资金流集聚的区域,符合国际化城市的高品质、时尚化、人文化要求。围绕打造国际化新城区的目标,世纪城将积极引进更多国际级体育赛事、国际会展会议,积极引进国际知名会议、会展、经济合作、商会、休闲旅游类国际组织落地,积极引进国际学校、国际医院,建设国际社区、国际化商业街区,力争建成名副其实的国际会议举办地、国际赛事承办地、国际组织集聚地。

公司是杭州市钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体,承担了大量的城市基础设施建设、土地开发整理和安置房建设工作。自成立以来,公司结构完善,机构运转正常有序,融资投资渠道畅通,有力地支持了区域内基础设施和重大项目建设,为钱江世纪城吸引投资、发展经济、改善企业经营效率、提高人民生活水平发挥了积极作用。根据《杭州市城市总体规划(2001~2020年)》,钱江世纪城被定位为未来杭州市市级中心。

根据公司规划,未来将加强市场化业务的布局,独立开展市政养护、广告经营、房地产开发等业务,最终实现公司可持续、多元化发展。目前公司将抓住杭州举办G20峰会、亚运会等一系列重大盛会的机遇,在大项目的带动下加强主营业务布局,不断增强自身实力。

第十条 发行人财务情况

公司2017至2019年度财务报告已由中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并分别出具了编号为勤信审字[2018]第1120号、勤信审字[2019]第0566号、勤信审字[2020]第0713号的标准无保留意见的审计报告。

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、注释以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人近三年总体财务情况

(一)合并资产负债表

表10-1:发行人最近三年合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
资产总额	3,186,368.90	2,902,707.98	2,383,110.26
其中:流动资产	3,132,595.06	2,855,290.33	2,367,688.35
负债合计	1,311,107.40	1,142,635.68	910,409.55
其中:流动负债	460,107.40	221,488.21	391,225.48
股东权益合计	1,875,261.50	1,760,072.30	1,472,691.71
负债和所有者权益总计	3,186,368.90	2,902,707.98	2,383,101.26

(二)合并利润表

表10-2:发行人最近三年合并利润表主要数据

单位:万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	256,240.30	187,989.52	123,805.41
营业利润	48,090.70	49,590.44	37,927.62
利润总额	46,819.07	48,262.39	35,095.90
净利润	45,904.93	47,097.77	34,358.92

(三)合并现金流量表

表10-3:发行人最近三年合并现金流量表主要数据

单位:万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	31,943.17	53,401.75	-171,643.53
投资活动产生的现金流量净额	-219,990.66	-30,274.10	-5,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	128,665.35	37,158.60	44,619.80
现金及现金等价物净增加额	-61,981.95	62,818.23	-132,023.73
期末现金及现金等价物余额	105,081.39	167,063.33	104,245.10

(四)主要财务数据和指标

表10-4:发行人最近三年主要财务数据和指标

项目	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动比率[1]	6.81	12.89	6.05
速动比率[2]	1.05	2.08	0.94
资产负债率(%)[3]	41.15	39.36	38.20
存货周转率(次)[4]	0.10	0.08	0.07
流动资产周转率(次)[5]	0.09	0.07	0.06
总资产周转率(次)[6]	0.08	0.07	0.06
净利润率(%)[7]	17.91	25.05	27.75
净资产收益率(%)[8]	2.53	2.91	2.67
总资产收益率(%)[9]	1.51	1.78	1.60

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券

截至募集说明书签署日,发行人已发行尚未兑付的债券余额为55.80亿元。具体情况如下:

表11-1:已发行尚未兑付的债券

债券名称	发行规模(亿元)	债券余额(亿元)	起息日	期限(年)	票面利率(%)	债券类型
16钱世纪城债	18.00	10.80	2016-03-22	7	4.00	企业债
18萧山钱江MTN001	10.00	10.00	2018-03-12	5(3+2)	6.08	中期票据
18萧山钱江MTN002	10.00	10.00	2018-03-26	5(3+2)	5.90	中期票据
18萧山钱江MTN003	10.00	10.00	2018-04-04	5(3+2)	5.99	中期票据
20钱城01	15.00	15.00	2020-7-28	5(3+2)	4.17	私募债
合计	63.00	55.80	-	-	-	-

除上述债券外,发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据或短期融资券。发行人已发行的企业债券或其他债务均不处于违约或者延迟支付本息的状态。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金规模及使用计划

本期债券募集资金为15亿元(基础发行规模10亿元,弹性配售规模5亿元),全部用于钱江世纪城丰东家园安置小区项目、钱江世纪城合丰家园安置小区项目和钱江世纪城丰二家园二苑安置小区项目。该项目可行性研究报告的编制单位为上海沪港建设咨询有限公司,具有甲级工程咨询单位资格。募集资金具体使用计划如下所示:

表12-1:募集资金用途

单位:万元

序号	项目名称	总投资额	拟使用募集资金额度	占总投资比例
未行使弹性配售选择权				
1	钱江世纪城丰东家园安置小区	165,350.16	60,000.00	36.29%
2	钱江世纪城合丰家园安置小区	104,491.72	40,000.00	38.28%
合计		269,841.88	100,000.00	-
行使弹性配售选择权				
1	钱江世纪城丰东家园安置小区	165,350.16	68,938.66	41.69%
2	钱江世纪城合丰家园安置小区	104,491.72	43,565.24	41.69%
3	钱江世纪城丰二家园二苑安置小区	104,325.92	37,496.10	35.94%
合计		374,167.80	150,000.00	-

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。

第十三条 偿债保证措施

发行人在全面分析项目未来收益情况及自身财务状况的基础上,对本期债券的本息兑付作了充分可行的偿债安排,并将严格按照计划完成偿债安排,保证本息按时足额兑付。

一、本期债券偿债计划

(一)本期债券偿债计划概况

公司在充分分析未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付做出了切实可行的安排,公司制定了详细的偿债计划,并将严格按照计划按时足额兑付;建立债权代理人制度,与资金监管银行签订债权代理协议和资金监管协议;设立偿债资金专户,由资金监管银行对划至偿债资金专户的偿债资金进行监管;制定了债券持有人会议规则,为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

(二)偿债计划的工作及人员安排

为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括建立专门账户对偿债资金进行管理、确定专门部门与人员、设计工作流程、制定管理措施、做好组织协调等等,努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

发行人财务管理部将专门负责管理本期债券的还本付息工作,自成立起至付息期限或兑付期限结束,该部门人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付,并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后有关事宜。

二、本期债券的偿债保障措施

本期债券的偿债资金主要来源于募投项目的经营性收益、公司良好的经营状况和较强的盈利能力。发行人将按照本期债券发行条款的约定,凭借自身的偿债能力和融资能力,筹措相应的偿还资金,同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作,履行到期还本付息的义务。发行人具体偿债资金保障措施如下:

(一)公司稳定的盈利是本期债券按时偿付的基础

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2019年12月31日,发行人资产总计3,186,368.90万元,负债合计1,311,107.40万元,所有者权益合计1,875,261.50万元,资产负债率为41.15%,资产负债率较低,财务结构稳健,具有较强的偿债能力。

作为杭州钱江世纪城区域内重要的国有资产运营主体,发行人核心业务涵盖基础设施建设、土地开发、安置房建设等方面。2017-2019年,发行人营业收入分别为123,805.41万元、187,989.52万元、256,240.30万元,近三年平均营业收入为189,345.08万元,经营情况良好。2017-2019年,发行人归属于母公司所有者的净利润分别为34,358.92万元、47,097.77万元、45,928.53万元,近三年平均为42,461.74万元。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)本期债券募投项目的投资收益为本期债券的偿付提供支持

三个项目收益情况合并测算如下:

单位:万元

项目		(建设期)	第一年运营期(安置余房与停车场40%)	第二年运营期(安置余房与停车场30%)	第三年运营期(安置余房与停车场30%)	三年收入合计
丰东家园	安置房销售收入	–	18,772.60	–	–	18,772.60
	安置余房销售收入	–	51,129.79	38,347.34	38,347.34	127,824.48
	停车场项目收入	–	17,250.00	12,937.50	12,937.50	43,125.00
	合计	–	87,152.39	51,284.84	51,284.84	189,722.08
合丰家园	安置房销售收入		11,624.00	–	–	11,624.00
	安置余房销售收入	–	31,661.70	23,746.27	23,746.27	79,154.24
	停车场项目收入	–	11,110.00	8,332.50	8,332.50	27,775.00
	合计	–	54,395.70	32,078.77	32,078.77	118,553.24
丰二家园二苑	安置房销售收入	–	11,578.94	–	–	11,578.94
	安置余房销售收入	–	31,622.53	23,716.90	23,716.90	79,056.32
	停车场项目收入	–	11,290.00	8,467.50	8,467.50	28,225.00
	合计	–	54,491.47	32,184.40	32,184.40	118,860.26
收入合计		–	196,039.56	115,548.01	115,548.01	427,135.58
税金及附加(5.5%)			10,782.18	6,355.14	6,355.14	23,492.46
营业费用(1%)			1,960.40	1,155.48	1,155.48	4,271.36
净利润			183,296.98	108,037.39	108,037.39	399,371.77

从上表可知,三个项目合计净收益为399,371.77万元,可以覆盖项目总投374,167.80万元,可以覆盖全部债券的本息338,000.00万元(利息以6%的利率进行匡算)。

(三)地方政府在业务上大力支持公司发展

公司作为钱江世纪城区域内重要的国有资产运营主体,在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。最近三年,发行人分别获得政府补助35,000.00万元、42,400.00万元、50,479.13万元。

(四)公司与各级金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持

发行人具有良好的信用水平,与各大银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力,历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%,无任何逾期贷款。截至2020年9月末,发行人在银行获得的授信额度总额为1,349,500.00万元,其中已使用授信额度689,000.00万元,未使用额度660,500.00万元。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。

(五)良好的风险控制措施有利于实现本期债券的偿付

公司与中国工商银行股份有限公司萧山分行签署了《债权代理协议》,并制定了《债券持有人会议规则》。根据上述协议,债权代理人受债券持有人委托,监督发行人经营状况、募集资金使用情况,代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排,有效地保护了全体债券持有人的权利。

公司与中国工商银行股份有限公司萧山分行签署了《募集资金账户与偿债资金账户监管协议》。根据此协议,公司在中国工商银行股份有限公司萧山分行开立募集资金监管账户,公司应按约定用途,从监管账户中支取募集资金,同时,为了保证及时偿还到期债券本息,公司应从募集资金投资项目收益及经营盈余中逐步提取资金作为专项偿债资金,并将偿债资金存入在中国工商银行股份有限公司萧山分行开立的偿债资金专户进行管理。

(六)其他偿债措施安排

发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构,有效安排偿债计划。同时发行人还将根据市场形势的变化,不断改进管理方式,努力降低融资成本,优化债务结构,完善公司治理,增强财务风险控制能力,为本期债券偿付提供强大的制度保障。

第十四条 风险提示

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、与本期债券相关的风险

(一)利率风险与对策

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

对策:本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险,通过合理确定本期债券的票面利率,能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时,发行结束后,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市交易流通,以提高本期债券的流动性,为投资者提供规避利率风险的便利。

(二)兑付风险与对策

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

对策:发行人将加强本期债券募集资金使用管理,确保募集资金投入项目的正常运作,进一步提高管理和运营效率,严格控制成本支出,确保公司的可持续发展。本期债券募集资金投资项目良好的收益为本期债券按时足额偿付提供了坚实的基础。

(三)流动性风险与对策

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内,向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

对策:发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作,主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外,随着债券市场的发展,债券交易的活跃程度也将增强,未来的流动性风险将会有所降低。

(四)募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大,建设周期长,因此,在建设过程中,也将面临许多不确定性因素,资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

对策:发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证,充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中,发行人积极加强各投资环节的管理,控制投资成本,按计划推进工程建设进度,使建设项目能够按时投入使用,努力达到预期的经济效益和社会效益。另外,发行人将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制,严格执行项目资金收、付管理制度,并对资金的使用及归集情况进行实时监控,以确保项目建设实际投资控制在预算范围内,并如期按质竣工和及时投入运营。

二、与发行人相关的风险

(一)政府补助依赖性较强风险及对策

发行人主要利润来源为财政补助收入。最近三年,发行人政府补助收入分别为35,000.00万元、42,400.00万元、50,479.13万元,占当期(营业收入+补贴收入)的比例分别为22.04%、18.40%、16.46%。发行人政府补助收入占比较高,对政府补助存在较强的依赖性。未来如果政府补助下降,发行人的利润来源将可能受到较大不利的影响,从而可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

对策:公司是钱江世纪城区域内重要的国有资本运营主体。公司业务范围涉及基础设施建设、土地开发、安置房建设等多个领域,在钱江世纪城社会和经济发展过程中起到重要作用。财政补助收入是政府对公司主营业务发展的支持,也是公司业务相关性补贴收入,具有可持续性。同时,公司也不断进行业务多元化,各个业务板块齐头并进,增强公司业务盈利水平。

(二)担保风险及对策

截至2019年末,发行人为非关联方提供担保共计436,752.39万元,占净资产比例为23.29%。对外担保主要是为非关联方的银行贷款提供连带责任保证担保。虽然担保对象均为杭州市萧山区国有企业,担保方式多为借款担保,总体违约风险较低,但是非关联方的财务状况、经营成果和现金流量不受发行人影响和控制,未来如果非关联方出现违约、无法偿还债务等信用风险,仍将对发行人产生担保风险,从而影响发行人偿债能力。

对策:对于已经发生的担保,发行人将密切关注被担保方的经营情况及履约能力,尽最大努力降低由于对外担保而产生的风险、避免由于对外担保事项而给公司带来损失。此外,担保对象均为杭州市萧山区国有企业,总体违约风险较低。

(三)内部管理风险及对策

发行人已经建立了较健全的管理制度体系,但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张,公司内部管理和风险控制的难度也在加大,难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节,不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

对策:公司将在未来的生产经营中不断强化内部管理,健全相关管理机制,防范管理风险。安全生产方面,确保安全责任落实到位,加强工程管理,优化调度管理,提高工程质量,并且科学制定应急预案,认真落实有关措施。财务方面,进一步加强计划与预算工作,落实资产经营责任,统筹安排资金投向,不断提高资金使用效率,强化审核效能监察工作,以有效控制财务活动风险。

(四)资本支出规模较大风险及对策

最近三年,发行人经营活动现金流出分别为476,991.59万元、469,509.18万元、705,891.81万元,投资活动产生的现金流出为5,000.00万元、32,101.10万元、254,585.81万元。发行人作为杭州市钱江世纪城区域内重要的综合开发主体,未来钱江世纪城可开发空间较大,发行人土地开发和安置房建设投资项目较多,因此将给发行人带来一定的资本支出压力。

对策:发行人将进一步完善和拓宽企业融资渠道,同时针对市场环境的变化做出相应的应对方案。截至2020年9月末,发行人在银行获得的授信额度总额为1,349,500.00万元,其中已使用授信额度689,000.00万元,未使用额度660,500.00元。发行人将继续维护同各大银行间的良好合作关系,以充分利用现有融资渠道。在此基础上,发行人将进一步密切与相关银行和其他金融机构联系,充分利用资本市场多渠道筹集资金。

(五)发行人主营业务毛利率较低风险及对策

2017-2019年,发行人经营状况良好,分别实现营业收入123,805.41万元、187,989.52万元、256,240.30万元,毛利润分别为5,886.52万元、8,949.91万元、11,971.56万元,毛利率分别为4.75%、4.76%、4.67%,公司基础设施建设、土地开发、安置房等主营业务毛利率较低。

对策:虽然发行人毛利率较低,但是公司营业收入逐年大幅增加,同时,发行人获取了当地政府强有力的支持,最近三年,发行人政府补助收入分别为35,000.00万元、42,400.00万元、50,479.13万元,报告期内,发行人实现了归属于母公司所有者的净利润34,358.92万元、47,097.77万元、45,928.53万元。发行人逐年增加的营业收入和政府补贴,保障了公司盈利水平,从而有效保障公司偿债能力。

(六)其他应收款占比过大的风险

截至2018年末,发行人其他应收款金额为29.44亿元,其中主要为应收钱江世纪城管委会的款项24.85亿元,发行人其他应收款占总资产的比例为10.14%,占比较低,但如果不能按期收回,将给发行人经营带来一定风险。

对策:截至2019年末,发行人与管委会之间的其他应收24.85亿元款项中,除保证金450万外已全部收回。公司将加强经营管理,按照公司制度审批往来款项,同时加大其他应收款的回款管理,保障其他应收款的按时回款。

三、与行业相关的风险

(一)经济周期风险及对策

近年来,我国经济保持了平稳、快速的增长态势,经济的高速发展固然为发行人带来了较好的发展机遇,但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响,将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。而且,发行人从事的城市基础设施建设行业受经济周期的影响较大,如果未来经济出现衰退或国家减少固定资产的投入,可能会对发行人的盈利能力产生不利影响,降低发行人业务及盈利能力增长的稳定性。

对策:发行人所从事的行业虽受到一定经济周期波动的影响,但随着钱江世纪城区域经济发展水平的提高,社会对基础设施和土地的需求日益增长,发行人储备、开发土地的规模也会逐步增加,发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高,其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时,发行人将依托其综合经济实力,提高管理水平和运营效率,提高企业的核心竞争力,最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响,实现企业可持续发展。

(二)行业政策风险及对策

本期债券募投项目钱江世纪城安置房项目涉及房地产行业,房地产行业与整个国民经济的发展密切相关,国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控,行业政策涉及范围较广。近年来,国家已出台了一系列宏观调控政策,从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节,未来,国家宏观政策仍有可能出现变更或调整。

对策:发行人将积极收集行业监管政策信息,争取准确地掌握行业的动态,了解和判断监管政策的变化,同时根据国家政策变化制定应对策略,以降低行业监管政策对发行人经营和盈利造成的不利影响。

第十五条 信用评级

一、本次债券的信用评级及评级报告内容概要

经中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称"中诚信国际")基于对公司的运营环境、经营状况、盈利能力、发展前景等因素综合评估确定,发行人长期主体信用级别为AA+,本次债券信用级别为AA+。

(一)优势

1、区域经济稳步增长

萧山区经济实力稳步增长,产业结构持续优化,经济实力不断提升,为公司发展提供了良好的外部环境。并且,作为2022年杭州亚运会主要场馆和主要配套设施建设的核心区域,钱江世纪城片区发展机遇较好。

2、股东方的持续投入,公司资本实力不断增强

钱江世纪城管委会持续向公司注入资产并提供一定资金支持,公司资本实力不断夯实。

(二)关注

1、资产流动性较弱

随着公司业务的不断推进,存货规模增长较快,截至2020年6月末,公司存货为287.47亿元,占总资产的比重为81.47%,主要由代建项目构成,后续结算进度及资金回笼情况仍需关注。

2、资本支出压力较大

截至2020年6月末,公司在建和拟建项目尚需较大规模投资,未来随着建设项目的持续推进,公司将面临较大的资金支出压力。

3、公司控股股东及公司高管发生变更

2019年12月,钱江世纪城管委会将其持有的公司70.00%股权无偿划转至杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司(以下简称"世纪城国资"),相关控制权和表决权一并转移。划转后,公司控股股东变更为世纪城国资,公司存量及新增项目均由世纪城国资委托。中诚信国际对公司后续项目协议签订、业务开展及回款情况等的影响保持关注。

(三)跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和中诚信国际的评级业务管理制度,中诚信国际将在本次债券的存续期内密切关注发行人的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项,实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次;不定期跟踪评级在中诚信国际认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

二、发行人信用记录

根据《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司企业信用报告》,发行人最近三年的信贷记录和商业往来记录中,不存在违约情况,公司的社会责任记录和司法记录中亦不存在合同违约、重大诉讼、仲裁或行政处罚等重大违法违规情形。

第十六条 法律意见

本次债券的发行人律师浙江泽大律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为:

(一)发行人是依法设立并合法存续的有限责任公司,具备《公司法》、《证券法》等法律、法规规定的发行公司债券的主体资格。

(二)发行人已就申请发行本期债券事项履行了内部决策程序,发行人本次债券发行已获得上报发行申请材料之前所必要的批准和授权,尚需在国家发展和改革委员会注册。

(三)本次债券发行符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件所规定的发行公司债券的实质条件。

(四)本期发行募集资金拟投向的项目已取得相关主管部门的核准,募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

(五)本期发行的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

(六)本期债券承销协议、承销团协议合法有效,对协议签署各方具有约束力。

(七)发行人及其股东、控股子公司、董事、监事、高级管理人员没有尚未了结的重大诉讼、仲裁和行政案件,亦不存在可预见的重大诉讼、仲裁案件或被执行行政处罚的情形。

(八)募集说明书编制符合管理条例及其他法律、法规、规范性文件的规定,其中引用《法律意见书》的内容真实、准确、完整,不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后1个月内,发行人将向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、税务说明

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

三、符合企业债券管理条例承诺

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十八条 备查文件

一、备查文件:
(一)国家有关部门对本期债券的批准
(二)《2021年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集说明书》
(三)发行人2017-2019年经审计的财务报告
(四)评级机构为本期债券出具的信用评级报告
(五)律师事务所为本期债券出具的法律意见书
(六)《2020年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券之债权代理协议》
(七)《2020年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券之债券持有人会议规则》
(八)《2020年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券之偿债资金账户监管协议》
(九)《2020年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券之募集资金账户监管协议》

二、查询地址:

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

(一)杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
住所:萧山区宁围街道民和路525号三宏国际大厦2301、2302室
法定代表人:陈国飞 联系人:黄定辉
联系地址:萧山区宁围街道民和路525号三宏国际大厦2301、2302室
电话:0571-83783606 传真:0571-82832930 邮编:311215

(二)财通证券股份有限公司
住所:浙江省杭州市天目山路198号财通大厦东楼2006室
法定代表人:陆建强 联系人:郑伟强、张康、李娜
联系地址::浙江省杭州市天目山路198号财通大厦东楼2006室
电话:0571-87821929 传真:0571-87820057 邮编:310007

此外,投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:

国家发展和改革委员会网站:http://cjs.ndrc.gov.cn

中国债券信息网网站:http://www.chinabond.com.cn

如对上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2021年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券发行营业网点

序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
▲1	财通证券股份有限公司债券融资部	浙江省杭州市天目山路198号财通大厦东楼2006室	张康	0571-87821929
▲2	申万宏源证券有限公司	上海市徐汇区长乐路989号45层	孙洁	021-33389888