



钱江新城投资集团
HANGZHOU CBD INVESTMENT GROUP
新城让生活更美好

杭州市钱江新城投资集团有限公司

(住所: 浙江省杭州市江干区华成国际发展大厦 2901 室、2902 室)

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书



3301040085631

注册金额	30 亿元
本期发行金额	15 亿元
增信情况	无
发行人	杭州市钱江新城投资集团有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人

 **中信证券股份有限公司**
CITIC Securities Company Limited

联席主承销商

 **中信建投证券**
CHINA SECURITIES

 **国泰君安证券**
GUOTAI JUNAN SECURITIES

签署日期: 2022 年 月 日

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018年修订）及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及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公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法（2019年修订）》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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。投资者若对本募集说明书

及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

公司提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、与发行人相关的重大事项

1、公司经营活动现金流量净额波动较大。2018-2020年及2021年9月末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-122,635.85万元、330,552.99万元、28,451.27万元及-215,449.50万元。2018年，由于发行人商办楼宇开发支出增加，开发成本计入“购买商品、接受劳务支出的现金”项目，导致经营活动现金流出金额大于流入金额。2019年，发行人与城市开发相关的成本收入现金流计入经营活动。上述经营活动受国家宏观调控变化等因素的影响较大，可能对发行人的经营活动现金流及对债务保障能力产生一定的影响。

2、公司其他应收款账面价值较大，截至2018-2020年末及2021年9月末，公司其他应收款账面价值分别为58,863.09万元、15,164.77万元、471,427.80万元及170,620.38万元，占总资产比重分别为1.14%、0.30%、7.63%及2.56%。最近一年及一期末发行人其他应收款余额较大，如若其他应收款回收不及时，可能对公司的资金周转和生产经营产生不利影响。

3、2018-2020年末及2021年9月末，发行人流动比率分别为4.48、1.57、1.24及1.34，速动比率分别为4.08、0.96、0.88及0.92，非流动资产占总资产的比重分别为60.57%、80.85%、76.36%及80.57%。发行人资产结构中非流动资产占比较高，资产的流动性较差。

4、2018-2020年及2021年1-9月，发行人净利润分别为62,535.30万元、45,580.82万元、28,279.27万元和35,651.97万元。发行人整体资产资质较优，公司盈利能力较好，受发行人城市开发收支进度及产业培育等因素影响，净利润呈下降趋势。若发行人净利润持续下滑，将对偿债能力造成一定的风险。

5、截至2021年9月末，发行人受限资产总额共计558,263.96万元，占总资产的比重为8.37%。发行人受限资产主要为对外融资时根据与资金提供方协议进行的抵质押和担保。未来若发行人资产受限比例进一步上升，受限资产将面临被处置的

风险，从而影响发行人的正常生产经营。

6、截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额 162,900.00 万元，占发行人最近一期末所有者权益的 5.56%。被担保人全部为非关联公司，非关联方的财务状况、经营成果和现金流量不受公司影响和控制，未来如果非关联方出现违约、无法偿还债务等信用风险，将对发行人产生担保风险，影响发行人偿债能力。

7、2018 年 3 月 26 日，三建建设公司向杭州市江干区人民法院正式起诉本公司之子公司国会公司。三建建设公司为国会公司提供土建工程施工，工程于 2010 年 12 月 23 日一次性竣工验收合格，并于 2010 年 12 月 28 日正式对外营业。根据三建建设公司提交的工程结算报告，其主张国会公司工程结算款项共计 10,645.80 万元，国会公司已经支付 5,880.48 万元（包括代付水电费），按照三建公司的主张，尚余工程款 4,765.32 万元未支付，因双方对工程结算造价无法达成一致意见，杭州市江干区人民法院委托工程造价司法鉴定，目前鉴定机构已完成涉案工程造价鉴定(首次)，鉴定金额为 7,509.06 万元。由于双方争议焦点无法达成调解，本案尚在上诉审理中，法院尚未公示终审判决书。由于本案存在较大争议，且争议部分涉及较大金额，故尚无法估计国会公司可能还需要支付的工程款金额。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券为无担保债券。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，表示公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。由于本期债券的期限较长，在本期债券评级的信用等级有效期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付，从而对债券持有人的利益造成一定影响。

2、遵照《公司法》、《证券法》（2019）、《管理办法》等法律、法规和规则的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》。凡通过认购或购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。本期债券的债券持有人会议根据《管理办法》的规定及本规则的程序要求所形成的决

议，对各该期债券的所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让该期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

3、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人指定中信证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者通过认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

4、本期债券为面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。专业投资者应当具备相应风险识别和承担能力，知悉并承担自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》。

5、本期债券设置投资者回售选择权及发行人赎回选择权。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。本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第3年末赎回本期债券全部未偿份额。

6、本期债券设置票面利率调整选择权，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。

目录

声明	2
重大事项提示	4
一、与发行人相关的重大事项	4
二、与本期债券相关的重大事项	5
目录	7
释义	10
一、常用名词释义	10
二、专业名词释义	11
第一节 风险提示及说明	13
一、与发行人的相关风险	13
二、本期债券的投资风险	22
第二节 发行条款	24
一、本期债券的基本发行条款	24
二、本次/期债券的特殊发行条款	26
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	28
第三节 募集资金运用	29
一、本次债券募集资金数额	29
二、本期债券募集资金使用计划	29
三、募集资金的现金管理	29
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	30
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	30
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	31
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	32
八、前次公司债券募集资金使用情况	32
第四节 发行人基本情况	33
一、发行人基本情况	33
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	33

三、发行人的股权结构	34
四、发行人的主要权益投资情况	35
五、发行人的治理结构等情况	37
六、发行人的董监高情况	57
七、发行人主营业务情况	60
八、其他与发行人主体相关的重要情况	77
第五节 财务会计信息	79
一、发行人财务报告总体情况	79
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	83
三、发行人财务状况分析	97
第六节 发行人信用状况	130
一、发行人及本期债券的信用评级情况	130
二、发行人其他信用情况	131
第七节 增信情况	134
第八节 税项	135
一、增值税	135
二、所得税	135
三、印花税	135
第九节 信息披露安排	137
一、信息披露制度内容	137
二、本期债券存续期内定期信息披露安排	139
三、本期债券存续期内重大事项披露	139
四、本期债券还本付息信息披露	140
第十节 投资者保护机制	141
一、发行人偿债保障措施承诺	141
二、发行人财务承诺	141
三、发行人行为限制承诺	142
四、资信维持承诺	142
五、交叉保护承诺	143
六、救济措施	144

第十一节 违约事项及纠纷解决机制	145
一、违约情形及认定	145
二、违约责任及免除	145
第十二节 持有人会议规则	147
一、总则	147
二、债券持有人会议的权限范围	148
三、债券持有人会议的筹备	150
四、债券持有人会议的召开及决议	154
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	158
六、特别约定	160
七、发行人违约责任	162
八、附则	164
第十三节 受托管理人	165
一、受托管理事项	165
二、发行人的权利和义务	165
三、受托管理人的权利、职责和义务	171
四、受托管理事务报告	175
五、利益冲突的风险防范机制	176
六、受托管理人的变更	177
七、陈述与保证	177
八、不可抗力	178
九、违约责任	179
十、法律适用和争议解决	181
十一、协议的生效、变更及终止	181
第十四节 发行有关机构	183
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	188
第十六节 备查文件	202

释义

本募集说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

一、常用名词释义

公司、本公司、发行人、钱投集团	指	杭州市钱江新城投资集团有限公司
本次债券	指	杭州市钱江新城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	杭州市钱江新城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券项下的任意一期
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书/本募集说明书	指	根据有关法律、法规为本期发行而制作的《杭州市钱江新城投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2022 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要/本募集说明书摘要	指	《杭州市钱江新城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
主承销商、牵头主承销商、中信证券、债券受托管理人、簿记管理人	指	中信证券股份有限公司
主承销商、联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
会计师事务所	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	浙江六和律师事务所
资信评级机构、新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司章程	指	《杭州市钱江新城投资集团有限公司章程》
董事会	指	杭州市钱江新城投资集团有限公司董事会
监事会	指	杭州市钱江新城投资集团有限公司监事会
杭州市国资委、市国资委	指	杭州市人民政府国有资产监督管理委员会
《监事会条例》	指	《国有企业监事会暂行条例》
《监管条例》	指	《企业国有资产监督管理暂行条例》
《国有资产法》	指	《中华人民共和国企业国有资产法》

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》（2019）	指	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》
《信息披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
法律、法规和规则	指	中国现行有效的相关法律法规、规范性文件及自律规则
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《杭州市钱江新城投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书之债券持有人会议规则》及其变更和补充
债券受托管理人	指	发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》的规定为债券持有人聘请的受托管理人。在本期债券存续期内，由债券受托管理人依照本协议的约定维护债券持有人的利益
《债券受托管理协议》	指	公司与债券受托管理人签署的《杭州市钱江新城投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
报告期、最近三年及一期	指	2018 年、2019 年和 2020 年以及 2021 年 1-9 月
交易日	指	指上海证券交易所的正常营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日、休息日	指	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）
国会公司	指	杭州国际会议中心有限公司
三建建设公司	指	浙江省三建建设集团有限公司，原名浙江省长城建设集团有限公司、浙江省长城建设集团股份有限公司
钱金投	指	杭州钱江新城金融投资有限公司
会展旅业公司	指	杭州市会展旅业有限公司
勘察公司	指	杭州市勘测设计研究院有限公司
亚运村公司	指	杭州亚运村建设有限公司

二、专业名词释义

定向招商	指	企业或地方政府在招商引资过程中，结合自身或本区域内资源，通过明确招商市场、渠道，整合优势资源，实施针对性招商的新模式
------	---	--

招投标	指	招投标的简称。招标和投标是一种商品交易行为，是交易过程的两个方面。招投标是一种国际惯例，是商品经济高度发展的产物，是应用技术，经济的方法和市场经济的竞争机制的作用，有组织开展一种择优成交的方式
亚运村	指	2018年2月，根据杭州市人民政府亚运会专题会议精神，由杭州市钱江新城投资集团有限公司、杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司共同出资设立杭州亚运村建设有限公司，具体负责亚运村项目建设及运营。亚运村建设作为2022年杭州亚运会筹办的核心任务之一，亚运村选址位于钱塘江南岸钱江世纪城，处于沿江地区城市新中心，总面积113公顷。亚运村由运动员村、技术官员村、媒体村组成，建设完成后可容纳约1万余名运动员和随队官员、5000名媒体人员、4000名裁判员，计划2021年竣工

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人的相关风险

（一）财务风险

1.其他应收款的回收风险

发行人其他应收款账面价值较大，截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应收款账面价值分别为 58,863.09 万元、15,164.77 万元、471,427.80 万元及 177,686.40 万元，占总资产比重分别为 1.14%、0.30%、7.63% 及 2.56%。最近一年及一期末发行人其他应收款余额较大，如若其他应收款回收不及时，可能对发行人的资金周转和生产经营产生不利影响。

2.资金拆借的合规风险

发行人作为国有资产运营平台，下属子公司数量较多。截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款中资金拆借款为 98,800.00 万元，主要为子公司对关联方资金拆出，占其他应收款的比例为 57.91%，目前不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。但未来随着发行人业务规模的不断扩大，可能存在一定的资金拆借合规风险。

3.金融资产公允价值变动风险

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产/交易性金融资产账面价值分别为 47,031.45 万元、312,895.96 万元、228,224.27 万元和 409,798.16 万元，主要为基金、资管计划等交易性金融资产。上述金融资产主要由发行人全资子公司钱金投持有，作为发行人投资平台，钱金投开展投资融资、股权运作、产业培育等专业化的金融服务，优化发行人资产财务结构。如果未来经济环境变化导致发行人持有的金融资产价值发生波动，将对发行人资产规模及净利润带来不利影响。

4.存货跌价的风险

2018-2020年末及2021年9月末，发行人存货账面价值分别为182,088.73万元、378,157.12万元、422,925.72万元及399,389.12万元，占总资产比例分别为3.52%、7.40%、6.85%及5.99%。发行人期末存货中开发成本账面价值为382,915.993万元，存货总额的比例为95.88%，开发成本主要来自于发行人商办楼宇开发成本，**如未来发行人存货价值下跌，将会对发行人的偿债能力产生不利影响。**

5.非流动资产占比较高的风险

2018-2020年末及2021年9月末，发行人流动比率分别为4.48、1.57、1.24及1.34，速动比率分别为4.08、0.96、0.88及0.92，非流动资产占总资产的比重分别为60.57%、80.85%、76.36%及80.57%。**发行人资产结构中非流动资产占比较高，资产的流动性较差。**

6.期间费用较高侵蚀营业利润的风险

2018-2020年及2021年1-9月，期间费用分别为42,226.09万元、42,053.90万元、45,940.91万元及60,410.00万元，占各期营业收入之比分别为46.68%、31.49%、32.37%及38.51%。期间费用以管理费用、财务费用及销售费用为主，随着公司各项业务的发展，期间费用呈波动增长趋势。**随着发行人业务范围不断扩大、员工增加和平均工资提高，以及对外融资规模的增加，发行人期间费用可能会上升，从而挤压公司的利润空间，侵蚀营业利润。**

7.财务成本上升风险

截至2021年9月末，发行人有息债务余额为3,202,573.35万元，占总资产比重为48.00%，主要包括长短期借款、应付债券和长期应付款等。2018年-2020年及2021年1-9月，公司财务费用中利息支出分别为13,585.64万元、7,559.45万元、10,769.37万元及25,309.38万元，占营业收入的比重分别为15.02%、5.66%、7.59%及16.13%，利息收入占营业收入的比重波动变化。**发行人未来城市开发、公共配套设施、亚运村项目建设等投资金额较大，同时，近年来在发行人转型发展过程中，未来需要较大资金的投入，对直接及间接融资需求较大，预计未来发行人有息负债规模将持续保持较高的水平。若未来公司财务成本上升，将会对发行人的盈利能力造成一定的**

不利影响。

8.盈利能力下滑的风险

2018-2020年及2021年1-9月，发行人净利润分别为62,535.30万元、45,580.82万元、28,279.27万元和35,651.97万元。发行人整体资产资质较优，公司盈利能力较好，受发行人城市开发收支及都市产业培育等因素影响，净利润呈下降趋势。若发行人净利润持续下滑，将对偿债能力造成一定的风险。

9.经营性现金流波动的风险

2018-2020年及2021年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-122,635.85万元、330,552.99万元、28,451.27万元及-215,449.50万元，经营活动现金流量净额波动较大。2018年，由于发行人商办楼宇开发支出增加，开发成本计入“购买商品、接受劳务支出的现金”项目，导致经营活动现金流出金额大于流入金额。2019年，发行人与城市开发相关的成本收入现金流计入经营活动。上述经营活动受国家宏观调控变化等因素的影响较大，可能对发行人的经营活动现金流及对债务保障能力产生一定的影响。

10.现金及现金等价物净增加额持续为负的风险

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-36,577.91万元、-57,989.74万元、86,500.66万元和-28,006.78万元，2018年和2019年，发行人现金及现金等价物净增加额持续下降且最近两年大额为负，主要由金融资产投资较多、区域开发投入规模较大及归还部分借款所致。未来随着发行人城市开发业务的持续投入以及持续债务逐步到期，可能导致发行人现金及现金等价物净增加额为负，发行人将面临流动性不足，偿债能力下降的风险。

11.资产受限的风险

截至2021年9月末，发行人受限资产总额共计558,263.96万元，占总资产的比重为8.37%。发行人受限资产主要为对外融资时根据与资金提供方协议进行的抵质押和担保。未来若发行人资产受限比例进一步上升，或受限资产面临被处置的情况，则会影响发行人的正常生产经营。

12.债务规模扩张较快风险

2018-2020年末及2021年9月末，发行人负债总额分别为3,388,422.41万元、3,352,831.47万元、4,079,302.59万元及3,742,191.36万元，除2019年末负债总额小幅下降外呈持续增长趋势。其中流动负债金额合计455,899.02万元、625,151.77万元、1,175,349.06万元及970,813.49万元，近三年持续上升。发行人债务规模增加以及集中偿还可能对发行人构成一定的集中偿债压力。

13.对外担保损失的风险

截至2021年9月末，发行人对外担保余额162,900.00万元，占发行人最近一期末所有者权益的5.56%。被担保人全部为非关联公司，非关联方的财务状况、经营成果和现金流量不受公司影响和控制，未来如果非关联方出现违约、无法偿还债务等信用风险，将对发行人产生担保风险，影响发行人偿债能力。

14.未决诉讼风险

2018年3月26日，三建建设公司向杭州市江干区人民法院正式起诉本公司之子公司国会公司。三建建设公司为国会公司提供土建工程施工，工程于2010年12月23日一次性竣工验收合格，并于2010年12月28日正式对外营业。根据三建建设公司提交的工程结算报告，其主张国会公司工程结算款项共计10,645.80万元，国会公司已经支付5,880.48万元（包括代付水电费），按照三建公司的主张，尚余工程款4,765.32万元未支付，因双方对工程结算造价无法达成一致意见，杭州市江干区人民法院委托工程造价司法鉴定，目前鉴定机构已完成涉案工程造价鉴定（首次），鉴定金额为7,509.06万元。由于双方争议焦点无法达成调解，本案尚在上诉审理中，法院尚未公示终审判决书。由于本案存在较大争议，且争议部分涉及较大金额，故尚无法估计国会公司可能还需要支付的工程款金额。

15.部分投资性房地产尚未办妥的风险

2018年至2020末及2021年9月末，公司投资性房地产余额分别为420,286.94万元、470,713.28万元、736,596.22万元和886,659.22万元，投资性房地产基本已办妥权证，但欧美金融城EFC停车位及下沙社会停车楼尚未办妥权证，分别占投资性房地产的1.40%和2.00%。

（二）经营风险

1.经济波动的风险

发行人所从事的资产经营管理、城市开发、园林绿化及勘察测绘等业务都与宏观经济有较大的联系。未来中国经济面临的不确定因素较多，如果经济增长放缓或出现衰退，发行人上述业务也将不可避免地受到影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

2.多行业竞争风险

发行人主营业务涉及酒店会展、物业租赁、停车产业、城市开发、园林绿化、勘察测绘等行业，不同行业具有不同的经营特点和经营环境，多行业经营会分散公司的资源，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。

3.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，则可能会影响公司的现金流带来不确定的影响。

4.项目开发建设风险

发行人建设项目数量多、投资规模大、建设工期长，存在一定的项目建设风险。同时，如果建筑材料、设备和劳动力等多方面建设成本增加，将对项目开发建设的进度造成不利影响，并造成项目实际投资额大幅度超出预算，进而对公司未来的收益产生不利影响。

5.经济周期波动风险

固定资产投资规模受国家宏观调控政策的影响较大，城市基础设施投资建设行业的投资规模及盈利能力与经济周期存在着比较明显的相关性。如果未来经济增长持续放缓、停滞或衰退，对基础设施的使用及投资需求可能同时减少，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

6.日常运作风险

发行人坚持“产城融合”“产融结合”战略发展思路，大力拓展城市建设相关产业

投资和归集经营开发建设中形成的资产，形成了城市开发、亚运村建设、项目投资、资产经营、资本运作、会展旅业、停车产业等业务板块格局。发行人城市开发建设经验丰富，资产运营和项目管理能力较强，但随着区域经济的不断发展，仍面临着管理难度和风险控制难度增加、人力资源不足等日常运作风险。

7.优质资产划转风险

发行人受杭州市人民政府实际控制，如果杭州市未来发展规划、管理要求有所变化，可能出现划转企业优质资产、改变企业业务范围的行为，这些行为可能导致企业资产状况、收入结构发生重大变化，进而对企业的经营业绩和财务状况造成影响。

8.合同定价风险

发行人土地开发委托第三方施工，并与第三方签署相关施工合同，部分合同存在变更条款。如国内通货膨胀，原材料价格上涨，施工方有可能要求变更施工合同，增加公司总体开发成本。

9.合同履约风险

公司签署的相关施工合同，如正常履约可以保证施工项目按预期进度进行，保障公司业务有序开展。一旦由于施工方合同履约存在问题，导致项目不能按期交付或交付项目质量存在问题，将对公司造成较大影响。

10.租赁住房运营风险

发行人作为杭州市第一批住房租赁试点企业名单中的两家市属国有企业之一，积极响应国家及杭州市委市政府推行购租并举的房地产市场供应体系号召，推出“宁巢”品牌进军长租公寓市场，同时有计划地逐步加大持有型物业及长租公寓的投入比例。若因市场竞争加大、项目周边住房需求波动等因素导致项目出租率未能达到发行人预期，将可能对项目回报率及公司盈利造成一定影响。

11.租房合同履约风险

公司与承租人签订租赁合同，按合同收取租金。若承租人未按合同履行缴款义务，恶意或非恶意延付、不付租金，将可能导致发行人无法按时收取，蒙受一定的

经济损失。

12.酒店及物业运营业务受疫情影响的风险

2020年，发行人酒店及物业运营业务营业收入同比下降9.68%，主要由于受新冠肺炎疫情影响，发行人下属酒店餐饮业务在疫情期间暂停对外营业，对承租人租赁的房屋给予免除租金优惠，致使全年营业收入略有下降。新型冠状病毒肺炎的疫情影响属于暂时性因素导致的波动，随着疫情逐步控制，发行人经营性项目逐渐趋于正常。若未来疫情反复，将会对公司资产经营产生不利影响，存在一定的偿债风险。

13.城市开发业务未收回款风险

发行人以开发杭州钱塘江北岸城市新中心为核心主业，承担城东新城及四桥至和睦港（近九堡大桥）段钱塘江北岸约26平方公里、亚运村三村钱江世纪城北部沿江地区约1.13平方公里的开发建设运营管理任务。发行人作为城市开发的立项主体，下属子公司杭州市城东新城建设投资有限公司和杭州市钱江新城建设开发有限公司作为建设主体，进行土地整理和相关配套基础设施的具体开发建设。目前，发行人城市开发业务总投资较大，建设期限长，城市开发业务未收回款金额大，周期较长，可能对发行人的生产经营产生一定的风险。

14.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。

（三）管理风险

1.人力资源风险

发行人目前人力资源管理是以聘任制（高管人员为杭州市国资委任命）为主，随着公司的不断发展，近年来在人力资源方面输入了不少新鲜血液，为公司的发展做出了较大贡献。优秀人才是公司业务迅速发展的重要条件，如果发行人内部激励机制和约束机制的改进滞后于各项业务的发展，将会难以吸引优秀人才和激发员工

的积极性，将可能会影响公司的进一步发展。

2.子公司管理风险

截至2020年末，发行人纳入合并范围的各级子公司共46家，一级子公司11家。发行人下属子公司较多，各子公司资产、收入规模逐年稳健增长，员工人数也随之增多，组织结构和管理体系日趋复杂，使得发行人经营决策、组织管理、风险控制的难度增加，存在着一定的管理风险。

3.业务多元化的风险

发行人目前从事酒店及物业运营、城市开发、园林绿化、勘察测绘等板块的主营业务，所涉及行业较多。公司的下属企业运营主体较多，经营规模大小不一。多元化经营虽然有利于发挥集团整体优势和快速扩张企业规模，能够分散一定的单一行业风险，但也可能会造成资源分散，难以形成规模经济的优势，一定程度上加大了公司管理难度。与此同时，多元化经营会对公司管理模式与水平不断提出新要求，如果公司未来在人才队伍建设、机制流程完善等方面力度不足，可能会难以满足多元化发展需求，并增加管理风险。

4.安全管理风险

发行人高度重视工程安全生产，注重防范、教育、检查和整改，近三年无重大事故发生，但由于城市开发业务的特性，存在一定概率的安全事故发生的可能性，将对发行人的社会声誉、经济效益、正常的生产经营等造成一定的不利影响。

5.董事监事缺位的风险

发行人的公司章程中记载有董事5名，实有董事4名，其中职工董事1名，目前尚缺一名董事等待股东委派。监事会应由5名监事组成，其中非职工代表监事3名，职工代表监事2名，实有监事2名，尚缺监事待有股东委派。董事监事的缺位可能造成公司治理机制不能顺利运作，对发行人的经营可能造成不利影响，存在一定的管理风险。

6.法律风险

发行人各项主营业务在经营过程中均需签订工程建设招投标合同、监理合同、

劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、设计合同等，可能导致潜在诉讼风险，影响发行人正常的生产经营。

7.财务管理风险

发行人经营业务板块包括城市开发、亚运村建设、项目投资、资产经营、资本运作、会展旅业、停车产业等业务板块，各个业务板块由不同的子公司来运营，需要综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，并不断加强对资金的运用，业务的多样性也增加了发行人自身财务管理的难度与风险。

（四）政策风险

1.政府城市发展规划及相关政策变化的风险

发行人近几年业务的快速发展主要是受益于杭州城市化进程的高速推进和城市区域的迅速扩张。按照杭州市政府对企业转型升级的要求，预计国家宏观经济政策、地方城市规划等的变动均会对发行人的收入和利润产生不确定性影响。

2.土地政策风险

近年来，国家不断规范土地储备与土地开发市场，国家未来在土地开发、储备及出让方面政策的逐步完善以及城市开发业务相关法规的日趋规范，可能给公司城市开发业务提出更高的要求，与该业务相关的经营业绩未来可能面临一定的不确定性。

3.基础设施建设政策变化风险

基础设施建设作为杭州市“十四五”规划重点发展目标，在政策、融资和财力上均持续给予政策支持。发行人作为杭州市政府直属国有企业，以开发杭州钱塘江北岸城市新中心为核心主业，承担城东新城及四桥至和睦港（近九堡大桥）段钱塘江北岸约 26 平方公里、亚运村三村钱江世纪城北部沿江地区约 1.13 平方公里的开发建设运营管理任务，但相关的政策导向仍存在一定的变化可能，将对现有基础设施建设运营模式产生影响。

4.住房租赁政策变化风险

2017 年 7 月以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密集出台，明

确立了“加快房地产市场供给侧结构性改革和建立购租并举住房制度”的方向，在培育住房租赁企业、扩大租赁房源供给、鼓励住房租赁消费、土地政策以及金融政策等多方面进行支持，但租赁行业相关政策法规和操作细则尚未完善，相关政策存在不确定性。

二、本期债券的投资风险

（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。由于本期债券期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出转让申请，但由于具体转让审批或同意注册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转让，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

（三）偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，进而对本期债券按时还本付息造成一定的影响。

（四）本期债券特有的其他投资风险

1、合规使用债券资金的相关风险

发行人会严格按照募集资金用途使用本期债券所募集的所有资金，但仍存在将募集资金用于除募集资金用途以外的其他用途的风险，进而可能影响本期债券本息的按时偿付。

2、偿债保障措施相关风险

本期债券募集资金期限较长，虽然发行人为本期债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在本期债券存续期间，也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况，从而影响本期债券本息的偿付。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**杭州市钱江新城投资集团有限公司。

（二）**债券全称：**杭州市钱江新城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 12 月 28 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意杭州市钱江新城投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕4118 号），注册规模为不超过 30 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券的发行规模为不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 5 年。

本期债券设置投资者回售选择权，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。

本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

赎回选择权、回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

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

（七）**债券利率及其确定方式：**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。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）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。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为2022年3月11日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）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。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的3月11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，顺延期间不另计息）。若行使投资者回售选择权或发行人赎回选择权，则本期债券的付息日为2023年至2025年间每年的3月11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，顺延期间不另计息）。

（十五）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的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）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。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为2027年3月11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）。若行使投资者回售选择权或发行人赎回选择权，则为2025年的3月11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，顺延期间不另计息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等

级为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：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债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）发行人赎回选择权：发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

（1）积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。

（2）发行人承诺不晚于赎回资金发放日前 30 个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

（3）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

（二）投资者回售选择权：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。

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。

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。

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）票面利率调整选择权：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。发行人决定行使票面利率调整选择权的，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。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。若本期债券投资者享有回售选择权的，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。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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：2022年3月8日。
- 2.发行首日：2022年3月10日。
- 3.发行期限：2022年3月10日至2022年3月11日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则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。
- 2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，上市时间将另行公告通知。
- 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、质押。

（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、本次债券募集资金数额

经发行人股东批复同意及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]4118号），本次债券注册总额不超过30亿元，拟采取分期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券发行额度为不超过15亿元（含15亿元），募集资金扣除发行费用后，拟将15亿元全部用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息债务的具体金额。

发行人拟偿还的有息债务如下：

单位：万元

借款单位	债券简称/贷款单位	拟偿还金额	偿还日期
集团本级	中信银行股份有限公司杭州分行	20,000.00	2022/10/28
杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司	中国民生银行股份有限公司杭州分行	10,000.00	2022/7/1
集团本级	18钱投停车债【注1】	120,000.00	2022/3/19
合计		150,000.00	

注1：18钱投停车债，起息日为2018年3月19日，到期日为2025年3月19日，发行规模49亿元，债券余额39.20亿元，票面利率5.64%，该债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，本期债券募集资金拟偿还18钱投停车债在2022年3月支付的利息以及本金的20%。

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

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向上海证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

由于本期债券的发行时间及实际发行规模的不确定性而导致的偿还有息债务的具体金额调整不属于改变募集资金投向，未来如确需调整偿还有息债务的具体金额，发行人将在履行内部决策程序后，于发布募集资金偿还债务明细调整公告后予以实施。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

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

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行后将引起公司财务结构的变化。因本期债券募集资金拟全部用于偿还有息债务等，而具体使用情况将在每期债券发行前由公司根据资金需求确定。

下表模拟了公司的总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为2021年9月30日；
- 2、假设本次公司债券总额15亿元计入2021年9月30日的资产负债表；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、假设本次公司债券募集资金15亿元全部用于偿还有息债务；
- 5、假设本次公司债券在2021年9月30日完成发行并且交割结束。

本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

单位：万元，%

项目	历史数 (2021年9月30日)	模拟数	模拟变动额
资产合计	6,672,368.97	6,672,368.97	-
流动资产	1,296,752.35	1,296,752.35	-
非流动资产	5,375,616.62	5,375,616.62	-
负债合计	3,742,191.36	3,742,191.36	-
流动负债	970,813.49	820,813.49	-150,000.00
非流动负债	2,771,377.87	2,921,377.87	150,000.00
所有者权益合计	2,930,177.61	2,930,177.61	-
资产负债率	56.08	56.08	-
流动比率	1.34	1.58	0.24
速动比率	0.92	1.09	0.17

根据上述分析，假设本次公司债券募集资金15亿元全部用于偿还有息债务，若本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，本公司合并财务报表的资产负债率

不会发生变化，非流动负债占负债总额比例、流动比率及速动比率等指标均有所提高。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本次发行公司债券的募集资金将投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地，不用于转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于房地产业务或偿还房地产相关债务，不用于子公司钱金投及其金融资产投资。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于2022年2月28日发行了“杭州市钱江新城投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称：“22钱投01”，发行规模为10亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务。截至本募集说明书签署之日，公司前次公司债券募集资金尚未使用。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	杭州市钱江新城投资集团有限公司
法定代表人	朱云夫
注册资本	200,000.00万元
实缴资本	200,000.00万元
设立（工商注册）日期	2014-07-08
统一社会信用代码	9133010439631534XF
住所（注册地）	浙江省杭州市江干区华成国际发展大厦2901室、2902室
邮政编码	310020
所属行业	建筑业-土木工程建筑业
经营范围	实业投资；服务：城市综合开发，企业资产经营管理，非证券业务投资，企业管理，酒店管理，物业管理，非医疗性健康信息咨询（需行医资格证的除外），国内广告设计、制作、代理、发布（除网络），文化创意策划，会议会展策划，建筑工程勘测、设计、施工、监理（凭有效资质证书经营），招标代理、工程咨询、造价咨询（凭有效资质证书经营），仓储服务（除危险化学品），国内旅游（凭有效许可证经营），健身服务；批发、零售：医疗器械（限一类、二类），健身器械；其他无需报经审批的一切合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0571-81186023/0571-81186009
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	郭鲁军 副总经理 0571-81186025

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

根据《杭州市人民政府关于杭州市钱江新城建设管理委员会机构规范和体制调整方案的批复》（杭政函〔2014〕100号）、《关于明确市钱江新城建设管委会与市钱江新城投资集团工作界面的有关意见》（杭钱新委〔2014〕46号）、《关于杭州市钱江新城投资集团有限公司资产、股权划转和相关债务处理方案的请示》（杭钱新委〔2014〕74号）等文件精神，杭州市钱江新城建设管理委员会以货币出资20.00亿元组建成

立杭州市钱江新城投资集团有限公司，并将管委会原持有的杭州市钱江新城建设开发公司、杭州市城东新城建设投资公司、杭州市钱江新城资产经营管理投资公司、杭州市铁路投资集团有限公司等相关经营性资产划入钱投集团。

2014年7月8日，钱投集团正式成立，注册资本为200,000.00万人民币。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2015年12月	变更出资人	根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“杭州市国资委”）印发的《关于同意修改<杭州市钱江新城投资集团有限公司章程>的批复》（杭国资综〔2015〕207号）文件，出资人由杭州市钱江新城建设管委会变更为杭州市人民政府，并由杭州市人民政府授权杭州市国资委履行出资人职责。
2	2016年7月13日	变更出资人	出资人变更为杭州市国资委
3	2020年6月16日	股权划转	10%股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司

截至本募集说明书出具之日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会持有公司90%股权，浙江省财务开发有限责任公司持有公司10%股权。不存在其他明股实债类股东。不存在股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的情形。

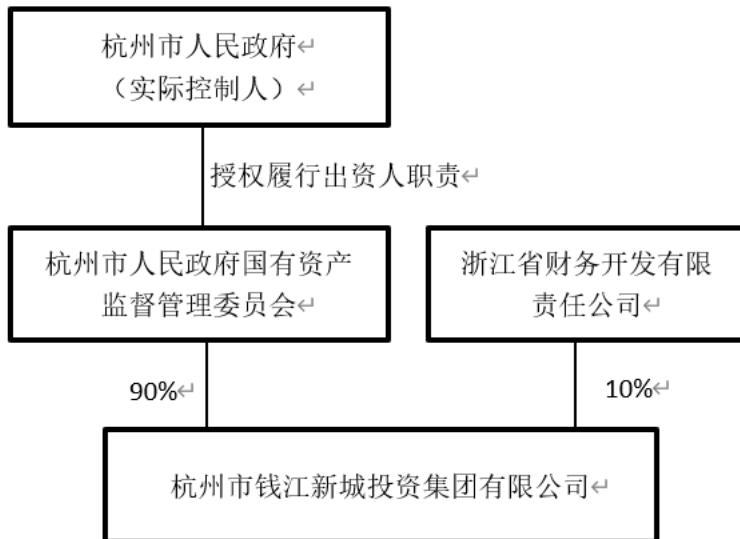
（三）重大资产重组情况

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）发行人股权结构

截至2021年9月30日，发行人股东为杭州市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例90.00%，浙江省财务开发有限责任公司，持股比例10.00%。发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

发行人控股股东的具体情况如下：

杭州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人的具体情况如下：

杭州市人民政府。

四、发行人的主要权益投资情况

（一）发行人纳入合并报表范围内的子公司

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人纳入合并财务报表范围的一级子公司共 11 家，主要子公司具体情况如下：

主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
									单位：亿元，%
1	杭州市钱江新城建设开发有限公司	工程管理、租赁	100.00	88.47	50.84	37.64	1.10	0.02	否

2	杭州市城东新城建设投资有限公司	代建管理及工程养护、租赁、园林	100.00	172.00	139.00	33.00	3.68	0.54	否
3	杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司	物业管理及租赁	100.00	51.91	5.60	46.31	4.55	0.83	否
4	杭州钱江新城金融投资有限公司	管理费	100.00	31.53	28.48	3.04	0.01	0.33	否
5	杭州市会展旅业有限公司	酒店运营、会展、租赁	100.00	36.94	21.77	15.17	0.50	0.10	否
6	杭州亚运村建设有限公司	亚运村建设	60.00	81.76	43.99	37.77	0.19	-0.07	否
7	杭州市停车产业股份有限公司	停车收入、汽车销售及管理费	90.00	8.90	3.38	5.52	1.36	0.04	否
8	杭州市民中置业有限公司	房地产业	100.00	28.28	13.68	14.60	-	-0.21	否
9	杭州市铁路投资集团有限公司	服务、实业投资	100.00	22.41	0.20	22.21	-	0.00	否
10	杭州市勘测设计研究院有限公司	勘察测绘	100.00	4.18	2.17	2.01	3.38	0.30	否
11	杭州会展新城股权投资有限公司	租赁和商业服务业	51.00	25.12	0.05	25.07	0.16	0.07	否

注：以上数据为 2020 年度/末财务数据。

（二）发行人主要的合营企业及联营企业

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人主要的合营企业及联营企业基本情况如下表：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况								
单位：亿元、%								
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润

									增减变动
1	杭州金融城建设发展有限公司	城建开发	45.00	7.42	0.01	7.41	-	-	否
2	杭州邻嘉康复护理院有限公司	健康管理咨询	49.00	0.46	0.41	0.05	0.21	-0.04	否
3	杭州下宁路加油站有限公司	成品油销售	45.00	0.81	0.00	0.81	0.66	0.03	否
4	杭州润地亚运村开发有限公司	房地产开发	34.00	79.08	33.35	45.73	-	-0.18	否
5	杭州绿城亚运村开发有限公司	房地产开发	20.00	140.72	134.19	6.52	2.55	-0.24	否
6	杭州万科亚运村开发有限公司	房地产开发	20.00	48.84	39.15	9.68	1.69	-0.10	否
7	桐庐智慧停车场产业有限公司	商务服务业	40.00	0.10	0.00	0.10	0.02	0.00	否
8	杭州白石会展中心有限公司	商务服务业	49.00	8.95	0.01	8.94	-	-0.02	否
9	杭州西湖新基建数字技术有限公司	软件和信息技术服务业	15.00	0.10	0.05	0.04	-	-0.01	否

注：以上数据为2020年度/末财务数据。

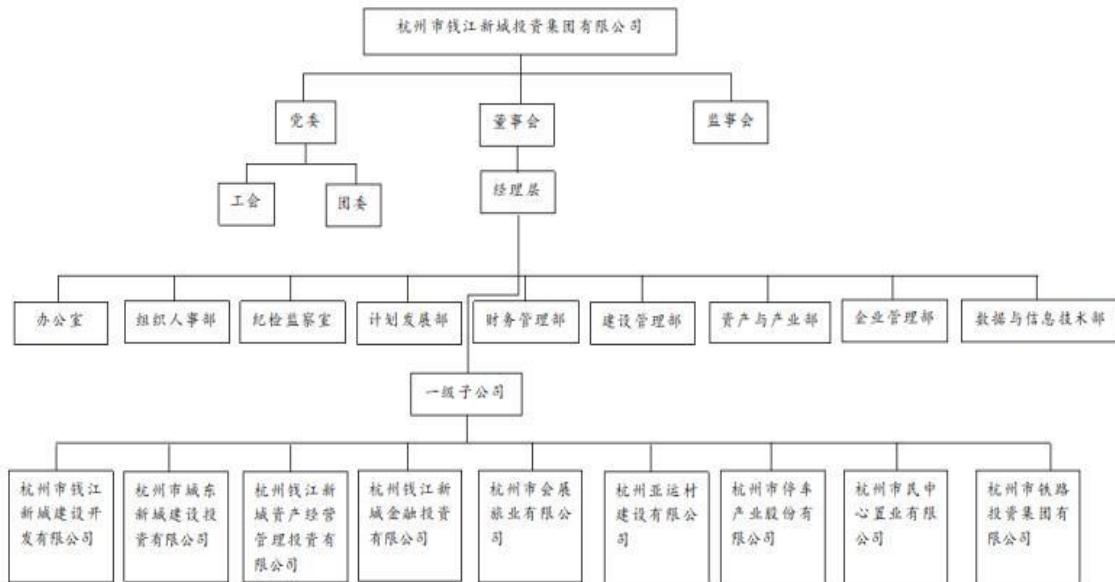
五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、组织机构设置及运行情况

发行人根据实际需要设置了“两室七部”：办公室、组织人事部、纪检监察室、计划发展部、财务管理部、建设管理部、资产与产业部、企业管理部、科技与数信部。

截至募集说明书签署日，发行人的组织结构设置如下图所示：



（1）办公室

为集团党委办、行政办、董事会秘书处三合一机构，主要承担综合协调、文件起草、政策调研、文秘档案、机要保密、会务接待、对外宣传、信息管理、行政后勤、信访维稳等工作。具体职责如下：

- 1) 协助集团领导协调和处理日常事务，协调和督促集团总部职能部门和所属单位执行公司决策、任务；
- 2) 负责集团公司“三重一大”等重要综合性材料的起草工作，负责集团公司党委会、董事会、党政联席会等重要会议的筹办、记录及纪要、决议等文件的起草、行文与督办工作；
- 3) 负责集团总部文秘、机要、会务、文电、保密、印章、接待等方面的工作；负责党代会和人大、政协相关议案、提案、建议的办理工作；
- 4) 负责集团系统综合治理以及信访维稳的窗口工作，处理“12345”市长公开电话及群众来信、来访工作；
- 5) 负责集团总部办公用品采购、保管与供应，固定资产采购、登记与管理，后勤服务、车辆调度管理；
- 6) 负责集团公司重大活动的组织协调与后勤保障工作；

- 7) 负责集团公司资讯信息采编、报送管理工作，负责对外宣传、新闻发布和总部网站建设工作；
- 8) 负责集团总部文书档案、技术档案和声像档案的整理、立卷、查阅、保管等工作；
- 9) 完成集团领导交办的其他工作。

(2) 组织人事部

主要承担集团党建、群团的日常工作，负责组织机构、企业法人、干部管理、人力资源、薪酬绩效、员工关系、出国（境）、企业文化、意识形态、精神文明、统一战线等管理工作。具体职责如下：

- 1) 负责做好集团党建日常工作，起草党建方面的工作报告、总结，做好党员发展、培训、教育、管理等日常工作，做好集团公司党委中心组政治理论学习的秘书工作；
- 2) 负责制订集团总部机构设置及部门职责方案，制订集团总部岗位设置“三定”方案；
- 3) 协助集团党委按照干部管理权限，做好集团管理干部的任免、调配、考察、监督、考核、培训以及下管一级干部的报批或备案等工作，负责后备干部队伍建设等工作；
- 4) 负责建立集团一级子公司党组织的设立，负责集团公司外派董监事的委派工作；
- 5) 负责制订集团人力资源规划，指导系统人力资源管理，做好人才的引进、储备，人力资源的开发、利用，各类专业技术职称的评审；
- 6) 负责集团总部人力资源管理制度的制订、实施，员工的招聘、配置、培训、考核、薪酬、员工关系等管理工作，按干部管理权限负责相关人员的人事档案管理；
- 7) 负责制订集团总部年度薪酬预算及分配方案，负责一级子公司年度薪酬预算核定，负责制订、实施一级子公司高层管理人员及特聘人才薪酬管控方案；
- 8) 负责集团系统企业文化的总体规划和实施，负责意识形态、精神文明建设工

作；

- 9) 负责集团参与市政府统筹的帮困、扶贫及城乡统筹工作；
- 10) 负责集团系统出国人员政审及出国手续办理等工作；
- 11) 负责集团系统工青妇等群众团体的组织建设和工作指导；
- 12) 负责集团系统统一战线的相关工作；
- 13) 完成集团领导交办的其他工作。

(3) 纪检监察室

为集团纪检监察机构，主要承担日常监督、纪检、监察职责，具体职责如下：

- 1) 协助推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作，协助推进清廉钱投建设，监督检查主体责任落实情况，一体推进“不敢腐、不能腐、不想腐”建设；
- 2) 监督检查子公司领导班子、集团管理干部坚定理想信念，增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，遵守、执行党章党规党纪和宪法法律法规，贯彻执行党的路线方针政策以及中央、省委、市委、集团党委重大决策部署，推进党风廉政建设和反腐败斗争，执行民主集中制、选拔任用干部、廉洁自律等情况，并定期向集团党委、市纪委市监委报告，发现重要问题及时报告；
- 3) 监督检查子公司领导班子、集团管理干部遵守党的纪律情况，了解掌握企业政治生态建设总体情况，定期进行分析研判，及时向集团党委、市纪委市监委报告；
- 4) 监督检查各部室、子公司贯彻落实中央八项规定及实施细则精神和省委、市委、集团党委加强党员干部作风建设有关规定的情况，坚持从严正风肃纪，弛而不息纠正“四风”；
- 5) 监督检查各部室、子公司履行职责情况，包括各部室在其业务领域内对子公司管控职责的情况；
- 6) 开展党风廉政教育，向集团党委报告上级党委、纪委有关党风廉政建设和反腐败工作的重要会议精神、重要工作部署，提出贯彻落实意见建议，监督检查贯彻落实情况；

- 7) 按照管理权限受理党的组织和党员的检举、控告；
- 8) 按照管理权限立案审查集团管理的党员违犯党纪案件，对集团管理的党员违犯党纪案件，事先向集团党委、市纪委市监委、驻国资委纪检监察组报告。经党委酝酿，对上述党员作出党纪处分前，事先向市纪委市监委、驻国资委纪检组报告；
- 9) 按照管理权限受理党的组织和党员的申诉；
- 10) 对违反党章和其他党内法规，不履行或者不正确履行职责的党的组织和负有责任的党员领导干部，按照管理权限，提出对其作出问责的建议，或者向有权作出问责决定的党的组织提出问责建议；
- 11) 依法履行监察职责，对监察对象依法履职、秉公用权、廉洁从业及道德操守情况进行监督检查；
- 12) 依据有关规定对非市委管理的监察对象涉嫌职务违法案件进行调查，并依法依规予以处置；
- 13) 对非市委管理的监察对象涉嫌职务犯罪的，报市纪委市监委批准或指定管辖后，移交区县（市）纪委监委调查或者与区县（市）纪委监委联合调查；
- 14) 对履行职责不力、失职失责的非市委管理的监察对象，依据权限提出问责建议，或向有权作出问责决定的单位提出问责建议；
- 15) 根据监督、调查、处置情况提出监察建议；
- 16) 协助集团纪委加强对子公司纪委、纪检机构的领导，进一步落实“三个为主”要求，指导、检查、督促子公司纪委、纪检机构层层落实监督责任，把管党治党压力传导到基层。负责纪检监察机构干部的日常教育、管理和监督；
- 17) 协助配合做好巡视巡察工作；
- 18) 完成市纪委市监委、集团党委纪委以及集团领导交办督办的有关工作。

（4）计划发展部

主要承担集团计划制定、综合统计、对外投资、发展规划、区域整体开发策略研究、区域规划设计等工作，负责集团投资决策委员会、杭州市铁路投资集团、杭州

市杭黄铁路投资公司的日常工作。具体职责如下：

- 1) 负责集团发展战略和中长期发展规划、年度计划的编制与管理，做好计划跟踪、督查及考核工作；协调与平衡其他各类计划的编制与报送；
- 2) 负责市级部门涉及集团公司目标的分解落实及督促工作；
- 3) 负责集团公司综合统计工作，编制各类数据库，并定期提交分析报告；
- 4) 负责集团系统区域整体开发策略研究、区域规划、专项规划、城市设计等，并组织实施、监督和检查；
- 5) 负责重大专项设计（区域性灯光、绿化、景观）工作；负责规划设计新技应用、成果整理归集等工作；
- 6) 负责集团系统投资方案的研究，对投资环境进行分析，并就对外发展策略提出建议；
- 7) 负责集团系统经营性对外投资项目论证以及方案研究等工作，对集团系统全资、控股企业的对外投资项目进行论证、审核，办理审批手续；
- 8) 负责集团系统全资、控股企业对外投资项目实施情况的跟踪、效益分析及后评价；
- 9) 负责审查杭州市铁路投资集团、杭州市杭黄铁路投资公司的日常事务工作；
- 10) 完成集团领导交办的其他工作。

(5) 财务管理部

主要承担集团会计核算、税收管理、资金统筹、风险控制、全面预算、决算等工作。具体职责如下：

- 1) 负责贯彻执行国家财经政策，制订集团公司财务管理制度；负责集团财务管理、日常财务会计核算、财务监督和分析工作，编报各类财务报表与财务分析报告；做好财务档案管理，按规定及时移交集团档案室；
- 2) 负责审查集团系统全资、控股公司的年度财务预、决算方案和利润计划；配合计划发展部做好年度财务性目标的确定；

- 3) 负责集团公司系统全资、控股企业财务的指导、服务、管理和监督工作；负责对集团公司系统全资、控股企业大额投资、大额资金筹措、大型基础设施建设等重大经济活动进行财务监督，做好资金运作中的风险预警和防范工作，负责集团风险控制委员会的日常工作；
- 4) 负责集团系统资金管理工作，做好资金统筹调度及外部融资工作、控制集团整体财务成本；
- 5) 负责集团系统财务性对外投资项目论证以及方案研究等工作，对集团系统全资、控股企业的财务性对外投资项目进行论证、审核，办理审批手续；
- 6) 负责集团对接资本市场及资产证券化工作；
- 7) 负责集团系统全面预算工作，负责对下属公司的预算管理及考核工作；
- 8) 负责集团系统税收优化工作；
- 9) 负责集团财务管理信息系统建设工作；
- 10) 负责市民中心项目后续有关财务事项的处理；
- 11) 完成集团领导交办的其他工作。

(6) 建设管理部

主要承担集团建设项目建设项目标准制定、技术研究、质量安全、进度督查、招商出让、招投标管理、内控管理、地块综合管理、征地拆迁及回迁安置协调、集团专业技术委员会办公室等工作。主要职责如下：

- 1) 负责国家技术标准规范的贯彻，负责集团系统建设项目的技木研究、标准制定及监督执行；
- 2) 负责集团系统重大项目的推进、协调和管理；
- 3) 负责集团投资项目内控管理日常工作；
- 4) 负责集团系统安全生产和工程质量的管理与督查，协调安全生产和工程质量事故的调查与处理；
- 5) 负责集团系统建设项目建设工程前期手续的协调与督办；

- 6) 负责集团系统土地出让计划的编制,协调土地出让技术前期和招商引资工作;
- 7) 负责集团系统征地拆迁、回迁安置以及地块综合管理等方面的协调;
- 8) 负责协调实施集团系统防汛抗台等应急抢险工作;
- 9) 负责集团总部的招投标工作,指导、协调集团系统招投标工作;
- 10) 负责集团专业技术委员会办公室工作;
- 11) 负责市民中心项目后续有关建设事项的处理;
- 12) 完成集团领导交办的其他工作。

(7) 资产与产业部

主要承担主业确定,对集团系统经营发展过程中形成的固定资产、无形资产、股权投资的经营或监督管理,产业发展研究,产业导引协调及产业领导小组办公室等职能。具体职责如下:

- 1) 负责集团主业的确定和调整;
- 2) 认真贯彻执行国家、省市国资监管部门关于加强国有资产管理的各项政策、法规和制度;制定集团系统国有资产管理规章制度并组织实施、监督和检查;
- 3) 负责对集团系统所有国有资产的总量、结构、分布进行登记、统计、评价和动态管理,建立管理台帐;
- 4) 负责集团总部资产的产权登记、经营、管理、维护;指导、监督管理集团下属全资、控股、参股企业的资产经营、管理和维护;实现国有资产保值、增值;
- 5) 负责集团系统国有资产的处置、评估、备案及资产划转、调拨、报损、报废等业务管理工作;
- 6) 负责集团系统资产的合理配置,参与集团系统经营性资产投入项目的论证、竣工验收等工作,对经营性资产的投入实施监督管理;
- 7) 组织实施集团系统资产清查、统计、产权登记、年度普查等管理工作;
- 8) 负责集团品牌、商标、标识、专利等无形资产的经营管理,切实保障企业现

有无形资产的正常运行；

9) 负责集团产业发展研究、产业导引协调及产业领导小组办公室工作；

10) 完成集团领导交办的其他工作。

(8) 企业管理部

主要承担集团公司的规范化管理、绩效考核、下属企业法人治理结构的建立和完善、董监事管理、法律事务管理、指导下属企业改革以及各类审计实施等工作。

具体职责如下：

1) 牵头集团公司各项工作流程和规章制度的评估和完善，督促规章制度的有效执行；

2) 负责集团系统全资、控股企业的考核目标制定；

3) 负责集团总部部门及子公司经营目标考核工作；

4) 负责集团向系统全资、控股和参股企业委派的董事、监事的日常管理工作；

5) 负责子公司的设立、撤并、重组的组织论证；负责建立和完善集团全资、控股子公司董事会、经理层及监事会，完善法人治理结构，并监督运行；

6) 指导下属企业管理改革工作；负责下属公司增加或减少注册资本、核减所有者权益等的处理；

7) 贯彻集团公司质量方针和目标，指导子公司质量体系的修订，协调和监督子公司质量体系的运行；

8) 负责集团系统法律事务管理制度的制订，负责集团总部法律事务的管理，负责企业章程的修订及报批，指导、协调下属公司法律事务的管理；

9) 负责集团总部日常经济合同的管理工作，规范完善合同审批流程，做好合同文本的归档、保管工作；

10) 负责集团公司的营业执照、相关资质的报批工作；

11) 负责对集团系统全资、控股和参股企业的产权转让、增资扩股、股权结构变动等重大产权制度改革、重组、变动、处置事项提出处理意见并进行处理；

- 12) 负责集团本级各类审计（含内部审计、财务报表审计、财务竣工决算审计、工程审计等）工作；配合、协调上级部门和中介机构对集团系统的各类专项审计工作；指导、协调下属公司的各类审计工作；
- 13) 负责指导、协调、监管集团子公司做好审计各项相关工作；
- 14) 负责集团监事会日常联系工作；
- 15) 完成集团领导交办的其他工作。

(9) 科技与数信部

主要承担集团数字化转型、IT基础设施建设、信息安全保障等工作。具体职责如下：

- 1) 负责贯彻杭州“三化融合”行动部署，制定集团数字化转型战略规划；
- 2) 统筹推进产业版块数字化转型，建设“线上钱投”；
- 3) 统筹推进集团城市数字化实践应用；
- 4) 负责产业数字化与数字产业化相关课题研究以及信息情报分析研判；
- 5) 负责推进集团业务协同，实现信息交流、共享；
- 6) 负责集团IT技术架构体系建设；
- 7) 统筹推进集团产业及业务主数据标准建设；
- 8) 指导智能停车等产业板块推进产业数字化工作；
- 9) 负责集团本级信息化项目的实施及技术把关；
- 10) 负责集团本级IT基础设施以及信息软件系统的日常运维工作；
- 11) 负责指导集团系统各单位做好网络安全相关工作，开展安全巡查；
- 12) 负责与市数据局、公安网络安全等部门等主管单位对接联络；
- 13) 完成集团领导交办的其他工作。

2、公司治理情况

发行人按照《公司法》、《企业国有资产法》和《国有企业监事会暂行条例》等有关法律、法规，建立和完善法人治理结构，并按有关规定规范运作。根据经杭州市人民政府国有资产监督管理委员会批准订立的《杭州市钱江新城投资集团有限公司章程》，公司设股东会，由全体股东组成，股东会是公司的权力机构；公司设董事会、监事会和经理层。

（1）股东会

公司有市国资委和浙江省财务开发有限责任公司（以下简称“省财开公司”）两个股东。股东会享有《公司法》《企业国有资产法》等有关法律法规规定的股东权利，行使下列职权：

- 1) 审核批准公司章程及章程修正案；
- 2) 依照法定程序委派和更换由非职工代表担任的董事、监事；
- 3) 对公司负责人进行年度经营业绩考核和任期经营业绩考核，并决定其薪酬；
- 4) 审核批准公司年度全面预算的预算报告、决算报告，利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 审核批准公司增加或减少注册资本；
- 6) 审核批准公司的合并、分立、改制、变更公司形式、解散、清算、申请破产等方案；
- 7) 审核批准公司发行债券或其他证券方案；
- 8) 审核批准公司主业确定及调整；
- 9) 审核批准公司本级及所属净资产超过2亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业的国有产权对外公开转让，以及通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为；
- 10) 审核批准公司与非公司所属企业之间的国有资产无偿划转；
- 11) 审核批准除公司及所属企业之间因实施内部重组整合之外的采取非公开协议方式转让国有产权；

- 12) 审核批准公司及所属企业除由公司直接或指定所属控股、实际控制的其他子企业参与增资，企业债权转为股权，企业原股东同比例增资等情形之外的采取非公开协议方式进行的增资行为；
- 13) 审核批准公司及所属企业的上市方案；
- 14) 审核批准公司单项人民币 2000 万元及以上的非主业投资，以及所属企业的非主业投资；
- 15) 审核批准公司及所属企业的境外投资；
- 16) 审核批准公司所属企业投资新设四级企业；
- 17) 监督公司实行工资总额预算管理，调控所属企业工资分配总体水平，规范企业收入分配秩序；
- 18) 审核批准公司单次价值人民币 30 万元以上的 大额捐赠和赞助（不包括市委、市政府决定的春风行动、结对帮扶等捐赠和赞助）；
- 19) 审核批准公司按法律法规要求审批的关联交易行为；
- 20) 审核批准公司董事会年度工作报告、监事会年度工作报告；
- 21) 法律法规规定的其他职权。

（2）董事会

发行人的公司章程中记载有董事 5 名，目前成员为 4 名，其中非职工代表 3 名，职工代表董事 1 名，其余 1 名待杭州市国资委委派。

董事每届任期为三年，任期届满，经市政府同意可以连任，职工董事连选可以连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东会负责，在事先充分听取公司党委意见情况下，依法自行或经过有关报批手续后决定公司的重大事项。董事会在法律法规规定和股东会授权范围内，

按照有关规定的程序行使下列职权：

- 1) 向市国资委报告工作，并执行其决定；
- 2) 制订公司章程草案和章程修正案；
- 3) 根据国家、省、市产业政策和国有资产战略发展方向，制定公司发展战略和中长期发展规划，向履行出资人职责的机构备案；
- 4) 审议批准公司年度经营计划、年度投资及融资计划，其中年度投资及融资计划向市国资委备案；
- 5) 制订公司年度全面预算的预算报告、决算报告、利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本方案，以及发行债券和其他证券的方案，包括企业债券，中期票据，短期融资券等；
- 7) 制订公司分立、合并、改制、解散、清算、申请破产、变更公司形式等方案；
- 8) 制订公司主业及调整方案；
- 9) 审议批准除公司及所属净资产超过2亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业之外的其他所属企业国有产权对外公开转让、通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为；
- 10) 制订公司与非公司所属企业之间国有资产无偿划转方案；审核批准公司及所属企业国有资产内部无偿划转方案；
- 11) 审议批准公司及所属企业之间因实施内部重组整合采取非公开协议方式转让国有产权；
- 12) 审议批准公司及所属企业由公司直接或指定所属控股、实际控制的其他子企业参与增资，企业债权转为股权，企业原股东同比例增资等情形采取非公开协议方式的增资行为；
- 13) 制订公司及所属企业上市方案；

- 14) 审议批准公司负责人副职的绩效薪酬分配系数，审议批准公司员工薪酬分配方案；
- 15) 制订公司年度工资总额预算方案；审议批准公司所属企业年度工资总额预算、决算方案；
- 16) 根据市政府推荐，按有关规定聘任或解聘总经理、副总经理等高级管理人员；决定聘任或解聘财务负责人；
- 17) 制定公司基本管理制度；决定公司风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制等各项体系；
- 18) 审议批准经理层议事规则；
- 19) 审议批准总经理的工作报告；
- 20) 决定公司内部管理机构的设置；
- 21) 审议批准公司境内主业投资，以及单项人民币 2000 万元（不含）以下的非主业投资；
- 22) 制订公司及所属企业的境外投资方案；
- 23) 制订公司所属企业投资新设四级企业方案；
- 24) 审议批准公司开展证券、委托理财、期货、期权和远期、掉期等组合产品及其他金融衍生类业务；
- 25) 审议批准公司所属企业不涉及控股地位变化的增减注册资本、解散、申请破产等方案；
- 26) 审议批准对公司所属企业的经营业绩进行考核和奖惩等事项；
- 27) 审议批准公司重大财产的转让、置换、租赁、抵押、质押，资产减值准备财务核销；
- 28) 审议批准公司大额资金出借及为公司所属企业和关联企业提供大额担保事项；
- 29) 审议批准公司单次价值人民币 30 万元以下的捐赠和赞助；

- 30) 决定公司重大会计政策和会计估计的变更；
- 31) 决定并聘请会计师事务所对公司年度会计报告进行审计；
- 32) 审议公司按法律法规要求审批的关联方交易，报市国资委审核批准；
- 33) 《公司法》《企业国有资产法》等有关法律法规规定的其他职权；股东会授予的其他职权以及应由董事会讨论决定的其他职权。

(3) 监事会

监事会由五名监事组成，其中，非职工代表监事三名，职工代表监事二名，目前成员为2名。非职工代表监事由出资人按有关程序委派，职工代监事由公司职工（代表）大会选举产生。监事每届任期为三年，经批准可以连任，职工代表监事连选可以连任。监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。董事、高级管理人员、财务负责人不得兼任监事。监事会行使下列职权：

- 1) 向股东会报告工作，并执行其决定；
- 2) 检查公司贯彻执行国家有关法律、法规、规章制度和公司章程情况；
- 3) 检查公司财务，对公司的经营效益、利润分配、资产营运和国有资产保值增值等情况进行检查；
- 4) 对公司董事、高级管理人员执行职务行为进行监督；对公司董事、高级管理人员出现损害公司利益的行为，予以制止和纠正；对公司董事、高级管理人员违反法律、行政法规、公司章程以及股东会作出的决定决议，并造成国有资产重大损失的，提出罢免建议；
- 5) 检查公司内部控制制度、风险防范体系的建设及运行情况；
- 6) 对公司董事、高级管理人员的经营管理业绩进行评价，向股东会提出考核、奖惩建议；
- 7) 提议召开临时股东会；

- 8) 根据公司董事长和总经理的要求，提供咨询意见；
- 9) 以公司名义聘请审计中介机构，审核公司会计报告、经营情况、分配方案等财务情况；
- 10) 指导公司所属国有、国有控股企业的监事会工作；
- 11) 法律法规规定以及股东会授予的其他职权。

(4) 总经理

公司设总经理一名、副总经理（包括总会计师、总经济师、总工程师）等其他高级管理人员若干名。经出资人同意，董事会成员可兼任总经理。总经理行使下列职权：

- 1) 主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司年度全面预算和决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案；
- 4) 制订公司重大财产的转让、置换、租赁、抵押、质押，资产减值准备财务核销等方案；
- 5) 拟订《经理层议事规则》；拟订本公司内部管理机构设置方案和基本管理制度、内部员工薪酬分配方案；
- 6) 制定本公司内部具体管理规章；
- 7) 提请聘任或解聘财务负责人；
- 8) 聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员，并按规定进行考核和奖惩；
- 9) 在董事会授权范围内，代表公司对外签署合同和协议，并处理有关对外事务；
- 10) 根据董事会决议，对重大事项决策及实施提出方案；
- 11) 董事会授予的其他职权。

(二) 发行人内部管理制度

1.财务管理制度

在总结近年来推动财务管理制度化上积累的好做法好经验的基础上，公司相继出台了《杭州市钱江新城投资集团有限公司财务管理指引（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司财务信息系统管理暂行办法》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司财务审批暂行规定》等制度，对公司财务工作总体要求、财务信息管理、财务审批等重要工作进行了明确规定。

2.关联交易制度

为规范公司的关联交易，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，公司严格按照独立交易原则确定双方交易价格，并制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司内部关联交易管理办法（试行）》等制度、对集团内资金内部往来等重要内部关联交易进行规范。公司未发生关联企业重大违规占用公司资金或损害公司和非关联股东利益的情况，未来将进一步加强产业结构的优化，调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。同时，公司将进一步完善关联交易制度，更有效地规范关联交易。

内部关联交易定价应当公允，参照管理办法中交易定价原则，结合内部关联交易的具体实际进行综合评判，协商一致后确定。交易事项由交易发起方报发行人党委与经营层联席会议决策。

限额以内的工程建设、货物及服务购销类项目，发行人与全资子公司、全资子公司之间按照直接委托的方式执行。涉及非发行人全资企业且供需双方均是国有全资企业的，双方各自决策后可采用直接委托方式执行；供需双方有一方不属于国有全资企业的，可选择直接委托、竞争性谈判、询价等方式执行。限额以上内部关联交易决策流程参照《杭州市钱江新城投资集团有限公司招标工作管理办法（修订）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司货物和服务类采购工作管理办法》、《市属国有企业非生产经营货物服务采购管理工作指引》，供需双方事先沟通，经发行人专题会议审议后，由采购方集体决策后执行。

3.内部议事规则

为保证和监督党和国家方针、政策在公司的贯彻执行，提高公司董事会规范运

行和科学决策水平，加强公司党委、经营层之间的沟通协调，保证重大问题决策的正确性和科学性，结合公司的实际情况，制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司党委会议事规则》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司董事会议事规则》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司党委与经营层联席会议制度》等制度，对公司党委会议、董事会议、党委和经营层联席会议等公司内部重要会议的时间、参会人员、议事范围、议事程序等事项做了明确规定。

4.对外担保制度

在对外担保方面，公司出台了《杭州市钱江新城投资集团有限公司所属一级子公司重大事项报备规定》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司担保暂行规定》，根据法人负责制及分层管理、充分授权的原则，明确规定对为下属企业和关联企业提供担保，为集团系统外单位提供担保，按审批事项和备案事项实行分类管理。

5.资金管理制度

公司高度重视资金筹集、存放、流转、使用等工作，不断完善资金管理建章立制工作，不断完善资金风险管控工作，相继制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司资金存放管理暂行规定（修订）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司战略合作金融机构财务事项管理办法（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司货币资金管理办法（试行）》等制度。

6.对外投资管理制度

公司为规范公司投资行为，建立有效的风险控制机制，优化投资结构，提升投资效益，出台了《杭州市钱江新城投资集团有限公司风险控制委员会议事规则（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司投资决策委员会议事规则（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司项目投资管理办法》，并按《杭州市钱江新城投资集团有限公司所属一级子公司重大事项报备规定》，根据法人负责制及分层管理、充分授权的原则，对下属企业投资行为分为审批事项和备案事项进行管理，明确单项超过5,000.00万元的非银行理财类财务性投资（超过2,000.00万元但不超过5,000.00万元的非银行理财类财务性投资项目由风控委审定）需由母公司进行审批。

7.预算管理制度

公司制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司直属公司全面预算管理暂行办法》，进一步健全和完善公司预算管理，规范预算编制及调整，严格预算执行与考核，提高预算管理水平。

8.招标投标管理制度

在工程招标方面，公司制定了《杭州市钱江新城投资集团有限公司招标评标专家库管理办法（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司招标工作管理办法（修订）》等制度，分别从招标负责机构、招标审批流程、招标管理监督以及招标评标专家库管理等方面明确工程招标的各项要求。

9.对子公司管理制度

公司本部作为战略规划中心、资源配置中心、资本运作中心、资产管理中心、资金调配中心和人力资源管理中心，对下属子公司行使战略管理、风险控制、运营协调和职能支持，各级子公司按照现代企业制度要求建立健全公司治理结构，制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司一级子公司领导人员管理暂行办法》《杭州市钱江新城投资集团有限公司部室、子公司考核管理暂行办法》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司派出董事管理办法（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司派出监事管理办法（试行）》等制度，对子公司的重大经营性事务进行管理监督。

10.内部审计工作制度

公司结合自身的实际情况，根据《中华人民共和国审计法》、《企业国有资产监督管理条例》等规定，制定了《杭州市钱江新城投资集团有限公司内部审计制度》。公司监察审计部依据国家有关法律法规、财务会计制度和公司内部管理规定，对公司及下属全资、控股企业财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效，以及建设项目和有关经济活动的真实性、合法性和效益性进行监督和评价工作。

11.债券信息披露制度

公司根据《中华人民共和国证券法》（2019年新修订）、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律、行政法规、部门规章、业务规则及《公司章程》等有关规定，制定了债券信息披露制度，制度中对需要披露的重大事项；未公开信息的传递、审核、披露流程；信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责；董事、监

事、高级管理人员等的报告、审议和披露职责及履行职责的记录和保管制度；财务管理及会计核算的内部控制及监督机制；对外信息的发布流程、相关文件资料的档案管理等问题进行了详细的规定。

12.安全生产管理制度

为加强管理，确保生产安全，公司制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司安全质量事故及自然灾害处置应急预案》等安全生产管理制度，对公司日常的生产经营活动进行了指导、监督和规范，确保公司建设经营安全运行。

13.组织人事管理制度

为增强公司核心竞争力和干部队伍建设活力，健全和完善公司后备干部推荐、选拔、培养机制，加大对后备干部教育培养力度，造就一支素质优良、数量充足、结构合理、能够担当公司改革发展重任的优秀后备干部队伍，公司制订了《杭州市钱江新城投资集团有限公司集团管理干部选拔任用操作办法（试行）》、《杭州市钱江新城投资集团有限公司后备干部管理暂行办法》等制度，对干部的选拔任用的条件、程序、管理、任用等进行详细规定。

总体看，发行人在投资、融资及日常管理方面已建立了必要的规章制度，可为其履行国资运营管理职能提供必要的制度保障。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，与出资人在资产、业务、财务、机构和人员方面相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1.业务独立性

发行人具备独立自主的经营能力。在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

2.资产独立性

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有。资产产权清

晰，管理有序，不存在被实际控制人占用资金、资产等情况。

3.人员独立性

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

4.机构独立性

发行人的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。发行人拥有自己独立的日常办公场所，与实际控制人在不同场所办公。发行人机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。发行人董事会是公司的决策机构，对出资者负责。

5.财务独立性

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况如下：

姓名	现任职务	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
朱云夫	董事长	是	否

楼秀华	副董事长、总经理	是	否
宓挺	董事	是	否
马红平	职工董事	是	否
刘发根	监事会主席	是	否
黄加富	职工监事	是	否
郭鲁军	副总经理	是	否
郑国良	副总经理	是	否

发行人董监高无具体任期。

（二）发行人董监高设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求

发行人部分董事监事尚未到位，已在本募集说明书“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人的相关风险——（三）管理风险”中披露缺位风险；该情况对发行人公司治理不产生实质影响。除了该情况外，截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求。

（三）发行人董监高是否存在重大违纪违法情形

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在重大违纪违法情形。

（四）董事、监事和高级管理人员的从业简历

截至本募集说明书签署日，董事、监事、高级管理人员简历如下：

1. 董事会成员简历

朱云夫，党委书记、董事长，男，55岁，中共党员，硕士研究生学历，教授级高级工程师。曾任杭州市钱江新城建设指挥部(管委会)党委委员、副总指挥、副主任，中共杭州市上城区委常委、副区长，杭州市萧山区副区长，杭州市政府副秘书长、办公厅党组成员，杭州市政府副秘书长、办公厅党组成员、巡视员等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司党委书记、董事长。

楼秀华，副董事长，总经理，男，44岁，民进会员，大学学历，工程师。曾任杭州临平新城开发建设有限公司董事长，杭州临平新城开发建设有限公司董事长、

临平新城管委会主任，杭州西溪湿地公园(余杭)管理委员会办公室主任，杭州市余杭区余杭街道办事处主任，临安市副市长，杭州市临安区副区长、余杭区副区长等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司副董事长、总经理。

宓挺，党委副书记、董事，男，54岁，中共党员，硕士研究生学历，经济师。曾任杭州市钱江新城建设指挥部(管委会)办公室副主任、招商发展处副处长(主持工作)、办公室主任、政治处处长、组织人事处处长、党委委员、副总指挥(副主任)，杭州市钱江新城投资集团有限公司党委委员、副总经理等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司党委副书记、董事。

马红平，职工董事，女，48岁，中共党员，大学学历，高级工程师。曾任杭州市城东新城建设投资有限公司计划财务部(招商部)副主任、项目管理部副主任，杭州市钱江新城建设开发有限公司党委委员、董事、副总经理、杭州市钱江新城投资集团有限公司计划发展部副部长、部长等职务，现任杭州市钱江新城投资集团有限公司职工董事，杭州市城东新城建设投资有限公司党委副书记、副董事长、总经理、总工程师。

2.监事会成员简历

刘发根，党委委员、纪委书记、监察专员、监事会主席，男，54岁，中共党员，大学学历。曾任杭州旅游集团有限公司人事部副经理、监察室副主任、人事部经理，杭州市商贸旅游集团有限公司党委委员、组织人事部部长等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司党委委员、纪委书记、监察专员、监事会主席。

黄加富，职工监事，男，46岁，中共党员，大学学历，中共党员，高级工程师。曾任杭州市钱江新城建设管委会(指挥部)财务管理处副处长、审价处副处长，杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司副总经理，杭州市民中心置业有限公司副总经理，杭州钱江新城金融投资有限公司董事、副总经理，杭州亚运村建设有限公司董事、副总经理，杭州市钱江新城投资集团有限公司监察审计部副部长、监察审计部部长、纪检监察室主任等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司职工监事、企业管理部部长。

3.高级管理人员简历

楼秀华，详见“董事会成员简历”。

郭鲁军，党委委员、副总经理，男，48岁，中央党校研究生学历，教授级高级工程师。曾任杭州钱新园林绿化工程有限公司董事长、总经理，杭州市钱江新城建设开发有限公司副总经理，杭州市钱江新城建设管委会(指挥部)计划发展处副处长(主持工作)，杭州市钱江新城建设管委会(指挥部)计划发展处处长、地政处处长，杭州市钱江新城建设开发有限公司董事长，杭州市城东新城建设投资有限公司党委书记、董事长等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司党委委员、副总经理。

郑国良，党委委员、副总经理，男，46岁，中央党校研究生学历。曾任杭州市江干区委组织部人才科科长、组织部干部科科长、组织部部务会议成员、干部科科长、组织部副部长、新经济与新社会组织工作委员会书记，杭州市江干区笕桥街道党工委副书记、办事处主任、书记，一级调研员，贵州省黔东南州三穗县县委常委、副县长(挂职)等职务。现任杭州市钱江新城投资集团有限公司党委委员、副总经理。

（五）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员的兼职情况如下：

董事、监事和高级管理人员的兼职情况

姓名	现任职务	兼任职务
马红平	职工董事	杭州市铁路投资集团有限公司执行董事、总经理
		杭州市杭黄铁路投资有限公司董事、董事长、总经理
		杭州铁路枢纽建设有限公司董事、副董事长

（六）董事、监事和高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员均不持有本公司的股权和债券。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人系杭州市人民政府直属国有企业，以开发杭州钱塘江北岸城市新中心为核心主业，主要工作包括：完成杭州市人民政府交由集团负责投资、建设的重点工程项目，承担钱江新城核心区以外区域近26平方公里的建设、亚运村三村钱江世纪

城北部沿江地区约 1.13 平方公里管理和经营、大会展中心及会展新城 25 平方公里开发建设的主体责任，目前总开发建设范围覆盖钱塘江南北两岸约 52 平方公里。公司作为城市开发的立项主体，下属子公司杭州市城东新城建设投资有限公司和杭州市钱江新城建设开发有限公司作为建设主体，进行土地和相关配套的具体开发建设。除了担任区域范围内的城市开发主体、立项主体之外，发行人还负责对钱江新城和城东新城区域范围内，在城市开发建设工作中形成的物业资产进行经营、管理、投资和运作，确保国有资产的保值增值，2018 年起发行人开始负责亚运村的投资建设。发行人坚持“产城融合”“产融结合”战略发展思路，大力拓展城市建设相关产业投资和归集经营开发建设中形成的资产，形成了城市开发、亚运村建设、项目投资、资产经营、资本运作、会展旅业、停车产业等业务板块格局。发行人经营性资产涵盖两大新城的商业房产资源、广告资源、停车资源等，包括波浪文化城（砂之船）、杭州国际会议中心洲际酒店（以下简称“洲际酒店”）、杭州钱江新城假日酒店（以下简称“假日酒店”）、铁路杭州东站枢纽东西广场等优质经营性资产。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1. 主营业务收入

2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司分别实现主营业务收入 88,066.33 万元、127,104.04 万元、135,573.14 万元及 137,298.21 万元，呈不断上涨趋势。最近三年及一期，公司主营业务收入按业务板块分类如下：

最近三年及一期公司主营业务收入情况

单位：万元，%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酒店及物业运营业务	60,854.82	44.32	58,243.59	42.96	64,482.87	50.73	63,222.24	71.79
城市开发业务	66,601.34	24.47	44,734.45	33.00	45,698.73	35.95	13,524.38	15.36
园林绿化业务	7,887.97	5.75	15,603.71	11.51	10,689.55	8.41	6,692.23	7.60
勘察测绘业务	29,244.46	23.30	9,751.68	7.19	-	-	-	-
其他经营性业务	5,709.61	4.16	7,239.70	5.34	6,232.90	4.90	4,627.48	5.25
主营业务收入合计	137,298.21	100.00	135,573.14	100.00	127,104.04	100.00	88,066.33	100.00

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月主营业务收入分别为 88,066.33 万元、127,104.04 万元、135,573.14 万元及 137,298.21 万元，从收入构成看，公司营业收入主要来源于酒店及物业运营业务、城市开发业务、园林绿化工程收入、勘察测绘业务和其他经营性业务。

报告期内，发行人酒店及物业运营业务收入分别为 63,222.24 万元、64,482.87 万元、58,243.59 万元及 60,854.82 万元。2020 年度酒店及物业运营收入同比下滑 9.68%，主要系受疫情影响，发行人酒店会展收入、停车费收入等下降所致。

报告期内，发行人城市开发管理费收入分别为 13,524.38 万元、45,698.74 万元、44,734.45 万元及 33,601.34 万元。2019 年相比 2018 年，城市开发管理费收入涨幅较大，主要系根据杭州市人民政府要求，发行人调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，与城市开发的相关投资收益调整为城市开发管理费收入。

报告期内，公司分别实现园林绿化收入 6,692.23 万元、10,689.55 万元、15,603.71 万元及 7,887.97 万元，公司园林绿化收入持续增长。2019 年园林绿化工程收入同比增长 59.73%，主要系公司承接的钱江新城二期城中村改造拆迁后拆迁区域内的园林工程项目需求较大所致。2020 年园林绿化工程业务收入同比增长 45.97%，主要系园林公司当年度确认凤起东路临时道路加固项目和钱塘农园项目收入所致。

发行人勘察测绘业务系子公司杭州市勘测设计研究院有限公司开展勘察及测绘业务的收入，该子公司自 2020 年 11 月纳入发行人合并范围，故勘察测绘业务自 2020 年度开始体现。

2.主营业务成本

2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 37,657.50 万元、46,982.92 万元、66,830.79 万元和 69,753.33 万元。最近三年及一期，公司主营业务成本按业务板块分类如下：

最近三年及一期公司主营业务成本情况

单位：万元，%

业务板块	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酒店及物业运营业务	39,637.80	56.83	41,939.37	62.75	34,958.67	74.41	30,068.36	79.85
城市开发业务	-	-	-	-	-	-	-	-
园林绿化业务	7,253.17	10.40	14,340.92	21.46	8,474.98	18.04	5,048.61	13.41
勘察测绘业务	19,695.41	28.24	6,680.44	10.00	-	-	-	-
其他经营性业务	3,166.96	4.54	3,870.06	5.79	3,549.28	7.55	2,540.53	6.75
主营业务成本合计	69,753.33	100.00	66,830.79	100.00	46,982.92	100.00	37,657.50	100.00

从成本结构来看，酒店及物业运营业务构成发行人主营业务成本的主要部分，与主营业务收入结构一致。发行人城市开发业务的开发成本计入其他非流动资产，并根据开发成本总额的一定比例确认管理费收入，故城市开发业务收入未确认对应的主营业务成本。

总体来看，发行人的主营业务成本随收入的变动而变动，与收入变动趋势基本保持一致。

3.主营业务毛利及毛利率

2018年-2020年及2021年1-9月，公司主营业务毛利分别为50,408.83万元、80,121.12万元、68,742.35万元和67,544.88万元，其中酒店及物业运营业务、城市开发业务对公司营业毛利的贡献相对较大，最近三年及一期上述两项业务毛利占主营业务毛利的比重分别为92.60%、93.89%、88.79%及81.16%。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块名称	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酒店及物业运营业务	21,217.02	31.41	16,304.23	23.72	29,524.20	36.85	33,153.89	65.77
城市开发业务	33,601.34	49.75	44,734.45	65.08	45,698.73	57.04	13,524.38	26.83
园林绿化业务	634.80	0.94	1,262.79	1.84	2,214.57	2.76	1,643.62	3.26
勘察测绘业务	9,549.06	14.14	3,071.24	4.47	-	-	-	-
其他经营性业务	2,542.66	3.76	3,369.64	4.90	2,683.62	3.35	2,086.95	4.14
合计	67,544.88	100.00	68,742.35	100.00	80,121.12	100.00	50,408.84	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

业务板块名称	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
酒店及物业运营业务	34.86	27.99	45.79	52.44
城市开发业务	100.00	100.00	100.00	100.00
园林绿化业务	8.05	8.09	20.72	24.56
勘察测绘业务	32.65	31.49	-	-
其他经营性业务	44.53	46.54	43.06	45.10
综合毛利率	49.20	50.70	63.04	57.24

公司整体毛利率水平较高，2018-2020年及2021年1-9月分别为57.24%、63.04%、50.70%和49.20%。

酒店及物业运营业务方面，近三年及一期该业务毛利率分别为52.44%、45.79%、27.99%和34.86%，2020年度毛利率较低，系新冠肺炎疫情影响，酒店住宿经营收入下降幅度较大，同时，发行人响应政府号召，对部分承租人减免房租，导致租金收入下降。

城市开发业务方面，发行人城市开发业务的开发成本计入其他非流动资产，并根据开发成本总额的一定比例确认管理费收入，未确认城市开发业务收入对应的主营业务成本，故毛利率一直为100.00%。

（三）发行人主营业务情况

1.酒店及物业运营业务

报告期内，发行人酒店及物业运营业务收入、毛利润、毛利率情况如下：

单位：万元，%

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入	60,854.82	44.32	58,243.59	42.96	64,482.87	50.73	63,222.24	71.79
毛利润	21,217.02	31.41	16,304.23	23.72	29,524.20	36.85	33,153.89	65.77
毛利率	34.86		27.99		45.79		52.44	

除了担任负责区域范围内的城市开发主体、立项主体，并具体承担区域内基础设施代建开发任务之外，发行人还负责对钱江新城和城东新城区域范围内，在城市开发建设工作中形成的物业资产进行经营、管理、投资和运作，确保国有资产的保值增值。发行人经营性资产涵盖两大新城的商业房产资源、广告资源、停车资源等，包括波浪文化城（砂之船）、杭州国际会议中心洲际酒店、杭州钱江新城假日酒店、铁路杭州东站枢纽东西广场等优质经营性资产。

酒店及物业运营业务主要包括酒店会展、物业租赁及管理和停车产业业务。

（1）酒店会展业务

发行人酒店会展业务主要由会展旅业公司负责，其经营收入主要来源于公司经营的杭州国际会议中心洲际酒店和钱江新城假日酒店，两家酒店均于2010年开始对外营业，物业面积合计为17.47万平方米，客房数量合计为594套，目前平均入住率均为70.00%以上。

公司的酒店业务与洲际酒店集团（InterContinental Hotels Group，以下简称“IHG”）进行战略合作。双方共同对洲际酒店和假日酒店进行经营管理。IHG作为两家酒店的经营管理方，分别利用其旗下品牌“InterContinental”和“HolidayInn”对洲际酒店和假日酒店进行管理。

公司酒店服务业下属酒店的基本情况表

酒店名称	星级	开业时间	建筑面积 (平方米)	客房数量 (间)	会议室数量 (间)	经营模式
洲际酒店	无	2010.12.27	127,583.89	384	28	委托管理
假日酒店	国际四星	2010.05.28	25,648.73	210	6	委托管理

公司酒店服务业近三年及一期经营情况明细表

单位：万元

酒店	2018年		2019年		2020年		2021年1-9月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
洲际酒店	25,710.00	3,210.00	24,903.00	2,984.00	15,661.34	2,109.10	13,106.08	1,624.96
假日酒店	3,944.00	777.00	3,643.00	755.00	2,303.00	686.00	2,021.00	701.00

合计	29,654.00	3,987.00	28,546.00	3,739.00	17,964.34	2,795.10	15,127.08	2,325.96
----	-----------	----------	-----------	----------	-----------	----------	-----------	----------

公司酒店业务近三年及一期客房出租率与网络订房量情况表

酒店名称	平均房价（元）	客房出租率（%）	网络订房量（间）
2018年			
洲际酒店	890.42	74.50	73,081
假日酒店	460.46	80.30	25,646
2019年			
洲际酒店	856.93	75.00	73,572
假日酒店	433.15	78.00	26,153
2020年			
洲际酒店	760.50	54.43	25,552
假日酒店	381.88	55.00	18,908
2021年1-9月			
洲际酒店	776.42	62.10	23,022.00
假日酒店	426.94	62.60	16,769.00

1) 杭州国际会议中心洲际酒店

杭州洲际酒店位于钱江新城CBD核心商圈，毗邻杭州大剧院、杭州钱江新城市民中心。酒店以会议、客房住宿为核心功能，可提供会议、演出、演示、展示、住宿、休闲、餐饮、康乐等国际标准综合性多功能会议、商务服务。酒店于2010年开业，总体建筑面积约11.00万平方米，其中会议部分2.10万平方米，酒店4.80万平方米，其余为后勤服务设施。其建筑分为地下室、裙房、球形主体三大部分。地下室为两层，其中地下二层为地下停车库，地下一层为设备用房及酒店和会议的配套辅助用房。裙房分为两层，一层由2,000.00平方米的大宴会厅及备餐厨房、1,000座的大会议厅和中型会议厅、新闻发布厅等组成，二层为小型会议厅层。球形主楼为拥有383间客房的白金五星级酒店，包括与其配套的餐饮、娱乐服务等。三层为酒店配套的餐厅层，酒店从18.00m大堂层至顶设置一通高的球体中庭空间。16层客房环绕球体中庭布置，中庭顶部桁架外露。16层以上设有酒店的休闲、运动区，如室内游泳池、桑拿区、健身区等等。

近三年一期洲际酒店主营业务收入构成明细表

单位：万元、%

项目	2018年		2019年		2020年		2021年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宿	10,226.00	39.77	9,907.00	39.78	6,399.00	40.86	5,491.04	41.90
餐饮	15,072.00	58.62	14,522.00	58.31	8,946.00	57.12	7,326.68	55.90
会场出租	145.00	0.56	157.00	0.63	110.00	0.70	112.46	0.86
其他	267.00	1.05	317.00	1.28	206.00	1.32	175.89	1.34
合计	25,710.00	100.00	24,903.00	100.00	15,661.00	100.00	613,106.08	100.00

2) 钱江新城假日酒店

杭州钱江新城假日酒店开业时间为2010年6月，楼高18层，客房总数210间(套)，座落于杭州钱江新城核心区，在商务区域和购物中心附近。到达杭州萧山国际机场需25分钟，距火车城站约10分钟车程，距离西湖仅需10分钟车程。酒店拥有简约现代的客房，包括行政楼层和套房。所有房间均配备高速宽带接口，国际/国内长途电话和语音留言，液晶电视，国际卫星频道，迷你酒吧以及私人保险箱等设施。设施完备，适合长住客的套房配有厨房，洗衣机，餐桌，冰箱和橱柜等。同时酒店配备6间多功能会议室，可容纳20至120人不等的各类会议及宴会。所有会议室均配备先进的视听音响系统，多媒体投影仪，专业灯光设备，高速宽带接口。全日制餐厅每天供餐。

近三年一期假日酒店主营业务收入构成明细表

单位：万元、%

项目	2018年		2019年		2020年		2021年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宿	3,117.00	79.03	2,849.00	78.20	1,782.00	77.38	1,531.00	75.76
餐饮	592.00	15.01	560.00	15.37	337.00	14.63	322.00	15.93
会场出租	148.00	3.75	137.00	3.76	89.00	3.86	81.00	4.01
其他	87.00	2.21	97.00	2.67	95.00	4.13	87.00	4.30
合计	3,944.00	100.00	3,643.00	100.00	2,303.00	100.00	2,021.00	100.00

(2) 物业租赁业务

发行人物业租赁业务主要由子公司资产经营公司、城东公司、开发公司负责运营。公司拥有的波浪文化城、蕙沣大厦、火车东站等商业物业以及公司拥有的商铺

为发行人带来稳定可观的租金收入和现金流入。

近三年及一期发行人主要物业出租情况表

单位：平方米、万元、%

项目名称	2021年9月末账面价值	可出租面积	出租率	出租收入			
				2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
波浪文化城	104,155.28	48,850.57	100.00	3,258.67	3,472.01	2,751.32	2,993.00
蕙沣大厦	9,642.32	19,424.66	100.00	1,564.87	1,636.24	1,282.74	1,391.00
火车东站	176,122.44	267,651.23	99.94	9,978.63	13,745.02	9,915.81	9,752.53
商铺	22,593.23	8,173.73	100.00	1,114.52	1,124.96	946.93	991.00
其他物业	154,073.15	118,485.97	91.26	3,856.89	5,525.13	7,193.66	8,706.98
合计	466,586.42	462,586.16	97.73	19,773.58	25,503.36	22,090.46	23,834.29

1) 波浪文化城

波浪文化城为子公司资产经营公司自营项目，位于杭州钱江新城CBD核心区，处于市民中心、杭州大剧院、洲际酒店环绕之下，建筑面积4.59万平方米，店铺数200余间。波浪文化城项目为整体出租，合同租期为20年，合同总租金79,229.37万元，租金按月付。

2) 蕙沣大厦

蕙沣大厦为子公司资产经营公司自营项目，位于近江地铁站附近，是一幢总建筑面积超过2.00万平方米的21层现代商务楼宇，大厦地理位置优越，交通便利。面积不超过1,000.00方的物业，租期为5年或低于5年，租金年付或半年付；面积超过1,000.00方的，租期为10年，租金年付或半年付。

3) 火车东站枢纽东西广场配套商业

杭州火车东站枢纽东西广场配套商业为发行人子公司资产经营公司承包经营项目，火车东站枢纽东西广场配套商业位于城东新城核心区，是杭州东站枢纽的重要服务配套设施，总建筑面积约80.00万平方米，可供出租的商业超过30.00万平方米。东西广场商铺一般租期为5年，租金年付或半年一付，写字楼（东广场B座）

租期为15年，租金季度支付一次，酒店（东广场A座）租期为20年，租金半年一付，东广场地下一层租期为10年，租金半年一付，西广场C座地上物业，租期20年，租金半年一付，西广场C座地下物业，租期为15年，租金半年一付，西广场D座为自营项目。

4) 商铺

商铺主要有东港嘉苑、明月嘉苑、新和嘉苑、新风丽都、笕东嘉苑、钱塘白石嘉苑的配套底商，已出租商铺均已签订相关租赁协议，所有商铺租期为3-4年，租金年付。

5) 其他物业

其他物业主要为发行人子公司资产经营公司承包经营项目，地理位置优越，延中大楼及平海路61号项目为公司自行运营项目，其余物业为市场招租或机关单位返租，租期3-10年，租金半年付或年付。

（3）停车业务

钱投集团停车产业主要由停车产业公司负责经营管理。报告期内各期公司停车业务收入、毛利及毛利率情况如下：

单位：万元，%

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
收入	14,704.11	8,499.39	5,452.41	4,785.68
毛利	5,595.24	3,511.24	2,765.25	2,421.74
毛利率	29.53%	41.31%	50.72%	50.60%

截至2020年末，公司已建成投入使用的停车场（库）有135处，建筑面积合计为92万平方米，合计拥有19,110个车位，分布在杭州上城区等7个主城区，已建成未投入使用的停车场有2处，停车位有199个；拓展外部经营权停车场有13处，建筑面积11.64万平方米，停车位有2826个；线上代管代营场库有3处，停车位有234个。收费标准方面，按4-8元/小时收费。目前，公司停车场使用率均较高，停车场的平均泊位周转率为175.7%。同时，公司开发的Q·Parking智慧停车系统目前已实现累计线上注册用户超117.8万人，在线支付比例已达98.9%。同年末，公司在建停车场共有3处，为蜻蜓公园（庆春广场西停车楼）停车楼、庆隆小河单元30地块停

车场和庆隆小河单元 38 地块停车场，计划总投资 8.31 亿元，累计已投入 4.18 亿元，预计建成停车泊位数 1460 个。此外，为进一步推动停车业务与互联网深度融合，公司于 2019 年 5 月成立杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司，当前公司已接入杭州各区停车泊位数超 129.9 万个，超 206.6 万用户注册使用，未来计划通过有偿使用停车数据、接入广告等方式来获益。

（4）行业地位及竞争情况

酒店旅游业作为一个终端消费行业对相关产业的发展起着重大的推进作用，是国民经济发展过程中新的增长点，是扩大内需的重要支撑点。国内消费升级推动国内游的游客人次与人均花费同步增长，以及现代交通工具提供的更为快捷舒适的运输服务，使交通对旅游的瓶颈约束效应越来越小，让酒店旅游行业进入“价量齐升”的黄金投资时期。近十年以来，中国酒店业进入了一个前所未有的快速增长期，其增长的速度和数量均居亚洲第一位。目前，中国酒店行业相关从业人员近 3,000 万，成为吸收就业最有生机活力的领域之一，世界上排名前 30 位的跨国饭店连锁集团已全部进入中国市场。

我国内社会稳定、经济持续增长、人均收入改善，为国内酒店行业平稳发展创造了良好的基础条件。我国旅游和会议会展市场的快速发展，已经成为国内酒店需求增长的主要驱动力，预计未来 3-5 年我国酒店行业将继续保持高速发展，酒店数量年复合增长率达到 15%，床位数接近 500 万床。从酒店地域分布上看，北京、上海、深圳及经济发达省会城市酒店几乎已趋于饱和状态，因此，许多酒店集团将逐渐向中西部地区和经济发达地区的二、三线城市布局，向一些旅游资源丰富，但尚未完全开发的次要旅游城市或地区发展，以及新兴的二线城市会议目的地或国家重点发展城市、经济区域，也将成为酒店布局和竞争的主要区域。

作为钱江新城、城东新城等区域内的城市开发主体，发行人对城市开发建设工作中形成的物业资产进行经营、管理、投资和运作，确保国有资产的保值增值。发行人酒店及物业运营资产涵盖两大新城的优质商业房产资源、广告资源、停车资源等，包括波浪文化城（砂之船）、杭州国际会议中心洲际酒店、杭州钱江新城假日酒店、铁路杭州东站枢纽东西广场等优质经营性资产。发行人的酒店及物业运营业务在杭州市核心区域内具有明显的竞争优势。

2.城市开发业务

报告期内，发行人城市开发业务收入、毛利润、毛利率情况如下：

单位：万元，%

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
收入	33,601.34	24.47	44,734.45	33.00	45,698.73	35.95	13,524.38	15.36
毛利润	33,601.34	49.75	44,734.45	65.08	45,698.73	57.04	13,524.38	26.83
毛利率	100.00		100.00		100.00		100.00	

发行人城市开发业务的开发成本计入其他非流动资产，并根据开发成本总额的一定比例确认管理费收入，未确认城市开发业务收入对应的主营业务成本，故毛利率一直为100.00%。

（1）业务概况

发行人以开发杭州钱塘江北岸城市新中心为核心主业，承担城东新城及四桥至和睦港（近九堡大桥）段钱塘江北岸约26平方公里、亚运村三村钱江世纪城北部沿江地区约1.13平方公里的开发建设运营管理任务。发行人所在地的土地储备职能按照相关规定由土地储备中心统一执行，发行人不从事土地收储工作，仅负责特定区域的土地开发和整理，待达到可出让条件后，统一交付土储中心负责收储和出让。发行人做地业务符合国发〔2010〕19号文、财综〔2016〕4号文等相关法律法规。

在实际业务操作中，发行人作为城市开发的立项主体，下属子公司杭州市城东新城建设投资有限公司和杭州市钱江新城建设开发有限公司作为建设主体，进行土地整理和相关配套基础设施的具体开发建设。

2019年以前，发行人城市开发板块收入主要按照实施方案测算的开发成本总额的一定比例以内予以核定。发行人城市开发业务收入分为管理费和投资收益两部分。其中：区域土地一级开发业务按投入以及回款的差额确认收益，并按区域整体项目回报率情况确认当年“投资收益”；管理费部分，部分项目按照协议约定的比例确认开发建设管理费，计入营业收入。2019年起，《杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市级融资平台公司市场化转型实施方案的通知》（市政办函〔2019〕7号）的文件明确按照中共中央、国务院和省委、省政府关于融资平台公司转型的要求和标准，对

杭州市钱江新城投资集团、杭州市交通投资集团有限公司、杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司等3家企业实施市场化转型，要求通过转型对业务层面、财务层面进行规范和优化，并明确城市开发业务方面，在维持现行合作做地总体不变的前提下，对做地资金管理进行部分优化：完善资金预拨，在现行拨款方式的基础上，进一步充实土地收储资金，逐步提高预付资金比例，以减轻企业资金压力；允许企业按照实际发生的城市开发成本计提3%-6%的管理费，作为企业收入。部分专项基建项目按照协议约定的比例确认代建管理费。城市开发成本包括土地整理成本、征迁及配套基础设施建设等支出。

报告期内各期，公司城市开发业务成本确认金额、管理费计提比例、收入确认金额明细如下：

单位：万元			
项目	项目成本确认金额	当期收入确认金额	管理费计提比例
2020 年度			
土地开发	748,891.60	40,621.70	5.42%
其中：城东新城	412,080.85	24,724.85	6.00%
钱江新城二期	264,947.45	15,896.85	6.00%
会展新城	71,863.30	-	-
配套基建	68,545.92	4,112.76	6.00%
合计	817,437.52	44,734.45	5.47%
2019 年度			
土地开发	742,565.75	44,553.95	6.00%
其中：城东新城	304,836.57	18,290.19	6.00%
钱江新城二期	437,729.18	26,263.75	6.00%
会展新城		-	-
配套基建	19,079.75	1,144.79	6.00%
合计	761,645.51	45,698.73	6.00%
2018 年度			
土地开发	313,938.38	9,418.15	3.00%
其中：城东新城	198,234.87	5,947.05	3.00%
钱江新城二期	115,703.52	3,471.11	3.00%
会展新城	-	-	-
配套基建	136,874.12	4,106.22	3.00%

项目	项目成本确认金额	当期收入确认金额	管理费计提比例
合计	450,812.51	13,524.38	3.00%

注：2018年度公司城市开发业务收益主要计入投资收益，本表列示的2018年度项目成本确认金额为计提建设管理费部分的项目成本确认金额。

公司从事的城市开发业务系区域整体开发模式，公司根据杭州市政府及钱江新城管委会批复文件在城东新城及钱江新城二期区块从事上述业务。会展新城系公司2020年末开始从事城市开发业务的区块，收入确认金额暂不能可靠计量，尚未计提相关开发建设管理费。

杭州市财政局及杭州市土储中心每年划拨相应款项至公司作为开展上述业务的回款，报告期内各期公司收到的回款金额分别为900,978.81万元、977,468.53万元、765,496.50万元及210,154.24万元。同时，公司分别于2018年度及2019年度合计收到杭州市土储中心预付做地资金490,000.00万元。报告期内，城市开发业务累计回款金额能够覆盖成本投入金额及计提的管理费收入金额，报告期内公司不存在已确认收入未回款金额。

（2）业务及盈利模式

根据相关文件规定，实际操作过程中，针对单个项目，发行人将据与市土储中心签订的《合作做地协议》，协议约定地块的开发整理由发行人负责实施，发行人负责土地上的房屋征收、安置，建筑物拆除、废土清运、管线迁移、拆房扬尘、地块生态绿化管理以及配套基础设施建设等，直至土地达到可招拍挂条件后，移交至土地储备中心。

建设期间的资金由发行人承担并依法依规使用。项目达到招拍挂条件后，土地储备中心根据同发行人签订的《资金支付协议》将城市开发成本及相应报酬一并拨付给发行人，拨付金额及拨付节奏视具体项目而定。

（3）会计处理

发行人对城市开发按代建模式进行会计核算，相关的收益通过城市开发管理费在营业收入科目反映。会计处理方式如下：

2018年度：

①城市开发投入时

借：长期应收款—土地开发成本—XX区域

贷：银行存款或应付账款等

②年末确认城市开发管理费收入及投资收益时

借：长期应收款—土地开发成本—XX区域

贷：营业收入-管理费收入

贷：投资收益

③收到城市开发回款时

借：银行存款

贷：长期应收款

2019年度及以后：

①城市开发投入时

借：其他非流动资产—土地开发成本—XX区域

贷：银行存款或应付账款等

②年末确认城市开发管理费收入时

借：其他非流动资产—土地开发成本—XX区域

贷：营业收入-管理费收入

③收到城市开发回款时

借：银行存款

贷：其他非流动资产

2019年及以后与城市开发相关的收益主要通过利润表“营业收入”项目列报反映；

2018年度，收到的土地开发成本补偿扣减土地开发成本确认为投资收益。在现金流量表列报上，2019年及以后，开发土地支出的现金流计入“支付其他与经营活动有关的现金”，弥补土地开发成本收到的现金流计入“收回其他与经营活动有关的现金”；

2018年度，开发土地支出的现金流计入“投资所支付的现金”，弥补土地开发成本收到的现金计入“收回投资所收到的现金”。

其中城市开发业务形成的开发成本报告期末余额明细如下：

单位：万元，%

项目	预计总投资额	累计已投资金额	建设进度	累计已回款金额	开发成本余额
土地开发成本	8,316,736.41	7,207,245.74	86.66	6,807,174.97	3,188,563.86

其中：城东新城	4,757,335.04	474,677.29	94.06		
钱江新城二期	3,559,401.37	497,396.15	70.16		
会展新城	待定	235,172.30	/		
配套基建成本	7,036,001.98	2,788,493.08	39.63		
合计	15,352,738.39	9,995,738.82	65.11		

注：预计总投资额为发行人根据地方政府授权对全部已开发及明确规划开发地块的预计总投入；累计已投资金额为已开发地块（含已完成开发和正在开发的地块）的累计投入资金，累计已回款金额为地方政府实际累计回款总金额，开发成本余额为累计已投资金额扣减累计已回款金额的余额。会展新城宗地面积及预计总投资金额因具体开发计划未明确尚未确定，但已经产生了部分投入。

发行人开展的城市开发业务为发行人根据业务需要进行投资建设，不涉及政府投资行为；相关项目建设资金由发行人自筹和金融机构融资取得，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形。发行人开展的城市开发业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在新增地方政府隐性债务的情形。

（4）发行人城市开发业务行业地位及竞争情况

城市土地整理开发是指对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，通过土地使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济利益；同时，城市土地整理开发盘活了存量土地，增加了城市土地的供应。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的机遇，运用市场经济手段，城市土地整理开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。

当前，经济全球化深入推进，为构建开放的国土开发格局提供了良好外部环境；综合国力持续提升，为提高国土开发能力和水平奠定了坚实物质基础；生态文明建设战略地位提升，对统筹推进国土开发、利用、保护和整治提出了明确要求；国土集聚开发格局日渐清晰，为有序开发国土确立了基本框架。同时，资源约束不断加

剧，生态环境压力加大，生态环境压力加大，国土开发质量有待提升，国土开发利用与保护也面临严峻挑战。

根据《全国国土规划纲要（2016—2030年）》，新时期的国土开发，要坚持国土开发与资源环境承载能力相匹配，坚持集聚开发与均衡发展相协调，坚持点上开发与面上保护相促进，坚持陆域开发与海域利用相统筹，坚持节约优先与高效利用相统一，坚持市场调节与政府调控相结合。

新时期国土开发需全面推进开发、保护和整治，加快构建安全、和谐、开放、协调、富有竞争力和可持续发展的美丽国土。“十四五”时期，随着国内经济的持续发展和我国城市化、工业化进程加快，城市土地的需求仍将持续保持旺盛，城市土地价格整体上仍将保持上升态势，为土地整理开发行业提供了较大的发展空间。

发行人以开发杭州钱塘江北岸城市新中心为核心主业，承担城东新城及四桥至和睦港（近九堡大桥）段钱塘江北岸约26平方公里、亚运村三村钱江世纪城北部沿江地区约1.13平方公里的开发建设运营管理任务。在上述杭州市核心区域，发行人作为城市开发业务的独家开发主体，发行人城市开发业务在上述区域内具有绝对竞争优势。

3.园林绿化业务

发行人绿化服务业务由全资子公司杭州钱江新城市政园林建设有限公司运营，主要从事绿化服务及苗木销售等业务。

绿化服务包括绿化工程施工和绿化养护，其中绿化工程施工主要系钱江新城区域及会展新城部分区域绿化项目。此外，子公司拥有两个苗圃基地共67亩，培育的花卉及苗圃主要供应钱江新城区域及会展新城部分区域用于节假日布置以及其他道路布置。

总体来看，绿化造园的资质等级很高，近年来通过招投标积极参与绿化工程施工，市场化程度较高，并通过不断拓展苗圃花卉销售和政府直接授权的绿化养护业务实现多元化经营，为营业收入的进一步增长提供支撑。

4.勘察测绘业务

发行人勘察测绘业务由下属子公司杭州市勘测设计研究院有限公司运营，勘测公司依靠单位技术、品牌、服务充分参与市场竞争，通过客户谈判、招投标取得勘测设计等业务收入，拥有甲级勘测资质，立足浙江省内，主要面向各类建设主体，开展勘察、测绘、地理信息、岩土设计等业务，依据劳务服务完成进度及客户约定时间来确认业务收入。

根据杭州市事业单位改革领导小组于2019年12月23日颁布的《关于杭州市勘测设计研究院转企改制方案的批复》（杭事改[2019]7号）同意杭州市勘测设计研究院转企改制为杭州市勘测设计研究院有限公司（以市场监管部门核准的名称为准），由杭州市钱江新城投资集团有限公司履行国有资本出资人职责。杭州市勘测设计研究院于2020年10月20日完成工商登记变更，由全民所有制变更为有限责任公司，正式更名为杭州市勘测设计研究院有限公司，发行人于当月正式接管杭州市勘测设计研究院有限公司，拥有该公司的实质控制权，为便于核算，将2020年10月31日确定为合并日，自2020年11月1日起将其纳入合并财务报表范围。

5.其他经营性业务

发行人其他业务板块还包括广告传媒业务、信息技术业务。广告传媒业务方面，发行人依托钱江（城东）新城的地理优势，拥有广告位1万余方，其中，钱江新城核心区6,000余方（含管委会），城东新城5,000余方。2020年，发行人广告策划业务形成营业收入约1,366.15万元。信息技术业务方面，发行人为政府及企业级客户提供公共资源交易信息化应用服务及技术解决方案，其中承建包括杭州市公共资源交易中心在内的杭州地区十六家政府公共资源交易平台，并布局电子招投标第三方交易平台和智慧园区云平台、杭州城市大脑停车系统运营建设，2020年营收额约3,469.19万元。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人违法违规情况

发行人不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

报告期内，发行人业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

报告期内，发行人现任董事、监事和高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

（二）发行人最近三年及一期资金被违规占用情况

报告期内，发行人不存在控股股东或实际控制人及其关联方违规占用资金情况，也不存在为控股股东和实际控制人及其关联方提供担保的情况。

第五节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报告概况

以下信息主要摘自发行人财务报告，投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人 2018 年、2019 年和 2020 年经审计的财务报表和审计报告以及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表。本节的财务会计数据及有关指标反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。

本募集说明书所载 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月财务报告均按照中国企业会计准则编制。

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表进行了审计，并出具了中汇会审[2019]0398 号、中汇会审[2020]2582 号、中汇会审[2021]3088 号无保留意见的审计报告。

公司 2021 年 1-9 月财务报表未经审计。

公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年 1-9 月财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（统称新会计准则）编制。

投资者应通过查阅发行人近三年及一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。若财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则这些差异是由于四舍五入所造成。如无特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自公司财务报告，财务数据表述口径均为发行人合并财务报表口径。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更情况、会计差错更正情况重要前期差

1、重大会计政策及会计估计变更情况

（1）2018 年发行人重大会计政策及会计估计变更情况

1) 执行《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号, 以下简称“新修订的财务报表格式”)。新修订的财务报表格式主要将资产负债表中的部分项目合并列报, 在利润表中将原“管理费用”中的研发费用分拆单独列示, 新增“研发费用”项目, 用于反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。

发行人按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等有关规定, 对此项会计政策变更采用追溯调整法, 2018/2017 年度比较财务报表已重新表述。对 2017 年度合并财务报表相关损益项目的影响为增加“研发费用”2,251,246.26 元, 减少“管理费用”2,251,246.26 元。

2) 执行财政部发布的《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》

财政部于 2018 年 9 月 5 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》(以下简称《解读》)。《解读》规定: 企业作为个人所得税的扣缴义务人, 根据《中华人民共和国个人所得税法》规定收到的扣缴税款手续费, 应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列; 企业实际收到的政府补助, 无论是与资产相关还是与收益相关, 在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

发行人按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等有关规定, 对此项会计政策变更采用追溯调整法, 2018/2017 年度比较财务报表已重新表述。对 2017 年度合并财务报表相关损益项目的影响为增加“其他收益”50,062.54 元, 减少“营业外收入”50,062.54 元。

发行人自 2018 年 1 月 1 日起, 按组合计提坏账准备的应收款项中增加账龄组合, 以账龄为信用风险组合确认依据, 按照账龄分析法计提坏账准备。此项会计估计变更采用未来适用法, 对 2018 年度损益的影响为减少归属于母公司股东的净利润 3,625,728.61 元, 减少少数股东损益 0.00 元。

(2) 2019 年发行人重大会计政策及会计估计变更情况

执行《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号,以下简称“2019年新修订的财务报表格式”)。2019年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报,将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报;补充“研发费用”核算范围,明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销;“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

财政部于2019年9月19日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号,以下简称“2019年新修订的合并财务报表格式”)。2019年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外,删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

发行人按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等有关规定,对上述会计政策变更采用追溯调整法,可比期间财务报表已重新表述。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目,本公司已在财务报表中直接进行了调整,不再专门列示重分类调整情况。

本期无会计估计变更事项。

(3) 2020年发行人重大会计政策及会计估计变更情况

本期公司无重大会计政策变更事项及会计估计变更事项。

(4) 2021年1-9月发行人重大会计政策及会计估计变更情况

本期公司无重大会计政策变更事项及会计估计变更事项。

发行人报告期发生的重大会计政策及会计估计变更以及相关账务处理符合《企业会计准则》、国家相关会计制度的规定。

2、会计差错更正情况

报告期内发行人无需要披露的前期差错更正。

（三）报告期内合并财务报表范围的变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况				
2021年1-9月新纳入合并的子公司				
序号	名称	所属行业	变化前持股比例	变化后持股比例
1	杭州市城市基础设施开发总公司	房地产业	0.00%	100.00%
2021年1-9月不再纳入合并的公司				
序号	名称	所属行业	变化前持股比例	变化后持股比例
1	杭州钱唐商业发展有限公司	房地产业	100.00%	0.00%
2020年度新纳入合并的子公司				
序号	名称	所属行业	变化前持股比例	变化后持股比例
1	杭州市勘测设计研究院有限公司	专业技术服务业	0.00%	100.00%
2	杭州钱投产融股权投资合伙企业（有限合伙）	商业服务业	新设	98.00%
3	杭州钱唐商业发展有限公司	房地产业	新设	100.00%
4	杭州余杭钱江停车管理有限公司	道路运输业	新设	45.90%
5	杭州钱唐鑫泓股权投资合伙企业（有限合伙）	资本市场服务	新设	92.79%
6	杭州钱唐鑫佳股权投资合伙企业（有限合伙）	资本市场服务	新设	100.00%
7	杭州会展新城股权投资有限公司	资本市场服务	新设	51.00%
8	杭州市会展新城开发建设有限公司	公共设施管理业	新设	30.60%
9	杭州大会展中心建设运营有限公司	商业服务业	新设	30.60%
10	杭州钱唐汇聚企业管理合伙企业（有限合伙）	商业服务业	新设	100.00%
11	杭州钱唐汇城企业管理合伙企业（有限合伙）	商业服务业	新设	100.00%
12	杭州钱唐聚信企业管理合伙企业（有限合伙）	商业服务业	新设	86.00%
13	杭州钱唐聚金企业管理合伙企业（有限合伙）	商业服务业	新设	97.50%
2020年度不再纳入合并的公司				
序号	名称	所属行业	变化前持股比例	变化后持股比例

1	杭州钱金投壹号投资管理合伙企业 (有限合伙)	商业服务业	20.00%	0.00%
2019 年度新纳入合并的子公司				
序号	名称	所属行业	变化前持股比例	变化后持股比例
1	杭州钱睿置业有限公司	房地产业	新设	100.00%
2	杭州汇鑫城股权投资基金有限公司	商业服务业	新设	100.00%
3	杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司	货币金融服务	新设	35.00%
4	杭州邻西商业管理有限公司	商业服务业	新设	100.00%
5	杭州杭州钱唐会展有限公司	商业服务业	新设	50.00%
6	杭州钱通置业有限公司	房地产业	新设	10.00%
2019 年度不再纳入合并的公司				
无				
2018 年度新纳入合并的子公司				
序号	名称	所属行业	变化前持股比例	变化后持股比例
1	杭州钱城商业管理有限公司	批发业	新设	100.00%
2	杭州钱城东韵商业管理有限公司	零售业	新设	100.00%
3	杭州亚运村建设有限公司	资本市场服务	新设	60.00%
4	杭州钱欣置业有限公司	房地产业	新设	100.00%
5	杭州宁巢公寓运营管理有限公司	零售业	新设	100.00%
2018 年度不再纳入合并的公司				
序号	名称	所属行业	变化前持股比例	变化后持股比例
1	杭州钱江新城停车服务有限公司	商业服务业	51.00%	0.00%

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

1、合并财务报表

发行人于 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	276,888.02	304,138.28	217,576.67	274,983.21
交易性金融资产	409,798.16	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	228,224.27	312,895.96	47,031.45
应收账款	18,131.25	12,019.02	2,016.98	2,405.55
预付款项	6,806.12	5,988.60	41,557.38	62,283.95
其他应收款	170,620.38	471,427.80	15,164.77	58,863.09
存货	399,389.12	422,925.72	378,157.12	182,088.73
一年内到期的非流动资产		-	-	1,176,162.05
其他流动资产	15,119.29	15,191.04	11,683.41	237,466.41
流动资产合计	1,296,752.35	1,459,914.72	979,052.29	2,041,284.44
非流动资产：				
债权投资	115.68			
可供出售金融资产		367,953.77	311,592.47	347,282.63
持有至到期投资		100.00	-	-
长期应收款	207.00	345.00	-	1,886,330.34
长期股权投资	268,177.03	269,454.80	70,218.91	41,965.44
其他权益投资工具	378,639.49	-	-	-
投资性房地产	886,659.22	736,596.22	470,713.28	420,286.94
固定资产	117,817.33	119,012.89	110,049.84	114,825.89
在建工程	38,658.85	4,058.39	2.49	4,190.97
生产性生物资产	11.92	12.13	11.25	-
使用权资产	92,563.09	-	-	-
无形资产	13,587.30	13,813.67	14,173.87	34,236.35
长期待摊费用	11,423.19	38,998.05	13,070.22	3,778.12
递延所得税资产	9,911.73	5,267.00	3,797.69	1,028.25
其他非流动资产	3,557,844.79	3,160,683.70	3,140,200.66	281,228.13
非流动资产合计	5,375,616.62	4,716,295.62	4,133,830.67	3,135,153.06
资产总计	6,672,368.97	6,176,210.33	5,112,882.97	5,176,437.51

负债及所有者权益				
流动负债:				
短期借款	182,714.26	238,500.00	38,000.00	20,000.00
应付账款	276,517.50	199,640.48	140,209.27	78,257.22
预收账项	8,328.79	12,661.27	10,994.00	10,442.74
合同负债	14,475.58	-	-	-
应付职工薪酬	4,353.31	2,489.85	2,752.21	3,491.55
应交税费	15,327.30	18,054.72	14,499.17	8,813.55
其他应付款	180,217.62	248,746.18	127,331.39	142,388.61
一年内到期的非流动负债	287,516.27	454,345.67	291,066.67	192,276.67
其他流动负债	1,362.88	910.90	299.07	228.67
流动负债合计	970,813.49	1,175,349.06	625,151.77	455,899.02
非流动负债:				
长期借款	808,671.00	741,724.33	874,391.00	1,317,157.67
应付债券	1,091,209.36	889,169.19	488,699.75	488,331.60
长期应付款	775,391.99	1,263,068.12	1,361,788.21	1,126,967.68
租赁负债	61,260.69	-	-	-
预计负债	3,936.00			
递延收益	16,007.29	7,339.96	2,800.74	65.00
递延所得税负债	7,658.32	2,651.93	-	1.45
其他非流动负债	7,243.23			
非流动负债合计	2,771,377.87	2,903,953.54	2,727,679.70	2,932,523.39
负债合计	3,742,191.36	4,079,302.59	3,352,831.47	3,388,422.41
所有者权益:				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,821,099.02	1,189,960.87	1,171,689.84	1,268,177.04
其他综合收益	-1,692.93	640.15	274.51	-347.65
盈余公积	34,697.68	34,697.68	33,093.96	30,741.19
未分配利润	373,452.41	344,806.22	324,105.98	287,566.19
归属于母公司所有者权益合计	2,427,556.18	1,770,104.92	1,729,164.29	1,786,136.77
少数股东权益	502,621.43	326,802.82	30,887.20	1,878.33
所有者权益合计	2,930,177.61	2,096,907.74	1,760,051.50	1,788,015.10

负债及所有者权益 合计	6,672,368.97	6,176,210.33	5,112,882.97	5,176,437.51
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------

合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	156,863.76	141,933.81	133,548.62	90,461.66
减：营业成本	70,585.07	67,408.66	47,489.48	38,092.89
税金及附加	4,324.64	3,689.64	4,995.79	4,722.48
销售费用	5,223.32	5,812.35	7,577.12	6,765.93
管理费用	32,109.78	33,125.40	30,372.02	26,881.82
研发费用	1,803.24	870.05	487.59	300.40
财务费用	21,273.66	6,133.11	3,617.17	8,277.94
加：其他收益	1,153.21	1,080.99	858.86	375.47
投资收益	26,685.12	15,643.53	20,960.61	65,037.56
公允价值变动收益	3,197.81	1,342.26	1,092.78	981.45
信用减值损失	-1,969.91			
资产减值损失		-362.03	-322.95	-1,046.82
资产处置收益	3.01	433.47	11.33	20.12
二、营业利润	50,613.29	43,032.82	61,610.09	70,787.99
加：营业外收入	66.24	908.00	92.40	487.70
减：营业外支出	2,710.50	661.94	1,463.62	1,485.36
三、利润总额	47,969.04	43,278.88	60,238.88	69,790.34
减：所得税费用	12,317.07	14,999.61	14,658.06	7,255.03
四、净利润	35,651.97	28,279.27	45,580.82	62,535.30
(一)按经营持续性分类		-	-	-
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	35,651.97	28,279.27	45,580.82	62,535.30
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-	-
(二)按所有权归属分类		-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润	33,746.55	27,776.86	46,135.94	62,656.98
2.少数股东损益	1,905.42	502.41	-555.12	121.67
五、其他综合收益的税后净额	-1,692.93	365.64	622.16	-379.86
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,692.93	365.64	622.16	-379.86

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-1,692.93	-	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-1,692.93	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	365.64	622.16	-379.86
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	365.64	622.16	-379.86
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)	33,959.04	28,644.91	46,202.98	62,155.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	32,053.62	28,142.49	46,758.10	62,277.12
归属于少数股东的综合收益总额	1,905.42	502.41	-555.12	-121.67

合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	111,885.15	102,665.74	102,544.79	92,303.51
收到的税费返还	6,376.38	6,646.00	440.85	898.43
收到的其他与经营活动有关的现金	443,504.94	875,345.00	1,155,352.54	74,611.25
经营活动现金流入小计	561,766.47	984,656.75	1,258,338.18	167,813.18

购买商品、接受劳务支付的现金	66,931.30	193,543.65	140,704.44	120,908.18
支付给职工以及为职工支付的现金	35,793.95	39,311.95	30,078.36	25,566.20
支付各项税费	32,890.09	30,240.57	23,635.97	20,293.53
支付的其他与经营活动有关的现金	641,600.63	693,109.31	733,366.42	123,681.12
经营活动现金流出小计	777,215.97	956,205.48	927,785.19	290,449.03
经营活动产生的现金流量净额	-215,449.50	28,451.27	330,552.99	-122,635.85
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	1,027,617.62	1,035,753.04	1,385,219.45	3,025,633.57
取得投资收益所收到的现金	15,070.83	16,320.38	22,465.88	18,590.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1.79	11,669.90	16.33	10.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	76,085.35	-	182.10	-
收到的其他与投资活动有关的现金	431,033.29	83,603.52	650.00	110,223.42
投资活动现金流入小计	1,549,808.87	1,147,346.84	1,408,533.76	3,154,458.04
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	180,813.30	211,678.32	46,142.33	64,614.98
投资所支付的现金	1,192,020.38	1,198,568.99	1,505,799.01	3,661,712.95
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,257.81			
支付的其他与投资活动有关的现金	115,204.40	468,953.00	980.00	3,580.00
投资活动现金流出小计	1,498,295.89	1,879,200.31	1,552,921.34	3,729,907.93
投资活动产生的现金流量净额	51,512.98	-731,853.47	-144,387.58	-575,449.89
三、筹资活动产生的现金流量				

吸收投资所收到的现金	228,480.00	298,501.00	29,564.00	2,000.00
取得借款所收到的现金	944,680.00	979,699.00	114,200.00	797,040.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	77,599.96	117,784.78	323,900.00	578,369.67
筹资活动现金流入小计	1,250,759.96	1,395,984.78	467,664.00	1,377,409.67
偿还债务所支付的现金	860,622.33	479,276.67	536,776.67	660,088.67
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	117,169.21	122,634.70	121,271.02	55,155.12
支付的其他与筹资活动有关的现金	137,039.25	4,171.58	53,771.38	671.85
筹资活动现金流出小计	1,114,830.78	606,082.95	711,819.07	715,915.64
筹资活动产生的现金流量净额	135,929.17	789,901.83	-244,155.07	661,494.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.57	1.03	-0.08	13.81
五、现金及现金等价物净增加额	-28,006.78	86,500.66	-57,989.74	-36,577.91

2、母公司财务报表

发行人于2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日的母公司资产负债表，以及2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：				
货币资金	171,264.91	201,535.57	94,410.76	128,588.03
交易性金融资产		-	-	-
应收账款	63.81	231.46	1,727.23	1,223.30
预付款项	169.65	3.77	3.77	451.46
其他应收款	784,372.45	349,881.91	281,384.66	324,651.13

一年内到期的非流动资产	-	-	-	1,176,162.05
其他流动资产	46.95	46.95	31.03	2,184.81
流动资产合计	955,917.77	551,699.66	377,557.45	1,633,260.78
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	750.00	750.00	96,487.20
其他权益投资工具	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	1,894,259.58
长期股权投资	1,929,711.16	1,833,211.16	1,511,506.13	1,438,030.93
其他权益投资工具	750.00			
固定资产	112.43	126.84	132.58	127.04
无形资产	100.78	85.07	63.69	57.76
递延所得税资产	2,211.92	2,211.92	1,610.13	-
其他非流动资产	2,916,161.60	2,756,771.51	2,839,946.39	-
非流动资产合计	4,849,047.88	4,593,156.50	4,354,008.93	3,428,962.50
资产总计	5,804,965.65	5,144,856.16	4,731,566.38	5,062,223.28
负债及所有者权益				
流动负债：				
短期借款	158,500.00	166,000.00	38,000.00	20,000.00
应付账款	6,086.13	13.02	3.58	3.58
应付职工薪酬	57.71	33.38	36.44	27.16
应交税费	398.84	6,906.72	9,710.37	2,389.24
其他应付款	1,806,282.96	1,424,658.10	1,462,570.06	1,261,267.74
一年内到期的非流动负债	200.00	51,900.00	59,200.00	-
流动负债合计	1,971,525.63	1,649,511.23	1,569,520.44	1,283,687.72
非流动负债：				
长期借款	449,591.00	358,691.00	271,691.00	547,591.00
应付债券	891,040.89	689,069.19	488,699.75	488,331.60
长期应付款	757,326.04	757,326.04	742,638.94	1,010,976.84
递延收益	9,990.15	9,990.15	7,583.01	-
非流动负债合计	2,107,948.08	1,815,076.38	1,510,612.70	2,046,899.44
负债合计	4,079,473.71	3,464,587.61	3,080,133.13	3,330,587.16
所有者权益：				

实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,213,889.25	1,166,399.25	1,148,128.23	1,244,615.42
盈余公积	34,697.68	34,697.68	33,093.96	30,741.19
未分配利润	276,905.00	279,171.61	270,211.06	256,279.51
所有者权益合计	1,725,491.93	1,680,268.55	1,651,433.25	1,731,636.12
负债及所有者权益合计	5,804,965.65	5,144,856.16	4,731,566.38	5,062,223.28

母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	22,740.48	44,821.87	35,730.58	7,998.23
减：营业成本	10,178.73	16,135.79	-	-
税金及附加	299.24	956.14	743.59	43.48
销售费用	-	-	-	-
管理费用	4,725.40	5,742.95	4,987.79	4,436.16
研发费用	283.02	283.02	283.02	-
财务费用	5,866.67	261.09	-1,477.85	2,150.48
加：其他收益	442.83	226.27	31.74	2.84
投资收益	682.23	-	190.29	47,434.58
资产处置收益	-	421.60	-	-
二、营业利润	2,512.48	22,090.74	31,416.06	48,805.53
加：营业外收入	-	-	-	114.77
减：营业外支出	300.00	365.00	473.34	538.78
三、利润总额	2,212.48	21,725.74	30,942.73	48,381.53
减：所得税费用	553.12	5,688.57	7,415.02	1,282.21
四、净利润	1,659.36	16,037.17	23,527.70	47,099.32
(一)按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,659.36	16,037.17	23,527.70	47,099.32
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-

(二) 按所有权归属分类	-	-	-	-
1. 归属于母公司所有者的净利润	1,659.36	16,037.17	23,527.70	47,099.32
2. 少数股东损益	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)	1,659.36	16,037.17	23,527.70	47,099.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,659.36	16,037.17	23,527.70	47,099.32

归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
----------------	---	---	---	---

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	167.65	4,269.26	2,788.03	2,353.91
收到的税费返还	2.44	-	-	482.43
收到的其他与经营活动有关的现金	417,858.49	935,052.77	1,114,920.09	36,813.20
经营活动现金流入小计	418,028.57	939,322.03	1,117,708.11	39,649.53
购买商品、接受劳务支付的现金	16,580.99	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,941.71	3,546.38	3,194.35	2,802.73
支付各项税费	8,089.12	12,295.02	4,665.50	1,830.96
支付的其他与经营活动有关的现金	215,012.02	722,245.90	1,155,708.94	34,128.90
经营活动现金流出小计	242,623.84	738,087.30	1,163,568.79	38,762.60
经营活动产生的现金流量净额	175,404.74	201,234.73	-45,860.68	886.93
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	456,522.97	-	2,000.00	1,313,978.81
取得投资收益所收到的现金	34,074.07	-	8.67	2,745.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所	-	11,644.77	182.10	-

收回的现金净额				
收到的其他与投资活动有关的现金	551,844.69	1,394,615.24	1,217,211.14	542,358.72
投资活动现金流入小计	1,042,441.73	1,406,260.01	1,219,401.92	1,859,082.76
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	33.67	11,330.50	96.33	33.32
投资所支付的现金	1,078,569.64	303,434.00	74,225.20	1,816,549.18
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	572,552.90	1,529,162.02	1,115,335.51	1,016,000.00
投资活动现金流出小计	1,651,156.20	1,843,926.52	1,189,657.04	2,832,582.49
投资活动产生的现金流量净额	-608,714.47	-437,666.51	29,744.87	-973,499.73
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	47,490.00	-	-	-
取得借款所收到的现金	933,980.00	653,999.00	65,200.00	627,940.00
发行债券收到的现金		-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	145,700.00	305,000.00	477,963.20
筹资活动现金流入小计	981,470.00	799,699.00	370,200.00	1,105,903.20
偿还债务所支付的现金	512,911.28	246,310.00	263,900.00	129,700.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	65,210.08	72,010.82	70,590.08	18,587.73

支付的其他与筹资活动有关的现金	309.58	137,821.58	53,771.38	73.85
筹资活动现金流出小计	578,430.93	456,142.40	388,261.47	148,361.58
筹资活动产生的现金流量净额	403,039.07	343,556.60	-18,061.47	957,541.61
四、汇率变动对现金的影响额		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-30,270.66	107,124.82	-34,177.27	-15,071.19

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产（亿元）	667.24	617.62	511.29	517.64
总负债（亿元）	374.22	407.93	335.28	338.84
全部债务（亿元）	237.01	232.37	169.22	201.78
所有者权益（亿元）	293.02	209.69	176.01	178.80
营业总收入（亿元）	15.69	14.19	13.35	9.05
利润总额（亿元）	4.80	4.33	6.02	6.98
净利润（亿元）	3.57	2.83	4.56	6.25
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-	2.80	4.70	6.35
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.37	2.78	4.61	6.27
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-21.54	2.85	33.06	-12.26
投资活动产生现金流量净额（亿元）	5.15	-73.19	-14.44	-57.54
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	13.59	78.99	-24.42	66.15
流动比率	1.34	1.24	1.57	4.48
速动比率	0.92	0.88	0.96	4.08
资产负债率（%）	56.08	66.05	65.58	65.46
债务资本比率（%）	44.72	52.57	49.02	53.02
营业毛利率（%）	55.00	52.51	64.44	57.89
平均总资产回报率（%）	-	0.96	1.32	1.73
加权平均净资产收益率（%）	-	1.47	2.57	3.63
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	1.46	2.65	3.69
EBITDA（亿元）	-	7.76	8.60	10.15
EBITDA 全部债务比	-	0.03	0.05	0.05
EBITDA 利息倍数	-	0.53	0.75	0.97
应收账款周转率	8.35	19.04	59.48	41.71
存货周转率	0.17	0.17	0.17	0.42

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

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

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算;

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

(9) EBITDA全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%;

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

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款;

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货;

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表,对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

(一) 资产结构分析

报告期各期末,发行人资产情况如下:

单位:万元, %

项目	2021年9月30日 (未经审计)		2020年 12月31日 (经审计)		2019年 12月31日 (经审计)		2018年 12月31日 (经审计)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	276,888.02	4.15	304,138.28	4.92	217,576.67	4.26	274,983.21	5.31
交易性金融资产	409,798.16	6.14						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	228,224.27	3.70	312,895.96	6.12	47,031.45	0.91
应收账款	18,131.25	0.27	12,019.02	0.19	2,016.98	0.04	2,405.55	0.05
预付款项	6,806.12	0.10	5,988.60	0.10	41,557.38	0.81	62,283.95	1.20
其他应收款	170,620.38	2.56	471,427.80	7.63	15,164.77	0.30	58,863.09	1.14
存货	399,389.12	5.99	422,925.72	6.85	378,157.12	7.40	182,088.73	3.52
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	1,176,162.05	22.72

项目	2021年9月30日 (未经审计)		2020年 12月31日 (经审计)		2019年 12月31日 (经审计)		2018年 12月31日 (经审计)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	15,119.29	0.23	15,191.04	0.25	11,683.41	0.23	237,466.41	4.59
流动资产合计	1,296,752.35	19.43	1,459,914.72	23.64	979,052.29	19.15	2,041,284.44	39.43
非流动资产：								
债权投资	115.68	-						
可供出售金融资产	-	-	367,953.77	5.96	311,592.47	6.09	347,282.63	6.71
持有至到期投资	-	-	100.00	0.00	-	-	-	-
长期应收款	207.00	0.00	345.00	0.01	-	-	1,886,330.34	36.44
长期股权投资	268,177.03	4.02	269,454.80	4.36	70,218.91	1.37	41,965.44	0.81
其他权益工具投资	378,639.49	5.67	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	886,659.22	13.29	736,596.22	11.93	470,713.28	9.21	420,286.94	8.12
固定资产	117,817.33	1.77	119,012.89	1.93	110,049.84	2.15	114,825.89	2.22
在建工程	38,658.85	0.58	4,058.39	0.07	2.49	0.00	4,190.97	0.08
生产性生物资产	11.92	0.00	12.13	0.00	11.25	0.00	-	-
使用权资产	92,563.09	1.39	-	-	-	-	-	-
无形资产	13,587.30	0.20	13,813.67	0.22	14,173.87	0.28	34,236.35	0.66
长期待摊费用	11,423.19	0.17	38,998.05	0.63	13,070.22	0.26	3,778.12	0.07
递延所得税资产	9,911.73	0.15	5,267.00	0.09	3,797.69	0.07	1,028.25	0.02
其他非流动资产	3,557,844.79	53.32	3,160,683.70	51.18	3,140,200.66	61.42	281,228.13	5.43
非流动资产合计	5,375,616.62	80.57	4,716,295.62	76.36	4,133,830.67	80.85	3,135,153.06	60.57
资产总计	6,672,368.97	100.00	6,176,210.33	100.00	5,112,882.97	100.00	5,176,437.51	100.00

2018-2020年末及2021年9月末，公司资产总额分别为5,176,437.51万元、5,112,882.97万元、6,176,210.33万元及6,672,368.97万元，2018年至2019年变动较为平稳，2020年后因亚运村开发进度资产规模进一步扩大。

公司资产结构中非流动资产占比较高。2018-2020年末及2021年9月末，公司非流动资产占总资产的比重分别为60.57%、80.85%、76.36%及80.57%。

公司流动资产主要包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、存货及其他应收款，上述科目占 2020 年末总资产的比例分别为 4.92%、3.70%、6.85% 和 7.63%。2019 年公司流动资产下降 1,062,232.15 万元，主要系 2019 年根据杭州市人民政府要求，公司调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，将城市开发相关的资产由长期应收款和一年内到期的非流动资产通过其他非流动资产列报，使得一年内到期的非流动资产下降 1,176,162.05 万元所致。2021 年 9 月末，公司流动资产总额合计 1,296,752.35 万元。

公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产等，上述科目占 2020 年末总资产的比例分别为 5.96%、4.36%、11.93% 和 51.18%。2018 年末-2020 年末，公司非流动资产逐年增长，年均复合增长率为 22.65%，主要系长期股权投资和投资性房地产增长较多所致。2021 年 9 月末，公司非流动资产总额合计 5,375,616.62 万元。此外，发行人主营业务之一为城市开发业务，其非流动资产规模保持较大主要由于近年来发行人负责开发建设的杭州市城东新城、亚运村等地块开发投入较大所致。

总体而言，公司资产结构符合行业特征，整体资产质量较好。

公司主要资产情况分析如下：

1.货币资金

公司货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成；其他货币资金主要包括包括证券资金账户余额、定期存款、七天通知存款等。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司货币资金分别为 274,983.21 万元、217,576.67 万元、304,138.28 万元及 276,888.02 万元，分别占当期总资产的 5.31%、4.26%、4.92% 及 4.15%，有所波动。

2020 年末，公司货币资金总额较 2019 年末增加了 86,561.61 万元，增幅为 39.78%，其中受限金额为 669.15 万元，占期末货币资金的 0.22%。

2021 年 9 月末，公司货币资金总额较 2020 年末减少了 27,250.26 万元，降幅为 8.96%，其中受限货币资金 1,425.67 万元。

2020 年末及 2021 年 9 月末公司货币资金分类明细

单位：万元

项目	2021年9月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	5.76	0.00	2.49	0.00
银行存款	259,341.04	93.66	302,470.05	99.45
其他货币资金	17,528.47	6.33	1,665.74	0.55
未到期应收利息	12.74	0.00		
合计	276,888.02	100.00	304,138.28	100.00

报告期内公司受限货币资金明细表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
旅游服务质量保证金	25.00	25.00	25.00	25.00
保函保证金	624.21	575.61	583.20	-
住房基金及维修金	763.72	68.54	-	-
合计	1,425.67	669.15	608.20	25.00

2.交易性金融资产/以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2018-2020年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产账面价值分别为47,031.45万元、312,895.96万元、228,224.27万元。

2021年9月末，公司交易性金融资产账面价值为409,798.16万元。

2019年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的账面价值综合较之2018年末增长了265,864.51万元，增幅为565.29%，主要系将原在“其他流动资产”中列报的资管计划调整至该科目核算所致，该部分主要为公司下属子公司钱金投财富平台的理财结余，同时受此影响，年末公司其他流动资产余额减至1.17亿元。

最近一年及一期末公司交易性金融资产/以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要明细表

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末
信托投资		24,626.41
基金投资	41,747.38	6,523.73

项目	2021年9月末	2020年末
国债逆回购	4,999.80	26,534.50
券商资管产品	350,346.73	167,363.58
收益凭证	6,000.00	3,176.05
股票投资	6,704.25	-
小计	409,798.16	228,224.27

3.应收账款

公司应收账款主要为勘察测绘及其他经营性业务中形成的应收客户的货款。2018-2020年末及2021年9月末，公司的应收账款账面金额分别为2,405.55万元、2,016.98万元、12,019.02万元及18,131.25万元，分别占当期总资产的0.05%、0.04%、0.19%及0.27%，应收账款金额较小，回款周期较短，赊销金额较小，公司的应收账款占总资产比例较低。2020年末，公司应收账款同比增加495.89%，主要系当期合并了勘测设计院公司导致。

报告期内，公司对可能发生的坏账准备提取采用单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法核算。2020年末，公司应收账款合计计提坏账准备830.26万元，比例6.46%。最近一年及一期末公司应收账款明细情况如下：

2020年末公司应收账款坏账计提情况

单位：万元，%

类别	2020年末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	12,843.70	99.96	824.68	6.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	5.58	0.04	5.58	100.00
合计	12,849.28	100.00	830.26	6.46

最近一年及一期末按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	占应收账款余额的比例（%）	账龄
2021年9月末			

债务人名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	账龄
上海埃而肯停车管理有限公司	788.97	4.05%	1年以内
杭州杭临轨道交通有限公司	609.48	3.13%	1-2年
浙江省地矿建设有限公司	570.76	2.93%	1年以内
深圳市金銮物业服务有限公司	519.75	2.67%	1年以内
中铁四局集团城市轨道交通工程分公司	513.90	2.64%	1年以内
合计	3,002.86	15.42%	
2020年末			
浙江省地矿建设有限公司	1,000.08	8.32	1年以内
上海埃而肯停车管理有限公司	511.25	4.25	1年以内
杭州蝶港物业管理有限公司	433.68	3.61	1年以内
台州台中轨道交通有限公司	336.09	2.80	1年以内
杭州首港科技有限公司	247.71	2.06	1年以内
合计	2,528.82	21.04	

2020年末及2021年9月末，公司应收账款前五名欠款方合计余额为2,528.82万元及3,002.86万元，占应收账款总额的比重分别为21.04%及16.56%。公司主营业务较为多元化，应收账款集中度不高。

4.预付账款

公司预付账款主要为预付未决算的项目工程款及未结转的房租。2018-2020年末及2021年月末，公司的预付账款账面金额分别为62,283.95万元、41,557.38万元、5,988.60万元及6,806.12万元，分别占当期总资产的1.20%、0.81%、0.10%及0.10%，预付账款占总资产比例较低。预付账款的余额波动变化，主要受报告期各期末工程项目决算进度影响所致。

5.其他应收款

2018-2020年末及2021年9月末，公司其他应收款账面价值分别为58,863.09万元、15,164.77万元、471,427.80万元及170,620.38万元，占总资产比重分别为1.14%、0.30%、7.63%及2.56%。2019年末，公司其他应收款为15,164.77万元，较上年末减少43,698.32万元，降幅74.24%，减少的主要原因是发行人下属子公司于2019年收

回杭州市规划与自然资源局购地保证金退款；2020年末，公司其他应收款较上年末增加456,263.03万元，增幅为3,008.70%，增加的主要原因是子公司亚运村公司对三家合资项目公司的出借款增加导致。

2020年末，公司按信用风险特征组合采用预期信用损失率计提坏账准备其他应收款账面余额为475,316.17万元，计提坏账准备80,862.00万元，计提比例为17.01%。

最近三年及一期末公司其他应收款分类明细

单位：万元，%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	2,398.32	1.41	2,059.34	0.44	20.07	0.13	22.11	0.04
其他应收款	168,222.06	98.59	469,368.46	99.56	15,144.70	99.87	58,840.98	99.96
合计	170,620.38	100.00	471,427.80	100.00	15,164.77	100.00	58,863.09	100.00

最近一年及一期末按欠款方归集的公司余额前五名的其他应收款情况

单位：万元，%

债务人名称	期末余额	占其他应收款余额比例	款项性质	账龄	是否关联方
2021年9月末					
杭州市江干区四季青街道三堡社区居民委员会	59,550.94	33.97	回迁安置资金结算	1年内，1-2年	否
杭州融昕置业有限公司	48,100.00	27.44	暂借款	1年内	否
杭州萧山钱江世纪城开发建设有限公司	46,000.00	26.24	暂借款	1年内	否
杭州市钱江新城建设指挥部	7,892.36	4.50	押金保证金	1年内	否
杭州新汇东置业有限公司	3,650.00	2.08	暂借款	1年内	是
合计	165,193.30	94.24			
2020年末					
杭州绿城亚运村开发有限公司	213,214.00	45.32	暂借款	1年内	是
杭州万科亚运村开发有限公司	65,507.00	13.93	暂借款	1年内	是
杭州润地亚运村开发有限公司	73,032.00	15.52	暂借款	1年内	是

债务人名称	期末余额	占其他应收款余额比例	款项性质	账龄	是否关联方
杭州汇石投资管理合伙企业（有限合伙）	45,000.00	9.57	暂借款	1年以内	否
杭州市江干区四季青街道三堡社区居民委员会	55,465.02	11.79	回迁安置资金结算	1年以内	否
合计	452,218.02	96.13	-	-	-

2021年9月末公司其他应收款按经营性与非经营性分类情况

单位：万元，%

类别	2021年9月末余额	占2021年9月末其他应收款比重	占2020年末总资产比例	款项性质
经营性其他应收款	174,273.14	99.42	2.82	回迁安置资金结算等、保证金、有业务往来背景的暂借款等
非经营性其他应收款	1,011.14	0.58	0.02	无业务往来背景的暂借款
合计	175,284.28	100.00	2.84	

发行人将其他应收款中与其他单位发生的无业务往来背景的往来款项归类于非经营性其他应收款。经营性其他应收款的组成主要包括与公司生产经营相关的暂借款、保证金及结算金等。

截至2021年9月末，发行人非经营性其他应收款为1,011.14万元，占其他应收款的比例为0.58%，占2020年末总资产比例为0.02%。

发行人非经营性资金往来款和资金拆借明细如下：

单位：万元

序号	往来方	余额	是否为关联方	形成原因	预计回款时间
1	杭州邻嘉康复护理有限公司	1,011.14	是	暂借款	2022年回款
合计		1,011.14			

发行人非经营性其他应收款项的决策程序及定价机制如下：

决策权限为发行人董事会。主要履行程序为：发行人及子公司之间的资金拆借事项，由董事会审批；发行人及子公司对外部单位的资金拆借，由董事会批准，并报股东审批。定价机制为：对于用于支持相关企业发展的资金借出，收取一定的年化的利息，并尽可能保持较小的规模。

6.存货

2018-2020年末及2021年9月末，公司存货账面价值分别为182,088.73万元、378,157.12万元、422,925.72万元及399,389.12万元，占总资产比例分别为3.52%、7.40%、6.85%及5.99%。公司的存货主要包括开发成本、在产品、库存商品及周转材料等。2019年末，公司存货账面价值较2018年末增加196,068.39万元，增幅达107.68%，2020年末，公司存货账面价值较2019年末增加44,768.60万元，增幅11.84%，主要系亚运村公司、钱运公司、钱和公司等公司增加房地产项目开发成本支出所致。

2020年末公司存货构成及计提跌价准备情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
在产品	1,619.09	-	1,619.09
库存商品	606.35	-	606.35
开发成本	420,696.28	-	420,696.28
周转材料	4.01	-	4.01
合计	422,925.72	-	422,925.72

2021年9月末公司存货构成及计提跌价准备情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	619.64	-	619.64
开发成本	382,915.93	-	382,915.93
开发产品	6,226.73		6,226.73
周转材料	31.18	-	31.18

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
合约履约成本	8,234.23		8,234.23
工程施工	1,361.43		1,361.43
合计	399,389.13	-	399,389.12

2021年9月末存货开发成本明细情况

单位：万元，%

序号	项目	金额	占比
1	土地成本	301,393.99	78.71
2	前期工程费	7,573.03	1.98
3	建筑安装工程费	55,023.21	14.37
4	配套设施费	1,106.86	0.29
5	开发间接费用	3,260.95	0.85
6	资本化利息	8,380.64	2.19
7	其他	6,177.23	1.61
合计		382,915.93	100.00

2021年9月末土地成本明细情况

单位：万元，平方米

序号	出让地	权证	坐落地	面积	金额	用途	交付时间
1	江干区杭政储出【2017】32号地块商业商务兼容排水用房	浙（2020）杭州市不动产权第0069302号 出让合同编号3301002017A21058	江干区（和睦港污水提升泵站上盖物业规划E-U41/C2-01-A地块）	19,097.25	56,172.03	商服用地	2018/4/7
2	杭政储出【2019】59号	出让合同编号3301002019A21076	江干区（天城单元B1/B2/S41-03地块）	22,602.71	72,525.64	商业兼容商务用地	2020/6/20
3	杭政储出【2017】25号	出让合同编号3301002017A21051	上城区（近江单元SC0303-17地块）	11,474.00	123,374.84	商业商务用地	2018/3/20
4	杭政储出【2017】31号	出让合同编号3301002018A21071	江干区（彭埠单元	13,791.00	49,321.48	商业商务用地	2018/8/20

		B1/B2-05-2 地块)				
合计					301,393.99	

7.一年内到期的非流动资产

2018年末，发行人一年内到期的非流动资产为1,176,162.05万元，此后各报告期末非流动资产余额均为零。2019年根据杭州市人民政府要求，发行人调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，将城市开发相关的资产由长期应收款和一年内到期的非流动资产通过其他非流动资产列报。

8.其他流动资产

公司其他流动资产主要为待抵扣进项税额、理财产品月、待摊费用及预缴税款等。2018-2020年末及2021年9月末，公司其他流动资产账面价值分别为237,466.41万元、11,683.41万元、15,191.04万元及15,119.29万元，占总资产比例分别为4.59%、0.23%、0.25%及0.23%。2019年末公司其他流动资产账面价值比上年末下降225,783.00万元，降幅95.08%，主要由于自2019年起公司将持有的资管计划确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。截至2020年末，其他流动资产较2019年末增加3,507.63万元，增幅30.02%，主要因待抵扣进项税额增加所致。截至2021年9月末，公司其他流动资产较2020年末减少71.75万元，降幅0.47%。

9.可供出售金融资产/其他权益投资工具

2018-2020年末公司可供出售金融资产余额分别为347,282.63万元、311,592.47万元和367,953.77万元，其中，按成本法计量的可供出售金融资产余额分别为338,020.85万元、305,983.65万元和359,012.89万元。

2021年9月末，因执行新会计准则，原可供出售金融资产在其他权益投资工具科目核算，余额为378,639.49万元。

截至2021年9月末，发行人按成本法计量的其他权益投资工具明细如下：

单位：万元，%

被投资单位	2021年9月末	
	账面余额	持股比例
杭州铁路枢纽建设有限公司	160,416.00	24.00

宁杭铁路有限责任公司	19,204.80	0.82
沪杭铁路客运专线股份有限公司	13,412.85	0.48
杭州弘驿置业有限公司	900.00	15.00
国开精诚基金公司	11,520.47	2.92
杭州市杭黄铁路投资有限公司	26,600.00	16.83
杭州艮山东路过江隧道管理有限责任公司	10,500.00	15.00
杭州新汇东置业有限公司	116,000.00	10.00
杭州市地下管道开发有限公司	1,000.00	4.00
杭州钱新华威建材有限公司	1,200.00	30.00
杭州银行股份有限公司	17,194.17	0.18
浙江风盛传媒股份有限公司	691.20	2.80
合计	378,639.49	

10.长期应收款

2018年至2020年末及2021年9月末，公司长期应收款分别为1,886,330.34万元、0.00万元、345.00万元及207.00万元。2019年长期应收款为0.00万元，主要原因是根据杭州市人民政府要求，发行人调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，将城市开发相关的资产由长期应收款和一年内到期的非流动资产通过其他非流动资产列报。

11.长期股权投资

2018年至2020年末及2021年9月末，发行人长期股权投资余额分别为41,965.44万元、70,218.91万元、269,454.80万元及268,177.03万元，呈逐年上升趋势。发行人的长期股权投资主要为对合营联营企业投资。2019年末，发行人长期股权投资余额与年初相比增加了28,253.47万元，增幅67.33%，主要系增加杭州润地亚运村开发有限公司20,400.00万元、杭州绿城亚运村开发有限公司740.00万元、桐庐智慧停车产业有限公司400.00万元所致。2020年末，长期股权投资较年初增加199,235.89万元，主要系追加投资使得增加杭州润地亚运村开发有限公司134,040.74万元、杭州白石会展中心有限公司43,824.61万元及杭州万科亚运村开发有限公司17,736.18万元所致。

截至2021年9月末，公司主要长期股权投资明细表如下：

单位：万元，%

被投资单位名称	核算方法	持股比例	表决权比例	期末账面价值
杭州金融城建设发展有限公司	权益法	45.00	45.00	33,339.98
杭州润地亚运村开发有限公司	权益法	34.00	34.00	154,982.40
杭州绿城亚运村开发有限公司	权益法	20.00	20.00	12,579.53
杭州万科亚运村开发有限公司	权益法	20.00	20.00	19,153.50
杭州邻嘉康复护理院有限公司	权益法	49.00	49.00	312.51
杭州下宁路加油站有限公司	权益法	45.00	45.00	3,684.94
桐庐智慧停车产业有限公司	权益法	40.00	40.00	478.87
杭州白石会展中心有限公司	权益法	49.00	49.00	44,263.29
杭州西湖新基建数字技术有限公司	权益法	15.00	15.00	75.00
杭州钱唐瑞鹤企业管理有限公司	权益法	49.00	49.00	9.80
合计				268,177.03

12.投资性房地产

公司的投资性房地产主要为已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。2018年至2020末及2021年9月末，公司投资性房地产余额分别为420,286.94万元、470,713.28万元、736,596.22万元和886,659.22万元。2020年末，公司投资性房地产余额同比增加265,882.94万元，增幅56.49%，主要系存货/在建工程转入共249,272.87万元导致。

截至2021年9月末，公司主要投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	权证号	所在地	账面价值	是否抵质押
火车东站东西广场	东广场产证15109152、东广场土地证100069、西广场不动产权证0054072	笕桥街道	174,858.02	否
宁巢明石公寓	土地证0182261	笕桥街道	118,871.03	抵押
妇女活动中心B楼（惠沣大厦出租部分）	浙（2018）杭州市不动产权第0187250号	杭州市江干区	9,565.77	否
波浪文化城	杭房权证江移字第11032801号	杭州市江干区	103,300.93	否

亚运媒体村项目	不动产权证编号浙(2021)萧山区不动产权第006128号	浙江省杭州市萧山区东至平澜路、北至环路、西至经一路、南至纬三路	320,265.35	否
庆春项目停车楼	土地证:浙(2018)杭州市不动产权第0009064号	江干区凯旋门单元	36,013.60	否
欧美金融城EFC	杭州停车位无产证	余杭区仓前街道	12,401.68	否
下沙社会停车楼	未办出	海达南路绿化以西,规划支路九以南	17,731.91	否
安置房底商等其他资产	权证齐全		93,650.93	否
合计			886,659.22	

13.在建工程

2018年至2020年末及2021年9月末,公司在建工程余额分别为4,190.97万元、2.49万元、4,058.39万元及38,658.85万元。2019年末,公司在建工程较年初大幅减少,主要是延安路484号大楼装修改造工程、庆春停车楼项目、原团市委装修改造项目等工程完工并进行结转。2020年末,公司在建工程较年初大幅增加,主要系当期新增火车东站停车库装修提升改造工程、仓储用地及铺房等项目所致。公司在建工程主要为建设中的用于未来自有经营的项目。

截至2021年9月末,公司在建工程余额38,658.85万元,期末在建工程明细如下:

单位:万元, %

项目	金额	比例
大会展中心一期	35,625.92	92.15
仓储用地及铺房	1,604.27	23.03
赭美路下穿隧道	553.123	1.43
南山路精品酒店项目	702.81	1.82
东城蓝领公寓装修工程三标段	147.70	0.38
其他	25.01	0.06
总计	38,658.85	100.00

14.无形资产

2018年至2020年末及2021年9月末，公司无形资产余额分别为34,236.35万元、14,173.87万元、13,813.67万元和13,587.30万元，发行人无形资产主要由土地使用权、软件系统、商标权构成，其中2020年末土地使用权余额为13,275.09万元，占期末无形资产总额96.10%。

截至2021年9月末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

单位：万元

序号	地块位置	土地使用权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账金额
1	江干区四季青街道解放东路2号	杭江国用2012第100001号	出让	2005年8月1日	商服用地	13,573.16
2	江干区四季青街道解放东路2号	杭江国用2012第100002号	出让	2005年8月1日	综合（会议、会展）用地	7,130.87
合计						20,704.03

15.长期待摊费用

2018-2020年末及2021年9月末，公司长期待摊费用账面价值分别为3,778.12万元、13,070.22万元、38,998.05万元和11,423.19万元，占总资产比重分别为0.07%、0.26%、0.63%和0.17%。2019年末公司长期待摊费用账面价值相比上年末增加9,292.10万元，增幅245.95%，2020年末公司长期待摊费用账面价值相比上年末增加25,927.83万元，增幅198.37%，主要由于2019年度及2020年度待摊租金及待摊装修费大幅增加所致；2021年9月末待摊费用账面价值大幅减少，主要由于待摊租金按照新租赁准则不再作为长期待摊费用核算，计入使用权资产所致。

16.其他非流动资产

2018-2020年末及2021年9月末，公司其他非流动资产账面价值分别为281,228.13万元、3,140,200.66万元、3,160,683.70万元和3,557,844.79万元，占总资产比重分别为5.43%、61.42%、51.18%和53.32%。2019年末，公司其他非流动资产大幅增长，主要原因是根据杭州市人民政府要求，发行人调整城市开发业务收入模式，将土地开发成本余额调整至其他非流动资产科目列报，与城市开发相关的收益主要通过利润表营业收入项目列报反映。

截至报告期末，发行人其他非流动资产项目明细如下：

单位：万元，%

2021年月末		
项目	金额	比例
城市开发项目	3,188,563.86	89.62
其他	369,280.94	10.38
合计	3,557,844.79	100.00

其中城市开发业务形成的开发成本余额明细如下：

单位：万元

项目	预计总投资额	累计已投资金额	建设进度	累计已回款金额	开发成本余额
土地开发成本	8,316,736.41	7,207,245.74	86.66%	6,807,174.97	3,188,563.86
其中：城东新城	4,757,335.04	4,474,677.29	94.06%		
钱江新城二期	3,559,401.37	2,497,396.15	70.16%		
会展新城	待定	235,172.30	/		
配套基建成本	7,036,001.98	2,788,493.08	39.63%		
合计	15,352,738.39	9,659,085.75	65.11%		

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元，%

项目	2021年 9月30日 (未审计)		2020年 12月31日 (经审计)		2019年 12月31日 (经审计)		2018年 12月31日 (经审计)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	182,714.26	4.88	238,500.00	5.85	38,000.00	1.13	20,000.00	0.59
应付账款	276,517.50	7.39	199,640.48	4.89	140,209.27	4.18	78,257.22	2.31
预收账项	8,328.79	0.22	12,661.27	0.31	10,994.00	0.33	10,442.74	0.31
合同负债	14,475.58	0.39						
应付职工薪酬	4,353.31	0.12	2,489.85	0.06	2,752.21	0.08	3,491.55	0.10
应交税费	15,327.30	0.41	18,054.72	0.44	14,499.17	0.43	8,813.55	0.26
其他应付款	180,217.62	4.82	248,746.18	6.10	127,331.39	3.80	142,388.61	4.20
一年内到期的 非流动负债	287,516.27	7.68	454,345.67	11.14	291,066.67	8.68	192,276.67	5.67
其他流动负债	1,362.88	0.04	910.90	0.02	299.07	0.01	228.67	0.01

项目	2021年 9月30日 (未审计)		2020年 12月31日 (经审计)		2019年 12月31日 (经审计)		2018年 12月31日 (经审计)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	970,813.49	25.94	1,175,349.06	28.81	625,151.77	18.65	455,899.02	13.45
非流动负债：								
长期借款	808,671.00	21.61	741,724.33	18.18	874,391.00	26.08	1,317,157.67	38.87
应付债券	1,091,209.36	29.16	889,169.19	21.80	488,699.75	14.58	488,331.60	14.41
长期应付款	775,391.99	20.72	1,263,068.12	30.96	1,361,788.21	40.62	1,126,967.68	33.26
租赁负债	61,260.69	1.64						
递延收益	16,007.29	0.43	7,339.96	0.18	2,800.74	0.08	65.00	0.00
递延所得税负债	7,658.32	0.20	2,651.93	0.07	-	-	1.45	0.00
非流动负债合计	2,771,377.87	74.06	2,903,953.54	71.19	2,727,679.70	81.35	2,932,523.39	86.55
负债合计	3,742,191.36	100.00	4,079,302.59	100.00	3,352,831.47	100.00	3,388,422.41	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司负债总额分别为 3,388,422.41 万元、3,352,831.47 万元、4,079,302.59 万元及 3,742,191.36 万元，除 2019 年末负债总额小幅下降外呈持续增长趋势。2020 年末，公司负债总额较之 2019 年末增加 726,471.12 万元，增幅为 21.67%，主要系短期借款和应付债券增加所致。公司负债以非流动负债为主，最近三年及一期，非流动负债占总负债比例为 86.55%、81.35%、71.19% 及 74.06%。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动负债金额合计 455,899.02 万元、625,151.77 万元、1,175,349.06 万元及 970,813.49 万元，近三年持续上升。公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债，上述科目占 2020 年末总负债的比例分别为 5.85%、4.89%、6.10% 和 11.14%。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司非流动负债金额分别为 2,932,523.39 万元、2,727,679.70 万元、2,903,953.54 万元及 2,771,377.87 万元。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款组成，上述科目占 2020 年末总负债的比例分别为 18.18%、21.80% 和 30.96%。

公司主要负债情况分析如下：

1.短期借款

2018-2020年末及2021年9月末，公司短期借款分别为20,000.00万元、38,000.00万元、238,500.00万元和182,714.26万元，占总负债比例分别为0.59%、1.13%、5.85%和4.88%，全部为信用借款。2020年末，公司短期借款相比年初增加200,500.00万元，同比增幅527.63%，主要由于2020年度借款利率较低公司当年度增加了短期资金借入导致。

2.应付账款

2018-2020年末及2021年9月末，公司应付账款余额分别为78,257.22万元、140,209.27万元、199,640.48万元和276,517.50万元，占负债比重分别为2.31%、4.18%、4.89%和7.39%，应付账款余额持续增加。2019年末，公司应付账款较年初增加61,952.05万元，增幅79.16%，2020年末，公司应付账款较年初增加59,431.21万元，增幅42.39%，主要系公司子公司亚运村公司应付建设工程款项的增加。

最近一年及一期末，公司前五大应付账款明细如下：

单位：万元，%

客户名称	款项性质	账面余额	全部应付账款占比
2021年9月末			
绿城房地产建设管理集团有限公司	代建款（未决算）	153,405.53	55.48
杭州萧山区人民政府南阳街道办事处	建设款（未决算）	23,586.15	8.53
中建科技有限公司	货款未结算	13,266.59	4.80
杭州临安锦城建设工程有限公司	建设款（未决算）	11,996.36	4.34
杭州泰城建设有限公司	建设款（未决算）	657.48	0.24
合计		202,912.10	73.38
2020年末			
绿城房地产建设管理集团有限公司	代建款（未决算）	98,107.66	49.14
中建科技有限公司	建设款（未决算）	17,171.54	8.60
中铁十六局集团有限公司	建设款（未决算）	2,997.27	1.50
深圳怡丰工程安装有限公司	建设款（未决算）	2,456.16	1.23
浙江省一建建设集团有限公司	建设款（未决算）	2,136.23	1.07
合计		122,868.86	61.55

3.其他应付款

公司其他应付款主要系拆迁补偿款、物业维修基金、项目质保金等。2018-2020年末及2021年9月末公司其他应付款余额分别为142,388.61万元、127,331.39万元、248,746.18万元和2180,217.6235,652.54万元，占负债总额比例分别为4.20%、3.80%、6.10%和4.82%。2020年末公司其他应付款余额相比年初增加121,414.79万元，增幅95.35%，主要系公司控股子公司亚运村公司向少数股东的借款增加导致。

2020年末及2021年9月末公司其他应付款前五大其他应付款明细如下：

单位：万元，%

客户名称	款项性质	账面余额	比例
2021年9月末			
杭州润地亚运村开发有限公司	暂借款	68,000.00	37.74
杭州弘驿置业有限公司	经营往来款	23,020.77	12.78
杭州市城市建设前期办公室	尚未结算的上石苑 项目代垫税款	11,471.89	6.37
杭州市江干区笕桥镇花园社区居民委员会	暂借款	10,000.00	5.55
绿城房地产建设管理集团有限公司	押金保证金	5,001.16	2.78
合计		117,493.82	65.20
2020年末			
杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	暂借款	107,506.12	43.22
杭州弘驿置业有限公司	经营往来款	24,600.00	9.89
杭州市江干区笕桥镇花园社区居民委员会	暂借款	10,000.00	4.02
绿城房地产建设管理集团有限公司	亚运村履约保证金	5,001.16	2.01
物业维修基金	物业维修基金	3,703.42	1.49
合计		150,810.70	60.63

4.一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款及长期应付款，最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为192,276.67万元、291,066.67万元、454,345.67万元和287,516.27万元，占负债总额的比例为5.67%、8.68%、11.14%和7.68%。

5.长期借款

2018年至2020年末及2021年9月末，公司长期借款分别为1,317,157.67万元、874,391.00万元、741,724.33万元和808,671.00万元，占负债总额的比重分别为38.87%、26.08%、18.18%和21.61%，2019年末长期借款比2018年末减少33.62%，主要原因是归还银行借款所致。

最近一年及一期末公司长期借款分类明细

单位：万元

借款条件	2021年9月末	2020年末
质押借款	293,791.00	442,024.33
抵押借款	58,200.00	34,500.00
保证借款	1,220,000.00	86,000.00
信用借款	83,780.00	114,400.00
抵押+担保借款	150,900.00	64,800.00
质押+担保借款	100,000.00	-
合计	808,671.00	741,724.33

6.应付债券

2018年至2020年末及2021年9月末，公司应付债券余额分别为488,331.60万元、488,699.75万元、889,169.19万元和1,091,209.36万元，占负债总额比例分别为14.41%、14.58%、21.80%和29.16%，2018年末及2019年末余额主要为公司于2018年发行的49.00亿元杭州市钱江新城投资集团有限公司城市停车场建设专项债券。2020年末公司应付债券余额增加400,469.44万元，同比增幅81.95%，主要系公司2020年度发行了两期定向债务融资工具共20.00亿元及商业房地产抵押贷款支持证券20.01亿元所致。2021年9月末，公司应付债券余额相比2020年末增加202,040.17万元，主要系公司城市停车场建设专项债券于2021年3月归还本金9.8亿元及2021年发行定向债务融资工具共30.00亿元所致。

2021年9月末公司应付债券情况

单位：万元，%，年

债券简称	账面余额	发行日期	票面利率	发行期限
18钱投停车债	391,344.50	2018/3/16	5.64	7
20钱投集团PPN001	99,993.96	2020/8/18	3.75	3
20钱投集团PPN002	99,993.53	2020/10/21	3.96	3

债券简称	账面余额	发行日期	票面利率	发行期限
21钱投集团PPN001	199,984.82	2021/01/25	3.80	3
21钱投集团PPN002	99,992.54	2021/4/13	3.72	3
钱投优	199,800.00	2020/10/28	3.98	18
钱投次	100.00	2020/10/28	-	18
合计	1,091,209.36			

7.长期应付款

2018年至2020年末及2021年9月末，发行人长期应付款分别为1,126,967.68万元、1,361,788.21万元、1,263,068.12万元及775,391.99万元，占负债总额的比例分别为33.26%、40.62%、30.96%及20.72%。长期应付款主要为杭州市地方政府置换债券及在建项目地方政府债券。2019年末，公司长期应付款余额较2018年末增加234,820.54万元，同比增幅20.84%，主要系土地储备专项债券增加所致。2020年末公司长期应付款余额较2019年末减少98,720.09万元，同比减少7.25%。

截至2021年9月末，公司长期应付款明细如下：

单位：万元，%

项目	金额	比例
土储借款	532,552.94	68.68
土储专项债	224,773.10	28.99
安置预提费用	417,371.82	2.24
单位维修基金	220.82	0.03
单位住房资金	473.31	0.06
合计	775,391.99	100.00

8.有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为3,144,733.61万元、3,063,945.62万元、3,686,941.62万元及3,202,573.35万元，占同期末总负债的比例分别为92.81%、91.38%、90.38%及85.58%。最近一期末，发行人银行借款余额为1,238,855.80万元，占有息负债余额的比例为38.68%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债务余额之和为872,508.19万元，占有息负债余额的比例为27.24%。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

单位：万元，%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	182,714.26	5.71	238,500.00	6.47	38,000.00	1.24	20,000.00	0.64
其他应付款	78,000.00	2.44	117,506.12	3.19	10,000.00	0.33	-	-
一年内到期的长期借款	247,470.54	7.73	246,066.67	6.67	194,466.67	6.35	192,276.67	6.11
一年内到期的长期应付款	37,182.15	1.16	208,279.00	5.65	96,600.00	3.15	0.00	0.00
一年内到期的	545,366.95	17.03	810,351.79	21.98	339,066.67	11.07	212,276.67	6.75
长期借款	808,671.00	25.25	741,724.33	20.12	874,391.00	28.54	1,317,157.67	41.88
应付债券	1,091,209.36	34.07	889,169.19	24.12	488,699.75	15.95	488,331.60	15.53
长期应付款	757,326.04	23.65	1,245,696.31	33.79	1,361,788.21	44.45	1,126,967.68	35.84
一年以上到期的	2,657,206.40	82.97	2,876,589.84	78.02	2,724,878.96	88.93	2,932,456.94	93.25
有息债务合计	3,202,573.35	100.00	3,686,941.62	100.00	3,063,945.62	100.00	3,144,733.61	100.00

最近一年及一期末公司有息负债担保结构情况如下：

单位：万元，%

项目	2021年9月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	2,082,215.68	63.84	2,714,350.62	73.62
保证借款	156,00.00	4.87	90,000.00	2.44
抵押借款	276,100.00	8.62	112,000.00	3.04
质押借款	432,557.67	13.51	500,891.00	13.59
抵押借款+担保借款	255,700.00	7.98	269,700.00	7.32
合计	3,202,573.35	100.00	3,686,941.62	100.00

最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元，%

项目	1年以内 (含1年)		1-2年 (含2年)		2-3年 (含3年)		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	430,184.80	78.88	332,408.73	61.49	146,239.76	26.79	330,022.51	21.01	1,238,855.80	38.68
其中担保借款	195,566.67	35.86	164,459.31	30.42	99,266.67	18.19	168,939.61	10.76	628,232.25	19.62
债券融资	-	-	99,200.00	18.35	299,600.00	54.89	692,409.36	44.08	1,091,209.36	34.07
其中担保债券	-	-	1,200.00	0.22	1,600.00	0.29	197,100.00	12.55	199,900.00	6.24
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	115,182.15	21.12	109,000.00	20.16	100,000.00	18.32	548,326.04	34.91	872,508.19	27.24
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

合计	545,366.95	100.00	540,608.73	100.00	545,839.76	100.00	1,570,757.91	100.00	3,202,573.35	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 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况—（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	561,766.47	984,656.75	1,258,338.18	167,813.18
经营活动现金流出小计	777,215.97	956,205.48	927,785.19	290,449.03
经营活动产生的现金流量净额	-215,449.50	28,451.27	330,552.99	-122,635.85
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	1,549,808.87	1,147,346.84	1,408,533.76	3,154,458.04
投资活动现金流出小计	1,498,295.89	1,879,200.31	1,552,921.34	3,729,907.93
投资活动产生的现金流量净额	51,512.98	-731,853.47	-144,387.58	-575,449.89
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	1,250,759.96	1,395,984.78	467,664.00	1,377,409.67
筹资活动现金流出小计	1,114,830.78	606,082.95	711,819.07	715,915.64
筹资活动产生的现金流量净额	135,929.17	789,901.83	-244,155.07	661,494.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.57	1.03	-0.08	13.81
五、现金及现金等价物净增加/减少额	-28,006.78	86,500.66	-57,989.74	-36,577.91

1. 经营活动产生的现金流量

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-122,635.85 万元、330,552.99 万元、28,451.27 万元及-215,449.50 万元，经营活动现金流量净额波动较大。2019 年度公司经营活动现金流入较 2018 年增加明显，主要原因是根据杭州市人民政府要求，公司调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，增加了经营活动现金流入。2020 年度，公司经营性现金净流量较 2019 年下降 302,101.72 万元，降幅 91.39%，主要系收到的地区域开发建设款及代建款下降 244,035.69 万元所致。

报告期内，发行人经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高，主要由于发行人作为杭州市钱江新城二期、城东新城及会展新城等区域的城市开发业务主体，城市开发业务投入及回款金额较大，自2019年起城市开发业务收到的开发补偿回款金额计入“收到其他与经营活动有关的现金流入”。发行人负责的城市开发区域为杭州市重点开发区块，规模较大，回款稳定。2018至2020年度，发行人城市开发业务回款分别为1,268,942.00万元、977,468.53万元及765,496.50万元，发行人经营活动现金流入具备可持续性对本期债券偿付能力无重大不利影响。

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为167,813.18万元、1,258,338.18万元、984,656.75万元及561,766.47万元，发行人经营性现金流入较为充足。报告期末发行人未受限的货币资金余额达到272,439.85万元，账面货币资金储备充足。同时，报告期末发行人尚未使用的银行授信额度为431.13亿元，具有较强的间接融资能力，如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以及时调整资本结构和现金流，并且凭借自身良好的资信状况通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

2.投资活动产生的现金流量

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-575,449.89万元、-144,387.58万元、-731,853.47万元及51,512.98万元，投资活动现金流量金额波动较大。2019年度公司投资活动现金净流出同比减少74.91%，主要系公司根据杭州市人民政府要求调整城市开发相关会计核算及报表列报方式导致。2020年度，公司投资活动现金净流出相比上年度增加587,465.89万元，同比增幅406.87%，主要系当年子公司亚运村公司拆借各合资项目公司借款较多，导致支付的其他与投资活动有关的现金金额较大。

最近三年及一期，公司现金流量表中“投资所支付的现金”流出金额较大，具体构成如下：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
投资所支付的现金	1,192,020.38	1,198,568.99	1,505,799.01	3,661,712.95
其中：				

金融资产投资	1,136,342.68	906,079.08	1,412,209.01	1,839,745.47
股权投资	55,677.70	292,489.91	93,590.00	5,418.30
区域开发投入				1,816,549.18

公司投资所支付的现金主要为金融资产投资及 2018 年度城市开发业务核算方式变更前的区域开发投入款。金融资产投资主要为发行人子公司钱金投投资券商资管产品、收益凭证、基金及股票投资款，上述金融资产投资一般在出售时实现收益，回收周期较短、一般为 1-2 年，报告期内投资收益持续为正，相关投资对公司本期债券偿付能力无重大不利影响。

3. 筹资活动产生的现金流量

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 661,494.03 万元、-244,155.07 万元、789,901.83 万元及 135,929.17 万元，公司筹资活动现金流入主要为取得借款获取的现金和吸收投资收到的现金，筹资活动现金流出主要是偿还债务支付的现金，筹资活动现金流量净额波动较大。2019 年度公司筹资活动产生的现金流量净额由正转负，主要是公司日常经营和城市开发活动中获取的现金充足，偿还了部分借款导致。2020 年度公司筹资活动现金流量由负转正，主要是当年度发行了约 40 亿元的 PPN 及 CMBS，筹资现金流入较多导致。

总体来看，公司现金流规模较大，现金获得能力较强，对本期债券偿付能力无重大不利影响。

4、现金及现金等价物净增加额

综上，报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-36,577.91 万元、-57,989.74 万元、86,500.66 万元和-28,006.78 万元，2018 年和 2019 年，发行人现金及现金等价物净增加额持续下降且最近两年大额为负。2018 年，发行人现金及现金等价物净增加额为负，主要系城市开发业务核算方式变更前的区域开发投入款较大及发行人子公司投资金融资产较多所致。2019 年，发行人现金及现金等价物净增加额为负，主要系发行人子公司金融资产投资较多及发行人偿还部分借款导致。

（四）偿债能力

最近三年及一期公司偿债指标

单位：万元，%

项目	2021年1-9月 /2021年9月末	2020年度 /2020年末	2019年度 /2019年末	2018年度 /2018年末
流动比率	1.34	1.24	1.57	4.48
速动比率	0.92	0.88	0.96	4.08
资产负债率	56.08	66.05	65.58	65.46
EBITDA 利息保障倍数	-	0.53	0.75	0.97

2018-2020年末及2021年9月末，公司流动比率分别为4.48、1.57、1.24及1.34，速动比率分别为4.08、0.96、0.88及0.92。公司流动比率和速动比率2019年大幅下降，主要由于2019年根据杭州市人民政府要求，公司调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，将城市开发相关的资产由长期应收款和一年内到期的非流动资产调整为其他非流动资产列报，导致公司流动资产列式金额大幅下降。总体来看，公司流动资产主要为交易性金融资产、其他应收款及存货，且公司货币资金余额较为充足，短期偿债能力良好。

2018-2020年末及2021年9月末，公司资产负债率分别为65.46%、65.58%、66.05%及56.08%，资产负债率较为稳定，处于相对合理水平。公司负债以长期负债为主，债务期限结构较为合理。2018-2020年公司EBITDA利息保障倍数分别为0.97、0.75及0.53，EBITDA利息保障倍数较低，主要系公司资本化利息金额较大导致。公司资本化利息主要计入其他非流动资产-城市开发业务支出，主要由收到的城市开发业务补偿款弥补。整体来看，公司长期偿债能力较强。

（五）盈利能力

1. 盈利情况分析

最近三年及一期发行人盈利能力指标

单位：万元，%

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	156,863.76	141,933.81	133,548.62	90,461.66
营业成本	70,585.07	67,408.66	47,489.48	38,092.89
营业毛利率	55.00	52.51	64.44	57.89
营业利润	50,613.29	43,032.82	61,610.09	70,787.99
利润总额	47,969.04	43,278.88	60,238.88	69,790.34

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
净利润	35,651.97	28,279.27	45,580.82	62,535.30
归属于母公司净利润	33,746.55	27,776.86	46,135.94	62,656.98
总资产报酬率	0.75	0.96	1.32	1.73
净资产收益率	1.42	1.47	2.57	3.50

注：2021年1-9月份数据未做年化处理。

2018-2020年度及2021年1-9月，公司营业收入分别为90,461.66万元、133,548.62万元、141,933.81万元及156,863.76万元。公司营业收入主要来源于酒店及物业经营业务、城市开发业务、园林绿化工程业务、勘察测绘业务等，随着公司不断整合和盘活各类经营性资产，收入规模呈增长趋势，收入结构不断多元化。

2018-2020年度及2021年1-9月，公司实现营业毛利分别为52,368.77万元、86,059.14万元、74,525.15万元及86,278.69万元，综合毛利率分别为57.89%、64.44%、52.51%及55.00%。2020年度公司营业毛利及毛利率均出现下滑，主要由于2020年度受疫情影响公司酒店及物业经营业务毛利同比下降13,239.03万元，毛利率同比下跌17.70个百分点所致。

报告期内，公司净利润持续下滑。盈利情况影响如下：

2019年公司净利润较2018年下降16,954.48万元，主要由于新投入物业资产折旧增加等因素导致酒店及物业经营业务毛利下降3,629.69万元、人工薪酬增加导致三项费用增加4,488.58万元以及所得税费用增加7,403.03万元所致；2020年公司净利润较2019年下降17,301.55万元，主要由于疫情影响导致酒店及物业经营业务毛利下降13,219.97万元以及投资收益下降5,317.08万元所致。

2021年以来，随着国内新冠疫情局势的缓解，公司酒店及物业经营业务盈利能力有所恢复，2021年1-9月酒店及物业经营业务毛利21,217.02万元，已恢复至疫情前盈利水平；同时，公司业务不断多元化，园林绿化、勘察测绘及其他经营性业务2021年1-9月贡献毛利12,726.51万元；公司城市开发业务毛利水平稳定，子公司钱金投的金融资产投资亦贡献较为稳定的收益。综上，公司净利润持续下滑的趋势有望得到缓解，盈利能力具有可持续性，报告期内净利润持续下滑对公司偿债能力不存在重大不利影响。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司总资产报酬率分别为 1.73%、1.32%、0.96% 及 0.75%，净资产收益率分别为 3.50%、2.57%、1.47% 及 1.42%，公司主营业务主要是酒店及物业经营业务，上述业务投入规模较大，建设期限长，部分物业及产业尚在建设或培育期，且城市开发业务形成的其他非流动资产规模较大，导致总资产收益率和净资产收益率保持在较低水平，但由于公司城市开发板块业务及资产经营板块业务收入较为稳定，公司资产盈利能力保持相对稳定。

2.期间费用

报告期内，公司期间费用整体较为平稳。

最近三年及一期公司期间费用情况

单位：万元，%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占当期营业收入的比重	金额	占当期营业收入的比重	金额	占当期营业收入的比重	金额	占当期营业收入的比重
销售费用	5,223.32	3.33	5,812.35	4.10	7,577.12	5.67	6,765.93	7.48
管理费用	32,109.78	20.47	33,125.40	23.34	30,372.02	22.74	26,881.82	29.72
研发费用	1,803.24	1.15	870.05	0.61	487.59	0.37	300.40	0.33
财务费用	21,273.66	13.56	6,133.11	4.32	3,617.17	2.71	8,277.94	9.15
合计	60,410.00	38.51	45,940.91	32.37	42,053.90	31.49	42,226.09	46.68

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司期间费用合计分别为 42,226.09 万元、42,053.90 万元、45,940.91 万元及 60,410.00 万元，占各期营业收入之比分别为 46.68%、31.49%、32.37% 及 38.51%。期间费用以管理费用、财务费用及销售费用为主，随着公司各项业务的发展，期间费用呈波动增长趋势。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司销售费用分别为 6,765.93 万元、7,577.12 万元、5,812.35 万元及 5,223.32 万元，占各期营业收入之比分别为 7.48%、5.67%、4.10% 及 3.33%。销售费用主要是会展、酒店业务销售人员职工薪酬。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司管理费用分别为 26,881.82 万元、30,372.02 万元、33,125.40 万元及 32,109.78 万元，占各期营业收入之比分别为 29.72%、22.74%、23.34% 及 20.47%。管理费用主要为职工薪酬及办公场地租赁费用。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司财务费用分别为 8,277.94 万元、3,617.17 万元、6,133.11 万元及 21,273.66 万元，占各期营业收入之比分别为 9.15%、2.71%、4.32% 及 13.56%。2019 年度财务费用较上年度变动较大，主要系公司建设项目陆续开工，与项目建设相关的利息费用资本化所致。2020 年度财务费用较上年上升较多，主要系公司当年度公司发行 PPN 及 CMBS 产生的费用化利息。

3. 投资收益

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司分别实现投资收益 65,037.56 万元、20,960.61 万元、15,643.53 万元及 26,685.12 万元，占当期利润总额的比例分别为 93.19%、34.80%、36.15% 及 55.63%。2019 年发行人投资收益较上年下降 44,076.95 万元，变动的主要原因是根据杭州市人民政府要求，发行人调整城市开发业务收入模式，同时调整城市开发相关的会计核算及报表列报方式，将城市开发相关的收益由投资收益调整为城市开发管理费收入，在营业收入中列报。2019 年至 2021 年 1-9 月，公司投资收益主要由其他投资收益构成，其他投资收益主要为子公司钱金投投资基金、债券、资管产品等交易性金融资产产生的投资收益。

最近三年及一期，公司投资收益构成：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
处置子公司产生的投资收益	12,367.31			
理财投资收益	10.47	829.61	1,039.04	4,053.61
其他投资收益	9,053.48	13,528.47	19,090.15	12,835.38
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	3,651.61	2,688.57	2,117.96	1,271.43
其他权益工具投资在持有期取得的股利收益	5,789.96			
权益法核算的长期股权投资收益	-1,826.19	-1,403.11	-1,286.54	-281.68
处置其他权益工具投资产生的投资收益	592.71			
土地一级开发收益	-	-	-	47,158.83
合计	26,685.12	15,643.53	20,960.61	65,037.56

（六）关联交易情况

报告期内，发行人主要关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	杭州市人民政府国有资产监督管理委员会	控股股东
2	杭州市人民政府	实际控制人
3	杭州金融城建设发展有限公司	合营、联营企业
4	杭州邻嘉康复护理院有限公司	合营、联营企业
5	杭州下宁路加油站有限公司	合营、联营企业
6	杭州润地亚运村开发有限公司	合营、联营企业
7	杭州绿城亚运村开发有限公司	合营、联营企业
8	杭州万科亚运村开发有限公司	合营、联营企业
9	桐庐智慧停车产业有限公司	合营、联营企业
10	杭州白石会展中心有限公司	合营、联营企业
11	杭州西湖新基建数字技术有限公司	合营、联营企业
12	杭州钱唐瑞鹤企业管理有限公司	合营、联营企业
13	杭州弘驿置业有限公司	参股企业
14	杭州新汇东置业有限公司	参股企业
15	杭州艮山东路过江隧道管理有限责任公司	参股企业
16	杭州钱新华威建材有限公司	参股企业
17	杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司	本公司子公司之股东
18	杭州临平停车有限公司	本公司子公司之股东
19	杭州余杭停车有限公司	本公司子公司之股东

发行人关联方还包括发行人董事、监事、高级管理人员，详见“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”。

2018年至2020年度，发行人主要关联交易情况如下：

1.关联租赁

2018年-2020年公司向关联方出租房屋的租赁交易

单位：万元

关联方名称	租赁资产种类	关联交易定价方式及决策程序	2020年度	2019年度	2018年度
杭州邻嘉康复护理有限公司	房屋建筑物	合同约定	220.46	252.53	124.56

2.关联方资金拆借

2018年-2020年公司关联资金拆借情况

单位：万元

关联方名称	2020年度		2019年度		2018年度	
	期末余额	当年利息	期末余额	当年利息	期末余额	当年利息
拆出						
杭州邻嘉康复护理院有限公司	980.00	46.35	980.00	18.93	-	-
杭州新汇东置业有限公司	7,200.00	118.31	-	-	-	-
杭州润地亚运村开发有限公司	73,032.00	412.58	-	-	-	-
杭州绿城亚运村开发有限公司	213,214.00	1,030.97	-	-	-	-
杭州万科亚运村开发有限公司	65,507.00	201.52	-	-	-	-
杭州弘驿置业有限公司	-	-	-	-	-	1,001.26
小计	359,933.00	1,809.74	980.00	18.93		1,001.26
拆入						
杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司	107,506.12	417.73	-	-	-	-
小计	107,506.12	417.73	-	-	-	-

3.关联托管/承包情况

单位：万元

委托方	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
桐庐城市发展经营有限公司	杭州市停车产业股份有限公司	停车场库	2019/4/1	2019/10/31	协议价	37.04

4.应收/应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020年末		2019年末		2018年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付账款	杭州金融城建设发展有限公司					439.93	100.00
	合计					439.93	100.00
其他应收款	杭州绿城亚运村开发有限公司	214,244.97	59.16	-	-		
	杭州润地亚运村开发有限公司	73,444.58	20.28	-	-		
	杭州万科亚运村开发有限公司	65,708.52	18.14	-	-		
	杭州新汇东置业有限公司	7,318.31	2.02	-	-		

	杭州邻嘉康复护理院有限公司	1,018.66	0.28	1,000.07	69.45		
	杭州金融城建设发展有限公司	439.93	0.12	439.93	30.55		
	合计	362,174.98	100.00	1,440.00	100.00		
预收账款	杭州邻嘉康复护理院有限公司	110.23	100.00	131.92	100.00		
	合计	110.23	100.00	131.92	100.00		
其他应付款	杭州弘驿置业有限公司	-	-	23,400.00	97.02	4,500.00	98.49
	杭州邻嘉康复护理院有限公司	69.13	0.06	69.13	0.29	69.13	1.51
	杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司	107,923.85	98.21	-	-	-	-
	杭州钱新华威建材有限公司	1,900.00	1.73	650.00	2.69	-	-
	合计	109,892.98	100.00	24,119.13	100.00	4,569.13	100.00

（七）对外担保情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）

余额为 162,900.00 万元，占期末净资产的比例为 5.56%。情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保单位	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	被担保债务到期时间	担保类型
1	杭州市钱江新城投资集团有限公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	否	102,900.00	2030/9/30	连带责任保证
2	杭州市城东新城建设投资有限公司	杭州市铁路枢纽建设有限公司	否	60,000.00	2032/10/29	一般保证担保
合计				162,900.00		

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一年末，发行人的未决诉讼情况如下：

诉讼事项

单位：万元

序号	案件	案由	进展情况	涉案金额	资产查封/冻结情况	判决或裁决结果及执行情况	是否形成预计负债	备注
1	建设工程合同纠纷	2018年3月26日，浙江省三建建设集团有限公司（以下简称三建建设公司）向杭州市江干区人民法院正式起诉发行人子公司杭州国际会议中心有限公司（以下简称国会公司）。2006年12月31日，国会公司与三建建设公司签订了《建设工程施工合同》，此后又分别于2007年10月及2010年3月签订了《杭州国际会议中心地上部分土建工程施工补充合同一》及《杭州国际会议中心地上部分土建工程施工补充合同》，合同总价款暂定为6,062.54万元（含补充协议确定的957.78万元），工程于2010年12月23日一次性竣工验收合格，并于2010年12月28日正式对外营业。根据三建建设公司提交的工程结算报告，其主张国会公司工程结算款项共计10,645.80万元，国会公司已经支付5,880.48万元（包括代付水电费），按照三建公司的主张，尚余工程款47,653.32万元未支付，双方对工程结算造价无法达成一致意见	2021年6月已开庭	4,765.32	-	-	否	
合计				4,765.32	-	-	-	

涉案工程造价鉴定(首次)金额为 7,509.06 万元。由于双方争议焦点无法达成调解，法院尚未公示一审判决书。上未决诉讼未对发行人的生产、经营及偿债能力造成重大不利影响。

（九）公司受限资产情况

截至 2021 年 9 月 30 日，公司受限资产情况如下：

公司 2021 年 9 月末受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,425.66	保证金
存货	228,868.34	借款抵押
固定资产	75,625.87	借款抵押
投资性房地产	239,431.53	借款抵押
无形资产	12,912.56	借款抵押
合计	558,263.96	

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经新世纪评级评定，根据《杭州市钱江新城投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券的信用等级为 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、投融资压力大。目前，钱投集团所承担的区域开发建设任务及自建物业项目仍有较大规模的投资安排，未来投融资压力大。

2、负债经营程度较高。钱投集团刚性债务整体规模较大，目前负债经营程度处于相对较高水平，面临一定的债务偿付压力。

3、资金回笼存在不确定性。钱投集团资金平衡主要依赖于区域内开发土地出让，但计划出让的土地受杭州市城市建设规划、土地使用规划及房地产市场行情等因素影响，资金回笼时点存在不确定性。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级

根据监管部门和新世纪评级对跟踪评级的有关要求，新世纪评级将在本期债券存续期内，在每年杭州市钱江新城投资集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2021 年 9 月末，发行人在主要银行的授信额度为 775.18 亿元人民币，其中已使用额度 344.05 亿元，尚未使用的银行授信额度为 431.13 亿元，具有较强的融资能力。如果由于意外情况致使公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以及时调整资本结构和现金流，并且凭借自身良好的资信状况通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信、取得融资的风险。

截至 2021 年 9 月 30 日发行人获得的金融机构授信额度情况

单位：亿元

授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
国家开发银行	89.83	85.78	4.05
工商银行	72.31	42.34	29.96
农业银行	178.62	55.29	123.33
中国银行	24.76	17.72	7.04
杭州银行	138.40	67.60	70.80
民生银行	41.10	31.40	9.70
华夏银行	5.00	2.00	3.00
建设银行	33.75	9.32	24.43
浦发银行	22.00	4.82	17.18
兴业银行	40.00	4.30	35.70
中信银行	32.50	5.50	27.00
招商银行	6.14	1.42	4.72
邮储银行	13.57	3.30	10.27
北京银行	15.00	2.10	12.90
浙商银行	20.00	0.00	20.00
上海银行	30.00	5.05	24.95
渤海银行	12.20	6.10	6.10
合计	775.18	344.05	431.13

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至本募集说明书出具日，发行人及子公司累计发行境内外债券 9 只，共 136.01 亿元，累计偿还债券 10.09 亿元。

2、截至本募集说明书出具日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 125.92 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	发行规模	债券期限	发行利率	余额
1	22 钱投 01	杭州市钱江新城投资集团有限公司	2022/2/25	2025/2/28	2027/2/28	10.00	5	3.10	10.00
公司债券小计						10.00			10.00
2	18 钱投停车场债	杭州市钱江新城投资集团有限公司	2018/3/19	-	2025/3/19	49.00	7	5.64	39.20
企业债券小计						49.00			39.20
3	20 钱投集团 PPN001	杭州市钱江新城投资集团有限公司	2020/8/20	-	2023/8/20	10.00	3	3.75	10.00
4	20 钱投集团 PPN002	杭州市钱江新城投资集团有限公司	2020/10/23	-	2023/10/23	10.00	3	3.96	10.00
5	21 钱投集团 PPN001	杭州市钱江新城投资集团有限公司	2021/1/27	-	2024/1/27	20.00	3	3.80	20.00
6	21 钱投集团 PPN002	杭州市钱江新城投资集团有限公司	2021/4/14	-	2024/4/14	10.00	3	3.72	10.00
债务融资工具小计						50.00			50.00
7	钱投优	杭州市钱江新城投资集团有限公司	2020/10/28	-	2038/10/28	20.00	18	3.98	19.98
8	钱投次	杭州市钱江新城投资集团有限公司	2020/10/28	-	2038/10/28	0.01	18	-	0.01
9	杭停次	杭州市钱江新城投资集团有限公司	2021/12/10	-	2023/10/28	7.00	11	3.28	6.72
其他小计						27.01			26.72
合计						136.01			125.92

3、截至本募集说明书出具日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书出具日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	钱投集团 PPN	杭州市钱江 新城投资集 团有限公司	中国银行间 市场交易商 协会	2020/7/2	60.00	50.00	10.00
2	杭州市钱江 新城投资集 团有限公司	私募债	上海证券交 易所	2021/12/14	30.00	10.00	20.00
3	杭州市钱江 新城投资集 团有限公司	小公募	中国证券监 督管理委员 会	2021/12/28	30.00	-	30.00
合计		-	-	-	120.00	60.00	60.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券无增信。

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

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

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

二、所得税

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

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》*及其实施细则

* 《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)
第二十条 本法自2022年7月1日起施行。1988年8月6日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止。

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。

对债券在证券交易所进行的交易，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、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，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债券的各项支付不构成抵扣。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

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。

一、信息披露制度内容

发行人承诺，已制定与公司债券相关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）信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障

公司财务分管领导为债券信息披露事务的负责人。信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司应当为债券信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，相关管理人员应当配合债券信息披露事务负责人做好债券信息披露的相关具体工作。

公司相关部门及子公司为信息披露内容的提供单位，应对应各自职责，保证提供信息的真实性、准确性和完整性，并按本制度相关规定及时报送至公司信息披露管理部门。

各部室、子公司发生本制度规定的重大事项而未报告的，造成公司债券信息披露不及时而出现重大问题或疏漏，给公司或投资者造成损失的，公司纪检监察部门视情节轻重追究有关责任人责任。

凡违反本制度擅自披露债券信息的，公司纪检监察部门将对相关的责任人给予问责，并且有权视情形追究相关责任人的法律责任。

债券信息披露过程中涉嫌违法的，按相关法律、法规的规定处理。

债券信息披露管理部的职责：

1、负责公司债券信息披露的日常管理，牵头组织并编制集团公司债券信息披露文件，使得公司债券信息披露程序符合相关规定和要求。

- 2、负责拟订并及时修订集团公司债券信息披露管理制度、接待来访、回答咨询、联系投资者、向投资者提供公司已披露债券信息的备查文件。
- 3、配合公司保密部门做好重大债券信息的保密工作，一旦发生债券内幕信息泄露，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告并公告；
- 4、对履行债券信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询，保证集团公司债券信息披露的真实、准确、完整、及时。

（二）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、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司的重大事件并主动调查、获取决策所需要的资料。董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
- 2、监事应当对企业董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应该进行调查并提出处理建议。
- 3、公司高级管理人员应当根据本制度中信息披露流程的相关规定向董事会报告有关企业经营或者财务方面出现的重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（三）未公开信息的传递、审核、披露流程

- 1、在发生规定的重大事项之前，如出现下列情形之一的，债券信息披露义务人应当立即向公司债券信息披露管理部门告知相关事项：该相关重大事项已难以保密；该相关重大事项已经泄露或者已在市场上出现传闻；公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。由债券信息披露管理部门负责编制披露材料报公司分管财务领导审批后按照本制度要求对外公告。
- 2、公司可以通过业绩说明会、分析师会议、路演、接受投资者调研等形式，就经营情况、财务状况及其他事件与相关机构和投资者进行沟通；沟通时应遵守公平信息披露的原则，不得向个别投资者提供未公开重大信息。
- 3、公司负责信访宣传的主管部门应当关注媒体关于公司的报道，公共传媒传播的消息可能或已经对公司债券价格产生较大影响的，债券信息披露管理部门应当及

时向主承商告知相关真实情况，并发布澄清公告。同时根据公司重大舆情管理有关规定，尽快与相关传媒进行沟通、澄清及发布相关信息。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、对于定期报告的披露，债券信息披露管理部门应当及时组织编制年度、半年度报告，经董事会审议后按本制度相关要求对外公告。

2、对于不定期重大事项的披露，由债券信息披露管理部门负责编制披露材料报公司分管财务领导审批后按照本制度要求对外公告。不定期重大事项中涉及到公司“三重一大”审批流程要求需经公司董事会、党委会、联席会审议的，依照“三重一大”制度执行。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、子公司为信息披露内容的提供单位，应对应各自职责，保证提供信息的真实性、准确性和完整性，并按本制度相关规定及时报送至公司信息披露管理部门。

2、重大事项中相关的资金及会计核算数据涉及到公司合并范围内各子公司的，各子公司应对应职责，收集相关信息并按本制度相关规定及时报送至公司信息披露管理部门。

3、各子公司应当指定专门的联络人，负责与公司债券信息披露管理部门的联络、沟通工作，确保按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息真实、准确和完整。

4、公司所属子公司存在作为发债主体需按相关法律法规履行信息披露职责的，各子公司自行规范并报公司信息披露管理部门备案。

二、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。

三、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。

四、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、发行人偿债保障措施承诺

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

2、发行人承诺，按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 10 亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于 5%。

发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

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

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

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

二、发行人财务承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，发行人的合并财务报表计算的：

（1）资产负债率不超过 70%。

（2）年化净资产收益率不低于 1%，且净利润不低于 2 亿元。

2、本期债券存续期间，发行人承诺按半年度监测前述财务指标变化情况，并于每半年度，向受托管理人提供相关信息。当发生或预计发生违反承诺的情况的，发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、发行人违反财务承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反财务承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

三、发行人行为限制承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期间，发行人拟实施下列行为的，应当先召开持有人会议并经持有人会议同意：

（1）无偿转让资产，资产价值超过发行人合并范围财务报表上年末净资产的50%。

（2）新增明显无合理对价的重大债务承担行为。

（3）资产负债率超过70%时，新增对外担保。

（4）单笔新增对外担保规模超过发行人合并财务报表上年末净资产的10%。

2、如本期债券存续期间，发行人确需实施上述行为的，发行人应提前将拟实施的行为与受托管理人及债券持有人等进行沟通，并通过召开债券持有人会议等形式取得债券持有人的同意。会议召开方式及议案的决议比例等根据本期债券持有人会议规则的约定执行。

3、发行人未经持有人会议同意，实施违反承诺的行为的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

4、发行人违反行为限制承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，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。

5、发行人违反行为限制承诺且未在上述约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

四、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

(1) 发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

(2) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，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。

4、发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

五、交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第(1)项金钱给付义务，金额达到第(2)项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

(1) 金钱给付义务的种类：

- 1) 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- 2) 委托贷款；
- 3) 承兑汇票；
- 4) 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- 5) 资产管理计划融资；
- 6) 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- 7) 除本期债券外的公司信用类债券；

(2) 金钱给付义务的金额：

金额达到5000万元，或发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，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。

4、发行人违反交叉保护条款且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

六、救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在上述各约定期限内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- (1) 在30自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。
 - (2) 在15自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于30自然日内落实相关方案。
 - (3) 在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。
- 2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

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：

- 1、发行人未能依据法律、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；
- 2、发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；
- 4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- 5、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；
- 6、本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和本协议的规定，履行通知义务；
- 7、违反本协议项下的陈述与保证；或
- 8、发行人未能履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

二、违约责任及免除

- 1、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。本期债券构成第1条第8项外的其他违约情形的，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。本期债券构成第1条第8项外的其他违约情形的，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）提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项的，债券持有人有权召开持有人会议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。

2、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，免除违约责任的情形及范围由协商决定。

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

向本期债券的发行人所在地有管辖权的法院提起诉讼。

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

第十二节 持有人会议规则

债券持有人会议按照公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力，凡认购本次公司债券的投资者均视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。

一、总则

为规范发行人本次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。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

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

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登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

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；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

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。

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。

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。

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发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

本规则中使用的词语与《杭州市钱江新城投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

二、债券持有人会议的权限范围

1. 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 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. 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a. 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b. 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c. 变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d. 变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债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 5,000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

（5）发行人提出重大债务重组方案的；

（6）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、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

1. 会议的召集

（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。

（2）发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

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

2. 议案的提出与修改

（1）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及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。

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

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及期限要求。

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

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

(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。

(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。

（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. 会议的通知、变更及取消

（1）召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。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。

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

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

（4）债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可

以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

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

（6）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，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。

（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、发生不可抗力的情形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。

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

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

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

四、债券持有人会议的召开及决议

1. 债券持有人会议的召开

(1) 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

(2) 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，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。

(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。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

(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。

若债券持有人为发行人、持有发行人10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集

人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

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

（6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、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。

（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。

（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。

2. 债券持有人会议的表决

（1）债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

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

- a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c.债券清偿义务承继方；
- d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

（6）发生本规则第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。

3. 债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于本规则第 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；

(2) 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

(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) 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。

(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。

(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

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：

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

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

(3) 会议议程；

(4) 债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有

人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第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）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果。

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

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

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

（2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（3）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（4）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

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。

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

1. 关于表决机制的特别约定

(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。

2. 简化程序

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

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- 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、召开会议的；

(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。

（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、发行人违约责任

1. 以下事件亦构成本协议项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能依据法律、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；

（2）发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和本协议的规定，履行通知义务；

- (7) 违反本协议项下的陈述与保证；或
- (8) 发行人未能履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

2. 发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

- (1) 在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；
- (2) 在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；
- (3) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

- (a) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- (b) 对发行人提起诉讼/仲裁；
- (c) 参与发行人的重组或者破产等法律程序。

3. 加速清偿及措施

(1) 如果本协议 7.1 条项下的发行人违约事件中第(1)项情形发生，或发行人违约事件中第(2)至第(8)项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

- (a) 受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据本协议应当承担的费用，以及受托管理人根据本协议有权收取的费用和补偿等；或
- (b) 本协议项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或
- (c) 债券持有人会议决议同意的其他措施。

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

4. 上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

5. 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

八、附则

1. 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。
2. 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批，可能对债券持有人权益产生重大影响的，还应经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。
3. 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。
4. 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。
5. 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人所在地人民法院提起诉讼。
6. 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

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或受托管理人）接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任中信证券，并接受受托管理人的监督。

发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》及其他法律法规要求制定了《债券受托管理协议》，本期债券受托管理协议的主要内容如下：

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，发行人聘任中信证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受中信证券的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用本协议。

（2）在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

（3）发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本期债券视作同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，并视作同意本协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

二、发行人的权利和义务

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

（2）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。发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批，可能对债券持有人权益产生重大影响的，还应经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

（3）本期债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（4）本期债券存续期内，发生可能影响发行人偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，并及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1) 发行人生产经营状况发生重大变化；
- 2) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- 4) 发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6) 发行人发生重大资产报废；
- 7) 发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8) 发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 9) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移发行人债券清偿义务；
- 10) 发行人发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 11) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- 12) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 13) 发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；
- 14) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

- 15) 发行人作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 16) 发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 17) 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；
- 18) 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调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 19) 发行人法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- 20) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- 21) 发行人涉及重大诉讼、仲裁；
- 22) 发行人分配股利；
- 23) 发行人名称变更；
- 24) 发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- 25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- 26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 27) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- 1) 董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- 2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3) 董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- 4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他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，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

上海证券交易所对发行人及其合并范围内子公司债务情况、发行人或其重要子公司公司主体或股权结构重大事项、公司治理情况重大事项等其他重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

（5）发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

（6）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履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

（7）预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事

和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

（8）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。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

（9）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。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

（10）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。

（11）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。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

（12）发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

（13）发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东会审议，关联董事

和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

（14）发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

（15）发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

（16）一旦发生本协议3.4约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，本协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

（17）发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

（18）发行人应当根据本协议第4.17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。

（19）发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

（20）发行人应当根据本协议相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理费和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，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债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该

等费用符合市场公平价格；

- 2)受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构(包括律师、会计师、评级机构等)提供专业服务而发生的费用；
- 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。

如需发生上述(1)、(2)项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述(1)、(2)、(3)项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

- (21)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。

三、受托管理人的权利、职责和义务

(1)受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》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，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》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，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

(2)受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- 1)就《债券受托管理协议》第3.4条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；
- 2)每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3) 调取发行人、保证人银行征信记录;

4) 对发行人和保证人进行现场检查;

5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

(3) 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年一次检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

(4) 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

(5) 受托管理人应当每年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，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，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，出具受托管理事务报告。

(6) 出现《债券受托管理协议》第3.4条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个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

(7) 受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

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，乙方应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

（8）受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

（9）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担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第3.7条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：1) 申请人提供物的担保或现金担保；2) 第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；3) 专业担保公司提供信用担保。

（10）本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（11）发行人为本期债券设定担保的，担保财产为信托财产。受托管理人应当在本次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，并在担保期间妥善保管。

（12）本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。发行人应承担受托管理人提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

（13）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本次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。

（14）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《债券受托管理协议》、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），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对对此承担责任。

（15）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。

（16）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。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（17）《债券受托管理协议》项下服务，受托管理人不收取债券受托管理报酬。

（18）如果发行人发生《债券受托管理协议》第3.4条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

（19）受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

四、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，并在每年6月30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；
- 4) 发行人偿债意愿和能力分析；
- 5) 增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，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本次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；
- 8) 债券持有人会议召开的情况；
- 9) 发生本协议第3.4条规定的重大事项，说明基本情况及处理结果；
- 10) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

11)发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

- (3) 本期债券存续期内，出现受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人未按照募集说明书的约定履行义务，或出现第3.4条情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

(4) 如果本期债券停牌，发行人未按照第3.11条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并于停牌后2个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

五、利益冲突的风险防范机制

(1) 受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

1) 受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

2) 受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候(a)向任何其他客户提供服务，或者(b)从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者(c)为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：(1)受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；(2)受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；(3)相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；(4)防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

(2) 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。

(3) 发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

六、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《债券受托管理协议》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。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、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、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

（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，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向证券业协会报告。

（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《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

七、陈述与保证

（1）发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》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。
- 4) 受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

八、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。

九、违约责任

（1）《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

（2）以下事件构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

1) 发行人未能依据法律、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；

2) 发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

3) 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

4) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

5) 本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

6) 本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

7) 发行人违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；

8) 发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

（3）发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

1) 在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

2) 在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

3) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担发行人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

- (a) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- (b) 对发行人提起诉讼/仲裁；
- (c) 参与发行人的重组或者破产等法律程序。

(4) 加速清偿及措施

1) 如果《债券受托管理协议》10.2 条项下的发行人违约事件中第（1）项情形发生，或发行人违约事件中第（2）至第（8）项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

(a) 受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本次债券利息和/或本金、发行谈根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

(b) 《债券受托管理协议》项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

- (c) 债券持有人会议决议同意的其他措施。

3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

(5) 上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按

照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（6）若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

十、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，应向发行人所在地人民法院提起诉讼。

（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。

十一、协议的生效、变更及终止

（1）《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对债券受托管理协议双方具有约束力。

（2）除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》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。《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

（3）《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

- 1) 发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；
- 2) 债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；

3) 本期债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履

行；

4) 出现《债券受托管理协议》约定其他终止情形导致债券受托管理协议终止。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：杭州市钱江新城投资集团有限公司

住所：杭州市江干区富春路308号华成国际发展大厦28-29层

法定代表人：朱云夫

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：周定坤

联系地址：杭州市江干区富春路308号华成国际发展大厦28-29层

电话：0571-81186025

传真：0571-81186009

邮政编码：310020

二、牵头承销机构/簿记管理人/受托管理人：

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：李蕾、张一帆

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系电话：010-60838934

传真：010-60833504

邮政编码：100125

三、联席承销机构

1.中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：方君明、周东鹏

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130754

传真：010-65608445

邮政编码：100010

2.国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

法定代表人：贺青

联系人：侯靖、曾旭达

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系电话：021-38677726

传真：021-50873521

邮政编码：200040

四、律师事务所

名称：浙江六和律师事务所

住所：浙江省杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 20 层

法定代表人：郑金都

联系地址：浙江省杭州市西湖区求是路 8 号公元大厦北楼 20 层

经办律师：刘珂、叶永祥、何佳佳

联系电话：0571-81109177

传真：0571-85055877

邮政编码：310000

五、会计师事务所

名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：余强

住所：浙江省杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室

经办会计师：汪倩羽，吴广

联系地址：浙江省杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室

联系电话：0571-88879064

传真：0571-88879441

邮政编码：310000

六、资信评级机构

名称：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

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

经办人：李叶、李星星

联系地址：上海市汉口路398号华盛大厦14F

联系电话：(021)63501349

传真：(021)63500872

邮政编码：200001

七、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

联系电话：021-58708888

传真：021-58899400

邮政编码：200127

八、公司债券申请上市的证券交易场所：

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 388 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200127

九、募集资金等各专项账户开户银行

名称：【】

住所：【】

法定代表人：【】

经办人员/联系人：【】

联系地址：【】

电话号码：【】

传真号码：【】

邮政编码：【】

十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

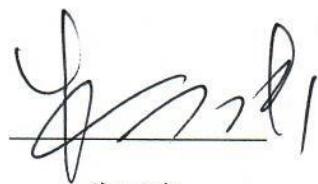
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

（以下无正文，下接声明及签字盖章）

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。

公司法定代表人（签字）：



朱云夫

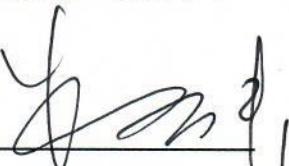
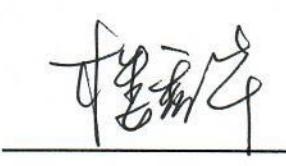
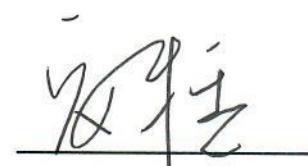
杭州市钱江新城投资集团有限公司



公司全体董事、监事及高管人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

朱云夫

楼秀华

宓挺



马红平

杭州市钱江新城投资集团有限公司



公司全体董事、监事及高管人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事：

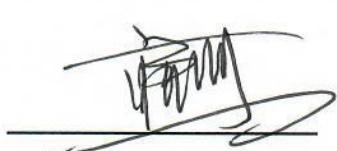
刘发根 黄加富
刘发根 黄加富



公司全体董事、监事及高管人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员：



郭鲁军



郑国良

杭州市钱江新城投资集团有限公司



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：

叶伟峰

叶伟峰

法定代表人或授权代表：

马尧

马尧



证授字[HT6-2021]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生（身份证证【320122197202260012】）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2021 年 3 月 6 日至 2022 年 3 月 6 日
(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2021 年 3 月 6 日

被授权人

马尧

马尧（身份证证【320122197202260012】）

此件与原件一致，仅供项目组
办理拟向新成投资集团有限公司债券发行用，
有效期至 2022 年 2 月 17 日。

2022 年 2 月 17 日

主承销商声明

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

项目负责人签名:

张超

张超

法定代表人或授权代表签名:

刘乃生

刘乃生



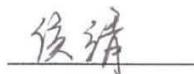
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

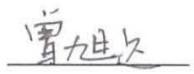
项目负责人：



熊毅



侯靖



曾旭达

法定代表人或授权代表：



李俊杰



国泰君安证券股份有限公司

2022 年 3 月 1 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具中汇会审[2019]0398号、中汇会审[2020]2582号及中汇会审[2021]3088号的标准无保留意见的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：

吴广

汪倩羽

汪倩羽

会计师事务所负责人：

余强

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）



仅用于杭州市钱江新城投资集团有限公司债券项目

解除（或终止）劳动合同证明

兹有本单位员工：赵安琪，性别：女，身份证号：
330106197509194023，因个人原因离职，根据中华人民共和国劳动合同法，公司研究决定同意从2020年9月14日起与其解除（或终止）劳动合同。特此证明。



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

律师事务所负责人：



资信评级业务机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《杭州市钱江新城投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）》募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《杭州市钱江新城投资集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（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及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

李叶

[李叶]

李星星

[李星星]

评级机构负责人：

丁豪樸

[丁豪樸]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2022年3月 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公司职务为常务副总裁,
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 2022 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)



2021 年 12 月 31 日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告,最近一期财务报告或会计报表;
- (二) 主承销商出具的核查意见;
- (三) 法律意见书;
- (四) 资信评级报告;
- (五) 债券持有人会议规则;
- (六) 债券受托管理协议;
- (七) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件

在本期债券发行期限内,投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件,或访问上交所网站(<http://www.sse.com.cn>)查阅本期债券募集说明书及摘要。

(一) 杭州市钱江新城投资集团有限公司

联系地址: 杭州市江干区富春路308号华成国际发展大厦28-29层

电话: 0571-81186025

传真: 0571-81186009

联系人: 周定坤

(二) 中信证券股份有限公司

地址: 北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系电话：010-60838934

传真：010-60833504

联系人：叶伟锋、李蕾、张一帆、叶骏磊

（三）中信建投证券股份有限公司

地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

联系电话：010-85130754

传真：010-65608445

联系人：张超、段小刚、方君明、周东鹏

（四）国泰君安证券股份有限公司

地址：上海市静安区石门二路街道新闻路669号博华广场33楼

联系电话：021-38677726

传真：021-50873521

联系人：熊毅、侯靖、曾旭达