

2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城 开发建设有限责任公司公司债券 募集说明书

发行人	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
注册金额	人民币 30 亿元
本期发行金额	人民币 15 亿元
增信情况	本期债券由杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带保证责任担保
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
信用评级结果	主体评级：AA+，债项评级：AAA

牵头主承销商、簿记管理人



联席主承销商



债权代理人



募集说明签署日期：2022 年 3 月 25 日

声明

国家发展和改革委员会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本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。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

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

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

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。

二、主承销商勤勉尽责声明

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

主承销商根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》《国家发展改革委为关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本次债券募集说明书不存在虚假记载、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。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

四、投资提示

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

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其它专业顾问。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

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

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

三、截至 2021 年 6 月末，公司有息债务余额为 1,579,133.00 万元，近年来，发行人土地整理、安置房建设项目不断增加，融资规模持续扩大，有息债务增长较快，发行人可能面临有息债务规模较大的风险。

四、截至 2021 年 6 月末，公司对外担保余额为 481,391.19 万元。虽然目前被担保公司经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿风险的可能。

五、发行人投资运营的建设项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着杭州市萧山区经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，需要发行人在优化自身的财务状况并保持良好的资金实力和资本运作能力的情况下，同时开辟多种融资渠道包括直接融资

和间接融资等。发行人内部和外部的融资能力除取决于公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场形势等多方面因素的影响，若发行人的融资要求不能被满足，将影响发行人未来资本支出的计划和发展战略的实现，并对发行人的经营活动产生不利影响。

六、经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）基于对公司的运营环境、经营状况、盈利能力、发展前景等因素综合评估确定，发行人长期主体信用级别为 **AA+**，本次债券信用级别为 **AAA**。评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。

目录

声明.....	1
重大事项提示	3
释义.....	6
第一条风险提示及说明	10
第二条债券发行条款	19
第三条募集资金用途	28
第四条发行人基本情况	72
第五条发行人主要财务状况	130
第六条企业信用状况	202
第七条担保情况	208
第八条税项	217
第九条信息披露安排	216
第十条投资者保护机制	224
第十一条债权代理协议	231
第十二条法律意见	236
第十三条本期债券发行的有关机构	238
第十四条备查文件	241
第十五条发行人、中介机构及相关人员声明	244

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、开发公司：指杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司。

担保人、世纪城国资：杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司。

本期债券：指“2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券”。

本次发行：本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集说明书》。

牵头主承销商/簿记管理人/国信证券：指国信证券股份有限公司。

联席主承销商/浙商证券：指浙商证券股份有限公司。

主承销商：指国信证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间后，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行签订的债券承销协议。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的承销团协议。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构、托管机构：指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。

债权代理人：中信银行股份有限公司杭州萧山支行。

监管银行：中信银行股份有限公司杭州分行、中国银行股份有限公司萧山分行（中信银行设立募集资金与偿债资金专户，中国银行设立募集资金专户，资金存放比例待发行阶段确定）。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的《2021 年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2021 年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券持有人会议规则》。

《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》：指发行人与中信银行股份有限公司杭州分行签订的《2021 年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

《募集资金账户监管协议》：指发行人与中国银行股份有限公司萧山分行签订的《2021 年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集资金账户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法（2019年修订）》。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》。

《管理通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）。

《19号文》：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）。

《2881号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

《3451号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

《1327号文》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

《3127号文》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

《298号文》：《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）。

元：指人民币元。

工作日：指中国境内商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国法定及政府指定的节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地

区的法定节假日或休息日）。

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

第一条风险提示及说明

投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本次债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本次债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

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

（二）兑付风险

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

（三）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后 1 个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证

本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

（四）募投项目投资风险

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。同时，募投项目可能会因杭州市承办的各类大型活动（如亚运会）而产生热门度上的波动，若长时间未承办大型活动可能会导致场馆热度下降，影响项目收益情况。

（五）募投项目收益不及预期的风险

本次债券的还本付息依赖于杭州国际博览中心二期项目（萧政储出（2020）8号）地块在运营期间的收益，包括会展综合收入、体育活动收入、文化传媒中心收入、办公出租收入、酒店宴会收入、停车收入及其他收入（门票、赞助、广告等）。但项目在运营过程中，会涉及到前期招商、客户培育、实际经营等多个环节，也会受到整体经济状况、客户需求变化、是否承办大型赛事（如亚运会）等因素的影响。这些因素对于项目运营的成败有着重要的影响。因此，受上述多重因素的影响，项目运营存在一定的风险，募投项目收益现金流可能无法达到预期的水平。

二、与发行人相关的风险

（一）政府补助依赖性较强风险

发行人主要利润来源为财政补助收入。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人政府补助收入分别为 42,400.00 万元、50,479.13 万元、52,120.87 万元和 10,036.15 万元，占当期（营业收入+补贴收入）的比例分别为 18.40%、16.46%、14.25%、3.87%。发行人政府补助收入占比较高，对政府补助存在较强的依赖性。未来如果政府补助下降，发行人的利润来源将可能受到较大不利的影响，从而可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

（二）担保风险

截至 2021 年 6 月末，发行人为非关联方提供担保共计 481,391.19 万元，占净资产比例为 20.11%。对外担保主要是为非关联方的银行贷款提供连带责任保证担保。虽然担保对象均为杭州市萧山区国有企业，担保方式多为借款担保，总体违约风险较低，但是非关联方的财务状况、经营成果和现金流量不受发行人影响和控制，未来如果非关联方出现违约、无法偿还债务等信用风险，仍将对发行人产生担保风险，从而影响发行人偿债能力。

（三）内部管理风险

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

（四）资本支出规模较大风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动现金流出分别为 469,509.18 万元、705,891.81 万元、1,001,478.29 万元和 1,060,704.38 万元，投资活动产生的现金流出为 32,101.10 万元、254,585.81 万元、192,632.22 万元和 26,093.11 万元。发行人作为杭州市钱江世纪城区域内重要的综合开发主体，未来钱江世纪城可开发空间较大，发行人土地开发和安置房建设投资项目较多，因此将给发行人带来一定的资本支出压力。

（五）发行人主营业务毛利较低风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人经营状况良好，分别实现营业收入 187,989.52 万元、256,240.30 万元、365,694.09 万元和 249,169.77 万元，毛利润分别为 8,949.91 万元、11,971.56 万元、14,528.26 万元和 12,908.17 万元，毛利率分别为 4.76%、4.67%、3.97% 和 5.18%，公司基础设施建设、土地开发、安置房等主营业务毛利率较低。

（六）存货占比较大及减值的风险

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人存货余额分别为 2,393,539.68 万元、2,649,295.66 万元、3,738,487.48 万元和 4,270,181.37 万元，占总资产的比例分别为 82.46 %、83.14%、93.06% 和 83.46%。发行人主要从事土地开发、基础设施建设等行业，导致存货占流动资产比例较大，存货周转率不高，速动比率水平较低，短期偿债压力较大。如果未来基础设施建设行业及土地市场出现不

利变动，发行人存货有可能出现减值的情形，将可能影响到发行人存货的市场价值及变现能力，进而影响到发行人的经营业绩和短期偿债能力。

（七）土地整理业务波动风险

发行人受委托开展土地整理业务，在钱江世纪城土地整理业务中拥有较强的主导地位，未来土地整理业务持续性较强，但土地整理收入受当地房地产市场环境等影响较大。

（八）应收款项回收风险

发行人应收款项主要为应收账款和其他应收款。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收账款分别为 0 万元、103,962.98 万元、48,940.49 万元和 121,169.22 万元，占总资产的比重分别为 0%、3.26%、1.07%和 2.37%，应收账款主要为土地征用款，回款存在一定回款周期，有可能存在不能马上回款的风险。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 294,365.72 万元、44,321.94 万元、141,897.83 万元和 192,659.75 万元，占总资产比重分别为 10.14%、1.29%、3.11%和 3.77%，主要为往来款、备用金和保证金。截至 2021 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款账面价值为 90,439.41 万元，占 2021 年 6 月末未经审计总资产的比例为 1.76%，虽然发行人根据内部控制制度等相关规定，对往来款均已在相应的决策权限内履行了内部决策程序，相关往来款项等行为合法合规，对手方主要为萧山区国有企业和政府部门。但若未来欠款单位未能按约定回款，可能造成发行人其他应收款不能按时

收回，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

（九）投资活动现金流持续流出的风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，投资活动产生的现金流量净额 -30,274.10 万元、-219,990.66 万元、-192,632.22 万元和 13,343.11 万元。2018-2020 年度发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要为经营规模逐步扩大，导致投资活动支出增加，从而产生的投资活动净现金流均为负值。2021 年 1-9 月投资活动产生的净流量为正值，投资活动的收入回收，但仍具有一定风险。

（十）负债总额上升明显的风险

发行人建设项目较多，同时近年来公司在不断扩展业务，未来需要较大资金的投入。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人负债总额分别为 1,142,635.68 万元、1,311,107.40 万元、2,187,436.86 万元和 2,722,860.11 万元，分别增长 168,471.72 万元、876,329.46 万元和 535,423.25 万元，增幅分别为 14.74%、66.84%和 24.48%，发行人负债增长主要是应付债券增多所致。负债规模逐年增加，外部融资依赖性增加，未来负债水平将有所上升，还本付息压力有所增加，未来存在负债水平上升影响偿债能力的风险。

（十一）资产负债率上升的风险

近三年及一期，资产负债率分别为 39.36%、41.15%、47.92%和 53.22%，资产负债率逐年提升，未来存在资产负债率水平上升影响偿债能力的风险。

（十二）资产流动性一般的风险

截至 2021 年 9 月末，存货账面余额为 4,270,181.37 万元，占总资产的 83.46%，对资金占用较为严重，存货周转率不高，速动比率水平较低，短期偿债压力较大，如存货中工程施工和代建项目不能按协议约定结算，则有可能对发行人的资产流动性产生不利影响。

（十三）待偿还债券余额较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人债券余额为 86.40 亿元，本次债券存续期内待偿还债券余额为 82.40 亿元，待偿还债券余额较大，对发行人的未来偿债能力形成一定不利影响。

（十四）关联交易风险

截至 2021 年 6 月末，发行人关联交易应收款项为 319,555.38 万元，关联交易应付款项为 988,478.06 万元。关联交易主要涉及购销商品、提供和接受劳务的关联交易。此外，发行人基础设施建设业务的委托方为其母公司杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司。发行人关联方较多，虽然发行人关联交易采用市场定价的原则，均按一般商业业务条件并根据公平原则进行。如果关联交易人通过不公平的关联交易给发行人造成损失，存在进而侵害发行人及债权人利益的风险。

三、政策风险

（1）宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的

可能。

（2）行业政策变化的风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发、安置房等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、房地产及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

（3）经济周期风险

发行人承担的城市基础设施建设投资、土地开发等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，开发区基础设施建设的使用需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

四、管理风险

（1）投资融资管理风险

发行人承担萧山世纪城部分区域基础设施建设任务，业务涵盖城市基础设施建设、土地整理等。这些业务具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着地区城镇化建设的进行，发行人仍将承担大量市政基础设施代建业务，投资规模将不断扩大，融资规模也将继续上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

（2）项目管理风险

发行人在建项目规模较大，如果项目施工管理不完善，将存在影响施工安全和不能按时完工的风险，进而给发行人的正常生产经营带来负面影响。

（3）突发事件引起的公司治理结构变化的风险

发行人目前已形成了现代化的公司治理结构，如果突发事件（如人事变动、董监高人员涉及重大违规等违法行为、宏观政策变动、当地经济环境变化等）将有可能引起公司治理结构的变化的风险。

（4）担保人控股型架构的风险

担保人杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司为控股型架构，担保人母公司口径财务状况较弱。从合并口径来看，担保人的净利润主要来自子公司。若子公司盈利能力减弱，将会对担保人的偿债能力产生较大影响。

（5）募投项目部分建设批文尚在办理的风险

本次债券募投项目杭州国博二期，由于前期疫情政策原因项目部分建设批文尚在办理中，若主管机关有其他限制要求，将对本次债券募投项目建设进度产生一定影响。

第二条 债券发行条款

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

本次债券的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

（一）**发行人：**杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司。

（二）**债券名称：**2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券（简称“22 钱城债 01”）。

（三）**注册文件：**本期债券已取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕85 号文注册通知。

（四）**发行总额：**15 亿元。

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

（六）**债券面值：**人民币 100 元。

（七）**发行价格：**按债券面值发行。

（八）**债券利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。前 5 年的票面年利率根据上海银行间同业拆放利率加上基本利差确定。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，

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

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

（九）发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第 5 年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0 至 300 个基点（含本数），调整后的债券票面年利率在存续期后 2 年固定不变。若发行人未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

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

（十二）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全

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

（十三）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次性还本。

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

（十五）发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内专业机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十六）承销方式：承销团余额包销。

（十七）承销团成员：本次债券由牵头主承销商国信证券股份有限公司、联席主承销商浙商证券股份有限公司组织承销团，以余额包销方式进行承销。

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

（十九）发行期限：4 个工作日，自发行首日至 2022 年 4 月 13 日。

（二十）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 4 月 7 日。

（二十一）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 4 月 8 日。

（二十二）起息日：自 2022 年 4 月 12 日起计息，本期债券存续期内每年的 4 月 12 日为该计息年度的起息日。

（二十三）计息期限：自 2022 年 4 月 12 日起至 2029 年 4 月 11 日止；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2022 年 4 月 12 日起至 2027 年 4 月 11 日止。

（二十四）付息日：2023 年至 2029 年每年的 4 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（二十五）本金兑付日：本期债券的本金兑付日为 2029 年 4 月 12 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2027 年 4 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款不另计利息）。

（二十六）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

（二十七）债券担保：本期债券由杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二十八）信用级别：东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券的信用级别为 AAA，评级展望为稳定。

（二十九）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易所或其他主管部门提出交易流通申请。

（三十）债权代理人：中信银行股份有限公司杭州萧山支行。

（三十一）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资

本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、发行批准情况

发行人已于 2021 年 9 月 6 日召开董事会会议，审议通过了关于本期债券发行的决议。

发行人股东会于 2021 年 9 月 10 日出具《股东会决议》文件，同意发行人向国家发展和改革委员会申请发行本期债券。

本期债券已取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕85 号文注册通知。

三、发行安排

（一）债券发行安排

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）登记托管安排

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

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内专业机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见“2022 年第一期杭州

萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券发行网点表”。

本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见“2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券发行网点表”。

2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券 发行网点表

公司名称	地址	联系人	联系电话
▲ 国信证券股份有限公司	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层	纪远亮	010-88005083
浙商证券股份有限公司	浙江省杭州市江干区五星路201号	洪维鑫	021-80108550

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

本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规和登记托管机构有关规定进行债券的转让和质押。

（三）上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 4 月 12 日；若投资者行使回售选

择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

（二）本金的兑付

1、本期债券的兑付日为2029年4月12日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2027年4月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、未上市债券本金的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

五、认购人承诺

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

（一）接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

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

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

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

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

（五）凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意中信银行股份有限公司杭州萧山支行作为本期债券债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受

中信银行股份有限公司杭州分行与发行人签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，接受中国银行股份有限公司萧山分行与发行人签署的《募集资金账户监管协议》，并接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（六）本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（七）对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第三条募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金 15 亿元，所筹资金 9 亿元用于杭州国际博览中心二期项目（萧政储出（2020）8 号）地块，6 亿元用于补充营运资金。发行人承诺本期债券募集资金不用于酒店、产业办公区域建设。本期债券募集资金用途概况如下表所示：

本期债券募集资金用途列表

序号	募集资金投资项目名称	项目单位	拥有项目单位股权	项目总投资额（万元）	拟使用债券资金（万元）	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
1	杭州国际博览中心二期项目（萧政储出（2020）8 号）地块	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	100.00%	845,195.92	90,000.00	10.64%	60.00%
2	补充营运资金	-	-	-	60,000.00	-	40.00%
合计				845,195.92	150,000.00	-	100.00%

杭州国际博览中心二期项目（萧政储出（2020）8 号）地块资本金为 17.50 亿元，占项目总投资的 20.71%，截至本说明书出具日资本金已全额到位；其余资金通过银行贷款及债券融资等方式解决，其中 18 亿元拟通过发行本次债券落实。

发行人承诺，发行人不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、募投项目基本情况

1、项目的必要性、经济效益和社会效益

（1）必要性

本项目为杭州国际博览中心二期，尽管杭博一期进入市场后，整体杭州的会展竞争力取得了很大提升，但从会展业目前多元化发展和展馆建设发展趋势来看，随着展览会不断成长，一期规模和设施已经不能够支撑核心客户在未来五年的发展，在对接大型、超大型会展项目时，杭博一期硬件条件的不足成为无法解决的问题，同时也形成杭州国际博览中心进一步国际化、品牌化、综合化发展的关键壁垒。因此本次募投项目杭州国际博览中心二期的建设投入运营对核心市场的稳固将起到至关重要的作用。

杭州国际博览中心二期建筑面积 45.42 万平方米，项目建成后，一、二期总体建筑面积将达到 140 万平方米。二期投入运营后，杭博总体展览面积将达到近 15 万平方米。一、二期的联动发展预计将在原有租馆率水平基础上，提升展馆整体经营竞争力，促进各类规模产业会展的聚集，带动整个钱江世纪城的整体发展，全面推动区域会展品牌的再度拓展。

（2）经济效益和社会效益

本项目定位为以满足多种类型的展览功能为纽带，融合国家峰会、体育健身、博物馆、产业办公、星级酒店、商务会议、宴会、时尚餐饮、零售体验、产品发布、时尚演艺等复合业态，全力打造为杭州国博后 G20 时代，功能复合、形态庄重、使用灵活的会展综合体，未来将成为体现杭州山水城市风貌，奥体博览城核心区的“城市客厅”。本项目在亚运会赛时承担体育训练场馆、参赛团队接待任务，赛后以会展综合体开展可持续运营。

该项目建设是杭州城市发展战略的需要，是落实城市总体规划和钱江世纪城相关规划的重要举措；是提升杭州城市形象和知名度、增强城市竞争力和影响力的重要支撑；是完善奥体博览城规划功能的重要载体，是实现奥体博览城打造“体育+会展”联动发展产业聚集区的重要抓手；是促进会展业供给侧改革，吸引社会力量投资支持会展文化、体育等多产业融合发展的需要；是杭州会展业可持续发展的需要，将为会展业发展提供强有力的载体支持；可有效解决杭州国博中心一期会展场馆面积不足、会展设施落后等问题，助力打造“第六代会展场馆”。

该项目建设有利于通过充分利用固定资产，推动城市升级发展；优化当地文化和经贸环境，提升城市的形象；增加税收，提供就业岗位，带动相关产业发展，促进当地经济增长。项目实施对社会的稳定发展和经济繁荣贡献较大，在各方面都有良好的社会效益。

（3）未来利用率预计情况

1) 背景：在全国会展竞争中，杭州大型场馆短板日益凸显

近年全国会展场馆建设热度不减，尤其是大型展览馆建设速度明显加快，预计未来国内大型展览馆需求将持续增长。根据杭州商务局统计，杭州现有会展场馆 8 座（非会议酒店）。但从规模、实用性、发展性等维度考量，杭州场馆从硬件条件上对大型会展项目吸引力不足。根据《2020 中国展览经济发展报告》数据统计：

从城市展览馆可租用面积来看，2020 年室内可租用总面积 20 万平方米以上城市达 12 个，含 8 个非一线城市，青岛、昆明、成都、

重庆等新一线城市展览馆建设已跻身前列，但杭州并未上榜。

从城市单馆规模来看，2020 年 10 万平方米以上展览馆共计有 30 个，杭州未有展览馆上榜。杭州国际博览中心作为杭州目前唯一的大型场馆，2020 年虽然展览数量位居全国第 14 名，但在展览面积排名中未上榜。

对标新一线，成都、厦门、长沙、西安等城市近年来会展业发展势头强劲，随着政府重视程度的提高与大型会展场馆的建设投入（如中国西部国际博览城（20.5 万 m²）、西安丝路国际会展中心（10 万 m²）、长沙国际会展中心（17.75 万 m²）、红岛国际会展中心（15 万 m²）等项目），城市会展竞争力稳步提升，而杭州尚无 10 万 m²以上会展场馆。

杭州目前大型会展场馆列表

会展场馆	可租面积（万平方米）	可容标准展位（个）
杭州国际博览中心	9.0	4500
杭州白马湖国际会展中心	6.4	2000
杭州国际会展中心	6.0	3000
杭州和平国际会展中心	1.7	1000
浙江世贸国际展览中心	1.5	700
云栖小镇国际会展中心	1.2	500

因此，缺乏大型专业性会展场馆是制约杭州展览业发展的关键因素，建设大型会展场馆是杭州展览业发展的迫切需要。

2) 国博二期建成后，国博整体大型会展硬件提升，市场潜力较大

杭州国际博览中心是目前杭州最大的展馆，承接了杭州市大部

分的重量级国内外展览。根据《中国展览经济发展报告》，杭州 2 万方以上重点展览市场份额，国博中心占比接近 90%，已基本由国博中心垄断，呈现“强者恒强”趋势。但在与成都、厦门、长沙、西安等同类新一线城市对比竞争中，突出问题是规模不足 10 万方，在面对近些年数量增长较快 10 万方以上的大型展览订单时显得比较局促，大展拓展空间受到限制。

国博二期建筑面积 45.42 万平方米，项目建成后，一、二期总体建筑面积将达到 140 万平方米，总体展览面积将达到近 15 万平方米。一、二期的联动发展预计将提升国博整体展馆经营竞争力，在原有国博一期的利用率基础上，实现“1+1>2”的集群效应；在垄断原有杭州大型展览市场基础上，充分利用国博二期的扩建规模优势，实现更大的市场开拓。

3) 对比同类场馆会展利用率情况推测

根据《中国展览经济报告》，本项目可参考的展馆会展利用率数据如下：

区域	参考展馆	可租面积（万方）	会展利用率
华东区展馆	上海新国际博览中心	20	71.56%
	上海世博展览馆	8	44.50%
其他省会展馆	郑州国际会展中心	7.5	60.56%
	西安曲江国际会展中心	6.5	54.33%

本项目建成后杭州国际博览中心整体可租面积将由 9 万方扩展至 15 万方。由于其在杭州的市场份额已经较大，未来市场增长主要来自于杭州整体展览面积的提升，故短期内其会展利用率预计会在如今 48.53%的基础上有所下降。

但根据华东区主要展馆以及其他省会城市展馆的会展利用率表现，10 万方左右的热门展馆在稳定运营后会展利用率基本集中在 45~60%之间。因此综合考虑本项目自身情况以及杭州展会经济的发展前景，基于保守原则，预测本项目正常运营年份会展利用率为 40%~50%。

2、项目批复

杭州国际博览中心二期项目（萧政储出（2020）8号）地块已获得相关主管部门的批复。具体的批复文件见下表所示：

序号	文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	投资项目备案信息表	2020-330109-72-03-122811	杭州市萧山区发展和改革委员会	2020.04.26	萧山区发展和改革委员会批准了该项目的实施
2	建设用地规划许可证	地字第 330109202000118 号	杭州市规划和自然资源局	2020.09.02	本用地项目符合城乡规划要求
3	建筑节能审查意见	编号：2021021	杭州市萧山区住房和城乡建设局	2021.04.12	本项目设计方案符合节能设计要求
4	不动产权证书	不动产权第 0085843 号	杭州市规划和自然资源局	2021.07.27	持证人为发行人

本次募投项目符合国家宏观调控政策和产业政策，属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中“三十二、商务服务业”，属于鼓励类行业。

本次募投项目不涉及重复融资，项目为自建项目，不涉及政府回购或代建。募投项目经营权、收费权归发行人杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司。

3、项目建设内容

杭州国际博览中心二期项目（萧政储出（2020）8号）地块位于杭州钱江世纪城奥博中心单元内，平澜路以东、金鸡路以南、利二路以西、博奥路以北，地处奥体博览城核心区域，紧邻杭州国际博览中心一期，是萧山区“十四五”期间重点工程标杆项目。

项目总投资 84.52 亿元，项目用地面积 8.72 万平方米，总建筑面积 45.42 万平方米，其中地上建筑面积 26.15 万平方米，地下建筑面积 19.26 万平方米，主要包括会展体育、文化传媒中心、亚运酒店、产业办公区域以及地下停车场等。

项目建筑形态主要包括三段式会展综合体及“h”型高低组合的 2 栋塔楼（各业态位置关系见下示意图）。其中酒店建筑为 28 层独栋塔楼结构，定位五星级酒店，用途为酒店、餐饮康体，客房总数约 430 间；投资额 8.50 亿元，占项目总投资 10.06%；建筑面积 5.4 万平方米，占项目总建筑面积 11.89%。产业办公建筑为 18 层独栋塔楼结构，投资额 2.69 亿元，占项目总投资 3.18%；建筑面积 2.15 万平方米，占项目总建筑面积 4.72%。本次项目在园区正下方建有独立大型地下 3 层车库，同时建有部分地上停车位，停车位共 3175 个，其中地下 3151 个（地下车库 3 层合计），地上 24 个，共配备 440 个充电桩。

募投项目建设效果鸟瞰图



项目用地所属地块已依法取得不动产权证（不动产权第 0085843 号）。项目总用地面积 8.72 万平方米（合 130.8 亩），拟占用土地用途为商业/商务/娱乐康体/城市轨道交通/文化设施（B1/B2/B3/S2/A2），土地性质为出让，项目用地目前已完成基坑建设。发行人通过招拍挂方式取得相应建设地块使用权。土地费用 14.40 亿元已纳入项目总投资。

项目总投资构成情况

类别	金额（万元）
土建工程	556,490.78
工程建设其他费用	103,270.24
预备费	30,723.62
安装工程	154,711.28
合计	845,195.92

各部分业态建筑面积及对应土地证用途情况

业态	建筑面积 (m²)	对应土地证用途
会展 (体育)	164,672.00	A2 文化设施
酒店	54,035.00	B1 商业、B3 娱乐康体
产业办公	21,454.00	B2 商务
文化传媒中心	21,413.00	A2 文化设施
地下停车场	192,586.00	A2 文化设施
合计	454,160.00	

注：地铁 6 号线从本项目西侧滨盛路下穿隧道而过，同时在本项目西南角设置 A2 出口地铁站（如下地图所示），因此本项目含有 S2 城市轨道交通用地。



4、项目建设进度

该项目已于 2020 年 6 月启动，拟于 2022 年 6 月完成会展主体和文化媒体中心工程，并开始试运营，从而为亚运会顺利召开做好前期筹备工作。项目整体拟于 2023 年 6 月竣工验收¹，并正式投入使用。截至 2021 年 6 月末，该项目已累计投资 18.27 亿元，已投资规

¹ 为做好亚运会召开筹备工作，同时抓住亚运会带给杭博的发展机遇，项目实际竣工时间预计将早于备案证拟建成时间。

模占总投资的比例为 21.62%。目前进度已完成基坑建设，正在进行主体框架建设。

5、项目法人单位

该项目法人单位为发行人杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司。

6、项目收益

本项目财务计算期约 23 年，其中建设期 3 年（2020.6-2023.6），正式运营期 20 年（2024-2043 年）。根据项目建设进度计划，从项目启动到竣工验收总体安排 3 年左右时间完成。其中会展主体完工部分在 2022 年开展试运营，整体项目在 2023 年 6 月正式竣工验收。

部分经营业态分为市场培育期及正常运营期 2 个阶段测算：

2022-2025 年为体育会展、文化媒体中心市场培育期，收入和成本分别按正常运营期的 50%、70%、80%、90%测算；

2023-2025 年为办公、酒店等市场培育期，收入和成本分别按正常运营期的 50%、80%、90%测算；

2026 年为各业态正常运营期起始年份。

I、项目收入

本项目收入来源主要为：会展综合收入、体育活动收入、文化媒体中心收入、办公出租收入、酒店宴会收入、停车收入及其他收入（门票、赞助、广告等）。具体如下：

（1）会展综合收入

会展综合收入包括了 a 展馆场租收入、b 会议场租收入、c 展位

搭建服务、d 现场配套服务以及 e 会展餐饮收入五个部分。

部分指标测算依据如下：

1) 租馆率

$$\text{租馆率} = \frac{\sum \text{展览会面积} \times \text{实际租用天数}}{\text{展览馆室内可展面积} \times 365}$$

根据《中国展览经济报告》，本项目可参考的展馆租馆率数据如下：

区域	参考展馆	可租面积（万方）	租馆率
华东区展馆	上海新国际博览中心	20	71.56%
	上海世博展览馆	8	44.50%
其他省会展馆	郑州国际会展中心	7.5	60.56%
	西安曲江国际会展中心	6.5	54.33%

本项目为杭州国际博览中心二期项目（萧政储出（2020）8号）地块，建成后杭州国际博览中心可租面积将由 9 万方扩展至 15 万方。由于其在杭州的市场份额已经较大，未来市场增长主要来自与杭州整体展览面积的提升，故短期内其租馆率将会在如今 48.53%的基础上有所下降。但根据华东区主要展馆以及其他省会城市展馆的租馆率表现，10 万方左右的热门展馆在稳定运营后租馆率基本集中在 45~60%之间。综合考虑本项目自身情况以及杭州展会经济的发展前景，基于保守原则，建议本项目正常运营年租馆率取值范围为 40%~50%。

2) 展馆平均租金

杭州国际博览中心一期财务数据截取（万元）			
年份	2017	2018	2019 年 2

2 注：由于 2020 年疫情原因，会展业断崖下滑较大；随着 2021 年疫情常态化，博览中心接待场次已基本回归 2019 年水平，因此选取 2017-2019 年数据作为测算依据。

会展场租	14736	18592	18856
------	-------	-------	-------

根据上述租馆率公式可以推导出展馆的平均租金计算公式如下：

$$\text{平均租金} = \frac{\text{年会展场租收入}}{\text{展览馆室内可展面积} \times 365 \times \text{租馆率}}$$

代入 2019 年会展场租收入 18856 万元，以及 2019 年租馆率数据 48.53%，可以推导出 2019 年杭州国际博览中心的平均租金为 12 元/m²·天。该价格与目前华东区会展经济圈内热门展馆的平均租金 15~20 元/m²·天有差距，这部分原因是受到 2018 年杭州国际博览中心较低的租馆率的影响，未来随着杭州国际博览中心的成熟运营，展馆将保持火热的态势，展馆平均租金将水涨船高。参照杭州和平国际会展中心官网的租赁价目表，室内展厅可租面积平均租金为 16.51 元/m²/天，综合考虑本项目 2019 年的表现以及热门展馆平均租金水平，建议本项目平均租金取值范围为 12~17 元/m²/天。

3) 展馆租金涨幅

目前中国会展市场竞争比较激烈，尤其是众多大型展馆入市引起展览资源的争夺，因而租金上涨幅度相对平缓。据统计，目前全国利用率较高的几个场馆，租金平均每年调高 1 元/m²·天，年涨幅约为 4~5%。另外据研究，租金的自然涨幅和 CPI 的走势相对一致。因而综合考虑本项目的竞争能力以及 CPI 走势，基于保守原则，建议本项目年租金涨幅取 3%~4%。

a、展馆场租收入

根据目前会展市场分析，经过（2023-2026 年）四年市场培育期

后，展馆正常运营年份的租馆率取值 45%，随后租馆率按照每年环比 5% 的速度增长，直至达到 55% 的市场稳定值。展馆租金按照平均 17 元/m²·天定价，按照本项目竞争能力及 CPI 走势，年均上涨幅度为 3.5%。

b、会议场租收入

杭州一直以来是个“会议强展览弱”的城市，国际性会议、国内大型会议等均热衷于选择杭州作为举办地。根据国际大会与会议协会（ICCA）2020 年 5 月 12 日发布的《ICCA announces record number of association meetings in 2019》中关于杭州的各种会议数据分析，2019 年大量的不同类型会议在杭州举办，光是符合 ICCA 标准的国际会议数量就有 38 个，在我国大陆城市排名中名列第三，仅次于北京和上海，杭州会议市场潜力较大。据统计，2017~2019 年，杭州国际博览中心一期接待会议场次分别为 1804 场、2400 场以及 1600 场，三年平均接待为 1935 场。按照会议面积折算，本项目正常运营年份的会议接待场次取 1951 场，年增长幅度为 5%。参照 YUNSPACE 网站中杭州国际博览中心不同规模的会议挂牌租金，按场均 4.5 万元作为本项目会议场租定价，年均上涨幅度取 3.5%。

c、展馆搭建服务收入

展馆搭建服务依附于会展的举办，主要服务包括标准展位搭建及内部相关设备设施的配置，如咨询桌、折椅、射灯、楣板、插座等。综合参考杭州国际博览中心一期的相关数据，本项目展位搭建收入暂按展馆场租收入的 25% 取值。

d、现场配套服务收入

现场配套服务包括地毯铺设服务收入、空调费收入、保安保洁服务收入、库房租赁收入、其他设备租赁/服务收入等。参考杭州国际博览中心一期的相关财务数据，本项目的现场配套服务收入暂按展馆场租收入+会议场租收入的 23%进行取值。

e、会展餐饮收入

会展餐饮服务收入在新型会展模式中越来越受到重视，如果说展馆租金、搭建及现场配套服务是会展业的基础收入，那么会展餐饮则属于会展业的增值收入，承担着提高会展业经营利润的重任。2017~2019 年杭州国际博览中心一期的会展餐饮收入占会展场租收入的占比分别为 52%、39%及 37%。基于保守原则，本项目的会展餐饮收入暂按展馆场租收入+会议场租收入的 39%进行取值。

(2) 体育活动收入

考虑项目临近奥体馆亚运会举办后的辐射效应以及居民体育热情的提高，本展馆考虑在会展举办空闲期间适时综合利用，开展室内羽毛球、篮球及五人制足球活动。据商务部会展数据，一期展馆 2019 年共举办 2 万平以上展会共 44 场，占用天数 162 天，考虑每场展会前后各一天的准备时间，剩余空闲天数约 115 天。另考虑到未来租馆率提高以及难以利用的天数，本项目体育活动开展可利用天数按展馆空闲天数 80%测算。本展馆在会展举办空闲期间举办体育活动，由于会展部分从 2023 年 6 月开始运营，体育活动部分从 2022 年 6 月便开始试运营，因此 2022.6-2023.6 期间体育活动可单独占用

展馆，2023 年 6 月后在会展举办空闲期间举办体育活动。则体育活动可利用天数为：

2022 年为体育活动单独占用展馆试运营第一个半年，运营天数按半年的 80%计，即体育活动可利用天数为 146 天（ $365 \text{ 天} \times 0.5 \times 0.8$ ）；

2023 年上半年为体育活动单独占用展馆运营，下半年在会展举办空闲期间举办体育活动，即体育活动可利用天数为 192 天（ $146 \text{ 天} + 115 \text{ 天} \times 0.5 \times 0.8$ ）；

2024 年及之后年份在会展举办空闲期间举办体育活动，即体育活动可利用天数为 92 天（ $115 \text{ 天} \times 0.8$ ）。

同时根据市场数据，上述体育活动平均租金为 0.62 元/h.m²，年均上涨幅度取 5%。展厅净面积 52,225.00 平方米，每天开放 10 小时；每天的综合利用率取 60%，年增长 3%，直至达到 75%的市场稳定值。

（3）文化媒体中心收入

文化媒体中心收入按照举办各类展览活动收取租金计算，参考展馆场租收入，经过四年市场培育期后，展馆正常运营年份的租馆率取值 45%，随后租馆率按照每年环比 5%的速度增长，直至达到 55%的市场稳定值。展馆租金按照平均 17 元/m²·天定价，按照本项目竞争能力及 CPI 走势，年均上涨幅度为 3.5%。

（4）办公出租收入

办公出租收入分为 a 体育科创产业基地收入及 bTMT（数字媒体）产业基地收入。

部分指标测算依据如下：

本项目位于杭州市非核心商务区之一的钱江世纪城，目前新增供应较大，吸纳量不如核心商务区，因而整体表现不如传统的成熟商务区，目前板块内平均租金为 3 元/m².天，平均空置率为 17%。但是我们注意到，目前在新兴商务区内金融业与 TMT 行业成为主力租户的趋势下，钱江世纪城商务区两者占比分别高达 15%与 36%，未来随着这两个产业的不断集聚，从而形成规模效应，区域内将吸附更多的此类企业，加上新增供应的逐步消化，未来钱江世纪城商务区空置率将得到合理控制。



本项目办公楼位于钱江世纪城核心区，毗邻奥体国博中心，在区域内具有一定的标杆性，未来随着地铁 6 号线二期的建成，项目办公将成为地铁上盖项目，租金将有所上浮，综合考虑区位、交通以及市场潜力，基于保守原则，建议办公物业平均租金取值范围为

3~4 元/m²·天。

另外，随着区域内金融业与 TMT 行业的不断聚集，未来办公空置率将得到进一步控制，建议办公物业平均空置率取值范围为 10%~15%。

a、体育科创产业基地收入

体育科创产业基地收入按产业办公的租金收入计，规模按可出租产业办公面积的 40%规划，产业办公经营模式按物业服务整体外包模式进行考虑，故收入及成本上仅考虑办公的租金收入及租赁所产生的相关支出。本项目受奥体博览城的直接辐射，在项目建成运营时正值后亚运时代，体育产业将快速形成集聚，故出租率有所保证。基于保守原则同时根据市场分析，本项目 2023 年开始运营，至 2026 年正常经营年份出租率取 90%，年增长幅度为 2%，直至达到 96%的市场稳定值。办公物业平均租金定价为 3.8 元/m²·天，年均上涨幅度取 4%。

b、TMT（数字媒体）产业基地收入

体育科创产业基地收入按产业办公的租金收入计，规模按可出租产业办公面积的 60%规划，产业办公经营模式按物业服务整体外包模式进行考虑，故收入及成本上仅考虑办公的租金收入及租赁所产生的相关支出。根据办公市场分析，由于本项目办公随着下穿地铁的贯通以及区域内 TMT 产业趋于成熟，租金将有所上升。本项目办公物业平均租金定价为 4.0 元/m²·天，年均上涨幅度取 4%。2023 年开始运营，至 2026 年正常经营年份出租率取 88%，年增长幅度为

2%，直至达到 96% 的市场稳定值。

（5）酒店及宴会收入

酒店及宴会收入主要包括客房收入与宴会经营收入。

部分指标测算依据如下：

1) 高星级酒店市场供应及品牌现状

根据携程统计，杭州市目前在携程上可预订的中高端酒店有 1405 家，其中五星标准与挂牌五星共有 153 家，占总数的 10.89%。其中国际品牌 39 家，国内品牌 47 家，自营 67 家，占比分别为 25.49%，30.72% 和 43.79%。国际品牌占比超过 1% 的有万豪、洲际、希尔顿、罗莱夏朵、雅高、香格里拉、雅诗阁、悦榕庄和凯悦；国内品牌占比超过 1% 的有开元、雷迪森、君澜、君亭、蝶来、中维和首旅如家。目前杭州五星级酒店市场国际品牌、国内品牌和自营酒店呈现三足鼎立之势，其中自营酒店稍显优势，国际品牌稍弱。同时，品牌酒店中过半均为近 3 年入市，未来杭州地区五星级酒店市场竞争将较为激烈。

2) 临近板块酒店市场分析

本项目位于萧山区酒店板块，临近滨江地区板块以及钱江新城板块。由于板块正处于发展阶段，尚未形成大规模的酒店集群，因而未来发展以及竞合关系可参考临近板块。

滨江地区板块：消费水平一般，高星级平均房价 640 元，出租率 66%。

滨江板块位于钱塘江沿岸，风景优美，主打动漫产业及其他文

化产业，是国家政策支持的“钱塘江经济”发展部分，拥有西兴古镇和长河古镇两项旅游资源，因而客源上兼具商务会议及旅游度假两个群体，目前区域内交通有待进一步完善，现阶段客流导入不及对岸的钱江新城。根据华美研究数据，板块高星级酒店平均房价为 640 元，出租率为 66%。

钱江新城板块：消费水平较高，高星级平均房价 1064 元，出租率 72%。

钱江新城同样位于钱塘江沿岸，环境优美，是国家政策支持的“钱塘江经济”项目，属于新兴中央商务区，区域内重点发展银行、保险、证券、信息、咨询等行业，建设有高端商场等配套设施，形成了一定的高端第三产业规模效应，消费水平较高，与滨江板块相同的是，区域内市场竞争者较多，已有超过 21 家高端酒店进入市场。根据华美研究数据，板块高星级酒店平均房价为 1064 元，出租率为 72%。



3) 项目周边竞品分析

本项目目前酒店市场环境滨江板块类似，周边竞品中，五星级酒店暂只有三家，客房价 600~780 元，四星级酒店有八家左右，客房价 400~480 元。本项目一期的北辰大酒店依托奥体博览中心，目前占据周边最高客房价。

项目周边竞品				
酒店	客房数	星级	平均房价（元）	地址
国际博览中心北辰大酒店	200	五星	780	萧山区奔竞大道 353 号
杭州博地中心丽筠酒店	186	五星	600	宁围街道民和路 628 号
杭州奥体凯豪大酒店	246	五星	655	萧山区永晖路 548 号
宝盛道谷酒店	222	四星	480	萧山区民和路 800 号
杭州奥体华美达安可酒店	156	四星	400	萧山区金鸡路 2380 号
盛捷国际办公中心服务公寓	190	四星	450	萧山区金鸡路 2477 号

4) 本项目经济参数设定建议

本项目酒店物业入市，将大幅提高原有一期供应量，平均客房价应有所下调。故综合本项目自身情况，临近酒店市场以及竞品分析，基于保守原则，建议本项目平均客房价取值范围为 650~750 元，出租率取值范围为 55%~65%。

因此，根据酒店市场分析，本项目酒店正常经营年份的入住率取全市挂牌五星酒店的平均值 63%，年增长幅度为 3%，直至达到 76% 的市场稳定值（目前杭州热门板块五星酒店的平均入住率）。客房均价按 700 元/天定价，年均上涨幅度取 4%。酒店宴会厅及自助餐厅，考虑对外经营，经营收入参考类似五星酒店的收入数据，暂按客房收入的 35%测算。

（6）停车收入

根据设计方案，项目停车位暂估为 3175 个。根据一期实际运营情况，停车费按 20 元/天，年增长 5%测算；本项目业态较为复合，

车位使用率较高，2023 年开始运营，暂按 70%测算，年增长 3%，达到 90%后稳定。

(7) 其他收入（门票、赞助、广告等）

跨界融合的新模式将催生多样的收入来源，除以上收入外，热门展览会的举办还将产生门票收入，例如动漫展以及车展。另外多元业态融合下，城市地标性更加凸显，人流及信息流的增加将大幅提高宣传推广的窗口价值。目前越来越多的参展商通过展会的电子产品赞助（EDM 推广、官方 APP 内推广、WIFI 登陆界面等）、印刷品赞助（会刊、展位图等）以及标志物赞助（展板、电子屏、指示盘等）的形式来宣传推广自己。而其他部位，如地下车库充电桩、展厅冠名权、以及城市展示面视觉工程等也可以将流量进行变现。综上所述，此类收入均归为其他收入，根据杭州国博中心一期收费情况，本项目暂按每年 3000 万元，年增长 5%进行测算。

综上，预计该项目 2021-2028 年债券存续期内可实现经营收入总计 387,187.50 万元；2022-2043 年运营期内（含 2022-2023 年试运营期）可实现经营收入总计 2,349,881.78 万元，收入明细具体测算如下：

预计收入明细表

单位：万元

序号	收入类别	存续期/运营期（年）								存续期总计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1	会展综合收入									
1.1	展馆场租收入									
	年可租面积（万 M2）			1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21	
	租馆率			22.50%	36.00%	40.50%	45.00%	47.25%	49.61%	
	租金（元/M2.天）			17.00	17.60	18.21	18.85	19.51	20.19	
	营业收入（万元）			7,291.26	12,074.33	14,059.05	16,167.91	17,570.47	19,094.71	86,257.73

1.2	会议场租收入									
	年接待会议（场）			975.33	1,560.52	1,755.59	1,950.65	2,048.19	2,150.60	
	场均租金（万元/场）			4.50	4.66	4.82	4.99	5.16	5.34	
	营业收入（万元）			4,388.97	7,268.13	8,462.83	9,732.26	10,576.53	11,494.05	51,922.77
1.3	展位搭建服务收入									
	营业收入（万元）			1,822.82	3,018.58	3,514.76	4,041.98	4,392.62	4,773.68	21,564.43
1.4	现场配套服务收入									
	营业收入（万元）			2,686.45	4,448.77	5,180.03	5,957.04	6,473.81	7,035.41	31,781.52
1.5	会展餐饮收入									
	营业收入（万元）			4,555.29	7,543.56	8,783.53	10,101.06	10,977.33	11,929.62	53,890.40
2	体育活动收入									
	可利用面积（M2）		52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	
	年活动天数		146.00	192.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	
	综合利用率		60.00%	60.00%	61.80%	63.65%	65.56%	67.53%	69.56%	
	租金均价（元/H.M2）		0.62	0.62	0.65	0.68	0.72	0.75	0.79	
	营业收入（万元）		2,830.60	3,722.43	1,929.03	2,086.25	2,256.28	2,440.16	2,639.04	17,903.78
3	文化传媒中心收入									
	使用面积（M2）		12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	
	租馆率		22.50%	31.50%	36.00%	40.50%	45.00%	47.25%	49.61%	
	租金（元/M2.天）		17.00	17.00	17.60	18.21	18.85	19.51	20.19	
	营业收入（万元）		1,781.87	2,494.62	2,950.78	3,435.82	3,951.19	4,293.96	4,666.46	23,574.71
4	办公出租收入									
4.1	体育科创产业基地收入									
	年可租面积（M2）			8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60	
	出租率			45.00%	72.00%	81.00%	90.00%	91.80%	93.64%	
	租金（元/M2.天）			3.80	3.95	4.11	4.27	4.45	4.62	
	营业收入（万元）			535.62	891.27	1,042.79	1,205.00	1,278.26	1,355.98	6,308.93
4.2	TMT（数字媒体）产业基地收入									
	年可租面积（M2）			12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40	
	出租率			44.00%	70.40%	79.20%	88.00%	89.76%	91.56%	
	租金（元/M2.天）			4.00	4.16	4.33	4.50	4.68	4.87	
	营业收入（万元）			826.92	1,376.00	1,609.92	1,860.35	1,973.46	2,093.45	9,740.10
5	酒店宴会经营收入									
	客房数（间）			430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	
	出租率			31.50%	50.40%	56.70%	63.00%	64.26%	65.55%	
	客房均价（元/天.间）			700.00	728.00	757.12	787.40	818.90	851.66	
	客房收入（万元）			3,460.75	5,758.68	6,737.66	7,785.74	8,259.11	8,761.27	
	宴会收入（万元）			1,211.26	2,015.54	2,358.18	2,725.01	2,890.69	3,066.44	
	经营收入（万元）			4,672.01	7,774.22	9,095.84	10,510.75	11,149.80	11,827.71	55,030.34

6	停车收入									
	停车位			3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00	
	出租率			70.00%	72.10%	74.26%	76.49%	78.79%	81.15%	
	停车费（元/天）			20.00	21.00	22.05	23.15	24.31	25.53	
	停车收入小计			811.21	1,754.65	1,897.66	2,052.32	2,219.58	2,400.48	11,135.89
7	其他收入（门票/赞助/广告等）									
	其他收入（万元）			1,500.00	3,000.00	3,150.00	3,307.50	3,472.88	3,646.52	18,076.89
	经营收入合计		4,612.47	35,307.61	54,029.34	62,318.49	71,143.63	76,818.87	82,957.09	387,187.50

预计收入明细表（续 1）

序号	收入类别	运营期（年）							
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	会展综合收入								
1.1	展馆场租收入								
	年可租面积（万 M2）	1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21
	租馆率	52.09%	54.70%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
	租金（元/M2.天）	20.90	21.63	22.39	23.17	23.98	24.82	25.69	26.59
	营业收入（万元）	20,751.18	22,551.34	23,469.60	24,291.04	25,141.22	26,021.17	26,931.91	27,874.52
1.2	会议场租收入								
	年接待会议（场）	2,258.12	2,371.03	2,489.58	2,614.06	2,744.76	2,882.00	3,026.10	3,056.36
	场均租金（万元/场）	5.53	5.73	5.93	6.13	6.35	6.57	6.80	7.04
	营业收入（万元）	12,491.15	13,574.76	14,752.37	16,032.14	17,422.93	18,934.37	20,576.92	21,510.09
1.3	展位搭建服务收入								
	营业收入（万元）	5,187.79	5,637.84	5,867.40	6,072.76	6,285.31	6,505.29	6,732.98	6,968.63
1.4	现场配套服务收入								
	营业收入（万元）	7,645.74	8,309.00	8,791.05	9,274.33	9,789.76	10,339.77	10,927.03	11,358.46
1.5	会展餐饮收入								
	营业收入（万元）	12,964.51	14,089.18	14,906.57	15,726.04	16,600.02	17,532.66	18,528.44	19,260.00
2	体育活动收入								
	可利用面积	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00
	年活动天数	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00
	综合利用率	71.64%	73.79%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
	租金均价（元/H.M2）	0.83	0.87	0.91	0.96	1.01	1.06	1.11	1.17
	营业收入（万元）	2,854.12	3,086.73	3,294.10	3,458.81	3,631.75	3,813.34	4,004.00	4,204.20
3	文化传媒有限公司收入								

	使用面积 (M2)	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00
	租馆率	52.09%	54.70%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%
	租金 (元 /M2.天)	20.90	21.63	22.39	23.17	23.98	24.82	25.69	26.59
	营业收入 (万元)	5,071.27	5,511.21	5,735.62	5,936.36	6,144.13	6,359.18	6,581.75	6,812.11
4	办公出租收入								
4.1	体育科创产业基地收入								
	年可租面积 (M2)	8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60
	出租率	95.51%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%
	租金 (元 /M2.天)	4.81	5.00	5.20	5.41	5.62	5.85	6.08	6.33
	营业收入 (万元)	1,438.43	1,503.66	1,563.81	1,626.36	1,691.41	1,759.07	1,829.43	1,902.61
4.2	TMT (数字媒体) 产业基地收入								
	年可租面积 (M2)	12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40
	出租率	93.39%	95.25%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%
	租金 (元 /M2.天)	5.06	5.26	5.47	5.69	5.92	6.16	6.40	6.66
	营业收入 (万元)	2,220.73	2,355.75	2,469.17	2,567.93	2,670.65	2,777.48	2,888.58	3,004.12
5	酒店宴会经营收入								
	客房数 (间)	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
	出租率	66.86%	68.19%	69.56%	70.95%	72.37%	73.81%	75.29%	76.00%
	客房均价 (元/天.间)	885.72	921.15	958.00	996.32	1,036.17	1,077.62	1,120.72	1,165.55
	客房收入 (万元)	9,293.95	9,859.03	10,458.45	11,094.33	11,768.86	12,484.41	13,243.46	13,902.93
	宴会收入 (万元)	3,252.88	3,450.66	3,660.46	3,883.01	4,119.10	4,369.54	4,635.21	4,866.03
	经营收入 (万元)	12,546.84	13,309.68	14,118.91	14,977.34	15,887.96	16,853.95	17,878.67	18,768.96
6	停车收入								
	停车位	3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00
	出租率	83.58%	86.09%	88.67%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	停车费 (元/天)	26.80	28.14	29.55	31.03	32.58	34.21	35.92	37.71
	停车收入小计	2,596.11	2,807.70	3,036.52	3,236.03	3,397.83	3,567.73	3,746.11	3,933.42
7	其他收入 (门票/赞助/广告等)								
	其他收入 (万元)	3,828.84	4,020.29	4,221.30	4,432.37	4,653.98	4,886.68	5,131.02	5,387.57
	经营收入合计	89,596.71	96,757.14	102,226.43	107,631.51	113,316.96	119,350.68	125,756.85	130,984.69

预计收入明细表 (续 2)

序	收入类别	运营期 (年)						运营期
---	------	---------	--	--	--	--	--	-----

号		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	总计
1	会展综合收入								
1.1	展馆场租收入								
	年可租面积（万M2）	1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21	1,906.21	
	租馆率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	
	租金（元/M2.天）	27.52	28.48	29.48	30.51	31.58	32.68	33.83	
	营业收入（万元）	28,850.13	29,859.89	30,904.98	31,986.66	33,106.19	34,264.91	35,464.18	507,726.66
1.2	会议场租收入								-
	年接待会议（场）	3,086.93	3,117.80	3,148.98	3,180.46	3,212.27	3,244.39	3,276.84	
	场均租金（万元/场）	7.28	7.54	7.80	8.08	8.36	8.65	8.95	
	营业收入（万元）	22,485.57	23,505.29	24,571.26	25,685.56	26,850.40	28,068.07	29,340.95	367,724.61
1.3	展位搭建服务收入								-
	营业收入（万元）	7,212.53	7,464.97	7,726.25	7,996.66	8,276.55	8,566.23	8,866.04	126,931.66
1.4	现场配套服务收入								-
	营业收入（万元）	11,807.21	12,273.99	12,759.54	13,264.61	13,790.02	14,336.58	14,905.18	201,353.79
1.5	会展餐饮收入								-
	营业收入（万元）	20,020.92	20,812.42	21,635.73	22,492.17	23,383.07	24,309.86	25,274.00	341,425.99
2	体育活动收入								-
	可利用面积	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	52,225.00	
	年活动天数	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	92.00	
	综合利用率	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	
	租金均价（元/H.M2）	1.23	1.29	1.35	1.42	1.49	1.56	1.64	
	营业收入（万元）	4,414.41	4,635.13	4,866.89	5,110.24	5,365.75	5,634.03	5,915.74	82,193.02
3	文化传媒中心收入								-
	使用面积（M2）	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	12,763.00	
	租馆率	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	
	租金（元/M2.天）	27.52	28.48	29.48	30.51	31.58	32.68	33.83	
	营业收入（万元）	7,050.54	7,297.30	7,552.71	7,817.06	8,090.65	8,373.83	8,666.91	126,575.34
4	办公出租收入								-
4.1	体育科创产业基地收入								-
	年可租面积（M2）	8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60	8,581.60	
	出租率	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	

	租金（元/M2.天）	6.58	6.84	7.12	7.40	7.70	8.01	8.33	
	营业收入（万元）	1,978.71	2,057.86	2,140.18	2,225.78	2,314.81	2,407.41	2,503.70	35,252.15
4.2	TMT（数字媒体）产业基地收入								-
	年可租面积（M2）	12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40	12,872.40	
	出租率	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	96.00%	
	租金（元/M2.天）	6.93	7.20	7.49	7.79	8.10	8.43	8.76	
	营业收入（万元）	3,124.28	3,249.25	3,379.22	3,514.39	3,654.97	3,801.17	3,953.21	55,371.01
5	酒店宴会经营收入								-
	客房数（间）	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	
	出租率	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	76.00%	
	客房均价（元/天/间）	1,212.17	1,260.66	1,311.09	1,363.53	1,418.07	1,474.79	1,533.79	
	客房收入（万元）	14,459.05	15,037.41	15,638.91	16,264.46	16,915.04	17,591.64	18,295.31	
	宴会收入（万元）	5,060.67	5,263.09	5,473.62	5,692.56	5,920.26	6,157.07	6,403.36	
	经营收入（万元）	19,519.71	20,300.50	21,112.52	21,957.02	22,835.31	23,748.72	24,698.67	333,545.12
6	停车收入								-
	停车位	3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00	
	出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
	停车费（元/天）	39.60	41.58	43.66	45.84	48.13	50.54	53.07	
	停车收入小计	4,130.09	4,336.59	4,553.42	4,781.09	5,020.15	5,271.15	5,534.71	71,084.56
7	其他收入（门票/赞助/广告等）								-
	其他收入（万元）	5,656.95	5,939.79	6,236.78	6,548.62	6,876.05	7,219.86	7,580.85	100,697.86
	经营收入合计	136,251.07	141,733.01	147,439.48	153,379.87	159,563.92	166,001.81	172,704.16	2,349,881.78

II、项目经营成本

经营成本包括会展综合运营成本（外购原材料、餐饮材料成本、水费、电费、天然气费、职工工资及福利费）、体育活动运营成本、文化媒体中心运营成本、办公租赁成本、酒店运营成本、其他运营成本、维护费等。

外购原材料主要包括展架、桌椅、地毯、其他展览/运输工具、

保安保洁物品等项目运营所需要的生产家器具，成本率按收入的 25% 测算；餐饮材料主要是包括会展餐饮以及宴会举办所需要的原材料，成本率按收入的 45% 测算；根据设计方案，本项目运营范围内正常运营年用水量为 89.4 万吨，杭州非居民非工业企业用水价格为 4.4 元/吨，则年水费为 393.4 万元；根据设计方案以及国家电网 2019 年发布的各类型建筑年度用电强度，本项目刨除办公区正常运营年用电 2683 万 kWh，杭州一般工商业及其他用电价格为 0.7126 元/kWh，则年用电量为 1912 万元。根据设计方案，本项目刨除办公部分供热用燃气正常运营年消耗量约 576000m³，商业用气价格为 3.66 元/ m³，则年燃气费为 211 万元。

职工薪酬根据杭州市 2016-2019 年平均工资水平，考虑行业特点和增幅测算。基于保守原则，预计正常运营年平均工资水平约 11 万元/年。项目定员参照一期现有正式员工数，按照建筑面积进行折算，取 263 人。故正常运营年份的员工薪酬为 2894 万元。

参照国博一期项目数据，体育活动运营成本暂按场地出租收入的 20% 测算。参照同类项目经验数据，文化传媒中心运营成本暂按收入的 25% 测算。办公租赁费用，暂按体育科创及 TMT 产业基地收入的 5% 折算。参照国博一期项目数据，酒店运营成本暂按客房收入与宴会收入的 60% 测算。其他运营成本为热门展览门票、商业赞助及广告推广等营销所产生的相关费用及成本，暂按收入的 10% 测算。按照国博一期项目数据，维保费暂按固定资产折旧的 2.5% 测算。

综上，预计该项目 2021-2028 年债券存续期内经营成本

108,690.14 万元；运营期内经营成本总计 591,940.55 万元，成本明细如下：

预计成本明细表

单位：万元

序号	类别	存续期/运营期（年）								存续期总计
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
1	会展综合成本									
1.1	外购原材料		-	1,127.32	1,866.84	2,173.70	2,499.75	2,716.61	2,952.27	13,336.49
1.2	餐饮材料成本		-	2,049.88	3,394.60	3,952.59	4,545.48	4,939.80	5,368.33	24,250.68
1.3	能源费用			1,252.97	1,431.96	1,610.96	1,789.95	1,789.95	1,789.95	9,665.74
1.4	职工工资及福利费			2,025.89	2,315.30	2,604.71	2,894.13	2,894.13	2,894.13	15,628.28
2	体育活动运营成本		519.38	683.01	353.95	382.80	414.00	447.74	484.23	3,285.10
3	文化传媒中心运营成本		408.69	572.16	676.79	788.03	906.24	984.85	1,070.29	5,407.04
4	办公租赁成本		-	62.50	104.00	121.68	140.61	149.16	158.23	736.19
5	酒店经营成本		-	2,644.53	4,400.50	5,148.59	5,949.48	6,311.21	6,694.93	31,149.25
6	其他运营成本		-	141.51	283.02	297.17	312.03	327.63	344.01	1,705.37
7	维修费用		-	-	705.20	705.20	705.20	705.20	705.20	3,526.01
	经营成本合计		928.06	10,559.77	15,532.17	17,785.43	20,156.87	21,266.28	22,461.57	108,690.14

预计成本明细表（续 1）

序号	类别	运营期（年）							
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	会展综合成本								
1.1	外购原材料	3,208.38	3,486.71	3,664.61	3,836.77	4,018.77	4,211.27	4,415.00	4,581.77
1.2	餐饮材料成本	5,834.03	6,340.13	6,707.96	7,076.72	7,470.01	7,889.70	8,337.80	8,667.00
1.3	能源费用	1,789.95	1,789.95	1,789.95	1,789.95	1,789.95	1,789.95	1,789.95	1,789.95
1.4	职工工资及福利费	2,894.13	2,894.13	2,894.13	2,894.13	2,894.13	2,894.13	2,894.13	2,894.13
2	体育活动运营成本	523.69	566.37	604.42	634.64	666.38	699.69	734.68	771.41
3	文化传媒中心运营成本	1,163.14	1,264.04	1,315.51	1,361.55	1,409.21	1,458.53	1,509.58	1,562.41
4	办公租赁成本	167.85	177.04	185.00	192.40	200.09	208.10	216.42	225.08
5	酒店经营成本	7,101.98	7,533.78	7,991.84	8,477.74	8,993.19	9,539.97	10,120.00	10,623.94
6	其他运营成本	361.21	379.27	398.24	418.15	439.06	461.01	484.06	508.26
7	维修费用	705.20	705.20	705.20	705.20	705.20	705.20	705.20	705.20
	经营成本合计	23,749.56	25,136.62	26,256.85	27,387.25	28,585.97	29,857.54	31,206.82	32,329.15

预计成本明细表（续 2）

序号	类别	运营期（年）							运营期总计
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
1	会展综合成本								

1.1	外购原材料	4,754.94	4,934.74	5,121.45	5,315.32	5,516.64	5,725.70	5,942.81	82,071.36
1.2	餐饮材料成本	9,009.42	9,365.59	9,736.08	10,121.47	10,522.38	10,939.44	11,373.30	153,641.70
1.3	能源费用	1,789.95	1,789.95	1,789.95	1,789.95	1,789.95	1,789.95	1,789.95	36,515.01
1.4	职工工资及福利费	2,894.13	2,894.13	2,894.13	2,894.13	2,894.13	2,894.13	2,894.13	59,040.16
2	体育活动运营成本	809.98	850.48	893.01	937.66	984.54	1,033.77	1,085.46	15,081.29
3	文化传媒中心运营成本	1,617.10	1,673.69	1,732.27	1,792.90	1,855.65	1,920.60	1,987.82	29,031.04
4	办公租赁成本	234.08	243.45	253.18	263.31	273.84	284.80	296.19	4,157.03
5	酒店经营成本	11,048.90	11,490.85	11,950.49	12,428.50	12,925.64	13,442.67	13,980.38	188,799.12
6	其他运营成本	533.67	560.36	588.38	617.79	648.68	681.12	715.17	9,499.80
7	维修费用	705.20	705.20	705.20	705.20	705.20	705.20	705.20	14,104.04
	经营成本合计	33,397.36	34,508.44	35,664.13	36,866.24	38,116.67	39,417.38	40,770.41	591,940.55

III、税金及附加

增值税销项税根据 2019 年执行的《关于深化增值税改革有关政策的公告》，会展场地租赁、体育活动场地以及办公租赁销项税额按 9%计取，其他服务项目收入销项税按 6%计；增值税进项税-建设期建安工程费进项税额按 9%计，工程建设其他费进项税额按 6%计；运营期能源费用进项税按 9%计取，外购原材料、餐饮成本材料、体育活动运营成本、文化传媒中心运营成本、办公租赁成本、酒店经营成本、其他经营成本进项税按 6%计取。

城市维护建设税按国发[1985]19 号文，纳税人所在地在市区的，税率为 7%。教育费附加按国发[1986]50 号文，教育费附加率为 3%。地方教育费附加按浙政发[2006]31 号文，地方教育附加费率为 2%。房产税按国发[1986]90 号文，房产税按出租收入的 12%缴纳。企业所得税根据《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税率为 25%。

综上，预计该项目 2021-2028 年债券存续期内税金及附加 28,451.93 万元；运营期内税金及附加总计 351,747.64 万元，明细如

下：

税金及附加一览表

单位：万元

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	存续期小计	2029-2043年	运营期合计
	1,196.89	7,717.07	3,050.69	3,501.76	3,983.10	4,319.24	4,683.18	28,451.93	323,295.71	351,747.64

IV、项目净收益

1) 全业态口径测算

项目收益测算表（全业态口径）

单位：万元

项目	债券存续期									项目运营期	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	存续期小计	2029-2043年	运营期合计
会展综合收入		0.00	20,744.79	34,353.38	40,000.21	46,000.24	49,990.76	54,327.46	245,416.85	1,299,745.86	1,545,162.72
体育活动收入		2,830.60	3,722.43	1,929.03	2,086.25	2,256.28	2,440.16	2,639.04	17,903.78	64,289.24	82,193.02
文化传媒中心收入		1,781.87	2,494.62	2,950.78	3,435.82	3,951.19	4,293.96	4,666.46	23,574.71	103,000.63	126,575.34
办公出租收入		0.00	1,362.54	2,267.27	2,652.71	3,065.35	3,251.73	3,449.43	16,049.03	74,574.13	90,623.16
酒店宴会经营收入		0.00	4,672.01	7,774.22	9,095.84	10,510.75	11,149.80	11,827.71	55,030.34	278,514.78	333,545.12
停车收入		0.00	811.21	1,754.65	1,897.66	2,052.32	2,219.58	2,400.48	11,135.89	59,948.66	71,084.56
其他收入		0.00	1,500.00	3,000.00	3,150.00	3,307.50	3,472.88	3,646.52	18,076.89	82,620.97	100,697.86
项目总收入		4,612.47	35,307.61	54,029.34	62,318.49	71,143.63	76,818.87	82,957.09	387,187.50	1,962,694.28	2,349,881.78
经营成本		928.06	10,559.77	15,532.17	17,785.43	20,156.87	21,266.28	22,461.57	108,690.14	483,250.41	591,940.55
税金及附加		1,196.89	7,717.07	3,050.69	3,501.76	3,983.10	4,319.24	4,683.18	28,451.93	323,295.71	351,747.64
净收益		2,487.52	17,030.77	35,446.48	41,031.30	47,003.66	51,233.35	55,812.34	250,045.43	1,156,148.16	1,406,193.59

因此，本项目运营期内各项收入合计预计为 2,349,881.78 万元，

扣除各项成本及税金后可得净收益 1,406,193.59 万元，能够覆盖本项

目总投资，覆盖倍数 1.66。项目财务内部收益率为 6.97%，财务净现

值为 72,408.00 万元，项目回收期为 18.99 年。

本项目在本次债券存续期内各项收入合计预计为 387,187.50 万元，扣除营运成本及税金后预计可实现净收益为 250,045.43 万元，若以票面年利率 4.9% 暂计，足以覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的全部利息，覆盖倍数约为 4.05；同时可以覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的本金和利息之和，覆盖倍数约为 1.03。

2) 剔除酒店及产业办公板块测算

项目收益测算表（剔除酒店及产业办公板块）

单位：万元

项目	债券存续期									项目运营期	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	存续期小计	2029-2043 年	运营期合计
会展综合收入		0.00	20,744.79	34,353.38	40,000.21	46,000.24	49,990.76	54,327.46	245,416.85	1,299,745.86	1,545,162.72
体育活动收入		2,830.60	3,722.43	1,929.03	2,086.25	2,256.28	2,440.16	2,639.04	17,903.78	64,289.24	82,193.02
文化传媒中心收入		1,781.87	2,494.62	2,950.78	3,435.82	3,951.19	4,293.96	4,666.46	23,574.71	103,000.63	126,575.34
办公出租收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
酒店宴会经营收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
停车收入		0.00	811.21	1,754.65	1,897.66	2,052.32	2,219.58	2,400.48	11,135.89	59,948.66	71,084.56
其他收入		0.00	1,500.00	3,000.00	3,150.00	3,307.50	3,472.88	3,646.52	18,076.89	82,620.97	100,697.86
项目总收入		4,612.47	29,273.06	43,987.84	50,569.94	57,567.53	62,417.34	67,679.95	316,108.13	1,609,605.37	1,925,713.50
经营成本		928.06	7,852.74	11,027.66	12,515.16	14,066.77	14,805.90	15,608.41	76,804.70	322,179.70	398,984.40
税金及附加		1,196.89	7,605.85	2,922.05	3,368.34	3,844.40	4,167.43	4,517.09	27,622.04	295,312.33	322,934.37
净收益		2,487.52	13,814.47	30,038.13	34,686.44	39,656.35	43,444.01	47,554.46	211,681.39	992,113.34	1,203,794.73

剔除酒店及产业办公板块后，本项目运营期内各项收入合计预计为 1,925,713.50 万元，扣除各项成本及税金后可得净收益 1,203,794.73 万元，能够覆盖本项目总投资，覆盖倍数 1.42。

本项目在本次债券存续期内各项收入合计预计为 316,108.13 万元，扣除营运成本及税金后预计可实现净收益为 211,681.39 万元，若以票面年利率 4.9% 暂计，足以覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的全部利息，覆盖倍数约为 3.43；同时覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的本金和利息之和的倍数约为 0.88，本息偿还资金缺口约 3.01 亿元，将通过发行人经营收入偿还。

V、全业态口径下项目收益压力测试

情况一：其他要素不变，剔除价格增长率、酒店及宴会板块

项目收益测算表（剔除价格增长率、酒店及宴会板块）

单位：万元

项目	债券存续期									项目运营期	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	存续期小计	2029-2043 年	运营期合计
会展综合收入		0.00	20,744.79	33,191.67	37,340.63	41,489.58	43,564.06	45,742.27	222,073.00	816,636.63	1,038,709.63
体育活动收入		2,830.60	3,722.43	1,837.17	1,892.29	1,949.06	2,007.53	2,067.75	16,306.82	33,307.99	49,614.81
文化传媒中心收入		1,781.87	2,494.62	2,851.00	3,207.37	3,563.75	3,741.94	3,929.03	21,569.59	65,081.25	86,650.84
办公出租收入		0.00	1,362.54	2,180.07	2,452.58	2,725.09	2,779.59	2,835.18	14,335.05	44,133.80	58,468.85
酒店宴会经营收入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
停车收入		0.00	811.21	1,671.10	1,721.23	1,772.87	1,826.05	1,880.84	9,683.30	31,019.58	40,702.88
其他收入		0.00	1,500.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	16,500.00	45,000.00	61,500.00
项目总收入		4,612.47	30,635.60	44,731.01	49,614.10	54,500.34	56,919.17	59,455.07	300,467.76	1,035,179.25	1,335,647.01
经营成本		928.06	7,915.24	10,910.00	12,118.20	13,326.70	13,698.51	14,088.63	72,985.34	232,670.56	305,655.90
税金及附加		1,196.89	7,602.31	2,812.83	3,119.50	3,426.42	3,576.16	3,732.91	25,467.01	137,139.58	162,606.59
净收益		2,487.52	15,118.05	31,008.18	34,376.40	37,747.23	39,644.50	41,633.53	202,015.41	665,369.11	867,384.53

剔除价格增长率、酒店及宴会板块后，本项目运营期内各项收入合计预计为 1,335,647.01 万元，扣除各项成本及税金后可得净收益

867,384.53 万元，仍然能够覆盖本项目总投资，覆盖倍数 1.03。

本项目在本次债券存续期内各项收入合计预计为 300,467.76 万元，扣除营运成本及税金后预计可实现净收益为 202,015.41 万元，若以票面年利率 4.9% 暂计，足以覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的全部利息，覆盖倍数约为 3.27。

情况二：其他要素不变，展馆场租收入及文化传媒中心收入两个板块不同租馆率下

正常租馆率即：展馆场租收入及文化传媒中心收入 2 个板块，经过 2022-2025 四年市场培育期后，正常运营年份 2026 年的租馆率均取值 45%，随后租馆率均按照每年环比 5% 的速度增长，直至达到 55% 的市场稳定值。具体测算结果见上述小节“IV、项目净收益”。

下面分乐观与悲观 2 种租馆率情况：

1) 乐观租馆率下

乐观租馆率设定：其他要素不变，展馆场租收入及文化传媒中心收入 2 个板块。经过 2022-2025 四年市场培育期后，正常运营年份 2026 年的租馆率取值 50%，随后租馆率按照每年环比 5% 的速度增长，直至达到 55% 的市场稳定值。

项目收益测算表（乐观租馆率下）

单位：万元

项目	债券存续期									项目运营期	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	存续期小计	2029-2043 年	运营期合计
会展综合收入		0.00	19,229.83	30,590.21	39,675.64	49,359.58	53,641.52	58,294.92	250,791.69	1,303,940.92	1,554,732.62
体育活动收入		2,830.60	3,722.43	1,929.03	2,086.25	2,256.28	2,440.16	2,639.04	17,903.78	64,289.24	82,193.02

文化媒体中心收入		1,583.89	2,375.83	2,868.82	3,393.40	4,390.21	4,771.06	5,184.95	24,568.17	103,548.87	128,117.04
办公出租收入		0.00	1,362.54	2,267.27	2,652.71	3,065.35	3,251.73	3,449.43	16,049.03	74,574.13	90,623.16
酒店宴会经营收入		0.00	4,672.01	7,774.22	9,095.84	10,510.75	11,149.80	11,827.71	55,030.34	278,514.78	333,545.12
停车收入		0.00	811.21	1,754.65	1,897.66	2,052.32	2,219.58	2,400.48	11,135.89	59,948.66	71,084.56
其他收入		0.00	1,500.00	3,000.00	3,150.00	3,307.50	3,472.88	3,646.52	18,076.89	82,620.97	100,697.86
项目总收入		4,414.48	33,673.85	50,184.21	61,951.49	74,941.98	80,946.73	87,443.05	393,555.80	1,967,437.58	2,360,993.38
经营成本		882.65	10,293.13	14,918.71	17,724.41	20,788.41	21,952.60	23,207.43	109,767.34	484,039.06	593,806.40
税金及附加		1,183.11	7,615.57	2,869.82	3,561.95	4,331.93	4,690.75	5,078.92	29,332.05	325,225.34	354,557.39
净收益		2,348.72	15,765.16	32,395.68	40,665.13	49,821.65	54,303.38	59,156.70	254,456.41	1,158,173.18	1,412,629.59

乐观租馆率下，本项目运营期内各项收入合计预计为 2,360,993.38 万元，扣除各项成本及税金后可得净收益 1,412,629.59 万元，能够覆盖本项目总投资，覆盖倍数 1.67。

本项目在本次债券存续期内各项收入合计预计为 393,555.80 万元，扣除营运成本及税金后预计可实现净收益为 254,456.41 万元，若以票面年利率 4.9% 暂计，足以覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的全部利息，覆盖倍数约为 4.12；同时可以覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的本金和利息之和，覆盖倍数约为 1.05。

2) 悲观租馆率下

悲观租馆率设定：其他要素不变，展馆场租收入及文化媒体中心收入 2 个板块。经过 2022-2025 四年市场培育期后，正常运营年份 2026 年的租馆率取值 35%，随后租馆率不再增长，维持 35% 不变。

项目收益测算表（悲观租馆率下）

单位：万元

项目	债券存续期	项目运营期
----	-------	-------

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	存续期小计	2029-2043年	运营期合计
会展综合收入		0.00	16,199.90	27,454.24	33,184.18	39,281.58	41,472.34	43,810.55	201,402.79	1,014,673.23	1,216,076.02
体育活动收入		2,830.60	3,722.43	1,929.03	2,086.25	2,256.28	2,440.16	2,639.04	17,903.78	64,289.24	82,193.02
文化传媒中心收入		791.94	1,187.92	2,049.16	2,545.05	3,073.15	3,180.71	3,292.03	16,119.96	65,745.31	81,865.27
办公出租收入		0.00	1,362.54	2,267.27	2,652.71	3,065.35	3,251.73	3,449.43	16,049.03	74,574.13	90,623.16
酒店宴会经营收入		0.00	4,672.01	7,774.22	9,095.84	10,510.75	11,149.80	11,827.71	55,030.34	278,514.78	333,545.12
停车收入		0.00	811.21	1,754.65	1,897.66	2,052.32	2,219.58	2,400.48	11,135.89	59,948.66	71,084.56
其他收入		0.00	1,500.00	3,000.00	3,150.00	3,307.50	3,472.88	3,646.52	18,076.89	82,620.97	100,697.86
项目总收入		3,622.54	29,456.01	46,228.57	54,611.68	63,546.92	67,187.20	71,065.76	335,718.69	1,640,366.33	1,976,085.02
经营成本		701.01	9,541.88	14,235.16	16,504.05	18,893.79	19,664.85	20,484.44	100,025.17	429,658.04	529,683.21
税金及附加		1,128.00	7,346.43	2,619.79	3,103.41	3,620.04	3,831.14	4,055.77	25,704.57	254,288.76	279,993.33
净收益		1,793.53	12,567.70	29,373.63	35,004.23	41,033.10	43,691.21	46,525.56	209,988.95	956,419.53	1,166,408.48

悲观租馆率下，本项目运营期内各项收入合计预计为 1,976,085.02 万元，扣除各项成本及税金后可得净收益 1,166,408.48 万元，能够覆盖本项目总投资，覆盖倍数 1.38。

本项目在本次债券存续期内各项收入合计预计为 335,718.69 万元，扣除营运成本及税金后预计可实现净收益为 209,988.95 万元，若以票面年利率 4.9% 暂计，足以覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的全部利息，覆盖倍数约为 3.40。

综上，募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。

三、募集资金用于补充流动资金的必要性

1、截至 2021 年 9 月末，发行人流动负债金额为 1,199,247.43 万元；2019 年度和 2020 年度，公司经营活动现金流出小计为 705,891.81 万元和 1,001,478.28 万元。综合以上数据可以看出，发行人对经营性现金需求量较大，发行人拟将本次债券募集资金中 12 亿元用于补充公司流动资金，本次债券的发行有利于满足发行人短期经营性资金的需求，有利于公司战略目标的稳步实施。

2、发行人在建、拟建基础设施项目、土地整理项目及安置房项目仍存在一定的资金缺口。本次债券募集的部分资金可有效缓解这些项目建设的资金需求。本次债券融资将为公司这些项目的推进提供强有力支持。

3、发行人流动资金需求测算

根据银监会《流动资金贷款管理暂行办法》（2010 年第 1 号），借款人营运资金需求可参考如下公式：

营运资金量=上年度销售收入×（1—上年度销售利润率）×（1+预计销售收入年增长率）/营运资金周转次数

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

周转天数=360/周转次数

应收账款周转次数=销售收入/平均应收账款余额

预收账款周转次数=销售收入/平均预收账款余额

存货周转次数=销售成本/平均存货余额

预付账款周转次数=销售成本/平均预付账款余额

应付账款周转次数=销售成本/平均应付账款余额

销售利润率=利润总额/营业收入×100%

发行人流动资金需求量如下表所示：

发行人流动资金需求量测算表

项目	2020 年	计算公式
营运资金量（万元）	2,889,051.09	上年度销售收入×（1—上年度销售利润率）×（1+预计销售收入年增长率）/营运资金周转次数
上年度销售收入（万元）	365,694.09	2020 年度营业收入
上年度销售利润率	12.18%	利润总额/营业收入
预计销售收入年增长率	0.00%	按照 0%增长率保守计算
营运资金周转次数（次）	0.11	360/（存货周转天数+应收账款周转天数—应付账款周转天数+预付账款周转天数—预收账款周转天数）
存货周转天数（天）	3,274.24	360/（营业成本/平均存货余额）
应收账款周转天数（天）	75.26	360/（营业收入/平均应收账款余额）
应付账款周转天数（天）	234.62	360/（营业成本/平均应付账款余额）
预付账款周转天数（天）	124.18	360/（营业成本/平均预付账款余额）
预收账款周转天数（天）	0.41	360/（营业收入/平均预收账款余额）

发行人流动资金敞口测算如下：

发行人流动资金敞口测算表

项目	金额	公式
流动资金敞口（万元）	2,292,126.24	营运资金量-发行人自有资金-可获得的流动资金贷款-其他渠道提供的营运资金
发行人自有资金（万元）	221,924.85	2021 年 6 月末非受限的货币资金金额
可获得的流动资金贷款（万元）	375,000.00	2021 年 6 月末尚未使用的授信金额

根据上述测算结果显示，发行人流动资金缺口额度为 2,292,126.24 万元，规模已超过本次债券募集资金用于补充流动资金的金额，发

行人亟需补充流动资金来提升流动资产比重，优化营运资本结构，故本次债券募集资金部分用于补充流动资金具有合理性。

四、募集资金使用计划和管理制度

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

（一）发行人将在中信银行股份有限公司杭州分行及中国银行股份有限公司萧山分行开立本次债券募集资金使用专项账户。根据发行人与中信银行股份有限公司杭州分行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》及发行人与中国银行股份有限公司萧山分行签订的《募集资金账户监管协议》，发行人应将本次债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中，该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。中信银行股份有限公司杭州分行及中国银行股份有限公司萧山分行将按照《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》及《募集资金账户监管协议》的约定履行对募集资金使用专项账户的监管职责，如果发行人未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金，中信银行股份有限公司杭州分行及中国银行股份有限公司萧山分行有权拒绝发行人的提款要求。

（二）发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

（三）加强现金流动性管理。公司将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本次债券的偿付风险。

（四）严格控制成本，降本增效。公司将继续严格执行财务管理制度，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

（五）加强债券资金用途的监管。发行人将根据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）的相关规定，依照募集说明书

披露的用途使用债券资金，在监管银行的监督下，如果发现问题将及时协调解决，确保债券资金切实发挥作用。若确需改变募集资金用途的，将严格按照国家发改委相关文件规定，投向符合国家产业政策的项目，并经省级发展改革部门同意后实施，同时及时进行信息披露并报国家发改委备案。

五、偿债保障措施

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

（一）公司稳定的盈利是本期债券按时偿付的基础

发行人近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平较低，截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总计为 5,116,391.04 万元，负债合计为 2,722,860.11 万元，所有者权益合计为 2,393,530.93 万元，资产负债率 53.22%，资产负债率较低，财务结构稳健，具有较强的偿债能力。

作为杭州钱江世纪城区域内重要的国有资产运营主体，发行人核心业务涵盖基础设施建设、土地开发、安置房建设等方面。2018-2020 年，发行人营业收入分别为 187,989.52 万元、256,240.30 万元和 365,694.09 万元，近三年平均营业收入为 269,974.64 万元，经营情况良好。2018-2020 年，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为

47,097.77 万元、45,928.53 万元和 44,526.75 万元，近三年平均为 45,851.02 万元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

（二）本期债券募投项目收益为本期债券的偿付提供支持

募投项目收益情况测算如下：

项目收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期									项目运营期	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	存续期小计	2029-2043年	运营期合计
经营收入		4,612.47	35,307.61	54,029.34	62,318.49	71,143.63	76,818.87	82,957.09	387,187.50	1,962,694.28	2,349,881.78
经营成本		928.06	10,559.77	15,532.17	17,785.43	20,156.87	21,266.28	22,461.57	108,690.14	483,250.41	591,940.55
税金及附加		1,196.89	7,717.07	3,050.69	3,501.76	3,983.10	4,319.24	4,683.18	28,451.93	323,295.71	351,747.64
净收益		2,487.52	17,030.77	35,446.48	41,031.30	47,003.66	51,233.35	55,812.34	250,045.43	1,156,148.16	1,406,193.59

从上表可知，募投项目运营期内各项收入合计预计为 2,349,881.78 万元，扣除各项成本及税金后可得净收益 1,406,193.59 万元，能够覆盖本项目总投资，覆盖倍数 1.66。项目财务内部收益率为 6.97%，财务净现值为 72,408.00 万元，项目回收期为 18.99 年。

募投项目在本次债券存续期内各项收入合计预计为 387,187.50 万元，扣除营运成本及税金后预计可实现净收益为 250,045.43 万元，若以票面年利率 4.9% 暂计，足以覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的全部利息，覆盖倍数约为 4.05；同时可以覆盖本次债券募集资金用于募投项目部分的本金和利息之和，覆盖倍数约为 1.03。

（三）地方政府在业务上大力支持公司发展

公司作为钱江世纪城区域内重要的国有资产运营主体，在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。近三年及一期，发行

人获得政府补助分别为 4.24 亿元、5.05 亿元、5.21 亿元和 1.00 亿元。

（四）公司与各级金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持

发行人具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。截至 2021 年 9 月末，发行人在银行获得的授信额度 1,441,000.00 万元，已使用授信额度 994,000.00 万元，剩余可使用授信额度 447,000.00 万元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（五）良好的风险控制措施有利于实现本期债券的偿付

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

根据发行人与中信银行股份有限公司杭州分行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》及发行人与中国银行股份有限公司萧山分行签订的《募集资金账户监管协议》，发行人在中信银行股份有限公司杭州分行及中国银行股份有限公司萧山分行开立募集

资金监管账户，公司应按约定用途，从监管账户中支取募集资金，同时，为了保证及时偿还到期债券本息，公司应从募集资金投资项目收益及经营盈余中逐步提取资金作为专项偿债资金，并将偿债资金存入在中信银行股份有限公司杭州分行开立的偿债资金专户进行管理。

（六）其他偿债措施安排

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

综上所述，发行人未来经营收入稳定可靠，偿债措施保障有力，可以充分保证本次债券本息的及时足额偿还。

六、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

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

在本次债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》

（发改办财金〔2011〕1765 号）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。发行人承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等。

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

第四条 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

住所：萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室

办公地址：萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室

法定代表人：陈国飞

注册资金：人民币 50,000 万元

信息披露事务负责人：黄定辉

邮政编码：311215

电话：0571-83513232

传真：0571-82832930

统一社会信用代码：9133010978825956X6

公司类型：其他有限责任公司

成立时间：2006 年 5 月 10 日

所属行业：建筑业

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

发行人成立于 2006 年 5 月，注册资本人民币 5 亿元，发行人作为钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，承担了萧山钱江世

纪城的城市基础设施开发建设、土地综合开发、安置房建设、国有资产运营等职能。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总计为 5,116,391.04 万元，负债合计为 2,722,860.11 万元，所有者权益合计为 2,393,530.93 万元，资产负债率 53.22%；2021 年 1-9 月，发行人实现营业收入 249,169.77 万元，净利润 15,753.53 万元。

二、发行人历史沿革

（一）设立

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

（二）历次变更情况

1、2009 年 1 月增资

2009 年 1 月 10 日，根据杭州萧山宁围镇资产经营公司和杭州萧山国有资产经营集团有限公司一致通过的《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司股东会决议》，公司注册资本从 1.5 亿元增至 5 亿元，由新股东杭州市萧山钱江世纪城管理委员会以货币出资，增

资后公司注册资本和实收资本为 5 亿元，出资比例为：杭州市萧山钱江世纪城管理委员会出资额 3.5 亿元，占注册资本的 70%；杭州萧山国有资产经营集团有限公司出资额 1 亿元，占注册资本的 20%；杭州萧山宁围镇资产经营公司出资额 5,000 万元，占注册资本的 10%，上述出资已经杭州萧永会计师事务所杭萧永变验[2009]005 号验资报告验证。

表：变更后股权结构情况

股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
杭州萧山宁围镇资产经营公司	5,000.00	10.00	货币资金
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	10,000.00	20.00	货币资金
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	35,000.00	70.00	货币资金

2、2019 年 12 月股权转让

2019 年 12 月 24 日，根据杭州市萧山钱江世纪城管理委员会出具的《关于杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司股权划转的通知》，经杭州市萧山钱江世纪城管理委员会研究决定，将其持有的发行人 70%股权无偿划转给杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司，相关控制权和表决权一并转移。至此，发行人控股股东变更为杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司。

表：变更后股权结构情况

股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
杭州萧山宁围镇资产经营公司	5,000.00	10.00	货币资金
杭州萧山国有资产经营集团有限公司	10,000.00	20.00	货币资金
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	35,000.00	70.00	货币资金

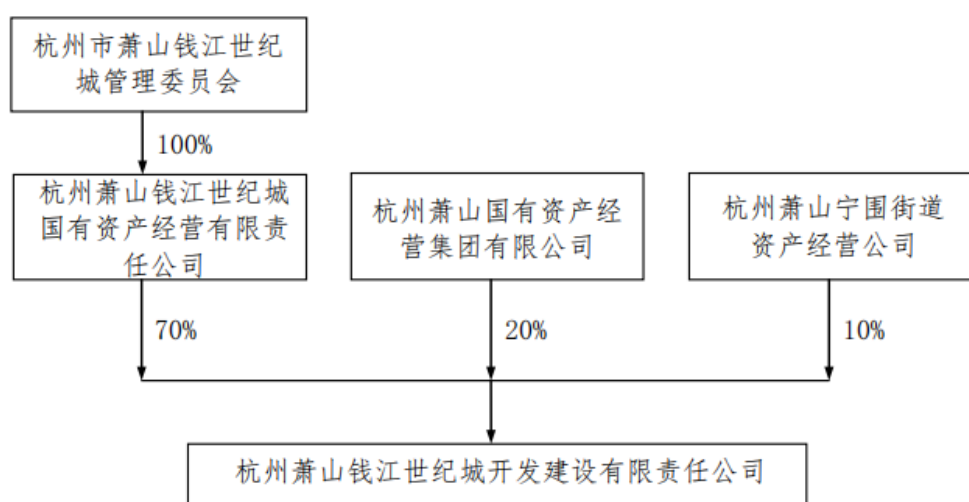
截至募集说明书签署日，发行人注册资本为 5 亿元，未发生变

化。

自设立以来，发行人的实际控制人一直为杭州市萧山钱江世纪城管理委员会，未发生变化；自设立以来，发行人无重大资产重组情况。

三、发行人股权及实际控制人情况

（一）发行人股权结构



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

发行人的股东为杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司、杭州萧山国有资产经营集团有限公司（原名称：杭州市萧山区国有资产经营总公司）和杭州萧山宁围街道资产经营公司，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司为发行人的控股股东，杭州市萧山钱江世纪城管理委员会为发行人的实际控制人。截至募集说明书签署日，发行人控股股东所持有的公司股份不存在抵质押等受限情况。

发行人控股股东杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公

司基本情况见“第七条 担保情况-担保人情况”。

四、发行人重要权益投资情况

截至 2021 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围的子公司有 6 家，基本情况见下表：

截至 2021 年 6 月末发行人纳入并表范围的子公司列表

单位：万元

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

（一）发行人子公司简介

截至 2021 年 6 月末发行人纳入合并报表范围的子公司有 6 家。

1、杭州萧山钱江世纪城实业投资有限公司

杭州萧山钱江世纪城实业投资有限公司（以下简称“实业投资公司”）成立于 2011 年 6 月，注册资金为人民币 2,000.00 万元，法定代表人为冯元植。实业投资公司的经营范围包括：实业投资；投资咨询（除证券、期货、证券投资基金）；自有房屋租赁；物业服务；

广告的设计、制作、代理、发布；其他无需报经审批的一切合法项目。（凡以上涉及许可证制度的凭证经营）

截至 2021 年 6 月末，实业投资公司总资产为 1,769.08 万元，净资产为 1,754.17 万元；2020 年度，公司实现营业收入 31.22 万元，净利润 49.90 万元；2021 年 1-6 月，公司未实现营业收入，净利润 47.00 万元。

2、杭州宁成置业有限公司

杭州宁成置业有限公司（以下简称“宁成置业”）成立于 2011 年 4 月，注册资金为人民币 21,000.00 万元，法定代表人为冯元植。宁成置业的经营经营范围包括：房地产开发经营（仅限于开发萧政储出（2010）43 号地块）。（凡以上涉及许可证制度的凭证经营）

截至 2021 年 6 月末，宁成置业总资产为 82,074.82 万元，净资产为 18,109.72 万元；2020 年度，公司实现营业收入 4,003.82 万元，净利润-2,907.34 万元；2021 年 1-6 月，公司未实现营业收入，实现净利润-1,579.08 万元。净利润为负主要是由于项目前期阶段支出较大所致。

3、杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司

杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司（以下简称“城市运营公司”）成立于 2017 年 11 月，注册资金为人民币 137,750.00 万元，法定代表人为陈国飞。城市运营公司的经营范围包括：投资咨询（未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；市政建筑工程、园林建筑工程、园林绿化工程、

建筑装潢工程施工物业服务。（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）

截至 2021 年 6 月末，城市运营公司总资产为 301,943.80 万元，净资产为 78,024.69 万元；2020 年度，公司实现营业收入 54.03 万元，净利润-4,925.12 万元；2021 年 1-6 月，公司实现营业收入 3,057.29 万元，净利润-18,846.33 万元。净利润为负主要是由于成本支出较大所致。

4、杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司

杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司（以下简称“混凝土公司”）成立于 2018 年 11 月，注册资金为人民币 10,000.00 万元，法定代表人为陈国飞。混凝土公司的经营范围包括：商品混凝土、干混砂浆的研发及销售；建筑材料销售；商品混凝土、干混砂浆的生产（场地另设，仅限分支机构经营）。（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）

截至 2021 年 6 月末，混凝土公司总资产为 62,571.94 万元，净资产为 15,738.20 万元；2020 年度，公司实现营业收入 83,879.33 万元，净利润 1,841.28 万元；2021 年 1-6 月，公司实现营业收入 28,736.01 万元，净利润 240.02 万元。

5、杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司

杭州萧山钱江世纪城商品股权投资有限责任公司（以下简称“股权投资公司”）成立于 2019 年 12 月，注册资金为人民币 10,000.00 万元，法定代表人为马加兴。股权投资公司的经营范围包括：股权投

资、股权投资基金；企业管理咨询，企业兼并重组咨询，财务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 6 月末，股权投资公司总资产为 14,500.00 万元，净资产为 4,300.00 万元；2020 年度，公司未实现营业收入，净利润-25.86 万元；2021 年 1-6 月，公司未实现营业收入，未实现净利润。净利润为负主要是尚未取得营收且费用支出所致。

6、杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司

杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司（以下简称“城市服务公司”）成立于 2019 年 8 月，注册资金为人民币 1,000.00 万元，法定代表人为冯元植。城市服务公司的经营范围包括：物业服务；房屋租赁服务；绿化工程施工、市政设施养护、承接市政工程、河道工程；城市生活垃圾清扫与收集；道路保洁、公共停车场经营管理；房地产销售策划、商务信息咨询；房屋修缮、室内外装修工程施工；广告的设计、制作、代理、发布（除网络广告）；劳务派遣；其他无需报经审批的合法项目。（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）

截至 2021 年 6 月末，城市服务公司总资产为 3,053.61 万元，净资产为 1,033.56 万元；2020 年度，公司实现营业收入 3,240.84 万元，净利润 57.46 万元；2021 年 1-6 月，公司实现营业收入 3,199.21 万元，净利润 37.56 万元。

（二）发行人重要合营、联营企业及其他参股公司基本情况

截至 2021 年 6 月末，发行人联营企业有 1 家。

表：截至 2021 年 6 月末联营企业一览表

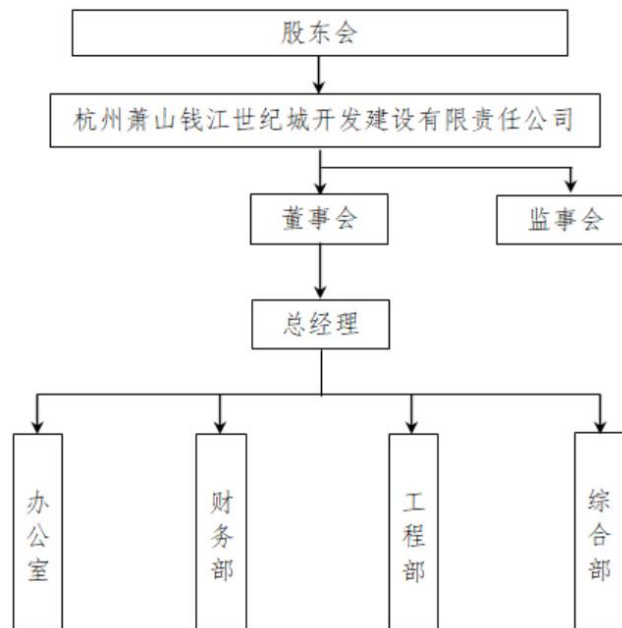
公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	经营范围
杭州亚运村建设有限公司	380,000.00	40.00	实业投资、房地产开发、经营（凭有效资质证书经营）；城市地块综合开发，资产管理，物业服务，建筑工程管理，营销策划，国内广告设计、代理、制作、发布（除网络），庆典礼仪，停车服务，会展服务。

杭州亚运村建设有限公司（以下简称“亚运村建设公司”）成立于 2018 年 2 月，注册资金为人民币 380,000.00 万元，法定代表人为陈张林。亚运村建设公司的经营范围包括：实业投资、房地产开发、经营（凭有效资质证书经营）；城市地块综合开发，资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），物业服务，建筑工程管理，营销策划，国内广告设计、代理、制作、发布（除网络），庆典礼仪，停车服务，会展服务**（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）

截至 2021 年 6 月末，亚运村建设公司总资产为 803,339.93 万元，净资产为 377,038.80 万元；2020 年度，公司实现营业收入 1,933.75 万元，净利润-682.39 万元；2021 年 1-6 月，公司实现营业收入 3,199.21 万元，净利润-592.87 万元。

五、发行人组织架构和公司治理

（一）发行人组织结构



发行人内设 4 个职能部门，分别为：办公室、财务部、工程部和综合部。具体职能如下：

1、办公室

- （1）负责组织实施公司人力资源管理工作；
- （2）负责公司行政、后勤的管理工作；
- （3）负责公司相关印鉴、资质的管理；
- （4）负责公司内部管理制度和流程及各部门计划的具体建立，并监督实施；
- （5）负责公司办公机具及办公用品等管理；
- （6）公司授予的其他职责。

2、财务部

- （1）贯彻执行《会计法》及国家有关各项法规和规章制度；
- （2）制定公司财务管理的各项规章制度并监督执行；

(3) 配合协助公司年度目标任务的制订与分解，编制并下达公司的财务计划，编制并上报公司年度财务预算，指导公司的财务活动；

(4) 负责公司的财务管理、资金筹集、调拨和融通，合理控制使用资金；

(5) 负责公司的资产管理、债权债务的管理工作，参与公司的各项投资管理；

(6) 负责公司年度财务决算工作，审核、编制上级有关财务报表，并进行综合分析；

(7) 负责公司的纳税管理，运用税收政策，依法纳税；

(8) 负责财务会计凭证、账簿、报表等财务档案的分类、整理和移交档案；

(9) 公司授予的其他职责。

3、工程部

(1) 负责建设工程的技术前期、工程招标、工程进度、质量、安全、投资等管理工作，选择中介管理机构，组织竣工验收及交付；

(2) 及时解决工程建设中遇到的问题；负责协调建设过程中与各行政主管部门的关系；

(3) 做好与管委会各科室及相关管理部门的对接工作，确保工程按计划正常进行；

(4) 公司授予的其他职责。

4、综合部

(1) 负责钱江世纪城范围内竣工道路部分市政设施、交通设施、路灯等养护及维修工作；

(2) 负责做好所有安置小区物业管理以及营业用房后期招租工作；

(3) 负责钱江世纪城范围内的环境卫生、园林绿化、垃圾清运等综合管理工作；

(4) 公司授予的其他职责。

(二) 发行人治理情况

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

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，依法行使以下职权：

(1) 决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(3) 审议批准董事会的报告；

- (4) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司为公司股东或实际控制人提供担保作出决议。

2、董事会

公司设董事会，其成员为三人，其中职工董事一名，由职工代表大会民主选举产生；非职工代表两名，由股东会选举产生。董事每届任期三年，董事任期届满，连选可以连任。董事会对股东会负责，依法行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 选举和更换董事长。

3、监事会

公司设监事会，其成员为三人，其中：非职工代表两人，由股东会选举产生；职工代表一人，由公司职工代表大会民主选举产生。监事会设主席一名，由全体监事过半数选举产生。监事任期每届三年，监事任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会对股东会负责，依法行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 选举和更换监事会主席。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事会发现公司经营异常，可以进行调查，必要时，可以聘请会计师事务所协助其工作，费用由公司承担。

4、经理层

发行人设经理一名，公司的法定代表人由经理担任。经理对董事会负责，经理行使以下职权：

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

(三) 发行人独立性情况

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏。公司作为萧山区内主要的经营实体，对公司有着明确的定位和发展规划，公司在资产、业务、机构、人员和财务等各方面保持独立。

1、业务方面

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，在业务经营过程中，均无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

2、人员方面

发行人的总经理、副总经理、财务负责人等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。

3、资产方面

发行人资产独立、权属清晰，公司对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东未占用、支配公司资产，未发生挪用公司资金问题，未发生将公司股权进行质押、土地进行抵押的情况，公司也不存在为控股股东担保事项。公司以其全部资产对公司债务承担责任。

4、机构方面

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，对出资人负责。发行人的总理由董事会根据出资人的意见决定聘任。总经理对董事会负责，

主持公司的生产经营管理工作。

5、财务方面

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》和《企业会计制度》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）发行人内部控制制度的建立及运行情况

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会及监事会的召开方式，发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了财务管理、投资和融资管理、对外担保管理、资产管理、关联交易管理、人员管理、安全生产管理、突发事件应急管理、信息披露及子公司管理等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

1、财务管理制度

发行人制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司财务管理制度》，规范了财务管理原则，对公司的日常收支、基建工程（项目）管理、财务报销审批等程序提出了明确的要求。通过规

范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害。

2、投融资管理办法

发行人制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司投资管理办法》和《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司融资管理办法》，规范了公司的投、融资行为，提高了公司的投、融资效率，降低了公司的投、融资风险。财务部是负责公司投资管理的主管部门，负责公司投资项目的审查、立项、申报，可行性研究报告的申报。公司董事会是对外融资决策机构，公司财务部负责对外融资的具体操作，但公司重大融资事项需报公司出资人备案或审批。

3、对外担保管理制度

发行人制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司对外担保管理制度》，维护了投资者权益，规范了公司的对外担保行为，有效控制了公司资产运营风险，促进了公司健康稳定地发展。对外担保业务由公司财务部具体承办，公司对外担保必须先经董事会审议。董事会审议批准对外担保事项须经出席董事会的 2/3 以上董事同意并提交股东会同意。董事会应认真审议分析被担保人的财务状况、营运状况、信用情况，审慎依法作出决定。同时公司财务部应指定人员具体负责每项担保业务，掌握被担保人生产经营、资

产负债等变化。

4、固定资产管理办法、资金管理制度

发行人制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司固定资产管理办法》和《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司资金管理制度》，确保了固定资产和资金的安全、完整及有效利用。财务部是负责公司资金管理的主管部门，监督管理控制公司资金的收付和使用，公司经理和财务部经理按照各自的分工履行资金管理职责。公司所有现金的收支核算均由财务部统一负责，其他任何部门和个人除财务部特殊授权以外，一律不准办理货币资金的收付业务。

5、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，加强了公司关联交易的管理，明确了管理职责和分工，维护了公司、股东和债权人的合法利益，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

6、人力资源管理制度

发行人建立了完善的人力资源管理框架和管理机制，并制定了《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司人力资源管理制度》，

对人员招聘、员工岗位变动、薪酬管理、绩效考核等方面进行了规范。公司坚持公开、公平、公正的选人和用人原则。公司在人力资源管理方面，实行严格管理前提下的人性化管理。

7、安全生产制度汇编

为做好企业安全工作，贯彻落实国家各项安全法规、制度和标准，公司制定了《安全生产制度汇编》。对本公司各业务领域的安全生产进行规范，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工作，以提升危机处理和保障能力。安全生产作为本公司的重要一环，通过以精细化管理为抓手，提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证本公司的安全生产。

8、突发事件应急管理制度

为预防和减少突发事件的发生，控制、减轻和消除突发事件引起的危害，规范突发事件应急管理工作，保障公众生命安全、环境安全和财产安全，根据《中华人民共和国突发事件应对法》、《国家突发环境事件应急预案》及相关法律法规，发行人制定了《突发事件应急管理制度》。发行人坚持预防为主、预防与应急相结合的原则，根据相关法律法规和标准规范的要求，开展了突发事件风险评估，完善突发事件风险防控措施，排查治理安全隐患，制定了突发事件应急预案并备案、演练，完善了突发事件应急能力保障建设。

9、公司债券和债务融资工具信息披露制度

为规范公司债券和债务融资工具的信息披露行为，保护投资者

合法权益，根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律、法规以及中国证监会、交易所和中国银行间市场交易商协会的有关规定，发行人制定了《公司债券和债务融资工具信息披露制度》，公司及其他信息披露义务人应当按照中国证监会、交易所以及中国银行间市场交易商协会的相关规定履行信息披露义务。公司及公司董事会应当及时、公平地履行披露义务，所披露或者报送的信息必须真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，明确了信息披露事务管理的内容，包括募集说明书与发行文件、定期信息披露、临时信息披露、信息披露事务的管理与实施在内的公司债券信息披露制度。

10、募集资金管理制度

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》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。

11、子公司管理办法

根据发行人制定的《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司子公司管理办法》，发行人对子公司的管理主要涉及以下几个方面：

（1）管理体制方面，发行人通过向子公司委派董事、监事；推荐董事长、总经理等高管人员候选人；进行财务指导和监控等方式对子公司进行管理；

(2) 财务管理方面，子公司必须定期编制会计报表并及时报送发行人，以便发行人准确了解子公司的经营业绩、财务状况和经营前景等信息，为发行人进行科学决策和监督提供依据；

(3) 审计监督方面，发行人定期或不定期实施对子公司的审计监督，各子公司的年度审计机构由母公司指定；

(4) 重大事项报告方面，子公司的重大投资、融资、资产处置、对外担保等事项须报经发行人批准或备案；

(5) 信息管理方面，子公司须及时向发行人提供所有对公司形象可能产生重大影响的信息，并且要确保所提供的信息真实、准确、完整。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下表所示：

姓名	性别	出生年月	担任职务	任职日期	任期
冯元植	男	1974.09	董事长	2019 年 12 月	3 年
陈国飞	男	1985.01	总经理、法定代表人	2020 年 12 月	3 年
黄定辉	男	1971.07	董事、副总经理、财务总监	2019 年 12 月	3 年
蔡信国	男	1970.09	职工董事	2019 年 12 月	3 年
沈海龙	男	1977.09	监事会主席	2019 年 12 月	3 年
林浙翔	男	1991.03	监事	2019 年 12 月	3 年
寿丽颖	女	1992.04	职工监事	2019 年 12 月	3 年

(一) 董事

冯元植，男，1974 年 9 月生，本科学历。现任杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司董事长。历任萧山区南翔小学教导处副

主任、萧山区南阳小学总务主任等职务。

黄定辉，男，1971 年 7 月出生，研究生学历，中共党员，现任发行人董事、副总经理、财务总监。曾任交通银行杭州分行下属支行综合业务科长、浙江华庭股份有限公司财务主管、浙江万丰企业集团公司集团监事兼战略部经理、杭州大江东产业集聚区临江工业园区（临江新城）管理委员会财政局金融审计科科长、杭州临江投资发展有限公司副总经理兼财务总监。

蔡信国，男，1970 年 9 月出生，本科学历，中共预备党员，高级工程师、一级建造师；现任发行人职工董事。曾任钱江世纪城开发建设指挥部建管中心工程部经理、钱江世纪城开发建设指挥部安全生产领导小组办公室、公司工会委员。

（二）监事

沈海龙，男，1977 年 9 月出生，本科学历，中共党员，现任发行人监事会主席，兼任杭州市萧山钱江世纪城管理委员会财政审计局副局长。曾任杭州市萧山益农镇政府统计员，助理会计，杭州市萧山钱江世纪城管理委员会财务管理员。

林浙翔，男，1991 年 3 月出生，大学本科学历，群众，现任发行人监事，兼任杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司监事、综合部副部长。

寿丽颖，女，1992 年 4 月出生，本科学历，现任公司职工监事。曾任杭州董奥机械有限公司会计。

（三）高级管理人员

陈国飞，男，1985 年 1 月出生，本科学历，中共党员，现任公司总经理、法定代表人，兼任杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司董事长、总经理，杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司董事长。

黄定辉，详见“董事”简历。

截至本募集说明书签署日，发行人对于董事、监事和高级管理人员的设置符合《中华人民共和国公司法》等相关法律法规及公司章程要求，不存在违法违规情况。

（四）现任董事、监事、高级管理人员在关联单位及其他单位兼职情况

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中，冯元植、沈海龙存在政府部门任职并领取薪酬的情形，但在发行人处兼职并未领取薪酬、奖金、津贴等报酬，符合国家对于公务员的相关规定。发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公务员法》等法律法规的规定，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定及公司章程要求。

发行人董事、监事及高级管理人员在政府部门任职情况如下所示：

表：公司董事、监事、高级管理人员兼职情况

序号	姓名	是否公务员	在其他单位任职情况
1	冯元植	是	杭州市萧山钱江世纪城管理委员会招商局主任科员
2	沈海龙	是	杭州市萧山钱江世纪城管理委员会财政审计局副局长

七、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

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

报告期内，发行人主营业务营业收入、营业成本、营业毛利润、营业毛利率情况如下所示：

表：发行人2018-2020年度及2021年1-6月营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	26,192.54	13.67	74,531.19	20.38	190,888.60	74.50	108,005.57	57.45
土地整理			100,391.09	27.45	11,965.49	4.67	10,683.01	5.68
安置小区工程	132,524.86	69.18	99,880.68	27.31	45,099.75	17.60	69,300.94	36.86
租赁业务	897.66	0.47	4,035.04	1.10	110.92	0.04	-	-
销售混凝土业务	28,722.39	14.99	83,879.33	22.94	8,175.53	3.19	-	-
其他主营业务	3,221.01	1.68	2,976.76	0.81	0.01	0.00	-	-
其他业务	13.61	0.01	-	-	-	-	-	-
合计	191,572.08	100.00	365,694.09	100.00	256,240.30	100.00	187,989.52	100.00

表：发行人2018-2020年度及2021年1-6月营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	24,945.27	13.76	70,982.08	20.21	181,798.67	74.43	102,862.45	57.45
土地整理			95,610.57	27.23	11,395.70	4.67	10,174.30	5.68
安置小区工程	126,214.16	69.64	95,124.45	27.09	42,952.14	17.58	66,000.89	36.86

租赁业务	272.28	0.15	6,648.60	1.89	-	-	-	-
销售混凝土业务	26,833.47	14.81	79,863.51	22.74	8,122.23	3.33	-	-
其他主营业务	2,966.17	1.64	2,936.61	0.84	-	-	-	-
其他业务	10.27	0.01	-	-	-	-	1.97	0.01
合计	181,241.62	100.00	351,165.83	100.00	244,268.74	100.00	179,039.61	100.00

表：发行人2018-2020年度及2021年1-6月营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	1,247.26	12.07	3,549.11	24.43	9,089.93	75.93	5,143.12	57.46
土地整理	-	0.00	4,780.52	32.90	569.79	4.76	508.71	5.68
安置小区工程	6,310.71	61.09	4,756.23	32.74	2,147.61	17.94	3,300.04	36.87
租赁业务	625.38	6.05	-	-	110.92	0.93	-	-
销售混凝土业务	1,888.93	18.29	4,015.82	27.64	53.30	0.45	-	-
其他主营业务	254.83	2.47	40.15	0.28	0.01	0.00	-	-
其他业务	3.35	0.03	-	-	-	-	-1.97	-0.02
合计	10,330.46	100.00	14,528.26	100.00	11,971.56	100.00	8,949.91	100.00

表：发行人2018-2020年度及2021年1-6月营业毛利率构成情况表

单位：%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
基础设施建设	4.76	4.76	4.76	4.76
土地整理	-	4.76	4.76	4.76
安置小区工程	4.76	4.76	4.76	4.76
租赁业务	69.67	-64.77	-	-
销售混凝土业务	6.58	4.78	0.65	-
其他主营业务	7.91	1.35	-	-
其他业务	24.59	-	-	-
合计	5.39	3.97	4.67	4.76

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人经营状况良好，分别实

现营业收入 187,989.52 万元、256,240.30 万元、365,694.09 万元和 191,572.08 万元，毛利润分别为 8,949.91 万元、11,971.56 万元、14,528.26 万元和 10,330.46 万元，毛利率分别为 4.76%、4.67%、3.97% 和 5.39%。其中租赁业务 2018-2019 年度毛利率为 0，2020 年度毛利率为-64.77%，主要由于租赁业务从 2019 年底开始，2019 年尚未投入成本，且 2020 年租赁板块投入成本较大而业务收入较少所致。

（二）发行人主营业务经营模式

1、基础设施建设业务

（1）业务概况

城市基础设施建设是发行人主营业务之一，发行人自成立以来，实施了大量道路、桥梁、绿化等市政建设工程。2018-2020年度及2021年1-6月，发行人通过基础设施建设分别形成收入108,005.57万元、190,888.60万元、74,531.19万元和26,192.54万元。

（2）业务模式

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

项目投入过程中的工程款及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付。项目具体结算时间、方式以及价款由委托方以委托开发建设项目结算通知的方式确定。开发年度内由发行人在结算日提供成本核算明细，经委托方确认后按照开发工

作量及对应发生的开发成本并加计5%的收益支付给发行人形成营业收入。

(3) 经营情况

截至 2021 年 6 月末，发行人主要在建基础设施建设项目如下：

2021年6月末发行人主要在建基础设施建设项目情况表

项目区块*	账面金额 (亿元)	是否 代建	总投(亿元)	建设期限
钱江世纪城东单元	5.87	是	14.44	2008-2023
钱江世纪城南单元	17.19	是	34.87	2008-2023
钱江世纪城西单元	0.43	是	12.74	2008-2023
钱江世纪城北单元	66.64	是	144.93	2008-2023
钱江世纪城核心区块	24.00	是	63.06	2008-2023
钱江世纪城启动区块	11.38	是	30.34	2008-2023
两中心区块	34.25	是	125.79	2008-2023
合计	159.77	-	426.17	-

注*：项目区块指按规划区块划分，涵盖本区块内各建设项目，下同。

报告期内，发行人基础设施建设项目已回款情况如下表所示：

2018 年基础设施建设项目回款明细

单位：万元

序号	项目	所属区块	建设周期	计划投资额	投入成本	收入	回款金额 (含税)
1	市心北路至江边便道	钱江世纪城南单元	2008-2019	3,525.00	3,357.84	3,525.73	108,155.37
2	沿江景观带	钱江世纪城南单元	2008-2019	244,416.00	33,741.30	35,428.36	
3	市政路	钱江世纪城核心区块	2008-2019	8,630.00	8,322.09	8,738.19	
4	文明路拓宽及西伸	钱江世纪城南单元	2008-2019	53,500.00	53,244.80	55,907.04	
5	先锋河迁改	钱江世纪城北单元	2008-2019	4,470.00	4,196.43	4,406.25	
合计				314,541.00	102,862.46	108,005.57	108,155.37

2019 年基础设施建设项目回款明细

单位：万元

序号	项目	所属区块	建设周期	计划投资额	投入成本	收入	回款金额 (含税)
----	----	------	------	-------	------	----	--------------

1	机场北辅路	钱江世纪城西单元	2008-2019	36,800.00	36,797.76	38,637.65	191,153.35
2	金鸡路	钱江世纪城西单元	2008-2019	17,280.00	17,274.37	18,138.09	
3	市心路全线整治	钱江世纪城西单元	2008-2019	17,250.00	17,229.00	18,090.45	
4	市心路景观带工程	钱江世纪城西单元	2008-2019	3,400.00	3,361.83	3,529.92	
5	建成区环境景观提升	钱江世纪城核心区块	2008-2019	50,000.00	32,366.48	33,984.81	
6	建成道路整治及提升改造	钱江世纪城核心区块	2008-2019	51,500.00	51,529.68	54,106.17	
7	青年路二期	两中心区块	2008-2019	9,000.00	9,023.31	9,474.47	
8	沿江景观带	两中心区块	2008-2019	244,416.00	13,392.63	14,062.26	
9	市政路	钱江世纪城核心区块	2008-2019	8,630.00	308.93	324.37	
10	文明路拓宽及西伸	钱江世纪城南单元	2008-2019	255.20	238.38	250.30	
11	先锋河迁改	钱江世纪城西单元	2008-2019	273.57	276.30	290.11	
合计				438,804.77	181,798.67	190,888.60	191,153.35

2020 年基础设施建设项目回款明细

单位：万元

序号	项目	所属区块	建设周期	计划投资额	投入成本	收入	回款金额(含税)
1	丰东路	钱江世纪城南单元	2008-2019	4,000.00	109.13	114.58	74,634.56
2	公园东路	钱江世纪城南单元	2008-2019	17,580.00	312.13	327.73	
3	铁东路	钱江世纪城核心区块	2008-2019	1,420.00	144.39	151.61	
4	振宁路西伸	钱江世纪城南单元	2008-2019	6,000.00	104.78	110.02	
5	之江东路	钱江世纪城北单元	2008-2019	30,000.00	507.30	532.66	
6	后解放河迁改	钱江世纪城南单元	2017-2021	15,000.00	747.69	785.07	
7	广场路	钱江世纪城核心区块	2008-2019	9,500.00	541.76	568.85	
8	机场南辅路	钱江世纪城南单元	2008-2019	7,580.00	512.64	538.27	

9	沿江景观带	两中心区块	2008-2019	244,416.00	20,769.70	21,808.19
10	市政路	钱江世纪城核心区区块	2008-2019	8,630.00	90.43	94.95
11	外环东路一期	钱江世纪城东单元	2008-2019	15,000.00	849.69	892.17
12	钱江东一路	钱江世纪城东单元	2008-2019	2,750.00	141.74	148.83
13	五堡直河整治	钱江世纪城东单元	2008-2019	2,700.00	382.30	401.42
14	合丰三路	钱江世纪城启动区块	2008-2019	45,000.00	1,445.03	1,517.28
15	机场北辅路	钱江世纪城西单元	2008-2019	36,800.00	116.54	122.36
16	金鸡路	钱江世纪城西单元	2008-2019	17,280.00	170.66	179.19
17	文明路拓宽及西伸	钱江世纪城南单元	2008-2019	255.2	78.29	82.20
18	之江西路	钱江世纪城西单元	2008-2019	25,000.00	864.47	907.69
19	市心路全线整治	钱江世纪城西单元	2008-2019	17,250.00	21.36	22.43
20	建成区环境景观提升	钱江世纪城核心区区块	2008-2019	50,000.00	11,809.21	12,399.67
21	建成道路整治及提升改造	钱江世纪城核心区区块	2008-2019	51,500.00	4,694.03	4,928.73
22	青年路二期	两中心区块	2008-2019	9,000.00	83.97	88.17
23	钱江一路	钱江世纪城核心区区块	2008-2019	2,000.00	129.94	136.44
24	合丰四路	钱江世纪城启动区块	2008-2019	4,000.00	3,992.17	4,191.77
25	钱江二路	钱江世纪城核心区区块	2008-2019	20,000.00	19,315.54	20,281.32
26	宁中路	钱江世纪城东单元	2008-2019	435.00	435.37	457.14
27	保亿项目区间道路	钱江世纪城核心区区块	2008-2019	490.00	490.38	514.90
28	R13、R26 地块间规划支路道路工程	钱江世纪城核心区区块	2008-2019	600.00	590.25	619.76
29	Q09、Q10 地块间规划支	钱江世纪城核心区区块	2008-2019	300.00	292.49	307.12

	路道路监 理						
30	LO2、 LO3 地块 间规划支 路	钱江世纪城核 心区块	2008- 2019	180.00	171.18	179.74	
31	国际峰会 电力现场 指挥中心	钱江世纪城启 动区块	2008- 2019	1,100.00	1,067.52	1,120.90	
合计				645,766.20	70,982.09	74,531.19	74,634.56

2021 年 1-6 月基础设施建设项目回款明细

单位：万元

序号	项目	所属区块	建设周期	计划投资 额	投入成本	收入	回款金额 (含税)
1	宁东区块	钱江世纪城 南单元	2017-2021	25,000.00	24,945.27	26,192.54	-
合计				25,000.00	24,945.27	26,192.54	-

截至 2021 年 6 月末，发行人主要拟建基础设施建设项目如下：

2021 年 6 月末发行人主要拟建基础设施建设项目情况表

单位：万元

项目	是否 代建	总投	建设期限
奔竞大道管廊下穿沪杭甬高速	是	65,000.00	2021-2023
钱江世纪城宅基地复垦	是	2,000.00	2021-2023
钱江世纪城盈丰路区块污水管网改造及外排工程	是	2,000.00	2021-2023
03 后解放河沿线（观澜路至奔竞大道）景观工程—先行段（平澜路-奔竞大道）	是	1,000.00	2021-2023
	合计	70,000.00	

2、土地整理业务

(1) 业务概况

杭州市萧山钱江世纪城管委会与杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司于2011年3月5日签订《杭州市萧山钱江世纪城管委会与杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司之土地开发委托合同》，委托杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司进行钱江世

纪城范围内的地块开发。

2020年起，发行人土地开发业务委托方由杭州萧山钱江世纪城管委会调整为杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司。钱江世纪城管委会出具了相关文件，将其项下及发行人项下的钱江世纪城土地开发项目的项目业主方明确为钱江国资，同时，钱江国资与发行人签署了《钱江世纪城土地开发委托建设框架合同》，将上述项目交由发行人管理。

发行人作为钱江世纪城区域内的土地开发整理的施工建设主体，负责区域内土地开发和综合开发工作，包括征地、拆迁、安置、补偿、场地平整及建设相关配套基础设施。发行人一级土地开发业务无土地资产注入，发行人只负责土地开发和相关综合开发工作。

根据土地委托开发协议，在开发的前期阶段，投入的征地费、拆迁费、安置费及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付。

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人通过土地整理业务分别形成营业收入10,683.01万元、11,965.49万元、100,391.09万元、0万元。

（2）业务模式

发行人土地开发整理业务主要采取委托开发的运作模式，发行人与委托方签订委托建设框架合同，每年根据委托方出具的确认函确认土地整理收入，纳入发行人主营业务收入。根据委托建设框架合同，在开发的前期阶段，投入的征地费、拆迁费、安置费及项目

运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付；开发年度内由发行人在结算日提供成本核算明细，经委托方确认后按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计5%的收益支付给发行人形成营业收入。

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

（3）经营情况

截至 2021 年 6 月末，发行人主要在建土地开发项目情况如下：

2021年6月末发行人主要在建土地开发项目情况表

项目区块	账面金额 (亿元)	是否代 建	总投(亿元)	建设期限
钱江世纪城东单元	33.47	是	45.94	2008-2023
钱江世纪城南单元	26.47	是	35.99	2008-2023
钱江世纪城西单元	13.56	是	20.05	2008-2023
钱江世纪城北单元	6.49	是	8.30	2008-2023
钱江世纪城核心区 块	51.80	是	57.73	2008-2023
两中心区块	12.12	是	12.85	2008-2023
合计	143.91		180.85	

报告期内，发行人土地开发项目已回款情况如下表所示：

2018年土地开发项目回款明细

单位：万元

序号	项目	所属区块	项目周期	计划投资	成本	收入	回款金额 (含税)
----	----	------	------	------	----	----	--------------

1	E-11	钱江世纪城东单元	2008-2023	25,000.00	905.41	950.68	10,697.83
2	L-04	钱江世纪城西单元	2008-2023	1,750.00	966.41	1,014.73	
3	L-05	钱江世纪城西单元	2008-2023	6,000.00	757.89	795.79	
4	S-06	钱江世纪城南单元	2008-2023	6,500.00	753.83	791.52	
5	U-13	钱江世纪城南单元	2008-2023	15,500.00	6,790.75	7,130.29	
合计		-	-	54,750.00	10,174.30	10,683.01	10,697.83

2019年土地开发项目回款明细

单位：万元

序号	项目	所属区块	项目周期	计划投资	成本	收入	回款金额 (含税)
1	U-13	钱江世纪城南单元	2008-2023	15,500.00	5,338.30	5,605.22	11,982.09
2	B-07	钱江世纪城核心区块	2008-2023	20,000.00	6,018.21	6,319.13	
3	L-04	钱江世纪城西单元	2008-2023	1,750.00	39.19	41.14	
合计		-	-	37,250.00	11,395.70	11,965.49	11,982.09

2020年土地开发项目回款明细

单位：万元

序号	项目	所属区块	项目周期	计划投资	成本	收入	回款金额 (含税)
1	B-02	钱江世纪城核心区块	2008-2023	15,000.00	4,778.71	5,017.64	100,530.34
2	B-07	钱江世纪城核心区块	2008-2023	20,000.00	15.30	16.07	
3	F-02	钱江世纪城核心区块	2008-2023	22,000.00	5,500.85	5,775.89	
4	H-08	钱江世纪城核心区块	2008-2023	12,000.00	4,454.08	4,676.78	
5	G-01	钱江世纪城北单元	2008-2023	2,000.00	233.52	245.19	
6	G-02	钱江世纪城北单元	2008-2023	12,000.00	5,338.24	5,605.15	

7	G-06	钱江世纪城北单元	2008-2023	2,500.00	225.48	236.75
8	H-06	钱江世纪城核心区块	2008-2023	25,000.00	3,261.07	3,424.12
9	J-01	钱江世纪城核心区块	2008-2023	10,000.00	2,934.21	3,080.92
10	K-04	钱江世纪城西单元	2008-2023	10,500.00	516.21	542.02
11	L-01	钱江世纪城西单元	2008-2023	18,500.00	651.35	683.92
12	L-04	钱江世纪城西单元	2008-2023	1,750.00	16.99	17.84
13	L-05	钱江世纪城西单元	2008-2023	6,000.00	575.70	604.49
14	N-02	钱江世纪城东单元	2008-2023	5,500.00	598.38	628.30
15	N-14	钱江世纪城东单元	2008-2023	2,000.00	267.60	280.98
16	N-15	钱江世纪城东单元	2008-2023	8,000.00	3,820.26	4,011.27
17	N-16	钱江世纪城东单元	2008-2023	6,500.00	1,838.02	1,929.92
18	N-33	钱江世纪城东单元	2008-2023	8,000.00	41,027.58	43,078.95
19	R-01	钱江世纪城东单元	2008-2023	7,500.00	404.82	425.06
20	S-06	钱江世纪城南单元	2008-2023	6,500.00	323.94	340.14
21	U-06	钱江世纪城南单元	2008-2023	2,000.00	135.39	142.16
22	U-13	钱江世纪城南单元	2008-2023	15,500.00	137.65	144.53
23	FG16-14	钱江世纪城核心区块	2008-2023	10,000.00	9,449.90	9,922.39
24	FG16-C/R-04	钱江世纪城核心区块	2008-2023	3,000.00	2,588.89	2,718.34
25	FG18-MU-10	钱江世纪城核心区块	2008-2023	500.00	526.17	552.48
26	FG06-03	钱江世纪城核心区块	2008-2023	500.00	430.95	452.50
27	FG11-04	钱江世纪城核心区块	2008-2023	550.00	536.17	562.97
28	FG14-02	钱江世纪城核心区块	2008-2023	250.00	239.54	251.52
29	FG14-07	钱江世纪城核心区块	2008-2023	550.00	542.61	569.74
30	A-01、A-03、F-01、F-03	钱江世纪城核心区块	2008-2023	3,200.00	495.58	520.36

31	I-02-03	钱江世纪城核心区	2008-2023	3,200.00	88.01	92.41	
32	丰东整村拆迁（含拆复耕）	钱江世纪城南单元	2008-2023	20,000.00	137.42	144.29	
33	盈一村提前评估	钱江世纪城东单元	2008-2023	8,000.00	226.61	237.94	
34	N-31	钱江世纪城东单元	2008-2023	80.00	76.90	80.75	
35	R-19	钱江世纪城东单元	2008-2023	850.00	835.43	877.20	
36	T-10	钱江世纪城南单元	2008-2023	2,100.00	2,103.92	2,209.12	
37	O-22	钱江世纪城南单元	2008-2023	300.00	277.12	290.98	
合计				271,830.00	95,610.57	100,391.10	100,530.34

截至2021年6月末，发行人暂无拟整理土地项目。

3、安置小区工程业务

（1）业务概况

安置房建设是发行人主营业务之一，发行人自成立以来，实施了较多的安置房建设工程。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人通过安置房建设分别形成收入 69,300.94 万元、45,099.75 万元、99,880.68 万元和 132,524.86 万元。

（2）业务模式

发行人安置房建设有两种模式：一种是发行人与杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司通过签订委托建设框架合同的模式进行区域内安置房建设。项目投入过程中的工程款及项目运营过程中所涉及的各项间接费用、税费等由发行人先行垫付。项目具体结算时间、方式以及价款由委托方以委托开发建设项目结算通知的方式确定。开发年度内由发行人在结算日提供成本核算明细，经委

托方确认后按照开发工作量及对应发生的开发成本并加计 5% 的收益支付给发行人形成营业收入。另一种运营模式为发行人实施安置房项目建成后再根据政府确定的指导价格，将安置房直接面向被拆迁户销售，回笼资金，实现安置房销售收入，预计收入可覆盖成本。

(3) 经营情况

截至 2021 年 6 月末，发行人主要在建安置房建设项目情况如下：

2021 年 6 月末发行人主要在建安置房项目情况表

项目	账面金额 (亿元)	是否代建	总投(亿元)	建设期限
盈二安置小区	20.56	否	25.55	2016-2024
新中安置小区	11.28	否	6.28	2016-2024
新中北安置小区	8.13	否	28.69	2017-2025
丰东家园安置小区	4.11	否	13.28	2019-2023
丰二家园一苑安置小区	2.09	否	5.80	2019-2023
丰二家园二苑安置小区	3.02	否	8.34	2019-2023
合丰家园安置小区	2.69	否	8.29	2019-2023
世纪二苑	2.82	否	8.56	2019-2023
世纪一苑	3.33	否	8.84	2019-2023
合计	58.03	-	113.63	-

报告期内发行人主要安置房建设项目回款情况如下：

2018 年安置房项目回款明细

单位：万元

序号	项目	建设周期	计划投资额	成本	收入	回款金额 (含税)
1	利一村一体化安置小区	2010-2019	66,177.00	66,000.89	69,300.94	69,397.06
	合计		66,177.00	66,000.89	69,300.94	69,397.06

2019 年安置房项目回款明细

单位：万元

序号	项目	建设周期	计划投资额	成本	收入	回款金额 (含税)
----	----	------	-------	----	----	--------------

1	利一村一体化安置小区	2010-2019	66,177.00	4,008.72	4,209.16	45,162.30
2	宁东安置小区	2010-2019	32,336.00	35,355.37	37,123.13	
3	丰东高层安置小区	2019-2023	132,835.00	3,588.05	3,767.46	
合计			231,348.00	42,952.14	45,099.75	45,162.30

2020 年安置房项目回款明细

单位：万元

序号	项目	建设周期	计划投资额	成本	收入	回款金额 (不含税)
1	利一村一体化安置小区	2010-2019	66,177.00	520.49	546.52	100,019.21
2	宁东安置小区	2010-2019	32,336.00	111.14	116.70	
3	丰东高层安置小区	2019-2023	132,835.00	422.73	443.87	
4	利二村一体化安置小区	2008-2019	83,943.00	94,070.09	98,773.59	
合计				95,124.45	99,880.68	100,019.21

2021 年 1-6 月安置房项目回款明细

单位：万元

序号	项目	建设周期	计划投资额	成本	收入	回款金额 (含税)
1	盈一村一体化安置小区	2008-2020	135,426.00	126,214.16	132,524.86	-
合计			135,426.00	126,214.16	132,524.86	-

截至 2021 年 6 月末，发行人暂无拟建安置房建设项目。

4、销售混凝土业务

(1) 业务概况

发行人销售混凝土业务为 2019 年新设业务，主要由子公司杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司（以下简称“世纪城混凝土公司”）负责开展。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现销售混凝土收入 0.00 万元、8,175.53 万元、83,879.33 万元和 28,722.39 万元，占营

业收入比重分别为 0.00%、3.19%、22.94%和 14.99%；毛利润分别为 0.00 万元、53.30 万元、4,015.82 万元、1,888.93 万元，毛利率分别为 0.00%、0.65%、4.78%、6.58%。2019 年，发行人经营销售混凝土业务尚处于起步阶段，上游供应商、下游购货方渠道相对还比较单一，为尽快扩大销售，提高市场份额，发行人采用薄利多销政策，在满足下游企业货物需求的同时仅获取微量的利润。随着发行人贸易业务经营经验的积累，2020 年及 2021 年上半年该业务板块的营业收入及毛利润均有所上升。未来，发行人将逐步丰富上游供应商、下游购货方的渠道，提升盈利空间。

（2）业务模式

业务模式方面，世纪城混凝土公司根据需求方的采购订单向供应商进行采购，并对混凝土进行简单加工后出售，不涉及大规模仓储及物流，客户主要为钱江世纪城范围内的工程施工主体，一般采取现款和承兑汇票结算，账期大致一个月左右。在上游供应端，发行人主要与磐安融顺安建材有限公司、杭州信伟和贸易有限公司、杭州汇河建材有限公司等民营企业开展合作。在下游销售端，发行人客户主要为中铁七局集团西安铁路工程有限公司、中建八局第一建设有限公司、中国建筑第八工程局有限公司等大型国有企业。

（3）经营情况

表：2020 年末公司销售混凝土业务前五大供应商

公司名称	采购原材料品种	采购金额 (万元)	占采购总额的 比例
磐安融顺安建材有限公司	水泥	12,245.52	19.40%
浙江协同物产有限公司	煤灰、水泥	8,360.28	13.24%
杭州王村石料有限公司	粗沙、中沙、碎石、石子	8,196.04	12.98%
杭州汇河建材有限公司	粗沙、中沙、石子	7,015.37	11.11%
杭州信伟和贸易有限公司	石子	5,595.58	8.86%
合计		41,412.79	65.59%

表：2020年公司销售混凝土业务前五大客户

公司名称	销售产品品种	销售金额 (万元)	占销售总 额的比例
中国建筑第八工程局有限公司	商品混凝土	10,933.15	13.03%
浙江东南网架股份有限公司	商品混凝土	6,609.37	7.88%
潮峰钢构集团有限公司	商品混凝土	6,435.40	7.67%
杭州萧宏建设环境集团有限公司	商品混凝土	5,386.81	6.42%
中建三局集团有限公司	商品混凝土	4,922.31	5.87%
合计		34,287.04	40.87%

表：2019年公司销售混凝土业务前五大供应商

公司名称	采购原材料品种	采购金额 (万元)	占采购总额的比例
磐安融顺安建材有限公司	水泥	1,277.86	18.40%
杭州信伟和贸易有限公司	石子	998.90	14.38%
杭州王村石料有限公司	砂	448.34	6.46%
杭州汇河建材有限公司	砂	415.38	5.98%
杭州华钰建材贸易有限公司	矿粉	196.83	2.83%
合计		3,337.31	48.05%

表：2019年公司销售混凝土业务前五大客户

公司名称	销售产品品种	销售金额 (万元)	占销售总 额的比例
中铁七局集团西安铁路工程有限公司	混凝土	1,782.70	21.81%
中建八局第一建设有限公司	混凝土	1,725.44	21.10%
中国建筑第八工程局有限公司	混凝土	1,238.72	15.15%
上海建工七建集团有限公司	混凝土	970.58	11.87%

公司名称	销售产品品种	销售金额 (万元)	占销售总额的比例
中建三局集团有限公司	混凝土	549.61	6.72%
合计		6,267.05	76.65%

5、其他主营业务

公司其他主营业务主要为物业租赁业务，由子公司杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司（以下简称“世纪城运营公司”）负责，根据钱江世纪城管委会【2020】9 号-26 会议纪要以及《委托运营管理协议》，钱江世纪城管委会授权并委托世纪城运营公司负责世纪城楼宇的租赁运营，包括天人大厦、浙江商会大厦等钱江世纪城内区位较好的商业楼宇。2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月，公司分别实现租赁收入 0.01 亿元、0.40 亿元和 0.09 亿元。

（三）发行人所在行业现状和发展前景

发行人的经营领域主要涉及基础设施建设行业、土地整理和安置小区工程三大行业。

1、基础设施建设行业现状与前景

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会效率、发挥城市经济核心区辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

党的十八大报告提出，我国未来发展和改革方向将以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，并加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、

公共服务等方面推进一体化。在这样的背景下，国家将进一步强化基础设施建设，并加大对于涉及民生方面的投入，改善城市居住条件，以缓解目前存在的交通拥挤、生活和生态环境不协调等问题。

近年来，我国城镇化进程加速，对城市基础设施建设的需求快速增加。根据统计公报发布的数据，近年来我国的城市化率已从 2008 年的 45.7% 上升到 2020 年的 63.89%。而参照国际标准及世界各国城市化的经验，城市化水平超过 30% 以后，进入工业社会，城市人口猛增，因此从我国的城市化水平来看，仍处于加速阶段。随着城市化进程的加快、城市人口的增加，我国城市基础设施短缺的矛盾将日益突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。其中，中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。可以预见，今后若干年我国基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大，这给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。

城投企业的政府背景使得企业在获得项目、资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持，但城投企业存在投融资过程中运行不规范，存在出资不实、随意划转资金、债务担保措施不规范等现象，在一定程度上限制了该行业的发展。

发行人从事的城市基础设施建设主要为城市交通方向。目前我

国城市人均道路面积仍然较低，交通拥堵已经成为影响城市健康发展的重要因素之一。良好的交通环境建设不仅可以有效提升城市的承载能力，吸引周边区域人口，更是实现经济结构调整、生活水平提高、生态环境改善的必要条件。传统道路建设中存在只重视快速路和主干道网规划建设，忽视城市次干道和支路网的规划建设的问题，导致我国城市道路网等级的级配不尽合理，城市道路网密度低、系统性差，不能适应机动化发展和智能化交通组织。因此，未来城市交通建设仍是各城市投资的重点。

2、土地整理行业现状与前景

土地整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地整理是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要用量。根据国家统计局的最新统计数据显示，2020 年末我国城

市化率达 63.89%。标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期。随之而来的将是城市用地规模和增速更为迅猛。可以预见，未来几年土地整理将处于合理的、适度高位的发展阶段。

土地整理行业具有资金密集、需求稳定、收益稳定的特点，过程简单、政府主导、市场化运作。土地是资源类商品，也是房地产产业链最前端的环节。土地资源的稀缺性和社会需求增长的矛盾使得土地将在很长一段时期内处于增值过程。以土地加工与交易为目的的土地一级开发与整理业务基本上不存在价值风险，流动性风险也比较小。近几年来，土地开发整理行业规模逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展。在现有土地的基础上，行业规范将控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。

在目前土地开发整理业务中，各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，留存给企业用于区域内的土地开发及基础设施项目建设。城投企业的政府背景使得企业在进行土地开发的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以享受到对开展的融资进行财政贴息的政策支持，但城投企业存在投融资过程中运行不规范，存在出资不实、随意划转资金、债务担保措施不规范等现象，在一定程度上限制了该行业的发展。

3、安置房建设行业现状与前景

住房是重要的生活生产资料，住房问题直接关系到广大人民的切身利益，是维持社会稳定与和谐发展的关键。从 2003 年起，全国局部开始出现了房地产过热的现象，其主要的特征是房地产投资占当地固定资产投资的比例过高，房地产价格上涨过快，户型面积大型化趋势明显，引发了真正需要住房的中低收入者无力购房等一系列问题。

为加快解决中低收入群众的住房困难，党中央、国务院决定大规模实施城镇保障性安居工程。根据住房和城乡建设部数据显示，自 2011 年以来，我国已经开工建设各类保障性安居工程 2,400 多万套，建成 1,500 万套以上。2013 年，全国计划新开工城镇保障性安居工程 630 万套，基本建成 470 万套；2015 年，全国城镇保障性安居工程计划新开工 740 万套（其中各类棚改 580 万套），基本建成 480 万套。保障性住房仍然维持良好的建设态势，2017 年、2018 年和 2019 年，全国分别开工建设保障房 609 万套、626 万套、316 套，2020 年，全国各类棚户区改造开工 209 万套，顺利完成年度目标任务。

根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对安置房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，安置房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。未来几年我国安置房建设预计会保持稳健增长。

（四）发行人地域经济情况

根据《中共萧山区委、萧山区人民政府关于完善萧山经济技术

开发区等平台管理体制的决定》（萧委发【2015】11号），钱江世纪城为萧山区级平台，发行人实际控制人钱江世纪城管委会作为区政府直属单位，负责钱江世纪城的开发建设等经济管理职能，因此发行人行政区划为萧山区。

萧山区是浙江省杭州市市辖区，位于浙江省北部、杭州湾南岸、钱塘江南岸，地处中国县域经济最为活跃的长三角南翼，与杭州主城区一江之隔。综合实力居浙江各县（市、区）首位，连续多年被评为“中国十强县（市、区）”，多次蝉联“中国大陆极具投资地第一名”，被誉为“浙江文明之源头、浙江交通之枢纽、浙江经济之首富、浙江休闲之胜地、浙江民生之乐园”。

2018-2020年，萧山区分别实现地区生产总值1,802.08亿元、1,847.66亿元和1,828.47亿元（按可比价格计算，下同），同比分别增长5.7%、6.1%和1.0%。按产业分，2020年第二产业实现增加值693.38亿元，同比降低2.6%；第三产业实现增加值1077.22亿元，同比增长4.8%。二三产业结构为37.9：58.9。2018-2020年，萧山区完成财政总收入393.79亿元、430.44亿元和461.03亿元，同比增长23.8%、9.3%和7.1%，其中一般公共预算收入230.01亿元、267.66亿元和300.03亿元，同比增长22.3%、16.4%和12.1%。

2018-2020 年萧山区主要经济指标及增速

单位：亿元，%

	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	1,802.08	5.7	1,847.66	6.1	1,828.47	1.0
第二产业增加值	726.64	2.6	766.67	7.3	693.38	-2.6

第三产业增加值	1,021.92	8.5	1,022.7	8.2	1,077.22	4.8
二、三产业结构	40.3:56.7		41.5:55.3		37.9: 58.9	
规模以上工业增加值	553.89	3.4	559.58	5.1	499.53	3.5
全社会固定资产投资	965.43	11.3	1,076.46	11.5	1,214.25	12.8
社会消费品零售总额	681.18	9.6	771.77	10.0	719.97	-6.7
财政总收入	393.79	23.8	430.44	9.3	461.03	7.1
一般公共预算收入	230.01	22.3	267.66	16.4	300.03	12.1

资料来源：国民经济和社会发展统计公报及其他公开资料

投资和消费方面，2018-2020年，萧山区分别完成固定资产投资965.43亿元、1,076.46亿元和1,214.25亿元，同比分别增长11.3%、11.5%和12.8%。2018-2020年，萧山区社会消费品零售总额分别为681.18亿元、771.77亿元和719.97亿元，同比分别增长9.6%、10.0%和-6.7%，规模较大。

近年来，萧山区不断完善高端产业体系生态，以金融服务、文化创意、信息技术、商贸旅游、健康服务等为主导的七大产业继续加速领跑。全年金融产业实现增加值195.29亿元，同比增长6.9%。文化创意产业实现增加值45.3亿元，同比增长1.6%。数字经济实现增加值106.95亿元，同比增长20.5%。旅游业实现总收入94.2亿元，接待境内外游客2,333.25万人次。

钱江世纪城地处钱塘江南岸，杭州绕城公路圈中心。东北到杭甬高速公路，西北至钱塘江，西南至七甲闸—利民河，南到前解放河，东至利群河。与杭州钱江新城隔江相望。规划总用地22.27平方公里，规划人口16万人。根据《杭州市城市总体规划》，钱江世纪城将与钱江新城共同构成杭州城市新中心和杭州中央商务区，建成以现代服务业为主，集商务办公、金融商贸、体育会展、科技信息、

旅游休闲等功能于一体的高科技、多功能的中央商务区，经济繁荣、社会和谐、环境优美的宜居新城区。

（五）发行人在行业内的地位和竞争优势

1、发行人在行业地位

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

2、发行人的竞争优势

（1）区域经济发展优势

近年来，萧山区经济规模不断增长，产业结构日益优化。萧山区位于浙江省北部、杭州湾南岸、钱塘江南岸，地处中国县域经济最为活跃的长三角南翼，东邻绍兴市柯桥区，南接诸暨市，西连富阳市，西北临钱塘江，与杭州主城区一江之隔，地理位置优越。2018-2020 年，萧山区（不含大江东）分别实现地区生产总值 1,802 亿元、1,847 亿元和 1,828.47 亿元（按可比价格计算，下同），增速分别为 8.5%、5.7%和 1.0%，经济体量明显上升。

根据《杭州市城市总体规划》，钱江世纪城将与钱江新城共同

构成杭州城市新中心和杭州中央商务区，建成以现代服务业为主，集商务办公、金融商贸、体育会展、科技信息、旅游休闲等功能于一体的高科技、多功能的中央商务区，经济繁荣、社会和谐、环境优美的宜居新城区。

伴随杭州城市发展“跨江战略”的延续，钱江世纪城是未来杭州城市发展空间的必然选择。在杭州总体规划中已非常明确地表明，钱江世纪城将与钱江新城共同打造未来杭州的中央商务区，共构未来杭州的城市核心。

随着杭州城市不断向外拓展，钱江世纪城与钱江新城的中心地位更加凸显。以杭州绕城为界，杭州市区的中心原点就在钱江世纪城和钱江新城，区位优势也决定了成为城市中心的必然。

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

（2）区域垄断优势

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

不断提高，主营业务板块业态模式日趋成熟。

（3）政府支持优势

同时，在财政、税收政策方面受到政府的大力支持，在土地开发与城市建设开发领域的竞争力已经形成，在其所在行业中具备突出的区域垄断优势。近三年及一期末，发行人获得政府补助分别为 4.24 亿元、5.05 亿元、5.21 亿元和 1.00 亿元。未来几年内，随着项目建设的进行，地方政府对发行人的支持力度仍将不断加大。

（4）融资能力优势

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

（5）项目经验优势

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

（6）区域机遇优势

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

当前的世纪城面对“四大机遇”。一是面临“后峰会前亚运”的历史机遇，承担打造主战场的挑战。作为 2022 年亚运会的承办地，应当科学统筹迅速集聚的项目、资金、技术、政策等创新要素，在城市功能整合、规划布局调整、城市形象提升等方面创造更大机遇，加快推进亚运场馆和亚运村的开工建设，为 2022 年举办一届绿色、智能、节俭、文明的亚运会创造最优的环境，提供一流的服务。二是面临“钱塘江金融港湾”的区位机遇，承担打造核心区的挑战。作为钱塘江金融港湾的核心区，应当围绕打造“浙江新金融中心”的目标，对标已占得先机的钱江新城，知难而上，错位发展，最终迎头超越，重点引进世界 500 强企业、大型央企、上市企业，积极吸纳资本、集聚人才，力争打造成为长三角乃至全国的企业总部基地、金融科技聚集地、产业链金融生态区。三是面临“拥江发展”的战略机遇，承担打造主阵地的挑战。作为杭州推进跨江发展、拥江发展

的主阵地，应当借杭州城市“两江战略”深入实施之机，主动融入区域协同发展，努力拓展与滨江、钱江新城等区域的平台合作，加快道路、隧道、桥梁等现代城市配套服务设施建设的融合贯通，在金融、商务、科技、会展、体育等核心产业做大做强，丰富和完善世纪城作为未来杭州市新中心的战略内涵。四是面临“三化联动”的时代机遇，承担打造样板区的挑战。作为萧山连接杭州市中心城区的桥头堡，应当坚持发展的主旋律不动摇，统筹生产、生活、生态三大布局，更加注重发挥城市化的龙头带动作用，以城市转型促进经济转型，带动生态文明提升，做到规划全域覆盖、交通全域畅通、产业全域布局、公共服务全域均衡、环境全域优化，在萧山“打造体现世界名城风貌的现代化国际城区”的伟大实践中体现应有的责任担当。

综上所述，发行人拥有较强的竞争力，行业发展优势明显，也得到萧山区政府的大力支持，发行人亦拥有良好的银企合作关系。随着萧山区整体经济的发展，发行人在市场规范化运作下，不断整合优质资源，具有长期发展潜力。

（六）发行人未来发展规划

1、杭州城市新中心。杭州市城市总体规划（2001-2020 年）中，将延安路及近湖地区、钱江新城及钱江世纪城列为市级公共中心。2016 年 1 月，杭州市总体规划正式得到国务院批复，钱江世纪城位于杭州城市总体布局“双心”、“双轴”的核心位置（注：“双心”即湖滨、武林的旅游商业文化中心和临江地区钱江北岸、南岸的城市新中心、

城市商务中心；“双轴”即东西向以钱塘江为城市生态轴，南北向以主城——江南城为城市发展轴）。围绕打造杭州城市新中心的目标，世纪城严格按照“高起点规划、高标准建设、高强度投入、高效能管理”的要求，科学合理规划好世纪城 22.27 平方公里的发展远景，以中央商务区为带动，持续推进规划建设和招商引资，合理配置教育、文化、医疗、休闲、娱乐等公共资源，加快形成商业氛围浓厚、人居和谐的三产聚集区。

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

3、国际化新城区。《中共杭州市委关于全面提升杭州城市国际化水平的若干意见》（2016 年 7 月）中指出：抓住和用好重大战略机遇，全面提升杭州城市的综合实力、创新活力、人文魅力和国际影响力，为建设世界名城打下坚实的基础。区第十五次党代会提出了打造体现世界名城风貌的现代化国际城区的目标。钱江世纪城地

理位置优越，沿江区域景观优势突出，是聚焦发展的热点区域，也是城市高端功能发展以及高端资源、信息流、资金流集聚的区域，符合国际化城市的高品质、时尚化、人文化要求。围绕打造国际化新城区的目标，世纪城将积极引进更多国际级体育赛事、国际会展会议，积极引进国际知名会议、会展、经济合作、商会、休闲旅游类国际组织落地，积极引进国际学校、国际医院，建设国际社区、国际化商业街区，力争建成名副其实的国际会议举办地、国际赛事承办地、国际组织集聚地。

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

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

（七）重大资产购买、出售、置换情形

报告期内，发行人不存在影响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。

八、发行人重大违法违规和重大诉讼情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼情况。

九、发行人所在地的主要基础设施建设主体主要财务指标情况及合并范围内发债情况

（一）发行人所在地的主要基础设施建设主体主要财务指标情况

发行人所在地萧山区其他主要城投平台有杭州萧山国有资产经营集团有限公司、杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司、杭州萧山交通投资集团有限公司、杭州萧山环境集团有限公司、杭州萧山国际机场有限公司，其中杭州萧山环境集团有限公司为杭州萧山国有资产经营集团有限公司子公司，实际控制人为杭州市萧山区人民政府国有资产监督管理委员会，情况如下：

序号	平台名称	股东/实际控制人	总资产 (亿元)	净资产 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	主体 评级	2020 年 政府补 贴规模 (亿元)	已经发行债券	平台已发债金 额/余额 (亿 元)
1	杭州萧山国有资产经营集团有限公司	杭州市萧山区人民政府国有资产监督管理委员会/杭州市萧山区人民政府国有资产监督管理委员会	2,396.25	723.25	250.77	9.48	AAA (上海新世纪)	0.34	21 萧山国资 MTN002、21 萧山国资 MTN001、21 萧山国资 CP001、20 萧山国资债 01、20 萧山国资 MTN002、20 萧山国资 CP001、20 萧山国资 MTN001、18 萧山国资 MTN003、18 萧山国资 MTN002、18 萧山国资 SCP002、18 萧山国资 SCP001、18 萧山国资 MTN001、17 萧国资 SCP003、17 萧国资 SCP002、17 萧国资 SCP001、16 萧山国资 SCP001、15 萧国资 MTN001、14 萧国资 CP001、14 萧国资 MTN001、13 萧国资 CP001、12 萧国资 MTN1、11 萧国资债	220.00/100.00
2	杭州萧山经济	萧山经济技术开发区	591.06	279.99	25.06	5.17	AA+	3.50	21 萧山经开 PPN001、21	59.00/32.00

序号	平台名称	股东/实际控制人	总资产 (亿元)	净资产 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	主体 评级	2020 年 政府补 贴规模 (亿元)	已经发行债券	平台已发债金 额/余额 (亿 元)
	技术开发区国有资产经营有限公司	区管理委员会/萧山经济技术开发区管理委员会					(中 诚 信)		萧经 01、20 萧经 02、20 萧经 01、14 萧山经开债、12 萧山经开债、	
3	杭州萧山交通投资集团有限公司	杭州市萧山区国有资产经营总公司/杭州市萧山区人民政府	808.69	324.59	90.72	2.17	AA+ (上海新世纪)	-	21 萧山交投 MTN001、19 萧山交投 MTN001、18 萧山交投 MTN001	15.00/10.00
4	杭州萧山环境集团有限公司	杭州市萧山区国有资产经营总公司/杭州市萧山区人民政府国有资产监督管理委员会	195.47	55.22	48.17	1.18	AA+ (上海新世纪)	-	19 萧山环境 MTN001、19 萧山环境 SCP001、15 萧山水务 PPN001、14 萧山水务 CP001、14 萧山水务 MTN001、13 萧山水务 CP001、13 萧山水 MTN1、12 萧山水务 CP001	31.50/8.00
5	杭州萧山国际机场有限公司	浙江省机场集团有限公司/浙江省人民政府国有资产监督管理委员会	247.85	128.90	24.14	-1.06	AAA (联合资信)	0.12	21 萧山机场 SCP002、21 萧山机场 SCP001、19 杭机 01、18 杭机 01、16 萧山机场 CP001、16 萧山机场	62.00/27.00

序号	平台名称	股东/实际控制人	总资产 (亿元)	净资产 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	主体 评级	2020 年 政府补 贴规模 (亿元)	已经发行债券	平台已发债金 额/余额 (亿 元)
									PPN002、16 萧山机场 PPN001、13 杭机场 MTN1、12 杭机场 MTN1、 12 萧山机场 CP001	

(1) 杭州萧山国有资产经营集团有限公司

公司成立于 1993 年 6 月 8 日，注册资本为 1,000,000.00 万元，负责萧山区范围内受托的国有资产经营和管理；对企业内部闲置的国有资产进行调剂、转让、租赁等；经批准的对外投资；土地经营开发；现有经营性国有资产的整合和重组等。

截至 2020 年 12 月 31 日，杭州萧山国有资产经营集团有限公司资产总额 2,396.25 亿，负债总额 1,673.00 亿，所有者权益 723.25 亿，2020 年度实现营业收入 250.77 亿，净利润 9.48 亿。

(2) 杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

公司成立于 1997 年 1 月 27 日，注册资本为 50,000.00 万元，负责萧山经济技术开发区范围内国有资产投资，开发，管理，经营，开发区内土地综合开发。

截至 2020 年 12 月 31 日，杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司资产总额 591.06 亿，负债总额 311.07 亿，所有者权益 279.99 亿，2020 年度实现营业收入 25.06 亿，净利润 5.17 亿。

(3) 杭州萧山交通投资集团有限公司

公司成立于 2007 年 4 月 2 日，注册资本为 1,00,000.00 万元，负责萧山区范围内实业投资；房地产开发，交通设施资源开发；交通设施建设；汽车、房产租赁；国内户外广告设计、制作及发布（除网络广告）。

截至 2020 年 12 月 31 日，杭州萧山交通投资集团有限公司资产总额 808.69 亿元，负债总额 484.10 亿元，所有者权益 324.59 亿元，2020 年度实现营业收入 90.72 亿元，净利润 2.17 亿元。

（4）杭州萧山环境集团有限公司

公司成立于 2006 年 11 月 14 日，注册资本为 116,241.43 万元，负责萧山区范围内供排水基础设施的建设、经营；土地整理；房屋建筑工程，市政公用工程，园林建设工程，建设工程施工；环保治理，环保设备的技术研发及推广；环保产业园的规划、建设；物业服务；工程咨询及工程设计咨询，实业投资，投资咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；以下限下属分支机构经营：固废危废、水环境处理，新能源发电。

截至 2020 年 12 月 31 日，杭州萧山环境集团有限公司资产总额 195.47 亿元，负债总额 140.25 亿元，所有者权益 55.22 亿元，2020 年度实现营业收入 48.17 亿元，净利润 1.18 亿元。

（5）杭州萧山国际机场有限公司

公司成立于 2000 年 3 月 6 日，注册资本为 568,600.00 万元，负责萧山国际机场航空运输地面服务及相关的延伸服务、机场配套服务（包括货运、接送旅客班车、停车场、宾馆、餐饮等服务）（凭许可证经营），候机楼内商品零售（免税品除外）、办公场所出租，物业管理，信息咨询服务，设计、制作、发布、代理各类广告业务，

对外投资机场相关业务。

截至 2020 年 12 月 31 日，杭州萧山国际机场有限公司资产总额 247.85 亿元，负债总额 118.94 亿元，所有者权益 128.90 亿元，2020 年度实现营业收入 24.14 亿元，净利润-1.06 亿元。

（二）发行人所在地的主要基础设施建设主体合并范围内发债情况

萧山区主要基础设施建设主体合并范围内发债情况如下：

发行人	证券名称	发行日期	当前余额 (亿)	债项 评级	主体 评级	票面 利率 (当 期)%	发行 期限	发行 规模 (亿)	证券类别
杭州萧山 国有资产 经营集团 有限公司	21 萧山国资 MTN002	2021-11-02	15.00		AAA	3.76	3.00	15.00	一般中期 票据
	21 萧山国资 MTN001	2021-07-15	15.00	AAA	AAA	3.27	5.00	15.00	一般中期 票据
	21 萧山国资 CP001	2021-02-24	10.00	A-1	AAA	3.20	1.00	10.00	一般短期 融资券
	20 萧国资债 01	2020-10-21	15.00	AAA	AAA	4.18	7.00	15.00	一般企业 债
	20 萧山国资 MTN002	2020-09-03	5.00	AAA	AAA	4.65	3.00	5.00	一般中期 票据
	20 萧山国资 CP001	2020-03-25	0.00	A-1	AAA	2.50	1.00	10.00	一般短期 融资券
	20 萧山国资 MTN001	2020-03-23	15.00	AAA	AAA	3.51	5.00	15.00	一般中期 票据
	18 萧山国资 MTN003	2018-08-23	0.00	AAA	AAA	4.50	3.00	10.00	一般中期 票据
	18 萧山国资 MTN002	2018-07-30	15.00	AAA	AAA	4.74	5.00	15.00	一般中期 票据
	18 萧山国资 SCP002	2018-06-29	0.00	-	AAA	4.89	0.74	10.00	超短期融 资债券
	18 萧山国资 SCP001	2018-04-25	0.00	-	AAA	4.78	0.58	10.00	超短期融 资债券
	18 萧山国资 MTN001	2018-03-20	25.00	AAA	AAA	5.93	5.00	25.00	一般中期 票据
	17 萧国资 SCP003	2017-08-03	0.00	-	AAA	4.52	0.74	5.00	超短期融 资债券

发行人	证券名称	发行日期	当前 余额 (亿)	债项 评级	主体 评级	票面 利率 (当 期)%	发行 期限	发行 规模 (亿)	证券类别
	17 萧国资 SCP002	2017-08-03	0.00	-	AAA	4.52	0.74	5.00	超短期融 资债券
	17 萧国资 SCP001	2017-07-13	0.00	-	AAA	4.49	0.74	5.00	超短期融 资债券
	16 萧山国资 SCP001	2016-10-20	0.00	-	AAA	2.84	0.74	5.00	超短期融 资债券
	15 萧国资 MTN001	2015-08-25	0.00	AAA	AAA	4.50	5.00	10.00	一般中期 票据
	14 萧国资 CP001	2014-05-13	0.00	A-1	AAA	5.28	1.00	10.00	一般短期 融资券
	14 萧国资 MTN001	2014-04-15	0.00	AA+	AAA	6.09	3.00	5.00	一般中期 票据
	13 萧国资 CP001	2013-06-18	0.00	A-1	AAA	4.90	1.00	10.00	一般短期 融资券
	12 萧国资 MTN1	2012-12-14	0.00	AA+	AAA	5.17	3.00	5.00	一般中期 票据
	11 萧国资债	2011-11-22	0.00	AA+	AAA	6.90	5.00	20.00	一般企业 债
杭州萧山 经济技术 开发区国 有资产经 营有限公 司	21 萧山经开 PPN001	2021-11-10	20.00	-	AA+	3.60	15.00	20.00	定向工具
	21 萧经 01	2021-04-26	5.00	-	AA+	3.88	5.00	5.00	私募债
	20 萧经 02	2020-12-08	12.00	-	AA+	4.28	5.00	12.00	私募债
	20 萧经 01	2020-10-23	15.00	-	AA+	4.00	5.00	15.00	私募债
	14 萧山经开债	2014-05-13	0.00	AA+	AA+	6.90	7.00	13.00	一般企业 债
	12 萧山经开债	2012-12-26	0.00	AA	AA+	6.70	6.00	14.00	一般企业 债
杭州萧山 环境集团 有限公司	19 萧山环境 MTN001	2019-07-17	8.00	AA+	AA+	4.50	5.00	8.00	一般中期 票据
	19 萧山环境 SCP001	2019-01-10	0.00	-	AA+	3.40	0.74	6.00	超短期融 资债券
	15 萧山水务 PPN001	2015-09-24	0.00	-	AA+	5.20	3.00	3.00	定向工具
	14 萧山水务 CP001	2014-10-28	0.00	A-1	AA+	4.63	1.00	2.50	一般短期 融资券
	14 萧山水务 MTN001	2014-09-25	0.00	AA+	AA+	6.25	5.00	2.00	一般中期 票据
	13 萧山水务 CP001	2013-11-28	0.00	A-1	AA+	6.80	1.00	3.00	一般短期 融资券
	13 萧山水 MTN1	2013-04-23	0.00	AA	AA+	5.60	5.00	4.00	一般中期 票据
	12 萧山水务 CP001	2012-01-05	0.00	A-1	AA+	7.80	1.00	3.00	一般短期 融资券
	21 萧山机场 SCP002	2021-09-01	9.00	-	AAA	2.18	0.49	9.00	超短期融 资债券

发行人	证券名称	发行日期	当前 余额 (亿)	债项 评级	主体 评级	票面 利率 (当 期)%	发行 期限	发行 规模 (亿)	证券类别
杭州萧山 国际机场 有限公司	21 萧山机场 SCP001	2021-03-09	0.00	-	AAA	2.60	0.49	6.00	超短期融 资债券
	19 杭机 01	2019-04-19	13.00	AAA	AAA	3.98	5.00	13.00	一般公司 债
	18 杭机 01	2018-11-13	4.90	AAA	AAA	4.08	5.00	5.00	一般公司 债
	16 萧山机场 CP001	2016-05-20	0.00	A-1	AAA	3.04	1.00	6.00	一般短期 融资券
	16 萧山机场 PPN002	2016-05-19	0.00	-	AAA	3.60	3.00	5.00	定向工具
	16 萧山机场 PPN001	2016-01-07	0.00	-	AAA	3.69	3.00	5.00	定向工具
	13 杭机场 MTN1	2013-04-25	0.00	AAA	AAA	5.12	5.00	5.00	一般中期 票据
	12 杭机场 MTN1	2012-10-09	0.00	AAA	AAA	5.55	5.00	5.00	一般中期 票据
	12 萧山机场 CP001	2012-03-21	0.00	A-1	AAA	4.74	1.00	3.00	一般短期 融资券

第五条 发行人主要财务状况

本文中 2018-2020 年度财务数据均来源于发行人经审计的财务报告，2021 半年度及 2021 年三季度财务数据未经审计。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表。

一、财务报表编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）。

二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

（一）会计政策变更

1、2018 年度会计政策变更

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《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），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

（1）资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收

款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

(2) 利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；在“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

(3) 所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

本公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2018 年度的财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

单位：万元

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应付利息	7,841.28	其他应付款	32,226.34
其他应付款	24,385.06		
长期应付款	80,000.00	长期应付款	80,017.07
专项应付款	17.07		

2、2019 年度会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对

一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目。将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。

年初（2019 年 1 月 1 日）及上期（2018 年度）受影响的财务报表项目明细情况如下：

单位：万元

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
减：资产减值损失	3.70	加：资产处置收益（损失以“—”号填列）	-3.70

3、2020 年度会计政策变更

无。

4、2021 年 1-9 月会计政策变更

（1）本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

本公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2020 年度的财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

单位：万元

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
可供出售金融资产	18,841.50	其他非流动金融资产	18,841.50
资产减值损失	-21.94	信用减值损失	-21.94

(2) 财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司董事会决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

以上收入准则政策调整对本单位无影响，因此不再进行调整。

(3) 财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。经本公司董事会决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的

累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。其中，对首次执行日的融资租赁，本公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

本公司根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：
A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

以上租赁政策调整对本单位无影响，因此不再进行调整。

（二）会计估计变更

无。

（三）重大前期差错更正

无。

三、审计情况

发行人 2018 年度审计报告经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了勤信审字【2019】第 0566 号标准无保留审计意见。

发行人 2019 年度审计报告经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了勤信审字【2020】第 0713 号标准无保留审计意见。

发行人 2020 年度审计报告经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了勤信审字【2021】第 0300 号标准无保留审计意见。

四、合并报表范围变化

（一）2018 年合并报表范围的变化情况

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	持股比例	级次	变动方向	变动原因
杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司	137,750.00	51.22	一级	新增	新设
杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司	10,000.00	100.00	二级	新增	新设

（二）2019 年合并报表范围的变化情况

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	持股比例	级次	变动方向	变动原因
杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司	10,000.00	100.00	一级	新增	新设

杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司 (曾用名: 杭州钱江世纪城开元物业服务 有限公司)	1,000.00	51.00	一级	新增	新设
---	----------	-------	----	----	----

(三) 2020 年合并报表范围的变化情况

无。

(四) 2021 年 1-9 月合并报表范围的变化情况

无。

截至 2021 年 9 月末发行人纳入合并报表范围的子公司有 6 家。

截

至

单位: 万元

序号	公司名称	2 1 注册 资本	持股比例	是否 并表	子公司 层级
1	杭州萧山钱江世纪城实业投资有限公司	2,400.00	100.00%	是	一级
2	杭州宁成置业有限公司	1,000.00	100.00%	是	一级
3	萧山钱江世纪城城市运营有限公司	137,750.00	100.00%	是	一级
4	杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司	10,000.00	100.00%	是	二级
5	杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司	10,000.00	100.00%	是	一级
6	杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司	1,000.00	51.00%	是	一级

五、发行人报告期内财务会计信息及主要财务指标

(一) 合并财务报表

1、合并资产负债表

发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年
流动资产：				
货币资金	136,319.79	73,522.07	105,081.39	167,063.33
应收票据	309.42	100.00	-	-
应收账款	121,169.22	48,940.49	103,962.98	-
预付款项	34,945.29	13,822.42	228,437.29	321.61
其他应收款	192,659.75	141,897.83	44,321.94	294,365.72
存货	4,270,181.37	3,738,487.48	2,649,295.66	2,393,539.68
其他流动资产	1,874.01	496.81	1,495.81	-
流动资产合计	4,757,458.84	4,017,267.10	3,132,595.06	2,855,290.33
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	18,841.50	12,041.50	42,041.50
长期股权投资	151,209.14	151,209.14	29,726.09	2,000.00
其他非流动金融资产	20,041.50	-	-	-
投资性房地产	81,205.08	82,039.26	-	-
固定资产	6,901.47	8,536.02	11,495.59	3,226.64
在建工程	245.75	-	-	-
无形资产	89,392.39	280,313.35	0.35	0.18
长期待摊费用	3,472.03	543.06	100.46	147.02
递延所得税资产	64.83	64.83	9.84	2.31
其他非流动资产	6,400.00	6,400.00	400.00	-
非流动资产合计	358,932.20	547,947.16	53,773.84	47,417.65
资产总计	5,116,391.04	4,565,214.26	3,186,368.90	2,902,707.98
流动负债：				
短期借款	20,000.00	-	1,000.00	-
应付账款	634,377.68	451,197.60	6,524.87	7.38
预收款项	982.56	824.90	-	91.82

应付职工薪酬	119.43	108.81	14.58	5.3
应交税费	16,363.44	17,538.75	14,668.71	12,583.81
其他应付款	524,652.83	515,731.36	121,899.24	179,132.90
一年内到期的非流动负债	2,751.50	135,036.75	316,000.00	29,667.00
流动负债合计	1,199,247.43	1,120,438.18	460,107.40	221,488.21
非流动负债：				
长期借款	575,725.75	461,111.75	363,000.00	147,000.00
应付债券	864,000.00	522,000.00	408,000.00	628,000.00
长期应付款	83,886.93	83,886.93	80,000.00	146,147.47
非流动负债合计	1,523,612.68	1,066,998.68	851,000.00	921,147.47
负债合计	2,722,860.11	2,187,436.86	1,311,107.40	1,142,635.68
股东权益：				
股本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	2,015,088.26	2,015,088.26	1,557,127.28	1,488,333.01
盈余公积	26,104.26	26,104.26	26,104.26	21,684.25
未分配利润	301,891.26	286,090.32	241,563.57	200,055.04
归属于母公司股东权益合计	2,393,083.78	2,377,282.84	1,874,795.10	1,760,072.30
少数股东权益	447.15	494.55	466.40	-
股东权益合计	2,393,530.93	2,377,777.39	1,875,261.50	1,760,072.30
负债和股东权益总计	5,116,391.04	4,565,214.26	3,186,368.90	2,902,707.98

2、合并利润表

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	249,169.77	365,694.09	256,240.30	187,989.52

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：营业收入	249,169.77	365,694.09	256,240.30	187,989.52
二、营业总成本	247,834.21	370,025.08	262,675.87	180,799.08
其中：营业成本	236,261.60	351,165.83	244,268.74	179,039.61
税金及附加	832.29	600.32	689.54	124.69
销售费用	1.10	0.97	0.28	-
管理费用	9,705.07	11,988.91	6,005.75	4,428.38
财务费用	1,034.15	6,269.04	11,711.55	-2,797.31
其中：利息费用	1,062.49	5,166.26	6,596.17	-
利息收入	832.29	43.21	479.11	316.37
加：其他收益	10,036.15	52,146.51	50,479.13	42,400.00
投资收益	-	-272.95	4,077.24	-
资产减值损失	-	-219.97	-30.11	-3.70
资产处置收益	6,065.38	-	-	-
三、营业利润	17,437.10	47,322.59	48,090.70	49,590.44
加：营业外收入	48.05	25.63	94.49	0.83
减：营业外支出	990.61	1,470.13	1,366.11	1,328.87
四、利润总额	16,494.54	45,878.09	46,819.07	48,262.39
减：所得税费用	741.00	1,323.19	914.14	1,164.63
五、净利润	15,753.53	44,554.91	45,904.93	47,097.77
归属于母公司股东的净利润	15,800.94	44,526.75	45,928.53	47,097.77
少数股东损益	-47.41	28.16	-23.60	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	15,753.53	44,554.91	45,904.93	47,097.77
归属于母公司股东的综合收益总额	15,800.94	44,526.75	45,928.53	47,097.77

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于少数股东的综合收益总额	-47.41	28.16	-23.60	-

3、合并现金流量表

发行人近三年及一期合并现金流量表

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	167,873.40	418,397.57	153,573.12	188,250.26
收到的税费返还	115.55	1,842.99	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	631,887.82	807,326.13	584,261.86	334,660.67
经营活动现金流入小计	799,876.77	1,227,566.68	737,834.98	522,910.93
购买商品、接受劳务支付的现金	536,392.45	635,056.87	269,243.83	130,109.14
支付给职工以及为职工支付的现金	1,110.74	2,260.31	1,447.89	1,034.23
支付的各项税费	14,128.19	2,432.48	100.39	125.47
支付其他与经营活动有关的现金	509,073.01	361,728.62	435,099.70	338,240.34
经营活动现金流出小计	1,060,704.38	1,001,478.28	705,891.81	469,509.18
经营活动产生的现金流量净额	-260,827.61	226,088.40	31,943.17	53,401.75
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	30,000.00	-
取得投资收益收到的现金		-	4,595.15	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	39,436.22	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	1,827.00
投资活动现金流入小计	39,436.22	-	34,595.15	1,827.00

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,893.11	58,076.22	226,341.81	101.10
投资支付的现金	1,200.00	134,556.00	28,244.00	32,000.00
投资活动现金流出小计	26,093.11	192,632.22	254,585.81	32,101.10
投资活动产生的现金流量净额	13,343.11	-192,632.22	-219,990.66	-30,274.10
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	490.00	-
取得借款收到的现金	755,706.00	346,875.00	350,000.00	150,000.00
发行债券收到的现金		-	-	295,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金		668.8	10,000.00	66,130.40
筹资活动现金流入小计	755,706.00	347,543.8	360,490.00	511,630.40
偿还债务支付的现金	414,281.25	317,851.5	77,667.00	432,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,142.54	61,266.12	69,808.35	42,171.80
支付其他与筹资活动有关的现金		33,429.4	84,349.30	-
筹资活动现金流出小计	445,423.79	412,547.02	231,824.65	474,471.80
筹资活动产生的现金流量净额	310,282.21	-65,003.22	128,665.35	37,158.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-12.27	-2,599.81	2,531.98
五、现金及现金等价物净增加额	62,797.71	-31,559.31	-61,981.95	62,818.23
加：期初现金及现金等价物余额	73,522.07	105,081.39	167,063.33	104,245.10
六、期末现金及现金等价物余额	136,319.79	73,522.07	105,081.39	167,063.33

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

母公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	131,010.37	64,423.83	93,637.79	92,508.19
应收账款	73,137.24	-	95,246.80	-
预付款项	10,273.00	10,124.93	345.78	223.18
其他应收款	276,571.47	390,998.72	236,088.81	321,558.62
存货	4,258,936.99	3,738,004.72	2,560,547.99	2,309,172.87
其他流动资产		-	-	-
流动资产合计	4,749,929.08	4,203,552.20	2,985,867.17	2,723,462.85
非流动资产：				
可供出售金融资产		6,041.50	12,041.50	12,041.50
长期股权投资	312,909.65	312,909.65	188,126.60	92,760.11
其他非流动金融资产	6,041.50	-	-	-
固定资产	2,959.72	2,970.53	3,088.09	3,219.11
无形资产		-	-	0.18
长期待摊费用	479.87	543.06	100.46	147.02
递延所得税资产	64.83	64.83	9.84	2.31
其他非流动资产	6,400.00	6,400.00	400.00	-
非流动资产合计	328,855.57	328,929.57	203,766.49	108,170.22
资产总计	5,078,784.64	4,532,481.77	3,189,633.66	2,831,633.07
流动负债：				
短期借款	20,000.00	-	1,000.00	-
应付账款	607,856.31	427,602.14	74.08	-
预收款项		353.73	-	-
应付职工薪酬		-	4.14	5.30
应交税费	13,596.32	13,301.40	12,870.97	12,468.08

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	522,683.48	511,995.81	139,929.39	178,731.96
一年内到期的非流动负债	2,751.50	135,036.75	316,000.00	29,667.00
流动负债合计	1,166,887.60	1,088,289.83	469,878.58	220,872.34
非流动负债：				
长期借款	575,725.75	461,111.75	363,000.00	147,000.00
应付债券	864,000.00	522,000.00	408,000.00	628,000.00
长期应付款	83,886.93	83,886.93	80,000.00	80,000.00
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,523,612.68	1,066,998.68	851,000.00	855,000.00
负债合计	2,690,500.28	2,155,288.51	1,320,878.58	1,075,872.34
所有者权益：				
股本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	2,015,088.26	2,015,088.26	1,557,127.28	1,488,333.01
盈余公积	26,104.26	26,104.26	26,104.26	21,684.25
未分配利润	297,091.84	286,000.73	235,523.55	195,743.47
所有者权益合计	2,388,284.36	2,377,193.25	1,868,755.08	1,755,760.73
负债和所有者权益总计	5,078,784.64	4,532,481.77	3,189,633.66	2,831,633.07

2、母公司利润表

母公司近三年及一期利润表

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	193,287.46	274,802.96	247,953.84	187,989.52
减：营业成本	183,685.47	261,717.11	236,146.51	179,039.61
税金及附加	68.43	66.28	75.74	77.19

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
管理费用	6,436.35	6,490.69	5,260.47	4,417.94
财务费用	1,064.23	6,298.18	10,920.82	50.86
其他收益	10,000.00	52,120.87	50,479.13	42,400.00
投资收益（损失以“—”号填列）	-	-272.95	-517.91	-
资产减值损失	-	-219.97	-30.11	3.70
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	12,033.00	51,858.65	45,481.42	46,800.22
加：营业外收入	35.37	12.94	77.25	0.83
减：营业外支出	977.26	1,449.39	1,366.11	1,328.87
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	11,091.11	50,422.19	44,192.56	45,472.17
减：所得税费用	-	-54.99	-7.53	1,099.13
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	11,091.11	50,477.18	44,200.08	44,373.04
五、综合收益总额	11,091.11	50,477.18	44,200.08	44,373.04

3、母公司现金流量表

母公司近三年及一期现金流量表

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	120,000.00	370,430.91	153,050.93	188,250.26
收到的税费返还	115.50	57.55	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	744,421.52	800,513.73	587,450.82	334,145.37
经营活动现金流入小计	864,537.03	1,171,002.20	740,501.76	522,395.63
购买商品、接受劳务支付的现金	488,249.55	576,420.12	261,818.32	125,758.65
支付给职工以及为职工支付的现金	907.98	1,577.60	1,385.64	1,034.23
支付的各项税费	6,606.54	797.59	51.61	110.44

支付其他与经营活动有关的现金	612,458.35	431,238.12	571,813.26	307,934.81
经营活动现金流出小计	1,108,222.43	1,010,033.43	835,068.82	434,838.13
经营活动产生的现金流量净额	-243,685.40	160,968.76	-94,567.07	87,557.51
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		31,245.00	500.00	-
取得投资收益收到的现金		1,049.36	4,347.79	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	1,827.00
投资活动现金流入小计		32,294.36	4,847.79	1,827.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10.26	123.52	121.77	101.10
投资支付的现金		125,056.00	95,884.40	65,850.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计	10.26	125,179.52	96,006.17	65,951.10
投资活动产生的现金流量净额	-10.26	-125,179.52	-96,006.17	-64,124.10
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	755,706.00	346,875.00	350,000.00	150,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		668.80	10,000.00	-
发行债券收到的现金		-	-	295,500.00
筹资活动现金流入小计	755,706.00	347,543.80	360,000.00	445,500.00
偿还债务支付的现金	414,281.25	317,851.50	77,667.00	432,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,142.54	61,266.12	69,808.35	42,171.80
支付其他与筹资活动有关的现金		33,429.40	18,218.90	
筹资活动现金流出小计	445,423.79	412,547.02	165,694.25	474,471.80
筹资活动产生的现金流量净额	310,282.21	-65,003.22	194,305.75	-28,971.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	66,586.55	-29,213.96	1,129.60	-5,538.39
加：期初现金及现金等价物余额	64,423.83	93,637.79	92,508.19	98,046.58
六、期末现金及现金等价物余额	131,010.37	64,423.83	93,637.79	92,508.19

（三）发行人主要财务数据和指标

发行人近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年 9 月末/1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	5,116,391.04	4,565,214.26	3,186,368.90	2,902,707.98
流动资产	4,757,458.84	4,017,267.10	3,132,595.06	2,855,290.33
负债合计	2,722,860.11	2,187,436.86	1,311,107.40	1,142,635.68
流动负债	1,199,247.43	1,120,438.18	460,107.40	221,488.21
所有者权益	2,393,530.93	2,377,777.39	1,875,261.50	1,760,072.30
营业收入	249,169.77	365,694.09	256,240.30	187,989.52
营业成本	236,261.60	370,025.08	262,675.87	180,799.08
利润总额	16,494.54	45,878.09	46,819.07	48,262.39
净利润	15,753.53	44,554.91	45,904.93	47,097.77
经营活动产生的现金流量净额	-260,827.61	226,088.40	31,943.17	53,401.75
投资活动产生的现金流量净额	13,343.11	-192,632.22	-219,990.66	-30,274.10
筹资活动产生的现金流量净额	310,282.21	-65,003.22	128,665.35	37,158.60

发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	3.97	3.59	6.81	12.89
速动比率	0.41	0.25	1.05	2.08
资产负债率 (%)	53.22	47.92	41.15	39.36
净资产收益率 (%)	0.66	2.10	2.53	2.91
EBITDA (亿元)	2.19	6.50	5.33	4.82
总资产收益率 (%)	0.33	1.15	1.51	1.78
存货周转率 (次)	0.06	0.11	0.10	0.08
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
EBITDA 利息保障倍数	0.49	1.08	1.72	1.57

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=总负债/总资产

（4）净资产收益率=净利润/平均所有者权益

（5）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销

（6）总资产收益率=净利润/平均总资产

（7）存货周转率=营业成本/存货平均余额

（8）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

(9) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

(10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息费用

六、管理层讨论与分析

(一) 资产构成分析

发行人近三年及一期主要资产构成情况

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
流动资产	4,757,458.84	92.98	4,017,267.10	88.00	3,132,595.06	98.31	2,855,290.33	98.37
非流动资产	358,932.20	7.02	547,947.16	12.00	53,773.84	1.69	47,417.65	1.63
资产总计	5,116,391.04	100.00	4,565,214.26	100.00	3,186,368.90	100.00	2,902,707.98	100.00

发行人自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断壮大，经营业绩不断提高，保持了快速、平稳、健康的发展态势。近三年及一期，发行人总资产分别是 2,902,707.98 万元、3,186,368.90 万元、4,565,214.26 万元和 5,116,391.04 万元，增幅 17.90%、9.77%、43.27%和 12.07%，2020 年总资产较 2019 年增长 43.27%，增幅较大，主要系存货、无形资产增加所致。

资产结构方面，发行人流动资产在资产总额中占比较大，近三年及一期末，发行人流动资产分别为 2,855,290.33 万元、3,132,595.06 万元、4,017,267.10 万元和 4,757,458.84 万元，流动资产占资产总额比重分别为 98.37%、98.31%、88.00%和 92.98%。近三年及一期，发行人资产结构较为稳定。

截至 2020 年末，发行人共有 19 宗土地使用权。其中 13 宗土地使用权可单独计量，10 宗计入存货科目，3 宗计入无形资产科目；6 宗土地使用权不可单独计量，5 宗计入固定资产科目，账面价值包含在固定资产中，1 宗计入投资性房地产科目，账面价值包含在投资性房地产中。具体如下：

(1) 发行人有 10 宗土地使用权计入存货科目核算，其中 9 宗土地使用权为无偿划拨土地计入，已取得产权证，账面价值为 0；1 宗土地使用权以出让方式取得，已缴纳土地出让金，账面价值为 143,954 万元，2021 年取得不动产权证。

(2) 发行人有 3 宗土地使用权计入无形资产科目核算，3 宗土地以出让方式取得并已缴纳土地出让金，尚未取得产权证，账面价值为 280,312.93 万元。2021 年其中 1 宗土地已处置，余 2 宗土地已取得不动产权证。

1、流动资产分析

发行人最近三年及一期的流动资产结构情况如下：

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
货币资金	136,319.79	2.87	73,522.07	1.83	105,081.39	3.35	167,063.33	5.85
应收票据	309.42	0.01	100.00	0.00	-	-	-	-
应收账款	121,169.22	2.55	48,940.49	1.22	103,962.98	3.32	-	-
预付款项	34,945.29	0.73	13,822.42	0.34	228,437.29	7.29	321.61	0.01
其他应收款	192,659.75	4.05	141,897.83	3.53	44,321.94	1.41	294,365.72	10.31
存货	4,270,181.37	89.76	3,738,487.48	93.06	2,649,295.66	84.57	2,393,539.68	83.83
其他流动资产	1,874.01	0.04	496.81	0.01	1,495.81	0.05	-	-
流动资产合计	4,757,458.84	100.00	4,017,267.10	100.00	3,132,595.06	100.00	2,855,290.33	100.00

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 2,855,290.33 万元、3,132,595.06 万元、4,017,267.10 万元和 4,757,458.84 万元。发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成。存货是流动资产最主要的构成部分。近三年及一期末，存货在流动资产中占比分别为 83.83%、84.57%、93.06%和 89.76%。

（1）货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 167,063.33 万元、105,081.39 万元、73,522.07 万元和 136,319.79 万元，占流动资产的比重分别为 5.85%、3.35%、1.83%和 2.87%，主要由银行存款构成。2021 年 9 月末的货币资金大幅上升主要系发行人于 2021 年 3 月 24 日发行了“21 钱江世纪 PPN001”，债券规模为 12 亿元。截至 2021 年 9 月末，发行人货币资金不存在受限情况。

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为 0 万元、103,962.98 万元、48,940.49 万元和 121,169.22 万元，占流动资产的比重分别为 0%、3.32%、1.22%和 2.55%。2020 年末较 2019 年末，公司应收账款减少 55,022.49 万元，减幅 52.93%，主要系应收工程款收回所致；2021 年 9 月末较 2020 年末公司应收账款增加 72,228.73 万元，增幅为 147.58%，主要系应收钱江世纪城管委会土地征用款增加所致。

截至 2021 年 6 月末，发行人前五大应收账款明细如下：

表：截至 2021 年 6 月末发行人前五大应收账款明细

单位：万元、%

应收对象	性质	是否关联方	账面金额	占应收账款比例	账龄	回款计划
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	土地征用款	是	157,744.87	59.97	1 年以内	半年内
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	委托代建收入	是	58,937.54	22.41	1 年以内	半年内
杭州融创至臻商业管理有限公司	租金	否	5,342.61	2.03	1 年以内	半年内
潮峰钢构集团有限公司	销售混凝土货款	否	3,180.66	1.21	1 年以内	半年内
浙江东南网架股份有限公司	销售混凝土货款	否	3,062.47	1.16	1 年以内	半年内
合计			228,268.16	86.78		

截至 2020 年末，发行人前五大应收账款明细如下：

表：截至 2020 年末发行人前五大应收账款明细

单位：万元、%

应收对象	性质	是否关联方	账面金额	占应收账款比例	账龄
中国建设第八工程局有限公司	销售混凝土货款	否	5,317.01	12.7	1 年以内
杭州融创至臻商业管理有限公司	租金	否	4,364.16	9.27	1 年以内
潮峰钢构集团有限公司	销售混凝土货款	否	3,052.19	8.92	1 年以内
浙江国泰建设集团有限公司	销售混凝土货款	否	2,869.53	8.78	1 年以内
中国建筑一局（集团）有限公司	销售混凝土货款	否	2,828.43	7.17	1 年以内
合计		-	18,431.32	46.83	

截至 2019 年末，发行人前五大应收账款明细如下：

表：截至 2019 年末发行人前五大应收账款明细

单位：万元、%

应收对象	性质	是否关联方	账面金额	占应收账款比例	账龄
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	应收工程款	是	95,246.80	91.62	1 年以内
中建八局第一建设有限公司	销售混凝土货款	否	1,949.74	1.88	1 年以内

中铁七局集团西安铁路工程有 限公司	销售混凝土货款	否	1,714.45	1.65	1 年以内
中国建筑第八工程局有限公司	销售混凝土货款	否	1,399.76	1.35	1 年以内
上海建工七建集团有限公司	销售混凝土货款	否	1,096.75	1.05	1 年以内
合计			101,407.51	97.55	

截至 2018 年末，发行人无应收账款。

报告期内，发行人应收账款主要是欠款方为政府相关部门及国有企业，信誉较好，实力较强，违约风险小，故未计提坏账准备。

截至 2020 年末，发行人对政府机构应收账款金额为 366.38 万元，明细如下：

科目	单位	款项性质	余额 (万元)
应收账款	萧山区人民政府盈丰街道办事处	物业费	1.63
应收账款	杭州市萧山区区级机关事务管理局	租金	364.75
合计			366.38

(3) 预付款项

近三年及一期末，发行人预付款项金额分别为 321.61 万元、228,437.29 万元、13,822.42 万元和 34,945.29 万元，占流动资产比重分别为 0.01%、7.29%、0.34%和 0.73%。2020 年末较 2019 年末，公司预付款项减少 214,614.87 万元，降幅 93.95%，主要系预付土地出让金减少所致。2021 年 9 月末较 2020 年末公司预付款项增加 21,122.87 万元，增幅为 152.82%，主要系发行人新增预购房屋资产所致。

截至 2021 年 6 月末，发行人前五大预付款项明细如下：

表：截至 2021 年 6 月末发行人前五大预付款项明细

单位：万元、%

债务人名称	款项的性质	是否关联方	账龄	账面余额	占预付款项比例
杭州瑞诚兴联置业有限公司	SKP 进度款	是	1 年以内	24,560.00	65.11
杭州萧山钱江世纪城沿江建设开发有限公司	工程款	否	1-2 年	10,000.00	26.51
杭州胜向房地产开发有限公司	租金	否	1 年以内 266.97; 1-2 年 511.14	778.11	2.06
杭州天人房地产开发有限公司	租金	否	1 年以内	719.62	1.91
世华帝宝	租金	否	1 年以内 234.39; 1-2 年 46.92	281.31	0.75
合计		-	-	36,339.04	96.34

截至 2020 年末，发行人前五大预付款项明细如下：

表：截至 2020 年末发行人前五大预付款项明细

单位：万元、%

债务人名称	款项的性质	是否关联方	账龄	账面余额	占预付款项比例
杭州萧山钱江世纪城沿江建设开发有限公司	预付工程款	否	1 年以内	11,331.48	81.98
杭州胜向房地产开发有限公司	租金	否	1 年以内	1,113.55	8.06
杭州天人房地产开发有限公司	租金	否	1 年以内	770.23	5.57
杭州世华帝宝物业服务有限公司	物业费	否	1 年以内	125.72	0.91
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	租金	是	1-2 年以内	122.43	0.89
合计		-	-	13,463.41	97.41

截至 2019 年末，发行人前五大预付款项明细如下：

表：截至 2019 年末发行人前五大预付款项明细

单位：万元、%

债务人名称	款项的性质	是否为关联方	账龄	账面余额	占预付款项比例
杭州市规划和自然资源局萧山分局	土地出让金	否	1 年以内	228,051.20	99.83
杭州萧山世纪城管理委员会	预付房租	是	1 年以内	350.96	0.15

国网浙江杭州市萧山区供电公司	电费	否	1 年以内	15.79	0.01
杭州萧山供水有限公司	水费	否	1 年以内 6.58; 1-2 年 9.41	15.99	0.01
中国电信股份有限公司杭州钱江世纪城支行	通讯费	否	1 年以内	3.00	0.00
合计		-	-	228,436.94	100.00

截至 2018 年末，发行人前两大预付款项明细如下：

表：截至 2018 年末发行人前两大预付款项明细

单位：万元、%

债务人名称	款项的性质	是否为关联方	账龄	账面余额	占预付款项比例
国网浙江杭州市萧山区供电公司	电费	否	1 年以内 180.00; 1-2 年 89.03	269.03	83.65
杭州萧山供水有限公司	水费	否	1 年以内	52.58	16.35
合计				321.61	100.00

上述预付款项中涉及政府、政府相关部门的往来款均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

（4）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 294,365.72 万元、44,321.94 万元、141,897.83 万元和 192,659.75 万元，占流动资产比重分别为 10.31%、1.41%、3.53%和 4.05%。主要为往来款、备用金和保证金。2018 年末，公司应收款中涉及到钱江世纪城管委会的款项金额为 24.85 亿元，占其他应收款的比例为 84.40%，主要为代垫工程款，建设保证金等，为经营性款项，截至 2019 年末，上述款项除 450 万工程建设保证金外已全部回款。2020 年末较 2019 年末，公司其他应收款增加 97,575.89 万元，增幅 220.15%，主要系对杭州亚运

村建设有限公司的暂借款增加所致。2021 年 9 月末较 2020 年末，公司其他应收款增加 50,761.92 万元，增幅为 35.77%，主要系处置无形资产中土地使用权产生其他应收款项。发行人不存在替政府融资等行为。

截至 2021 年 6 月末，发行人其他应收款金额前五名单位情况如下：

2021 年 6 月末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	是否为关联方	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	回款计划
杭州亚运村建设有限公司	往来款	是	90,439.41	1 年以内 9,599.96 万元；1 年以上 80,839.45 万元	53.62	一年内
杭州地方铁路开发有限公司	往来款	否	30,000.00	1 年以内	17.79	半年内
学军中学教育集团文渊中学	设备款	否	13,086.40	1 年以内 245.45 万元；1 年以上 12,840.95 万元	7.76	一年内
杭州萧山世纪城管委会	往来款	是	12,433.56	1 年以内 11,983.56 万元；1 年以上 450.00 万元	7.37	半年内
杭州市萧山区崇文世纪城实验学校	设备款	否	8,442.22	1 年以上	5.01	一年内
合计			154,401.59		91.54	

截至 2020 年末，发行人其他应收款金额前五名单位情况如下：

2020 年末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款的比例 (%)
杭州亚运村建设有限公司	借款	是	107,506.12	1 年以内	75.62
学军中学教育集团文渊中学	设备款	否	12,840.95	3 年以内	9.03
杭州市萧山区崇文世纪城实验学校	设备款	否	8,442.22	3 年以内	5.94
萧山区征地拆迁办公室	临时用地复耕费	否	6,182.80	4 年以内	4.35
浙江恒领实业有限公司	保证金	否	800.00	1 年以内	0.56
合计			135,772.09		95.50

报告期内，发行人其他应收款前五大欠款方为政府相关部门及国有企业，信誉较好，实力较强，违约风险小，故未计提坏账准备。截至 2021 年 6 月末，发行人共提取坏账准备 259.33 万元，占其他应收款总额的 0.15%。

截至 2020 年末，发行人对政府机构的其他应收款金额为 6,642.60 万元。

单位	款项性质	余额 (万元)
佳丰北苑-管委会	亮化工程结算	5.38
萧山区征地拆迁办公室	临时用地复耕费	6,182.80
钱江世纪城管委会	建设保证金	450.00
杭州萧山区财政 (散装水泥办公	押金	4.42
合计		6,642.60

截至 2021 年 6 月末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类如下：

单位：万元

分类	款项性质	金额	占比
经营性其他应收款	往来款、设备款	78,233.62	46.38
非经营性其他应收款	往来款	90,439.41	53.62
合计	-	168,673.03	100.00

截至 2021 年 6 月末，发行人经营性其他应收款合计 78,233.62 万元，主要包括：发行人与杭州市萧山区崇文世纪城实验学校、学军中学教育集团文渊中学的应收设备款；发行人与杭州萧山世纪城管委会的代垫工程款，建设保证金等；发行人与杭州地方铁路开发有限公司的工程往来款。上述往来款具有正常的业务背景，发行人不存在替政府融资的行为。

截至 2021 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款合计 90,439.41 万元，占 2021 年总资产的比重为 1.76%。主要包括：发行人与关联方杭州亚运村建设有限公司的应收款，主要是暂借款。

报告期内，发行人非经营性往来占款已根据公司内部规定履行了内部审批程序。发行人非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制：根据公司制度规定，公司资金支出依照额度大小，实行董事长、总经理分层审批制度，由财务部设立专职财务人员负责结算；针对大额往来占款或资金拆借的，需经总经理审批，董事长签批后使用。

为加强自身关联交易的管理，明确管理职责和分工，维护公司、股东和债权人的合法利益，保证公司关联交易的合法性、公允性，根据《中华人民共和国公司法》、《杭州萧山世纪城开发建设有限责任公司公司章程》等法律法规，公司制订了《关联交易管理办法》。该办法对公司关联人和关联交易的行为进行了确认，如确认关联人实施关联交易，公司董事会需对关联交易事项进行审议，关联董事应当回避表决。如关联董事回避表决后，有表决权的董事未

达到法定人数的，则提交股东会进行表决。

公司与各关联方之间的关联交易已按照公司规定，履行股东会审批程序，公司内控执行情况较好，不存在违反法律、法规或公司制度的情形。

（4）存货

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,393,539.68 万元、2,649,295.66 万元、3,738,487.48 万元和 4,270,181.37 万元，占流动资产的比重分别为 83.83%、84.57%、93.06%和 89.76%。2019 年末，发行人存货较 2018 年末增加 255,755.99 万元，增幅 10.69%，主要是安置房项目以及土地整理增加所致。2020 年末较 2019 年末，公司存货增加 1,089,191.82 万元，增幅 41.11%，主要是基础设施业务增加所致。

2019-2020 年及 2021 年 6 月末，发行人存货情况如下：

2019-2020 年及 2021 年 6 月末发行人存货构成表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
安置小区工程	1,036,718.82	1,023,030.35	959,760.13	825,526.76
基础设施工程	1,597,674.16	1,315,520.66	729,789.47	739,289.62
土地整理	1,439,062.78	1,399,441.11	870,998.38	744,356.49
待开发土地				84,366.81
库存商品	11,384.72		88,024.03	
原材料	519.62	494.53	723.65	

低值易耗品		0.82		
合计	4,085,360.09	3,738,487.48	2,649,295.66	2,393,539.68

截至 2021 年 6 月末存货项目下的土地使用权，具体明细如下：

序号	土地使用者名称	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	是否抵押
1	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限公司	浙(2021)萧山区不动产权第 0085843 号	宁围镇钱江世纪城	出让	商业/商务/娱乐康体/城市轨道交通/文化设施 (B1/B2/B3/S2/A2)	87,245.00	143,954.00	成本法	否
2		杭萧国用(2016)第 0800167 号	萧山区宁围街道盈二村	划拨	安置房等其他	153,327.00	-	成本法	否
3		杭萧国用(2016)第 0800164 号	宁围街道新中村、宁东村	划拨	安置房等其他	32,357.00	-	成本法	否
4		浙(2018)萧山区不动产权第 0048435 号	宁围街道新中村	划拨	安置房等其他	166,129.00	-	成本法	否
5		浙(2020)萧山区不动产权第 0013805 号	宁围街道	划拨	城镇住宅用地(保障房)	52,502.00	-	成本法	否
6		浙(2020)萧山区不动产权第 0061034 号	钱江世纪城	划拨	城镇住宅用地(保障房)	23,639.00	-	成本法	否
7		浙(2020)萧山区不动产权第 0061072 号	钱江世纪城	划拨	城镇住宅用地(保障房)	32,903.00	-	成本法	否
8		浙(2020)萧山区不动产权第 0013760 号	宁围街道	划拨	城镇住宅用地(保障房)	34,653.00	-	成本法	否
9		浙(2020)萧山区不动产权第 0013777 号	钱江世纪城	划拨	城镇住宅用地(保障房)	33,905.00	-	成本法	否
		合计					143,954.00		

截至 2020 年末，发行人存货中安置小区工程情况如下：

项目	金额 (亿元)	是否 代建	委托方	总投 (亿元)	已投 (亿元)	建设期限	累计确 认收入 (亿元)	累计 回款 (亿元)
丰北村城乡一体化安置小区	11.44	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	9.44	11.44	2010-2021	-	
丰东村城乡一体化安置小区	10.48	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	9.51	10.88	2010-2022	0.42	0.42
丰二村一体化安置小区	10.89	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	7.37	10.89	2010-2019	-	
合丰村一体化安置小区	12.83	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	13.45	12.83	2010-2019	-	
利一村一体化安置小区	0.00	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	6.62	7.05	2010-2019	7.41	7.42
盈一村一体化安置小区	12.62	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	13.54	12.62	2008-2020		
盈二安置小区	15.39	否	/	25.55	15.39	2016-2024	-	
新中安置小区	7.24	否	/	6.28	7.24	2016-2024	-	
新中北安置小区	8.13	否	/	28.69	8.13	2017-2025	-	
丰东家园安置小区	3.06	否	/	13.28	3.06	2019-2023	-	
丰二家园一苑安置小区	1.53	否	/	5.80	1.53	2019-2023	-	
丰二家园二苑安置小区	2.27	否	/	8.34	2.27	2019-2023	-	
合丰家园安置小区	1.95	否	/	8.29	1.95	2019-2023	-	
世纪二苑	2.07	否	/	8.56	2.07	2019-2023	-	
世纪一苑	2.39	否	/	8.84	2.39	2019-2023	-	
合计	102.30	—		173.56	109.74		7.83	7.84

截至 2020 年末，发行人存货中基础设施工程如下：

项目	金额 (亿元)	是否 代建	委托方	总投 (亿元)	已投 (万元)	建设期限	累计确 认收入 (亿元)	累计 回款 (亿元)
钱江世纪城东单元	4.75	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	13.92	6.59	2008-2023	1.93	1.93

项目	金额 (亿元)	是否 代建	委托方	总投 (亿元)	已投 (万元)	建设期限	累计 确认 收入 (亿元)	累计 回款 (亿元)
钱江世纪城南单元	18.28	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	32.99	27.31	2008-2023	9.49	9.50
钱江世纪城西单元	1.65	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	8.14	8.59	2008-2023	7.28	7.29
钱江世纪城北单元	47.69	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	138.23	50.63	2008-2023	3.09	3.09
钱江世纪城核心区区块	23.14	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	54.94	31.20	2008-2023	8.47	8.48
钱江世纪城启动区块	11.07	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	25.33	13.91	2008-2023	2.98	2.98
两中心区块	24.96	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	124.81	39.43	2008-2023	15.18	15.21
合计	131.55			398.36	177.66		48.41	48.48

截至 2020 年末，发行人存货中土地整理情况如下：

项目	金额 (亿元)	是否 代建	委托方	总投 (亿元)	已投 (亿元)	建设期限	累计确认 收入(亿元)	累计回款 (亿元)
钱江世纪城东单元	33.47	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	45.05	43.45	2008-2023	10.48	10.49
钱江世纪城南单元	26.46	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	33.75	33.36	2008-2023	7.24	7.25
钱江世纪城西单元	13.56	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	20.05	19.69	2008-2023	6.44	6.45
钱江世纪城北单元	6.47	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	8.3	7.77	2008-2023	1.36	1.36
钱江世纪城核心区区块	47.87	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	55.47	54.10	2008-2023	6.54	6.54
两中心区块	12.11	是	杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	12.45	12.11	2008-2023	-	-
合计	139.94	—		175.07	170.47	—	32.06	32.09

根据发行人与杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司

签署的《委托开发建设项目框架协议》，上述项目为杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司委托发行人开发的项目，且发行人未来可按照投入的成本加计 5% 固定收益取得收入。因此，上述资产真实、有效，均不是公益性资产。不存在未签订协议的代建项目。

2、非流动资产分析

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 47,417.65 万元、53,773.84 万元、547,947.16 万元和 358,932.20 万元，占同期总资产的比例分别为 1.63%、1.69%、12.00% 和 7.02%。主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产等构成。

最近三年及一期末发行人非流动资产的总体构成情况如下：

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
可供出售金融资产	-	-	18,841.50	3.44	12,041.50	22.39	42,041.50	88.66
长期股权投资	151,209.14	42.13	151,209.14	27.60	29,726.09	55.28	2,000.00	4.22
其他非流动金融资产	20,041.50	5.58	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	81,205.08	22.62	82,039.26	14.97	-	-	-	-
固定资产	6,901.47	1.92	8,536.02	1.56	11,495.59	21.38	3,226.64	6.80
在建工程	245.75	0.07	-	-	-	-	-	-
无形资产	89,392.39	24.91	280,313.35	51.16	0.35	0.00	0.18	-
长期待摊费用	3,472.03	0.97	543.06	0.10	100.46	0.19	147.02	0.31
递延所得税资产	64.83	0.02	64.83	0.01	9.84	0.02	2.31	-
其他非流动资产	6,400.00	1.78	6,400.00	1.17	400	0.74	-	-
非流动资产合计	358,932.20	100.00	547,947.16	100.00	53,773.84	100.00	47,417.65	100.00

(1) 可供出售金融资产

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人可供出售金融资产分别为

42,041.50 万元、12,041.50 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比重分别为 88.66%、22.39%和 0.00%。2019 年末较 2018 年末减少 30,000.00 万元，为减少对杭州澳澜投资管理合伙企业投资所致。2020 年末较 2019 年末，公司可供出售金融资产增加 6,800 万元，增幅 56.47%，主要系增加对杭州众海云天股权投资合伙企业（有限合伙）和浙江容腾创业投资合伙企业（有限合伙）的出资所致。2021 年 9 月末，发行人无可供出售金融资产。

（2）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 2,000.00 万元、29,726.09 万元、151,209.14 万元和 151,209.14 万元，2019 年末较 2018 年末增加 27,726.09 万元，为增加对杭州亚运村建设有限公司投资所致。2020 年末较 2019 年末，公司长期股权投资增加 121,483.05 万元，增幅 408.67%，主要系对杭州亚运村建设有限公司的投资增加所致。

表：发行人2021年9月末长期股权投资明细

单位：万元、%

被投资单位	金额	持股比例
杭州亚运村建设有限公司	151,209.14	40.00
合计	151,209.14	

（3）投资性房地产

2020 年及 2021 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 82,039.26 万元和 81,205.08 万元，占总资产的比例分别为 1.80%和 1.58%。2018 年及 2019 年发行人无投资性房地产。

2020 年末较 2019 年末，公司新增投资性房地产 82,039.26 万元，

主要系子公司杭州宁成置业有限公司将部分土地的用途由自用转为出租所致。

截至 2021 年 6 月末，公司投资性房地产具体如下：

序号	土地使用者名称	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账方式	是否抵押
1	杭州宁成置业有限公司	杭萧国用(2014)第 0800045 号	宁围镇钱江世纪城	出让	商服	14,999.00	81,379.10	成本法	否
合计						14,999.00	81,379.10		

注：上述不动产权证于 2021 年 08 月 10 日取得，原土地证于 2014 年 04 月 03 日取得。

(4) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产分别为 3,226.64 万元、11,495.59 万元、8,536.02 万元和 6,901.47 万元，2019 年末较 2018 年末增加 8,268.95 万元，增幅 256.27%，2019 年固定资产大幅增加主要是因为房屋建筑物及机械设备类在建工程转为固定资产所致。发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、运输工具、办公设备、机械设备、电子设备等。2020 年末较 2019 年末，公司固定资产减少 2,959.57 万元，减幅 25.75%，主要系房屋建筑物和机械设备减少所致。

发行人2021年6月末固定资产构成情况表

单位：万元

项目	房屋建筑物	机械设备	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值	9,487.30	3,393.05	781.48	106.02	1,290.31	15,058.17

二、累计折旧	4,704.41	1,904.87	525.66	80.23	819.77	8,034.94
三、减值准备	-	-	-	-	-	-
四、账面价值	4,782.90	1,488.18	255.82	25.79	470.54	7,023.22

发行人 2021 年 6 月末房屋产权明细清单

单位：万元

序号	房屋产权使用 证号	产权 名称	坐落位置	取得日 期	用地 性质	用途	总面积 (m ²)	账面价值	是否 抵押	入账 方式	入账 科目	是否 出租
1	杭房权证萧字第00072115号	办公 房	萧山区宁围镇市心北路847、849、851号	2009 年	出 让	商业	1,351.88	950.88	否	成本 法	固定 资产	否
2	杭房权证萧字第00072116号	办公 房	萧山区宁围镇市心北路857、859号	2009 年	出 让	商业	2,026.55	1,425.40	否	成本 法	固定 资产	否
3	杭房权证萧字第00072117号	办公 房	萧山区宁围镇市心北路837、839、841号	2009 年	出 让	商业	263.27	185.21	否	成本 法	固定 资产	否
4	杭房权证萧字第00072118号	办公 房	萧山区宁围镇市心北路843、845号	2009 年	出 让	商业	232.34	163.45	否	成本 法	固定 资产	否
5	杭房权证萧字第00072119号	办公 房	萧山区宁围镇市心北路853、855号	2009 年	出 让	商业	186.82	131.44	否	成本 法	固定 资产	否
合计							4,060.86	2,856.38				

2021 年 6 月末固定资产房屋对应的土地产权明细清单

序号	所有权人	土地使用权证号	地号	座落	取得日期	用地性质	用途	总面积	账面余额	是否抵押
1	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限公司	杭萧国用（2012）第009593号	33010899999504206	萧山区宁围镇市心北路847、849、851号	2012年	出让	商业	255.9	价值已包含在房产中	否
2		杭萧国用（2012）第009583号	33010899999504206	萧山区宁围镇市心北路857、859号	2012年	出让	商业	383.6		否
3		杭萧国用（2012）第009599号	33010899999504206	萧山区宁围镇市心北路837、839、841号	2012年	出让	商业	49.8		否
4		杭萧国用（2012）第009601号	33010899999504206	萧山区宁围镇市心北路843、845号	2012年	出让	商业	44		否
5		杭萧国用（2012）第009604号	33010899999504206	萧山区宁围镇市心北路853、855号	2012年	出让	商业	35.4		否

(5) 无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为 0.18 万元、0.35 万元、280,313.35 万元和 89,392.39 万元，2018 年和 2019 年占总资产比较小，2020 年末及 2021 年 9 月末占总资产比分别为 6.14%和 1.75%。

2020 年末较 2019 年末，公司无形资产增加 280,313.00 万元，增幅 79,344,046.67%，主要系招拍挂新增土地使用权所致。2021 年 9 月末较 2020 年末减少 190,920.96 万元，减幅 68.11%，主要系土地使用权处置所致。

表：发行人 2021 年 6 月末无形资产构成情况

单位：万元

项目	土地使用权	其他	合计
一、账面原值	92,600.93	5.25	92,606.18
二、累计摊销	2,633.18	0.99	2,634.16
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值	89,967.75	4.27	89,972.02

表：截至 2021 年 6 月末无形资产中主要土地资产情况

序号	土地使用者名称	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	是否抵押
1	杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司	浙(2021)萧山区不动产权第0057517号	萧山区钱江世纪城	出让	零售商业用地(B11)	13,587.00	49,538.68	成本法	否
2		浙(2021)萧山区不动产权第0057516号	萧山区钱江世纪城	出让	零售商业用地(B11)	11,017.00	40,429.07	成本法	否
						合计	89,967.75		

(6) 截至 2020 年末，发行人产权不确定的资产为尚未办理权

证的土地资产及投资性房地产，明细如下：

序号	资产类型	科目	账面价值（万元）	备注
1	土地使用权	存货	143,954.00	2021 年 7 月 27 日取得不动产权证：浙（2021）萧山区不动产权第 0085843 号
2	房屋、建筑物	投资性房地产	82,039.26	2014 年 04 月 03 日取得土地证：杭萧国用（2014）第 0800045 号；2021 年 08 月 10 日取得不动产权证：浙（2021）萧山区不动产权第 0088913 号
4	土地使用权	无形资产	48,662.22	2021 年 5 月取得不动产权证：浙（2021）萧山区不动产权第 0057517 号
5	土地使用权	无形资产	191,928.97	2021 年已处置
6	土地使用权	无形资产	39,721.75	2021 年 5 月取得不动产权证：浙（2021）萧山区不动产权第 0057516 号

（二）负债构成分析

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 1,142,635.68 万元、1,311,107.40 万元、2,187,436.86 万元和 2,722,860.11 万元，增幅分别为 20.32%、14.74%、66.84%和 24.48%。近三年及一期末，发行人总负债中流动负债分别为 221,488.21 万元、460,107.40 万元、1,120,438.18 万元和 1,199,247.43 万元，占同期总负债的比例分别为 19.38%、35.09%、51.22%和 44.04%。近三年及一期末，发行人总负债中非流动负债分别为 921,147.47 万元、851,000.00 万元、1,066,998.68 万元和 1,523,612.68 万元，占同期总负债的比例分别为 80.62%、64.91%、48.78%和 55.96%。近三年及一期末，发行人负债

总体构成如下表所示：

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
流动负债	1,199,247.43	44.04	1,120,438.18	51.22	460,107.40	35.09	221,488.21	19.38
非流动负债	1,523,612.68	55.96	1,066,998.68	48.78	851,000.00	64.91	921,147.47	80.62
负债总计	2,743,746.02	100.00	2,187,436.86	100.00	1,311,107.40	100.00	1,142,635.68	100.00

1、流动负债分析

发行人最近三年及一期末流动负债结构情况如下：

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	20,000.00	1.67	-	-	1,000.00	0.22	-	-
应付账款	634,377.68	52.90	451,197.60	40.27	6,524.87	1.42	7.38	0.00
预收款项	982.56	0.08	824.9	0.07	-	-	91.82	0.04
应付职工薪酬	119.43	0.01	108.81	0.01	14.58	0.00	5.3	0.00
应交税费	16,363.44	1.36	17,538.75	1.57	14,668.71	3.19	12,583.81	5.68
其他应付款	524,652.83	43.75	515,731.36	46.03	121,899.24	26.49	179,132.90	80.88
一年内到期的非流动负债	2,751.50	0.23	135,036.75	12.05	316,000.00	68.68	29,667.00	13.39
流动负债合计	1,199,247.43	100.00	1,120,438.18	100.00	460,107.40	100.00	221,488.21	100.00

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款的金额分别为 0 万元、1,000.00 万元、0 万元和 20,000.00 万元，占流动负债的比重分别为 0.00%、0.22%、0.00 和 1.67%。2019 年末，发行人短期借款余额 1,000.00 万元，全部为银行借款，2021 年 9 月末短期借款余额 20,000.00 万元，全部为银行借款。

表：发行人 2021 年 6 月末短期借款明细

单位：万元

贷款银行	项目	年末余额
杭州银行股份有限公司萧山支行	保证借款	20,000.00
宁波通商银行杭州分行	保证借款	20,000.00
中信银行股份有限公司萧山支行	信用借款	20,000.00
合计		60,000.00

(2) 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 7.38 万元、6,524.87 万元、451,197.60 万元和 634,377.68 万元。2019 年末，发行人应付账款较 2018 年增加 6,517.49 万元，主要为混凝土公司应付工程款及采购水泥、石灰、沙砂等应付原材料款项。2020 年末较 2019 年末，公司应付账款增加 444,672.73 万元，增幅 6815.04%，主要系新增对钱江世纪城管委会的应付款所致，发行人关于钱江世纪城管委会的应付账款主要为管委会为发行人垫付的基础设施建设工程项目的工程款。2021 年 9 月末较 2020 年末，公司应付账款增加 183,180.08 万元，增幅 40.60%，主要由于应付世纪城管理委员会工程款增加所致。发行人应付账款均有相关业务背景，不存在替政府融资等行为。

表：截至 2021 年 6 月末发行人应付账款账龄明细

单位：万元

账龄	年末余额
1 年以内（含 1 年）	175,102.42
1-2 年（含 2 年）	428,719.21
2-3 年（含 3 年）	-
3 年以上	7.38
合计	603,829.01

表：2021 年 6 月末重要应付账款

单位：万元

债权单位名称	是否为关联方	年末余额	未偿还原因	占应付账款比例
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	是	566,804.83	尚未结算	93.87
浙江合丰建设开发有限公司	否	322.33	工程款尚未结算	0.05
合计		567,127.17	—	93.92

(3) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 179,132.90 万元、121,899.24 万元、515,731.36 万元和 524,652.83 万元，占流动负债比例分别为 80.88%、26.49%、46.03%和 43.75%。

2020 年末较 2019 年末，公司其他应付款增加 393,832.12 万元，增幅 323.08%，主要系新增对钱江世纪城管委会的往来款所致。发行人不存在替政府融资等行为。

表：发行人 2021 年 6 月末其他应付款明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
保证金	26,575.07	5.37
工程款	6,241.40	1.26
农户安置房价款	40,408.43	8.16
往来款	421,673.23	85.16
土地复垦费	140.24	0.03
其他	100.68	0.02
合计	495,139.04	100.00

2021 年 6 月末账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	是否为关联方	金额	占比	未偿还原因
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	是	411,673.23	91.07	母公司往来款，未偿还
杭州市萧山区宁围街道盈二村民委员会	否	17,188.54	3.80	农户安置房价款
杭州市萧山区宁围街道合丰村村民委员会	否	3,424.14	0.76	农户安置房价款
杭州市萧山区宁围街道丰二村村民委员会	否	3,271.93	0.72	农户安置房价款
杭州市萧山区新中村村民委员会	否	9,184.20	2.03	农户安置房价款
浙江国丰集团有限公司	否	3,135.08	0.69	工程未结束，保证金未退还
浙江国泰建设集团有限公司	否	4,185.41	0.93	工程未结束，保证金未退还
合计		452,062.52	100.00	—

(4) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 29,667.00 万元、316,000.00 万元、135,036.75 万元和 2,751.50 万元，占流动负债比例分别为 13.39%、68.68%、12.05%和 0.23%。

2019 年末较 2018 年末，公司一年内到期的非流动负债增加 286,333.00 万元，增幅 965.16%，主要系一年内到期长期借款和一年内到期应付债券增加所致。2020 年末较 2019 年末，公司一年内到期的非流动负债减少 180,963.25 万元，减幅 57.27%，主要系一年内到期的应付债券以及一年内到期的长期借款偿还本金所致。2021 年 9 月末较 2020 年末，公司一年内到期的非流动负债减少 132,285.25 万元，减幅 97.96%，主要系一年内到期长期借款和应付债券减少所致。

截至 2021 年 6 月末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元、%

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

一年内到期的长期借款	17,185.25	99,036.75
其中：保证借款	17,085.25	-
信用借款	100.00	-
一年内到期的应付债券	-	36,000.00
合计	17,185.25	135,036.75

2、非流动负债分析

发行人最近三年及一期的非流动负债结构情况如下：

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
长期借款	575,725.75	37.79	461,111.75	43.22	363,000.00	42.66	147,000.00	15.96
应付债券	864,000.00	56.71	522,000.00	48.92	408,000.00	47.94	628,000.00	68.18
长期应付款	83,886.93	5.51	83,886.93	7.86	80,000.00	9.40	146,147.47	15.87
非流动负债合计	1,523,612.68	100.00	1,066,998.68	100.00	851,000.00	100.00	921,147.47	100.00

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 147,000.00 万元、363,000.00 万元、461,111.75 万元和 575,725.75 万元，占非流动负债比例分别为 15.96%、42.66%、43.22%和 37.79%。发行人长期借款总体规模较大主要系发行人从事土地开发以及基础设施建设项目，业务周期长，融资期限较长。

2021 年 9 月末较 2020 年末，公司长期借款增加 114,614.00 万元，增幅 24.86%，主要系随着业务规模扩大，发行人融资需求增加所致。

2021 年 6 月末发行人长期借款结构

单位：万元、%

借款类别	金额	占比
------	----	----

保证借款	434,408.75	71.91
信用借款	169,700.00	28.09
合计	604,108.75	100.00

(2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 628,000.00 万元、408,000.00 万元、522,000.00 万元和 864,000.00 万元，占非流动负债比例分别为 68.18%、47.94%、48.92%和 56.71%，发行人存续债券产品包括公司债、企业债、中期票据等。2020 年末较 2019 年末，公司应付债券余额增加 114,000.00 万元，主要系新发行 20 钱城 01 所致。2021 年 9 月末较 2020 年，公司应付债券余额增加 342,000.00 万元，主要系新发行 21 钱世纪城债 01、21 钱世纪城债 02、21 钱世纪 PPN001 和 21 钱世纪 PPN002。

截至 2021 年 9 月末，公司应付债券明细情况如下：

截至 2021 年 9 月末发行人应付债券明细

单位：亿元、%

债券简称	发行起始日	到期日	发行金额	债券余额	票面利率	债券类型
16 钱世纪城债	2016-03-21	2023-03-22	18.00	7.20	5.99	企业债
18 萧山钱江 MTN001	2018-03-09	2023-04-04	10.00	5.30	5.90	中票
18 萧山钱江 MTN002	2018-03-23	2023-03-26	10.00	8.90	6.08	中票
18 萧山钱江 MTN003	2018-04-03	2023-03-12	10.00	8.00	4.00	中票
20 钱城 01	2020-07-28	2025-07-29	15.00	15.00	4.17	公司债
21 钱世纪城债 01	2021-01-18	2028-01-19	15.00	15.00	4.42	企业债
21 钱世纪城债 02	2021-04-16	2028-04-19	11.00	11.00	4.29	企业债
21 钱世纪 PPN001	2021-03-22	2026-03-24	12.00	12.00	4.09	定向工具
21 钱世纪 PPN002	2021-07-27	2024-07-29	4.00	4.00	3.65	定向工具
合计	-	-	105.00	86.40	-	-

(3) 长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 146,147.47 万元、

80,000.00 万元、83,886.93 万元和 83,886.93 万元，占总负债比例分别为 15.87%、6.10%、3.83%和 5.51%，主要为对杭州市萧山区财政局的长期应付款。

2020 年末较 2019 年末，公司长期应付款增加 3,886.93 万元，增幅 4.86%，主要系新增对安置小区的专项补助款增加所致。

（三）偿债能力分析

主要偿债能力指标表

指标	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
资产负债率（%）	53.22	47.92	41.15	39.36
流动比率	3.97	3.59	6.81	12.89
速动比率	0.41	0.25	1.05	2.08
EBITDA（亿元）	2.19	6.50	5.38	4.85

从短期偿债能力指标来看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 12.89、6.81、3.59 和 3.97，速动比率分别为 2.08、1.05、0.25 和 0.41。从整体来看，发行人的流动性处于合理水平，短期偿债能力整体向好。

从长期偿债能力指标来看，近三年及一期末，发行人合并报表资产负债率分别为 39.36%、41.15%、47.92%和 53.22%，资产负债率小幅提升，但仍处于较低水平。长期偿债能力较好。另外，发行人最近三年的 EBITDA 始终保持着较高的规模，体现了发行人较好的债务偿还能力。

（四）营运能力分析

发行人近三年营运状况相对财务数据及指标

项目	2021 年 9 月末 /1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
----	-----------------------	-----------	-----------	-----------

应收账款周转率（次）	2.93	4.78	2.46	-
存货周转率（次）	0.06	0.11	0.10	0.08
总资产周转率（次）	0.05	0.08	0.09	0.07

注：（1）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

（2）存货周转率=营业成本/平均存货余额

（3）总资产周转率=营业收入/平均资产余额

2019 年、2020 年及 2021 年 9 月末，发行人应收账款周转率分别为 2.46、4.78 和 2.93，2018 年发行人无应收账款；近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.08、0.10、0.11 和 0.06；总资产周转率分别为 0.07、0.09、0.08 和 0.05。

发行人总的运营效率基本保持稳定，在报告期内有小幅增加趋势。但由于土地开发业务和基础设施建设业务项目开发投资较大，形成存货较多，导致存货周转率和总资产周转率偏低。

（五）盈利能力分析

发行人近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末 /1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
营业收入	249,169.77	365,694.09	256,240.30	187,989.52
营业成本	236,261.60	351,165.83	244,268.74	179,039.61
毛利润	12,908.17	14,528.26	11,971.56	8,949.91
利润总额	16,494.54	45,878.09	46,819.07	48,262.39
净利润	15,753.53	44,554.91	45,904.93	47,097.77
营业毛利率（%）	5.18	3.97	4.67	4.76
营业净利率（%）	6.32	12.18	17.91	25.05
总资产收益率（%）	0.33	1.15	1.51	1.78
净资产收益率（%）	0.66	2.10	2.53	2.91

注：1、总资产收益率=净利润/平均资产总额

2、净资产收益率=净利润/平均净资产

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 187,989.52 万元、

256,240.30万元、365,694.09万元和249,169.77万元，2020年营业收入增加109,453.79万元，增幅为42.73%，主要是销售混凝土业务扩张，收入增加较高所致；营业成本分别为179,039.61万元、244,268.74万元、351,165.83万元和181,241.62万元，2020年营业成本增加106,897.09万元，增幅为43.76%，主要是销售混凝土业务扩张，成本所致；发行人营业利润分别为48,262.39万元、46,819.07万元、45,878.09万元和16,494.54万元，2019-2020年营业利润分别减少1,443.32万元和940.98万元，减幅分别为2.99%和2.01%，变化不大。

盈利指标方面，近三年及一期，发行人净资产收益率分别为2.91%、2.53%、2.10%和0.66%，总资产收益率分别为1.78%、1.51%、1.15%和0.33%。收益率和总资产收益率较为稳定且较低，与发行人行业特点相一致。总体来看，发行人盈利能力较为稳定，未来盈利预期较为稳定。

（六）现金流量分析

发行人近三年及一期现金流量主要数据

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	799,876.77	1,227,566.68	737,834.98	522,910.93
经营活动现金流出小计	1,060,704.38	1,001,478.28	705,891.81	469,509.18
经营活动产生的现金流量净额	-260,827.61	226,088.40	31,943.17	53,401.75
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	39,436.22	-	34,595.15	1,827.00
投资活动现金流出小计	26,093.11	192,632.22	254,585.81	32,101.10
投资活动产生的现金流量净额	13,343.11	-192,632.22	-219,990.66	-30,274.10
三、筹资活动产生的现金流量：				

筹资活动现金流入小计	755,706.00	347,543.80	360,490.00	511,630.40
筹资活动现金流出小计	445,423.79	412,547.02	231,824.65	474,471.80
筹资活动产生的现金流量净额	310,282.21	-65,003.22	128,665.35	37,158.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-12.27	-2,599.81	2,531.98
五、现金及现金等价物净增加额	62,797.71	-31,559.31	-61,981.95	62,818.23
六、期末现金及现金等价物余额	136,319.79	73,522.07	105,081.39	167,063.33

经营活动现金流方面，最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入小计分别为 522,910.93 万元、737,834.98 万元、1,227,566.68 万元和 799,876.77 万元。发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金两部分组成。其中，销售商品、提供劳务所收到的现金为 188,250.26 万元、153,573.12 万元、418,397.57 万元和 167,873.40 万元；收到其他与经营活动有关的现金为 334,660.67 万元、584,261.86 万元、807,326.13 万元和 631,887.82 万元。经营活动现金流出方面，近三年及一期购买商品、接受劳务支付的现金，分别为 130,109.14 万元、269,243.83 万元、635,056.87 万元和 536,392.45 万元。支付其他与经营活动有关的现金分别为 338,240.34 万元、435,099.70 万元、361,728.62 万元和 509,073.01 万元。最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 53,401.75 万元、31,943.17 万元、226,088.40 万元、-260,827.61 万元。2019 年度，发行人经营活动现金流量净额较 2018 年度减少 40.18%，主要系发行人工程施工支出增幅较大所致。2020 年度，发行人经营活动现金流量净额较 2019 年度增加 607.78%，

主要系发行人委托代建工程项目施工及交付量增加，项目回款增加所致。

投资活动方面，近三年及一期，发行人投资活动现金流入分 1,827.00 万元、34,595.15 万元、0.00 万元和 39,436.22 万元，投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金。最近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 32,101.10 万元、254,585.81 万元、192,632.22 万元和 26,093.11 万元。其中，近三年及一期购建固定资产、无形资产等支付的现金分别为 101.10 万元、226,341.81 万元、58,076.22 万元和 24,893.11 万元，投资支付的现金分别为 32,000.00 万元、28,244.00 万元、134,556.00 万元和 1,200.00 万元。最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-30,274.10 万元、-219,990.66 万元、-192,632.22 万元、13,343.11 万元。2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2018 年度减少 626.66%，主要系 2019 年支付土地出让金 218,663.00 万元，较 2018 年增加 218,663.00 万元所致。2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年度增加 12.44%，主要系 2020 年支付土地出让金 172,176.00 万元，较 2019 年度减少 46,487.00 万元所致。

从筹资活动来看，最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入量分别为 511,630.40 万元、360,490.00 万元、347,543.80 万元和 755,706.00 万元，主要为银行借款、发行债券的现金和收到其他与筹资活动有关的现金流入。发行人筹资活动现金流出主要为偿还债务、偿付利息而支付的现金。最近三年及一期，发行人筹资活动产生的

现金流量净额分别为 37,158.60 万元、128,665.35 万元、-65,003.22 万元和 310,282.21 万元。2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 246.26%，主要系借款收到的现金增幅较大所致。2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 150.52%，主要系偿还债务支付的现金增幅较大所致。

七、有息负债分析

（一）有息债务余额

截至 2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人有息债务余额分别为 1,232,639.13 万元和 1,579,133.00 万元。截至 2020 年末及 2021 年 6 月末，公司有息债务主要来自银行借款、债券发行等，其中债券发行为公司有息债务的最主要构成部分，占有息债务总余额分别为 42.35% 和 52.18%。

发行人有息负债以长期有息负债为主。短期需要偿还的有息负债主要为短期借款、一年内到期的非流动负债。截至 2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人短期有息负债合计分别为 135,036.75 万元和 77,185.25 万元，占有息债务总余额的比例分别为 10.96% 和 4.89%；长期有息负债合计分别为 1,097,602.38 万元和 1,501,947.75 万元，占有息债务总余额的比例分别为 89.05% 和 95.11%。

1、有息负债总余额

截至 2021 年 6 月末，公司有息债务余额为 1,579,133.00 万元，具体情况如下表所示：

2021 年 6 月末发行人有息债务情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末	
	余额	占比
短期有息债务：		
短期借款	60,000.00	3.80
1 年内到期的非流动负债	17,185.25	1.09
短期有息债务小计：	77,185.25	4.89
长期有息债务：		
长期借款	604,108.75	38.26
应付债券	824,000.00	52.18
长期应付款	73,839.00	4.68
长期有息债务小计：	1,501,947.75	95.11
合计	1,579,133.00	100.00

截至 2020 年末，发行人有息负债总额为 1,232,639.13 万元，具体情况如下表所示：

2020 年末发行人有息负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	余额	占比
短期借款	-	-
一年内到期的非流动负债	135,036.75	10.96
长期借款	461,111.75	37.41
应付债券	522,000.00	42.35
其他应付款	40,651.63	3.30
长期应付款	73,839.00	5.99
合计	1,232,639.13	100.00

2、有息债务信用融资与担保融资结构分析

截至 2021 年 6 月末，公司有息负债信用融资与担保融资的构成如下表所示：

单位：万元、%

类别	余额	比例
信用融资	1,087,639.00	68.88

担保融资	491,494.00	31.12
合计	1,579,133.00	100.00

截至 2020 年末公司有息负债信用融资与担保融资的构成如下表所示：

单位：万元、%

类别	余额	比例
信用融资	931,227.38	75.55
担保融资	301,411.75	24.45
合计	1,232,639.13	100.00

3、前十大有息债务

截至 2021 年 6 月末，发行人有息债务规模前十大的具体情况如下：

2021 年 6 月末前十大有息债务情况

序号	债权人	债务类型	债务规模(亿元)	利率(%)	借款起始日	借款到期日	担保或抵质押情况
1	20 钱城 01	债券	15.00	4.17	2020/7/30	2025/7/30	信用
2	21 钱世纪城债 01	债券	15.00	4.42	2021/1/19	2028/1/19	信用
3	21 钱世纪 PPN001	债券	12.00	4.09	2021/3/24	2026/3/24	信用
4	21 钱世纪城债 02	债券	11.00	4.29	2021/4/19	2028/4/19	信用
5	杭州银行临浦支行	贷款	9.80	6.10	2019/3/14	2024/3/13	萧山经开区国资公司担保
6	18 萧山钱江 MTN002	债券	8.90	5.90	2018/3/26	2023/3/26	信用
7	上海银行萧山支行	贷款	8.00	5.80	2019/7/30	2022/1/30	信用
8	18 萧山钱江 MTN003	债券	8.00	5.99	2018/4/4	2023/4/4	信用
9	16 钱世纪城债	债券	7.20	4.00	2016/3/22	2023/3/22	信用
10	江苏银行萧山支行	贷款	6.40	5.70	2019/3/20	2024/3/18	萧山经开区国资公司担保
合计			101.30				

截至 2020 年末，发行人有息债务规模前十大的具体情况如下：

2020 年末前十大有息债务情况

序号	债权人	债务类型	债务规模（亿元）	利率（%）	借款起始日	借款到期日	担保或抵质押情况
1	20 钱城 01	债券	15.00	4.17	2020/7/29	2025/7/29	信用
2	16 钱江世纪城债	债券	10.80	4.00	2016/3/22	2023/3/21	信用
3	18 萧山钱江 MTN001	债券	10.00	6.08	2018/3/12	2023/3/12	信用
4	18 萧山钱江 MTN002	债券	10.00	5.90	2018/3/26	2023/3/26	信用
5	18 萧山钱江 MTN003	债券	10.00	5.99	2018/4/4	2023/4/4	信用
6	杭州银行临浦支行	贷款	9.80	6.10	2019/3/14	2024/3/13	萧山经开区国资公司担保
7	上海银行萧山支行	贷款	8.00	5.80	2019/7/30	2022/1/30	信用
8	杭州银行临浦支行	贷款	7.00	6.36	2018/3/28	2021/3/25	萧山经开区国资公司担保
9	江苏银行萧山支行	贷款	6.67	5.70	2019/3/20	2024/3/18	萧山经开区国资公司担保
10	兴业银行萧山支行	贷款	4.97	4.75	2020/3/12	2023/3/11	信用
合计			92.34				

4、有息债务期限结构

截至 2021 年 6 月末，发行人有息债务期限结构如下：

有息债务期限结构表

项目	余额（亿元）	占比
1 年以内	7.72	4.89%
1-2 年	10.39	6.58%
2-3 年	39.38	24.94%
3-4 年	21.00	13.30%
4-5 年	36.45	23.08%
5 年及以上	42.97	27.21%
合计	157.91	100.00%

（二）债务偿还压力测算

本期债券若于 2021 年发行，2028 年到期，债券存续期内，有息负债偿还压力测算情况如下：

表：债券存续期有息负债偿还压力测算（一）

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
有息负债当年偿还金额	7.72	10.39	39.38	21.00	36.45	12.90	2.28	27.79
其中：银行借款偿还规模	7.72	6.79	13.58	21.00	21.45	0.90	2.28	1.79
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	3.60	25.80	-	15.00	12.00	-	26.00
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付金额	-	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	31.50
合计	7.72	11.89	40.88	22.50	37.95	14.40	3.78	59.29

注：假设本期债券 5 年后不回售，发行利率为 5.00%。

表：债券存续期有息负债偿还压力测算（二）

单位：亿元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
有息负债当年偿还金额	7.72	10.39	39.38	21.00	36.45	12.90
其中：银行借款偿还规模	7.72	6.79	13.58	21.00	21.45	0.90
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	3.60	25.80	-	15.00	12.00
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付金额	-	1.50	1.50	1.50	1.50	31.50
合计	7.72	11.89	40.88	22.50	37.95	44.40

注：假设本期债券 5 年后全额回售，发行利率为 5.00%。

（三）间接融资情况

表：截至 2021 年 6 月末发行人银行借款明细

单位：万元

借款情况						借款抵押或担保情况	担保到期日
还款日期	借款日期	金额 (万元)	借出资金方	年利率 (%)	借入资金方		
2024.08.01	2018.03.09	7,000.00	杭州银行临浦支行	4.75	开发公司	萧山经开区国资公司	2021.02.01
2022.08.31	2019.03.18	17,000.00	萧山农商银行新城支行	6.00	开发公司	萧山经开区国资公司	2022.08.31
2024.03.13	2019.03.14	98,000.00	杭州银行临浦支行	6.10	开发公司	萧山经开区国资公司	2024.03.13
2024.03.18	2019.03.20	64,000.00	江苏银行萧山支行	5.70	开发公司	萧山经开区国资公司	2024.03.18
2024.03.18	2019.07.15	16,000.00	江苏银行萧山支行	5.70	开发公司	萧山经开区国资公司	2024.03.18
2022.01.30	2019.07.30	80,000.00	上海银行萧山支行	5.80	开发公司	信用贷款	
2023.03.11	2020.03.12	49,800.00	兴业银行萧山支行	4.55	开发公司	信用贷款	
2025.04.29	2020.04.30	17,600.00	工商银行萧山分行	4.75	开发公司	萧山经开区国资公司	2025.04.30
2025.04.29	2020.04.30	48,897.00	招商银行杭州分行	4.75	开发公司	萧山经开区国资公司	2025.04.30
2023.05.29	2020.05.29	10,000.00	杭州银行临浦支行	4.75	开发公司	信用贷款	

借款情况						借款抵押或担保情况	担保到期日
还款日期	借款日期	金额 (万元)	借出资金方	年利率 (%)	借入资金方		
2025.05.21	2020.07.17	9,850.00	上海银行萧山支行	4.25	开发公司	萧山经开区国资公司	2025.05.21
2025.07.13	2020.07.27	10,000.00	建设银行萧山支行	4.25	开发公司	萧山经开区国资公司	2025.07.13
2025.07.29	2020.07.30	10,000.00	交通银行萧山支行	4.23	开发公司	萧山经开区国资公司	2025.07.29
2023.07.27	2020.07.27	10,000.00	中国银行开发区支行	4.25	开发公司	萧山经开区国资公司	2024.12.15
2023.07.30	2020.07.31	10,000.00	中信银行萧山支行	4.25	开发公司	萧山经开区国资公司	2025.07.30
2025.12.30	2021.01.01	16,500.00	建设银行萧山支行	4.25	开发公司	萧山经开区国资公司	2025.12.30
2025.07.29	2021.01.04	24,000.00	交通银行萧山支行	4.23	开发公司	萧山经开区国资公司	2025.07.29
2025.05.21	2021.01.04	23,647.00	上海银行萧山支行	4.25	开发公司	萧山经开区国资公司	2025.05.21
2024.06.15	2021.01.04	25,000.00	中国银行开发区支行	4.25	开发公司	萧山经开区国资公司	2024.06.15
2025.12.27	2021.01.06	19,000.00	招商银行杭州分行	4.25	开发公司	萧山经开区国资公司	2025.12.27
2025.07.30	2021.01.08	25,000.00	中信银行萧山支行	4.25	开发公司	萧山经开区国资公司	2025.07.30
2022.01.12	2021.01.12	20,000.00	宁波通商银行杭州分行	4.75	开发公司	萧山经开区国资公司	2022.01.12

借款情况						借款抵押或担保情况	担保到期日
还款日期	借款日期	金额 (万元)	借出资金方	年利率 (%)	借入资金方		
2024.02.02	2021.02.02	10,000.00	宁波银行萧山支行	4.75	开发公司	信用贷款	
2022.06.06	2021.06.08	20,000.00	杭州银行临浦支行	4.00	开发公司	世纪城国资公司担保	2022.06.06
2021.09.08	2021.06.08	20,000.00	中信银行萧山支行	4.00	开发公司	信用贷款	
合计		661,294.00					

注：“开发公司”指发行人“杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司”；“萧山经开区国资公司”指“杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司”；“世纪城国资公司”指“杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司”。

（四）债券融资情况

截至本募集出具日,发行人债券融资情况如下:

单位: 亿元、年、%

债券简称	发行日期	期限	发行金额	债券余额	票面利率	债券类型
16 钱世纪城债	2016/3/22	7	18.00	7.20	4.00	企业债
18 萧山钱江 MTN001	2018/3/9	5	10.00	5.30	6.08	中期票据
18 萧山钱江 MTN002	2018/3/23	5	10.00	8.90	5.90	中期票据
18 萧山钱江 MTN003	2018/4/3	5	10.00	8.00	5.99	中期票据
20 钱城 01	2020/7/30	5	15.00	15.00	4.17	私募债
21 钱世纪城债 01	2021/1/19	7	15.00	15.00	4.42	企业债
21 钱世纪 PPN001	2021/3/23	5	12.00	12.00	4.09	定向工具
21 钱世纪城债 02	2021/4/19	7	11.00	11.00	4.29	企业债
21 钱江世纪 PPN002	2021/07/27	3	4.00	4.00	3.65	定向工具
合计			105.00	86.40		

八、关联方关系及关联交易

（一）关联方

截至 2021 年 6 月 30 日, 发行人关联方情况如下:

1、 母公司及实际控制人

发行人母公司杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司及实际控制人杭州市萧山钱江世纪城管理委员会, 为发行人的关联方。

母公司名称	持股金额 (万元)	母公司对本公司的持 股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
杭州萧山钱江世纪城国有资产 经营有限责任公司	35,000.00	70.00	70.00

2、 子公司

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人子公司情况如下：

子公司名称	子公司类型	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
杭州萧山钱江世纪城实业投资有限公司	一级子公司	实业投资	100.00	100.00
杭州宁成置业有限公司	一级子公司	房地产开发	100.00	100.00
萧山钱江世纪城城市运营有限公司	一级子公司	商务服务业	100.00	100.00
杭州萧山钱江世纪城商品混凝土有限公司	二级子公司	非金属矿物制品业	100.00	100.00
杭州萧山钱江世纪城股权投资有限责任公司	一级子公司	租赁和商务服务业	100.00	100.00
杭州萧山钱江世纪城城市服务有限公司	一级子公司	房地产业	51.00	51.00

3、合营企业

合营企业或联营企业名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
杭州亚运村建设有限公司	40.00	40.00	权益法

(二) 关联交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	委托代建	158,717.40	274,802.96	95,114.88	
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	委托代建			152,838.96	187,989.52
合计		158,717.40	274,802.96	247,953.84	187,989.52

公司除上述购销商品、提供和接受劳务的关联交易外，不存在

其他关联交易。

2、2021 年 6 月末关联方应收应付款项明细

单位：万元

项目	金额
应收账款：	
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	58,937.54
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	157,744.87
合计	216,682.41
预付款项：	-
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	17.49
合计	17.49
其他应收款：	-
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	12,433.56
杭州亚运村建设有限公司	90,439.41
合计	102,872.97
应付账款：	-
杭州市萧山钱江世纪城管理委员会	566,804.83
合计	566,804.83
其他应付款：	-
杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司	421,673.23
合计	421,673.23

3、报告期末发行人对关联方的担保情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人不存在对关联方的担保情况。

九、对外担保分析

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人对外担保余额合计共 481,391.19 万元，占发行人净资产的比例为 20.11%，占比较低，发行人为其他单位提供债务担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	7,687.50	2024.11.24	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	1,687.50	2022.04.06	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	32,699.79	2033.10.10	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	25,400.00	2025.12.31	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	2,450.00	2024.11.24	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	27866.40	2034.10.10	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	2,500.00	2024.11.24	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	25,000.00	2029.04.26	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	3,000.00	2041.04.29	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	26,000.00	2025.12.15	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	浙江湘湖旅业投资有限公司	50,000.00	2027.01.11	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山地铁投资开发有限公司	14,400.00	2024.01.26	否

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山地铁投资开发有限公司	50,000.00	2036.02.18	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山地铁投资开发有限公司	3,600.00	2022.12.31	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	10,000.00	2022.03.16	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	40,000.00	2023.03.25	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	20,000.00	2022.05.30	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	10,000.00	2022.03.18	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	12,000.00	2021.10.13	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	9,500.00	2022.03.09	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	40,000.00	2023.09.23	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	20,000.00	2021.11.05	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	30,000.00	2022.01.09	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	8,000.00	2022.06.21	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山临浦镇城建投资开发有限公司	9,600.00	2022.01.23	否

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合计		481,391.19		

截至 2020 年末，发行人及其下属子公司对外担保余额为 515,133.06 万元，占 2020 年末发行人净资产的比例为 21.66%，明细如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	8,625.00	2024.11.24
	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	2,250.00	2022.04.06
	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	33,449.79	2033.10.10
	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	25,700.00	2025.12.31
	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	2,500.00	2024.11.24
	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	20,108.27	2034.10.10
	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	2,500.00	2024.11.24
	浙江湘湖旅业投资有限公司	50,000.00	2027.01.11
	浙江湘湖旅业投资有限公司	20,000.00	2021.06.10
	杭州萧山地铁投资开发有限公司	14,400.00	2024.01.26
	杭州萧山地铁投资开发有限公司	50,000.00	2036.02.18
	杭州萧山地铁投资开发有限公司	52,500.00	2022.03.28
	杭州萧山地铁投资开发有限公司	3,600.00	2022.12.31
	杭州国际博览中心有限责任公司	10,000.00	2022.03.16
	杭州国际博览中心有限责任公司	40,000.00	2023.03.25
	杭州国际博览中心有限责任公司	10,000.00	2022.03.18
	杭州国际博览中心有限责任公司	12,000.00	2021.10.13
	杭州国际博览中心有限责任公司	9,500.00	2022.03.09
	杭州国际博览中心有限责任公司	20,000.00	2021.05.31
	杭州国际博览中心有限责任公司	28,000.00	2021.06.28
	杭州国际博览中心有限责任公司	40,000.00	2023.09.23
	杭州国际博览中心有限责任公司	20,000.00	2021.11.05
	杭州国际博览中心有限责任公司	30,000.00	2022.01.09
	杭州萧山临浦镇城建投资开发有限公司	10,000.00	2022.01.23
合计	-	515,133.06	-

截至 2021 年 6 月末，被担保企业均为当地主要国有企业，基本情况如下：

1、杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限责任公司

杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限责任公司成立于 1997 年 1 月 27 日，注册资本为 50000 万人民币，控股股东、实际控制人均为萧山经济技术开发区管理委员，经营范围：国有资产投资、开发、管理、经营，开发区内土地综合开发、公共基础设施建设。该公司目前主体评级为 AA+，该公司资信状况良好，截止报告期末不存在逾期而尚未偿还的债务。

2、杭州国际博览中心有限公司

杭州国际博览中心有限公司成立于 2016 年 8 月 31 日，注册资本 1000 万人民币，控股股东和实际控制人分别为杭州奥体博览中心萧山场馆管理有限公司和杭州市财政局。许可项目：餐饮服务；住宿服务；旅游业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。经营范围：一般项目：会议及展览服务；酒店管理；物业管理；停车场服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布；食品销售（仅销售预包装食品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；音响设备销售；票务代理服务；旅游开发项目策划咨询；咨询策划服务；礼仪服务；家具销售；非居住房地产租赁；文化用品设备出租；日用品出租；照明器具销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。该公司资信状况良好，截止报告期末不存在逾期而尚未偿还的债务。

3、浙江湘湖旅业投资有限公司

浙江湘湖旅业投资有限公司公司成立于 2012 年 12 月 14 日，注册资本 20,000.00 万人民币，控股股东和实际控制人分别为浙江湘旅控股集团有限公司和杭州萧山区财政局。经营范围：对湘湖旅游度假区旅游项目开发及基础设施建设，土地整理，征迁前期服务，拆迁安置房建设，房地产开发（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）。该公司资信状况良好，截止报告期末不存在逾期而尚未偿还的债务。

4、杭州萧山临浦镇城建投资开发有限公司

杭州萧山临浦镇城建投资开发有限公司成立于 2007 年 12 月 12 日，注册资本 3,000.00 人民币，控股股东、实际控制人均为杭州萧山临浦镇资产经营公司，经营范围：城镇建设前期服务，旧城改造前期服务，实业投资。该公司资信状况良好，截止报告期末不存在逾期而尚未偿还的债务。

5、杭州萧山地铁投资开发有限公司

杭州萧山地铁投资开发有限公司成立于 2009 年 8 月 27 日，注册资本 20000 万人民币，控股股东、实际控制人为杭州萧山交通投资集团有限公司和杭州市萧山区财政局，经营范围：一般项目：物业管理；停车场服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。该公司资信状况良好，截止报告期末不存在逾期而尚未偿还的债务。

报告期末，上述被担保企业经营活动正常，未对发行人生产经营造成重大不利影响。担保事项无重大变化，发行人不存在重大代偿风险。

十、受限资产情况

截至 2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人均不存在资产受限的情况。

十一、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

无。

（二）公司未决诉讼或仲裁事项

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

报告期内发行人及其下属全资、控股子公司不存在重大行政处罚情况。

（三）或有事项

截至 2021 年 6 月末，除前述对外担保事项外，公司不存在其他需要披露的或有事项。

第六条企业信用状况

一、企业的信用评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券的信用级别为 AAA。评级展望为稳定。

（一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

在报告期内，发行人历次发行债券时主体评级如下：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型	公告日期
主体评级	2021-06-25	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	2021-06-25
主体评级	2021-03-12	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	2021-04-13
主体评级	2020-12-23	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	2021-01-13
主体评级	2020-06-28	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	2020-06-29
主体评级	2019-06-21	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	2019-06-21
主体评级	2018-06-21	AA+	稳定	调高	中诚信国际	长期信用评级	2018-06-21
主体评级	2018-03-27	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	2018-03-30
主体评级	2018-03-16	AA	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	2018-03-21

2018 年 6 月，发行人主体评级由 AA 调升至 AA+，原因为 2017 年以来，萧山区经济实力不断提升，公司发展空间广阔；2017 年公司继续获得钱江世纪城管委会注入的项目成本，公司资本实力明显提升；此外，公司业务可持续性增强，业务收入及盈利规模稳步升高。

自 2018 年 6 月以来，发行人主体评级始终为 AA+未有变化，发

行人信用状况较为稳定。

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA+，本期债券信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

本期债券信用等级的涵义为：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。

发行人主体信用等级的涵义为：债券偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（三）信用评级关注点

1、主要优势

杭州市萧山区作为杭州市重要交通枢纽及浙江省、杭州市的战略辐射地带，近年来经济总量居杭州市第二位，经济实力很强；

钱江世纪城作为杭州市和浙江省规划的商务中心，初步形成了以“金融、总部、科技”为主导和以“会展、体育、音乐”为特色的产业集群发展格局，作为 G20 峰会和 2022 年亚运会承办地，钱江世纪城在城市功能整合、规划布局调整、招商引资等方面迎来更大机遇，未来发展潜力很大；

公司作为萧山区重要的基础设施建设主体，业务区域专营性很强，在增资、资产划拨、财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持；

杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司综合财务实力很强，为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具

有较强的增信作用。

2、评级关注

公司在建和拟建的项目投资规模较大，面临很大的资本支出压力，预计未来债务规模将持续上升；

公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较弱。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券”的存续期内密切关注杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

跟踪评级期间，东方金诚将向杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、其他与发行人有关的信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

银行授信方面，截至 2021 年 9 月末，发行人享有工商银行、建设银行、中国银行等多家银行的总授信额度 1,441,000.00 万元，剩余可使用授信额度 447,000.00 万元。截至本募集说明书签署日，发行人授信使用情况无重大变化。

截至 2021 年 9 月末公司授信情况表

单位：万元

序号	授信银行	授信金额		
		总额	已用	未用
1	萧山农商银行新城支行	50,000.00	50,000.00	0.00
2	杭州银行萧山支行	280,000.00	240,000.00	40,000.00
3	浙商银行萧山支行	120,000.00	20,000.00	100,000.00
4	江苏银行萧山支行	100,000.00	100,000.00	0.00
5	南京银行萧山支行	20,000.00	0.00	20,000.00
6	招商银行萧山支行	69,000.00	69,000.00	0.00
7	上海银行萧山支行	143,500.00	123,500.00	20,000.00
8	兴业银行萧山支行	90,000.00	70,000.00	20,000.00
9	宁波通商银行	40,000.00	20,000.00	20,000.00
10	工商银行萧山分行	18,000.00	18,000.00	0.00
11	中国银行开发区支行	35,000.00	35,000.00	0.00
12	中信银行萧山支行	80,000.00	60,000.00	20,000.00
13	交通银行萧山分行	34,000.00	34,000.00	0.00
14	建设银行萧山支行	26,500.00	26,500.00	0.00
15	宁波银行萧山支行	60,000.00	20,000.00	40,000.00
16	广发银行萧山支行	38,000.00	8,000.00	30,000.00
17	民生银行萧山支行	90,000.00	50,000.00	40,000.00
18	恒丰银行杭州分行	75,000.00	0.00	75,000.00
19	北京银行萧山支行	40,000.00	40,000.00	0.00
20	杭州联合银行萧山支行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
21	华夏银行萧山支行	12,000.00	0.00	12,000.00
	合计	1,441,000.00	994,000.00	447,000.00

发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书出具之日，发行人已发行未兑付债券情况如下：

单位：年、亿元、%

债券简称	发行日期	债券期限	发行金额	剩余本金	票面利率	债券类型
16 钱世纪城债	2016-03-24	7	18.00	7.20	4.00	企业债
18 萧山钱江 MTN001	2018-03-12	5	10.00	5.30	6.08	中期票据
18 萧山钱江 MTN002	2018-03-26	5	10.00	8.90	5.90	中期票据
18 萧山钱江 MTN003	2018-04-04	5	10.00	8.00	5.99	中期票据
20 钱城 01	2020-07-28	5	15.00	15.00	4.17	私募债
21 钱世纪城债 01	2021-01-18	7	15.00	15.00	4.42	企业债
21 钱江世纪 PPN001	2021-03-22	5	12.00	12.00	4.09	定向工具
21 钱世纪城债 02	2021-04-16	7	11.00	11.00	4.29	企业债
21 钱江世纪 PPN002	2021-07-27	3	4.00	4.00	3.65	定向工具
合计			105.00	86.40		

除上述债券外，发行人合并范围内无其他已发行未兑付的债券、信托、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

发行人于 2016 年取得“关于浙江省杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司发行公司债券核准的批复”（发改企业债券〔2016〕49 号），获批企业债券 18 亿元，于 2020 年取得“国家发展改革委关于杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司发行公司债券注册的通知”（发改企业债券〔2016〕49 号），获批企业债券 26 亿元，发

行人获批的企业债券已全部发行完成，募集资金均使用情况正常，发行人目前无已批未发企业债券。

（四）发行人近一年内除企业债券外，其他公司信用类债券品种（公司债、非金融企业债务融资工具等）申报、受理和注册情况

发行人近一年内除企业债券外，其他公司信用类债券品种（公司债、非金融企业债务融资工具等）申报、受理和注册情况如下：

种类	申报时间	申报金额 (亿元)	注册时间	注册金额 (亿元)
非公开定向债务融资工具	2021-02-07	12	2021-03-09	12
非公开定向债务融资工具	2021-04-22	30	2021-06-01	30

（五）其他与发行人有关的信用情况

无。

第七条担保情况

本期债券由发行人控股股东杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

截至目前，发行人与担保方不存在互保和连环担保的情况，亦不存在互保和连环担保的历史。

一、担保人基本情况

名称：杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司

住所：浙江省杭州市萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2102-1 室

法定代表人：冯元植

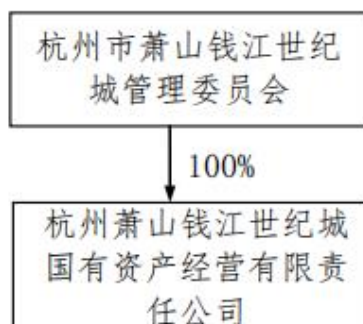
注册资本：500,000.00 万元

成立日期：2019 年 12 月 24 日

主体评级：AAA（东方金诚）

经营范围：受托国有资产经营和管理；对世纪城管委会闲置国有资产的调剂、转让、租赁；土地储备和经营开发（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）

担保人出资人及实际控制人为杭州市萧山钱江世纪城管理委员会，出资比例为 100%。担保人与出资人之间的股权及控制关系如下：



担保人由杭州市萧山钱江世纪城管理委员会出资组建。全面负责萧山钱江世纪城内国有资产经营和管理；对世纪城管委会闲置国有资产的调剂、转让、租赁；土地储备和经营开发，公司作为萧山钱江世纪城内最主要的国有资产经营公司，在当地行业内为龙头企业，具有突出的优势。

根据 2021 年 10 月 11 日东方金诚国际信用评估有限公司出具的本次债券信用评级报告，东方金诚评定担保人主体评级 AAA，评级展望为稳定；2020 年 12 月 7 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具《杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司主体信用评级报告》，评定担保人主体评级 AAA，评级展望为稳定。

二、担保人累计担保余额

截至 2021 年 6 月末，担保人累计对外担保余额为 481,391.19 万元，占其净资产的 16.47%。具体明细如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保到期 日	担保是否已经 履行完毕
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	7,687.50	2024.11.24	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	1,687.50	2022.04.06	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保到期 日	担保是否已经 履行完毕
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	32,699.79	2033.10.10	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	25,400.00	2025.12.31	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	2,450.00	2024.11.24	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	27866.40	2034.10.10	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	2,500.00	2024.11.24	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	25,000.00	2029.04.26	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	3,000.00	2041.04.29	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	26,000.00	2025.12.15	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	浙江湘湖旅业投资有限公司	50,000.00	2027.01.11	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山地铁投资开发有限公司	14,400.00	2024.01.26	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山地铁投资开发有限公司	50,000.00	2036.02.18	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山地铁投资开发有限公司	3,600.00	2022.12.31	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	10,000.00	2022.03.16	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保到期 日	担保是否已经 履行完毕
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	40,000.00	2023.03.25	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	20,000.00	2022.05.30	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	10,000.00	2022.03.18	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	12,000.00	2021.10.13	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	9,500.00	2022.03.09	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	40,000.00	2023.09.23	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	20,000.00	2021.11.05	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	30,000.00	2022.01.09	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	8,000.00	2022.06.21	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山临浦镇城建投资开发有限公司	9,600.00	2022.01.23	否
合计		481,391.19		

截至 2020 年末，担保人累计对外担保余额为 515,133.06 万元，

占其净资产的 17.75%。具体明细如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保到期 日	担保是否已 经履行完毕
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	8,625.00	2024.11.24	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保到期 日	担保是否已 履行完毕
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	2,250.00	2022.04.06	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	33,449.79	2033.10.10	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	25,700.00	2025.12.31	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	2,500.00	2024.11.24	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	20,108.27	2034.10.10	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司	2,500.00	2024.11.24	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	浙江湘湖旅业投资有限公司	50,000.00	2027.01.11	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	浙江湘湖旅业投资有限公司	20,000.00	2021.06.10	是
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山地铁投资开发有限公司	14,400.00	2024.01.26	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山地铁投资开发有限公司	50,000.00	2036.02.18	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山地铁投资开发有限公司	52,500.00	2022.03.28	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山地铁投资开发有限公司	3,600.00	2022.12.31	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	10,000.00	2022.03.16	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保到期 日	担保是否已 经履行完毕
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	40,000.00	2023.03.25	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	10,000.00	2022.03.18	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	12,000.00	2021.10.13	是
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	9,500.00	2022.03.09	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	20,000.00	2021.05.31	是
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	28,000.00	2021.06.28	是
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	40,000.00	2023.09.23	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	20,000.00	2021.11.05	是
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州国际博览中心有限责任公司	30,000.00	2022.01.09	否
杭州萧山钱江世纪城投资开发有限责任公司	杭州萧山临浦镇城建投资开发有限公司	10,000.00	2022.01.23	否
合计		515,133.06		

上述被担保方均为当地国企或部门，资信良好，暂无明显代偿风险。截至 2021 年 9 月末，萧山区暂无国有企业间债券的互保及连环互保情况。

三、担保人财务情况

截至 2020 年末，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司资产总额 466.66 亿元，净资产 290.18 亿元；2020 年度，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司实现营业收入 36.93 亿元，净利润 4.52 亿元。

截止至 2021 年 9 月末，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司资产总额 524.47 亿元，净资产 291.89 亿元；2021 年 1-9 月，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司实现营业收入 25.31 亿元，净利润 1.71 亿元。

1、担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
资产总计	5,244,673.29	4,666,571.54
所有者权益合计	2,918,864.04	2,901,800.39
资产负债率	44.35	37.82
营业收入	253,087.74	369,344.89
营业利润	18,747.22	47,956.02
利润总额	17,804.66	46,511.52
净利润	17,063.66	45,188.33
经营活动产生的现金流量净额	-260,902.64	-272,870.35

2、担保人财务报表

担保人2020-2021年9月末的合并资产负债表、利润表、现金流量表详见附表五、六、七。

四、担保人发行债券情况

截止2021年9月末，担保人尚未发行债券。

五、对其他企业公开发行债券提供担保的余额

截至2021年9月末，担保人尚未对其他企业公开发行债券提供过担保。

六、担保函主要内容

杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。具体担保事宜如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为不超过七年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币30亿元。

2、保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期间及债券到期之日起二年。

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

七、担保人与发行人、债券持有人及其代理人之间的权利义务关系

担保人已于本期债券出具担保函，担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定，同时也对担保人与发行人、债券持有人及其代理人之间的权利义务关系进行了明确约定。

八、担保函及程序的合法合规性

根据担保人董事会决议，杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司同意为2022年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券提供全额无条件不可撤销连带责任担保。根据担保人的公司章程，担保人董事会有权对子公司的担保事项做出决议。担保人已出具担保函，约定由担保人对本期债券承担全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保函不存在违反法律法规情况。

九、担保人对外投资情况

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司（发行人）为担保人唯一对外投资企业，担保人的主要资产即其持有的发行人股份，担保人持有的股份无抵押或其他权利限制。

第八条 税项

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

投资者所应缴纳的下列税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

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

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对债券在债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

四、声明

以上这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九条信息披露安排

一、信息披露依据

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

二、发行人信息披露事务管理制度

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

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

本次债券信息披露事务负责人：黄定辉。

信息披露事务负责人在信息披露事务中的职责包括：

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

司影响重大的不实信息；2、依法参加股东会、董事会会议、监事会会议和公司各级经营管理层会议，有权了解公司的财务和经营情况，有权查阅涉及信息披露事宜的所有文件。公司董事、监事、高级管理人员和各部门、分支机构应当支持和配合财务总监的工作，不得以任何理由限制、阻挠财务总监依法行使职权；3、法律、行政法规、部门规章和规范性文件规定由财务总监履行的其他职责。

董事、监事、高级管理人员在信息披露事务中的职责包括：1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期信息披露、临时信息披露在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；2、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；3、监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题，应当进行调查并提出处理建议；4、高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；5、公司董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务；董事长在接到报告后，应立即向董事会报告，并敦促财务部负责人组织信息披露工作。

二、信息披露内容以及时间安排

（一）存续期内定期信息披露

发行人在本次债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度的半年度报告和财务报表。

（二）存续期内重大事项的信息披露

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

- 1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、信用评级机构；
- 3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、企业控股股东或者实际控制人变更；
- 6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- 12、企业转移债券清偿义务；

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

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

（三）本息兑付的信息披露

发行人应当在本次债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和其他监管机构认可的网站公

布本金兑付、付息事项。

第十条投资者保护机制

一、投资者保护机制

(一) 违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

(二) 违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

(三) 偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

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

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

（六）风险及违约处置基本原则

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

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

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

3、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

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

（八）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。未能达成一致意见的，由发行人住所地法院管辖。

（九）弃权

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

二、债券持有人会议

债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

（一）持有人会议职权

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息；

2、在发行人未能按期偿还本期债券本息时，决定是否委托债券债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债券债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；

4、当本期债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，对应采取的债权保障措施作出决议；

5、对变更、解聘债券债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、行使法律法规规定的和本规则赋予的其他职权。

（二）召开持有人会议规则的条件

- 1、发行人拟变更《募集说明书》的约定条款；
- 2、拟变更债权代理人；
- 3、拟变更抵（质）押资产，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
- 4、发行人拟变更担保人，或担保人发生重大变化，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
- 5、发行人未能按期偿付本期债券的本息；
- 6、发行人转移债券全部或部分清偿义务；
- 7、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管；
- 8、发行人作出资产重组决定，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
- 9、发行人为本期债券设定资产抵（质）押，触发抵（质）押资产处置条件的；
- 10、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 11、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 12、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；
- 13、法律、法规规定的，或募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

（三）下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议

- 1、发行人提议；
- 2、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议；

- 3、债权人提议；
- 4、法律、法规规定的其他机构或人士。

（四）债券持有人会议召开的程序

债券持有人会议由发行人或本期债券的债权人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

（五）债券持有人会议表决和决议

债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券(面值为人民币 100 元)拥有一票表决权。会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，以及出席会议的方式。除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额应达到代表本期债券总表决权三分之二以上，会议方为生效。

若拟出席会议的债券持有人所代表的表决权未达到持有表决权的本期债券总额的三分之二，则需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，无论拟出席会议的债券持有人所代表的表决权比例，会议均生效。

出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。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同等效力。

第十一条 债权代理协议

为了保护 2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券持有人的合法权益，发行人聘请中信银行股份有限公司杭州萧山支行作为本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》。

一、代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项

(1) 起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：《债券持有人会议规则》；

(2) 向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

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

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(6) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；

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

任。

3、特别代理事项

(1) 本期债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

(3) 前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

二、发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

4、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

三、债券持有人的权利和义务

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。
- 2、债券持有人依法对债券进行转让、质押和继承。
- 3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。
- 4、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。
- 5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。
- 6、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。
- 7、债券持有人应遵守本协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。
- 8、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

四、债权代理人的权利与义务

- 1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。
- 2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。
- 3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。
- 4、债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债

券持有人会议。

五、债权人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

3、债权人应对发行人的偿债能力及抵/质押资产情况等进行的持续的跟踪和分析。

4、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权人及本期债券全体债券持有人。

5、债权人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

6、如满足处置抵/质押资产的触发条件时，债权人应及时按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，对有关事项进行讨论，并可接受债券持有人会议的委托，处置抵/质押资产，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

六、变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、发生以下情况，可以根据本协议 7.2 条或《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘债权人：

(1) 债权人解散；

(2) 发行人提出更换债权人；

(3) 单独或合并持有本期债券本金总额 10%以上面值的债券持

有人提出更换债权代理人；

- (4) 债权代理人不再具备担任债权代理人的资格和条件；
- (5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权代理人时；
- (6) 债权代理人提出终止代理关系。

2、变更或解聘债权代理人的程序

- (1) 变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过；
- (2) 发行人、单独或合并持有本期债券本金总额10%以上的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权代理人；
- (3) 变更或解聘债权代理人决议需经代表本期债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

3、变更或解聘债权代理人后，须报国家有关管理机关备案。

第十二条法律意见

本期债券的发行人律师北京盈科(杭州)律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书，发行人律师认为：

一、发行人系依照法律程序经有关主管部门批准设立并有效存续的公司，具备发行本期债券的主体资格。

二、发行人本期债券发行已按照相关法律、行政法规及规范性文件的要求，取得了必要的批准和授权，已经取得的授权与批准合法、有效，发行人本次债券发行已取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕85号文注册通知。

三、发行人已经具备《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金【2004】1134号文、发改财金【2020】298号文等法律、行政法规和规范性文件所规定的企业债券发行的实质条件。

四、本期债券募集资金用途符合国家产业政策及《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定

五、本期债券的信用评级事项符合《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定。

六、发行人的经营活动及发行行为不存在违法违规的情形，本期债券的相关法律文件内容符合法律、法规及规范性文件的规定

七、为本期债券发行提供服务的中介机构均具备相应的主体资格和资质。

八、本期债券《募集说明书》对本法律意见书的引用内容适当，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形。

九、《债权代理协议》《债券持有人会议规则》《监管协议》均系为保护本期债券投资者合法权益之目的而签署，各方当事人均具备签署协议的主体资格，该等协议系各方的真实意思表示，内容符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

综上所述，本所律师认为，发行人具备《证券法》《公司法》《企业债券管理条例》等法律、行政法规以及国家发改委相关规范性文件所规定的公司债券发行的主体资格和实质条件。

第十三条本期债券发行的有关机构

一、发行人：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

住所：萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室

法定代表人：陈国飞

联系人：黄定辉

联系地址：萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室

联系电话：0571-83513232

传真：0571-82832930

邮政编码：311215

二、承销团

（一）牵头主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：李思聪、潘思京、秦万朝、罗诗宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005381

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）联席主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：杨文生、洪维鑫、胡超、李永平、顾剑哲、张艺凡

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F

联系电话：021-80108550

传真：021-80108507

邮政编码：200127

三、担保人：杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司

住所：浙江省杭州市萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2102-1 室

法定代表人：冯元植

联系人：黄定辉

联系地址：萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室

联系电话：0571-83783606

传真：0571-82832930

邮政编码：311215

四、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66168715

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

经办人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870676、021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

五、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮编：200120

六、审计机构：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

法定代表人：胡柏和

联系人：李爱洋

联系地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

联系电话：010-68360123

传真：010-68360123

邮政编码：100044

七、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：于玺

联系地址：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100000

八、发行人律师：北京盈科(杭州)律师事务所

住所：杭州市上城区新业路 228 号杭州来福士中心 F212

负责人：刘春晓

联系人：屠柯威

联系地址：杭州市上城区新业路 228 号杭州来福士中心 F212

电话：0571-86799606,18668068120

邮编：310020

九、债权代理人：中信银行股份有限公司杭州萧山支行

营业场所：萧山区北干街道金城路 1088 号水务大厦裙楼 1-4 层

负责人：温伟祥

联系人：施斌

联系地址：萧山区北干街道金城路 1088 号水务大厦裙楼 1-4 层

联系电话：0571-83815651

传真：0571-83815651

邮政编码：311200

十、监管银行

(一) 中信银行股份有限公司杭州分行

营业场所：杭州市江干区四季青街道解放东路 9 号

负责人：楼伟中

联系人：徐燕

联系地址：杭州市江干区四季青街道解放东路 9 号

联系电话：0571-86678371

传真：0571-86678371

邮政编码：310020

(二) 中国银行股份有限公司萧山分行

营业场所：萧山区城厢街道人民路 288 号

负责人：郭新元

联系人：朱伟

联系地址：萧山区市心北路 40 号

联系电话：0571-82832151

传真：0571-82831299

邮政编码：311200

十一、簿记管理人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：李思聪、潘思京、秦万朝、罗诗宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005381

传真：010-88005099

邮政编码：100033

第十四条备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的 2018-2020 年审计报告及发行人出具的未经审计的 2021 年 1-9 月报表；
- （三）《2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集说明书》；
- （四）东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）北京盈科(杭州)律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2021 年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《2021 年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集资金账户监管协议》、《2021 年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券债权代理协议》和《2021 年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券持有人会议规则》。

二、查阅地址

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

1、发行人：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

住所：萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室

法定代表人：陈国飞

联系人：黄定辉

联系地址：萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、2302 室

联系电话：0571-83513232

传真：0571-82832930

邮政编码：311215

2、牵头主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：李思聪、潘思京、秦万朝、罗诗宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦四层

联系电话：010-88005003

传真：010-88005099

邮政编码：100033

3、联席主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：杨文生、洪维鑫、胡超、李永平、顾剑哲、张艺凡

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F

联系电话：021-80108550

传真：021-80108507

邮政编码：200127

（二）投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

2、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



陈国飞

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司



2022年3月25日

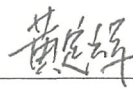
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：



冯元植



黄定辉



蔡信国

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

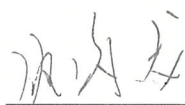
2022年 3 月 25 日



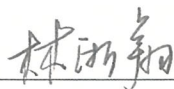
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

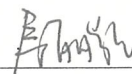
全体监事签名：



沈海龙



林浙翔



寿丽颖

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

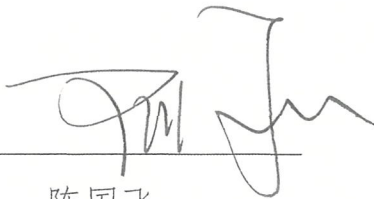
2022年3月25日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员签名：


陈国飞

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

2022年3月25日



主承销商声明

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

项目负责人签名： 李思聪

李思聪

秦万朝

秦万朝

罗诗宇

罗诗宇

法定代表人授权代表：

谌传立

谌传立



法人授权委托书证明书

2022 字第 217 号

兹授权：谌传立，为我方签订固定收益业务相关文件代理人，其权限是：

- (一) 代表签署经审批的主承销项目承销、受托管理、存续期管理业务所涉及的相关协议：承销协议、承销协议补充协议、承销费分配比例协议、受托管理协议、账户监管协议、承销团协议、承销团协议补充协议等；
- (二) 代表签署经审批的申报材料中的非协议类文件：募集说明书中承销商声明、募集说明书中受托管理人声明、核查意见、房地产业务专项核查意见等。

授权单位



法定代表人（签名或盖章）

Handwritten signature of the legal representative.

有效期限：至 2022 年 12 月 31 日

签发日期：2022 年 1 月 1 日

附：代理人性别：男

年龄：

职务：公司副总裁

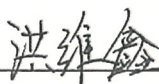
法定代表人证明书

张纳沙 同志，现任国信证券股份有限公司 董事长 职务，为法定代表人，特此证明。

主承销商声明

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

项目负责人签名：



洪维鑫



胡超

法定代表人或授权代表：



律师事务所声明

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。

经办律师签字：

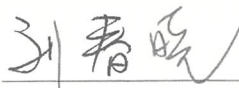


【汪翔】



【屠柯威】

律师事务所负责人签字：



【刘春晓】

北京盈科（杭州）律师事务所

2022年3月25日

3301034092

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的“勤信审字[2019]第 0566 号、勤信审字[2020]第 0713 号、勤信审字[2021]第 0300 号”报告等我所出具的相关材料不存在矛盾。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。

经办注册会计师签字： 陈明生
陈明生

吴震
吴震

会计师事务所负责人签字： 胡柏和
胡柏和

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

2022 年 3 月 25 日



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募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员签名：

朱宁迪

朱宁迪

于玺

于玺

资信评级机构负责人签名：

崔磊

崔磊

东方金诚国际信用评估有限公司

2022年3月28日



债权代理人声明

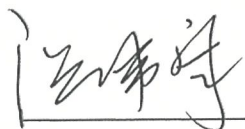
本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



法定代表人或授权代表：



中信银行股份有限公司杭州萧山支行



附表：发行人及担保人财务报表

一、发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年
流动资产：				
货币资金	136,319.79	73,522.07	105,081.39	167,063.33
应收票据	309.42	100.00	-	-
应收账款	121,169.22	48,940.49	103,962.98	-
预付款项	34,945.29	13,822.42	228,437.29	321.61
其他应收款	192,659.75	141,897.83	44,321.94	294,365.72
存货	4,270,181.37	3,738,487.48	2,649,295.66	2,393,539.68
其他流动资产	1,874.01	496.81	1,495.81	-
流动资产合计	4,757,458.84	4,017,267.10	3,132,595.06	2,855,290.33
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	18,841.50	12,041.50	42,041.50
长期股权投资	151,209.14	151,209.14	29,726.09	2,000.00
其他非流动金融资产	20,041.50	-	-	-
投资性房地产	81,205.08	82,039.26	-	-
固定资产	6,901.47	8,536.02	11,495.59	3,226.64
在建工程	245.75	-	-	-
无形资产	89,392.39	280,313.35	0.35	0.18
长期待摊费用	3,472.03	543.06	100.46	147.02
递延所得税资产	64.83	64.83	9.84	2.31
其他非流动资产	6,400.00	6,400.00	400.00	-
非流动资产合计	358,932.20	547,947.16	53,773.84	47,417.65
资产总计	5,116,391.04	4,565,214.26	3,186,368.90	2,902,707.98
流动负债：				
短期借款	20,000.00	-	1,000.00	-

应付账款	634,377.68	451,197.60	6,524.87	7.38
预收款项	982.56	824.90	-	91.82
应付职工薪酬	119.43	108.81	14.58	5.3
应交税费	16,363.44	17,538.75	14,668.71	12,583.81
其他应付款	524,652.83	515,731.36	121,899.24	179,132.90
一年内到期的非流动负债	2,751.50	135,036.75	316,000.00	29,667.00
流动负债合计	1,199,247.43	1,120,438.18	460,107.40	221,488.21
非流动负债：	-			
长期借款	575,725.75	461,111.75	363,000.00	147,000.00
应付债券	864,000.00	522,000.00	408,000.00	628,000.00
长期应付款	83,886.93	83,886.93	80,000.00	146,147.47
非流动负债合计	1,523,612.68	1,066,998.68	851,000.00	921,147.47
负债合计	2,722,860.11	2,187,436.86	1,311,107.40	1,142,635.68
股东权益：	-			
股本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	2,015,088.26	2,015,088.26	1,557,127.28	1,488,333.01
盈余公积	26,104.26	26,104.26	26,104.26	21,684.25
未分配利润	301,891.26	286,090.32	241,563.57	200,055.04
归属于母公司股东权益合计	2,393,083.78	2,377,282.84	1,874,795.10	1,760,072.30
少数股东权益	447.15	494.55	466.40	-
股东权益合计	2,393,530.93	2,377,777.39	1,875,261.50	1,760,072.30
负债和股东权益总计	5,116,391.04	4,565,214.26	3,186,368.90	2,902,707.98

二、发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	249,169.77	365,694.09	256,240.30	187,989.52
其中：营业收入	249,169.77	365,694.09	256,240.30	187,989.52
二、营业总成本	247,834.21	370,025.08	262,675.87	180,799.08
其中：营业成本	236,261.60	351,165.83	244,268.74	179,039.61
税金及附加	832.29	600.32	689.54	124.69
销售费用	1.10	0.97	0.28	-
管理费用	9,705.07	11,988.91	6,005.75	4,428.38
财务费用	1,034.15	6,269.04	11,711.55	-2,797.31
其中：利息费用	1,062.49	5,166.26	6,596.17	-
利息收入	832.29	43.21	479.11	316.37
加：其他收益	10,036.15	52,146.51	50,479.13	42,400.00
投资收益	-	-272.95	4,077.24	-
资产减值损失	-	-219.97	-30.11	-3.70
三、营业利润	17,437.10	47,322.59	48,090.70	49,590.44
加：营业外收入	48.05	25.63	94.49	0.83
减：营业外支出	990.61	1,470.13	1,366.11	1,328.87
四、利润总额	16,494.54	45,878.09	46,819.07	48,262.39
减：所得税费用	741.00	1,323.19	914.14	1,164.63
五、净利润	15,753.53	44,554.91	45,904.93	47,097.77
归属于母公司股东的净利润	15,800.94	44,526.75	45,928.53	47,097.77
少数股东损益	-47.41	28.16	-23.60	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	15,753.53	44,554.91	45,904.93	47,097.77

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
归属于母公司股东的综合收益总额	15,800.94	44,526.75	45,928.53	47,097.77
归属于少数股东的综合收益总额	-47.41	28.16	-23.60	-

三、发行人近三年及一期合并现金流量表

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	167,873.40	418,397.57	153,573.12	188,250.26
收到的税费返还	115.55	1,842.99	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	631,887.82	807,326.13	584,261.86	334,660.67
经营活动现金流入小计	799,876.77	1,227,566.68	737,834.98	522,910.93
购买商品、接受劳务支付的现金	536,392.45	635,056.87	269,243.83	130,109.14
支付给职工以及为职工支付的现金	1,110.74	2,260.31	1,447.89	1,034.23
支付的各项税费	14,128.19	2,432.48	100.39	125.47
支付其他与经营活动有关的现金	509,073.01	361,728.62	435,099.70	338,240.34
经营活动现金流出小计	1,060,704.38	1,001,478.28	705,891.81	469,509.18
经营活动产生的现金流量净额	-260,827.61	226,088.40	31,943.17	53,401.75
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-	30,000.00	-
取得投资收益收到的现金		-	4,595.15	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	39,436.22	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	1,827.00
投资活动现金流入小计	39,436.22	-	34,595.15	1,827.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,893.11	58,076.22	226,341.81	101.10
投资支付的现金	1,200.00	134,556.00	28,244.00	32,000.00
投资活动现金流出小计	26,093.11	192,632.22	254,585.81	32,101.10
投资活动产生的现金流量净额	13,343.11	-192,632.22	-219,990.66	-30,274.10
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
吸收投资收到的现金		-	490.00	-
取得借款收到的现金	755,706.00	346,875.00	350,000.00	150,000.00
发行债券收到的现金		-	-	295,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金		668.8	10,000.00	66,130.40
筹资活动现金流入小计	755,706.00	347,543.8	360,490.00	511,630.40
偿还债务支付的现金	414,281.25	317,851.5	77,667.00	432,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,142.54	61,266.12	69,808.35	42,171.80
支付其他与筹资活动有关的现金		33,429.4	84,349.30	-
筹资活动现金流出小计	445,423.79	412,547.02	231,824.65	474,471.80
筹资活动产生的现金流量净额	310,282.21	-65,003.22	128,665.35	37,158.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-12.27	-2,599.81	2,531.98
五、现金及现金等价物净增加额	62,797.71	-31,559.31	-61,981.95	62,818.23
加：期初现金及现金等价物余额	73,522.07	105,081.39	167,063.33	104,245.10
六、期末现金及现金等价物余额	136,319.79	73,522.07	105,081.39	167,063.33

四、担保人近一年及一期合并资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	137,286.01	74,563.33
应收票据	309.42	100.00
应收账款	248,485.24	149,256.51
预付款项	34,945.29	13,822.42
其他应收款	192,659.75	141,897.83
存货	4,270,181.37	3,738,487.48
其他流动资产	1,874.01	496.81
流动资产合计	4,885,741.08	4,118,624.38
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	18,841.50
长期股权投资	151,209.14	151,209.14
其他非流动金融资产	20,041.50	-
投资性房地产	81,205.08	82,039.26
固定资产	6,901.47	8,536.02
在建工程	245.75	-
无形资产	89,392.39	280,313.35
长期待摊费用	3,472.03	543.06
递延所得税资产	64.83	64.83
其他非流动资产	6,400.00	6,400.00
非流动资产合计	358,932.20	547,947.16
资产总计	5,244,673.29	4,666,571.54
流动负债：		
短期借款	20,000.00	-
交易性金融负债	-	-
应付账款	634,377.68	451,197.60
预收款项	982.56	824.90
应付职工薪酬	119.43	108.82
应交税费	16,363.44	17,538.76
其他应付款	127,601.95	93,065.65
一年内到期的非流动负债	2,751.50	135,036.75
流动负债合计	802,196.56	697,772.47
非流动负债：		
长期借款	575,725.75	461,111.75
应付债券	864,000.00	522,000.00

长期应付款	83,886.93	83,886.93
非流动负债合计	1,523,612.68	1,066,998.68
负债合计	2,325,809.24	1,764,771.15
所有者权益：		
实收资本	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,626,815.17	1,626,815.17
未分配利润	210,044.86	197,674.08
归属于母公司所有者权益合计	2,336,860.03	2,324,489.25
少数股东权益	582,004.01	577,311.14
所有者权益合计	2,918,864.04	2,901,800.39
负债和所有者权益总计	5,244,673.29	4,666,571.54

五、担保人近一年及一期合并利润表

单位：万元

项 目	2021 年度 1-9 月	2020 年度
一、营业总收入	253,087.74	369,344.89
其中：营业收入	253,087.74	369,344.89
二、营业总成本	277,442.05	393,042.46
其中：营业成本	265,794.41	374,174.46
税金及附加	894.79	600.33
销售费用	1.10	0.97
管理费用	9,720.57	12,008.41
财务费用	1,031.18	6,258.29
其中：利息费用	1,062.49	5,166.26
利息收入	894.79	53.98
加：其他收益	37,036.15	72,146.51
投资收益（损失以“—”号填列）	-	-272.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-272.95
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-	-219.97
资产处置收益	6,065.38	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	18,747.22	47,956.02
加：营业外收入	48.05	25.63
减：营业外支出	990.61	1,470.13
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	17,804.66	46,511.52
减：所得税费用	741.00	1,323.19
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	17,063.66	45,188.33
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	12,370.78	31,802.15
2、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	4,692.87	13,386.18
六、综合收益总额	17,063.66	45,188.33

六、担保人近一年及一期合并现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	260,873.40	321,144.28
收到的税费返还	115.55	1,842.99
收到其他与经营活动有关的现金	538,890.81	405,640.18
经营活动现金流入小计	799,879.76	728,627.45
购买商品、接受劳务支付的现金	536,392.45	660,967.57
支付给职工以及为职工支付的现金	1,110.74	2,260.31
支付的各项税费	14,190.69	2,432.48
支付其他与经营活动有关的现金	509,088.53	335,837.44
经营活动现金流出小计	1,060,782.40	1,001,497.80
经营活动产生的现金流量净额	-260,902.64	-272,870.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	39,436.22	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	39,436.22	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,893.11	58,076.22
投资支付的现金	1,200.00	134,556.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	26,093.11	192,632.22
投资活动产生的现金流量净额	13,343.11	-192,632.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	755,706.00	346,875.00
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	668.80
筹资活动现金流入小计	755,706.00	847,543.80
偿还债务支付的现金	414,281.25	317,851.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,142.54	61,266.12

项 目	2021 年 1-9 月	2020 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	33,429.40
筹资活动现金流出小计	445,423.79	412,547.02
筹资活动产生的现金流量净额	310,282.21	434,996.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-12.27
五、现金及现金等价物净增加额	62,722.68	-30,518.06
加：期初现金及现金等价物余额	74,563.33	105,081.39
六、期末现金及现金等价物余额	137,286.01	74,563.33