

2014 年杭州余杭城市建设集团有限公司

公司债券募集说明书摘要



城市建设集团
CITY CONSTRUCTION
GROUP

发 行 人： 杭州余杭城市建设集团有限公司

主承销商： 中国中投证券有限责任公司

二〇一四年二月

声 明

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

发行人负责人和主管会计工作负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

主承销商确信已对本期发债履行了勤勉尽责的义务，对本期债券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。

投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

其他重大事项或风险提示

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

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

本期债券基本要素

债券名称：2014 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券（简称“14 余城建债”）。

发行总额：人民币 13 亿元。

债券期限：7 年期，附本金提前偿付条款，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按债券发行总额 20%的比例提前偿付本金。

债券利率：固定利率，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。基本利差的区间上限为 2.40%，即簿记建档利率区间上限为 7.40%。Shibor 基准利率为《2014 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》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）利率的算术平均数 5.00%（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过上海证交所向机构投资者协议发行和承销团设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的方式。

发行对象：在上海证券交易所发行部分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 A 股证券账户或基金证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

债券形式：采用实名制记账方式。投资者通过承销团设置的发行

网点认购的本期债券，在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载；投资者通过上海证券交易所认购的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

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

债券担保：本期债券无担保。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本次债券发行的有关机构	4
第三条 发行概要	8
第四条 承销方式	10
第五条 认购与托管	11
第六条 债券发行网点	12
第七条 认购人承诺	12
第八条 债券本息兑付办法	14
第九条 发行人基本情况	15
第十条 发行人业务情况	17
第十一条 发行人财务情况	22
第十二条 已发行尚未兑付的债券	26
第十三条 募集资金用途	26
第十四条 偿债保障措施	32
第十五条 风险与对策	38
第十六条 信用评级	43
第十七条 法律意见	44
第十八条 其他应说明的事项	45
第十九条 备查文件	45

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司、余杭城建、发行人：指杭州余杭城市建设集团有限公司。

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。

余杭区国资办：指杭州市余杭区国有资产管理办公室。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币 13 亿元的 2014 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券（简称“14 余城建债”）。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商、簿记管理人、债权代理人、中投证券：指中国中投证券有限责任公司。

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

承销商：指负责承销本期债券的一家、多家或所有机构（根据上下文确定）。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指发行人与代表承销团的主承销商中国中投证券有限

责任公司为本期债券的发行签订的《杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券承销协议》。

承销团协议：指主承销商与副主承销商、分销商为承销本期债券签订的《杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，即在规定的发售期结束后，将各自未售出的债券全部买入。

债券持有人：指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

《债权代理协议》：指《杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

监管银行：指中国工商银行股份有限公司杭州余杭支行。

《监管协议》：指《杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券募集资金监管及偿债资金监管协议》。

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。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司或中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

上证所：指上海证券交易所。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日和休息日）。

元：指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2013]2195号文件批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：杭州余杭城市建设集团有限公司

住所：杭州余杭区南苑街道南大街 326 号

注册资本：叁拾亿元整

法定代表人：华东

联系人：杨如芬、程宁芳

联系地址：杭州余杭区南苑街道南大街 326 号

电话：0571-89268585

传真：0571-89268586

邮编：311100

二、承销团

（一）主承销商：中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18 层-21 层及第 04 层 01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23 单元

法定代表人：龙增来

联系人：吴思宇、屠玥、魏向宇、程早

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 12 层北翼

电话：010-63222885、63222880、63222852、63222889

传真：010-63222809

邮编：100032

（二）副主承销商

1、宏源证券股份有限公司

住所：乌鲁木齐市文艺路 233 号宏源大厦

法定代表人：冯戎

联系人：詹茂军、郝晓姝

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

电话：010-88085128、88013850

传真：010-88085129

邮编：100033

（三）分销商

1、信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：高冠江

联系人：周涛、姚远

联系地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼 4 层

电话：010-63081063、63081047

传真：010-63081061

邮编：100031

2、长江证券股份有限公司

住所：武汉市新华路特 8 号

法定代表人：胡运钊

联系人：斯竹

联系地址：北京市西城区金融街 17 号中国人寿中心 604 室

电话：010-66220557

传真：010-66220637

邮编：100033

三、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：张育军

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮编：200120

四、托管人

（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：刘成相

联系人：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170733

传真：010-66061875

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

电话：021-38874800

传真：021-68870059

邮编：200120

五、审计机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：杭州市西溪路 128 号 9 楼

法定代表人：胡少先

联系人：向晓三

联系地址：杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 7 层

电话：0571-88215870

传真：0571-88216870

邮编：310007

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：蒋卫、张雪宜

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 层

电话：021-63504375

传真：021-63610539

邮编：200001

七、债权代理人：中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23 单元

法定代表人：龙增来

联系人：吴思宇、屠玥、魏向宇、程早

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 12 层北翼

电话：010-63222885、63222880、63222852、63222889

传真：010-63222809

邮编：100032

八、发行人律师：浙江天册律师事务所

住所：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A-11

负责人：章靖忠

联系人：傅羽韬、熊琦

联系地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 8 楼

电话：0571-87901110、87901506

传真：0571-87902008

邮编：310007

九、监管银行：中国工商银行股份有限公司杭州余杭支行

营业场所：杭州余杭区南苑街道人民大道 652 号

负责人：俞英姿

联系人：吴红艳

联系地址：杭州余杭临平人民大道 652 号

电话：0571-86223295

传真：0571-89183265

邮编：311100

第三条 发行概要

一、**发行人：**杭州余杭城市建设集团有限公司。

二、**债券名称：**2014 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券（简称“14 余城建债”）。

三、**发行总额：**人民币 13 亿元。

四、**债券期限：**7 年期，附本金提前偿付条款，在本期债券存续期第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按债券发行总额 20% 的比例提前偿付本金。

五、**债券利率：**固定利率，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。基本利差的区间上限为 2.40%，即簿记建档利率区间上限为 7.40%。Shibor 基准利率为《2014 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》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）利率的算术平均数 5.00%（基准利率保留两位小数，第三

位小数四舍五入)。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

六、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过上海证券交易所向机构投资者协议发行和承销团设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的方式。

七、发行对象:在上海证券交易所发行部分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A股证券账户或基金证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外);通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

八、债券形式及托管方式:采用实名制记账方式。投资者通过承销团设置的发行网点认购的本期债券,在中央国债登记公司开立的一级托管账户托管记载;投资者通过上海证券交易所认购的本期债券,在中国证券登记公司上海分公司托管记载。

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

十、发行期限:2个工作日,自2014年3月3日起,至2014年3月4日止。

十一、簿记建档日:2014年2月28日。

十二、发行首日:本期债券发行期限的第一日,即2014年3月3日。

十三、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的3月3日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:自2014年3月3日起至2021年3月2日止。

十五、付息日：2015年至2021年每年的3月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十六、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按债券发行总额20%的比例提前偿付本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十七、兑付日：2017年至2021年每年的3月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十八、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。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为中国中投证券有限责任公司，副主承销商为宏源证券股份有限公司，分销商为信达证券股份有限公司和长江证券股份有限公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

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

二十三、债权代理人：中国中投证券有限责任公司。

二十四、监管银行：中国工商银行股份有限公司杭州余杭支行。

二十五、流动性安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条 承销方式

本期债券由主承销商中国中投证券有限责任公司，副主承销商宏源

证券股份有限公司，分销商信达证券股份有限公司和长江证券股份有限公司组成的承销团以余额包销方式承销。

第五条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2014年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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

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

三、本期债券通过上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副

本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、上证所A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时,不需缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

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

第六条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上证所协议发行的部分,具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第七条 认购人承诺

本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人)购买本期债券,被视为做出以下承诺:

一、接受募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

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

三、投资者同意中国中投证券有限责任公司作为债权代理人,与发行人签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》,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;

四、投资者同意中国工商银行股份有限公司杭州余杭支行作为监管

银行，与发行人签订《监管协议》，接受该文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在有关证券交易场所交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

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

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

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

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

七、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律、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；

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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。

第八条 债券本息兑付办法

本期债券期限为 7 年期，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。本息兑付方法具体如下：

一、利息支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次。本期债券付息日为 2015 年至 2021 年每年的 3 月 3 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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；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。

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

二、本金兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款。从第三个计息年度起，即自 2017 年起至 2021 年逐年按照债券发行总额的 20%比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

本期债券本金的兑付日为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 3 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）。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：杭州余杭城市建设集团有限公司

住所：杭州余杭区南苑街道南大街 326 号

法定代表人：华东

注册资本：叁拾亿元整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：许可经营项目：道路停车服务。一般经营项目：土地开发、整理；城市弱电管网工程施工及管理；国内广告设计、发布（除网络和媒体）；城市基础设施建设；城市市政公用设施施工及养护；市政工程及建筑工程项目代建服务；房地产开发；实业投资；投资管理；经营区国有资产管理办公室授权的国有资产。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

公司作为杭州市余杭区城市基础设施建设领域资产规模最大的国有企业，其主要职能是承担余杭区城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务。公司主要业务板块包括供排水业务、保障性住房建设业务、土地整理开发业务、市政工程建设及旅游业务等。

截至 2012 年 12 月 31 日，公司资产总额 3,489,627.59 万元，负债总额 2,225,240.56 万元，所有者权益 1,264,387.03 万元（其中，归属于母公司所有者权益 1,244,087.72 万元），资产负债率 63.77%。2012

年，公司实现营业收入 192,842.91 万元，实现净利润 52,263.30 万元（其中，归属于母公司所有者的净利润 51,887.85 万元）。

二、历史沿革

公司前身为杭州余杭城市建设投资有限公司，成立于 2004 年 3 月 19 日，成立时注册资金为 2 亿元人民币，杭州永信会计师事务所出具了杭永会验（2004）98 号验资报告。

2007 年 8 月 31 日，经杭州市余杭区人民政府批准（区政府办公室抄告单 508 号），杭州余杭城市建设投资有限公司通过股权划拨、股权转让，获得了杭州余杭供水集团有限公司、杭州余杭城市排水有限责任公司、杭州余杭区经济房项目建设有限公司、杭州钱塘投资有限公司、杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司的国有股权。

2007 年 9 月 5 日，经杭州市余杭区国有资产管理委员会办公室《关于同意增加注册资本的通知》（余国资办[2007]83 号文）批准，杭州余杭城市建设投资有限公司注册资本增至 68,700 万元，同时更名为杭州余杭城市建设集团有限公司，杭州天辰会计师事务所出具了杭州天辰验字（2007）第 0819 号验资报告。

2010 年 12 月，经杭州市余杭区国有资产管理委员会办公室《关于同意将资本公积、未分配利润转增资本的批复》（余国资办〔2010〕160 号文）以及杭州市余杭区人民政府办公室《关于杭州余杭城市建设集团有限公司要求转增资本的请示》（余政办简复〔2010〕第 863 号文）批准，公司注册资本增至 300,000 万元，杭州恒辰会计师事务所出具了杭州恒辰验字（2010）第 326 号验资报告。

三、股东基本情况

公司股东为杭州市余杭区国有资产管理办公室¹。余杭区国资办为杭

¹ 根据杭州市余杭区人民政府办公室文件《关于公布区级非常设机构及组成人员的通知》（余政办【2007】85 号），设立杭州市余杭区国有资产管理委员会，下设杭州市余杭区国有资产管理委员会办公室。2009 年 8 月 19 日，根据杭州市余杭区机构编制委员会文件《关于建立杭州市余杭区国有资产管理办公室的通知》（余编【2009】

州市余杭区人民政府直属的特设机构，代表区政府履行出资人职责，持有余杭城建 100% 股权。

四、发行人与子公司的投资关系

截至 2012 年 12 月 31 日，发行人主要的参控股子公司情况如下表：

公司名称	成立时间	注册资本	持股比例
杭州余杭基础设施建设有限公司	2007年10月19日	5,000万元	100.00%
杭州余杭大东安社区综合改造项目有限公司	2008年12月4日	20,000万元	100.00%
杭州余杭地铁上盖物业开发有限公司	2010年9月15日	5,000万元	80.00%
杭州余杭水务有限公司	1999年7月28日	26,800万元	100.00%
杭州余杭区保障房建设有限公司	2004年10月25日	5,000万元	100.00%
杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司	2007年5月18日	10,000万元	100.00%
杭州钱塘投资有限公司	1998年9月4日	15,000万元	100.00%
杭州临平新城开发建设有限公司	2010年7月1日	30,000万元	100.00%
杭州南苑控股（集团）有限公司	1998年8月21日	30,000万元	100.00%
杭州假日旅行社有限公司	1999年1月28日	1,000万元	48.00%

第十条 发行人业务情况

一、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

公司作为杭州市余杭区城市基础设施建设领域资产规模最大的国有企业，其主要职能是承担余杭区城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务。公司根据国家的产业政策、余杭

50号)，撤销杭州市余杭区国有资产管理委员会办公室，建立杭州市余杭区国有资产管理办公室。

区经济发展战略和社会发展的要求，进一步明确了政府投资主体的功能定位。

经过近几年的开发建设，公司承担了多项区内基础设施建设任务，比较全面、细致的构筑出了余杭区城市环境整治、供排水体系建设、保障性住房建设、城市基础设施建设、城市资源经营和对外投资的框架。公司在余杭区城市基础设施建设中发挥着重要的作用，在城建资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、区域位置优势

公司所在的杭州市余杭区 2012 年实现地区生产总值（GDP）834.94 亿元，可比增长 10.10%；地方一般预算收入 104.65 亿元，较 2011 年增长 9.42%，税收收入 101.14 亿元，占全区地方一般预算收入的比例为 96.65%，表明余杭区财政收入稳定且经济实力不断提升。区域竞争力的快速提升，发展环境的不断改善，为余杭区基础设施的投资建设奠定了良好的经济基础，公司作为余杭区城市基础设施建设主体具有明显的区域位置优势。

余杭区 2010-2012 年经济和财政增长情况

项目	分 类	2010 年	2011 年	2012 年
地区 经济	GDP（亿元）	628.83	738.17	834.94
	GDP 增速（按可比计价计算）	13.80%	9.60%	10.10%
	人均 GDP（万元）	7.36	8.42	9.45
财政 情况	全区一般预算收入（亿元）	76.00	95.64	104.65
	税收收入（亿元）	73.81	92.49	101.14
	税收占全区一般预算收入比例	97.12%	96.71%	96.65%

资料来源：发行人提供的资料

2、政府支持优势

作为余杭区基础设施领域内重要的国有资产和公用事业运营和管理主体，公司在项目建设与开发、资金、土地资源和税收政策等方面都得到了余杭区人民政府的大力支持。同时，区政府赋予了公司土地整理开发的职能，通过土地出让金分配政策，公司可获得较为稳定的收入。

近年来，余杭区大力发展城市基础设施和公用事业建设，为公司土地整理开发业务创造了更广阔的发展空间。在余杭区政府高度重视和大力扶持下，近几年公司的资金实力和经营能力不断增强，核心竞争力得到进一步提升。

3、行业垄断优势

公司是余杭区大型国有资产和公用事业运营主体，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、城市供排水、保障性住房建设以及土地整理开发等业务，且大部分业务在余杭区处于行业垄断地位，市场相对稳定，经营的资产均具有长期稳定的投资收益，具有广阔的发展前景。公司在余杭区基础设施建设领域拥有明显的垄断优势。

4、业务管理优势

公司的业务管理优势明显，在长期城市投资建设运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能够较好的控制项目工期、质量以及成本。

二、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）主营业务模式及生产经营情况

公司主要承担余杭区基础设施及公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务，主要业务板块包括供排水业务、保障性住房建设业务、土地整理开发业务、市政工程建设及旅游业务等。2010-2012年公司主营业务收入分别为188,148.62万元、184,094.00万元和188,112.68万元。

1、供排水业务

公司供排水业务主要由其下属水务公司负责实施。水务公司主要负责余杭区供排水系统的统一管理和运行，经营范围包括余杭区供排水基础设施建设管理、自来水供应管理、城市污水收集处理运营管理、供排

水设备和物资的供应等。2012年公司共实施供排水基础设施项目52个，完成投资概算2.87亿元，实现供排水业务收入3.85亿元。

公司供水业务主要以自来水生产与供水服务为主。供水区域达966平方公里，约占余杭区总面积的80%。2012年，公司共实施供水项目34个，其中续建项目18个，完成概算0.5亿元；新建项目16个，完成概算0.7亿元。截至2012年底，公司供水管道总长7,830公里，供水能力约为78.5万吨/日。销售方面，2012年公司全年完成售水总量12,121万吨，同比增长4.56%；实现供水营业收入1.90亿元，较上年增长6.74%。近几年公司售水量情况如下：

年 份	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年
销售水量(万吨)	9,265	10,002	10,663	11,592	12,121

资料来源：发行人提供的资料

公司排水业务主要以城市污水的收集处理及运营为主。截至2012年底，公司污水处理能力约为32.5万吨/日，完成污水处理量6,375万吨，同比增长11.37%。2012年，公司共实施污水项目18个，其中续建项目11个，完成概算1.4亿元；新建项目7个，完成概算0.27亿元。目前，临平污水收集系统输送到杭州七格污水处理厂的污水为20万吨/日；塘栖、良渚、余杭、崇贤四座污水处理厂污水处理能力11万吨/日。2012年，公司实现污水处理收入1.13亿元，较上年增长7.62%。随着公司污水处理设施建设及处理能力的不断改善，相关业务收入将实现持续稳定的增长。

2、保障性住房建设业务

公司保障性住房建设业务的开展主要依托其下属保障房公司进行。保障房公司所从事的保障性住房业务以经济适用房为主，包括经济适用房、人才专用房、廉租住房和外来务工人员公寓等类型。2012年该公司共完成投资5.35亿元。从主要项目进度看，东明山农场安置房、瓶窑凤都经济房二期和湖羊场农场安置房项目实现竣工；因拆迁而进度滞后

的塘栖保障房项目也已顺利开工；南湖农场安置房和长岗农场安置房附属工程已分别完成 85%和 30%工作量。2012 年公司完成保障性住房销售 530 套，主要涉及惠都家园、屏惠家园、兰惠家园和凤惠家园等项目，合计销售面积 4.12 万平方米，合同金额合计 1.74 亿元，同比减少 42.57%；全年实现销售收入 3.12 亿元，同比增长 84.04%，销售回笼资金 2.10 亿元，同比减少 19.23%。

公司保障性住房业务，虽然利润率不高，但由于其受到余杭区委区政府的高度重视，各项手续、工程建设等都得以顺利进行。未来几年，随着公司在建项目的陆续完工，将会为公司带来较为稳定的收益。

3、土地整理开发业务

在余杭区政府的大力支持下，公司土地整理开发业务发展迅速，大大提高了区内国有土地利用效率及生产能力。2012 年，公司依照区内的土地使用规划，完成土地整理开发 1,700 亩，完成土地出让 731.7 亩，获得土地出让收入 8.20 亿元。2013 年公司计划完成土地一级开发 2,519 亩，计划投入资金 30 亿元；计划完成土地出让 1,028.4 亩，预计可获补偿收入约 32.37 亿元。根据杭州市余杭区人民政府余政发【2012】87 号《关于调整土地出让金收入分配办法的通知》决定对《关于进一步明确土地出让金分配范围、标准及收支管理等有关事项的通知》（余政发【2008】11 号）规定的土地出让金收入分配政策进行调整，规定余杭城建范围内（临平街道、南苑街道、东湖街道、星桥街道及乔司街道）和余杭城建已有地块土地出让金收入，区本级与余杭城建按收入总额的 30%：70%分配。公司所获土地出让金比例由原先规定的 45%调整为 70%，此规定必将为公司土地整理开发业务带来更为稳定的现金收入。近年来，公司不断加大土地整理开发力度，近三年共形成相关业务收入 32.08 亿元。未来几年，随着公司土地整理规模的扩大，相关业务收入将逐步增长。

4、市政工程建设及旅游业务

公司作为余杭区基础设施建设的实施主体，担负着区内城市道路建设、养护、环境整治等重要任务。目前主要代建工程有余杭农村合作银行、余杭区实验小学和余杭区教师进修学校等 6 个项目，总投资 8.71 亿元。2012 年，公司实现市政工程代理费收入为 0.09 亿元。

公司的旅游业务主要由子公司杭州假日公司开展，以接待组织国内旅游者到杭州、华东地区旅游观光，会务商贸考察及技术专业培训为主，并承办优惠订房，代理机票、车票，汽车、游艇租赁等。2012 年，公司实现旅游业收入 3.43 亿元。

（二）公司发展战略及发展目标

1、公司发展战略

公司根据余杭区委、区政府的城市化发展战略要求，依托地区资源优势，在地方政府强有力的支持下，按照“起步高、体制顺、机制活、实力强、后劲足、发展快”的总体要求，运营城市公共资产，确保国有资产保值增值。

2、公司发展目标

余杭区是杭州市重要的经济贡献体，未来几年，公司将紧紧围绕“品质之城、美丽之洲”的城市发展定位，充分发挥公司在城市建设、国有资产运营和资源开发等方面的主体功能，积极探索更加有效的公共资产运营体制和投融资方式，加快推进本地区城市化、工业化进程，把加快区域经济建设进程作为公司发展的首要目标，并逐步发展成为具有城市资源开发、城市投资、城市经营等全方位、多渠道、现代化、国际性的国有投资经营集团。

第十一条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2010 年 12 月 31 日、

2011年12月31日和2012年12月31日的合并资产负债表,2010年度、2011年度和2012年度的合并利润表、合并现金流量表进行了审计,并出具了天健审[2013]1816号的标准无保留意见的审计报告。

公司主要财务数据如下表所示:

单位:万元

项 目	2012 年度/末	2011 年度/末	2010 年度/末
1、资产总计	3,489,627.59	2,732,415.98	2,308,108.70
其中:流动资产	1,235,291.74	847,641.80	818,244.69
2、负债合计	2,225,240.56	1,761,815.98	1,355,748.04
其中:流动负债	581,168.94	423,125.68	268,701.38
3、所有者权益	1,264,387.03	970,599.99	952,360.66
4、主营业务收入	188,112.68	184,094.00	188,148.62
5、利润总额	52,814.81	69,150.80	71,391.62
6、净利润	52,263.30	69,166.07	71,232.58
7、经营活动产生的现金流量净额	46,260.31	-30,226.18	83,235.75
8、现金及现金等价物净增加额	71,859.78	8,888.79	-79,966.08

二、发行人财务状况分析

资产构成情况表

单位:万元

资产	2012 年末		2011 年末		2010 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	177,501.55	5.09%	105,637.92	3.87%	96,466.30	4.18%
应收账款	2,556.28	0.07%	1,660.17	0.06%	239.43	0.01%
预付款项	1,197.47	0.03%	719.06	0.03%	610.15	0.03%
其他应收款	119,658.37	3.43%	145,054.95	5.31%	106,281.39	4.60%
存货	888,294.57	25.46%	594,569.70	21.76%	452,947.42	19.62%
其他流动资产	46,083.50	1.32%	-	0.00%	161,700.00	7.01%
流动资产合计	1,235,291.74	35.40%	847,641.80	31.03%	818,244.69	35.45%
可供出售金融资产	5,563.72	0.16%	5,045.64	0.18%	5,610.82	0.24%
持有至到期投资	106,758.06	3.06%	59,901.11	2.19%	63,012.07	2.73%
长期股权投资	45,834.81	1.31%	8,045.96	0.29%	6,524.42	0.28%
投资性房地产	70,771.35	2.03%	59,234.31	2.17%	48,051.39	2.08%
固定资产	469,809.83	13.46%	315,487.24	11.55%	279,021.83	12.09%
在建工程	1,273,666.12	36.50%	1,156,709.40	42.33%	809,100.13	35.05%

工程物资	5.58	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
无形资产	278,947.01	7.99%	279,103.48	10.21%	278,373.50	12.06%
商誉	845.70	0.02%	845.70	0.03%	-	0.00%
长期待摊费用	128.12	0.00%	138.82	0.01%	116.76	0.01%
递延所得税资产	205.55	0.01%	262.52	0.01%	53.08	0.00%
其他非流动资产	1,800.00	0.05%	-	0.00%	-	0.00%
非流动资产合计	2,254,335.85	64.60%	1,884,774.18	68.97%	1,489,864.01	64.55%
资产总计	3,489,627.59	100.00%	2,732,415.98	100.00%	2,308,108.70	100.00%

负债构成情况表

单位：万元

负债	2012 年末		2011 年末		2010 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	24,200.00	1.09%	8,500.00	0.48%	39,200.00	2.89%
应付账款	59,139.20	2.66%	45,300.23	2.57%	32,931.38	2.43%
预收款项	91,830.52	4.13%	74,226.63	4.21%	47,111.29	3.47%
应付职工薪酬	1,213.03	0.05%	1,504.43	0.09%	1,013.64	0.07%
应交税费	10,535.64	0.47%	41.80	0.00%	-45.76	0.00%
应付利息	13,072.22	0.59%	5,908.00	0.34%	5,614.40	0.41%
应付股利	36.01	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他应付款	158,812.83	7.14%	53,569.97	3.04%	66,626.43	4.91%
一年内到期的非流动负债	222,329.49	9.99%	234,074.63	13.29%	76,250.00	5.62%
流动负债合计	581,168.94	26.12%	423,125.68	24.02%	268,701.38	19.81%
长期借款	473,583.18	21.28%	468,647.88	26.60%	558,000.00	41.16%
应付债券	220,000.00	9.89%	100,000.00	5.68%	100,000.00	7.38%
专项应付款	879,657.14	39.53%	726,622.42	41.24%	428,011.33	31.57%
递延所得税负债	1,023.55	0.05%	894.03	0.05%	1,035.33	0.08%
其他非流动负债	69,807.74	3.14%	42,525.97	2.41%	-	0.00%
非流动负债合计	1,644,071.62	73.88%	1,338,690.31	75.98%	1,087,046.66	80.19%
负债合计	2,225,240.56	100.00%	1,761,815.98	100.00%	1,355,748.04	100.00%

营运能力分析

项目	2012 年	2011 年	2010 年
应收账款周转率（次/年）	91.47	197.16	471.74
存货周转率（次/年）	0.20	0.26	0.35
总资产周转率（次/年）	0.06	0.07	0.09

注：1、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

- 2、存货周转率=主营业务成本/平均存货
 3、总资产周转率=主营业务收入/平均资产总额

盈利能力分析

单位：万元

项目	2012 年	2011 年	2010 年
主营业务收入	188,112.68	184,094.00	188,148.62
营业利润	24,385.08	47,353.17	59,293.28
利润总额	52,814.81	69,150.80	71,391.62
净利润	52,263.30	69,166.07	71,232.58

偿债能力分析

项目	2012 年	2011 年	2010 年
流动比率（倍）	2.12	2.00	3.05
速动比率（倍）	0.60	0.60	1.36
资产负债率（%）	63.77%	64.48%	58.74%
利息保障倍数（倍）	4.98	18.13	11.51

- 注：1、流动比率=流动资产/流动负债
 2、速动比率=速动资产²/流动负债
 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
 4、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/计入财务费用的利息支出

现金流量分析

单位：万元

项目	2012 年	2011 年	2010 年
经营活动现金流入	227,986.44	233,076.55	361,930.74
经营活动现金流出	181,726.13	263,302.73	278,695.00
经营活动产生的现金流量净额	46,260.31	-30,226.18	83,235.75
投资活动现金流入	808,065.87	777,614.60	995,545.31
投资活动现金流出	836,596.17	681,656.79	949,861.95
投资活动产生的现金流量净额	-28,530.30	95,957.81	45,683.36
筹资活动现金流入	469,984.00	232,372.50	396,088.63
筹资活动现金流出	415,854.22	289,215.34	604,973.82
筹资活动产生的现金流量净额	54,129.78	-56,842.84	-208,885.19
现金及现金等价物净增加额	71,859.78	8,888.79	-79,966.08

² 速动资产=流动资产-存货

第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券情况如下：

公司于 2012 年 3 月 29 日发行了 2012 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券（简称“12 余城建债”）。该债券为实名制记账式债券，发行总额人民币 12 亿元，期限 7 年，票面年利率 7.55%，目前尚未到期。

第十三条 募集资金用途

本期债券募集资金 13 亿元人民币，所募集资金中的 6 亿元将用于杭州市临平污水处理厂一期工程项目、6 亿元将用于塘栖保障房项目、1 亿元将用于余杭区永玄路项目工程，上述项目均经有关部门批准。

本期募集资金使用计划

单位：万元

募集资金用途	项目总投资	拟使用募集资金规模
杭州市临平污水处理厂一期工程项目	124,644.00	60,000.00
塘栖保障房项目	119,952.55	60,000.00
余杭区永玄路项目工程	47,076.00	10,000.00
合计	291,672.55	130,000.00

一、募集资金投向概况

（一）杭州市临平污水处理厂一期工程项目

1、项目概况

该项目选址于杭浦高速公路以南，老航海路以北，规划运河二通道以东，用地规模 17.53 公顷。主要新建 20 万立方米/日污水处理厂一座（含 30 吨 DS/日污泥半干化处理设施和 4,150 平方米附属用房），污水处理厂至高位井 DN1800 的尾水排放管 9.3 公里，20 万立方米/日尾水排

放口一座。污水处理厂至高位井的尾水排放管沿“污水厂-现状乔翁公路-穿越运河二通道-东湖路-排江高位井”走向敷设；高位井位于在建九堡大桥与沿江大道交叉口的西北侧，排放口选址在钱塘江九堡大桥上游 1 公里处，排放口离岸距离为距防洪堤外口 200 米处。

2、项目建设的必要性

该项目服务范围包括：临平副城和下沙北片，其中临平副城包括临平东湖街道、南苑街道、星桥街道、余杭经济开发区、钱江经济开发区、运河镇、乔司镇、崇贤镇、塘栖镇等。该项目的实施将大幅度削减临平副城范围的污染物，为完成全区污染物减排任务提供基础保障，并有效解决临平、乔司和下沙北片的污水出路问题，是完善余杭区污水系统建设的需要，对确保运河水系和钱塘江水系生态环境安全以及区域可持续发展具有重要作用。

3、审批核准情况

该项目于 2011 年 6 月 3 日经浙江省发展和改革委员会浙发改投资[2011]555 号文批复。浙江省环境保护厅出具了浙环建[2010]91 号环境影响报告书审查意见的函。浙江省国土资源厅出具了浙土资预[2010]006 号项目用地的预审意见。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人全资子公司杭州余杭水务有限公司。

5、资金来源构成

本项目估算总投资 124,644 万元，拟使用本期债券募集资金 60,000 万元，占项目总投资比例的 48.14%，其它资金为自有资金和银行贷款等。

6、项目社会与经济效益

临平副城作为杭州市三大副城之一，经济发展迅速，城市人口和用地规模快速增长，本项目建成后服务面积 80km²，受益人口 73 万人。该项目的建设，不仅将完善和提高城市总体基础设施水平，为城市发展提供基本保障，同时，工业废水与生活污水的集中处理，提高了废水达标

排放的可行性与稳定性，这对进一步改善投资环境，促进当地工业经济发展起到了基础保障的作用。另一方面，本工程的建设将减少进入大运河水系的污染负荷，有利于保护其水质与水生态环境，为水体功能区划目标的实现作出贡献。

从该项目估算的各项指标来看，项目全部投资收益率税前约为 5.98%，税后约为 4.78%，投资利润率约为 3.21%，投资利税率约为 3.72%，具有一定的经济效益。此外，根据杭州市余杭区财政局余财政【2008】51 号文规定，为加快城乡供水基础设施建设，促进余杭供水事业发展，对公司承建的供水及污水处理项目给予政策性补贴支持，后期项目运营过程中产生的亏损由余杭区财政全额补助。

7、项目建设进度

该项目于 2012 年 12 月开始组织实施前期基础工作，已完成初步设计批复，节能批复；完成设计、勘察招标；完成排江口防洪影响评价初审；完成部分厂区施工图设计，完成高位井至排放口施工图设计及图审；完成排江口涉堤涉航手续和工程规划办理；完成九堡大桥北连接线 1.8 公里管道；完成绿化占用手续的报批和费用支付；完成排江口工程施工许可证办理，进场施工。截至 2013 年 9 月底，累计完成总投资额 2,480 万元。

（二）塘栖保障房项目

1、项目概况

该项目位于余杭区塘栖镇塘栖村，东临石目港，西、南两侧为规划道路，北靠 09 省道和塘栖三中。总用地面积 70,228 平方米（约 105.34 亩）。

主要建设内容包括：建设 18 栋高层住宅；建设物业管理用房、物业经营用房、社区服务用房、消控室、开闭所等公建配套用房及配套设施等。该项目总建筑面积约 293,487 平方米，其中地上建筑面积约 232,532 平方米，地下建筑面积约 54,993 平方米，架空层面积约 5,962

平方米。

该项目总套数为 2,180 套，其中，经济适用房 468 套，每套面积约 70 平方米；安置房 1,712 套，每套面积约 110 平方米。该项目全部列入余杭区保障房建设计划。

2、项目建设的必要性

该项目的实施，对改善塘栖镇区块人民群众居住条件，推动该区块新农村建设，提高土地节约集约利用，促进当地经济社会发展具有重大意义。

3、审批核准情况

该项目于 2012 年 6 月 27 日经杭州市余杭区发展和改革局余发改中心[2012]288 号文批复。杭州市余杭区环境保护局出具了环评批复[2012]308 号环境影响报告书的审批意见。杭州市国土资源局余杭分局出具了余土资预[2012]014 号项目用地的预审意见。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人全资子公司杭州余杭区保障房建设有限公司。

5、资金来源构成

本项目估算总投资 119,952.55 万元，拟使用本期债券募集资金 60,000 万元，占项目总投资比例的 50.02%，其它资金为自有资金等。

6、项目社会与经济效益

本项目作为保障性住房建设项目，一方面提高了职工生活水平，改善了农场职工居住条件和生活质量，同时提高了土地的利用效率，创造了可持续发展的条件；另一方面，随着投资规模的增大，加速区域经济的发展，扩大就业，带动了相关产业的发展，具有一定的社会效益。

该项目建成后，将获得经济适用房销售收入、安置房销售收入、配套用房销售收入和停车位出售收入等各类收入共计约 13.40 亿元，保证了项目投资资金的回流，为发行人带来稳定的经营性收入。

7、项目建设进度

该项目于 2012 年 10 月开工，截至 2013 年 9 月，塘栖 A 区块完成结构层数二十层，累计完成总层数的 20%；B 区块除基坑围护水泥搅拌桩外，工程桩、基坑维护钻孔桩全部完成；C1 区块桩基工程全部完成；C2 区块桩基工程完成 63%。截至 2013 年 9 月底，累计完成总投资额 9,002.45 万元。

（三）余杭区永玄路项目工程

1、项目概况

该项目位于余杭区乔司镇，西起世纪大道，东至杭海路。其中，世纪大道至乔中路段为新建道路。设计道路全长 2,900 米，道路红线宽 36 米，为城市主干道，设计车速为 50 公里/小时；该工程设计桥梁 2 座，箱涵 1 座，桥涵设计车辆荷载为公路-I 级，横断面设计采用推荐方案进行优化，路面结构采用沥青砼，设计年限为 15 年。项目总用地面积约 133.3 亩。乔中路至杭海路拟实施“白改黑”工程，全长 300 米。

2、项目建设的必要性

永玄路是一条贯穿东西的重要道路，它与世纪大道、西安路等主要干道相交。是副城南扩、沟通乔司区块的交通要道。该项目的实施，对提高临平副城路网交通通行能力，改善沿线居民出行条件，促进经济社会可持续发展将起到积极作用。

3、审批核准情况

该项目于 2010 年 10 月 18 日经杭州市余杭区发展和改革局余发改中心[2010]583 号文批复。杭州市余杭区环境保护局出具了环评批复[2010]621 号环境影响报告书的审批意见。杭州市国土资源局余杭分局出具了预审余土预字[2010]051 号项目用地预审意见书。

4、项目实施主体

该项目实施主体为发行人杭州余杭城市建设集团有限公司。

5、资金来源构成

本项目估算总投资 47,076 万元，拟使用本期债券募集资金 10,000 万元，占项目总投资比例的 21.24%，其它资金为自有资金等。

6、项目社会及经济效益

从社会效益来看，本项目的建设加快了城市化建设，拓展了城市空间，对完善城市路网建设，特别是对改善余杭区南入口的交通条件、美化城市入口形象和促进城区南部的开发启动具有重大意义。同时，该项目建成后，将极大地方便沿线居民的出行，对扩大就业，加快商品流通等方面发挥重要作用。

从经济效益来看，本项目的实施将大大增加路网沿线地块的经济效益，吸引更多建设开发项目投资，降低区域内交通运输成本，促进社会经济持续发展，为加速城区南部城市化进程带来良好的经济效益。近年来，该道路辐射范围内的土地整理开发和市政工程建设业务都由公司具体负责实施，为公司带来稳定的主营业务收入。

7、项目建设进度

该项目于 2010 年 12 月开工，截至 2013 年 9 月，该项目一标段竣工；二标段完成主体工程量的 28%。截至 2013 年 9 月，累计完成总投资额 21,758 万元。

二、募集资金使用管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。按照已披露的募集说明书中承诺的资金用途，坚持安全管理、规范运作和公开透明的原则使用本期债券募集资金。

同时，根据国家发展与改革委员会要求，发行人与本期债券监管银行签订的《监管协议》中约定，发行人在中国工商银行股份有限公司杭州余杭支行设立募集资金专项账户，仅用于发行人本期债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

发行人已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配，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建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。定期组织内部审计人员对发债资金使用情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

第十四条 偿债保障措施

本期债券为无担保债券，发行人在分析自身实际财务状况、公司业务经营情况、中长期发展战略等因素的基础上，针对本期债券的本息支付制定了相应的偿债计划，并将严格遵循计划的安排，保证本期债券本息按时足额支付。

一、偿债计划安排

（一）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国中投证券有限责任公司担任本期债券的债权代理人，并与债权代理人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼、仲裁及债券持有人会议授权的其他事项。

1、债权代理人的代理事项

中投证券作为债权代理人的代理事项包括：

- （1）代理监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；
- （2）代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼或仲裁事务；
- （3）代理债券持有人会议授权的其他事项。

2、债券持有人会议规则

发行人制定了《债券持有人会议规则》，投资人认购或以其他方式取得本期债券即被视为同意并接受《债券持有人会议规则》。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议具有以下权利：

(1) 享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

(2) 了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

(3) 根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权人；

(4) 审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

(5) 审议发行人提出的拟变更《募集说明书》约定的申请并作出决议；

(6) 决定变更或解聘债权人；

(7) 修改《债券持有人会议规则》；

(8) 审议发行人拟进行的重大资产重组方案，并作出决议；

(9) 对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；

(10) 授权和决定债权人办理与本期债券有关的事宜；

(11) 享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权利。

当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议，并就有关情况及时进行信息披露：

(1) 发行人向债权人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

(2) 发行人拟进行重大资产重组；

(3) 发行人不能按期支付本息；

(4) 发行人减资、合并、分立、解散、停产、申请破产及破产；

(5) 单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

(6) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人及\或债券持有人的代理人出席，方可召开。

债券持有人会议的决议：

(1) 债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

(2) 债券持有人会议的有效决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束力。

(3) 债券持有人可另行单独行使权利，但不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

（二）聘请监管银行

为保证本期债券本息的按时偿付，发行人聘请了中国工商银行股份有限公司杭州余杭支行作为监管银行，签署了《监管协议》，并在监管银行开立本期债券的募集资金监管账户及偿债资金监管账户，对募集资金和偿债资金进行专户管理，提前准备债券利息和本金，存放于专项偿债账户。偿债账户资金只能用于本期债券的还本付息，除《监管协议》另有约定或配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施外，不得用于其他用途。

（三）偿债计划的其他安排

发行人制定了相应的工作计划，组织专人对募集资金的使用、管理

和偿还作具体安排。发行人将在银行开立本期债券专项偿债资金专户，进行单独管理，偿债资金主要来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，以保证本期债券存续期间的还本付息。另外，发行人为本期债券设置了本金提前偿付条款。从第 3 个计息年度起，即自 2017 年起至 2021 年分五年逐年分别偿付本金的 20%。

二、偿债保障措施

（一）发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础

发行人 2010 年、2011 年和 2012 年分别实现营业收入 189,571.44 万元、187,265.24 万元和 192,842.91 万元，实现净利润 71,232.58 万元、69,166.07 万元和 52,263.30 万元，具有较好的盈利能力。未来几年，随着余姚区区域经济实力的持续增强、城乡居民收入水平的提高，余姚区基础设施的建设力度将进一步加大，公司的各项经营业务也必将有较大的增长空间。伴随公司经营业务能力的不断提高，其业务规模、收入及利润也将随之增加，本期债券的还本付息将得到强有力的保障。

（二）本期债券募投项目产生的经济效益保障投入资金的有效回收，为本期债券的还本付息提供重要保障

杭州市临平污水处理厂一期工程项目估算总投资 124,644.00 万元。从该项目估算的各项指标来看，项目全部投资收益率税前约为 5.98%，税后约为 4.78%，投资利润率约为 3.21%，投资利税率约为 3.72%，具有一定的经济效益。此外，根据杭州市余姚区财政局余财政【2008】51 号文规定，为加快城乡供水基础设施建设，促进余姚供水事业发展，对公司承建的供水及污水处理项目给予政策性补贴支持，后期项目运营过程中产生的亏损由余姚区财政全额补助。

塘栖保障房项目估算总投资 119,952.55 万元。该项目建成后，将获得经济适用房销售收入、安置房销售收入、配套用房销售收入和停车位出售收入等各类收入共计约 13.40 亿元，保证了项目投资资金的回流，

为发行人带来稳定的经营性收入。

余杭区永玄路项目工程估算总投资 47,076.00 万元，从经济效益来看，本项目的实施将大大增加路网沿线地块的经济效益，吸引更多建设开发项目投资，降低区域内交通运输成本，促进社会经济持续发展，为加速城区南部城市化进程带来良好的经济效益。近年来，该道路辐射范围内的土地整理开发和市政工程建设业务都由公司具体负责实施，为公司带来稳定的主营业务收入。

综上所述，本期债券募投项目将产生稳定的经济收益，并带动区域经济快速发展，为本期债券的还本付息提供重要保障。

（三）政府的大力支持是本期债券按期偿付的有力保障

作为余杭区最重要的城市基础设施投资和运营主体，发行人在财政补贴、土地出让金返还政策、资产划拨等方面都得到了余杭区人民政府的大力支持。

在财政补贴方面，为满足余杭区内城市基础设施项目的建设资金需要，根据余杭区财政局《关于明确杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司收到的财政拨款性质的函》的有关规定，政府每年均根据项目的实施进展情况拨付相应的建设资金，根据余杭区财政局《关于明确政府拨款性质和账务处理的函》（余财【2010】15号函告）等的相关规定，余杭区财政局每年根据公司政府性工程项目建设需要拨付经营补助款。2010-2012年发行人分别获得政府补助收入 1.14 亿元、2.37 亿元和 2.82 亿元。

在土地出让金返还政策方面，杭州市余杭区人民政府通过土地出让金返还政策，对余杭城建的日常经营提供大力支持。根据 2007 年 7 月 17 日杭州市余杭区人民政府办公室 413 号抄告单精神，五常管委会区域内规划 1,800 亩商住综合用地土地出让收益用于平衡公司西溪国家湿地公园三期工程建设资金；根据杭州市余杭区人民政府余政发[2012]87 号文件《关于调整土地出让金收入分配办法的通知》，余杭城建范围内

（临平街道、南苑街道、东湖街道、星桥街道及乔司街道）和余杭城建已有地块土地出让金收入，区本级与余杭城建按收入总额的 30%：70% 分配。近年来，公司不断加大土地平整力度，2010 年-2012 年三年共形成土地整理相关业务收入 32.08 亿元。2012 年，公司依照区内的土地使用规划，完成土地整理开发 1,700 亩，完成土地出让 731.7 亩，获得土地出让收入 8.20 亿元。2013 年公司计划完成土地一级开发 2,519 亩，计划投入资金 30 亿元；计划完成土地出让 1,028.4 亩，预计可获补偿收入约 32.37 亿元。

在资产划拨方面，根据余杭区国有资产管理办公室文件余国资办[2010]160 号文件《关于同意将资本公积、未分配利润转增资本的批复》，同意余杭城建公司本级的资本公积、未分配利润转增资本，使转增后注册资本达到 30.00 亿元。

随着余杭区政府逐年加大对城市基础设施的建设和投资力度，余杭区政府给予公司的资金和政策支持能够持续。整体来看，余杭区经济快速稳定的发展、政府的大力支持能够为公司的项目建设和债务偿还提供有效的资金补充。

（四）良好的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了必要补充

发行人与建设银行、工商银行、农业银行、中信银行、北京银行、兴业银行等国内多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，历年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，具有较强的融资能力。截至 2012 年底，发行人共获商业银行的授信额度达 62.53 亿，其中已使用额度 51.03 亿元，未使用额度 11.50 亿元，为本期债券的还本付息提供了必要补充。如果公司未来不能及时足额偿还本期债券的本息，公司将凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（五）经营性可变现资产情况

截至 2012 年底，公司其他流动资产中拥有大型金融机构各类理财

产品约 4.61 亿元；可供出售的权益金融资产（交通银行股票）5,563.72 万元，短期内不仅为公司带来了一定的投资收益，必要时可通过变现，为发行人按时偿付本期债券本息提供重要保障。

（六）其他配套偿债措施

（1）公司将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。

（2）公司若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变现优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保证投资者的利益。

第十五条 风险与对策

一、风险因素

投资者在购买本期债券时，除募集说明书提供的其他资料外，应认真考虑下列各风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能会降低本期债券的投资收益水平。

2、偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券本息的按时足额偿付。

3、流动性风险

由于本期债券的具体上市审批或核准事宜需要在发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券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能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（二）与行业相关的风险

1、经济周期风险

发行人主要从事城市基础设施建设及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理等任务，而经济周期的变化会引起城市基础设施的投资规模及运营收益水平、公用事业行业的经营收益水平的浮动。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流相对减少，从而影响本期债券的兑付。

2、产业政策风险

发行人所从事的城市基础设施建设与运营、保障性住房建设等，属于国家大力支持和发展的产业，但在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。国家在固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持政策、公用事业收费标准等方面的调整将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。发行人所从事的旅游行业受到自然因素、经济环境和产业政策的一定影响，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（三）与发行人有关的风险

1、募集资金投资项目风险

本期债券募集资金拟投资项目属于城市基础设施和保障性住房建设项目，投资规模大、建设工期长，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生

不利影响。项目管理涉及诸多环节，多个政府部门和单位，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

2、产品价格波动风险

发行人业务收入水平直接受到余杭区内土地价格及公共事业产品价格的影响，因此余杭区土地出让价格和公共事业产品价格水平的变动将会对发行人收入和利润水平产生重要影响。

3、发行人运营风险

发行人作为杭州市余杭区城市基础设施建设领域资产规模最大的国有企业，承担着城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理等任务。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益，进而影响本期债券偿付。

二、风险对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、偿付风险对策

目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营。发行人的投资项目属于重大市政工

程，关系余杭区民生问题，将会得到区政府的大力支持，从而进一步增加了本期债券本息兑付的可靠性。

3、流动性风险对策

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。此外，发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升发行人在信用市场中的认知度，从而提高本期债券的流通能力。

（二）与行业相关的风险对策

1、经济周期风险的对策

随着中国国民经济的快速增长和余杭区经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高公司的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对其造成的不利影响。

2、产业政策风险的对策

发行人在现有的政策条件下将不断加强综合运营能力，提高公司整体运营效率，提升公司的可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解 and 判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，最大限度地降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

（三）与发行人有关的风险对策

1、募集资金投资项目风险的对策

本次发行募集资金投资项目均经过发行人详细周密的研究和论证，

并经有权部门的批准，所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，严格实行计划管理，防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人拥有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分别制定了严格的管理措施控制项目风险，以确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低募集资金投资项目风险。

2、产品价格波动风险的对策

余杭区目前的土地出让价格及公用事业产品价格水平均呈现上升趋势，随着经济不断发展、城市化水平和居民收入水平的逐步提高，城市土地增值收益也将稳定增长。同时余杭区新城区的建设将大大拓展城市土地面积，增加公司可开发土地面积；目前余杭区公用事业产品的价格水平不高，出现下降的可能性较小。公司将加强与余杭区政府有关部门的沟通，争取加快余杭区城市公用事业的市场化进程，从而增强公司抵御产品价格变动带来风险的能力。

3、公司运营风险的对策

发行人今后将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的政策支持，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高公司整体运营实力；进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，并充分利用资本市场多渠道筹集建设资金，有效降低公司融资成本；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过产权改革、资本运营加强对授权经营范围内的国有资产的经营管理，加快下属子公司公用事业的市场化改制改革，提高运营效率。

第十六条 信用评级

一、信用评级报告的内容概要

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用评级为 AA+级。同时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司授予发行人杭州余杭城市建设集团有限公司的主体信用等级为 AA+级。上海新世纪资信评估投资服务有限公司的主要评级观点如下：

（一）优势

1、余杭城建承担着杭州市余杭区城市基础设施和市政公用事业项目的投融资、建设、运营及管理任务，能够得到余杭区政府有力的财力支持。

2、杭州市余杭区经济持续快速发展，为增强区财力提供了条件，同时也为余杭城建创造了良好的外部经营环境。

3、余杭城建主要从事供排水工程、市政道路工程、保障性住房和土地开发等业务，在余杭区业务开展具有一定的区域优势。

4、随着保障性住房销售以及土地出让收入的实现，余杭城建经营效益已逐渐开始显现。同时，公司新增旅游业务，成为收入的重要来源之一。

5、受益于国有资产划拨，余杭城建资本实力及资产规模得到明显提升，且保持了较充裕的货币资金和土地使用权，债务偿付能力有所增强。

（二）风险

1、余杭城建土地开发业务收入占比偏大，且易受国家相关政策调整及余杭区土地市场波动影响。

2、余杭城建对其他区属单位提供担保、借出资金及对联营企业委托贷款规模大，较易对公司信用质量产生负面影响。

3、随着余杭城建项目建设力度的加大，中短期内资金需求量明显

增加，后续偿债及融资压力有所加大。

二、跟踪评级安排

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对发行人及其债券进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人及其债券的信用状况。

第十七条 法律意见

发行人聘请浙江天册律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

一、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

二、发行人已获得发行 2014 年公司债券所需的各项批准和授权，该等已取得的批准和授权合法有效。

三、发行人发行本期债券符合《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、《企业债券管理条例》（下称“《债券条例》”）、《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》（下称“《债券管理通知》”）、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（下称“《通知》”）等法律、行政法规和规范性文件所规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

四、发行人发行本期债券募集资金用途符合《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《通知》等法律、行政法规和规范性文件的规定。

五、本次发行的募集说明书的形式和主要内容符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定，募集说明书中引用的法律意见书内容适当。

六、发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。发行人本次发行的信用评级符合《债券管理通知》的规定。

七、参与本期债券发行的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

八、发行人本次发行的申报材料符合《通知》的要求。

结论意见：发行人具备《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件；发行人的公司债券募集说明书中引用的法律意见书内容适当。发行人已取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权，可以在规定的期限内择机发行本期债券。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

二、流动性安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将及时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。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- 1、国家有关部门对本期债券的批准文件；
- 2、《2014 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券募集说明书》；
- 3、《2014 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券募集说明书摘

要》;

4、发行人 2010-2012 年经审计的财务报告;

5、上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

6、浙江天册律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

7、《杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券债权代理协议》;

8、《杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》;

9、《杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券募集资金监管及偿债资金监管协议》。

二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件:

发行人: 杭州余杭城市建设集团有限公司

住所: 杭州余杭区南苑街道南大街 326 号

联系人: 杨如芬、程宁芳

联系地址: 杭州余杭区南苑街道南大街 326 号

电话: 0571-89268585

传真: 0571-89268586

邮编: 311100

<http://www.yhcjtt.com>

主承销商: 中国中投证券有限责任公司

住所: 深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18 层-21 层及第 04 层 01、02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23 单元

联系人: 吴思宇、屠玥、魏向宇、程早

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 12 层北翼

电话：010-63222885、63222880、63222852、63222889

传真：010-63222809

邮编：100032

<http://www.china-invs.cn>

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会 <http://www.ndrc.gov.cn>

2、中国债券信息网 <http://www.chinabond.com.cn>

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2014年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券发行网点表

地点	序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
北京市	1	▲ 中国中投证券有限责任公司	固定收益部	北京市西城区太平桥大街18号丰融国际大厦12层北翼	刘伟利 曹冬冰	010-63222723 010-63222877
	2	宏源证券股份有限公司	固定收益总部	北京西城区太平桥大街19号	詹茂军 许杨杨	010-88085128 010-88013865
	3	信达证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区闹市口大街9号院1号楼4层	周涛 姚远	010-63081063 010-63081047
	4	长江证券股份有限公司	固定收益总部	北京市西城区金融街17号中国人寿中心604室	斯竹	010-66220557