中国经济导报

责编：王雄伟　组版：孙红涛　新闻热线：(010)63691260

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

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

声明及提示

一、发行人声明

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

发行人不承担政府融资职能，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

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

四、投资提示

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

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

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

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

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

六、本期债券基本要素

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

担保方式：本期债券无担保。

承销方式：余额包销。

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

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

释　义

在本募集说明书中，除非上下文中另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司：指杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司。

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

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

本次发行：指本期债券的发行。

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

牵头主承销商/簿记管理人/财通证券：指财通证券股份有限公司。

联席主承销商：指申万宏源证券有限公司

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

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

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

承销方式：指承销团余额包销。

债券持有人：指持有杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券的投资者。

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

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

监管银行/债权代理人/工商银行萧山分行：指中国工商银行股份有限公司萧山分行

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

上交所：指上海证券交易所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

工作日：指中国境内商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日或休息日）。

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

计息年度：指本次债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

元：如无特别说明，指人民币元。

第一条　债券发行依据

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

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

第二条　本次债券发行的有关机构

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

二、主承销商
（一）牵头主承销商、簿记管理人：财通证券股份有限公司
住所：浙江省杭州市天目山路198号财通大厦东楼2006室
法定代表人：陆建强　联系人：郑伟强、张崴、李娜
联系地址：浙江省杭州市天目山路198号财通大厦东楼2006室
联系电话：0571-87821929　传真：0571-87820057　邮政编码：310007

（二）联席主承销商：申万宏源证券有限公司
住所：上海市徐汇区长乐路989号45层
法定代表人：杨玉成　联系人：徐飞、孙洁
电话：021-33389888　传真：021-33389950

三、交易所交易流通场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号证券大厦
负责人：黄红元
联系电话：021-68808888　传真：021-68804868　邮政编码：200120

四、债券登记机构
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号　法定代表人：水汝庆　联系人：田鹏
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170738　传真：010-88170752　邮政编码：100140

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦三楼
总经理：高斌　联系人：王博
联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦三楼
联系电话：021-38874800　传真：021-58754815　邮政编码：200120

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

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

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

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

第三条　发行概要

一、发行人：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

十四、簿记建档日：2021年1月18日。

十五、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2021年1月19日。

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

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

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

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

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

二十一、本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

二十二、承销方式：承销团余额包销。

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

二十四、担保方式：本期债券无担保。

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

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

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

第四条　认购与托管

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

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

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

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

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

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

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

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

第五条　债券发行网点

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

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

第六条　认购人承诺

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第七条　债券本息兑付办法

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

一、利息支付

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

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

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

二、本金兑付

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

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

三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权的定

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

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

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

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

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

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

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

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

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

住所：萧山区宁围街道民和路525号三宏国际大厦2301、2302室

法定代表人：陈国飞

注册资本：人民币50,000万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

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

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

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

二、历史沿革

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

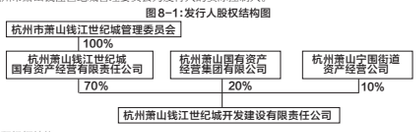
2009年1月15日，根据杭州萧山宁围镇资产经营公司和杭州市萧山区国有资产经营总公司一致通过的《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司股东会决议》，公司注册资本从1.5亿元增至5亿元，由新股东杭州市萧山钱江世纪城管理委员会以货币出资，增资后公司注册资本和实收资本为5亿元，出资比例为：杭州市萧山钱江世纪城管理委员会出资额3.5亿元，占注册资本的70%；杭州市萧山区国有资产经营总公司出资额1亿元，占注册资本的20%；杭州萧山宁围镇资产经营公司出资额5,000万元，占注册资本的10%，上述出资已经杭州萧永会计师事务所杭萧永变验[2009]005号验资报告验证。

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

三、股东情况

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

图8-1：发行人股权结构图



四、公司治理和组织结构

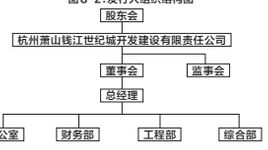
（一）公司治理情况

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

（二）公司组织结构

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

图8-2：发行人组织结构图



五、发行人与子公司的投资关系

（一）纳入合并范围的子公司情况

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

表8-1：截至2019年末纳入合并报表范围的子公司一览表

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

（二）公司其他重要权益投资情况

截至2019年末，发行人联营企业有1家。

表8-2：截至2019年末联营企业一览表

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

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

本公司董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

表8-3：发行人现任董事、监事及高级管理人员任职情况

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

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

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

二、发行人主要业务经营模式

（一）基础设施建设业务

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

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

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

（二）土地整理业务

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

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

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

（三）安置小区工程业务

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

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

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

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

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、区域经济发展优势

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

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

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

2、区域垄断优势

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

3、政府支持优势

同时，在财