2022年第一期杭州中宸城镇建设有限公司公司债券募集说明书摘要

声明及提示

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于于中国债券信息网。投资者在做出认购决定之前,应当仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

中华人民共和国国家发展和改革委员会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期债券募集说明书。发行人及时、公平地履行信息披露义务,发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、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,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、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。

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(2019年修订)》、《企业债券管理条例》及《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》、《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》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律、法规的规定及有关要求,已对本期债券募集说明书的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,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。

四、律师事务所及律师声明

浙江九恒律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容适当,在引用法律意见书的内容方面不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏,确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

投资者认购或持有本期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。

本期债券依法发行后,因发行人经营变化引致的投资风险,由投资者自行负责。

六、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本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问,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。

七、本期债券基本要素

(一)债券名称:2022年第一期杭州中宸城镇建设有限公司公司债券(简称"22杭中宸债01")。

(二)发行总额:计划发行规模为人民币13.20亿元。

(三)债券期限:7年期固定利率债券,本期债券设置提前偿还条款,自第3年起,发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。同时,第5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(四)调整票面利率选择权:债券存续期的第5年末,发行人有权选择在本期债券原票面利率基础上上调或下调0-300个基点(含本数)。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第10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。若发行人未行使票面利率调整权,本期债券未被回售部分债券在债券存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

(五)投资者回售选择权: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,投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人;或选择继续持有本期债券。投资者行使回售选择权后,自债券存续期第5年起,逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

(六)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。本期债券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票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(七)还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本。本期债券设置本金提前偿还条款,在债券存续期第3年末和第4年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金,自债券存续期第5年起,逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内,如投资者行使回售权,则其回售部分债券在存续期内第5个计息年度末(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权,自债券存续期第5年起,逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。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。

(八)发行方式:本期债券为实名制记账式,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行。

(九)发行对象:在主承销商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国境内机构投资者(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股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十)债券担保:本期债券由杭州上城区城市建设综合开发有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(十一)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,发行人的主体长期信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA+。

第一条 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/本公司/公司/中宸建设:指杭州中宸城镇建设有限公司。

担保人/担保方/上城城建:指杭州上城区城市建设综合开发有限公司。

本期债券:指2022年第一期杭州中宸城镇建设有限公司公司债券。

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《2022年第一期杭州中宸城镇建设有限公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人/财通证券/债权代理人:指财通证券股份有限公司。

承销协议:指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2021年杭州中宸城镇建设有限公司企业债券承销协议》。

国家发改委: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:指中国证券登记结算有限责任公司。

《债权代理协议》:指《2021年杭州中宸城镇建设有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指《2021年杭州中宸城镇建设有限公司公司债券持有人会议规则》。

《募集资金及偿债资金专户监管协议》、《募集资金账户监管协议》:指《2021年杭州中宸城镇建设有限公司公司债券募集资金及偿债资金专户监管协议》、《2022年第一期杭州中宸城镇建设有限公司公司债券之募集资金账户监管协议》。

债券持有人:指2022年第一期杭州中宸城镇建设有限公司公司债券的投资者。

评级机构/新世纪评级:指上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

律师事务所/九恒律所:指浙江九恒律师事务所。

元:如无特别说明,指人民币元。

工作日:指中国境内商业银行对公营业日(不包括法定节假日和休息日)。

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和/或休息日)。

注:本募集说明书,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。

第二条 风险提示及说明

投资者购买本期债券,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。本期债券依法发行后,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期债券时,应特别认真地考虑下列各种风险因素。

一、与发行人相关的风险与对策

(一)财务风险与对策

1、资产负债率较高、利息保障倍数较低的风险与对策

风险:2018-2020年末,发行人资产负债率分别为87.44%、87.51%和72.84%,资产负债率较高;2018-2020年度,发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.08、0.22和0.07,利息保障倍数较低。发行人的土地开发整理及安置房建设销售等业务均属于资本密集型业务,近年来发行人主营业务发展较快,所需资本投入较多,同时产生的付现利息金额较大,导致发行人有息负债及资产负债率持续维持在较高水平,利息保障倍数处于较低水平。

对策:随着发行人整理的区块陆续开发完成以及安置房项目完工销售,经营活动产生的现金流量将有所增长。同时,随着部分债务的到期偿还,发行人的资产负债率将逐步降低。此外,发行人持续改善土地开发整理业务,加强成本管控,提升盈利能力,提升公司整体盈利水平对于利息的保障程度。

2、土地开发整理业务收入波动较大的风险与对策

风险:2018-2020年度,发行人土地开发整理业务收入分别为222,355.93万元、399,890.27万元和90,754.60万元,占发行人营业收入的比重分别为99.43%、99.66%和98.65%,占比较高。发行人主营业务收入对土地开发整理业务依赖程度较高,未来若国家土地政策调整,将可能对公司主营业务产生不利影响,存在土地开发整理业务收入下降的风险。

对策:发行人积极与当地政府各有关部门,尤其是土地管理、城市建设等部门沟通,及时了解和掌握土地政策,制定应对策略,以保障土地开发整理业务的持续性和稳定性。同时,发行人正积极探索市场化转型,开拓多元化业务,不断寻求新的利润增长点,以避免单一业务所带来的经营风险。

3、存货金额较大及存货减值的风险与对策

风险:2018-2020年末,发行人存货余额分别为2,612,057.50万元、2,401,446.90万元和2,396,124.93万元。发行人的存货账面余额较高,主要为土地开发成本和安置房开发成本。该部分资产受土地一级市场、国家房地产政策以及宏观经济的影响较大。若未来市场需求发生变化,可能存在减值的情形,进而会对本期债券的还本付息造成一定的影响。

对策:公司持续做好存货的评估工作,若存在减值迹象,将及时计提存货跌价准备。同时,公司持续关注土地一级市场、房地产市场,根据市场情况以及生产经营的需要逐步对所拥有的土地进行开发,保持土地资产良好的流动性,降低资产减值风险。

4、未来资本支出较大的风险与对策

风险:2018-2020年度,发行人经营活动产生的现金流出分别为531,086.10万元、169,252.60万元和237,631.65万元。发行人经营活动产生的现金流出主要系和发行人主营业务相关的现金支出。发行人作为上城区土地开发整理、安置房建设的重要投资运营主体,部分项目建设周期长、资本投入较大,预计在今后一段时间仍会加大投入,大规模的投资或将加大发行人的资本支出压力。

对策:发行人根据公司战略规划合理安排项目投资计划,缓解资本支出压力。此外,公司具有较强的融资能力,与外部各金融机构合作关系稳定,历史信用状况良好。针对项目资金需求,发行人将继续充分利用资本市场多渠道筹集资金,有效补充所需的资金并降低融资成本,降低未来资本支出较大带来的风险。

5、现金及现金等价物净增加额累计为负的风险与对策

风险:2018-2020年,发行人现金及现金等价物净增加额分别为-67,031.23万元、78,281.52万元和-132,968.67万元。2018年度和2020年度,发行人现金及现金等价物净增加额为负数,主要系经营活动产生的现金流出及筹资活动现金流出大幅增长所致。发行人近三年现金及现金等价物净增加额累计为负,存在现金及现金等价物净增加额波动较大的风险,可能对发行人稳健经营产生负面影响。

对策:随着主营业务的不断发展,发行人经营性现金流入将稳定增加,偿债能力也将随之改善。此外,发行人积极拓展融资渠道,通过公司债、企业债、定向债务融资工具及银行贷款等多种渠道筹措资金。发行人将进一步加强对现金流的管理,结合现金流现状,合理开展业务,提高资金利用效率。

6、应收款项回收的风险与对策

风险:2018-2020年末,发行人应收账款分别为32,868.00万元、162,611.50万元和58,844.79万元,分别占流动资产的1.05%、4.97%和2.12%。发行人的应收账款主要为应收杭州市江干区财政局土地开发整理业务收入款项。2018-2020年末,发行人其他应收款分别为388,720.22万元、549,876.11万元和290,209.50万元,分别占流动资产的12.38%、16.79%和10.46%。发行人的其他应收款主要为应收江干区笕桥历史文化街区保护及黎明区块改造工程建设指挥部办公室和江干区凯旋地区旧城改造指挥部的往来款。发行人应收款项金额较大,面临一定回款压力。尽管发行人应收款项欠款方均为政府相关部门,但若未来不能及时回款,将会影响发行人的资产变现能力和流动性,进而影响发行人的偿债能力。

对策:发行人应收款项的主要对象为杭州市江干区财政局、江干区笕桥历史文化街区保护及黎明区块改造工程建设指挥部办公室和江干区凯旋地区旧城改造指挥部。上述单位信誉良好、支付能力强,发生坏账损失的风险很小。发行人通过定期沟通、定期核对和定期催收的方式有效降低款项回收风险。对于可能逾期的款项,发行人将提前安排资金计划,避免因上述事项带来的不利影响。同时,发行人承诺在本期债券存续期内将尽可能减少非经营性往来占款和资金拆借事项。若发生新增非经营性占款或资金拆借的情况,发行人将严格按照《财务管理制度》、《资金拆借管理制度》等制度的规定,履行内部审批流程和资金使用程序,并在定期报告中披露当期非经营性占款和资金拆借的相关情况。

7、投资性房地产权属瑕疵的风险与对策

风险:由于项目立项等历史原因,发行人部分投资性房地产登记的权利人为杭州市江干区农居建设管理中心,房产权属证书变更尚未完成。未来,如因权属瑕疵导致发行人无法继续使用该部分资产,或瑕疵资产变更登记时被相关主管部门要求补缴费用,可能给发行人造成一定的经济损失。

对策:目前,发行人正在向上级主管部门申请,并与杭州市江干区农居建设管理中心、相关管理部门沟通协调权属变更事宜,将尽快完成相关房产的权属变更工作。

(二)经营管理风险与对策

风险:发行人主营的土地开发整理业务和安置房建设业务项目周期较长。在项目建设周期内,可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故,如用地成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况,将导致总成本上升,从而影响公司的盈利水平。

同时,随着公司规模的快速扩张,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经营管理的各个方面和所有环节,不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

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

二、与本期债券相关的风险

(一)部分募投项目收益无法覆盖总投资的风险

风险:本期债券募投项目中,江干区采荷单元JG1105-08地块拆迁安置房项目的总投资为94,711.00万元,计算期内项目的净收益为42,080.80万元;江干区采荷单元JG1105-09地块拆迁安置房项目的总投资为47,053.00万元,计算期内项目的净收益为41,522.87万元。上述募投项目存在收益无法覆盖总投资的风险。

(二)利率风险

风险:受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响,市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长,可能跨越一个以上的利率波动周期。在本期债券的存续期内,市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

(三)偿付风险

风险:在本期债券存续期内,如国家政策、法规或行业、市场运行等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响,进而造成公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金,将可能影响本期债券的按时足额兑付,对投资人到期收回本息构成风险。

(四)流动性风险

风险:发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。由于具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行,发行人无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的交易场所上市交易,亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易,从而导致投资者面临一定的流动性风险。

(五)募投项目建设风险

风险:本期债券募集资金主要拟用于杭州市江干区荷花塘未来社区中三个安置房项目的建设,项目投资规模大、建设周期长。在项目建设过程中,将不可避免地面对许多不确定性因素,如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抵抗力情况。上述情况可能影响到项目的建设进度及日后运营使用,影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

三、政策及宏观经济环境风险

(一)政策性风险

风险:公司主要从事土地开发整理及安置房建设销售等业务,受国家宏观经济政策、地方相关产业政策、地方政府支持力度等影响。在我国国民经济发展的不同阶段,相关政策会有不同程度的调整,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。

(二)经济周期风险

风险:发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大。本期债券期限较长,如果在本期债券存续期内,经济增长放缓,政府对基础设施建设投资力度下降,将可能造成公司业务规模萎缩,经营效益下降,现金流量减少,从而影响本期债券本息的兑付。

第三条 发行条款

一、债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕268号注册通知文件同意公开发行。

2021年4月12日,发行人董事会审议通过了《关于公司发行企业债券的议案》,上述议案于2021年4月23日经股东会批准。

二、主要发行条款

(一)发行人:杭州中宸城镇建设有限公司。

(二)债券名称:2022年第一期杭州中宸城镇建设有限公司公司债券(简称"22杭中宸债01")。

(三)注册文件:本期债券于2021年12月17日经《国家发展改革委关于杭州中宸城镇建设有限公司发行公司债券注册的通知》(发改企业债券〔2021〕268号)注册成功,注册金额为13.20亿元。

(四)发行总额:计划发行规模为人民币13.20亿元。

(五)债券期限:7年期固定利率债券,本期债券设置提前偿还条款,自第3年起,发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。同时,第5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(六)调整票面利率选择权:债券存续期的第5年末,发行人有权选择在本期债券原票面利率基础上上调或下调0-300个基点(含本数)。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第10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。若发行人未行使票面利率调整权,本期债券未被回售部分债券在债券存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

(七)投资者回售选择权: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,投资者有权选择在本期债券的第5个计息年度的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人;或选择继续持有本期债券。投资者行使回售选择权后,自债券存续期第5年起,逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

(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。本期债券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票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(九)还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本。本期债券设置本金提前偿还条款,在债券存续期第3年末和第4年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金,按照自债券存续期第5年起,逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内,如投资者行使回售权,则其回售部分债券在存续期内第5个计息年度末(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权,自债券存续期第5年起,逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。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)发行价格: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。

(十一)发行方式:本期债券为实名制记账式,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行。

(十二)发行对象:在主承销商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国境内机构投资者(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股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十三)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。

(十四)发行期限:2个工作日,自发行首日起至2022年1月21日止。

(十五)簿记建档日:本期债券簿记建档日为2022年1月19日。

(十六)发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2022年1月20日。

(十七)起息日:自2022年1月21日起计息,本期债券存续期内每年的1月21日为该计息年度的起息日。

(十八)计息期限:本期债券的计息期限自2022年1月21日至2029年1月20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1月21日至2027年1月20日。

(十九)付息日:2023年至2029年每年的1月21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)。如投资者行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为2023年至2027年每年的1月21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)。

(二十)兑付日:2025年至2029年每年的1月21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1月21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)。

(二十一)兑付价格:按面值兑付。

(二十二)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。

(二十三)承销方式:本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

(二十四)债券担保:本期债券由杭州上城区城市建设综合开发有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(二十五)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,发行人的主体长期信用等级为AA级,本期债券的信用等级为AA+级。

(二十六)债权代理人:财通证券股份有限公司。

(二十七)上市安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人就本期债券向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

(二十八)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费由投资者自行承担。

三、发行安排

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债券托管机构托管记载。本期债券的簿记管理人为财通证券股份有限公司,拟采用簿记建档、集中配售的方式发行,具体时间安排如下:

发行公告刊登日:2022年1月14日

簿记建档日:2022年1月19日

发行期限:2022年1月20日至2022年1月21日

交款截止日期:2022年1月21日16:00之前

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《2022年第一期杭州中宸城镇建设有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

四、认购与托管

(一)本期债券通过主承销商设置的发行网点公开部分由中央国债登记公司托管,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)查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。具体认购方法如下:

中华人民共和国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;中华人民共和国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。

(二)本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发布的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管,具体手续按中国证券登记公司的《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公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体认购方法如下:

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合格基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券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。

(三)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。

(四)本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

(五)如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易,则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

五、债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

(一)本期债券通过主承销商设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

(二)本期债券通过上海证券交易所协议发行的部分,具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

六、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)被视为做出以下承诺:

(一)投资者接受本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,在经国家有关主管部门批准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)投资者同意财通证券股份有限公司作为债权代理人,与发行人签署《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)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,在经国家有关主管部门批准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,发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通,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级别的评级报告;

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、如债务转让同时变更抵押资产的,相关事宜经债券持有人大会同意,并经有关主管机关审核批准;

5、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)对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定所作出的有效决议,所有投资者均接受该决议。

第四条 募集资金运用

一、募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金总额为人民币13.20亿元,其中2.00亿元用于江干区采荷单元JG1105-08地块拆迁安置房项目,2.00亿元用于江干区采荷单元JG1105-09地块拆迁安置房项目,6.00亿元用于江干区采荷单元JG1104-R21-01地块拆迁安置房项目,3.20亿元用于补充营运资金。

本期债券募集资金拟投向的三个安置房建设项目中,江干区采荷单元JG1105-08地块拆迁安置房项目和江干区采荷单元JG1105-09地块拆迁安置房项目已纳入浙江省2021年保障性住房计划,上述两个募投项目均为浙江省重大保障性安居工程项目,符合国家产业政策;江干区采荷单元JG1104-R21-01地块拆迁安置房项目已纳入杭州市上城区保障性住房计划,为杭州市上城区重大保障性安居工程项目。

根据《产业结构调整指导目录》(2019年本),募投项目符合第一类"鼓励类"四十二项"其他服务业"第1款"保障性住房建设与管理"。

本期债券募投项目均为2019年浙江省首批未来社区24个试点之一的"杭州江干区采荷荷花塘未来社区"建设的重要组成部分,得到浙江省政府的大力支持。

发行人承诺不承担政府融资职能,发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺将依法、合规使用募集资金,募集资金用途将符合国家产业政策和行业发展规划;不将募集资金借予他人,不用于除保障房以外的房地产投资和过剩产能投资,不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资,不用于金融板块业务投资,不用于境外收购,不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺在项目开展过程中遵守固定资产管理相关规定,履行相关手续,确保项目合法合规开展,项目资本金及相关资金将随债券资金同步到位。

发行人承诺本期债券募集资金用于企业生产经营活动,符合国家产业政策和行业发展规划的用途,其中所筹资金用于项目投资的,其募集资金应投向保障性安居工程项目建设等符合国家产业政策的项目。

发行人承诺项目收入优先用于偿还本期债券;承诺在本期债券存续期内,依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况、下一步使用计划、募集资金投资项目进展情况。如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续。

募集资金使用情况见下表:

单位:万元,%

序号	项目名称	项目总投资额	募集资金使用额度	占本次募集资金比例	占项目总投资额比例
1	江干区采荷单元JG1105-08地块拆迁安置房项目	94,711.00	20,000.00	15.15	21.12
2	江干区采荷单元JG1105-09地块拆迁安置房项目	47,053.00	20,000.00	15.15	42.46
3	江干区采荷单元JG1104-R21-01地块拆迁安置房项目	216,970.00	60,000.00	45.45	27.65
4	补充流动资金		32,000.00	24.25	
合计		358,734.00	132,000.00	100.00	

发行人拟将本期债券募集资金的75.75%用于杭州江干区采荷荷花塘未来社区的安置房项目建设,募集资金使用不超过项目总投资金额的80%,项目资金安排均符合国家相关规定。发行人承诺本期债券募集资金用于项目主体建设,不用于土地征地拆迁和缴纳土地出让金。

二、募集资金投资项目概况

本期债券募集资金投资项目为三个保障性安居工程建设项目,属于"杭州江干区采荷荷花塘未来社区"建设的重要组成部分。

2018年,浙江省首次提出未来社区概念,2019年将未来社区写入《政府工作报告》,是大湾区建设的"标志性项目"之一。根据《浙江省未来社区建设试点工作方案》(浙政发【2019】8号)和《关于开展浙江省未来社区建设试点申报工作的通知》(浙发改基综【2019】138号)等文件的政策要求,杭州江干区采荷荷花塘未来社区纳入浙江省首批未来社区试点创建项目名单。

"未来社区"作为浙江省在全国首创的重大民生工程,是老旧小区改造的高级形态,同时也是重要的产业创新工程。通过未来社区建设,将释放改善大民生、驱动大投资、带动大产业和促进大转型这四大红利。以民生而言,未来社区将引领未来生活方式变革创新,提升大湾区人才落户吸引力及破解老旧小区"老大难"问题;以投资而言,未来社区的建设能在不新增政府财政负担的同时,拉动万亿级有效投资及激活撬动民间投资;以产业而言,未来社区的概念将引爆关联产业发展,并打造关联产业大平台,有助于地方企业抢占关联产业市场份额;以转型而言,未来社区的逐步推广,有助于城市发展向运营城市转型,有助于社会管理向智慧型转型,有助于生活方式向绿色共享转型。

发行人作为杭州江干区采荷荷花塘未来社区安置房项目的建设主体,积极实行专班化运作、项目化攻坚,全面加快建设项目的实施进度,力争早日呈现未来社区建设成果。

(一)江干区采荷单元JG1105-08地块拆迁安置房项目

1、项目建设规模及内容

本项目为采荷街道常青股份经济合作社村民拆迁安置房,主要建设内容为:住宅、配套公建、小区道路、景观绿化、平战结合地下人防工程及地下停车库等。

本项目建设用地面积8,637平方米(合12.96亩),规划总建筑面积45,574平方米,地上建筑面积26,774平方米(其中住宅24,420平方米,配套公建2,354平方米),地下建筑面积18,800平方米。配置机动车停车位328个,非机动车停车位616个。

本项目拆迁片区位于杭州采荷单元范围内,东至新开河绿地,南至碑亭路,西至JG1105-B1/B2-20地块(常青村留用地),北至杭州常青意法服饰城。拆迁总户数约78户,主要为低层农居聚集地。本项目相关用地已由公司前期征拆迁完成,相关资金为公司自有资金。

2、项目实施主体

本项目实施主体为杭州中宸城镇建设有限公司。

3、项目投资规模及资金来源

本项目总投资为94,711.00万元,其中债券融资20,000.00万元,占项目总投资的21.12%,项目建设资金除债券融资之外,其余部分由发行人自筹资金解决。截至2021年9月末,项目已取得中央补助资金1,598.00万元。

4、项目批复情况

本项目已取得批文情况如下:

批复文件	文号	发文机关	印发时间
建设项目用地预审与选址意见书	用字第330100202000471号	杭州市规划和自然资源局	2020年9月21日
关于江干区采荷单元JG1105-08地块拆迁安置房可行性研究报告的复函	江发改经信【2020】93号	杭州市江干区发展改革和经济信息化局	2020年9月24日
建设用地规划许可证	地字第330100202000449号	杭州市规划和自然资源局	2020年11月9日
建设工程规划许可证	建字第330100202000421号	杭州市规划和自然资源局	2020年11月16日
建筑工程施工许可证	330104202011190301	杭州市江干区住房和城市建设局	2020年11月19日

5、项目建设进度

截至2021年9月,项目已投资约6.53亿元,投资完成率为68.95%,涉及项目用地已全部征拆迁完毕,前期已投资款项由发行人自筹解决。项目已于2021年二季度开工建设,预计于2023年底完工。截至目前,项目正在进行地下室结构等工程的施工。

6、募投项目的经济效益

本项目在本期债券存续期内可实现总收入40,452.19万元(其中,安置房销售收入15,990.11万元,地下停车位销售收入16,050.00万元),能覆盖用于募投项目部分的债券本息24,200.00万元(利息支出按4.2%测算)。本项目在计算期内,扣除相关税费等后净收益为42,080.80万元。

(二)江干区采荷单元JG1105-09地块拆迁安置房项目

1、项目建设规模及内容

本项目为采荷街道常青股份经济合作社村民拆迁安置房,主要建设内容为:住宅、配套公建、小区道路、景观绿化、平战结合地下人防工程及地下停车库等。

本项目建设用地面积8,596平方米(合12.89亩),规划总建筑面积45,297平方米,地上建筑面积26,647平方米(其中住宅24,180平方米,配套公建2,467平方米),地下建筑面积18,650平方米。配置机动车停车位325个,非机动车停车位610个。

本项目拆迁片区位于杭州采荷单元范围内,东至新开河绿地,南至JG1105-R22-35地块幼儿园,西至规划支路,北至碑亭路。主要拆迁建筑为一家箱包市场。本项目相关用地已由公司前期征拆迁完成,相关资金为公司自有资金。本项目用于定向安置常青区块内的拆迁对象。

2、项目实施主体

本项目实施主体为杭州中宸城镇建设有限公司。

3、项目投资规模及资金来源

本项目总投资为47,053.00万元,其中债券融资20,000.00万元,占项目总投资的42.46%。项目建设资金除债券融资之外,其余部分由发行人自筹资金解决。截至2021年9月末,项目已取得中央补助资金2,263.00万元。

4、项目批复情况

本项目已取得批文情况如下:

批复文件	文号	发文机关	印发时间
建设项目用地预审与选址意见书	用字第330100202000472号	杭州市规划和自然资源局	2020年9月21日
关于江干区采荷单元JG1105-09地块拆迁安置房可行性研究报告的复函	江发改经信【2020】92号	杭州市江干区发展改革和经济信息化局	2020年9月24日
建设用地规划许可证	地字第330100202000450号	杭州市规划和自然资源局	2020年11月9日
建设工程规划许可证	建字第330100202000422号	杭州市规划和自然资源局	2020年11月16日
建筑工程施工许可证	330104202011190101	杭州市江干区住房和城市建设局	2020年11月19日

5、项目建设进度

截至2021年9月,项目已投资约1.71亿元,投资完成率为36.31%,涉及项目用地已全部征拆迁完毕,前期已投资款项由发行人自筹解决。项目已于2021年二季度开工建设,预计于2023年底完工。截至目前,项目正在进行地基、打桩等工程工作。

6、募投项目的经济效益

本项目在本期债券存续期内可实现总收入40,826.44万元(其中,安置房销售收入15,832.96万元,地下停车位销售收入15,900.00万元),能覆盖用于募投项目部分的债券本息24,200.00万元(利息支出按4.2%测算)。本项目在计算期内,扣除相关税费等后净收益为41,522.87万元。

(三)江干区采荷单元JG1104-R21-01地块拆迁安置房项目

1、项目建设规模及内容

本项目为采荷街道常青股份经济合作社村民拆迁安置房,主要建设内容为:住宅、配套公建、小区道路、景观绿化、平战结合地下人防工程及地下停车库等。

本项目建设用地面积32,823平方米(合49.23亩),规划总建筑面积135,253平方米,地上建筑面积82,058平方米(其中住宅75,840平方米,配套公建6,218平方米),地下建筑面积53,195平方米。配置机动车停车位988个,非机动车停车位1,953个。

本项目拆迁片区位于杭州采荷单元范围内,东至规划支路二,南至凯旋支路,西至凯旋路,北至采荷路。拆迁总户数约220户,主要为低层农居聚集地。本项目相关用地费用约122,002.00万元,已由公司前期征拆迁完成,相关资金为公司自有资金。

2、项目实施主体

本项目实施主体为杭州中宸城镇建设有限公司。

3、项目投资规模及资金来源

本项目总投资为216,970.00万元,其中债券融资为60,000.00万元,占项目总投资的27.65%。项目建设资金除债券融资之外,其他由发行人自筹资金解决。

4、项目批复情况

本项目已取得批文情况如下:

批复文件	文号	发文机关	印发时间
建设项目用地预审与选址意见书	用字第330100202000470号	杭州市规划和自然资源局	2020年9月21日
关于江干区采荷单元JG1104-R21-01地块拆迁安置房可行性研究报告调整的复函	江发改经信【2021】12号	杭州市江干区发展改革和经济信息化局	2021年4月13日

5、项目建设进度

截至2021年9月,项目已投资约12.27亿元,投资完成率为56.54%,涉及项目用地已全部征拆迁完毕,前期已投资款项由发行人自筹解决。项目已于2021年四季度开工建设,预计于2023年底完工。截至目前,项目正在进行地基、打桩等工程工作。

6、募投项目的经济效益

本项目在本期债券存续期内可实现总收入197,505.28万元(其中,安置房销售收入155,814.91万元,地下停车位销售收入32,240.00万元),能覆盖用于募投项目部分的债券本息72,600.00万元(利息支出按4.2%测算)。本项目在计算期内,扣除相关税费等后净收益为236,513.15万元,能够覆盖总投资。

(四)项目社会效益

1、有利于改善居住环境,提高生活水平

该项目范围内原有建筑老旧混杂,建筑参差不齐,居住人群分散不集中,公共服务设施配套不完善,给当地居民生活带来诸多不便。而该项目通过科学的规划设计,整合分散的农民房区域,进行统一建设安置,并利用先进的建筑手段,构筑了现代化节能小区,结合实际的需求设计了人性化的配套设施,形成和谐的居住环境。该项目的建成有利于改善拆迁回置居民的居住环境,提高居民的生活水平。

2、有利于区域土地布局,实现区域城市功能

该项目地块目前区域内土地利用率较低,多为老旧的农民房,占地面积大,浪费了大量的土地资源。目前在政府推动下,大力推进节约型社会建设和实现土地集约利用,加快改造城中村建设,因此该区域内的住宅现状已经不适合城市化进程发展的需要。为满足现阶段的地块土地布局和功能定位,现对该地块上的农民房进行拆迁改造。通过科学的规划,有利于整合现有规划区域内的空间,合理配置土地资源,有利于区域土地布局。同时,该项目的建设也有利于实现该区域城市功能的建设,形成更加和谐稳定的社会环境。

3、有利于推进未来社区建设试点

发行人:杭州中宸城镇建设有限公司
主承销商:财通证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

2019年,浙江省全面启动"未来社区建设试点"工作,先行择优启动若干省级试点。到2021年底,将培育建设省级试点100个左右,建立未来社区建设运营的标准体系。从2022年开始,逐步显现发挥未来社区裂变效应,夯实未来城市发展基础。

三、补充营运资金

随着发行人重大工程项目的不断推进,公司对营运资金的需求也随之扩大。本期债券募集资金中3.20亿元拟用于补充营运资金,满足发行人在实际营运过程中对流动资金的需求,确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

对于本期债券募集资金,发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务管理部负责专项管理,根据募集说明书披露的项目和进度使用募集资金,保证专款专用。同时,加强风险控制管理,提高资金使用效率,获得良好收益,为债券还本付息提供充足的资金保证。

(一)签订募集资金及偿债资金专户监管协议

发行人与监管银行签订了《募集资金及偿债资金专户监管协议》。根据《募集资金及偿债资金专户监管协议》,监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募集资金用途进行使用,并对本期债券偿债资金账户进行监管。

(二)募集资金的使用

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,做到募集资金按计划使用。

(三)募集资金使用情况的监督

发行人将根据项目建设进度合理安排募集资金的使用,对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。同时,发行人将安排专人负责对募集资金使用情况进行日常监督,确保全部募集资金的专款专用。

五、发行人相关承诺

发行人承诺将按照募集说明书披露的募集资金投向和使用募集资金。如存续期内变更募集资金用途或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项,应符合相关法律法规和政策要求,按照有关规定或约定履行程序,并及时公告。

债券存续期内,发行人将做好债券资金管理工作,认真落实偿债保障措施,确保债券本息按期兑付。

发行人和主承销商将严格按照国家法律法规和国家发展改革委有关规定要求开展债券发行和存续期管理工作。

发行人承诺本期债券募集资金投资项目的收入将优先用于本期债券本金及利息的偿还。

第五条 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称:杭州中宸城镇建设有限公司

法定代表人:朱波

注册资本:人民币391,341.00万元

实缴资本:人民币335,340.55万元

设立日期:2003年9月11日

统一社会信用代码:91330104751748263Q

住所:杭州市上城区庆春东路1号

邮编:310020

电话:0571-86657627

传真:0571-86657616

经营范围:市政工程、道路基础工程,房地产开发(凭有效许可证经营),服务:城市基础设施建设,受托企业资产管理,投资管理(除证券期货),物业管理,自有房屋出租;实业投资;其他无须报经审批的一切合法项目。

杭州中宸城镇建设有限公司由杭州上城区城市建设发展集团有限公司控股,目前经营情况良好,盈利能力较强,资产质量较高,经营稳健,资信良好。根据天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2018-2019年度审计并出具的标准无保留意见的审计报告(天职业字[2020]39098号)以及天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2020年度审计并出具的标准无保留意见的审计报告(天职业字[2021]19629号),截至2020年12月31日,发行人资产总计2,961,375.71万元,负债总额2,156,988.02万元,所有者权益合计804,387.69万元,资产负债率为72.84%;2018-2020年,发行人分别实现营业收入223,639.68万元、401,275.80万元和92,002.33万元;分别实现净利润6,310.55万元、15,502.27万元和3,460.53万元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为杭州中宸房地产开发有限公司,系经杭州市江干区人民政府批复同意,由杭州市江干区农居建设管理中心出资设立,2014年3月变更为杭州中宸城镇建设有限公司。发行人现持有统一社会信用代码为91330104751748263Q的营业执照。

(一)发行人设立情况

杭州中宸城镇建设有限公司成立于2003年9月11日,前身为杭州中宸房地产开发有限公司,经杭州市江干区人民政府批复同意,由杭州市江干区农居建设管理中心出资设立,初始注册资本为2,000.00万元。该出资经杭州大地会计师事务所有限公司审验,并出具了杭大地会所[2003]验字第493号验资报告。

(二)发行人更名

2014年3月,经杭州市江干区农居建设管理中心决定、杭州市工商行政管理局核准,发行人更名为"杭州中宸城镇建设有限公司"。

(三)第一次股权划转

2015年5月,经杭州市江干区财政局请示、杭州市江干区人民政府批复,江干区农居建设管理中心所持有的发行人100%股权全部划转至杭州市江干区财政局。

(四)第一次注册资本变更

2016年3月,经杭州市江干区财政局决定,以杭州金融城建发展有限公司10%的30,000.00万股权增资,发行人注册资本增加至32,000.00万元。当月,发行人就本次增资相关事项办理完成工商变更登记。

(五)第二次注册资本变更

2016年4月,经杭州市江干区财政局决定,接收杭州市江干区基础设施投资管理合伙企业(有限合伙)为发行人新股东,对发行人以货币方式认缴投资120,000.00万元,发行人注册资本增加至152,000.00万元。当月,发行人就本次增资相关事项办理完成工商变更登记。

(六)第三次注册资本变更

2017年4月,经发行人股东会决定,对发行人增资239,341.00万元,其中杭州市江干区财政局以实物方式认缴增资17,341.00万元,杭州市江干区基础设施投资管理合伙企业(有限合伙)以货币方式认缴增资140,000.00万元,接收杭州市江干区城中村改造投资管理合伙企业(有限合伙)为发行人新股东以货币方式认缴投资82,000.00万元。发行人注册资本增加至391,341.00万元,已于当月办理完成工商变更登记。

(七)第二次股权划转

2019年9月,经发行人股东会决定,同意杭州市江干区基础设施投资管理合伙企业(有限合伙)将所持发行人的80,000.00万元股权转让给江干区笕桥历史文化街区保护及黎明区块改造工程建设指挥部办公室,将所持发行人的50,000.00万元股权转让给杭州市江干区国有资产经营管理有限公司。当月,发行人就本次转让相关事项办理完成工商变更登记。

(八)第三次股权划转

2019年10月,经发行人股东会决定,同意杭州市江干区基础设施投资管理合伙企业(有限合伙)将所持发行人的66,000.00万元股权转让给杭州市江干区城市建设综合开发有限公司。当月,发行人就本次转让相关事项办理完成工商变更登记。

(九)第四次股权划转

2019年11月,经发行人股东会决定,同意杭州市江干区基础设施投资管理合伙企业(有限合伙)将所持发行人的64,000.00万元股权转让给江干区笕桥历史文化街区保护及黎明区块改造工程建设指挥部办公室,同意杭州市江干区城中村改造投资管理合伙企业(有限合伙)将所持发行人的82,000.00万元股权转让给江干区笕桥历史文化街区保护及黎明区块改造工程建设指挥部办公室。当月,发行人就本次转让相关事项办理完成工商变更登记。

(十)第五次股权划转

2021年11月,经发行人股东会决定,发行人全部股权转让给杭州上城区城市建设发展集团有限公司。当月,发行人就本次转让相关事项办理完成工商变更登记。

三、股东情况和实际控制人

截至本募集说明书签署日,发行人全资股东为杭州上城区城市建设发展集团有限公司,持股比例为100.00%。实际控制人为杭州市上城区财政局。杭州上城区城市建设发展集团有限公司持有的公司股份均为直接持有,不存在质押、争议。发行人股权结构图如下:

杭州市上城区财政局
100%
杭州上城区国有资本运营集团有限公司
100%
杭州上城区城市建设发展集团有限公司
100%
杭州中宸城镇建设有限公司

四、发行人重要权益投资情况

(一)发行人下属子公司基本情况

截至2020年12月31日,发行人无子公司。

(二)发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业

截至2020年12月31日,发行人无有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业。

五、发行人公司治理和组织结构

(一)公司治理

发行人根据《公司法》等有关法律、法规的规定,制定了《杭州中宸城镇建设有限公司章程》。《公司章程》对于公司的名称和住所,公司经营范围,公司注册资本,公司股东,股东的出资额、出资比例,公司的机构及其产生办法、职权、议事规则,股权转让等事项做出了明确的规定。

1、出资人

公司不设股东会,公司股东可依法行使下列职权:决定公司的经营方针和投资计划;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;审议批准董事会的报告;审议批准监事会或者监事的报告;审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;对公司增加或者减少注册资本作出决议;对发行公司债券作出决议;对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;修改公司章程。也可对下列职权作出决定:对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定;对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议。

2、董事会

公司设董事会,其成员为四人,其中三人由非职工代表担任,经股东委派产生,职工代表一人,由职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人,由股东委派产生,任期不得超过董事任期,但连派可以连任。

董事每届任期三年,董事任期届满,连派可以连任。董事任期届满未及时更换,或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的,在更换后的新董事就任前,原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定,履行董事职务。董事会对股东负责,依法行使下列职权:召集股东会报告工作;执行股东会的决议;决定公司的经营计划和投资方案;制订公司的年度财务预算方案、决算方案;制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;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;制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;决定公司内部管理机构的设置;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;制定公司的基本管理制度。

董事会以召开董事会会议方式议事,董事因事不能参加,可以书面委托他人参加。非董事经理、监事列席董事会会议,但无表决资格。董事会会议由董事长召集和主持,董事长不能履行职务或者不履行职务的,由副董事长召集和主持,副董事长不能履行职务或者不履行职务的,由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

3、监事会

公司设监事会,其成员为五人,其中:非职工代表两人,由股东委派;职工代表三人,由公司职工代表大会民主选举产生,由职工代表出任的监事待公司营业后再补选,并报登记机关备案。监事会设主席一名,由杭州市上城区财政局委派,董事、高级管理人员不得兼任监事。

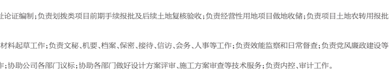
监事任期每届三年,监事任期届满,连派(选)可以连任。监事任期届满未及时改派(选),或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的,在改派(选)的监事就任前,原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定,履行监事职务。监事会对股东会负责,依法行使下列职权:检查公司财务;对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;提议召开临时股东会会议,在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议;向股东会会议提出提案;依照公司法第一百五十一条的规定,对董事、高级管理人员提起诉讼。

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情况异常,可以进行调查;必要时,可以聘请会计师事务所等协助其工作,费用由公司承担。

4、经营管理层

公司设经理,由董事会聘任或者解聘,经理对董事会负责,依法行使以下职权:主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;组织实施公司年度经营计划和投资方案;拟订公司内部管理机构设置方案;拟订公司的基本管理制度;制定公司的具体规章;提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;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;董事会授予的其他职权。

(二)组织结构



公司内部设拆迁安置部、前期管理部、综合管理部、总师办、财务管理部、工程管理部和资产经营部等七个职能部门。各部门和岗位在各自职责范围内积极主动地开展工作,旨在形成政令畅通、各司其职、运转协调、讲究效能的工作机制。截至本募集说明书签署日,公司组织结构如下图所示:

1、拆迁安置部

负责征收(收购)工作(项目征收手续办理等工作);负责回迁安置工作(人口审核、选房(抽房)等工作);负责拆房工程(手续办理、拆房施工);负责场地平整、复绿、场地日常管理工作;负责安置房办证。

2、前期管理部

负责单元控规、地块控规局调、选址论证编制;负责划拨类项目前期手续报批及后续土地复核验收;负责经营性用地项目做地收储;负责项目土地农转用报批手续;牵头城建计划、三个计划等编制工作。

3、综合管理部

负责综合协调;负责组织重要文件材料起草工作;负责文秘、机要、档案、保密、接待、信访、会务、人事等工作;负责效能监察和日常督查;负责党风廉政建设等日常工作;负责合同管理工作。

4、总师办

负责组织公司相关项目的招标工作;协助公司各部门议标;协助各部门做好设计方案评审、施工方案审查等技术服务;负责内控、审计工作。

5、财务管理部

负责会计核算和财务管理工作;负责筹资、融资、预算管理、财务工作;负责编制公司年度资金计划。

6、工程管理部

负责城建计划项目建设,从施工许可证开始、施工、建设、验收及竣工备案工作及保修期内的维修;负责项目安全生产、生态考核等考核资料上报;负责项目工程结算审计、跟踪审计等审计工作;负责配套道路建设移交和教育学校的建设工作;配合年度城建计划编制和考核工作。

7、资产经营部

负责土地出让招商;负责公司资产运营;负责资产管理、处置(含产权办证、房源调拨等);负责物业管理。

(三)公司独立性情况

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

1、资产方面

发行人资产独立完整、权属清晰,拥有独立的运营系统,所有资产独立登记、建账、核算和管理。发行人与股东之间的资产产权界定明确,股东、实际控制人不存在占用公司资金、资产和其他资源的情况。发行人对各项财产拥有独立处置权,发行人以其全部资产对公司债务承担责任。

2、业务方面

发行人拥有独立、完整的自主经营能力,依法自主经营。发行人设置了业务经营和管理部门,配备了专业经营和管理人员,在股东授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏,拥有完整的法人财产权,能够有效支配和使用人、财、物等要素,正常组织和实施经营活动。对于与股东及其下属企业发生的关联交易,发行人均明确双方的权利义务关系,实行公允、合理、规范的运作。发行人可以完全自主做出战略规划和投资等决策,不存在对股东或其他关联企业的依赖性。

3、财务方面

发行人设有独立的财务管理部门,建立独立的会计核算体系和财务管理制度。发行人对各业务、各项目实行严格统一的财务内控制度,发行人拥有独立的银行账户,不存在与股东共享银行账户的情况。发行人财务实行独立核算、自负盈亏。发行人独立办理税务登记,依法独立纳税。发行人能够独立作出财务决策,自主决定资金使用事项。

4、机构方面

发行人法人治理结构健全,董事会、监事会均独立运作,发行人拥有独立的职能管理部门。发行人部门间权责范围明晰,依照相关规章制度独立行使各自职权。发行人与股东及其职能部门各自独立运行,发行人已建立了完善的内部控制制度。

5、人员方面

发行人在劳动及工资管理方面独立于实际控制人,公司按照国家的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。公司的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至募集说明书出具日,发行人董事、监事及高级管理人员情况如下:

姓名	性别	出生年月	职务	是否公务员任职	任职期限	是否发行人处领薪
朱波	男	1976/3	董事长、总经理	否	2021/12-2024/11	是
朱铁军	男	1977/6	副董事长、副总经理	否	2021/11-2024/11	是
沈明刚	男	1966/12	董事、副总经理	否	2021/11-2024/11	是
王李均	男	1981/10	职工董事	否	2021/11-2024/11	是
封赟	女	1974/11	监事会主席	否	2021/11-2024/11	是
吴玉华	女	1982/1	职工监事	否	2021/11-2024/11	是
章科彪	男	1982/9	职工监事	否	2021/11-2024/11	是
陈青	男	1982/3	职工监事	否	2021/11-2024/11	是
丁国庆	男	1982/10	监事	否	2021/11-2024/11	是

(一)董事会成员

朱波先生,董事长、总经理,1976年3月出生,本科学历,历任杭州市望江地区改造建设指挥部副总指挥、杭州望海潮建设有限公司董事长。2021年12月至今任杭州中宸城镇建设有限公司董事长。

朱铁军先生,副董事长、副总经理,1972年8月出生,大专学历,历任杭州市江干区土管局科员,杭州市江干区国土资源局土地利用科副科长,杭州市国土资源局江干分局规划利用科科长,杭州市江干区城市建设综合开发办公室副主任、党组成员、区建设局副调研员,杭州市江干区农居建设管理中心党组成员、副主任、区住建局副调研员。2021年12月至今任杭州中宸城镇建设有限公司副董事长、副总经理。

沈明刚先生,董事、副总经理,1966年12月出生,本科学历,历任杭州市四季青旅游公司职工,杭州通达客运旅游公司职工,杭州长运旅游公司职工,杭州市江干区四季青街道三叉村党总支委员,杭州市江干区四季青街道三叉村党委副书记、居委会主任、三叉股份经济合作社副董事长、总经理,杭州市江干区四季青街道三叉村党委书记、居委会主任、三叉股份经济合作社董事长、总经理。2021年12月至今任杭州中宸城镇建设有限公司董事、副总经理。

王李均先生,董事、综合管理部经理,1981年10月生,本科学历,历任杭州市江干区农居建设管理中心农居建管科职员、党政办公室职员、党政办公室副主任,杭州中宸城镇建设有限公司财务管理部经理。2021年12月至今任杭州中宸城镇建设有限公司董事。

(二)监事会成员

封赟女士,监事会主席,工会主席,1974年11月生,本科学历,历任中国农村发展信托投资公司浙江办事处办事员,杭州中宸房地产开发有限公司财务职员。2021年12月至今任杭州中宸城镇建设有限公司监事会主席。

吴玉华女士,监事,经营部经理,1982年1月生,本科学历,历任杭州市江干区农居建设管理中心综合管理科科员、副科长、科长。2021年12月至今任杭州中宸城镇建设有限公司监事。

章科彪先生,监事,工程管理部经理,1982年9月生,本科学历,历任杭州市江干区农居建设管理中心工作职员、建管科副科长,杭州中宸城镇建设有限公司工程管理部副经理。2021年12月至今任杭州中宸城镇建设有限公司监事。

陈青先生,监事,拆迁安置部经理,1982年3月生,本科学历,历任杭州市江干区农居建设管理中心拆迁安置科职员,杭州运河集团江干分指挥部职员,杭州市江干区农居建设管理中心拆迁安置科副科长,杭州中宸城镇建设有限公司拆迁安置部副经理。2021年12月至今任杭州中宸城镇建设有限公司监事。

丁国庆先生,监事,前期管理部经理,1982年10月生,本科学历,历任杭州市江干区农居建设管理中心规划前期科职员、副科长、农居建管科副科长。2021年12月至今任杭州中宸城镇建设有限公司监事。

(三)高级管理人员

朱波先生,总经理,简历见董事介绍。

朱铁军先生,副总经理,简历见董事介绍。

沈明刚先生,副总经理,简历见董事介绍。

(四)发行人董事、监事和高级管理人员在政府机构的任职情况

发行人董事、监事和高级管理人员中,不存在公务员兼职情况,符合《公务员法》和中组部《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》的相关规定。

七、发行人业务情况

报告期内,发行人主要承担杭州市原江干区的开发建设任务,核心业务涵盖土地开发整理及安置房建设销售等。

最近三年,发行人营业收入分别为223,639.68万元、401,275.80万元和92,002.33万元。发行人的营业收入主要为土地开发整理收入。报告期内,发行人各业务板块的收入如下表所示:

单位:万元,%

业务板块	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	90,754.60	98.65	399,890.27	99.66	222,355.93	99.43
不动产租赁	1,025.12	1.11	930.95	0.23	803.59	0.36
停车费	222.62	0.24	454.57	0.11	480.16	0.21
合计	92,002.33	100.00	401,275.80	100.00	223,639.68	100.00

发行人2020年营业收入、成本和利润情况如下:

单位:万元,%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	90,754.60	87,334.85	3,419.75	3.77
不动产租赁	1,025.12	274.22	750.90	73.25
停车费	222.62	31.96	190.66	85.64
合计	92,002.33	87,641.03	4,361.31	4.74

发行人2019年营业收入、成本和利润情况如下:

单位:万元,%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	399,890.27	382,834.82	17,055.45	4.27
不动产租赁	930.95	561.60	369.35	39.67
停车费	454.57	61.18	393.39	86.54
合计	401,275.80	383,457.60	17,818.20	4.44

发行人2018年营业收入、成本和利润情况如下:

单位:万元,%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	222,355.93	216,214.86	6,141.07	2.76
不动产租赁	803.59	536.17	267.42	33.28
停车费	480.16	90.81	389.35	81.09
合计	223,639.68	216,841.84	6,797.84	3.04

八、发行人报告期内重大资产购买、出售、置换情况

报告期内,发行人无重大资产购买、出售、置换情况。

九、发行人所在行业情况

(一)发行人地域经济情况

1、行政区划的调整

根据《国务院关于同意浙江省调整杭州市部分行政区划的批复》(国函【2021】29号),浙江省人民政府于2021年3月11日发布关于调整杭州市部分行政区划的通知,杭州市上城区、江干区于2021年4月撤销,并设立新的杭州市上城区,以上城区、江干区的行政区域为新的上城区的行政区域。此次行政区域的调整顺应城市发展规律,优化国土空间格局,旨在提高新型城镇化质量和水平,增强城市综合承载和资源优化配置能力。

2、江干区地域概况

江干区隶属浙江省杭州市,位于浙江省东部。江干区东毗"八月十八潮,壮观天下无"的钱塘江,西依"水光潋滟,山色空蒙"的西子湖,中贯"流过1400多个春秋,踏过1,794公里征程"的京杭大运河。面积210.22平方公里,共辖10个街道(其中2个街道委托杭州经济技术开发区管辖),142个社区和4个行政村。2020年,公安部门登记户籍人口51.87万人。

江干区位优势突出,地理得天独厚,既是杭州接轨大上海、融入"长三角"的"桥头堡",也是杭州城市发展战略的轴心所在,还是杭州的交通枢纽中心。境内水、陆、空四通八达,杭州萧山国际机场隔江而峙;沪杭甬高速公路和沪杭、浙赣、杭甬、杭长铁路交会通衢;距中国最大的国际深水港口上海、宁波组合港150公里;钱江二桥、三桥、六桥横亘钱江两岸;杭州火车东站和汽车东站位于境内,华东地区最大的杭州新客运中心已于2008年9月投入使用;雄伟的三堡船闸,沟通了千年古运河与钱塘江的水运交通。

近年来,江干区以"四新五化"为目标,全面加强经济、社会、治理、文化、生态现代化建设,全力推进城市化进程,在应对挑战中推进转型升级,在复杂环境中推动科学发展,经济一直保持每年两位数的增长,社会各项事业繁荣昌盛,精神文明建设生机勃勃。政通人和,物阜民丰,人民安居乐业,先后获得省级教育强区、科技强区、体育强区、示范文明城区和谐社区建设示范区、卫生先进区、社区建设先进区、省卫生应急工作示范区、省流动人口计生基本公共服务均等化示范区、平安建设"三连冠"和全国社区建设示范城区、全国科技工作先进区、全国义务教育基本均衡发展区、全国慢性病综合防控示范区、全国人口计生阳光经济示范单位等称号。

随着杭州"构筑大都市、建设新天堂"及"打造东方品质之城、建设幸福和谐杭州"战略的实施,江干区迎来了史无前例的发展机遇。杭州新的政治、经济、文化中心,CBD所在地——"钱江新城"框架初成、雄姿初现,以大型现代化交通枢纽为圆心的"城东新城"、"丁桥新城"启动建设,江干正迅速成为杭州——城市新门户、都市新中心、浙商新高地、金融新蓝海。伴随"三大新城"加快建设、地铁一号线通车运行、东站枢纽部分启用、市行政中心入驻,江干区将进入发展新纪元。

3、江干区经济概况

根据《2020年江干区国民经济和社会发展统计公报》,据初步核算,江干区实现地区生产总值1,026.53亿元。按可比价格计算,比上年增长5.0%。

2020年,江干区的财政总收入196.69亿元,比上年增长3.0%。其中,一般公共预算收入107.66亿元,增长3.8%。财政总支出82.37亿元,增长8.0%。

2018-2020年,江干区财政收支情况如下:

单位:亿元

项目	2020年	2019年	2018年
一般公共预算收支情况			
一般公共预算收入	107.66	103.68	95.09
其中:税收收入	104.30	101.09	92.29
非税收收入	3.36	2.59	2.80
一般公共预算支出	65.88	66.49	62.39
政府基金收支情况			
政府基金收入	0.93	0.92	0.65
政府基金支出	6.07	4.46	0.41

从财政收支情况分析,江干区总体经济实力和财政实力不断增强,城市化进程不断推进。江干区在继续发展本地经济,夯实财源基础的同时,也将扩大财源,确保地方经济及财政的稳步增长。自江干区与上城区合并后,新的行政区域能够更好地适应城市发展的新阶段、新形势、新要求,使得区域资源配置更为协调,产业布局更为合理,人口密度更为均衡,空间规划更为协同,有助于江干区域经济实力的进一步增强,这必将为发行人未来发展提供强有力的保障。

(二)发行人所在行业地位和竞争优势

1、发行人所在行业中的地位

发行人是杭州市上城区财政局所控制的国有企业,凭借强大的股东背景,发行人得到了当地政府的各项资金和政策支持,为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

发行人是杭州市上城区重要的国有资产投资与建设主体,主要负责土地开发整理及安置房建设任务。自成立以来,发行人先后进行了浜河区块、水墩区块(含水墩、笕新、万事利)、黎明区块、常青区块(夕照区块、剩余区块)、笕桥历史文化街区区块和杨公区块的开发。截至目前,杨公区块已基本开发完毕,其余区块基本处于项目建设的中后期。

2、发行人的竞争优势

(1)突出的区位优势

杭州是浙江省省会所在地,地处长江三角洲南翼、杭州湾西端、钱塘江下游北岸、京杭大运河南端,是长三角重要中心城市和我国东南部交通运输。目前,杭州市已形成了以市区为放射中心,高速公路与国道省道向外辐射的"环线+放射线"公路体系。同时,杭州是浙江省省会和经济、文化、科教中心,是长江三角洲中心城市之一,也是国家历史文化名城和重要的风景旅游城市。杭州市拥有文化创意、旅游休闲、金融服务、电子商务、信息软件、先进装备制造、物联网、生物医药、节能环保、新能源十大产业,发展成效明显,已成为推动产业结构战略性调整、加快转变经济发展方式的重要力量。

(2)稳定的区域经济优势

2020年,面对复杂严峻的外部环境和新冠肺炎疫情严重冲击,杭州市以强有力的举措抓"六稳"、促"六保"、拓"六新",全市经济运行呈现持续恢复、稳定回升发展态势,实现了逆势进、两战赢,高质量发展势头持续巩固,高水平小康建设再添成色,充分展现"重要窗口"头雁担当。

根据地区生产总值统一核算结果,2020年全市生产总值(GDP)16,106亿元,按可比价格计算,比上年增长3.9%,增速分别高于全国、全省1.6和0.3个百分点。其中,第一产业实现增加值326亿元,下降1.1%;第二产业实现增加值4,821亿元,增长2.3%;第三产业实现增加值10,959亿元,增长5.0%,三次产业增加值比例为2.0:29.9:68.1。分季度看,GDP累计增速一季度、上半年、前三季度分别为-4.8%、1.5%和3.2%,全年增长3.9%,经济运行呈稳步回升态势。2020年,全市财政总收入3,854亿元,增长5.6%,增速与上年持平。一般公共预算收入2,093亿元,增长6.5%,增速较上年回落1.2个百分点。

2018-2020年,杭州市经济和地方财政收入主要情况如下表所示:

单位:亿元,%

项目	2020年	2019年	2018年
GDP	16,106.00	15,373.00	13,509.00
GDP增速	3.90	6.80	6.70
全市财政收入	3,854.20	3,650.00	3,457.50
全市财政收入增长率	5.60	5.60	14.50

总的来看,2020年杭州经济整体回升向好。"十四五"时期,杭州将立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局,扎实推动经济高质量发展。

(3)政府的大力支持

根据《国务院关于同意浙江省调整杭州市部分行政区划的批复》(国函【2021】29号),浙江省人民政府于2021年3月11日发布关于调整杭州市部分行政区划的通知,杭州市上城区、江干区于2021年4月撤销,并设立新的杭州市上城区,以上城区、江干区的行政区域为新的上城区的行政区域。此次行政区域的调整顺应城市发展规律,优化国土空间格局,旨在提高新型城镇化质量和水平,增强城市综合承载和资源优化配置能力。

此次行政区划调整后,预计未来的3-5年内,发行人负责的业务板块将会逐步扩大。同时,伴随着区域新型城镇化建设的持续推进,发行人在拆迁安置、保障房建设的业务将持续扩展,且行政区域的调整也能在一定程度上推进发行人土地的开发整理速度。

随着上城区财政实力不断增强,区政府将进一步扩大发行人可享受的优惠政策范围,继续在资金、项目资源、土地资源、税收管理等诸多方面给予一系列优惠政策,提高发行人盈利能力,为发行人未来发展提供有力保障。

(4)良好的外部融资能力

发行人信用良好,在银行内部信用评级状况良好,拥有通畅的融资渠道。发行人拥有良好的资信条件,与国家开发银行、工商银行、农业银行等金融机构建立了良好、稳固的合作关系。截至2021年9月30日,公司获得各银行授信额度合计2,882,495.00万元,已使用授信额度865,666.00万元,剩余授信额度2,016,829.00万元。发行人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。发行人良好的银行资信和间接融资能力有力地支持了发行人的建设和发展,也为发行人未来在资本市场融资奠定了坚实的基础,为业务开展和债务偿还提供较为充足的资金来源保障。

(5)高效的运营管理能力

发行人承担了上城区土地开发整理及安置房建设的工作,在长期的运营过程中积累了丰富的经验,形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、按时完成工程的管理程序。公司一贯推行市场化、专业化、规范化和透明化的经营战略,拥有高效的运营机制和管理能力,确保了公司未来长期健康的发展。

第六条 发行人财务情况

一、发行人报告期内财务报告编制、审计及合并范围变化情况

(一)发行人会计报表的编制基础

发行人的财务报表以企业持续经营假设为基础,根据实际发生的交易事项,按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定进行确认和计量。

1、报告期内会计政策变更情况

(1)投资性房地产会计政策变更

发行人对投资性房地产的计量方法原确定为成本计量模式。为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值,增强公司财务信息的准确性,根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定,发行人拟自2020年1月1日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更,由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

变更前的会计政策:公司投资性房地产主要为长期用于出租的房屋建筑物,采用成本模式计量,按照资产的使用寿命,采用平均年限法计提折旧。

变更后的会计政策:公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,不对其计提折旧或进行摊销,并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时,以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。已采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式转为成本模式。当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或者发生毁损,将其处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(二)发行人财务报告审计情况

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2018-2019年、2020年的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(天职业字[2020]39098号、天职业字[2021]19629号)。

本募集说明书中涉及发行人2018-2020年的财务数据均来自于上述经审计的财务报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时,应同时查阅发行人经审计的财务报告。

(三)财务报表合并范围变化情况

发行人2018-2020年财务报表合并范围未发生变化。

二、发行人财务会计信息

(一)发行人近三年财务报表

发行人2018年12月31日、2019年12月31日和2020年12月31日的资产负债表,以及2018年度、2019年度和2020年度的利润表和现金流量表见募集说明书附表二—附表四。

(二)发行人主要财务数据和指标

表6-4 发行人报告期主要财务数据

单位:万元

资产负债表项目	2020年末	2019年末	2018年末
资产总计	2,961,375.71	3,374,232.61	3,222,382.70
其中:流动资产	2,773,504.26	3,274,195.85	3,139,320.67
负债合计	2,156,988.02	2,952,651.53	2,817,602.67
其中:流动负债	208,647.51	583,137.32	481,202.69
所有者权益合计	804,387.69	421,581.08	404,780.03
利润表项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	92,002.33	401,275.80	223,639.68
营业成本	87,641.03	383,457.59	216,841.84
利润总额	3,683.11	15,548.86	6,388.28
净利润	3,460.53	15,502.27	6,310.55
现金流量表项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	136,831.78	153,994.81	-188,058.32
投资活动产生的现金流量净额	-27,310.51	-19,136.67	-10,411.73
筹资活动产生的现金流量净额	-242,489.94	-56,576.62	131,438.82
期末现金及现金等价物余额	27,090.81	160,059.49	81,777.97

表6-5 发行人报告期主要财务指标

项目	2020年	2019年	2018年
流动比率	13.29	5.61	6.52
速动比率	1.81	1.50	1.10
资产负债率(%)	72.84	87.51	87.44
EBITDA利息保障倍数	0.07	0.22	0.08
应收账款周转率	0.83	4.11	11.59
存货周转率	0.04	0.15	0.09
总资产周转率	0.03	0.12	0.07
净资产收益率(%)	0.56	3.75	1.62
总资产收益率(%)	0.11	0.47	0.21

计算公式如下:

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=负债总额/资产总额;

④EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销;EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出);

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额;

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额;

⑧净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额;

⑨总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

三、发行人财务报表重大会计科目及重要财务指标分析

(一)资产负债结构分析

1、发行人资产构成分析

表6-6 发行人报告期资产构成情况表

单位:万元,%

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
货币资金	27,090.81	0.91	160,059.49	4.74	81,777.97	2.54
应收账款	58,844.79	1.99	162,611.50	4.82	32,868.00	1.02
预付款项	125.88	0.00	201.85	0.01	23,896.98	0.74
其他应收款	290,209.50	9.80	549,876.11	16.30	388,720.22	12.06
存货	2,396,124.93	80.91	2,401,446.90	71.17	2,612,057.50	81.06
其他流动资产	1,108.34	0.04	-	-	-	-
流动资产合计	2,773,504.26	93.66	3,274,195.85	97.04	3,139,320.67	97.42
可供出售金融资产	1,000.00	0.03	1,700.00	0.05	1,010.00	0.03
投资性房地产	78,430.46	2.65	16,173.67	0.48	16,585.51	0.51
固定资产	44,870.46	1.52	29,099.20	0.86	29,511.08	0.92
在建工程	63,543.77	2.15	53,021.14	1.57	35,874.43	1.11
无形资产	15.95	0.00	0.29	0.00	0.52	0.00
长期待摊费用	-	-	36.59	0.00	80.49	0.00
递延所得税资产	10.81	0.00	5.88	0.00	-	-
非流动资产合计	187,871.45	6.34	100,036.76	2.96	83,062.03	2.58
资产总计	2,961,375.71	100.00	3,374,232.61	100.00	3,222,382.70	100.00

2018-2020年末,发行人资产总计分别为3,222,382.70万元、3,374,232.61万元和2,961,375.71万元,发行人资产总额整体保持稳定。

资产构成方面,截至2020年末,发行人流动资产合计2,773,504.26万元,占总资产比重93.66%,流动资产以其他应收款和存货为主;非流动资产合计187,871.45万元,占总资产比重6.34%,非流动资产以投资性房地产、固定资产和在建工程为主。总体来看,发行人资产中流动资产占比较高,各项主要资产情况具体分析如下:

(1)货币资金

2018-2020年末,公司货币资金余额分别为81,777.97万元、160,059.49万元和27,090.81万元,占资产的比例分别为2.54%、4.74%和0.91%,主要由银行存款构成。截至2020年末,发行人银行存款27,090.68万元,占货币资金总额99.99%。2020年末货币资金较上年年末减少132,968.68万元,主要系发行人项目建设投入较大,支付了较大金额的项目建设资金。2019年末货币资金较上年年末增加78,281.52万元,主要系发行人为保障土地开发整理及保障房项目顺利实施,积极筹集建设资金,新增银行贷款导致银行存款增加。

截至2020年12月31日,公司货币资金主要为银行存款,主要构成如下:

单位:万元

项目	账面余额
库存现金	0.14
银行存款	27,090.68
合计	27,090.81

(2)应收账款

2018-2020年末,公司应收账款账面价值分别为32,868.00万元、162,611.50万元和58,844.79万元,占总资产的比例分别为1.02%、4.82%和1.99%。

截至2020年12月31日,公司的应收账款明细如下:

单位:万元,%

往来单位	账面余额	占比	账龄	形成原因	未来回款计划
杭州市江干区财政局	57,828.21	98.27	1年以内、1-2年	土地开发业务收入	预计2021年底收回。
江干区住房和城建局	1,016.58	1.73	1-2年	土地征用及迁移补偿费	预计2022年初收回。
合计	58,844.79	100.00			

截至2020年12月31日,公司应收账款主要系公司应收杭州市江干区财政局土地开发整理业务款项,计划于一年内收回,账款回收有充分保障,安全性很高。

(3)其他应收款

2018-2020年末,公司其他应收款账面价值分别为388,720.22万元、549,876.11万元和290,209.50万元,占总资产的比例分别为12.06%、16.30%和9.80%。2020年末其他应收款较上年年末减少259,666.61万元,主要系发行人收回杭州市江干区艮山东路北区块开发建设指挥部办公室及中国杭州四季青服装发展有限公司的款项。

截至2020年12月31日,公司前五大其他应收款明细如下:

单位:万元,%

往来单位	账面余额	账龄	占比	款项性质	未来回款计划
江干区凯旋地区旧城改造指挥部	172,000.70	1年以内、1-2年	59.26	往来款	依据区块开发进度收回,预计3-5年内收回。
江干区笕桥历史文化街区保护及黎明区块改造工程建设指挥部办公室	102,825.45	1-3年、3年以上	35.43	往来款、贷款转贷	往来款依据区块开发进度收回;贷款转贷依据贷款合同约定进度收回。
杭州金融城建设发展有限公司	6,400.00	3年以上	2.21	对外投资减资应收未收款	预计2022年收回。
杭州市江干区地铁工程指挥部办公室	5,315.17	1-3年、3年以上	1.83	地铁基建帐垫付款	预计2022年收回。
江干区笕桥街道办事处	3,000.00	3年以上	1.03	高铁沿线整治费用	预计2022年收回。
合计	289,541.31		99.75		

截至2020年12月31日,公司其他应收款账面价值为290,209.50万元,主要系公司与区域内其他地方国企或政府相关部门之间形成的往来款项,其中账龄在3年以内的款项占比较高。上述单位信用程度高、支付能力强,发生坏账损失的风险极小,账款回收有充分保障,安全性很高。

(4)存货

2018-2020年末,公司存货账面价值分别为2,612,057.50万元、2,401,446.90万元和2,396,124.93万元,占总资产的比例分别为81.06%、71.17%和80.91%。发行人存货占总资产的比例相对较高,系发行人主要负责的土地开发以及保障房建设等项目往往建设周期较长、项目投资大,故存货在最近三年资产总额中占比较大。

截至2020年12月31日,公司存货明细如下:

单位:万元,%

项目	账面余额	占比
开发产品	432,799.92	18.06
开发成本	1,963,325.01	81.94
合计	2,396,124.93	100.00

公司存货主要由开发产品和开发成本构成。其中,开发产品均为正在建设的保障性住房项目,开发成本主要系发行人城市基建业务所形成的土地开发和保障性住房的开发建设成本等。

根据杭州市江干区人民政府办公室于2015年2月印发的《江干区区级建设单位实体化运作试点工作方案》(江委办〔2015〕11号),明确发行人主要承担杨公社区、水墩区块、常青社区综合改造任务,安置房项目的建设职责及区委、区政府交办的其它城建开发任务。

土地开发整理业务方面,发行人通常针对单个项目与杭州市土地储备中心签订《土地整理协议》。

安置房建设销售业务方面,近年来,发行人逐步开始经营安置房项目,主要负责拆迁区块的安置房建设工作,具有房地产开发三级资质。发行人安置房项目专项用于安置,定向销售给安置户,均为市场化经营性项目。

综上,发行人存货构成中涉及的工程项目均为依法承接项目。

截至2020年12月31日,公司开发产品明细如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目性质	项目类别	账面余额	是否签订合同协议	建设期限	是否完工
1	杨公农居(F-R21-02)、(B-R21-02)	市场化经营性	保障房	222,710.43	不适用	2017.6-2022.6	否
2	水墩区块安置房项目	市场化经营性	保障房	145,583.37	不适用	2017.10-2022.6	否
3	横塘安置房项目	市场化经营性	保障房	45,632.32	不适用	2017.8-2022.6	否
4	其他	市场化经营性	保障房	18,873.81	不适用	2017.12-2022.6	否
合计				432,799.92			

截至2020年12月31日,公司主要开发成本明细如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目性质	项目类别	账面余额	是否签订合同协议	建设期限	是否完工
1	常青夕照区块棚户区改造项目	政府性	土地开发	615,730.08	是	2017-2024	否
2	水墩区块城中村改造	政府性	土地开发	309,285.33	是	2018-2025	否
3	常青剩余区块	政府性	土地开发	218,459.52	是	2017-2024	否
4	黎明城中村一期	政府性	土地开发	201,085.19	是	2018-2024	否
5	黎明城中村二期	政府性	土地开发	154,643.85	是	2018-2024	否
6	笕桥历史街区	政府性	土地开发	70,876.52	是	2018-2023	否
7	浜河区块城中村改造	政府性	土地开发	54,466.69	是	2018-2023	否
8	三里亭单元JG0905-R21-12地块	政府性	土地开发	21,225.20	是	2019-2023	否
9	常青有机更新	政府性	土地开发	4,175.46	是	2017-2024	否
10	笕桥生态公园单元JG0702-R21-01黎明安置房	市场化经营性	保障房	48,851.02	不适用	2018.10-2022.12	否
11	黎明社区安置房一期(R21-12地块)	市场化经营性	保障房	34,467.84	不适用	2017.12-2022.12	否
12	茶都名园安置房(JG1104-R21-01)	市场化经营性	保障房	32,738.83	不适用	2020.10-2023.12	否
13	钱江新城单元JG1309-R21-17地块常青拆迁安置房及西侧	市场化经营性	保障房	32,233.31	不适用	2019.5-2023.12	否
14	笕桥生态公园单元JG0701-R21-01黎明安置房	市场化经营性	保障房	31,727.73	不适用	2018.9-2022.9	否
15	水墩三期安置房(JG0603-R21-05地块)	市场化经营性	保障房	25,187.93	不适用	2018.10-2022.12	否
16	采荷单元箱包市场地块	市场化经营性	保障房	24,254.59	不适用	2020.10-2023.12	否
17	笕桥生态公园单元JG0703-R21-01浜河安置房	市场化经营性	保障房	21,056.07	不适用	2018.9-2022.12	否
18	采荷单元R21-25地块常青拆迁安置房项目	市场化经营性	保障房	20,328.66	不适用	2018.6-2022.10	否
19	水墩二期安置房(JG0603-R21-06地块)	市场化经营性	保障房	17,631.77	不适用	2018.4-2022.10	否
20	采荷单元JG1102-11地块	市场化经营性	保障房	17,299.40	不适用	2019.4-2023.12	否
合计				1,955,724.99			

(5)投资性房地产

2018-2020年末,发行人投资性房地产账面价值分别为16,585.51万元、16,173.67万元和78,430.46万元,占总资产的比例分别为0.51%、0.48%和2.65%。2020年末较2019年末增加62,256.79万元,增长384.93%,主要系发行人于2020年将部分用于出租的商铺由存货转入投资性房地产进行核算,并采用公允价值计量,投资性房地产在年末评估增值所致。

截至2020年12月31日,发行人投资性房地产权证情况如下:

单位:万元

项目	账面余额	是否有证
房屋建筑物	78,430.46	是
合计	78,430.46	

(6)固定资产

2018-2020年末,发行人固定资产账面价值分别为29,511.08万元、29,099.20万元和44,870.46万元,占总资产的比例分别为0.92%、0.86%和1.52%。发行人固定资产主要为与生产经营相关的公共配套基础设施等。

截至2020年12月31日,公司固定资产明细如下:

单位:万元,%

项目	账面余额	占比
公共配套基础设施	44,848.80	99.95
办公设备	21.10	0.05
其他设备	0.56	0.00
合计	44,870.46	100.00

(7)在建工程

2018-2020年末,发行人在建工程账面价值分别为35,874.43万元、53,021.14万元和63,543.77万元,占总资产的比例分别为1.11%、1.57%和2.15%。发行人在建工程主要为道路、河道的整治建设项目。

截至2020年12月31日,公司主要在建工程明细如下:

单位:万元

序号	项目性质	项目类别	建设期限	账面余额
1	沪杭高铁	道路项目	2016.3-2022.12	9,373.67
2	桐德路	道路项目	2016.3-2022.12	8,890.89
3	高速抬升工程	道路项目	2019.4-2022.12	7,012.19
4	六号港综合整治工程	河道整治	2018.3-2022.12	6,099.15
5	笕桥单元JG0602-R22-09地块幼儿园	公办学校	2018.7-2022.12	5,580.70
合计				36,956.60

2、发行人负债构成分析

表6-7 发行人报告期负债构成情况表

单位:万元,%

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
应付账款	6,769.27	0.31	2,314.64	0.08	102,957.73	3.65
预收账款	154.57	0.01	77.22	0.00	55,075.64	1.95
应交税费	84.80	0.00	114.58	0.00	75.25	0.00
其他应付款	201,638.87	9.35	580,630.87	19.66	323,094.07	11.47
流动负债合计	208,647.51	9.67	583,137.32	19.75	481,202.69	17.08
长期借款	1,235,790.00	57.29	1,662,764.00	56.31	1,841,688.00	65.36
长期应付款	700,672.83	32.48	706,750.21	23.94	494,711.98	17.56
递延所得税负债	11,877.68	0.55	-	-	-	-
非流动负债合计	1,948,340.51	90.33	2,369,514.21	80.25	2,336,399.98	82.92
负债合计	2,156,988.02	100.00	2,952,651.53	100.00	2,817,602.67	100.00

2018-2020年末,发行人负债总计分别为2,817,602.67万元、2,952,651.53万元和2,156,988.02万元,资产负债率分别为87.44%、87.51%和72.84%,负债规模中等,整体呈现下降趋势。

负债构成方面,截至2020年末,发行人流动负债合计208,647.51万元,占总负债比重9.67%,流动负债以应付账款和其他应付款为主;非流动负债合计1,948,340.51万元,占总负债比重90.33%,非流动负债以长期借款和长期应付款为主。总体来看,发行人负债中非流动负债占比较高,各项主要负债情况具体分析如下:

(1)应付账款

2018-2020年末,发行人的应付账款分别为102,957.73万元、2,314.64万元和6,769.27万元,占总负债的比例分别为3.65%、0.08%和0.31%,主要为发行人土地开发整理业务产生的应付款项。

截至2020年12月31日,发行人应付账款账龄分析表如下:

单位:万元,%

账龄	账面余额	占比
1年以内(含1年)	6,730.42	99.43
1-2年(含2年)	38.86	0.57
合计	6,769.27	100.00

截至2020年12月31日,发行人无账龄超过1年的重要应付账款。

(2)预收账款

2018-2020年末,发行人的预收账款分别为55,075.64万元、77.22万元和154.57万元,占总负债的比例分别为1.95%、0.00%和0.01%。2018年末,发行人的预收账款主要为预收的土地开发整理业务款项。

(3)其他应付款

2018-2020年末,发行人的其他应付款分别为323,094.07万元、580,630.87万元和201,638.87万元,占总负债的比例分别为11.47%、19.66%和9.35%,主要系发行人与杭州市江干区财政局的往来款。其中,2020年末较2019年末减少378,992.00万元,减少65.27%,主要系依据发行人股东会决议杭州市江干区财政局将32.80亿元的往来款转为发行人的资本公积所致。

(4)长期借款

2018-2020年末,发行人的长期借款分别为1,841,688.00万元、1,662,764.00万元和1,235,790.00万元,占总负债比例分别为65.36%、56.31%和57.29%,维持在相对较高的水平,主要系发行人的土地开发整理及安置房建设等业务需投入大量资金,发行人持续融资所致。

截至2020年12月31日,发行人的长期借款为1,235,790.00万元,主要为银行借款和政府债券。其中银行借款主要为中国农业银行股份有限公司杭州城东支行与国家开发银行浙江省分行的质押借款,分别为563,900.00万元和337,560.00万元。发行人的长期借款明细如下:

单位:万元,%

项目	期末余额	利率区间	占比
质押借款	965,440.00	4.41-5.65	78.12
信用借款	165,500.00	4.41-5.65	13.39
地方政府债券	104,850.00	2.58-3.60	8.49
合计	1,235,790.00		100.00

(5)长期应付款

2018-2020年末,发行人的长期应付款分别为494,711.98万元、706,750.21万元和700,672.83万元,占总负债的比例分别为17.56%、23.94%和32.48%。

截至2020年12月31日,发行人的长期应付款为700,672.83万元,全部为专项应付款,明细如下:

单位:万元,%

项目	账面余额	占比
基建拨款	460,161.06	65.67
上级拨入资金	60.00	0.01
政府购买服务	240,451.77	34.32
合计	700,672.83	100.00

其中,基建拨款系江干区财政局拨付发行人公共配套基础设施等基建项目建设的专项经费。

(6)递延所得税负债

截至2020年12月31日,公司递延所得税负债为11,877.68万元,占总负债比例为0.55%,主要系发行人投资性房地产评估增值产生对应的递延所得税负债。

(二)发行人重大财务指标分析

1、偿债能力分析

表6-8 发行人报告期偿债能力指标表

单位:万元

项目	2020年	2019年	2018年
流动比率	13.29	5.61	6.52
速动比率	1.81	1.50	1.10
资产负债率	72.84	87.51	87.44
EBITDA	4,312.30	17,716.68	6,946.59
EBITDA利息保障倍数	0.07	0.22	0.08

从短期偿债指标来看,2018-2020年,发行人流动比率分别为6.52、5.61和13.29,发行人速动比率分别为1.10、1.50和1.81。总体来看,发行人流动比率及速动比率处于较高水平,反映了发行人流动资产对流动负债覆盖较好,资产变现能力强,具有较强的短期偿债能力,能够较好地应对短期债务风险。

从长期偿债指标来看,2018-2020年,发行人资产负债率分别为87.44%、87.51%和72.84%,负债水平相对较高,但整体呈下降趋势,公司财务结构逐步改善。2018-2020年,发行人EBITDA分别为6,946.59万元、17,716.68万元和4,312.30万元,EBITDA利息保障倍数分别为0.08、0.22和0.07。发行人EBITDA利息保障倍数呈现一定波动且处于相对较低的水平,主要系发行人主营业务资金投入较大,同时产生的付现利息金额较大所致。总体来看,发行人资产及利润能够覆盖公司债务,具有良好的长期偿债能力。

综合来看,发行人财务结构稳健,债务偿付能力较强,足以支撑各项债务的按时偿还,具有较强的抗风险能力。

2、营运能力分析

表6-9 发行人报告期营运能力指标表

项目	2020年	2019年	2018年
应收账款周转率	0.83	4.11	11.59
存货周转率	0.04	0.15	0.09
总资产周转率	0.03	0.12	0.07

2018-2020年,发行人应收账款周转率分别为11.59、4.11和0.83,报告期内应收账款周转率持续下降。2019年,发行人应收账款周转率较2018年下降64.53%,主要系公司2019年土地开发整理业务规模大幅增加,应收江干区财政局的土地开发整理业务收入款项增加,导致应收账款周转速度有所下降。2020年,发行人应收账款周转率较2019年下降79.81%,主要系发行人2020年营业收入大幅下降,导致应收账款周转速度大幅下降。

2018-2020年,发行人存货周转率分别为0.09、0.15和0.04。主要系发行人所从事的土地开发整理、安置房建设销售业务具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点,导致发行人存货周转率相对其他行业较低。

2018-2020年,发行人总资产周转率分别为0.07、0.12和0.03。发行人资产规模较大,总资产周转率相对较低。未来随着发行人土地开发整理及安置房建设销售等项目的陆续完工,并逐步进入回收期,发行人的总资产周转率将逐步提升,营运效率逐渐提高,营运能力将得到加强。

总体而言,发行人各项营运指标处于合理水平,资金能够可靠回收。未来随着上城区土地开发整理及安置房建设销售业务的快速发展,发行人的营运能力将进一步改善。

3、盈利能力分析

表6-10 发行人报告期盈利能力指标表

单位:万元,%

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	92,002.33	401,275.80	223,639.68
净利润	3,460.53	15,502.27	6,310.55
净资产收益率	0.56	3.75	1.62
总资产收益率	0.11	0.47	0.21

2018年度、2019年度及2020年度,发行人的营业收入及毛利率情况如下:

单位:万元,%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
土地开发业务	90,754.60	3.77	399,890.27	4.27	222,355.93	2.76
其他业务	1,247.74	75.46	1,385.52	55.05	1,283.74	51.16
合计	92,002.33	4.74	401,275.80	4.44	223,639.68	3.04

2018-2020年度,发行人营业收入分别为223,639.68万元、401,275.80万元和92,002.33万元,主要为土地开发整理业务收入。由于业务性质的特殊性,营业收入存在一定的波动。

2018-2020年度,发行人综合毛利率分别为3.04%、4.44%和4.74%。近三年,发行人综合毛利率逐年升高,但总体保持在较低水平,主要系发行人的营业收入大部分来自土地开发业务,且该板块毛利率较低所致。

2018-2020年,发行人净资产收益率分别为1.62%、3.75%和0.56%,总资产收益率分别为0.21%、0.47%和0.11%。2019年,发行人净资产收益率和总资产收益率大幅上升,主要系当年利润水平大幅上升所致。2020年,发行人净资产收益率和总资产收益率有所下降,主要系当年的净利润水平有所下降,同时净资产规模大幅上升所致。未来,随着城市化建设的不断推进,发行人各项业务将不断拓展,自身盈利能力也将不断提高。

公司作为杭州市上城区重要的国有资产投资和建设主体,将不断提升公司实力,积极拓展各板块业务,稳步提升公司盈利能力,为公司提供更为稳定的现金流入,为债务的偿付提供稳定而有力的支持。

4、现金流量分析

表6-11 发行人报告期现金流量情况表

单位:万元

项目	2020年	2019年	2018年
经营活动产生的现金流入小计	374,463.43	323,247.41	343,027.78
经营活动产生的现金流出小计	237,631.65	169,252.60	531,086.10
经营活动产生的现金流量净额	136,831.78	153,994.81	-188,058.32
投资活动产生的现金流入小计	700.00	0.00	0.00
投资活动产生的现金流出小计	28,010.51	19,136.67	10,411.73
投资活动产生的现金流量净额	-27,310.51	-19,136.67	-10,411.73
筹资活动产生的现金流入小计	0.00	270,700.00	419,217.18
筹资活动产生的现金流出小计	242,489.94	327,276.62	287,778.36
筹资活动产生的现金流量净额	-242,489.94	-56,576.62	131,438.82
现金及现金等价物期末余额	27,090.81	160,059.49	81,777.97
现金及现金等价物净增加额	-132,968.67	78,281.52	-67,031.23

2018-2020年度,发行人经营活动产生的现金流入分别为343,027.78万元、323,247.41万元和374,463.43万元,总体保持稳定;经营活动产生的现金流量净额分别为-188,058.32万元、153,994.81万元和136,831.78万元。近三年,发行人经营活动现金流量净额由净流出转为净流入态势。未来,随着发行人在建项目的陆续完工,经营活动产生的现金流入将持续增加。

2018-2020年度,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-10,411.73万元和-19,136.67万元和-27,310.51万元,呈现持续净流出的状态,主要系发行人构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加。

2018-2020年度,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为131,438.82万元、-56,576.62万元和-242,489.94万元,主要系发行人偿还到期银行贷款所致。近两年,发行人筹资活动产生的现金流量净额为负,主要系发行人取得借款收到的现金减少且偿还债务支付的现金增加。

2018-2020年度,发行人现金及现金等价物净增加额分别为-67,031.23万元、78,281.52万元和-132,968.67万元,呈现一定的波动性。2018年度,发行人现金及现金等价物净增加额为负数,主要系当年土地开发整理业务建设规模较大,经营活动产生的现金流出大幅增长所致。2019年度,发行人现金及现金等价物净增加额为正数,主要系当年整理开发的地块完成出让收到土地结算款项所致。2020年度,发行人现金及现金等价物净增加额为负数,主要系当年发行人取得借款收到的现金减少且偿还到期银行贷款及支付利息所致。

总体来看,发行人主营业务现金回流情况较好,筹资能力较强,现金流充足,能有效覆盖现有债务的偿付。同时,随着发行人目前已投入的大量土地开发整理、安置房建设项目的不断完工并实现收入,以及公司多元化业务的不断开展,预计未来几年发行人现金流状况将得到进一步改善,也为本期债券的按时还本付息提供了强有力的保障。

四、负债情况分析

(一)发行人有息负债情况

截至2020年12月31日,发行人有息负债规模为1,235,790.00万元,主要系长期借款。

截至本募集说明书签署日,发行人不存在高利融资的情况,并承诺在本期债券发行及未来存续期内不进行高利融资。若发生信托、理财、资产证券化等私募产品融资的,将及时报备。

截至2020年12月31日,发行人有息负债明细如下:

单位:万元,%

项目	账面余额	占比
长期借款	1,235,790.00	100.00
合计	1,235,790.00	100.00

截至2020年12月31日,发行人有息负债的分类如下:

单位:万元,%

项目	账面余额	占比
信用融资	270,350.00	78.12
质押融资	965,440.00	21.88
合计	1,235,790.00	100.00

发行人有息负债明细如下:

单位:万元,%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	44,000.00	4.41	2017.2.1-2042.1.31	质押
2	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	44,000.00	4.41	2017.3.1-2042.1.31	质押
3	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	9,400.00	4.41	2017.4.1-2042.3.31	质押
4	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	91,000.00	4.41	2017.4.28-2042.4.27	质押
5	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	8,800.00	4.90	2017.9.20-2042.4.27	质押
6	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	18,200.00	4.90	2017.10.17-2042.4.27	质押
7	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	19,500.00	5.65	2018.7.2-2042.4.27	质押
8	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	19,500.00	5.65	2018.7.23-2042.4.27	质押
9	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	9,500.00	5.65	2018.7.30-2042.4.27	质押
10	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	39,500.00	5.65	2018.8.1-2042.4.27	质押
11	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	10,000.00	5.39	2018.12.28-2022.7.8	质押
12	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	44,600.00	4.41	2017.5.1-2042.4.27	质押
13	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	47,000.00	4.41	2017.5.3-2042.4.27	质押
14	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	17,600.00	4.66	2017.6.21-2042.4.27	质押
15	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	19,400.00	4.66	2017.6.30-2042.4.27	质押
16	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	29,400.00	4.90	2017.8.1-2042.4.27	质押
17	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	8,800.00	4.90	2017.9.20-2042.4.27	质押
18	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	18,200.00	4.90	2017.12.20-2042.4.27	质押
19	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	9,500.00	5.65	2018.7.30-2042.4.27	质押
20	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	10,000.00	5.39	2018.12.29-2022.9.28	质押
21	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	10,000.00	5.39	2018.12.29-2022.10.11	质押
22	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	银行借款	36,000.00	5.39	2018.12.29-2022.10.14	质押
23	中国工商银行股份有限公司杭州江城支行	银行借款	26,940.00	4.49	2017.10.23-2042.10.23	质押
24	中国工商银行股份有限公司杭州江城支行	银行借款	35,300.00	5.39	2017.12.8-2027.12.3	质押
25	中国工商银行股份有限公司杭州江城支行	银行借款	1,740.00	4.75	2017.3.20-2022.10.25	质押
26	杭州投资发展有限公司	借款	165,500.00	4.53	2016.4.21-2040.1.30	-
27	国家开发银行浙江省分行	银行借款	337,560.00	4.75	2016.12.22-2031.4.20	质押
28	杭州市江干区财政局	政府债券	104,850.00			
合计			1,235,790.00			

(二)债务偿还压力测算表

有息负债偿还压力测算

单位:万元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度
有息负债当年偿付规模								
其中:银行借款偿还规模	120,924.00	124,424.00	76,034.00	79,659.00	83,284.00	86,784.00	90,284.00	469,547.00
公司债券偿还规模			50,000.00					
政府债券偿还规模								104,850.00
本期债券偿付规模				26,400.00	26,400.00	26,400.00	26,400.00	26,400.00
合计	120,924.00	124,424.00	126,034.00	106,059.00	109,684.00	113,184.00	116,684.00	600,797.00

(三)发行人存续的债券情况

截至本募集说明书签署日,发行人已发行未兑付债券情况如下:

单位:亿元,%

项目	发行日	到期日	存续余额	票面利率
20中宸01	2020/12/28	2023/12/31	5.00	4.20
21中宸城建PPN001	2021/10/20	2024/10/22	2.00	3.70
合计			7.00	

五、关联方关系及关联交易

(一)关联方情况

1、发行人控股股东及实际控制人

报告期内,发行人控股股东为江干区笕桥历史文化街区保护及黎明区块改造工程建设指挥部办公室,实际控制人为杭州市江干区财政局。

截至本募集说明书签署日,发行人的全资股东为杭州上城区城市建设发展集团有限公司,实际控制人为杭州市上城区财政局。

2、持有发行人5%股份以上股东

报告期内,持有发行人5%股份以上的股东列示如下:

单位:万元,%

股东名称	股东性质	出资比例	认缴出资
江干区笕桥历史文化街区保护及黎明区块改造工程建设指挥部办公室	政府组成部门	57.75	226,000.00
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	国有企业	16.87	66,000.00
杭州江干区国有资产经营管理有限公司	国有企业	12.78	50,000.00
杭州市江干区财政局	政府组成部门	12.61	49,341.00
合计		100.00	391,341.00

截至本募集说明书签署日,持有发行人5%股份以上的股东为杭州上城区城市建设发展集团有限公司,持股比例为100.00%。

3、发行人子公司情况

具体参见本募集说明书"第五条 四、发行人重要权益投资情况"。

4、发行人的其他参股、联营、合营企业情况

具体参见本募集说明书"第五条 四、发行人重要权益投资情况"。

(二)关联交易事项

报告期内,发行人无关联交易情况。

(三)关联方应收应付款项情况

截至2020年12月31日,发行人关联方应收应付款项具体如下:

单位:万元

科目	关联方名称	账面余额
应收账款	杭州市江干区财政局	57,828.21
其他应收款	江干区笕桥历史文化街区保护及黎明区块改造工程建设指挥部办公室	102,825.45
其他应付款	杭州市江干区财政局	180,513.92
	杭州江干区城市建设综合开发有限公司	1,997.25

六、或有事项

(一)发行人对外担保情况

报告期内,发行人不存在对外担保的情况。

(二)发行人受限资产情况

截至2020年12月31日,发行人有《江干区常青夕照区块环境整治及基础设施改造提升项目工程政府购买服务协议》项下政府购买服务资金、《江干区水墩区块棚户区改造工程政府购买协议》项下政府购买服务票面资金、《江干区笕桥老街区块棚户区改造项目工程政府购买服务协议》项下154,000.00万元应收账款收益权、《江干区黎明区块棚户区改造工程一期政府购买服务协议》项下政府购买服务资金及《江干区黎明区块棚户区改造工程二期政府购买服务协议》项下价值329,951.22万元的应收账款收益权为发行人借款提供质押担保。

截至2020年12月31日,发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

(三)发行人重大未决诉讼或仲裁事项

报告期内,发行人不存在对公司财务情况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

(四)重要承诺事项

报告期内,发行人不存在其他可能对公司偿债能力产生重大影响的承诺事项。

第七条 企业信用状况

一、企业的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人的主体长期信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA+。该级别反映了债券的偿付安全性很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。

(一)报告期历次主体评级、变动情况及原因

2020年11月13日,上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人出具主体评级报告,公司主体信用等级为AA,评级展望稳定。

在报告期内,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

经新世纪评级综合评定,发行人的主体长期信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA+,评级展望稳定。

发行人主体信用等级的涵义为:发行人偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。

本期债券信用等级的涵义为: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)本期债券评级报告主要内容

1、主要优势

(1)外部环境良好

原江干区是杭州市主城区之一,也是全市城市发展战略的核心区域,近年来经济持续增长,中宸建设业务发展面临良好的外部环境。

(2)业务地位较突出

作为原江干区土地开发及保障房建设的重要实施主体,中宸建设业务地位较突出,能够持续获得股东的大力支持。

(3)信用增进措施

上城城建为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,有助于提升本期债券的偿付安全性。

2、主要风险

(1)土地市场波动风险

中宸建设项目建设资金平衡高度依赖相关地块开发业务结算款项的实现,相关区域土地市场景气度对其经营具有重要影响。

(2)投融资及债务偿付压力

中宸建设区块开发投资规模大,而目前公司已累积一定刚性债务偿付压力,后续存在投融资压力。

(3)应收类款项规模较大

中宸建设应收类款项规模较大,对公司资金形成一定占用。

3、评级关注

控股股东调整影响:根据上城区财政局《关于对区属国有企业股权实施无偿划转(第一批)的通知》(上财【2021】33号),公司全部股权无偿划转至上城城发。新世纪评级将持续关注本次控股股东调整对中宸建设后续平台地位、业务经营等方面的影响。

(四)跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范,在本期企业债存续期(本期企业债发行日至到期兑付日止)内,评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时,评级机构将启动不定期跟踪评级程序,发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范,采取公告延迟披露跟踪评级报告,或暂停评级、终止评级等评级行动。

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

截至2021年9月30日,公司获得各银行授信额度合计2,882,495.00万元,已使用授信额度865,666.00万元,剩余授信额度2,016,829.00万元。发行人获得的授信情况如下:

单位:万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	授信余额
1	国家开发银行浙江省分行	747,495.00	315,500.00	431,995.00
2	中国工商银行股份有限公司杭州分行	490,000.00	59,366.00	430,634.00
3	中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	1,645,000.00	490,800.00	1,154,200.00
合计		2,882,495.00	865,666.00	2,016,829.00

发行人将与合作银行保持密切沟通,保证授信额度充足;此外,发行人计划发行本期债券,未来将不断提高直接融资比例,持续优化债务结构,降低对传统间接融资的依赖程度,提高抵御资金风险的能力。

发行人具有良好的信用水平,与中国工商银行、中国农业银行、国家开发银行等建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力。自成立以来,发行人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,无任何违约记录。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)发行人报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内,发行人未发生债务违约情况。

(三)发行人境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日,发行人已发行未兑付债券情况如下:

单位:亿元,%

项目	发行日	到期日	存续余额	票面利率
20中宸01	2020/12/28	2023/12/31	5.00	4.20
21中宸城建PPN001	2021/10/20	2024/10/22	2.00	3.70
合计			7.00	

除上述债券外,发行人无其他已发行未兑付的债券、信托、中期票据、短期融资券、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。

(四)其他与发行人有关的信用情况

无。

第八条 担保情况

本期债券由杭州上城区城市建设综合开发有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。担保人作为上城区重要的平台公司,资信和资产状况良好,资本市场认可度较高,直接和间接融资渠道广泛,融资能力较强,为本期债券提供了偿付保障。

一、上城城建基本情况

公司名称:杭州上城区城市建设综合开发有限公司

成立日期:2003年3月25日

注册资本:30亿元整

住所:浙江省杭州市上城区机场路一巷20号二楼

法定代表人:王勇

公司类型:有限责任公司(国有独资)

经营范围:房地产开发(凭资质证经营),工业与民用建筑,市政工程,道路基础工程,城市基础设施建设(凭资质证经营),室内外装饰装潢,物业管理;批发零售:建筑装潢材料;其他无需报经审批的一切合法项目。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

杭州上城区城市建设投资集团有限公司是担保人的唯一股东,杭州市上城区财政局是担保人的实际控制人。担保人主要从事土地一级开发、基础及公共设施建设、安置房建设、商品销售业务、保安服务业务等业务。

二、上城城建业务情况

担保人是杭州上城区城市建设投资集团有限公司全额出资的国有独资企业,是上城区土地一级开发整理及基础设施建设的重要主体。担保人主营业务为土地一级开发业务、安置房建设、基础及公共设施建设、商品销售业务、保安服务业务等。

2020年度,担保人土地一级开发业务板块收入为109,592.91万元,占主营业务收入的85.87%。担保人将土地的出让收益扣除相关费用后确认为土地一级开发收入;并将土地整理开发过程中产生的拆迁补偿支出、安置房支出和土地平整费用等费用均列入成本。

2020年度,担保人保安服务业务收入为12,725.99万元,占主营业务收入的比例为9.97%。担保人保安服务业务收益全部来源于其全资子公司杭州市江干区保安服务有限公司。

2020年度,担保人商品销售及安装业务收入为3,220.62万元,占主营业务收入的比例为2.52%。

三、上城城建资信情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2021年6月30日出具的《杭州上城区城市建设综合开发有限公司20江干债跟踪评级报告》(【新世纪跟踪[2021]101047】),担保人主体信用等级为AA+,评级展望为稳定。

四、上城城建累计担保余额情况

截至2020年末,担保人对外担保金额合计124,071.37万元,占净资产6.28%,主要系为区域内国有公司及下属公司提供的保证担保。具体担保明细如下:

单位:万元

序号	担保对象	担保方式	担保种类	实际担保金额
1	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	信用担保	公司债券	35,000.00
2	杭州众鑫房产置业有限公司	信用担保	贷款	8,000.00
3	杭州德森置业有限公司	信用担保	贷款	16,200.00
4	杭州江盈科技发展有限公司	信用担保	贷款	14,871.37
5	杭州中宸城镇建设有限公司	信用担保	公司债券	50,000.00
合计				124,071.37

目前,上城城建担保的企业经营情况正常,目前各被担保人各项生产经营情况稳定,不存在代偿风险,未造成上城城建的财务风险。

五、上城城建财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时,应同时查阅担保人经审计的财务报告及附注。以下财务数据未经特殊说明,均引用于上城城建经审计的2020年度财务报表。

上城城建2020年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下:

担保人2020年末合并资产负债表

单位:万元

项目	2020年12月31日
流动资产:	
货币资金	239,310.58
应收账款	443,048.58
预付款项	855.28
其他应收款	101,171.44
存货	468,577.98
其他流动资产	2,271.70
流动资产合计	1,255,235.56
非流动资产:	
可供出售金融资产	137,964.19
长期股权投资	13,260.35
投资性房地产	29,053.69
固定资产	694,670.24
在建工程	901,677.67
长期待摊费用	120.78
递延所得税资产	2,235.99
其他非流动资产	51,000.00
非流动资产合计	1,829,982.90
资产总计	3,085,218.46
流动负债:	
应付账款	45,693.15
预收款项	68,906.37
应付职工薪酬	1,335.47
应交税费	1,296.66
其他应付款	214,974.16
一年内到期的非流动负债	138,613.00
流动负债合计	470,818.81
非流动负债:	
长期借款	223,906.37
应付债券	150,498.00
长期应付款	264,670.52
非流动负债合计	639,074.89
负债合计	1,109,893.70
所有者权益:	
实收资本	300,000.00
资本公积	811,355.05
其他综合收益	9,923.44
盈余公积	87,226.03
未分配利润	765,827.31
归属于母公司所有者权益合计	1,974,331.83
少数股东权益	992.93
所有者权益合计	1,975,324.76
负债和所有者权益总计	3,085,218.46

担保人2020年度合并利润表

单位:万元

项目	2020年度
一、营业总收入	131,448.20
其中:营业收入	131,448.20
二、营业总成本	83,171.84
其中:营业成本	50,144.10
税金及附加	457.80
销售费用	388.71
管理费用	23,116.25
财务费用	9,064.97
其中:利息费用	8,451.27
利息收入	3,079.35
加:其他收益	73.40
投资收益(损失以"-"号填列)	1,529.02
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	110.79
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-49.00
资产处置收益(损失以"-"号填列)	1.28
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	49,831.06
加:营业外收入	215.06
减:营业外支出	80.78
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	49,965.34
减:所得税费用	212.83
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	49,752.51
持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	49,752.51
归属于母公司所有者的净利润	49,759.53
少数股东损益	-7.02
六、其他综合收益的税后净额	11,283.42
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	11,283.42
将重分类进损益的其他综合收益	11,283.42
外币财务报表折算差额	11,283.42
七、综合收益总额	61,035.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	61,042.95
归属于少数股东的综合收益总额	-7.02

担保人2020年度合并现金流量表

单位:万元

项目	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	91,874.48
收到其他与经营活动有关的现金	16,102.63
经营活动现金流入小计	107,977.11
购买商品、接受劳务支付的现金	22,911.60
支付给职工以及为职工支付的现金	11,059.70
支付的各项税费	1,743.03
支付其他与经营活动有关的现金	9,355.35
经营活动现金流出小计	45,069.69
经营活动产生的现金流量净额	62,907.42
二、投资活动产生的现金流量:	
收回投资收到的现金	104.00
取得投资收益收到的现金	13,254.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.28
收到其他与投资活动有关的现金	34,994.16
投资活动现金流入小计	48,354.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	209,002.91
投资支付的现金	912.00
支付其他与投资活动有关的现金	52,810.80
投资活动现金流出小计	262,725.71
投资活动产生的现金流量净额	-214,371.62
三、筹资活动产生的现金流量:	
吸收投资收到的现金	510.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	510.00
取得借款收到的现金	162,343.37
筹资活动现金流入小计	162,853.37
偿还债务支付的现金	9,300.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,244.45
支付其他与筹资活动有关的现金	2,000.00
筹资活动现金流出小计	30,544.84
筹资活动产生的现金流量净额	132,308.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,599.93
五、现金及现金等价物净增加额	-22,755.59
加:期初现金及现金等价物余额	262,066.17
六、期末现金及现金等价物余额	239,310.58

上城城建2020年主要财务数据、指标如下:

单位:万元,%

项目	2020年末
总资产	3,085,218.46
净资产	1,975,324.76
归属于母公司所有者权益	1,974,331.83
资产负债率	35.97
流动比率	2.67
速动比率	1.67
项目	2020年度
营业总收入	131,448.20
利润总额	49,965.34
净利润	49,752.51
归属于母公司所有者的净利润	49,759.53
净资产收益率	2.56

六、上城城建发行债券情况

截至2020年12月31日,担保人及其下属子公司直接债务融资工具发行情况如下:

单位:万元,%

证券名称	发行日	期限	发行规模	存续余额	票面利率
20江干城建债	2020/9/3	7	20,000.00	20,000.00	3.99
ZJBARONB2309	2018/8/28	3	130,498.00	130,498.00	6.80
ZJBARONB2108	2020/9/30	3	130,498.00	130,498.00	2.80
合计			280,996.00	280,996.00	

七、上城城建代偿能力分析

担保人是杭州市上城区土地一级开发整理及基础设施建设的重要主体。近年来,区政府通过税收优惠、土地出让金返还、财政专项资金、资产划拨等多种方式给予担保人大力支持,增强了担保人的经营能力。

2020年度,担保人营业收入为131,448.20万元,净利润为49,752.51万元,净利润率为37.84%。担保人收入较高,净利润率较高,盈利能力较强,能够为债务的偿付提供有力支持。

2020年度,担保人经营活动产生的现金流量净额为62,907.42万元,筹资活动产生的现金流量净额为132,308.53万元。担保人现金流量充足,经营回款良好,外部融资能力较强。

2020年度,担保人流动比率为2.67倍,速动比率为1.67倍,利息保障倍数为4.11倍。从资本债务结构分析,担保人2020年末资产负债率为35.97%,处于较低水平,偿债能力较强。

综上,担保人作为上城区的核心平台公司,得到了较大的政府支持力度。同时,担保人自身资产实力较强,经营情况稳定,盈利水平较高,能够为后续本息兑付提供有力保障。本期债券增信措施具有有效性。

第九条 备查文件

一、文件清单

(一)国家有关部门对本期债券的批准文件;

(二)《2022年第一期杭州中宸城镇建设有限公司公司债券募集说明书》;

(三)发行人2018-2020年经审计的财务报告;

(四)评级机构为本期债券出具的信用评级报告;

(五)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(六)债权代理协议;

(七)债券持有人会议规则;

(八)本期债券募集资金及偿债资金专户监管协议和募集资金账户监管协议;

(九)募集资金投资项目核准文件;

(十)担保函。

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

(一)发行人:杭州中宸城镇建设有限公司

住所:杭州市上城区庆春东路1号

法定代表人:朱波

联系人:金露

联系地址:杭州市上城区凤起东路888号新达城大厦6楼

联系电话:0571-86657627

传真:0571-86657616

(二)主承销商:财通证券股份有限公司

住所:浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼

法定代表人:陆建强

联系人:杨帆、詹彬斌

联系地址:浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2001室

联系电话:0571-87130363

传真:0571-87820057

邮编:310007

此外,投资者还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

网址:www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址: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。

附表一:2022年第一期杭州中宸城镇建设有限公司公司债券发行营业网点

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
北京市	1	▲财通证券股份有限公司	北京市西城区月坛南街14号月新大厦9层	吴雪梅	010-68530328