2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要

声明

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上海证券交易所网站和中国债券信息网。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。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务，本期债券偿债来源主要由募投项目收益及发行人经营收益构成。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员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。

中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或对投资收益作出保证，也不表明对债券的投资风险作出任何判断或保证。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。

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。

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。

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/开发公司	指	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司。
本期债券	指	发行总额人民币9.60亿元的2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券。
本期发行	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年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。
申购区间与投资者申购提示性说明	指	《2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券申购区间与投资者申购提示性说明》。
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为财通证券股份有限公司。
主承销商/债权代理人	指	财通证券股份有限公司。
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《2021年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券承销协议》。
余额包销	指	承销团成员按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
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。
募集资金账户监管人	指	杭州银行股份有限公司江城支行；中信银行股份有限公司杭州分行；中国光大银行股份有限公司杭州高新支行；上海银行股份有限公司杭州分行。
偿债资金监管人	指	杭州银行股份有限公司江城支行。
债券持有人	指	持有2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券的投资者。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2021年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	《2021年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券之债券持有人会议规则》。
募集资金及偿债资金专户监管协议	指	发行人与资金专户监管人签订的《2021年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集资金及偿债资金专户监管协议》。
最近三年及一期	指	2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月。
最近三年及一期末	指	2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末。
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。
九鑫投资	指	杭州九鑫投资有限公司。
智慧城投资	指	杭州钱塘智慧城产业投资有限公司。
江滨物业	指	杭州江滨物业管理有限公司。
智合物业	指	杭州智合物业管理有限公司。
高校科技园	指	浙江高校科技园发展有限公司。
四季青公司	指	中国杭州四季青服装发展有限公司。
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地区的法定节假日和/或休息日）。
计息年度	指	本期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	指	如无特别说明，指人民币元。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除《募集说明书》提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

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，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券收益造成一定的不确定性。

（二）偿付风险

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

（三）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于本期债券上市或交易流通审批事宜需在发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期时间上市或交易流通，亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

（四）募投项目收入实现不确定性风险

本期债券募集资金拟投入的建设项目投资规模大、项目回收期长，在项目实施和资金回收过程中，也将面临许多不确定性，包括建设施工过程中的运营风险、行业调整风险、资金到位情况及不可抗力等可能影响到项目建设和运营销售的其他因素。

（五）违规使用债券资金的风险

由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照本期债券募集说明书的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发行人的盈利水平。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货跌价风险

最近三年及一期末，公司存货分别为1,387,042.82万元、1,044,917.08万元、1,391,606.26万元和1,470,898.39万元，分别占当期总资产的90.65%、70.20%、68.33%和67.77%。从目前公司经营看，公司存货主要由代建工程项目成本、棚户区改造开发成本构成。受国家产业政策不断调整等宏观因素影响，发行人存货价格波动可能使企业面临一定的存货跌价风险，从而造成资产减值损失风险。

2、流动资产无法及时变现的风险

截至2021年9月末，发行人存货余额为1,470,898.39万元，占总资产的67.77%，是发行人资产最重要的组成部分。截至最近一期末，公司流动比率及速动比率分别为46.54和8.32。发行人存货主要由代建工程项目成本、棚户区改造开发成本构成，存货周转率较低，若公司突发大额现金需求，则可能因流动资产无法及时变现而构成一定的偿付风险。

3、投资性房地产公允价值变动风险

最近三年及一期末，发行人投资性房地产期末余额分别为108,917.89万元、326,662.37万元、335,700.62万元和341,320.22万元，占资产总额的比例分别为7.12%、21.95%、16.48%和15.73%，占净资产的比例分别为50.60%、85.89%、45.33%和44.06%。公司对投资性房地产使用公允价值计量。若今后房地产市场政策变动或其他原因导致投资性房地产公允价值下降，进而可能对发行人营业利润的稳定性造成不利影响。

4、受限资产余额较大风险

截至2021年9月末，发行人所有权或使用权受到限制的资产为211,000.08万元，其中存货金额77,315.00万元，投资性房地产金额133,685.08万元。受限资产占发行人2021年9月末净资产的比例为27.24%，受限资产余额较大，加大了发行人的流动风险，从而影响发行人偿债能力。

5、盈利能力存在波动性的风险

最近三年及一期，公司实现的营业收入分别为4,214.32万元、140,679.50万元、55,759.08万元和48,393.13万元，利润总额分别为2,729.99万元、25,447.64万元、27,648.53万元和17,706.25万元，公司收入和利润波动较大。2018年度公司利润主要来源于基础设施建设的代建管理费收入、租金收入、物业管理收入，2019年度公司利润主要来源于产业园孵化器收入、租金收入和车位销售收入，2020年度公司利润主要来源于产业园孵化器收入、租金收入和土地整理收入。若未来公司受行业政策、区域经济及城镇化进度影响，业务收入可能出现较大的波动，进而影响发行人的偿债能力。发行人将采取多种经营和高效运营的方式，不断提升公司综合实力，并通过多元化的经营避免对单一业务板块的依赖，通过将收入及利润规模维持在较高水平降低收入波动对公司正常经营的影响。

6、经营活动现金流波动较大的风险

最近三年及一期，公司的经营活动现金流量净额分别为-6,621.60万元、53,012.24万元、84,042.56万元和19,902.42万元。报告期内，发行人经营活动现金净流量波动较大。随着发行人经营规模不断扩大，经营活动现金流的波动可能会影响公司财务结构的稳健程度，而从对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

7、产业园孵化器收益不稳定的风险

2019年度、2020年及2021年1-9月，产业园孵化器的房产销售为公司带来较高的营业利润和充裕的现金流入。产业园孵化器属于近来发展较快的行业，若公司未来收益不稳定或商业模式不适应社会的发展，可能对公司经营情况出现较大影响。

8、有息负债规模较大的风险

截至2021年9月末，公司有息负债总额为61.09亿元，占期末负债总额的比例为43.77%。发行人资产负债率64.31%，发行人有息债务规模较大。此外产业园孵化器业务和基础设施建设业务均需投入大量资金，未来随着发行人生产经营规模的扩大，发行人的有息债务可能进一步增加，资产负债率增高，将使得公司存在一定的偿债压力。

9、长期应付款规模较大的风险

截至2021年9月末，发行人长期应付款账面价值68.03亿元，占同期末负债总额的比例为48.74%，发行人长期应付款由杭州市钱塘智慧城产业建设中心拨付的钱塘智慧城范围内基础设施建设、棚户区改造等项目建设专项资金构成，主要属于预付款性质。如未来发行人工程项目集中结算并与长期应付款冲减，可能存在发行人总资产大幅下降的风险。

发行人是钱塘智慧城范围内最主要的基础设施建设主体和土地一级开发主体，根据发行人与杭州市钱塘智慧城产业建设中心签订的《委托代建协议书》和《土地开发整理合作协议》，发行人在区域内具有垄断地位，报告期内，发行人存货余额分别为138.70亿元、104.49亿元、139.16亿元和147.09亿元，总体呈上升趋势，同时杭州市钱塘智慧城产业建设中心根据区域内项目建设计划及工程进度将专项应付款及时拨付给发行人，2018-2020年，发行人收到专项应付款分别为21.07亿元、40.52亿元和47.61亿元，规模较大且稳定。随着钱塘智慧城基础设施和土地一级开发项目的持续开展，发行人将继续做好经营规划、安排以及与杭州市钱塘智慧城产业建设中心的专项应付款预付及回款沟通工作，维持资产规模稳定和经营有序开展。

10、持续融资的风险

发行人主营业务涵盖产业园孵化器、棚户区改造、代建管理等板块，具有项目周期长、资金量大、投资回收期长的特点，发行人具有持续性融资需求。当发行人外部融资成本和条件发生不利变化时，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。鉴于此，发行人将提高综合经营实力，提高运营效力，从而实现可持续发展。此外，为更好的整合外部资源，完善融资体系，发行人一方面与多家金融机构保持了良好的合作关系，授信额度较大，另一方面，积极寻求多元化融资工具，有效降低融资成本，提高融资的可持续性。

（二）经营风险

1、经济周期波动风险

工程施工等行业的发展与宏观经济运行状况和经济周期的波动紧密相关。受国民经济运行周期的影响，发行人产业园孵化器运营、城市基础设施建设等所属行业具有明显的周期性，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，将可能降低该类行业的业务活跃度、损害其盈利能力、增长稳定性，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

2、多行业经营的风险

发行人的经营领域包括基础设施建设、棚户区改造、物业租赁及产业园区孵化器规划、管理及运营等多个业务板块，涉及多个细分行业，其中产业园区孵化器的运营板块属于园区运营领域的新兴发展方向，与基础设施建设、棚户区改造等传统的城投企业经营板块关联度较低，公司多元化的产业发展在一定程度上提高发行人盈利水平，分散单一业务的市场集中风险，但也增加了发行人跨行业经营的风险。

3、工程质量管理风险

发行人在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，以招标方式确定施工单位，并在设计、监理等环节均择选行业内优秀公司。但在项目的开发、建设过程中，发行人产品质量仍有可能出现无法预见的问题。如果公司施工进度、质量未能满足客户需求，可能将承担相应的合同违背责任风险。

4、项目建设风险

发行人承建的城市基础设施及棚户区改造项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等，进而增加发行人的建设成本。此外，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响发行人项目建设计划的顺利实施。

5、合同履约风险

随着发行人承建的基础设施建设项目日益增多，发行人近年来与其他单位签订项目建设的相关合同较多。虽然发行人采取了一系列措施以防范合同违约，但是如果其他单位因为各种问题出现无法履约的情况，将会对发行人的项目建设及盈利状况产生不利影响。

6、突发事件引发的经营风险

突发事件具有偶发性和严重性，往往对发行人的公司治理、正常的生产经营和决策带来不利影响，例如公司股东或董事、监事及高级管理人员出现重大风险；公司因重大经营事故而涉及重大经济损失或民事赔偿风险；国内外重大事件或政策的重大变化、自然灾害、事故灾难等；媒体的负面报道或社会上的不实传言等。因此，发行人也十分重视突发事件的应急管理，建立了快速反应和应急处置机制，以最大程度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定。

（三）管理风险

1、内部治理结构的风险

杭州钱塘智慧城是杭州“创新三城”中最年轻的一城，杭州钱塘智慧城投资开发有限公司是钱塘智慧城基础设施建设的主要载体，同时承担着一定的产业园区孵化器的规划及运营，主要业务起步较晚。公司目前治理结构和内部控制体系完整建立的时间较短，因此公司管理层对于制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高，其持续良好运行也需在实践中进一步完善。若公司未来经营中存在因内部管理不健全或不适应发展需要，将会影响公司持续、稳定和健康发展。

2、安全环保风险

公司成立以来未发生违反安全和环保法律、法规的行为，未发生重大安全和环境污染事故。如果公司出现安全生产或环保方面的意外事件，将可能对公司的生产经营活动造成不利影响，重大意外事件甚至会导致生产经营活动的中断。如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全生产要求或环境保护法律法规，公司可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门对安全生产和环保的要求，这将可能导致公司的运营成本上升。

3、项目建设及项目管理的风险

公司承建的工程施工项目，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成不利影响，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。目前公司开工项目较多，对公司统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给公司带来了一定的项目管理风险。

三、与行业相关的风险

（一）宏观经济政策层面变化的风险

随着国民经济发展及国内外经济形势的不断变化，国内宏观调控政策将有不同程度的调整。政策调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

（二）基础设施建设、棚户区改造等政策风险

发行人从事的基础设施、棚户区改造等业务，受到国家产业政策及当地政府城市发展规划的影响，与地方政府的建设计划和政策有着紧密的联系。在我国国民经济的不同发展阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、土地开发政策等方面会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能会在一定程度上影响发行人的经营活动及盈利能力。

（三）环保政策风险

公司在建项目均需要严格执行国家有关环保政策标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

第二节 发行概况

一、本次债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕86号文批准公开发行。

2021年9月20日，发行人董事会召开董事会会议，同意发行人申请注册发行本次债券。

2021年9月23日，发行人股东出具决议，同意发行人申请注册发行本次债券。

二、本期债券主要发行条款

（一）发行主体：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司。

（二）债券名称：2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券（简称“22智慧债”）。

（三）注册文件：本期债券于2022年3月15日经《国家发展改革委关于杭州钱塘智慧城投资开发有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕86号）注册成功，注册金额为9.60亿元。

（四）发行总额：人民币9.60亿元。

（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，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、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0-500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。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以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。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。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（八）债券利率：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（九）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。

（十）发行价格：本期债券面值100元人民币，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：本期债券采用簿记建档、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：在承销团成员设置的发行网点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）；上海证券交易所发行对象为在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）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年4月25日。

（十五）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年4月26日。

（十六）发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日2022年4月26日起至2022年4月27日止。

（十七）起息日：自2022年4月27日开始计息，本期债券存续期限内每年的4月27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为2022年4月27日至2029年4月26日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2022年4月27日至2027年4月26日止（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十九）付息日：本期债券存续期内每年的4月27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）。

（二十）兑付日：本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的4月27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2025年至2027年每年的4月27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）承销方式：本期债券由主承销商财通证券股份有限公司以余额包销的方式进行承销。

（二十三）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。

（二十四）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级别为AA，本期债券信用级别为AA+。

（二十五）债权代理人：财通证券股份有限公司。

（二十六）上市安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（二十七）重要提示：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。

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，拟通过簿记建档、集中配售的方式面向机构投资者配售，具体时间安排如下：

发行公告刊登日期：2022年4月21日

簿记建档日期：2022年4月25日14:00-16:00

发行期限：2022年4月26日至2022年4月27日。

缴款截止日期：2022年4月27日16:00之前。

具体要求详见发行人公告的《2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》。

四、认购与托管安排

（一）通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者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。认购方法如下：

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。

（二）通过上海证券交易所公开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《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发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的投资者须是持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或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。

（三）本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见下表。本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见下表中标注“▲”的发行网点。

序号	承销团成员	地址	联系人	联系电话
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

（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，需遵循债券托管机构的有关规定。

五、上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。具体上市时间将另行公告。

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者和二级市场的购买者，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，在经有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露后，投资者同意并接受这种变更。

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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。

（四）在本期债券存续期限内，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低于原债券信用等级的评级报告；

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

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

（五）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》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（六）本期债券债权代理人、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。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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）均应接受。

第三节 募集资金运用

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金总额为人民币9.60亿元，其中7.20亿元用于杭政储出（2020）29号地块、（2021）23号地块等六个停车场建设项目建设，2.40亿元用于补充流动资金等。

发行人承诺本期债券募集资金将不会借予他人，不用于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以及其他募集资金禁止投向领域。

本期债券募集资金用途的具体情况如下：

表：本期债券募集资金使用计划

单位：万元，%

序号	项目名称	项目总投资	拟使用债券资金	资金使用比例	拟使用额度占总投资比例
1	杭政储出（2020）29号地块、（2021）23号地块等六个停车场建设项目	109,337	72,000	75.00	65.85
1-1	杭政储出（2020）29号地块商业商务兼容社会停车场项目配套停车场	46,796	30,814	32.10	65.85
1-2	杭政储出（2021）23号地块商业商务用房项目配套停车场	32,582	21,455	22.35	65.85
1-3	江干科技园单元JG1505-17地块24班小学及社会停车场工程配套停车场	14,542	9,576	9.98	65.85
1-4	江干科技园单元JG1505-A6/R22-21地块居住区配套项目配套停车场	6,342	4,177	4.35	65.86
1-5	杭州市数字商贸城单元JG1807-A6/R22-09综合配套工程配套停车场	5,686	3,745	3.90	65.86
1-6	艮北新区单元JG1601-R22-08地块9班幼儿园配套停车场	3,389	2,233	2.33	65.89
2	补充营运资金	–	24,000	25.00	–
合计		109,337	96,000	100.00	

二、募集资金投资项目情况详见本期债券《募集说明书》

三、补充营运资金详见本期债券《募集说明书》

四、募集资金使用计划及管理制度详见本期债券《募集说明书》

五、募集资金用途变更的程序详见本期债券《募集说明书》

六、募投项目资金来源落实情况详见本期债券《募集说明书》

七、资金账户开立和监管协议详见本期债券《募集说明书》

八、本期债券本息兑付办法详见本期债券《募集说明书》

发 行 人：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

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）

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司注册名称：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司　　法定代表人：翟暘

注册资本：201,000万元　　设立日期：2001年04月30日

统一社会信用代码：91330104728484765T　　注册地址：浙江省杭州市上城区九盛路九号25幢四楼

邮政编码：310019　　电话：0571-89800698　　传真：0571-89800600

信息披露事务负责人：翟暘

经营范围：从事本园区的土地开发建设（凭资质证书经营）；城市基础设施建设，从事高科技产业的实业投资，物业管理，视听工程、网络技术工程承接，仓储服务（除化学危险品及易制毒化学品）；货物进出口（国家法律、行政法规规定禁止经营的项目除外，法律、行政法规规定限制经营的项目取得许可证后方可经营）；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）

二、历史沿革详见本期债券《募集说明书》

三、股东情况详见本期债券《募集说明书》

四、公司治理和组织结构详见本期债券《募集说明书》

五、发行人对其他企业的重要权益投资情况详见本期债券《募集说明书》

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况详见本期债券《募集说明书》

七、发行人主营业务情况

发行人承担着钱塘智慧城的基础设施建设和国有资产经营管理等职能，业务涉及城市基础设施建设、棚户区改造、物业管理及资产租赁等业务。此外，基于钱塘智慧城创新、智慧新城区的功能定位，发行人承载着产业孵化、引育等职能，旨在结合各产业区块的创新需求共建单元化专业化研发共享服务平台，形成高效链接、集群共享的创新生态链条，业务涉及产业园孵化器的规划、建设和运营等。报告期内，发行人的营业收入包括产业园孵化器销售收入、土地整理服务费、代建管理费收入、房屋租赁收入、车位销售收入、物业管理收入等。

（一）发行人主营业务情况

最近三年及一期，发行人营业总收入分别为4,214.32万元、140,679.50万元、55,759.08万元和48,393.13万元，其中主营业务收入分别为4,114.32万元、140,499.50万元、55,465.56万元和48,034.16万元，分别占营业总收入的97.63%、99.87%、99.47%和99.26%。报告期内，发行人主营业务涵盖产业园孵化器、棚户区改造、代建管理、房屋租赁、物业管理等板块，各主营业务板块收入及占比情况如下表所示：

单位：万元，%

业务类别	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	48,034.16	99.26	55,465.56	99.47	140,499.50	99.87	4,114.32	97.63
其中：产业园孵化器	20,268.04	41.88	20,484.46	36.74	128,007.36	90.91	–	–
棚户区改造-土地整理服务费	14,936.78	30.87	19,637.09	35.22	–	–	–	–
代建管理费	586.18	1.21	975.40	1.75	822.83	0.58	1,572.65	37.32
房屋租赁	10,616.60	21.94	13,233.12	23.73	6,680.00	4.75	2,411.61	57.22
车位销售	–	–	–	–	4,880.38	3.47	–	–
物业管理	1,185.42	2.45	1,135.48	2.04	108.93	0.08	130.06	3.09
其他	441.14	0.91	–	–	–	–	–	–
其他业务收入	358.96	0.74	293.53	0.53	180.00	0.13	100.00	2.37
营业收入合计	48,393.12	100.00	55,759.09	100.00	140,679.50	100.00	4,214.32	100.00

发行人2021年1-9月各板块主营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	48,034.16	25,298.05	22,736.11	47.33
产业园孵化器	20,268.04	17,812.07	2,455.97	12.12
棚户区改造-土地整理服务费	14,936.78	1,192.30	13,744.48	92.02
代建管理费	586.18	301.95	284.23	48.49
房屋租赁	10,616.60	5,551.73	5,064.87	47.71
物业管理	1,185.42	247.29	938.13	79.14
其他	441.14	192.71	248.43	56.32
其他业务收入	358.96	–	358.96	100.00
合计	48,393.12	25,298.05	23,095.07	47.72

发行人2020年度各板块主营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	55,465.55	24,597.86	30,867.69	55.65
产业园孵化器	20,484.46	18,026.25	2,458.22	12.00
棚户区改造-土地整理服务费	19,637.09	465.31	19,171.79	97.63
代建管理费	975.40	318.28	657.12	67.37
房屋租赁	13,233.12	5,788.02	7,445.11	56.26
物业管理	1,135.48	–	1,135.48	100.00
其他业务收入	293.53	–	293.53	100.00
合计	55,759.09	24,597.84	31,161.24	55.89

发行人2019年度各板块主营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	140,499.50	111,489.07	29,010.43	20.65
产业园孵化器	128,007.36	107,254.84	20,752.52	16.21
代建管理费	822.83	343.73	479.10	58.23
房屋租赁	6,680.00	3,890.50	2,789.50	41.76
车位销售	4,880.38	–	4,880.38	100.00
物业管理	108.93	–	108.93	100.00
其他业务收入	180.00	–	180.00	100.00
合计	140,679.50	111,489.07	29,190.43	20.75

发行人2018年各板块主营业务收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	业务收入	业务成本	毛利润	毛利率
主营业务	4,114.32	1,989.11	2,125.21	51.65
代建管理费	1,572.65	248.33	1,324.32	84.21
房屋租赁	2,411.61	1,740.78	670.83	27.82
物业管理	130.06	–	130.06	100.00
其他业务收入	100.00	–	100.00	100.00
合计	4,214.32	1,989.11	2,225.21	52.80

（二）发行人主营业务经营模式

1、产业园孵化器的规划、建设和运营

发行人产业园孵化器的规划、建设和运营主要由子公司杭州九鑫投资有限公司负责运营。最近三年及一期，发行人产业园孵化器业务收入分别为0万元、128,007.36万元、20,484.46万元和20,268.04万元。2019年、2020年及2021年1-9月，该业务收入主要为绿谷创新中心实现的收入。

（1）业务模式

基于钱塘智慧城——创新、智慧新城区的功能定位，发行人承载着产业孵化、引育等职能，旨在结合各产业区块的创新需求共建单元化专业化研发共享服务平台，形成高效链接、集群共享的创新生态链条。公司目前产业园孵化器为绿谷创新中心，产业孵化以数字时尚产业、智造融合产业为主要两大方向，聚焦新服装、新零售、新媒体、智能制造、军民融合五大领域，致力于打造杭州东部科技创新之心。

公司产业园孵化器前期建设产业园区，建成后以备案价格向入驻企业销售园区办公楼、为企业提供政策性免租等相结合的方式吸引入驻企业，实现收入。后期产业园运营中，通过为园区企业提供共享服务、资源融合、产业投资等，以服务换取收益，实现企业和产业园的在整条服务链里的利益共赢、合作共赢。

（2）定价和结算模式

报告期内，公司产业园孵化器的销售收入主要为绿谷创新中心办公楼的销售收入，九鑫投资以备案价格销售给拟入驻企业，在已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给拟入驻企业，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。项目资金由公司自筹，施工建设向社会公开招投标确定施工单位，项目建设期间，九鑫投资负责项目建设管理，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。项目建成经三方验收合格后，九鑫投资聘请专业机构对工程造价进行审定，并与项目拟入驻企业进行结算。

（3）公司产业园孵化器经营情况

绿谷创新中心项目是九鑫投资规划并开发的产业园项目，亦是原杭州市江干区（现杭州市上城区）自导自主开发建设、销售运营的首个产业园项目。绿谷创新中心位于德胜快速路与红普路交叉口，是钱塘智慧城产业板块的核心区块。项目占地105亩，总建筑面积30.10万平方米，共9幢建筑单体构成。

“凤凰谷”取自“凤凰计划”及绿谷创新中心，是公司以绿谷中心为物理依托，通过人才计划及一系列税收政策等打造上市企业孵化服务。“凤凰谷”立足现有在激光测距、微波光子雷达等领域的产业基础，重点发展以大研发、高附加值、小生产、小物流为主要特征的新型城市工业，力争努力实现数字时尚与光电智芯“双轮驱动”。绿谷创新中心“凤凰谷”拟上市企业集聚区初具雏形，如涵控股、嘉楠耘智先后在纳斯达克成功上市，拟上市企业梯队建设进一步完善；之江加速器顺利开园，已从北京、上海、深圳等地引进了一大批优质项目深入贯彻“全市新制造业计划”要求。绿谷创新中心运营以产业园区带动企业集聚、以集聚企业形成服务共享、以共享服务形成产业链条，后续将通过物业管理、产业投资等实现多元化盈利模式。

公司自持绿谷创新中心5号楼和6号楼，用于向入驻企业出租，并作为投资性房地产按公允价值进行核算。绿谷创新中心1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、7号楼、8号楼、9号楼为出售物业。截至2021年9月末，出售物业已出售面积114,356.37平方米，占总可出售面积的82.98%；待出售面积23,463.45平方米，占总可出售面积的17.02%，具体出售情况如下：

表 截至2021年9月末绿谷创新中心的出售情况

项目	可供出售面积/(平方米)	已出售面积/(平方米)	后续待售面积(平方米)	含税销售总价/(万元)	平均销售价格(万元/平方米)	销售进度(%)
绿谷1号楼	18,479.14	17,265.91	1,213.23	26,026.29	1.51	93.43
绿谷2号楼	19,110.94	19,110.94	–	29,612.11	1.55	100.00
绿谷3号楼	18,953.93	18,953.93	–	28,797.69	1.52	100.00
绿谷4号楼	23,914.11	1,663.93	22,250.18	2,576.34	1.55	6.96
绿谷7号楼	19,158.53	19,158.53	–	31,631.81	1.65	100.00
绿谷8号楼	19,088.32	19,088.32	–	30,200.79	1.58	100.00
绿谷9号楼	19,114.85	19,114.85	–	28,289.99	1.48	100.00
合计	137,819.82	114,356.37	23,463.45	177,135.02	1.57	82.98

（4）产业园孵化器的未来发展规划

发行人绿谷创新中心产业园孵化器的待出售面积23,463.45平方米，按照平均销售价格1.57万元/平方米进行估算，公司将产生收入（含税）36,837.62万元。同时发行人将利用现有产业园孵化器的建设经验，复制相同模式，持续推进产业园孵化器的建设、运营，扩大产业园孵化器的规模；并积极探索产业园孵化器盈利模式，增强公司造血功能，提高公司持续盈利能力。

截至2021年末，发行人子公司杭州九鑫投资有限公司已竞拍获得杭政储（2020）29号地块的土地使用权，项目总投资207,030万元，地上建筑面积为109,139.20平方米，旨在打造集商务、娱乐、餐饮、休闲、办公于一体的特色商业商务建筑。项目将于2022年6月开工建设，计划于2024年5月前通过竣工验收。

公司将延续钱塘智慧城创新、智慧新城区的功能定位，建设基地产业园集群项目，孵化、引育优质企业。无论未来公司通过出售还是出租方式吸引入驻企业，都将带来产业园孵化器相关业务收入的增加。发行人目前产业园孵化器待出售面积较小不会对公司未来收入和偿债能力产生不利影响。

2、城市基础设施建设

发行人城市基础设施建设主要由发行人本级开展。最近三年及一期，发行人代建管理费收入分别为1,572.65万元、822.83万元、975.40万元和586.18万元，工程代建业务采用净额法确认营业收入，报告期内的毛利率分别为84.21%、58.23%、67.37%和48.49%。

（1）业务模式

发行人作为钱塘智慧城的城市基础设施建设主体，以“委托代建”形式接受杭州市钱塘智慧城产业建设中心的委托，根据区域内年度项目建设计划，对钱塘智慧城区域内的市政、道路、河道和绿化工程等基础设施及公共配套设施开展建设。发行人与杭州市钱塘智慧城产业建设中心签订《委托代建协议》，按照《委托代建协议》的约定进行工程项目的代建。中国杭州四季青服装发展有限公司原立项的全部工程项目委托公司全程代理建设。此外，委托代建项目还包括蚕桑棚户区改造区域内的基础设施配套建设项目。

（2）定价和结算模式

城市基础建设项目按照项目投入确认代建管理费收入。工程代建项目的委托单位向公司支付工程建设专项经费，根据发行人与工程代建委托单位签订的《委托代建协议书》，由开发公司代建项目，按每个项目投资支出的3%确认代建管理费，项目完工结算后，代建方委托第三方对项目造价进行审核，根据项目成本冲减已收到的工程建设专项经费。

（3）发行人主要代建项目施工情况

公司城市基础设施建设始终贯彻打造优质工程的理念，严格把控、科学施工，在建设中加强与设计、监理、施工及周边单位的联系，确保工程质量、保障工作顺利推进。公司主要城市基础设施建设包括道路工程施工、污水处理设施建设、公园绿化、学校、居民点等公共基础建设及配套设施建设。公司围绕“两核五轴一园”建设重点，全线贯通九华路，红普路等其余四轴按照建设计划稳步推进。三村综合整治完成样板房建设，公共部位整治全面铺开，已开工学校建设5所、有效满足辖区教育配套需求。公司基础设施建设中红普路（九盛路-九州路）景观绿化工程获“杭州市优秀园林绿化工程”金奖。

报告期内，发行人代建管理费收入主要来源于代建项目计提的代建管理费及蚕桑区块棚户区改造中的基础设施配套建设确认的代建管理费收入。其中代建项目以当年项目实际发生额按3%计提代建管理费，确认营业收入。

公司根据项目的建设进度，以工程合同、工程款支付单据、发票等原始凭证为依据作为代建项目的成本核算，并按每个项目当年支出的3%确认代建管理费。公司根据权责发生制，在项目建设完工并结算时认定项目实现回款。报告期内，公司已建项目实现回款，在建项目由于尚未完工结算未实现回款。

1）最近三年，发行人代建管理费收入情况

2018-2020年，发行人代建管理费收入情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	完工进度	建设期间	总投资金额	2018年投入金额	2018年计提代建管理费（含税）	2019年投入金额	2019年计提代建管理费（含税）	2020年投入金额	2020年计提代建管理费（含税）	是否签订协议
1	红普路(和睦港-九盛路)	已完工	2017-2020	15,540.00	1,062.32	31.89	3,860.96	115.83	1,582.05	47.46	是
2	三村宜家埠综合整治	在建	2017-2021	96,514.30	565.62	16.97	11,729.89	351.90	9,501.23	285.04	是
3	九堡中学	已完工	2015-2019	42,050.00	447.92	13.44	0.43	0.01	–	–	是
4	JG1501-66地块冯普路停车场	已完工	2017-2020	19,335.00	396.41	11.89	1.67	0.05	5.33	0.16	是
5	JG1505-12地块公共服务设施中心(菜场)	已完工	2017-2019	2,839.00	2,195.53	65.87	1,662.04	49.86	–	–	是
6	九华路(九福路-九恒路)	已完工	2019-2020	1,085.00	596.69	17.90	875.16	26.25	164.47	4.93	是
7	规划支路六(九福路-九昌路)	已完工	2017-2020	5,182.00	1,329.61	39.89	978.70	29.36	340.36	10.21	是
8	冯普路(九昌路-和睦港)	在建	2018-2020	5,611.00	–	–	3,565.69	106.97	64.65	1.94	是
9	九华路桥梁及延伸段	已完工	2017-2019	2,900.50	938.44	28.15	558.67	16.76	302.07	9.06	是
10	JG1503-04地块基础设施	在建	2018-2019	2,984.00	801.33	24.04	–	–	–	–	是
11	区块设施配套前期投入	在建	2018-2021	31,870.00	28,629.41	858.88	–	–	–	–	是
12	JG1503-07地块设施建设	已完工	2017-2019	13,696.00	7,248.30	217.45	–	–	–	–	是
13	冯普路(九盛路-九昌路)	已完工	2017-2019	5,436.00	1,736.94	52.11	377.99	11.34	32.46	0.97	是
14	红普路(九州路-九盛路)	已完工	2014-2019	69,990.00	1,270.44	38.11	167.85	5.04	–	–	是
15	普格路(九州路)/惠格路(九华路(九盛路-和睦港)	已完工	2003-2020	63,580.00	1,199.84	36.00	28.23	0.85	150.90	4.53	是
16	冯普路幼儿园	已完工	2014-2019	2,948.00	103.42	3.10	691.50	20.74	2,296.68	68.90	是
17	红普路(九盛路-和睦港)道路两侧绿化带工程	已完工	2020-2021	899.00	–	–	–	–	465.89	13.98	是
18	JG1601-A33/S42-12地块36班九年制学校	在建	2020-2021	60,959.00	–	–	–	–	16,437.61	493.13	是
19	蚕桑街(杭海路-和睦港)	在建	2020-2022	7,850.00	–	–	–	–	926.67	27.80	是
20	蚕桑幼儿园(九堡中心单元JG1701-09地块)	已完工	2018-2020	10,946.00	–	–	–	–	786.55	23.60	是
21	冯普路北小学	已完工	2017-2020	55,060.00	–	–	54.05	1.62	2,383.03	71.49	是
22	其他(零星、抢修工程类款项)	–	–	–	7,044.78	211.32	4,520.50	135.62	3,591.15	107.73	是
合计					55,567.00	1,667.01	29,073.33	872.20	39,031.10	1,170.93	

2）截至2020年末，发行人在建的代建项目情况

截至2020年末，公司在建的代建项目账面价值135,991.57万元，占存货账面价值的9.25%，报告期内，由于在建项目尚未完工结算，因此未实现项目回款。截至2020年末，发行人主要在建的代建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	项目类型	总投资额	账面价值	是否签订协议
1	三村宜家埠综合整治	2017-2021	代建项目	96,514.30	24,258.18	是
2	JG1601-A33/S42-12地块36班九年制学校	2020-2021	代建项目	60,959.00	20,862.30	是
3	九华路(九恒路-胜稼北路北侧)及两侧绿化工程	2018-2022	代建项目	23,793.00	20,665.28	是
4	红普路(和睦港-九盛路)	2017-2020	代建项目	19,500.00	19,353.61	是
5	JG1501-66地块冯普路停车场	2017-2020	代建项目	19,335.00	5,971.78	是
6	规划支路六(九福路-九昌路)	2017-2020	代建项目	5,182.00	5,081.75	是
7	冯普路(九昌路-和睦港)	2018-2020	代建项目	5,611.00	4,063.06	是
8	蚕桑幼儿园(九堡中心单元JG1701-09地块)	2018-2020	代建项目	10,946.00	3,017.37	是
9	九华路桥梁及延伸段	2017-2019	代建项目	2,900.50	2,827.69	是
10	冯普路北小学	2017-2020	代建项目	55,060.00	2,454.52	是
11	九州路(九昌路-和睦港)	2020-2021	代建项目	2,300.00	1,320.18	是
12	九沙里街	2019-2022	代建项目	12,164.00	722.95	是
13	规划支路八(九格路-和睦港)	2020-2022	代建项目	1,500.00	503.61	是
14	红普路(九盛路-和睦港)道路两侧绿化带工程	2020-2021	代建项目	899.00	489.80	是
15	JG1502-17地块公园绿化	2018-2021	代建项目	1,041.00	386.61	是
16	其他零星项目	2017-2023	代建项目	–	24,012.88	是
合计					135,991.57	

3、棚户区改造业务

发行人棚户区改造业务由开发公司负责开发和经营。报告期内，发行人棚户区改造业务主要是安置房建设、棚户区配套基础设施建设、土地拆迁及其他项目建设等。发行人的棚户区改造业务在区域内具有一定的市场地位。

（1）业务模式

公司承担钱塘智慧城棚户区改造业务，主要包含安置房建设、棚户区配套基础设施建设、征迁及其他项目建设等。棚户区改造项目的建设资金由公司自筹，公司负责项目的建设管理，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。在达到交付安置房条件前，公司与项目拆迁主体或市场化销售对象签订《安置房认购协议》或《安置房销售协议》，约定交付时间、认购面积、认购单价、结算方式等，项目建成经三方验收合格后，公司聘请专业机构对工程造价进行审定，并与项目拆迁主体或市场化销售对象进行安置房款结算。

征迁项目包括地块内的征地和拆迁，通过对棚户区统一的规划建设，从根本上改变该区域的城市面貌。公司征迁未来拟通过土地出让等方式平衡相关投资资金。拆迁项目有助于节约利用土地，挖掘用地潜力，改善人居环境，激发城市发展活力。

（2）公司棚户区改造项目基本情况

截至2020年末，公司已备案的在建棚户区改造项目情况如下表：

单位：万元

序号	项目名称	开工时间/拟开工时间	预计竣工时间	预计项目总投资额	已投资额
1	牛田社区棚户区改造项目	2018	2021	624,372.00	531,113.33
2	蚕桑社区棚户区改造项目	2018	2021	613,512.00	523,217.19
合计				1,237,884.00	1,054,330.52

（3）棚户区改造收入情况

2018-2020年，棚户区改造业务收入产生于2020年，合计为19,637.09万元，当年度棚户区改造收入主要来源于征迁地块实现的土地整理服务费。土地整理服务费（不含税）按出让地块价值的6.00%进行确认。2020年度，土地出让情况如下：

单位：平方米、万元

序号	地块名称	出让时间	出让面积	土地出让金额	土地整理服务费
1	蚕桑社区棚户区改造项目	2020年4月	109,853	269,607.00	15,260.77
2	牛田社区棚户区改造项目	2020年5月	34,106	77,315.00	4,376.32
合计				346,922.00	19,637.09

随着牛田社区和蚕桑社区棚户区改造项目的逐步完工，发行人预计在未来年度内通过安置房销售、停车位销售及征迁地块土地整理服务费方式形成持续收益。

截至2021年末，发行人在钱塘智慧城范围内拟建的棚户区改造项目主要有九婧社区棚改项目，涉及征迁居民近100户，具体征迁方案正在拟定中。此外，随着杭州江干区和上城区合并形成新上城区，区域综合经济实力和财政实力进一步提升，同时随着新农村建设和城市化进程不断推进，都对城市功能和城市品位提出了更高的要求。

根据上城区国有企业功能定位和主要职责，发行人股东杭州市上城区城市建设发展集团有限公司的主营业务之一是安置房、市政配套设施和公建配套设施建设等区块综合改造任务。发行人作为股东实施上述职能的重要载体，在继续履行原有区域内业务的基础上，受股东指派，可开展钱塘智慧城临近区域棚户区改造项目。截至2021年末，拟由发行人负责开展的棚改项目主要为横塘社区棚户区改造项目和俞章社区棚户区改造项目。其中，横塘社区棚改项目占地面积约1,484亩，涉及农户275户，人口1,650人；集体企业35家，建筑面积20万平方米，总投资约58.23亿元；俞章社区棚户区改造项目占地面积约980亩，农户256户，人口1,536人；集体企业46家，建筑面积20.70万平方米；国有企业2家，建筑面积6.67万平方米，总投资约56.48亿元。上述棚改项目未来拟通过安置房销售、土地整理和政府补贴等取得收益。

同时，随着钱塘智慧城范围内棚户区改造项目的持续推进和完成，城市建设用地不断增加，根据发行人与杭州钱塘智慧城产业建设中心签署的《土地一级开发整理合作协议》，由发行人在钱塘智慧城区域内负责土地一级整理，并收取6%的土地整理管理服务费。

根据发行人2022年工作计划，发行人当年度拟整理土地面积约451.51亩，按区域内商业建筑的出让价约1.5万元/平方米估算，上述拟整理土地未来可产生约45.15亿元的出让收入，发行人可相应取得2.71亿元的土地整理管理服务费。因此，随着发行人棚户区改造和土地整理项目的持续推进，预计发行人具备相应的业务可持续性。

4、租赁业务

最近三年及一期，发行人租赁业务收入分别为2,411.61万元、6,680.00万元、13,233.12万元和10,616.60万元，报告期内的毛利率分别为27.82%、41.76%、56.26%和47.71%。

（1）业务模式

发行人租赁业务主要来源于开发公司及九鑫投资。公司租赁模式分为两类，一类为通过租赁公司自有房屋，获取租金收入，另一类为公司根据承租办公楼，再以转租的形式租给企业。

（2）定价和结算模式

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与出租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

（3）发行人租赁情况

截至2021年9月，开发公司用于出租的建筑物主要有大学科技园（3号楼、4号楼）、标准厂房（一、二期）、金叶大楼农贸市场、杭创中心等；九鑫投资用于出租的建筑物主要为绿谷创新中心4号、5号及6号楼。公司承租物业再转租的建筑物为绿谷3号楼、标准厂房（除一、二期）、蓝领公寓等。具体情况如下：

单位：平方米、%

序号	物业名称	归属	可供出租面积	已出租	出租率
自持物业					
1	绿谷4号、5号、6号楼	九鑫投资	69,092	68,258.73	98.79
2	绿谷车库	九鑫投资	994个	630个	63.38
3	绿谷地下商业街	九鑫投资	6,383.31	6,383.31	100.00
4	大学科技园3、4号楼	开发公司	40,528.01	27,276.91	67.30
5	大学科技园地下车库	开发公司	238个	212个	89.00
6	标准厂房(一、二期)	开发公司	25,951.47	21,035.55	81.06
7	杭创中心	开发公司	41,012.00	41,012.00	100.00
8	运河二通道	开发公司	12,017.10	12,017.10	100.00
9	金叶大楼农贸市场	开发公司	3,181.57	3,181.57	100.00
10	冯普路北小学停车场	开发公司	99个	99个	100.00
11	科晟大楼农贸市场	开发公司	4,744.00	4,744.00	100.00
承租物业					
12	蓝领公寓	开发公司	258套	246套	95.35
13	米果(东大门)	开发公司	22,030.05	22,030.05	100.00
14	标准厂房(除一、二期)	开发公司	35,063.54	27,639.27	78.83
15	绿谷3号楼	开发公司	28,491.31	26,503.98	93.02
16	物产电子(工艺纺织品)	开发公司	12,539	12,539	100.00
17	工艺纺织品	开发公司	12,539	12,539	100.00
18	中娱数媒(新星光电)	开发公司	2,936.95	2,936.95	100.00
19	中邮普泰(东谷)	开发公司	12,201.86	12,201.86	100.00
20	中邮普泰(高优逸)	开发公司	1,793.52	1,793.52	100.00
21	省农业创业园(农科院)	开发公司	2,811.56	1,171.512	41.67
22	鑫运时代金座2幢2-8层	开发公司	3,238.9	2,313.50	71.43
23	联和机械	开发公司	33,895.74	22,782.92	67.21
24	纽创电子	开发公司	19,154.73	3,273.47	17.09
25	财通大厦	开发公司	11,861.00	5,381.00	45.37

注：截至2021年9月末，发行人已出租的建筑物包括绿谷4号楼，在相关租赁合同到期或提前协商终止后，发行人拟将绿谷4号楼逐步出售。

5、物业管理业务

最近三年及一期，发行人物业管理业务收入分别为130.06万元、108.93万元、1,135.48万元和1,185.42万元，报告期内占营业收入的比例分别为3.09%、0.08%、2.04%和2.45%。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

报告期内，公司的物业管理收入来源于子公司杭州江滨物业管理有限公司和杭州智合物业管理有限公司，主要系江滨物业为标准厂房提供物业服务以及智合物业为绿谷提供物业服务。

（三）发行人所在行业情况

1、发行人所在行业的现状及前景

（1）产业园孵化器行业

1）我国产业园孵化器行业的现状和前景

产业园孵化器主要为科技创业人员创办科技企业提供企业建立行政服务，为入孵化器的科技企业提供创业辅导、行政代理、信息发布、投资融资、技术支撑、咨询培训、物业管理等基础性公共服务。在“双创”浪潮的孵化下，国内科技创新创业活动表现较为活跃，孵化器、加速器等作为发展创新经济和培育内生增长能力的战略工具已经广泛发展。产业园区孵化器作为产业聚集的载体，既是区域经济发展、产业调整升级的空间承载形式，又是地区社会经济发展水平的衡量标志，它肩负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等重要使命。

孵化器不仅是物业的供应，孵化器的商业模式不断发展更新，目前“基地+孵化”模式或者“金融+孵化”模式是产业园孵化器的主要发展模式。现阶段产业园孵化器已不再只是停留在原有的层面，不再仅仅满足于办公设施物理空间的提供，人力培训、法律咨询、商标申报等基础服务的提供，及成长中各个阶段所需要的租金入股、股权投资、PE退出等投融资支持；还要求园区要形成产业集群的效应，要求园区依靠龙头企业的联动效应，使产业链上的各个环节像紧紧咬合的齿轮一样，滚动循环，形成一个闭环的生态链，使得入驻企业能够生长在一片可持续发展的滋养沃土上。

客观地讲，我国的孵化器建设仍处在探索完善中，多数孵化器尚未实现真正意义的盈利。随着产业地产和楼宇经济的渐行渐热，很多民企投资的产业园内也相继建起了孵化器。在企业孵化器功能提升和服务深化内涵式发展要求下，我国企业孵化器正呈现出专业化、平台化和生态化的趋势。

2）钱塘智慧城产业园孵化器行业的现状和前景

按照市委市政府“两区三城九镇三谷”创新平台布局，杭州钱塘智慧城主动融入城东智造大走廊，承接钱塘江金融港湾溢出效益，重点发展智能制造、电子商务（跨境电商）、军民融合、信息服务、科技金融等产业，打造智能制造总部集聚区和智能制造创新平台集聚区。2020年，智慧城将把握长三角一体化、后峰会前亚运、“新制造业计划”三大背景带来的机遇与挑战，聚焦打造长三角民营经济高质量发展制高点、新制造业“凤凰谷”、产城融合示范区。开发公司作为钱塘智慧城管委会直属机构的控股子公司，利用整个钱塘智慧城产业群的发展优势，推出绿谷创新中心产业园孵化器，结合杭州市人才管理改革试验区建设，培育引进科技研发、经营管理、蓝领工匠等各类人才，加快打造智造新极点、人才新高地、智慧新钱塘，全面建设杭州东部一流创新发展平台。绿谷创新中心目前已成功吸引一批优质的企业入驻，Pre-IPO梯队日趋完善，产业园孵化器对企业逐渐形成有力支撑。随着越来越多优质公司的入驻，产业园孵化器的集群效应将不断凸显。

（2）城市基础设施建设行业

1）我国城市基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施建设是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业，对于改善人民群众生活质量、提高城市投资环境、提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%～2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。中国社会科学院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到2030年达到65%左右。同时，预计未来的10-20年间，我国城市人口将处于加速增长时期，每年城市人口将增加1,000多万。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征。全国各地区城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。经过多年的发展，目前国内许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

未来几年，随着我国总体经济和财政综合实力持续稳定增长，城市化进程继续推进，国家及地方对于基础设施建设的投入也将不断加大，城市基础设施建设行业规模将持续扩大，城市化水平将不断提升。同时，城市基础设施建设的市场化程度也将不断深入，投资主体与融资渠道也将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

2）钱塘智慧城基础设施建设行业的现状和前景

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，江干成为杭州“城市东扩”、“决战东部”城市战略和实现新一轮发展的主战场、主阵地，迎来了史无前例的发展机遇。杭州“创新三城”中最年轻的一城——钱塘智慧城，持续推进“两核五轴一园”建设，打造城市特色亮点，丰收湖、三村综合整治、红普路等重点项目陆续开工，城市核心初具规模。开发公司作为钱塘智慧城的基础设施建设主体，顺应区块快速发展的趋势也将迎来业务的蓬勃发展。

（3）棚户区改造行业

1）我国城中村、棚户区改造和安置房建设的现状和前景

2015年，国务院提出全国改造3年计划，包括改造城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套。2015年已完成改造601万套；2016年完成改造606万套；2017年，全国各类棚户区改造开工609万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.84万亿元。按照国务院常务会议决定，2018年到2020年三年时间里，将再改造各类棚户区1,500万套，这是棚户区改造的第二个三年计划。根据政府工作报告，2018年开工589万套实际完成棚户区住房改造为620多万套。根据中华人民共和国住房和城乡建设部网站报道，2019年，全国各类棚户区改造开工316万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.2万亿元。

党的十八大和十八届三中全会将“以人为本的新型城镇化”上升为国家战略摆上经济社会发展重要的议事日程。当前，党中央、国务院积极应对经济社会发展新常态，以新型城镇化建设为载体，以深入推进棚户区改造和城郊安置房建设为着力点，保民生、扩内需、转方式，大力破解城乡二元结构难题。特别是近几年来，国家大力加强改造城郊棚户区和建设安置房力度，2014年8月4日国务院办公厅又印发了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，要求各地区、各有关部门进一步加快棚户区改造进程，着力推进涉及1亿人的城郊棚户区安置房建设，将过去以住房市场调控为主的政府住房政策转向以棚改区安置房建设、住房保障和供应体系建设相结合，为制定下一步住房和城乡建设政策规划定下了基调。作为新型城镇化建设的首要前提和重要的保障性住房，城郊棚改区安置房建设是国家基本的民生工程，也是低收入群体的福利工程。大力建设城郊棚改安置房，可以改善城郊中低收入者和拆迁住户的基本居住条件，减少社会贫富差距；有助于大力推进新型城镇化建设进程，为中国经济开发带来的引擎；有助于从市场源头遏制高房价飙升势头，减少房价暴涨暴跌扰乱市场的行为；有利于释放中低收入群体的内部刚性需求，拉动经济发展；可以优化经济发展方式，引导金融投资导向，促进实体经济发展。

2）钱塘智慧城棚户区改造情况

为推进新农村建设和城市化进程，钱塘智慧城已进行三村综合改造、牛田、蚕桑新一轮征迁，这些区域内的现有建筑物已比较陈旧，存在卫生环境恶劣，违章搭建严重、基础设施滞后、公共服务缺位等问题，影响了内部居民的生活品质。钱塘智慧城基础设施建设还相对薄弱，这在一定程度上制约着当地经济和社会的发展。同时，随着人民群众生活水平和整体国民素质的提高，居民也对城市功能和城市品位提出了更高的要求，因此打造更加宜居的人居环境，完善公共休闲场所、娱乐场所、体育场所等服务设施建设的要求也越来越迫切。随着区域经济实力和财政实力的提升，城镇化脚步的加快，钱塘智慧城棚户区改造进程将得到进一步发展。

（4）物业租赁行业

1）我国物业租赁行业的现状和前景

我国的物业租赁行业的发展依托于宏观经济环境及房地产市场的迅猛发展。从社会重视程度角度看，我国物业租赁市场目前被政府和社会各界再高度关注。我国现阶段物业租赁绝大部分仍是政府公房、企业建房出租和近期逐渐凸显的写字楼、店铺、住宅的出租。我国加入WTO后，海外房地产商特别是欧美发达国家的房地产投资企业逐渐进入我国房地产业领域，一般以写字楼、酒店及服务式公寓这些比较稳定的投资项目作为投资切入点。目前，我国各大城市的租赁户占比达到18-25%，甚至更高。

从一个完整的房地产市场构成来看，买卖与租赁是两大重要组成部分。进入21世纪后，随着我国经济的快速发展和住房制度改革的不断深入推进，我国房地产市场呈现快速发展态势，尤其是买卖市场受供需两旺因素的影响，迅猛发展，导致房价屡高不下，国家宏观调控力度不断增强。相比而言，从我国物业租赁市场具体实践来看，自1998年以来的历次房改中我国物业租赁市场几乎处于边缘化的位置，是被忽略的对象。租赁作为房屋消费的主要形式之一，如果缺乏租赁市场良性发展的支持，必然对整个房地产的运作会形成不安定的影响，甚至是产生严重的负面影响。物业租赁市场的持续健康发展不论是对我国市场经济的发展、满足房屋消费需要，还是促进整个房地产的良性运作都具有重要意义。同时根据国际发达国家房地产市场发展情况来看，物业租赁比例往往占了很大一部分比例，我国房地产租赁市场的发展具有巨大的潜力。

近年来，随着房地产市场体系的不断完善及房产改革的深入，我国物业租赁市场也得到了一定程度的快速发展，在房地产三级市场中扮演着越来越重要的作用，同时对于房地产一级市场的持续健康发展产生强大的反作用力。甚至从某种程度上来讲，发展房地产租赁市场也成了控制房价的重要出路。“租售并举”、“进一步加快物业租赁市场的发展”成为我国房地产工作会议的重点，物业租赁市场的发展越来越受到关注。尤其是北京、上海、广州等，随着国际化进程的加快，吸引了更多的境外财团、机构和企业进驻，对办公、住宅等各类物业的需求将会大幅增长，物业租赁市场在房地产市场的发展及城市经济建设中扮演越来越重要的角色。

2）钱塘智慧城物业租赁行业现状

钱塘智慧城结合杭州市人才管理改革试验区建设，培育引进科技研发、经营管理、蓝领工匠等各类人才，加快打造智造新极点、人才新高地、智慧新钱塘，全面建设杭州东部一流创新发展平台。同时，发挥浙江清华长三角研究院杭州分院、之江商学院等平台渠道优势，围绕产业导向，积极招引科技型、创新型、优秀成长型新制造业类的企业，为打造新制造业“凤凰谷”充实拟上市企业后备梯队。随着企业、人才的集聚效应，钱塘智慧城物业租赁业务将不断发展。

（5）发行人未来发展战略规划

1）发展思路

发行人承担着钱塘智慧城的基础设施建设和国有资产经营管理等职能，未来将持续推进“两核五轴一园”建设，打造城市特色亮点，确保重点项目顺利完工，实现基础设施道路建设、污水设施建设、配套公共设施建设。基于钱塘智慧城——创新、智慧新城区的功能定位，开发公司承载着产业孵化、引育等职能，结合各产业街块的创新需求共建单元化专业化研发共享服务平台，形成高效链接、集群共享的创新生态链条。公司将进一步强化项目支撑，发挥平台渠道优势，围绕产业导向，积极招引科技型、创新型、优秀成长型新制造业类的企业，努力实现数字时尚与光电之芯“双轮驱动”。

2020年5月，发行人子公司杭州九鑫投资有限公司竞拍获得杭政储（2020）29号地块的土地使用权，公司将延续钱塘智慧城创新、智慧新城区的功能定位，建设基地产业园集群项目，孵化、引育优质企业。基地产业园集群项目地上建筑面积为109,139.20平方米，无论未来公司通过出售还是出租方式吸引入驻企业，都将带来产业园孵化器相关业务收入的增加。

2）发展目标

①加强内部管理：公司将加强国有资产的监管，规范公司与子公司的管理体制和运作机制，提高公司的市场化运营能力；同时积极参与资本市场，探索多元化融资渠道，降低公司融资成本，优化公司资本结构。

②落实人才战略：梳理完善人才工作体系和政策体系，重点寻求与国内知名创投机构开展资本合作、政策合作、项目合作，拓展优质人才项目来源，大力提升效益产出。建立健全创新创业人才全过程全方位帮扶体系，密切跟踪和保障支撑创新创业人才成长，切实提升创新创业人才成功率。

③持续推进重点施工项目：公司将重点推进城市棚户区、城中村改造拆迁项目、城市生态综合整治工程、城镇有机更新工程、道路桥梁改造建设工程，严格把控工程施工，追求标杆化工程。

④积极探索发展新业务、新商业模式：为增强公司造血功能，提高公司持续盈利能力，公司将继续推动公司产业园孵化器的集群效应，加大产业影响力，发挥现有优势，积极探索发展产业孵化、产业投资、物业管理、平台服务等融合，为公司进一步发展壮大，寻找新的盈利点。

2、发行人在行业内中的地位和竞争优势

（1）拥有区域垄断的市场地位

作为国有资产嫁接市场的桥梁与平台，开发公司的发展得到了区政府相关领导的关注，在政府关系协调、政府资源获取方面可以发挥较强势能。开发公司的国企背景将有利于与省内外大型企业建立良好的合作机制，同等条件下更容易获取相关客户和合作伙伴资源。

发行人的基础设施建设主要是公司与杭州钱塘智慧城产业建设中心及四季青公司签署相关委托代建合同，约定由公司对特定项目进行建设并确认为代建管理费收入。主要业务内容有：市政道路建设、桥梁建设、污水管道、绿化公园及学校等配套基础设施建设项目。发行人在钱塘智慧城区域处于区域垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强。随着该区域经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，产品需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将稳步增长。

（2）良好的区域环境

钱塘智慧城为杭州创新三城中最年轻的一城，城市定位为“大湾区·新链路·凤凰谷”，打造“大湾区产业路由器”，即积极链接大湾区与核心区、总部与基地、供应链与终端、人才与资本、创业与生活。智慧城区位优越，从大湾区发展层面，智慧城“背靠杭城核心区，面向钱塘大湾区”，是环杭州湾区域进入杭州主城区的必经之地；从杭州拥江发展层面，智慧城是链接主城与临平新城、钱塘新区的交汇枢纽，并与钱江新城二期紧紧相连，是拥江发展的一线阵地。

（3）广阔的发展空间

城市现代化是经济社会发展的重要驱动力，钱塘智慧城借助长三角一体化、后峰会前亚运、“新制造业计划”三大背景带来的机遇，聚焦打造长三角民营经济高质量发展制高点、新制造业“凤凰谷”、产城融合示范区三大目标，进一步解放思想、真抓实干，全力以赴推动产业形象和城市形象全面提升，为江干打造长三角高质量一体化发展先行区作出贡献，以进一步拓展城市框架、凸显区位优势、增强城市功能、优化城乡环境、提升城市文化、推进城市长效管理，同时加大在环境保护和生态建设方面的工作力度。钱塘智慧城新型城镇化的规划实施以及区域整体的发展，为公司提供了广阔的发展空间。

（四）发行人地域经济情况

发行人所在区域为杭州市上城区钱塘智慧城，原控股股东为江干区财政局，2021年4月，浙江省人民政府撤销杭州市上城区、江干区，设立新的杭州市上城区，以原上城区、江干区的行政区域（不含下沙街道、白杨街道）为新的上城区的行政区域。行政区划变更后，发行人控股股东调整为上城区财政局，实际控制人为上城区人民政府。2021年11月，上城区财政局将持有的公司股权转让给杭州上城区城市建设发展集团有限公司，转让后，杭州上城区城市建设发展集团有限公司持有公司股权100%，为公司控股股东。公司实际控制人为杭州市上城区人民政府。

1、上城区

2021年调整行政区划后，上城区确立了“一轴双核五星”的发展规划，以19公里钱塘江黄金岸线为主轴，以钱江新城、湖滨地区两大板块为核心，以南宋皇城大遗址、杭港高端服务业示范区、艮北新城（东站枢纽）、钱塘智慧城、笕桥丁兰等板块为五星，推动以数字经济为引领，集聚金融服务、时尚消费、专业服务、文化产业、健康服务、智能制造“1+6”产业高质量发展。2020年全区（原江干区和原上城区合并口径，下同）实现地区生产总值2,218.60亿元，同比上年度增长4.61%，其中服务业增加值1,666.91亿元，同比上年度增长5.06%；社会消费品零售总额877亿元，主要受疫情影响，同比上年度下降3.33%；财政总收入357.30亿元，同比上年度增长0.10%，其中一般公共预算收入187.10亿元，同比上年度下降0.90%。

2、钱塘智慧城

杭州钱塘智慧城是杭州“创新三城”之一。2015年，中共杭州市委十一届九次全会提出“两区三城九镇三谷”创新发展布局，首次将钱塘智慧城与未来科技城、青山湖科技城并列为“三城”之一。2015年11月，杭州钱塘智慧城管委会正式挂牌成立，将原江干科技经济园、九堡街道、九乔国际商贸城（江干区块）合三为一，统一并入钱塘智慧城，规划面积15.5平方公里，包含社区（村）23个，常住人口6.4万人，流动人口15.4万人。2016年8月，经浙江省、杭州市编委办批复，智慧城管委会升格为副区级派出机构。

钱塘智慧城位于杭州主城区东部，南临钱塘江，沿江往上为钱江新城并与钱江新城二期相接，东面与下沙经济技术开发区相连，北面是临平副城。钱塘智慧城是杭州实施城东智造大走廊战略的起点区，也是G60沪杭科创大走廊的关键节点、环杭州湾产业带联接杭城主城区的第一站、之江文化产业带九乔发展极的主阵地。钱塘智慧城的区位和交通优势明显，外部交通便利，到萧山国际机场车程25分钟，距高铁杭州东站5公里，毗邻沪杭高速、杭甬高速入城口；市内路网通达，地铁1号线、9号线，德胜快速路、艮山快速路贯穿全域。

2020年钱塘智慧城实现GDP135.49亿元，与上年度基本持平；第二产业增加值32.33亿元，第三产业增加值94.80亿元。全年固定资产投资81.62亿元，社会消费品零售总额110.15亿元。

目前，钱塘智慧城主要聚焦两大产业方向。一是数字时尚产业，以新服装、新零售、新媒体“三新”联动融合为主要特征，主要是新服饰借力新媒体，深耕新零售，以数字化来推动传统服饰产业转型升级、再造时尚，以贝贝网、海明控股、意芙实业、多麦科技、平治信息等企业为代表。二是光电之芯产业；同时，以军转民、民参军为重点方向，推动军民融合产业发展。目前智慧城入驻企业超过5,000家，其中国家高新技术企业87家，2020年智慧城税收超过千万元的企业达到62家。

第五节 财务会计信息

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

发行人根据中华人民共和国财政部颁发的《企业会计准则》及其补充规定，结合实际情况，建立了完备、科学的财务会计管理办法和内部控制管理制度。通过建立健全各项财务管理制度及完整的内部监督机制并有效执行，规范了企业经营管理行为，保证了会计工作有序进行，促进了会计管理工作。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年-2019年、2020年的财务状况进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。发行人2021年1-9月财务报表未经审计。

2017年-2019年审计报告会计政策变更的影响如下：

会计政策变更的内容和原因	影响情况
根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）和企业会计准则要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。对2018年度的财务报表进行追溯调整。	原列报报表项目及金额（2018年12月31日）“应收票据及应收账款47,000,000.00”调整为新列报报表项目及金额（2019年12月31日）“应收账款47,000,000.00”。

2020年审计报告报告期内，本公司无会计政策变更事项。

2021年1-9月，财务报表报告期内，本公司无会计政策变更事项。

除会计政策变更外，报告期内发行人不存在首次执行企业会计准则、前期差错更正、同一控制下企业合并等追溯调整/重述事项等情况。

本募集说明书中所引用的财务数据，如无特别说明均引自本公司经审计的2017年-2019年审计报告、2020年审计报告和2021年1-9月财务报表。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

二、合并报表范围的变化详见本期债券《募集说明书》

三、公司报告期内合并及母公司财务报表详见本期债券《募集说明书》

四、发行人主要财务数据和指标

表：发行人报告期主要财务数据

单位：万元

项目	2021年9月30日/2021年1-9月	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度
资产总计	2,170,459.42	2,036,546.55	1,488,382.86	1,530,034.15
其中：流动资产总计	1,791,177.20	1,677,109.58	1,156,274.16	1,417,334.88
负债合计	1,395,838.98	1,296,028.18	1,108,055.96	1,314,766.33
其中：流动负债合计	38,485.01	46,581.58	128,628.88	68,357.69
归属于母公司所有者权益合计	770,369.21	736,340.66	376,443.41	215,267.82
所有者权益合计	774,620.44	740,518.37	380,326.90	215,267.82
营业收入	48,393.13	55,759.08	140,679.50	4,214.32
营业成本	25,298.04	24,597.84	111,489.07	1,989.11
营业利润	17,014.57	27,653.80	25,538.75	2,669.99
利润总额	17,706.25	27,648.53	25,447.64	2,729.99
净利润	14,102.07	20,597.24	18,967.80	2,024.84
归属于母公司股东的净利润	14,028.55	20,548.01	19,059.00	2,024.84
经营活动产生的现金流量净额	19,902.42	84,042.56	53,012.24	-6,621.60
投资活动产生的现金流量净额	-20,474.24	84.08	18,680.18	-472.24
筹资活动产生的现金流量净额	32,839.19	-71,160.06	3,004.92	-81,164.48
期末现金及现金等价物余额	139,184.88	106,917.51	93,950.94	19,253.59
流动比率	46.54	36.00	8.99	20.73
速动比率	8.32	5.88	0.77	0.36
资产负债率(%)	64.31	63.64	74.45	85.93
应收账款周转率	26.90	32.16	45.40	0.92
存货周转率	0.02	0.02	0.09	–
总资产周转率	0.03	0.03	0.09	0.003
营业利润率(%)	35.16	49.60	8.15	63.36
净资产收益率(%)	2.48	3.68	6.37	0.94
总资产收益率(%)	0.89	1.17	1.26	0.13
EBITDA利息保障倍数	–	0.96	0.35	0.05

注：

（一）流动比率=流动资产/流动负债

（二）速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

（三）资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额

（四）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，其中，2021年1-9月应收账款周转率=营业收入*(4/3)/应收账款平均余额

（五）存货周转率=营业成本/存货平均余额，其中，2021年1-9月存货周转率=营业成本*(4/3)/存货平均余额

（六）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额，其中，2021年1-9月总资产周转率=营业收入*(4/3)/总资产平均余额

（七）营业利润率=营业利润/营业收入

（八）净资产收益率=净利润/净资产平均余额，其中，2021年1-9月净资产收益率=净利润*(4/3)/净资产平均余额

（九）总资产收益率=净利润/总资产平均余额，其中，2021年1-9月总资产收益率=净利润*(4/3)/总资产平均余额

（十）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）

五、管理层讨论与分析详见本期债券《募集说明书》

六、公司有息负债情况分析详见本期债券《募集说明书》

七、关联方及关联交易详见本期债券《募集说明书》

八、重大或有事项或承诺事项详见本期债券《募集说明书》

第六节 发行人及本期债券的资信情况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

2020年7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首次主体评级报告，公司主体信用等级为AA，评级展望稳定。

2021年1月15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、本期债券信用评级情况

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）本期债券评级报告主要内容

1、主要优势

外部发展环境良好。钱塘智慧城是杭州市“创新三城”之一，区位和交通优势明显，近年来区域主要经济指标情况较好，为智慧城开发的发展提供了较好的外部环境。

业务地位突出及股东支持。智慧城开发承担着钱塘智慧城基础设施建设和国有资产经营管理等职能，区域内地位突出，业务开展具有一定优势。此外，公司能够得到股东在业务资源、资金、股权无偿划转等方面的支持。

担保方增信。杭州上城区城市建设综合开发有限公司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，能有效增强本期债券偿付保障。

2、主要风险

投融资压力。智慧城开发代建业务、棚户区改造等业务开展存在较大资金投入需求，公司持续面临一定的投融资压力，以及债务杠杆控制压力。

资产变现能力一般。智慧城开发账面存货规模很大，主要由代建工程项目、棚户区改造项目成本构成，上述资产变现能力较为一般。

投资性房地产价值波动风险。智慧城开发以公允价值计量的投资性房地产规模较大，若未来投资性房地产估值发生较大波动，或对公司利润、资产规模等产生较大影响。

其他应收款规模较大。随着2020年以来资产及债权的划入，智慧城开发新增对中国杭州四季青服装发展有限公司的较大规模其他应收款，关注相关款项回收或处置情况。

（二）跟踪评级安排

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。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人在各贷款银行的资信情况良好，与多家大型银行一直保持长期稳定的业务关系，间接融资能力较强。截至2021年末，公司获得各银行授信额度合计36.60亿元，已使用授信额度23.92亿元，剩余授信额度12.68亿元。

截至2021年末，发行人的授信及使用情况明细如下：

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国工商银行股份有限公司杭州江城支行	115,000.00	115,000	–
中国农业银行股份有限公司杭州城东支行	36,000.00	36,000.00	–
杭州银行股份有限公司江城支行	120,000.00	73,337.91	46,662.09
杭州银行股份有限公司江城支行银团	65,500.00	11,407.00	54,093.00
上海银行杭州分行银团	10,000.00	1,000.00	9,000.00
北京银行杭州分行银团	9,500.00	1,000.00	8,500.00
中国农业银行股份有限公司江锦路支行银团	5,000.00	1,500.00	3,500.00
宁波银行城东支行	5,000.00	–	5,000.00
合计	366,000.00	239,245.00	126,755.00

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司债务均按时还本付息，未发生债务违约或延迟支付本息情况。

（三）发行人已发行尚未兑付的债券

1、发行人存续债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券、其他债务融资工具情况如下表：

单位：亿元，%

序号	债券简称	债券类型	起息日	债券期限	票面利率	发行规模	剩余额度
1	20钱塘债	私募公司债	2020-09-04	3	3.79	15.00	15.00
2	20智慧01	私募公司债	2020-09-17	3+2	3.78	3.50	3.50
3	21智慧01	私募公司债	2021-01-26	3+2	3.98	11.00	11.00
4	21智城开发PPN001	定向工具	2021-08-16	3	3.58	6.80	6.80
合计		–	–	–	–	36.30	36.30

除上述融资方式之外，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况。

2、已获批未发行债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无已获批未发行的债券。

四、其他与企业有关的信用情况

无。

第七节 本期债券法律意见

发行人聘请浙江金麟律师事务所作为本期债券发行之法律服务机构，浙江金麟律师事务及经办律师依据《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》（以下简称“《管理条例》”）等法律、法规和规范性文件的规定，为本期债券出具了法律意见书，法律意见书结论意见为：

发行人本期债券发行已履行了必要的内部批准和授权程序，具备《证券法》《公司法》《债券管理条例》等有关法律、法规和规范性文件要求的主体资格和各项实质条件；与本期债券发行有关的法律事项、法律文件符合中国现行有效的法律、法规、规范性文件的规定。

截至法律意见书出具日，发行人不存在违法违规或可能对本期债券发行造成实质性障碍的行为。

发行人本期发行的《募集说明书》有关本期发行的信息披露真实、准确、完整，不存在重大遗漏或虚假陈述之情形，且内容符合有关法律、法规及政府主管部门的要求。

第八节 增信机制

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的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

截至募集说明书签署日，担保人基本情况如下：

担保人名称	杭州上城区城市建设综合开发有限公司
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
成立日期	2003年3月25日
注册地址	浙江省杭州市上城区机场路一巷20号二楼
统一社会信用代码	91330104747182033H
法定代表人	王勇
注册资本	300,000万元人民币
股东构成	杭州上城区城市建设投资集团有限公司（100.00%）
实际控制人	杭州市上城区财政局（区政府国有资产监督管理办公室）
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）

二、报告期内担保人更名情况

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）及《浙江省人民政府关于调整杭州市部分行政区划的通知》（浙政发〔2021〕7号），撤销杭州市上城区、江干区，设立新的杭州市上城区，以原上城区、江干区的行政区域（不含下沙街道、白杨街道）为新的上城区的行政区域，上城区人民政府驻望江街道望潮路77号。因原江干区行政区划被撤销，担保人所在行政区划变更为杭州市上城区。

2021年5月28日，担保人公司名称由杭州江干区城市建设综合开发有限公司变更为杭州上城区城市建设综合开发有限公司，并于同日在杭州市上城区市场监督管理局完成工商变更登记。

三、担保人业务情况

担保人是由杭州上城区城市建设投资集团有限公司独资，杭州市上城区财政局实际控制的国有企业，为了实现建设单位实体化运作，原江干区政府（现为上城区政府）将原江干区艮山东路北区块开发建设指挥部、原江干区普福社区综合改造指挥部、原江干区经济适用房开发建设指挥部和江干区综合改造建设指挥部名下全部资产、负债、权益等无偿划转至担保人，并由担保人承担艮北区块、普福区块、三堡和九堡经济适用房、文体中心等经济适用房、文体中心等改造任务；以及区委、区政府交办的其他城建开发任务。

担保人本着整合高质量土地资源、完善城市辅助设施、提升土地价值以及实现地块开发总体收支平衡的目的，目前主要针对江干区的艮北、普福、九堡和庆春广场四个区块展开综合性的开发活动，包括土地开发、安置房等保障用房建设、道路河道等基础设施建设和学校、公园、农贸市场、邻里中心等配套设施建设。担保人土地整理完毕后由杭州市土地储备中心验收，签订相关协议，由杭州市土地储备中心出让，担保人不承担土储职能。担保人基础及公共设施建设采用政府全额拨款模式，建成后转入担保人固定资产，政府拨款转入担保人资本公积。

根据担保人经审计的财务报告，担保人营业收入主要来自于土地一级开发业务、商品销售业务、保安服务业务等。担保人安置房建设业务因为在报告期内没有实际安置的项目，因此未形成收入。担保人基础及公共设施建设采用政府全额拨款模式，不存在相关业务收入确认事项，因此也不在收入中体现。担保人报告期内营业收入具体情况如下表所示：

单位：万元，%

业务类别	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入								
土地开发收入	–	–	109,592.91	83.37	342,457.76	91.50	155,067.42	86.55
房产销售收入	–	–	–	–	7,251.59	1.94	–	–
商品销售及安装收入	2,683.58	31.77	3,220.62	2.45	1,441.83	0.39	769.53	0.43
保安服务费收入	5,385.44	63.76	12,725.99	9.68	13,618.69	3.64	14,517.70	8.10
其他收入	377.20	4.47	2,083.33	1.58	2,998.03	0.80	2,993.03	1.67
其他业务收入	–	–	–	–	–	–	–	–
其他业务	–	–	3,825.35	2.91	6,495.24	1.74	5,825.74	3.25
营业收入合计	8,446.22	100.00	131,448.20	100.00	374,263.14	100.00	179,173.42	100.00

四、担保人财务情况

担保人2020年度财务报告经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（永证审字[2021]145030号）本文中担保人2020年的财务数据均来源于经审计的财务报告。担保人2021年1-6月财务报表未经审计。

截至2020年末，担保人总资产308.52亿元，净资产197.53亿元，资产负债率35.97%。截至2021年6月末，担保人总资产324.57亿元，净资产196.86亿元，资产负债率39.35%。

担保人基本财务数据/指标

单位：亿元，%

财务数据	2021年6月末/2021年1-6月	2020年末/度
资产总额	324.57	308.52
所有者权益合计	196.86	197.53
负债总额	127.71	110.99
营业收入	1.14	3.14
利润总额	-0.90	5.00
净利润	-0.91	4.98
经营活动产生的现金流量净额	26.78	6.29
投资活动产生的现金流量净额	-27.89	-21.44
筹资活动产生的现金流量净额	-0.85	3.23
资产负债率	39.35	35.97

五、担保人资信情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2021年6月30日，评定担保人长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，并出具了《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）。

担保人符合《担保法》及其他相关法规中对担保人资格的要求，综合而言，担保人实力较为雄厚，为本期债券的本息偿付提供了良好的保障。

六、担保函主要内容详见本期债券《募集说明书》

七、担保人累计担保余额情况

截至2021年9月末，担保人对外担保余额合计27.62亿元，主要为对区域内国有企业银行贷款和私募公司债券进行的担保，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	私募公司债券	145,000.00
3	杭州德淼置业有限公司	信用担保	银行贷款	16,200.00
4	杭州江盈科技发展有限公司	信用担保	银行贷款	65,000.00
5	杭州中宸城镇建设有限公司	信用担保	私募公司债券	50,000.00
合计				276,200.00

截至2021年9月末，担保人无对其他企业公开发行债券提供担保的情况。

八、担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具日，担保人及其子公司已发行尚在存续期的债券情况如下：

债券名称	起息日	债券期限(年)	发行规模(亿元)	当期票面利率(%)	债券余额(亿元)	债券类别
20江干城建债	2020-9-7	7(5+2)	2	3.99	2	一般企业债

九、担保人受限资产情况

截至2021年6月30日，担保人资产抵押、质押及其他权利限制合计2.26亿元，占总资产比重为0.70%，占比较小。

第九节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据36号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据36号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第十节 信息披露安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《证券法》《企业债券管理条例》《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金(2011)1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

1、每年4月30日以前，披露上一年度年度报告；

2、每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；

3、每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债权代理人、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

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

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也将及时履行信息披露义务。

（三）本息兑付的信息披露

发行人应当在本期债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布本金兑付、付息事项。

二、发行人制定的信息披露事务管理制度详见本期债券《募集说明书》

第十一节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为2022年4月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券存续期内每年的4月27日为上一个计息年度的付息日。

本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的4月27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2025年至2027年每年的4月27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）。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

本期债券募集资金投资项目未来带来的收益及发行人日常经营所产生的收入等。

三、偿债应急保障方案

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（一）偿债计划

本期债券计划发行总额人民币9.60亿元，期限7年，每年付息一次，同时设置提前偿还条款。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，建立偿债专用资金池，形成年度偿债资金的合理归集和调配模式，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）偿债计划的制度安排

发行人为保障投资者的权益，设立了募集资金及偿债资金专户监管人并签订了《募集资金及偿债资金专户监管协议》，将偿债资金存入专户内，专门用于本期债券本金的兑付和支付债券利息。发行人与募集资金及偿债资金专户监管人约定：

募集资金及偿债资金专户监管人须于本期债券还本付息日前4个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息，并向发行人报告。如当日账户内资金余额不足以支付当期债券本息，则监管银行应向发行人发出通知，要求其无条件从其他资金账户中划付资金，补足偿债资金专户余额。

四、偿债保障措施

（一）较为可控的经营状况

近三年及一期，发行人营业总收入分别为4,214.32万元、140,679.50万元和55,759.09万元和48,393.13万元，实现利润总额分别为2,729.99万元、25,447.64万元、27,648.53万元和17,706.25万元，净利润分别为2,024.84万元、18,967.80万元、20,597.24万元和14,102.07万元，经营活动现金流入分别为254,001.82万元、226,890.35万元、462,952.00万元和260,323.10万元，经营性净现金流分别为-6,621.60万元、53,012.24万元、84,042.56万元和19,902.42万元。

公司较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。同时，发行人对未来的发展做了科学规划，将进一步理顺管理体制，健全现代企业制度；创新和完善城市资产经营运作模式；强化资产经营和资源开发利用；进一步规范和完善项目建设管理，全面提升建设管理水平等。这将进一步提升其经营能力、盈利能力和可持续发展能力。

（二）建立债券安全兑付的内部机制

为了充分、有效地维护债券持有人利益，公司为本期停车场专项债的按时、足额偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制，包括：

1、加强募集资金的使用管理：公司根据国家政策和公司资金使用计划安排使用募集资金。依据公司内部管理制度，由公司指定其内部相关部门和人员对募集资金使用情况进行不定期核查，确保募集资金做到专款专用。同时安排人员专门对募集资金使用情况进行日常监督。公司已要求各有关部门协调配合，加强管理，确保募集资金的有效使用和到期偿还。

2、偿债计划的人员安排：公司将安排人员专门负责管理本期债券还本付息工作。自发行日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、严格信息披露：公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到停车场专项债投资者的监督，防范偿债风险。

（三）充裕的现金资产

发行人资产实力雄厚，长期以来，其财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好、变现能力较强。截至2021年9月末，发行人流动资产账面价值达到1,791,177.20万元，其中货币资金139,184.88万元，较为充裕，同时，发行人持有大量存货、固定资产和投资性房地产，这将为本期债券本息的按期及足额偿付提供有力的保障。

（四）外部支持渠道通畅

发行人拥有的融资渠道通畅，融资能力较强。发行人与银行等金融机构长期以来保持良好的合作关系，近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况，树立了良好的企业信用形象。截至2021年末，公司获得各银行授信额度合计36.60亿元，剩余授信额度12.68亿元。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，公司可以凭借自身良好的信用状况以及与金融机构的合作关系，通过间接融资筹措所需资金，增强了自身抵抗流动性风险的能力。

（五）担保人的偿债能力与资信水平

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。

综上所述，发行人完全有能力偿还本期停车场专项债。

五、发行人违约情形及违约责任

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能按时足额偿付约定的本金或利息；

2、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

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

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

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

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

六、债券持有人会议详见本期债券《募集说明书》

七、债权代理协议详见本期债券《募集说明书》

第十二节 本次债券发行的有关机构及利害关系

一、发行人：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
住所：浙江省杭州市江干区九盛路九号25幢四楼　　法定代表人：翟暘　　联系人：毛利平
联系地址：浙江省杭州市江干区九盛路九号25幢四楼
联系电话：0571-89800698　　传真：0571-89800600　　邮政编码：310019

二、主承销商/债权代理人：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（代）：黄伟建　　联系人：赵蒙、郭欣昊
联系地址：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2002　　联系电话：0571-87826301　　传真：0571-87820057

三、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001　　执行事务合伙人：赵庆军　　联系人：傅伟兵
联系地址：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室　　联系电话：010-88312386　　传真：010-88312386

四、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：熊桦
联系地址：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K－22　　联系电话：021-63501349　　传真：021-63500872

五、发行人律师：浙江金麟律师事务所
住所：城星路69号中天国开大厦8楼　　负责人：关凌云　　联系人：马小乔
办公地址：城星路69号中天国开大厦8楼　　联系电话：0571-81103495　　传真：0571-81103495

六、募集资金监管账户监管人
（一）杭州银行股份有限公司江城支行
住所：浙江省杭州市上城区新塘路15号　　负责人：李洁华　　联系人：沈若虚
办公地址：浙江省杭州市上城区新塘路15号　　联系电话：0571-86079325　　邮政编码：310000
（二）中信银行股份有限公司杭州分行
住所：浙江省杭州市解放东路9号　　负责人：楼伟中　　联系人：戴颇
办公地址：杭州市上城区杭海路888号　　联系电话：0571-86702977　　邮政编码：310019
（三）中国光大银行股份有限公司杭州高新支行
住所：杭州市拱墅区潮王路221号　　负责人：曹无恙　　联系人：吴旻敏
办公地址：杭州市拱墅区密渡桥路1号浙商时代大厦1408室　　联系电话：057187896568　　邮政编码：310000
（四）上海银行股份有限公司杭州分行
住所：杭州市新业路200号　　负责人：徐正良　　联系人：周逸翔
办公地址：杭州市萧山区市心北路2000号　　联系电话：0571-83787726　　邮政编码：310000

七、偿债资金监管账户监管人
（一）杭州银行股份有限公司江城支行
住所：浙江省杭州市上城区新塘路15号　　负责人：李洁华　　联系人：沈若虚
办公地址：浙江省杭州市上城区新塘路15号　　联系电话：0571-86079325　　邮政编码：310000

八、交易所流通场所
住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦　　法定代表人：黄红元　　联系人：黄婉如
联系地址：上海市浦东新区迎春路555号七楼债券业务部
联系电话：021-50496191　　传真：021-68807177　　邮政编码：200120

九、债券托管机构
（一）中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号楼　　法定代表人：水汝庆　　联系人：毕远哲、李皓
联系地址：北京市西城区金融大街10号楼
联系电话：010-88170735　　传真：010-88170752　　邮政编码：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号　　法定代表人：聂燕　　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34楼
联系电话：021-68870172　　传真：021-68875802-8245　　邮政编码：200120

第十三节 备查文件

一、备查文件

（一）本次债券发行的有权机构决议；

（二）国家发展改革委关于杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券注册的通知；

（三）《2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项公司债券募集说明书》；

（四）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；

（五）浙江金麟律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（六）本次债券债权代理协议；

（七）本次债券债券持有人会议规则；

（八）本期债券募集资金及偿债资金账户监管协议；

二、查询地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

1、杭州钱塘智慧城投资开发有限公司　　联系人：张玫红
办公地址：浙江省杭州市江干区九盛路九号25幢四楼
联系电话：0571-89800698　　传真：0571-89800600　　邮政编码：310021

2、财通证券股份有限公司　　联系人：赵蒙、郭欣昊、秦声
办公地址：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2002
联系电话：0571-87828098　　传真：0571-87820057　　邮政编码：310000
网址：http://www.ctsec.com/

（二）投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会　　http://cjs.ndrgov.cn

2、中央国债登记结算有限责任公司　　http://www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。