

2009 年杭州余杭城市建设集团有限公司

公司债券募集说明书



城市建设集团
CITY CONSTRUCTION
GROUP

发 行 人： 杭州余杭城市建设集团有限公司

主承销商： 中国建银投资证券有限责任公司

二〇〇九年 二月

声 明

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

本企业负责人和主管会计工作负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

主承销商确信已对本期发债履行了勤勉尽责的义务，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

投资提示

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

本期债券基本要素

债券名称	2009 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券。
发行总额	人民币 10 亿元。
债券期限及利率	本期债券为 5 年期固定利率债券。票面年利率为 5.04%（该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 3.10% 确定，Shibor 基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期 Shibor (1Y) 利率的算术平均数 1.94%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。
发行方式及对象	本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行。
信用级别	经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA+级，发行人主体长期信用等级为 AA-级。
债券担保	杭州市城市建设投资集团有限公司对本期债券本息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据	3
第二条 本次债券发行的有关机构	3
第三条 发行概要	8
第四条 承销方式	10
第五条 认购与托管	10
第六条 债券发行网点	10
第七条 认购人承诺	11
第八条 债券本息兑付办法	12
第九条 发行人基本情况	13
第十条 发行人业务情况	18
第十一条 发行人财务情况	26
第十二条 已发行尚未兑付的债券	29
第十三条 募集资金用途	29
第十四条 偿债保障措施	35
第十五条 风险与对策	40
第十六条 信用评级	45
第十七条 法律意见	47
第十八条 其他应说明的事项	49
第十九条 备查文件	49

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：

公司、余杭城建、发行人：指杭州余杭城市建设集团有限公司。

基础设施公司：指杭州余杭基础设施建设有限公司。

水务公司：指杭州余杭水务有限公司。

供水公司：指杭州余杭供水集团有限公司。

排水公司：指杭州余杭城市排水有限责任公司。

经济房公司：指杭州余杭区经济房项目建设有限公司。

钱塘公司：指杭州钱塘投资有限公司。

西溪湿地公司：杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

余杭区国资委：杭州市余杭区国有资产管理委员会。

杭州城投：指杭州市城市建设投资集团有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币 10 亿元的 2009 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券。

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《2009 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2009 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商：指中国建银投资证券有限责任公司。

承销商：指负责承销本期债券的一家、多家或所有机构（根据上下文确定）。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销

商和分销商组成的承销团。

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

担保人：指杭州市城市建设投资集团有限公司。

担保函：指担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付保函。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日和休息日）。

元：指人民币元。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改财金[2009]463号文件批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、**发行人：**杭州余杭城市建设集团有限公司

法定代表人：何玉水

注册地址：杭州余杭区东湖街道朝阳东路183-1号

注册资本：陆亿捌仟柒佰万元

联系人：杨如芬

电话：0571-89268585

传真：0571-89280666

邮编：311100

二、**承销团**

（一）主承销商：中国建银投资证券有限责任公司

法定代表人：杨小阳

注册地址：深圳市福田区福华三路国际商会中心48-50层

注册资本：15亿元

联系人：安琪、李姗、花恒全、张婷婷、邹崇阳、鄢凯红、叶放

联系地址：北京市西城区闹市口大街1号长安兴融中心2号楼7层

电话：010-66276881/6551

传真：010-66276889

邮编：100031

（二）副主承销商

1、国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：祝幼一

注册地址：浦东新区商城路 618 号

联系人：徐柯、朱海文

联系地址：上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼

电话：021 - 38676829/6776

传真：021 - 68876202

邮编：200120

2、民生证券有限责任公司

法定代表人：岳献春

注册地址：北京市朝阳区朝外大街 16 号

联系人：邢欣、杨甦华、赵锦燕、张奕敏

联系地址：北京市朝阳区朝阳门外大街 16 号中国人寿大厦 1901 室

电话：010 - 85252652/2605/2650

传真：010 - 85252644

邮编：100020

3、国金证券股份有限公司

法定代表人：雷波

注册地址：成都市青羊区东城根上街 95 号

联系人：孙恬

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦南塔 2205 室

电话：021 - 68826801

传真：021 - 68826800

邮编：200120

4、江南证券有限责任公司

法定代表人：姚江涛

注册地址：江西省南昌市抚河北路 291 号

联系人：佟国栋

联系地址：北京市朝阳区安立路甲 56 号

电话：010-84801793

传真：010-84801317

邮编：100012

（三）分销商

1、海通证券股份有限公司

法定代表人：王开国

注册地址：上海市淮海中路 98 号

联系人：杨洋、黄欢

联系地址：上海市广东路 689 号海通证券大厦 1403 室

电话：021-23219575/9584

传真：021-63411640

邮编：200001

2、首创证券有限责任公司

法定代表人：俞昌建

注册地址：北京市朝阳区北辰东路 8 号辰运大厦三层

联系人：陈洁

联系地址：北京市朝阳区北辰东路 8 号辰运大厦三层

电话：010-84976758

传真：010-84976055

邮编：100101

3、招商证券股份有限公司

法定代表人：官少林

注册地址：深圳市福田区益田路江苏大厦

联系人：马逸伦、汪浩

联系地址：北京市海淀区西直门北大街 60 号首钢国际大厦 6 层

电话：021-68407997、010-82292869

传真：010-82293691

邮编：100088

4、南京证券有限责任公司

法定代表人：张华东

注册地址：玄武区大钟亭 8 号

联系人：孙守用

联系地址：深圳市深南中路 3003 号北方大厦 11 楼

电话：0755-83278826/9342/8460

传真：0755-83279405

邮编：518033

5、国信证券股份有限公司

法定代表人：何如

注册地址：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

联系人：樊莉萍、樊起虹、刘宸宇

联系地址：北京市西城区金融街投资广场 A 座 20 层

电话：010-66211553/1559/1327

传真：010-66211553/4702

邮编：100032

三、担保人：杭州市城市建设投资集团有限公司

法定代表人：王坚

注册地址：杭州市上城区中河中路 275 号

联系人：孟建平

电话：0571-87152631

传真：0571-87152663

邮编：310003

四、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：刘成相

注册地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 5 层

联系人：张惠凤、李杨

联系电话：010-88087971/7972

传真：010-88086356

邮政编码：100032

五、审计机构：浙江天健会计师事务所有限公司

法定代表人：胡少先

注册地址：杭州市西溪路 128 号 9 楼

联系人：王国海、张小利

电话：0571-88215872

传真：0571-88216870

邮编：310007

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：潘洪萱

注册地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系人：姚可、蒋卫

电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮编：200001

七、发行人律师：浙江天册律师事务所

负责人：章靖忠

地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼

联系人：傅羽韬、李海疆

电话：0571-87901111

传真：0571-87901501

邮编：310007

第三条 发行概要

一、**发行人：**杭州余杭城市建设集团有限公司。

二、**债券名称：**2009年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券(简称“09余城建债”)。

三、**发行总额：**人民币【10】亿元。

四、**债券期限及利率：**本期债券为5年期固定利率债券。票面年利率为5.04%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差3.10%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数1.94%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

五、**发行方式及对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行。

六、**债券形式：**采用实名制记账方式，投资人认购的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户中托管记载。

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

八、**发行期限：**5个工作日，自发行首日起至2009年2月26日止。

九、**发行首日：**本期债券发行期限的第一日，即2009年2月20日。

十、**起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的2月20日为该计息年度的起息日。

十一、**计息期限：**自2009年2月20日起，至2014年2月19日止。

十二、**付息首日：**2010年至2014年每年的2月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十三、集中付息期：自付息首日起 20 个工作日（包括付息首日当天）。

十四、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

十五、本金兑付首日：2014 年 2 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十六、集中兑付期：自兑付首日起 20 个工作日（包括兑付首日当天）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为中国建银投资证券有限责任公司，副主承销商为国泰君安证券股份有限公司、民生证券有限责任公司、国金证券股份有限公司、江南证券有限责任公司，分销商为海通证券股份有限公司、首创证券有限责任公司、招商证券股份有限公司、南京证券有限责任公司、国信证券股份有限公司。

二十、债券担保：杭州市城市建设投资集团有限公司对本期债券本息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

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

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

第四条 承销方式

本期债券由主承销商中国建银投资证券有限责任公司，副主承销商国泰君安证券股份有限公司、民生证券有限责任公司、国金证券股份有限公司、江南证券有限责任公司，分销商海通证券股份有限公司、首创证券有限责任公司、招商证券股份有限公司、南京证券有限责任公司、国信证券股份有限公司组成的承销团以余额包销方式承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售。

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

三、本期债券由中央国债登记公司托管记载，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商发行网点索取。

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

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

第六条 债券发行网点

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

第七条 认购人承诺

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

一、接受本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

四、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；

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

（一）本期债券发行与上市（如已上市）或交易流通（如已交易流通）的审核部门同意本期债券项下的债务转让；

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

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

（四）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认可的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

(五) 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进行充分的信息披露。

第八条 债券本息兑付办法

一、利息支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息首日为 2010 年至 2014 年每年的 2 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日），每年的集中付息期限为上述各付息首日起 20 个工作日（含付息首日当日）。

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

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

二、本金兑付

(一) 本期债券到期一次还本。本期债券的兑付首日为 2014 年 2 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日），集中兑付期限为兑付首日起 20 个工作日（含兑付首日当日）。

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

第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：杭州余杭城市建设集团有限公司

法定代表人：何玉水

注册地址：杭州余杭区东湖街道朝阳东路 183-1 号

注册资本：陆亿捌仟柒佰万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：经营余杭区国资委授权的国有资产，涵盖城市土地开发、城市土地及地上、地下空间经营、设施冠名权经营、道路停车设施经营、城市基础设施建设、城市市政公用设施的养护和维护、工程代建及对外投资等。

杭州余杭城市建设集团有限公司前身为杭州余杭城市建设投资有限公司，成立于 2004 年 3 月 19 日，现有注册资本 68,700 万元。公司主要职能是承担城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务。目前，公司业务主要为水务、市政工程建设、保障性住房建设等。

截至 2007 年底，公司资产总额 923,507.06 万元，负债总额 372,845.24 万元，所有者权益 550,518.99 万元。2007 年，公司实现主营业务收入 25,603.16 万元，实现净利润 36,436.93 万元。

二、历史沿革

公司前身为杭州余杭城市建设投资有限公司，成立于 2004 年 3 月 19 日，成立时注册资金为 2 亿元人民币。

2007 年 8 月 31 日，根据杭州市余杭区人民政府办公室 508 号抄告单精神，通过股权划拨、股权转让，杭州余杭城市建设投资有限公司获得了杭州余杭供水集团有限公司、杭州余杭城市排水有限责任公司、杭

州余杭区经济房项目建设有限公司、杭州钱塘投资有限公司、杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司的国有股权。

2007年9月5日，经杭州市余杭区国有资产管理委员会办公室《关于同意增加注册资本的通知》（余国资办[2007]83号文）批准，杭州余杭城市建设投资有限公司注册资本增至68,700万元，同时更名为杭州余杭城市建设集团有限公司。

三、公司治理和组织结构

（一）公司治理

公司已形成了较为完善的法人治理结构。公司设立了董事会、监事会和经理层。董事会作为公司的决策层；监事会以财务监督为核心，根据有关法律、行政法规和财政部的有关规定，对企业财务活动及企业负责人的经营管理行为进行监督。根据《公司章程》规定：公司不设股东会，由杭州市余杭区国有资产管理委员会授权公司董事会行使股东会的部分职权，决定公司的重大事项。但公司的合并、分立、解散、增加或减少注册资本和发行公司债券，由杭州市余杭区国有资产管理委员会决定。

公司董事会，成员为5人，其中：职工董事1人，由公司职工代表大会选举产生；非职工董事由杭州市余杭区国有资产管理委员会委派。公司董事会设董事长1人，副董事长1人，由杭州市余杭区国有资产管理委员会在董事中指定，董事长为公司的法定代表人。

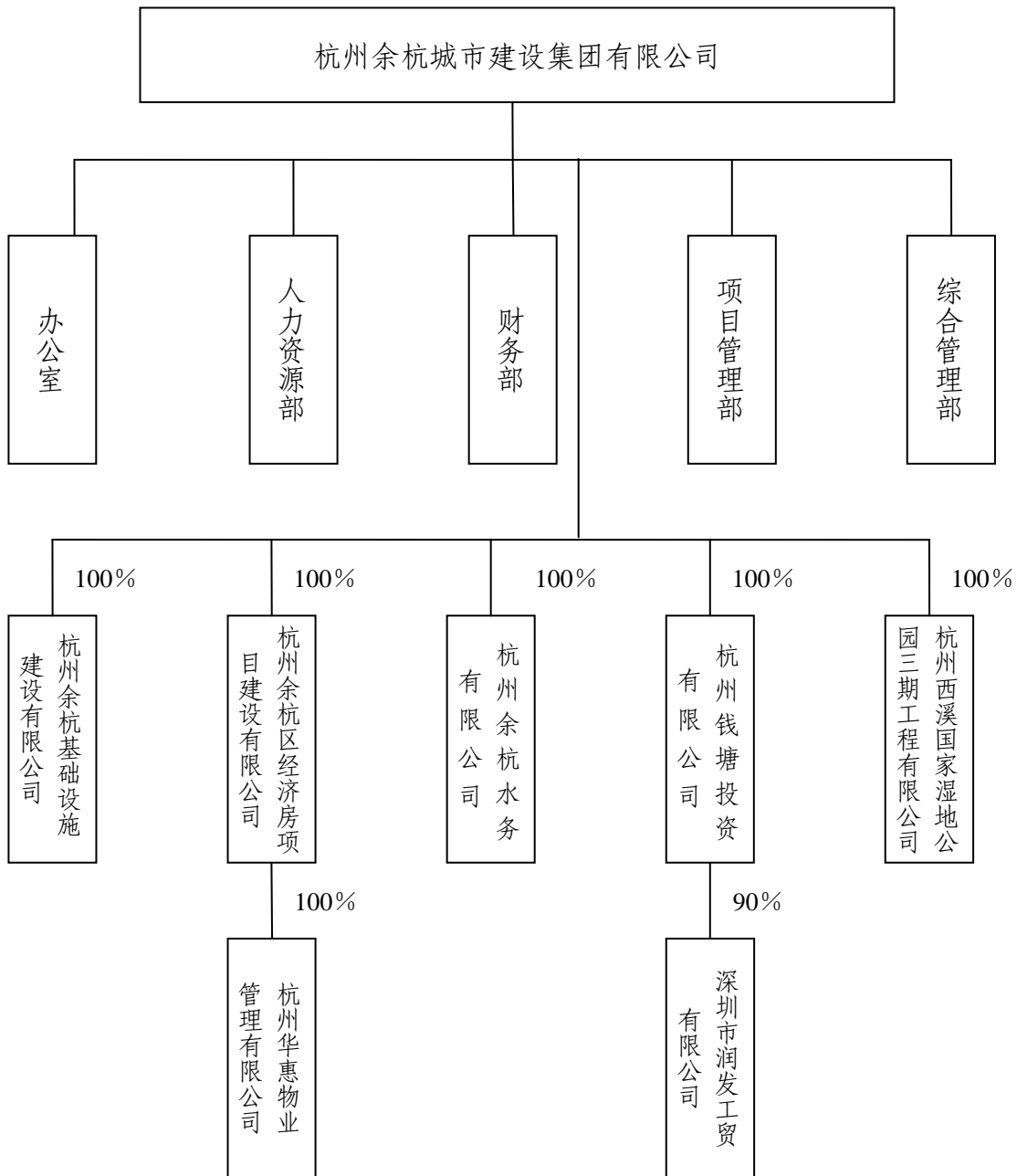
公司监事会，成员为5人。其中：职工监事2人，由公司职工代表大会选举产生；非职工监事3人，由杭州市余杭区国有资产管理委员会委派。

公司设总经理1人，副总经理2人，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责。副总经理协助总经理工作，并对总经理负责。公司的总经理、副总经理、财务总监为公司高级管理人员。

公司建立总经理会议制度，由总经理、副总经理及财务负责人组成，是经营管理执行机构。

(二) 组织结构

公司股东为杭州市余杭区国有资产管理委员会，余杭区国资委持有公司 100% 的股权。截至 2008 年 3 月 31 日，公司拥有全资子公司 5 家。



四、主要控股子公司情况

（一）杭州余杭基础设施建设有限公司

杭州余杭基础设施建设有限公司成立于 2007 年 10 月，注册资本 5,000 万元。经营范围包括城市基础设施建设、经营管理及维护等。截至 2007 年底，基础设施公司资产总额 5,006.11 万元，净资产 5,004.72 万元，实现净利润 4.72 万元。

（二）杭州余杭水务有限公司

杭州余杭水务有限公司前身为杭州余杭供水集团有限公司，成立于 1999 年 7 月，注册资本 21,800 万元。2008 年 3 月，杭州余杭供水集团有限公司吸收合并杭州余杭城市排水有限责任公司，同时供水公司更名为杭州余杭水务有限公司，注册资本增至 26,800 万元人民币。该公司经营范围包括自来水供应管理；城市污水收集处理的运营管理；工程建设；供排水设施安装；基础设施建设管理；供排水设备、物资供应；水质化验和供水计量检测等服务。截至 2007 年底，供水公司资产总额 103,071.05 万元，净资产 32,853.56 万元，实现净利润 188.03 万元；排水公司资产总额 67,097.31 万元，净资产 31,450.94 万元，实现净利润 6,768.16 万元。

（三）杭州余杭区经济房项目建设有限公司

杭州余杭区经济房项目建设有限公司成立于 2004 年 10 月，注册资本 1,900 万元，主要承担政府保障性住房建设项目的开发工作。截至 2007 年底，经济房公司资产总额 61,624.71 万元，净资产 279.81 万元，实现净利润-519.87 万元。

（四）杭州钱塘投资有限公司

杭州钱塘投资有限公司成立于 1998 年 9 月，注册资金 1.5 亿元，主要从事资本经营，进行多元化投资。目前，该公司对外投资项目主要有：沪杭高速公路余杭段，交通银行、余杭农村合作银行、深圳市润发

工贸有限公司等。截至 2007 年底，钱塘公司资产总额 19,968.89 万元，净资产 19,669.83 万元，实现净利润 936.57 万元。

（五）杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司

杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司成立于 2007 年 5 月，注册资本 1 亿元，主要从事西溪湿地三期工程项目的规划、开发与建设。截至 2007 年底，西溪湿地公司资产总额 176,621.88 万元，净资产 9,984.12 万元，实现净利润-15.88 万元。

五、董事、监事及高管人员情况

何玉水，男，1968 年 7 月出生，本科学历，会计师职称，1989 年 7 月参加工作，历任余杭区财政局预算科科长、局长助理、区政府办公室副主任，现任杭州余杭城市建设集团有限公司董事长兼任总经理。

黄洪奎，男，1963 年 11 月出生，大专学历，工程师职称，1987 年 8 月转业至今任职于余杭供水集团，历任供水集团副总经理、董事长兼任总经理，现任杭州余杭城市建设集团有限公司副董事长兼任余杭水务公司董事长、总经理。

李冰石，男，1973 年 2 月出生，硕士学位，经济师职称，1993 年 8 月参加工作，历任杭州国土资源局余杭分局土地评估所所长兼土地利用科科长、良渚遗址管委会规划处处长、城乡一体化办公室副主任，现任杭州余杭城市建设集团有限公司董事、副总经理。

鲍志法，男，1968 年 11 月出生，本科学历，工程师职称，1990 年 8 月参加工作，历任余杭区建设局规划处主任、余杭区建设局建管处主任、杭州余杭城建投资公司总经理，现任杭州余杭城市建设集团有限公司董事、副总经理兼任余杭基础设施公司执行董事、总经理。

杨如芬，女，1966 年 3 月出生，大专学历，高级会计师职称，1984 年参加工作，曾就职于余杭住宅经营公司、审计事务所、永信拍卖行、兴旺工业城发展有限公司、运河镇财政所所长，现任杭州余杭城市建设

集团有限公司职工董事、财务部经理。

叶立新，男，1966年10月出生，本科学历，1984年参加工作，曾就职于区检察院，现任区国资办副主任、杭州余杭城市建设集团有限公司监事。

傅永明，男，1969年11月出生，本科学历，助理会计师职称，1990年参加工作，曾就职于临平税务所，现任余杭区财政局国资科科长、杭州余杭城市建设集团有限公司监事。

胡卫建，男，1978年6月出生，本科学历，工程师职称，2000年参加工作，曾任区建设局招标办副主任，现任区建设局建设处主任、杭州余杭城市建设集团有限公司监事。

赵敏渊，男，1974年3月出生，本科学历，人力资源师职称，1994年8月参加工作，曾任余杭供水集团组织宣传科科长，现任杭州余杭城市建设集团有限公司职工监事、人力资源部经理。

孙剑赞，男，1978年5月出生，本科学历，1998年参加工作，曾就职于余杭新城房产、理想集团、区经济房项目建设公司，现任杭州余杭城市建设集团有限公司职工监事、杭州余杭基础设施建设公司副总经理。

第十条 发行人业务情况

一、发行人行业现状和前景

（一）城市基础设施行业发展概况

“十七大报告”关于实现全面建设小康社会奋斗目标的新要求中提出：“建设生态文明，基本形成节约能源资源和保护生态环境的产业结构、增长方式、消费模式。循环经济形成较大规模，可再生能源比重显著上升。主要污染物排放得到有效控制，生态环境质量明显改善。生态文明观念在全社会牢固树立。”，上述目标的实现与城市的发展密切相

关，而城市基础设施建设是城市赖以生存和发展的基础。

随着我国经济的快速增长、国力的不断增强，城市基础设施的现代化程度显著提高，新技术、新手段得到大量应用，基础设施功能日益增加，承载能力、系统性和效率都有了显著的进步，推动了城市经济发展和居民生活条件改善。随着生活水平的提高，城市基础设施除了交通、能源、饮水、通讯等领域，已经逐步扩展到环境保护、生命支持、信息网络等新的领域。

2004年、2005年、2006年我国城镇基础设施行业投资增长分别达到24.6%，24.2%，20.5%。在经过连续多年的较快增长后，2007年我国城镇基础设施投资既有效地贯彻落实了严格控制固定资产投资过快增长的宏观调控要求，同时也保持了城镇基础设施建设规模持续合理增长的趋势。2007年城镇基础设施投资32,167亿元，增长13.7%，基础设施投资占城镇项目投资的比重为34.9%。在基础设施投资中，电力、燃气及水的生产和供应完成投资9,070亿元，比上年增长9.8%；交通运输和邮政完成投资12,240亿元，增长12.8%；电信和其他信息传输服务完成投资1,680亿元，增长1.1%；水利、环境和公共设施管理完成投资9,177亿元，增长22.3%。

（二）余杭区基础设施行业发展状况及前景

杭州市余杭区，地处浙江省北部，位于杭嘉湖平原和京杭大运河的南端，西依天目山，南濒钱塘江，是长江三角洲的圆心地，是“中华文明曙光”——良渚文化的发祥地，原为余杭县，1994年5月撤县设市，2001年3月撤市改区。余杭区现辖13个镇、1个乡、5个街道，总面积1,220平方公里，总人口81.9万。

余杭区交通便利、环境优美、区位优势明显，经济发展迅速。2005年余杭区列全国县城经济综合发展百强县（市、区）第15位。2007年全区实现GDP420.77亿元，可比增长15.0%，人均GDP为51,130元（数据来源：余杭信息统计网）。在区域经济发展的推动下，近年来余杭区

财政收入持续稳定增长，连续三年保持在 25% 以上，所占杭州市财政收入的比重也在逐年上升。2007 年，余杭区财政总收入 65.78 亿元，同比增长 31.09%，地方财政收入完成 36.79 亿元，同比增长 33.97%。在 2007 年浙江省 90 个县（市、区）排名中，余杭区财政总收入列第五名，地方财政收入列第三名。

近年来，余杭区紧紧围绕“融入大都市，建设新余杭”的战略部署，加快城市基础设施建设步伐，创造性地开展了城市化推进的各项工作，近几年在基础设施建设上的投入超过了 130 亿元，完成了杭宁高速公路余杭段、320 国道、宣杭铁路复线、沪杭复线电气化铁路余杭段等的建设，初步构架了比较完备的基础设施。

根据《杭州市余杭区国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》，“十一五”时期，余杭经济发展水平将进入人均 GDP4,000—7,500 美元的发展阶段，全区经济社会持续快速健康发展，综合实力显著增强。“十一五”期间，围绕科学布局引导的要求，统筹区域发展，综合考虑余杭自然地理特点、城市发展形态和产业发展机理，强化功能、强化集聚、强化配套，整合优化“一副三组团”都市新区布局、“一区三走廊”产业空间布局和“一网三通道”交通网络布局。强化与杭州主城区对接融入，充分体现与杭州主城区在理念上的同城意识、规划上的无缝衔接、建设上的协调共进、产业上的分工合作，继续加大基础设施建设力度，强化大都市功能，加快“融入大都市，建设新余杭”步伐，促进撤市设区后续效应的充分显现，提升余杭工业化、城市化水平。公司作为余杭区城市资产的经营主体，将在当地政府的大力支持下迎来有利的发展机遇。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

余杭城建作为杭州市余杭区政府重点扶持的资产运营平台，其主要

职能是承担余杭区城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务。公司根据国家的产业政策、余杭区经济发展战略和社会发展的要求，进一步明确了政府投资主体的功能定位，确立了重大项目投资、盘活资产存量、强化内部管理等工作重点，建立了政府项目市场化运作的基本框架，并取得了初步成效。

2007年余杭城建共承担基础设施和公用事业建设项目82个、概算总投资达34亿元，已完成40余个，初步构筑了余杭区城市环境整治、供排水体系建设、保障性住房建设、城市基础设施建设、城市资源经营和对外投资的大框架。余杭城建在余杭区城市基础设施建设中发挥着重要的作用，在城建资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

（二）发行人在行业中的竞争优势

公司作为杭州余杭区政府授权的负责筹集和管理城市建设资金、实施城市建设计划的国有独资公司，在城市基础设施建设领域履行政府公用基础设施建设职能，因而有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

1、区域经济的迅速发展为公司提供了强大的发展动力

杭州市余杭区地处浙江省北部，位于杭嘉湖平原和京杭大运河的南端，西依天目山，南濒钱塘江，总面积约1,220平方公里，是长江三角洲的圆心地，这里交通便利、环境优越、区位优势明显。2007年，余杭区实现生产总值（GDP）420.77亿元，可比增长15.0%；实现工业总产值1,166.75亿元，增长21.3%；完成全社会固定资产投资210.24亿元，增长9.7%。余杭区经济的快速发展，为公司提供了强大的发展动力。

2、政府部门的高度重视和支持

作为余杭区主要的基础设施投资和运营企业，余杭城建在项目投资、项目融资、债务偿还方面都得到了区政府财政的大力支持。2005~2007年度，公司年均收到政府补贴收入2.21亿元，并且区政府根据公司的投资和运营情况为公司进行了增资，从而增强了公司的资金实力和经营能力。另外，区政府还在税收、项目开发等方面给予公司多方面政

策扶持，公司的竞争力进一步提升。

3、公司在基础设施领域处于主导地位

公司经营余杭区国资委授权的国有资产，是余杭区政府指定授权的从事供排水、市政道路建设、保障性住房建设的唯一公司。另外，余杭区政府还赋予公司一级土地市场开发的职能，目前，公司土地市场资源储备丰富，具有明显的区域性垄断优势。

4、公司城市基础设施项目投资建设能力强

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

三、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）主营业务模式及生产经营情况

公司主要承担余杭区基础设施及公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务，经营范围涵盖城市土地开发、城市土地及地上、地下空间经营、设施冠名权经营、道路停车设施经营、城市基础设施建设、城市市政公用设施的养护和维护、工程代建及对外投资等。公司按照国家的产业政策、余杭区经济发展战略和社会发展的要求，盘活和优化存量资产，将余杭区内各类资源进行有效整合与集聚，确保国有资产保值增值，为社会提供符合标准的公共产品和服务。公司业务主要集中在水务、市政工程建设、保障性住房建设等。

1、水务业务

公司水务业务主要包括供排水系统的建设、运营和管理。

供水方面主要以自来水生产与供水服务为主，并开展管道安装、设备维修、机电服务、工程设计、物资供应、水质化验和供水计量检测等业务。公司按照《余杭区城乡供水规划》的要求，实行城乡供水一体化

的区域性供水方式，在供水区域内，分为相对独立、区域之间管道连通供水、相互补充供水的四个供水区域。公司日供水能力 55 万吨，2007 年日最高供水量为 38 万吨。2007 年公司完成售水总量 8,805 万吨，完成自来水销售收入 14,603 万元，水费回收率达到 99.55%。近几年公司售水量情况如下：

年 份	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年
销售水量(万吨)	4,231	5,520	6,885	7,991	8,805

排水方面主要以城市污水收集处理运营为主，工程建设、设备安装、维修等业务为辅。经过十多年的努力，余杭地区污水处理系统的总体框架已初步形成，污水处理能力已初具规模。公司规划范围内有五大污水系统，即临平污水系统、塘栖污水系统、良渚污水系统、余杭污水系统和崇贤污水系统，日处理污水能力达 10.5 万吨。2007 年，公司实现排污业务收入 4,837.07 万元。

2、保障性住房

公司保障性住房业务的开展主要依托下属经济房公司进行，该公司为余杭区唯一一家承担政府保障性住房开发建设的企业。公司从事的保障性住房业务以经济适用房为主，包括经济适用房、廉租住房、人才专用房、外来务工人员公寓等类型。截至 2007 年年底，公司已开发建设的项目 12 个（其中完工项目 1 个，在建项目 11 个），建筑面积 37 万平方米，总投资 9.2 亿元。2008 年计划新开工项目 6 个（建筑面积约 33 万平方米，总投资 9.2 亿元）。

根据《杭州市余杭区经济适用房价格管理办法》经济适用住房实行政府定价，其价格由余杭区物价局审定，并向社会公布。定价以保本微利为原则，与同一区域内普通商品住房价格保持合理差价。利润按照不

超过 1、征地和拆迁安置补偿费；2、勘察设计和前期工程费；3、建筑安装工程费；4、基础设施建设费和营业性公共配套设施建设费四项费用之和的 3%计算。

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

3、市政工程建设

公司作为余杭区基础设施建设的实施主体，担负着区内城市道路建设、养护、环境整治等重要任务。自 2004 年成立以来，公司先后完成了临丁路、世纪大道西延、保健路、天目山路（余杭段）环境改造、长树路燃气管道和道路等工程建设。2007 年，公司完成基础设施投资约 7 亿元。其中，“一馆四中心”工程已通过省级标准化工地评审，主体工程质量受到杭州市建委的通报表彰，迎体路二期绿化工程获杭州市优秀园林绿化工程银奖。新增河道整治工程，绿化、截污、清淤、护岸等都已按要求完成工作任务，初步实现了“水清、岸绿、景美、自然、流畅”的整体目标。

4、土地一级市场开发

为了缓解余杭区重点建设项目资金压力，余杭区政府赋予余杭城建土地一级市场开发的职能。目前，除五常管委会区域内规划 1,800 亩商住综合用地土地开发收益用于平衡西溪国家湿地公园综合保护三期工程建设资金外，公司还拥有杭州东明山森林公园等 21 宗共计 1,562 亩待开发土地以及临平街道（除经济开发区范围内）、南苑街道、东湖街道和星桥街道的一级土地开发资源。其中，东明山、径山等地块征地拆迁工作正在开展中。根据杭州市余杭区人民政府余政发[2008]11 号《关于进一步明确土地出让金分配范围、标准及收支管理等有关事项的通知》，上述（不包括五常管委会区域规划 1,800 亩土地）土地出让金总额的 45% 将拨付给余杭城建，土地出让前发生的征地和拆迁补偿支出、土地开发

支出等费用在公司所得收益中列支；土地出让按规定上缴的规费和区政府确定的专项提存项在区财政留成部分中承担。

5、对外投资业务

公司对外投资项目主要包括沪杭高速公路余杭段、余杭农村合作银行、交通银行等，2007年公司对外投资实现收益1,390.09万元。

（二）公司发展战略规划

公司紧紧围绕区委、区政府城市化发展战略总要求，大力实施核心项目带动战略，努力打造城市投融资、城市化建设、公共产品服务三大城投功能平台，以“强化组织领导、强化机构设置、强化工作协调、强化风险控制、强化组织落实”为保障，增强企业的核心竞争力。“立足大杭州，走向长三角”，努力争取外埠市场，建立区域化、集团化、规范化的强势城投公司。

在水务工作方面，全面提升供排水标准，提升水务经营效益，争取城市供水达到欧3标准、污水处理达到一级A标准。根据《余杭区供水专业规划》和余杭发展实际，近期（2010年）日供水规模达到77万立方米，城乡自来水普及率达到95%；远期（2020年）日供水规模达到95万立方米，自来水普及率接近100%；远景（2050年）日供水规模达到156万立方米。同时，公司截污纳管工作将进一步拓展，吸引更多排污企业认可并主动纳入污水处理系统，公司排水发展近期目标（2010年）污水处理能力达到24.5万立方米，初步建成临平副城污水处理系统，截污纳管率达到60%；中期目标（2015年）污水处理符合和适应国家环保有关标准和要求，截污纳管率达到90%；远期目标（2020年）污水处理能力和水平适度超前，并有一定的处理余量和空间，截污纳管率达到95%。

在市政道路基础设施建设方面，公司已实施的文一路、世纪大道延伸工程、东湖路延伸工程等道路建设项目顺利完成，为余杭区构建现代交通网络，进一步融入大杭州打下了很好的基础，基本实现临平城区至各乡镇（街道）一小时交通圈，初步形成城乡联网的交通新格局。

保障性住房业务方面，为切实完善多层次、广覆盖的城镇住房保障体系，确保民生的权益能够得到有力维护，余杭区政府将加大保障性住房的建设和管理力度。作为区内唯一一家承担保障性住房建设工作的企业，根据区政府的工作要求，公司将加大保障性住房的建设规模。

第十一条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据

浙江天健会计师事务所对公司 2005 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日和 2007 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2005 年度、2006 年度和 2007 年度的合并利润及利润分配表、合并现金流量表进行了审计，并出具了浙天会审（2008）64 号的标准无保留意见的审计报告。

公司主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项 目	2007 年度/末	2006 年度/末	2005 年度/末
1、资产总计	923,507.06	288,115.80	183,113.79
其中：流动资产	179,612.62	127,272.76	78,197.70
2、负债合计	372,845.24	162,562.63	81,340.06
其中：流动负债	180,130.51	54,040.63	44,865.33
3、所有者权益（不含少数 股东权益）	550,518.99	125,416.09	101,649.36
4、主营业务收入	25,603.16	21,203.84	18,190.08
5、主营业务利润	3,608.31	3,500.36	3,851.44
6、净利润	36,436.93	12,930.78	16,427.08
7、经营活动净现金流量	64,099.92	-16,715.02	8,696.20
8、现金流量净额	39,614.36	6,914.96	-4,640.49

二、发行人经审计的 2005 年、2006 年和 2007 年财务报表

（见附表二、三、四）

三、发行人财务状况分析

(一) 营运能力分析

项 目	2007 年	2006 年	2005 年
存货周转次数	0.37	0.65	1.23
应收账款周转次数	102.40	171.19	195.89
总资产周转率	0.04	0.09	0.11
流动资产周转率	0.48	0.57	0.77

注：存货周转次数=销售成本/平均存货

应收账款周转次数=销售收入/平均应收账款

总资产周转率=销售收入/平均资产总额

流动资产周转率=销售收入/平均流动资产

公司各项运营指标整体正常，但近三年呈逐年下降趋势，原因是公司经过近两年资产重组，整合了大量余杭区城市建设类资产，因此合并报表显示总资产、净资产、应收账款和存货的规模在近两年出现大规模增长。另一方面由于公司大部分资产为城建资产，业绩释放时间比较长，因此最近两年公司主营业务收入并没有出现同比例增长，这就导致公司各运营指标近两年下降。预计经过一定的运营时间，随着公司业绩逐渐释放运营能力将逐步加强。

(二) 盈利能力分析

单位：万元

项 目	2007 年	2006 年	2005 年
主营业务收入	25,603.16	21,203.84	18,190.08
主营业务利润	3,608.31	3,500.36	3,851.44
净利润	36,436.93	12,930.78	16,427.08

2007 年、2006 年和 2005 年公司分别实现主营业务收入 25,603.16 万元、21,203.84 万元和 18,190.08 万元，主营收入增长率分别为 20.75%、16.57%和 67.47%；另外，公司承担着余杭区有关城市道路改造、供排水管网设施建设等公用事业，近三年获得财政补贴收入分别为 36,550.59 万元、13,729.23 万元、16,051.34 万元；2007 年、2006 年

和 2005 年公司分别实现净利润 36,436.93 万元、12,930.78 万元和 16,427.08 万元。总体来看，公司经营状况良好，财政对公司的支持力度较大，公司盈利能力逐步增强。

（三）偿债能力分析

项 目	2007 年	2006 年	2005 年
流动比率（倍）	1.00	2.36	1.74
速动比率（倍）	0.56	1.67	1.41
资产负债率	40.37%	56.42%	44.42%

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额 × 100%

公司 2007 年至 2005 年的流动比率分别为 1.00、2.36 和 1.74，速动比率分别为 0.56、1.67 和 1.41，2007 年短期借款大幅增加，导致流动负债增幅大于流动资产的增幅，这是引起流动比率和速动比率下降的主要因素。同时，公司速动资产中应收账款较少，大部分是货币资金，虽然速动比率偏低，但速动资产变现能力很强。综合来看，公司短期偿债能力较强。

公司 2007 年至 2005 年资产负债率分别为 40.37%、56.42%和 44.42%，整体负债水平较低，财务结构较合理。

（四）现金流量分析

单位：万元

项 目	2007 年	2006 年	2005 年
经营活动现金流入	160,170.57	55,324.33	81,362.66
经营活动现金流出	96,070.65	72,039.36	72,666.47
经营活动产生的现金流量净额	64,099.92	-16,715.02	8,696.20
投资活动现金流入	8,418.82	5,044.70	2,086.62
投资活动现金流出	238,083.14	46,803.85	30,797.58
投资活动产生的现金流量净额	-229,664.32	-41,759.16	-28,710.96
筹资活动现金流入	248,000.00	116,701.61	37,868.38
筹资活动现金流出	42,821.20	51,312.48	22,494.11
筹资活动产生的现金流量净额	205,178.80	65,389.14	15,374.27
汇率变动对现金的影响额	-0.03	0.00	0.00

现金及现金等价物净增加额	39,614.36	6,914.96	-4,640.49
--------------	-----------	----------	-----------

公司近三年经营活动产生的现金流量净额波动较大。其中，2006年公司经营性现金流量净额大幅下降的主要原因为：当年预付经济房开发成本近1.2亿元。2007年公司经营性现金流出现较大的增长的主要原因为：2007年收回应收工程款2亿元，补贴收入增加近2.3亿元，供、排水收费增加现金流入1亿元左右。

公司2007年投资活动现金流出增加，主要由于公司加大环境整治、供排水体系建设、保障性住房建设以及城市基础设施建设等项目的投入；加大投资支出的同时，为满足公司的资金需求，公司融资工作全面展开，筹资活动产生的现金流入也逐年增加。

从现金流量结构分析，2006年和2007年公司筹资活动现金流入所占比重已经超过经营活动现金流入所占比重；2007年投资活动现金流出所占比重也超过了经营活动现金流出所占比重。综合来看，公司目前处于建设投资高峰期和加速发展的时期。

第十二条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其全资或控股子公司无已发行尚未兑付的公司债券、中期票据及短期融资券。

第十三条 募集资金用途

发行人本期债券募集资金10亿元，将全部用于西溪国家湿地公园综合保护三期工程，和睦港两岸整治工程，石前港综合整治项目，“三组团”污水处理工程，临平第二污水系统应急工程，仁和镇大运河工业区污水工程，杭州崇贤污水处理厂，临平、塘栖区域供水二期工程，勾仁大道工程等城市环境整治、供排水、道路项目建设，上述项目均经有关部门批准，总投资额为57亿元。

一、募集资金投向概况

（一）西溪国家湿地公园综合保护三期工程

根据《湿地公约》的定义，湿地是指天然或人工、长久或暂时性的沼泽地、泥炭地或水域地带、静止或流动、淡水、半咸水、咸水体，包括低潮时水深不超过 6 米的水域。我国是世界上湿地类型齐全、数量丰富的国家之一，湿地总面积约 6,594 万公顷，占世界湿地的 10%，位居亚洲第一位，世界第四位。

城市湿地是重要的城市生态基础设施，能够去除污染物，净化水体，调节微气候，改善城市环境。杭州市委市政府高度重视西溪湿地的综合保护，2003 年启动西溪湿地综合保护一期工程。目前，西溪国家湿地公园一期、二期工程已建成开放，取得了良好的社会效应。

西溪国家湿地公园综合保护三期工程位于杭州市西缘，西以绕城高速辅道为界，北至文二西路，南至五常大道，东侧边界以余杭、西湖行政区划为界。在三期工程综合保护区内，一级保护区面积 261.37 公顷，占 83.0%，包括五常港东侧的全部（三期范围内）与五常港西侧的大部分地带；二级保护区面积 48.45 公顷，占 15.4%，包括湿地民俗体验村、湿地创意体验村、湿地美食体验村等用地；三级保护区面积 5.18 公顷，占 1.6%，主要是湿地休闲体验村用地。项目规划总建筑面积 163 万平方米。该项目主要建设内容包括：生态项目建设工程、景区建设工程、农居安置工程以及基础及服务配套设施。

该项目的实施主体为发行人全资子公司杭州西溪国家湿地公园三期工程有限公司。该项目经杭州市余杭区发展和改革局余发改中心[2007]211 号文批准，可行性研究报告经余发改中心[2007]357 号文批准。项目总投资估算 42.40 亿元。截至 2007 年 12 月 31 日，已完成投资 13.97 亿元。

（二）和睦港两岸整治工程

和睦港两岸整治工程建设地点位于乔司镇星桥街道，南起沪杭高速，北至星桥上塘河。该工程全长 6,900 米，宽为和睦港两侧各 5 米一

50 米不等。主要建设内容包括：1、河道驳岸整治。其中，木桩护岸 13.8 公里，砌石护岸 6.9 公里；2、河道两侧 5 米—50 米不等的绿化。绿化工程面积为 26 万平方米，还有临丁路径管结点，大井桥绿地结点，杭甬高速结点；3、对河道现有的 4 座桥梁进行整治与提升；4、截污工程收集户数 880 户，污水总量 794 立方米/天，埋设 D300-D500 污水管道 4 公里，经过 7 个生态处理系统，达到排放标准，排入河道；5、需拆迁涉及 4 个村、单位和农户 67 家，拆迁面积 12,150 平方米。

该项目的实施主体为发行人。该项目经杭州市余杭区发展和改革局余发改中心 [2007]74 号文批准，可行性研究报告经余发改中心 [2007]133 号文批准。项目总投资估算 14,000 万元。截至 2007 年 12 月 31 日，项目共完成投资 4,983 万元。

（三）石前港综合整治项目

石前港综合整治项目建设地点位于崇贤镇，南起杭州拱墅区康桥杨唐村，北至鸭来港。该工程全长 3,680 米，河道规划控制宽度为 35 米—40 米，分二个阶段建设，第一阶段完成河道清淤、疏浚、河岸整修；第二阶段完成河岸线型梳理、截污、景观绿化。该工程总用地面积 289 亩（包括借地绿化）。

该项目的实施主体为发行人。该项目经杭州市余杭区发展和改革局以余发改中心 [2007]100 号文批准。项目总投资估算 3,440 万元。截至 2007 年 12 月 31 日，已完成投资 1,790 万元。

（四）“三组团”污水处理工程

“三组团”污水处理工程包括余杭组团污水治理工程、良渚组团污水治理工程以及塘栖组团污水处理工程，各子工程情况如下：

项目名称	项目概况	项目审批、可研批复情况	总投资额（万元）
杭州市余杭组团污水处理工程（一期）	建设规模为 3 万吨/日。主要建设内容包括 3 万吨/日污水处理厂 1 座、污水收集管网 25.1 公里、泵	余计建 [2003] 32 号 浙计投资 [2003] 567 号	12,381

	站 7 座等		
杭州市良渚组团污水处理工程（一期）	建设规模为 2 万吨/日。主要建设内容包括 2 万吨/日污水处理厂 1 座、污水收集管网 30.05 公里、泵站 8 座等	余计建[2003]26 号 浙计投资[2003]568 号	14,616
杭州市塘栖组团污水处理工程（一期）	建设规模为 2 万吨/日。主要建设内容包括 2 万吨/日污水处理厂 1 座、污水收集管网 23.5 公里、泵站 3 座等	杭临工管[2002]170 号 余计开[2002]30 号 浙计投资[2003]572 号	8,909

该项目的实施主体为发行人全资子公司杭州余杭水务有限公司。

（五）临平第二污水系统应急工程

临平第二污水系统应急工程建设地点位于塘栖镇、杭州钱江经济开发区、星桥街道、余杭经济开发区。该项目主要建设内容有污水处理厂、泵厂、主干管。在原塘栖污水处理厂的基础上扩建至 8.5 万吨/日，敷设 DN500-DN1200 污水管道 20 公里，新建三座污水提升泵站（星隆路泵站、4 号泵站、5 号泵站），其中 4 号泵站建设管理用房建筑面积 4,400 平方米。污水厂采用 MSBR 处理工艺，处理后达到一级排放标准 A 标准。项目总用地 87.654 亩。

该项目的实施主体为发行人全资子公司杭州余杭水务有限公司。该项目经杭州市余杭区发展和改革局以余发改中心[2007]18 号文批准，可行性研究报告经余发改中心[2007]93 号文批准。该项目总投资估算 27,000 万元。截至 2007 年 12 月 31 日，已完成投资 6,092 万元。

（六）仁和镇大运河工业区污水工程

仁和镇大运河工业区污水工程建设地点位于余杭区仁和镇、塘栖镇。该项目建设 0.5 万吨/日污水提升泵站一座，DN400-DN1000 污水管道 7 公里。项目总用地 1.8 亩。

该项目的实施主体为发行人全资子公司杭州余杭水务有限公司。该项目可行性研究报告经杭州市余杭区发展和改革局以余发改中心[2006]360 号文批准。该项目总投资 3,315 万元。截至 2007 年 12 月 31

日，已完成投资 1,555 万元。

（七）杭州崇贤污水处理厂

杭州崇贤污水处理厂建设地点位于崇贤镇大安村。该项目规划规模为远期 6 万吨，一期 2 万吨。一期污水系统通过老镇泵站、向阳泵站、斜桥泵站提升，经中心大道、塘康路、东西大道污水主干管道输送到污水处理厂。污水处理采用沉沙+反应沉淀+水解酸化+生物处理+絮凝过滤+消毒的工艺。污泥处理工艺采用机械浓缩、机械脱水方案。处理后尾水排放达到一级标准 A 标准。

该项目的实施主体为发行人全资子公司杭州余杭水务有限公司。该项目经杭州市余杭区发展和改革局以余发改中心[2006]30 号文批准，可行性研究报告经余发改中心[2007]97 号文批准。该项目工程投资总概算为 12,973 万元。截至 2007 年 12 月 31 日，已完成投资 800 万元。

（八）临平、塘栖区域供水二期工程

临平、塘栖区域供水二期工程按 14 万吨/日新增规模实施，建成后使临平、塘栖区域供水总规模达到 30 万吨/日。工程建设主要包括：增建水泵 3 台，每台水泵 $Q=3200\text{m}^3/\text{H}$ ， $H=35\text{m}$ ， $N=400\text{KW}$ ；扩建獐山净水厂至 2 万吨/日规模，新建 13 万吨/日规模的宏畔净水厂，建设用地 96 亩。

该项目的实施主体为发行人全资子公司杭州余杭水务有限公司。该项目经杭州市余杭区发展计划局以余计建[2003]103 号文批准，可行性研究报告经余计建[2003]152 号文批准。该项目总投资估算 14,968 万元。截至 2007 年 12 月 31 日，已完成投资 664 万元。

（九）勾仁大道工程

勾仁大道工程项目北至仁和镇南三路，南至良渚镇 104 国道。该项目南线道路长 2,057.81 米，路幅宽 38-45 米；北线道路长 6,028.03 米，路幅宽 30.5-40 米。该项目总用地面积为 552.2 亩。

该项目的实施主体为发行人。该项目经杭州市余杭区发展和改革局

以余发改中心[2005]168号文批准，可行性研究报告经余发改中心[2005]224号文批准。工程总投资估算34,727万元，截至2007年12月31日，已完成投资5,900万元。

二、募集资金使用计划和管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

(一) 募集资金使用计划

本期债券项目总投资57亿元，募集资金拟投资项目进展情况及募集资金使用计划如下：

项 目	开工日期	预计完工日期	建设进度	09年拟使用募集资金(万元)
西溪国家湿地公园综合保护三期工程	2007年5月	2010年	正在进行配套基础设施建设	54,000.00
和睦港两岸整治工程	2007年8月	2009年2月	河道清淤已完工，河道驳坎及绿化正在扫尾	2,500.00
石前港综合整治项目	2007年6月	2009年1月	河道清淤已完工，两岸绿化正在扫尾	800.00
“三组团”污水处理工程	2003年	2009年12月	塘栖、良渚组团的污水工程已建成尚未竣工结算。余杭组团2#泵站已基本建成；3#泵站土建完成95%，设备安装完成50%；4#泵站土建完成70%；8#泵站完成设计；高教路接5#泵站管线完成施工招标	3,000.00
临平第二污水系统应急工程	2007年	2009年12月	1标、2标已完成，3标完成管线5.13km，4标完成管线3.1km，5号泵站主体工程基本完成，塘栖污水处理厂二期扩建完成工程量的68%，翁梅泵站至藕花洲泵站管线工程2.7km。完成工程总量的49%。	16,000.00
仁和镇大运河工业区污水工程	2007年		已建成尚未竣工结算	200.00
杭州崇贤污水处理厂	2008年1月	2010年	各建筑物、构筑物主体完成90%，安装完成10%。	2,500.00

临平、塘栖区域供水二期工程	2004年5月		已建成尚未竣工结算	1,000.00
勾仁大道工程	2007年5月	2011年	南线主体工程已初步完成，北线工程完成招标工作，将于近期开工建设	20,000.00
合计				100,000.00

除发债募集资金外，项目所需资金将通过公司自有资金、财政补贴、银行贷款等方式筹措。

（二）发债募集资金管理框架

公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规，结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

（三）发债募集资金的运用

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配，本公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。定期组织内部审计人员对发债资金使用情况进行检查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

第十四条 偿债保障措施

杭州市城市建设投资集团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。

一、担保人基本情况

杭州市城市建设投资集团有限公司，前身为杭州市城市建设资产经

营有限公司,2003年成立,注册资本65亿元人民币。2007年6月8日,经杭州市人民政府杭政函[2007]101号文批复同意,杭州市城市建设资产经营有限公司更名为杭州市城市建设投资集团有限公司。

杭州城投为杭州市委市政府批准和授权筹集、管理城市建设资金的专业投资公司,承担多渠道筹集城市建设资金、按城市建设计划合理安排建设资金的职责。其主要职能是受托管理并经营市建委直属系统、市政公用系统、市直属房地产开发单位(含市房管局所属房地产开发单位)、市经委下属杭州热电集团有限公司等单位的国有资产,及上述资产范围所涉及的城市资源和原城市建设口径每年投入的城市建设财政性资金。公司业务涵盖城市公交、供气、热电联产、供水、垃圾污水处理、市政基础设施建设及房地产开发等业务。

截至2007年底,杭州城投合并资产总额5,090,902.87万元,所有者权益(不含少数股东权益)2,193,654.55万元;2007年实现主营业务收入571,633.47万元,利润总额46,161.07万元,经营活动现金流量净额104,566.64万元。

二、担保人财务情况

浙江万邦会计师事务所有限公司对杭州城投2007年12月31日的合并资产负债表和2007年度的合并利润及利润分配表、合并现金流量表进行了审计,并出具了浙万会审(2008)第401号的标准无保留意见的审计报告。

1、杭州城投2007年主要财务数据

单位:万元

项 目	2007年度/末
1. 资产总计	5,090,902.87
其中: 流动资产	1,781,475.83
2. 负债合计	2,815,581.21
其中: 流动负债	1,487,465.45
3. 所有者权益(不含少数股东权益)	2,193,654.55

4. 主营业务收入	571,633.47
5. 净利润	37,012.59
6. 经营活动净现金流量	104,566.64
7. 现金流量净额	142,985.54

- 2、杭州城投 2007 年经审计的资产负债表（见附表五）
- 3、杭州城投 2007 年经审计的利润表（见附表六）
- 4、杭州城投 2007 年经审计的现金流量表（见附表七）

三、担保人资信情况

担保人资产规模较大，具有丰富的城市基础设施建设管理和房地产投资开发运营实践经验，所从事的业务大多在杭州当地处于区域性垄断地位。公交、燃气、城市路桥等基础设施建设业务每年能获得大额财政拨款和补贴；房地产业务能够为杭州城投创造较好的效益。总体而言，担保人资产结构基本合理，债务负担正常，公司现金流较充裕，融资渠道畅通，资信状况良好。

四、担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函主要内容如下：

- 1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为 5 年期企业债券，发行面额总计为人民币 10 亿元。
- 2、保证的方式：担保人承担保证的方式为连带责任保证。
- 3、保证责任的承担：在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵消。

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

5、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

6、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函规定的范围内继续承担保证责任。

五、偿债计划及保障措施

本期债券发行总额为 10 亿元，采用固定利率，按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。为了确保发行人能够按时、足额偿付本期债券的本金和利息，保护债券持有人的利益，发行人制定了相应的工作计划，组织专人对募集资金的使用、管理、偿还做具体安排。

1、良好的经营状况是本期债券按期偿付的重要来源

公司 2005 年~2007 年合并报表主营业务收入分别为 1.82 亿元、2.12 亿元和 2.56 亿元，实现净利润分别为 1.64 亿元、1.29 亿元和 3.64 亿元，近三年平均净利润为 2.19 亿元，足以支付本期债券一年利息。

(1) 公司水务业务具有区域垄断性，每年有较为稳定的现金流入，2007 年，公司实现供水营业收入 1.38 亿元，供水管网安装及修理收入为 5,412.51 万元，排污收入为 4,837.07 万元。

(2) 公司保障性住房业务受政府支持，且市场需求量较大。随着在建项目的陆续完工，未来几年将为公司带来持续的现金流入。2007 年，公司经济房销售收入 1,571.95 万元，预计 2008 年可实现销售面积 14.71 万平方米，实现销售收入 44,392.49 万元。

(3) 公司还将借助现有的城市基础设施资产，通过停车收费、广告牌出租、地下管线整合等经营方式产生一定的现金流入。

(4) 公司拥有五常管委会区域内规划 1,800 亩商住综合用地土地、

杭州东明山森林公园等 21 块 1,562 亩土地以及临平街道(除经济开发区范围内)、南苑街道、东湖街道和星桥街道的一级土地开发资源。2008 年开始,公司将陆续开展土地开发工作。因此,未来一级土地开发收益将为本期债券按期偿付提供有力支持。

(5) 公司承担着余杭区有关城市道路改造、供排水管网设施建设、运营及维护等公用事业,近三年获得财政补贴收入分别为 36,550.59 万元、13,729.23 万元和 16,051.34 万元。未来余杭区基础设施建设力度的加大以及区财政收入的稳步提升,都是公司获得及时稳定财政补贴的基础。

2、政府的大力支持是本期债券按期偿付的有力保障

作为余杭区主要的基础设施投资和运营企业,余杭城建在项目投资、项目融资、债务偿还方面都得到了区政府财政的大力支持。2005~2007 年度,公司年均收到政府补贴收入 2.21 亿元,同时,为确保本期债券的还本付息,区财政承诺从 2009 年开始,在债券存续期内每年拨入 1.2 亿元作为公司企业债券的专项偿债补贴。此外区政府根据公司的投资和运营情况为公司进行了增资和资产注入,从而增强了公司的资金实力和经营能力。

近年来,余杭区财政实力逐步增强,2005~2007 年,余杭区的财政收入分别为 40.03 亿元、50.18 亿元和 65.78 亿元,增长率保持在 25% 以上,并且加大了基础设施投资建设力度,能够持续给予公司资金和政策支持。整体来看,余杭区经济快速稳定的发展,区政府的大力支持能够为公司的项目建设和债务偿还提供有效的资金补充。

3、良好的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了必要补充

发行人和国内多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系,截至 2008 年 3 月底,公司获得总计为 47 亿元的银行授信额度,具有较强的融资能力。如果公司未来不能及时足额偿还本期债券的本息,公司将凭借自身良好的资信状况,以及与金融机构良好的合作关系,通过间接

融资筹措本期债券还本付息所需资金。

4、杭州市城市建设投资集团有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务的情况，杭州市城市建设投资集团有限公司将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

第十五条 风险与对策

一、风险因素

投资者在购买本期债券时，应认真考虑下列各风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

2、偿付风险

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

3、流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无

法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（二）与行业相关的风险

1、政策风险

发行人主要从事城市基础设施的建设与经营，受到国家产业政策的影响。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、环境保护、城市规划、土地利用以及公用事业收费标准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。

2、经济周期风险

发行人主要从事城市基础设施建设项目开发和经营，而城市基础设施的投资规模及运营收益水平、公用事业行业的经营收益水平都受到经济周期影响。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

（三）与发行人有关的风险

1、发行人经营风险

发行人作为国有独资公司，在进行市场化经营，实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，对公司正常的经营收益产生一定的影响。

2、产品价格风险

发行人目前的主营收入主要来源于供排水业务。该业务的收费受公共事业价格水平的限制，由于收费标准及其调整均由物价局批准确定，因此，该收费标准能否随成本的上涨而及时调整将在很大程度上影响发行人的经济效益。

3、项目建设风险

本次募集资金投资项目均属于城市基础设施项目，都经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是，工程总体投资规模较大，建设周期较长，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，从而影响发行人的盈利水平。

4、投资规模扩张过快风险

近年来随着余杭区经济的快速发展，区政府对基础设施投资的力度逐渐加大，公司作为余杭区城市资产的经营主体，将在当地政府的大力支持下迎来有利的发展机遇。但与此同时，由于公司在建拟建项目的增多，投资规模迅速扩张也给公司经营管理增加了难度，投资项目未来给公司带来的收益也具有一定不确定性。

二、对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

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

2、偿付风险对策

目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能力。

公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

本期债券由杭州市城市建设投资集团有限公司提供本息全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，从而进一步增强了本期债券本息兑付的可靠性。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束 1 个月内，主承销商将协助发行人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，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、政策风险对策

发行人在现有的政策条件下将加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。另外，发行人还将通过研究提出合理的城市基础设施收费征收标准建议，并加强与杭州市余杭区政府有关部门的沟通，争取加快余杭城市基础设施建设以及经营管理的市场化进程。

2、经济周期风险对策

发行人从事的城市基础设施建设及其公用事业产品的生产和服务，受经济周期波动的影响相对较小。随着国民经济的快速增长和杭州市余杭区经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施和公用事业的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的

可持续发展。

（三）与发行人有关的风险对策

1、发行人经营风险对策

发行人作为受政府委托，进行资本运作和资本经营的投融资主体，一直受到余杭区政府的大力扶持。发行人将针对经营环境的变化，不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与环境的变化相适应，加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证公司的健康发展。

2、产品价格风险对策

相比其他国内可比城市，余杭区目前的城市基础设施收费处于较低的水平。目前，浙江省及杭州市物价局正在研究制订合理的城市供水价格及污水处理费的征收标准，以加快余杭区水务企业的市场化进程，提高水务企业整体运营效率。由此将对本期债券募集资金投资项目收益产生积极的影响。

3、项目建设风险对策

发行人将认真执行招标管理办法，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工和及时投入运营。

4、投资规模扩张过快风险对策

发行人在长期城建投资建设运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序，在项目较多的情况下，能较好的控制项目的工期、质量以及

成本。另一方面，发行人所投资的项目，在其经济效益、社会影响、可持续发展等方面都经过严格的论证，并得到有关主管部门的批准同意。另外，发行人所投资的项目大部分为余杭区城市基础设施项目，城区内基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市生活和投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极作用，对城市土地增值、房地产产业发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长均有明显的支持和拉动作用。这些都将为发行人提供直接或间接的支持。

第十六条 信用评级

一、信用评级报告的内容概要

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

（一）优势

- 1、余杭城建承担着杭州市余杭区城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务，是余杭区城市建设的重要平台；
- 2、浙江省杭州市余杭区经济的快速发展，为区财政对基础设施投资力度的加大提供条件，同时也为余杭城建创造了良好的外部经营环境；
- 3、余杭城建资金实力较强，财务结构较为合理。经营活动能够产生一定量的现金流入，货币资金充足，流动资产具有一定变现能力，财务弹性尚可；
- 4、本次债券发行筹集资金投入的项目均用于余杭区环境、水利、

供排水和城市道路等基础设施建设项目投资和建设；余杭区财政对城市基础设施建设的支持将为本期债券的还本付息提供较强的保障；

5、杭州市城市建设投资集团有限公司为本期债券提供无条件全额不可撤销连带责任担保，可为本期债券本息的到期偿付提供进一步保障。

（二）风险

1、城市基础设施和公用事业的收费能否随成本或者物价的上涨而及时调整，将在很大程度上影响余杭城建的经济效益；

2、余杭城建负责开发的土地，以及用于平衡湿地三期项目建设资金的土地出让情况将对公司未来的经济效益和现金流产生较大影响；

3、余杭城建未来几年投资规模较大，融资规模也将进一步上升，公司投融资管理难度和风险将加大；同时，在宏观调控中地方财政收入增速放缓也可能对公司的财政性收入、偿债能力产生一定影响。

二、跟踪评级安排

根据政府主管部门要求和上海新世纪资信评估投资服务有限公司的业务操作规范，在信用等级有效期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对发行人及其债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

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

（一）跟踪评级时间和内容

本评级机构对发行人的持续跟踪评级的期限为本评级报告出具日至失效日。

本次信用评级报告出具后，本评级机构每年将出具一次正式的定期

跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，本评级机构将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次信用评级报告出具之日起进行。由本评级机构持续跟踪评级人员密切关注与发行人有关的信息，当发行人发生了影响前次评级报告结论的重大事项时及时跟踪评级，如发行人受突发、重大事项的影响，本评级机构有权决定是否对原有信用等级进行调整，并出具不定期跟踪评级报告。

（二）跟踪评级程序

定期跟踪评级前向发行人发送“常规跟踪评级告知书”，不定期跟踪评级前向发行人发送“重大事项跟踪评级告知书”。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、发行人所发行金融产品的投资人、债权代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告签署之日后十个工作日内，发行人和本评级机构应在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

第十七条 法律意见

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

一、发行人系依照《公司法》设立并有效存续的国有独资公司，具有独立的法人资格，具备本次债券发行的主体资格。

二、发行人本次发行企业债券，已取得发行本次债券所需取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

三、发行人本次债券发行符合《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》和《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律、行政法规和规范性文件所规定的有关企业债券发行的各项实质条件。

四、本次债券发行《募集说明书》和《募集说明书摘要》所引用的法律意见书相关内容适当。

五、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主体长期信用等级为 AA-级，企业债券信用等级为 AA+级。发行人本次发行的信用评级符合《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》的规定。

六、担保人出具《担保函》，对本期债券提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保，担保人的担保行为真实、合法、有效，符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定。

七、中国建银投资证券有限责任公司作为本次债券发行的主承销商，具备法律、法规及规范性文件所规定的承销资格。主承销商与发行人签署的有关本次债券发行的承销协议内容合法有效。

八、发行人本次发行的申报材料符合《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》的要求。

九、发行人本次债券发行募集资金用途已经取得了相关主管部门的批准，符合国家产业政策。

结论意见：发行人已具备本期债券发行应必备的实质性条件和程序性条件，不存在影响发行人本次公司债券发行的重大法律障碍和重大法律风险；发行人的公司债券募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容适当。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

二、上市安排

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

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- 1、国家有关部门对本期债券的批准文件；
- 2、《2009 年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- 3、发行人 2005—2007 年经审计的财务报告；
- 4、担保人 2007 年经审计的财务报告；
- 5、上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、浙江天册律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、杭州市城市建设投资集团有限公司为本期债券出具的担保函；
- 8、杭州市余杭区财政局关于明确杭州余杭城市建设集团有限公司企业债券偿还基金的函。

二、查阅地点、方式及联系人

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

发行人：杭州余杭城市建设集团有限公司

注册地址：杭州余杭区东湖街道朝阳东路 183-1 号

联系人：杨如芬

联系电话：0571-89268585

传真：0571-89280666

邮政编码：311100

<http://www.yhcjtt.com>

主承销商：中国建银投资证券有限责任公司

法定代表人：杨小阳

注册资本：15 亿元

联系人：张婷婷、邹崇阳

电话：010-66276881/6551

传真：010-66276889

邮编：100031

<http://www.cjis.cn>

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一:

2009年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券发行网点表

地点	序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
北京市	1	中国建银投资证券有限责任公司	债券销售交易部	北京市西城区闹市口大街1号长安兴融中心2号楼7层	刘轶 贺巍	010-66276875 010-66276872
	2	国泰君安证券股份有限公司	固定收益证券总部	北京市西城区金融街28号盈泰中心2号楼9层	袁震 赵治国	010-59312882 010-59312887
	3	民生证券有限责任公司	债券销售交易部	北京市朝阳区朝阳门外大街16号中国人寿大厦1901号	刑欣 赵锦燕 杨甦华 张奕敏	010-85252652 010-85252650 010-85252605 010-85252605
	4	江南证券有限责任公司	固定收益部	北京朝阳区安立路甲56号	佟国栋	010-84801793
	5	首创证券有限责任公司	固定收益部	北京市朝阳区北辰东路8号辰运大厦三层	陈洁	010-84976758
	6	国信证券股份有限公司	固定收益部总部	北京市西城区金融街27号投资广场A座20层	樊莉萍 樊起虹 刘宸宇 许翔	010-66211553 010-66211559 010-66211327 010-66211426
上海市	7	国泰君安证券股份有限公司	固定收益证券总部	上海市银城中路168号上海银行大厦29层	侯斌	021-68876202
	8	国金证券股份有限公司	固定收益部	上海市中山南路969号谷泰滨江大厦15A	孙恬	021-68826801
	9	海通证券股份有限公司	固定收益部	上海市广东路689号海通证券大厦1403室	杨洋 黄欣	021-23219575 021-23219584
	10	招商证券股份有限公司	债券销售交易部	北京市海淀区西直门北大街60号首钢国际大厦6层	马逸伦 汪浩	021-68407997 010-82292869
江苏省	11	南京证券有限责任公司	固定收益部	南京市大钟亭8号	薛立军	025-57710515

附表二：

发行人2005年、2006年和2007年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

资 产	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产：			
货币资金	789,052,393.18	347,908,752.82	278,759,192.28
短期投资		3,061,610.00	
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	3,479,809.65	1,520,947.41	956,336.32
其他应收款	210,869,676.17	541,107,743.78	346,452,545.65
预付账款	10,447,974.98	10,902,612.48	4,796,598.18
应收补贴款			
存货	782,270,857.69	368,207,291.50	151,012,322.76
待摊费用	5,520.00	18,620.00	
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计	1,796,126,231.67	1,272,727,577.99	781,976,995.19
长期投资：			
长期股权投资	19,259,088.23	22,600,176.93	25,641,265.63
长期债权投资			
长期投资合计	19,259,088.23	22,600,176.93	25,641,265.63
其中：合并价差			
其中：股权投资差额	1,113,696.23	4,454,784.93	7,795,873.63
固定资产：			
固定资产原价	1,330,202,395.61	1,254,583,122.79	849,195,622.94
减：累计折旧	333,521,033.96	269,737,561.73	171,040,479.28
固定资产净值	996,681,361.65	984,845,561.06	678,155,143.66
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	996,681,361.65	984,845,561.06	678,155,143.66
工程物资	7,316,937.00	1,730,181.00	429,461.50
在建工程	2,628,107,755.20	591,241,531.64	339,768,288.64
固定资产清理			
固定资产合计	3,632,106,053.85	1,577,817,273.70	1,018,352,893.80
无形资产及其他资产：			
无形资产	3,786,241,601.08	6,618,607.70	3,715,794.91
长期待摊费用	1,337,664.64	1,394,331.28	1,450,997.92
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计	3,787,579,265.72	8,012,938.98	5,166,792.83
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计	9,235,070,639.47	2,881,157,967.60	1,831,137,947.45

负债和股东权益	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动负债:			
短期借款	645,000,000.00	185,000,000.00	180,000,000.00
应付票据			
应付账款	55,834,795.94	78,465,227.43	25,087,671.09
预收账款	316,752,901.03	149,563,574.68	102,086,594.02
应付工资	22,112.00	16,801,960.92	16,046,205.55
应付福利费	955,352.36	565,172.56	584,472.99
应付股利			131,977.95
应交税金	7,982,870.18	4,931,035.14	2,376,746.67
其他应交款	1,464,927.05	571,991.41	391,645.83
其他应付款	214,331,004.63	92,375,608.36	96,097,104.86
预提费用	13,361,126.33	2,131,689.02	850,917.13
预计负债			
一年内到期的长期负债	545,600,000.00	10,000,000.00	25,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,801,305,089.52	540,406,259.52	448,653,336.09
长期负债:			
长期借款	1,860,620,000.00	1,011,220,000.00	285,620,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款	66,527,272.30	73,999,999.59	79,127,272.34
其他长期负债			
长期负债合计	1,927,147,272.30	1,085,219,999.59	364,747,272.34
递延税项:			
递延税款贷项			
负债合计	3,728,452,361.82	1,625,626,259.11	813,400,608.43
少数股东权益	1,428,403.38	1,370,856.58	1,243,738.72
股东权益:			
股本	687,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
减:已归还投资			
股本净额	687,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	4,017,584,252.11	617,924,495.50	480,262,497.52
盈余公积	94,404,771.63	65,205,508.27	51,783,963.76
其中:法定公益金			12,201,230.30
未分配利润	706,200,850.53	371,030,848.14	284,447,139.02
其中:拟分配现金股利			
外币报表折算差额			
股东权益合计	5,505,189,874.27	1,254,160,851.91	1,016,493,600.30
负债和股东权益总计	9,235,070,639.47	2,881,157,967.60	1,831,137,947.45

附表三：

发行人2005年、2006年和2007年经审计的合并利润及利润分配表

单位：人民币元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、主营业务收入	256,031,608.36	212,038,388.36	181,900,828.84
减：主营业务成本	210,127,107.98	169,475,789.00	140,324,267.66
主营业务税金及附加	9,821,396.52	7,558,958.14	3,062,172.61
二、主营业务利润	36,083,103.86	35,003,641.22	38,514,388.57
加：其他业务利润	4,904,221.83	4,610,274.49	3,164,929.76
减：营业费用	148,263.37	152,761.95	74,390.00
管理费用	30,211,273.31	27,912,198.90	18,771,537.51
财务费用	19,334,563.09	21,063,134.73	16,138,373.55
三、营业利润	-8,706,774.08	-9,514,179.87	6,695,017.27
加：投资收益	13,900,850.19	5,717,686.89	-912,437.58
补贴收入	365,505,905.30	137,292,275.24	160,513,380.14
营业外收入	510,217.94	340,347.40	10,211.55
减：营业外支出	613,897.31	1,625,685.63	1,374,854.82
四、利润总额	370,596,302.04	132,210,444.03	164,931,316.56
减：所得税	6,049,135.20	2,738,089.18	639,427.16
少数股东损益	177,901.09	164,535.04	21,065.86
五、净利润	364,369,265.75	129,307,819.81	164,270,823.54
加：年初未分配利润	371,030,848.14	284,447,139.02	136,931,273.62
其他转入			
六、可供分配利润	735,400,113.89	413,754,958.83	301,202,097.16
减：提取法定盈余公积	29,199,263.36	13,421,544.51	16,754,958.14
提取法定公益金			
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
利润归还投资			
七、可供投资者分配的利润	706,200,850.53	400,333,414.32	284,447,139.02
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利		29,302,566.18	
转作股本的普通股股利			
八、未分配利润	706,200,850.53	371,030,848.14	284,447,139.02

附表四：

发行人2005年、2006年和2007年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 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	467,649,292.85	243,273,802.09	186,143,698.09
收到的税费返还	305,465.62	130,267.91	61,127.30
收到的其他与经营活动有关的现金	1,133,750,907.29	309,839,268.71	627,421,811.14
现金流入小计	1,601,705,665.76	553,243,338.71	813,626,636.53
购买商品、接受劳务支付的现金	480,122,774.09	297,564,524.38	175,518,974.64
支付给职工以及为职工支付的现金	56,244,164.91	27,698,188.66	30,860,233.92
支付的各项税费	22,381,660.84	15,806,792.38	11,393,332.30
支付的其他与经营活动有关的现金	401,957,887.18	379,324,057.91	508,892,110.79
现金流出小计	960,706,487.02	720,393,563.33	726,664,651.65
经营活动产生的现金流量净额	640,999,178.74	-167,150,224.62	86,961,984.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	14,457,585.00	24,107,961.38	5,600,000.00
取得投资收益所收到的现金	17,241,938.89	9,165,922.77	2,428,651.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,815,537.70	89,830.59	189,632.00
收到的其他与投资活动有关的现金	50,673,115.05	17,083,251.00	12,647,910.30
现金流入小计	84,188,176.64	50,446,965.74	20,866,193.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,084,435,396.10	440,761,820.15	302,375,793.30
投资所支付的现金	296,395,975.00	27,276,718.56	5,600,000.00
其中：购买子公司所支付的现金	285,000,000.00		
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计	2,380,831,371.10	468,038,538.71	307,975,793.30
投资活动产生的现金流量净额	-2,296,643,194.46	-417,591,572.97	-287,109,599.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	385,000,000.00	9,000,000.00	5,000,000.00
取得借款所收到的现金	2,095,000,000.00	1,153,900,000.00	326,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		4,116,131.47	47,183,763.65
现金流入小计	2,480,000,000.00	1,167,016,131.47	378,683,763.65
偿还债务所支付的现金	250,000,000.00	415,700,000.00	187,600,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	125,739,291.25	89,952,046.05	32,141,062.34
支付的其他与筹资活动有关的现金	52,472,727.29	7,472,727.29	5,200,000.01
现金流出小计	428,212,018.54	513,124,773.34	224,941,062.35
筹资活动产生的现金流量净额	2,051,787,981.46	653,891,358.13	153,742,701.30
四、汇率变动对现金的影响额	-325.38		
五、现金及现金等价物净增加额	396,143,640.36	69,149,560.54	-46,404,913.70

附表五：

杭州市城市建设投资集团有限公司 2007 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

资 产	2007 年 12 月 31 日
流动资产：	
货币资金	5,472,292,717.26
短期投资	2,529,198,442.41
应收票据	65,189,263.15
应收账款	280,934,211.30
预付款项	373,897,107.33
应收股利	
应收利息	1,863,466.20
其他应收款	2,394,297,900.52
存货	6,089,727,052.06
其中：原材料	
库存商品（产成品）	
一年内到期的长期债权投资	600,000,000.00
其他流动资产	7,358,141.53
流动资产合计	17,814,758,301.76
非流动资产：	
长期股权投资	
长期股权投资	809,640,359.18
股权分置流通权	
固定资产原价	20,047,825,795.56
减：累计折旧	6,435,520,995.81
固定资产净值	13,612,304,799.75
减：固定资产减值准备	36,590,321.22
固定资产净额	13,575,714,478.53
工程物资	12,090,770.19
在建工程	1,819,481,020.21
固定资产清理	5,524,612.96
无形资产	644,329,665.97
其中：土地使用权	
合并价差	
长期待摊费用（递延资产）	44,791,877.93
递延税款借项	315,334.52
其他非流动资产（其他长期资产）	16,182,382,241.26
其中：特准储备物资	
非流动资产合计	33,094,270,360.75
资产总计	50,909,028,662.51

负债和股东权益	2007年12月31日
流动负债：	
短期借款	3,510,000,000.00
应付款证	
应付票据	187,110,000.00
应付账款	707,809,715.41
预收款项	3,765,675,583.37
应付职工薪酬	127,388,921.82
其中：应付工资	97,959,888.58
应付福利费	
应交税费	177,850,888.35
其中：应交税金	-47,677,006.92
应付利息	
应付股利（应付利润）	14,908,132.97
其他应付款	2,896,575,531.43
一年内到期的非流动负债	2,443,818,296.29
其他流动负债	1,043,517,403.72
流动负债合计	14,874,654,473.36
非流动负债：	
长期借款	9,154,423,877.99
应付债券	1,025,657,776.96
长期应付款	1,355,514,862.06
专项应付款	571,909,450.69
预计负债	579,465,408.17
其他非流动负债	594,186,225.51
非流动负债合计	13,281,157,601.38
负债合计	28,155,812,074.74
所有者权益（或股东权益）：	
实收资本（股本）	6,524,008,925.58
国家资本	6,524,008,925.58
资本公积	6,920,919,315.56
拨入专项资金	8,133,378,327.28
盈余公积	81,285,100.14
未确认的投资损失（以“-”号填列）	-149,316,282.39
未分配利润	426,270,163.25
其中：现金股利	
外币报表折算差额	
归属于母公司所有者权益合计	21,936,545,549.42
少数股东权益	816,671,038.35
所有者权益合计	22,753,216,587.77
减：未处理财产损失	
所有者权益合计（剔除未处理财产损失后的金额）	22,753,216,587.77
负债和所有者权益总计	50,909,028,662.51

附表六：

杭州市城市建设投资集团有限公司 2007 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2007 年 12 月 31 日
一、营业收入	5,884,905,010.26
其中：主营业务收入	5,716,334,701.09
其他业务收入	168,570,309.17
减：营业成本	4,995,723,983.76
其中：主营业务成本	4,903,040,898.20
其他业务成本	92,683,085.56
营业税金及附加	195,037,454.91
销售费用	286,906,464.15
管理费用	1,069,373,197.37
其中：业务招待费	
研究与开发费	
财务费用	189,758,348.01
其中：利息支出	218,098,457.41
利息收入	65,409,679.47
汇兑净损失（汇兑净收益以“-”号填列）	-3,471,951.04
其他	
投资收益（损失以“-”号填列）	305,907,334.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-545,987,103.39
加：营业外收入	1,081,367,859.53
其中：非流动资产处置利得	
非货币性资产交换利得（非货币性交易收益）	
政府补助（补贴收入）	995,983,602.16
债务重组利得	
减：营业外支出	73,770,105.59
其中：非流动资产处置损失	
非货币性资产交换损失（非货币性交易损失）	
债务重组损失	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	461,610,650.55
减：所得税费用	190,214,785.27
加：#*未确认的投资损失	98,730,011.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	370,125,876.89
减：*少数股东损益	127,943,883.99
五、归属于母公司所有者的净利润	242,181,992.90

附表七：

杭州市城市建设投资集团有限公司 2007 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2007 年 12 月 31 日
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	6,835,374,110.22
收到的税费返还	438,422,802.75
收到的其他与经营活动有关的现金	3,526,033,069.69
经营活动现金流入小计	10,799,829,982.66
购买商品、接受劳务支付的现金	4,358,617,439.36
支付给职工以及为职工支付的现金	1,055,708,212.81
支付的各项税费	876,772,639.58
支付的其他与经营活动有关的现金	3,463,065,243.54
经营活动现金流出小计	9,754,163,535.29
经营活动产生的现金流量净额	1,045,666,447.37
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	2,079,414,224.83
取得投资收益所收到的现金	334,498,609.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	41,025,915.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	37,547,809.21
收到的其他与投资活动有关的现金	2,374,221,877.56
投资活动现金流入小计	4,866,708,436.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,420,351,283.86
投资所支付的现金	3,419,115,080.25
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付的其他与投资活动有关的现金	1,471,784,266.35
投资活动现金流出小计	6,311,250,630.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,444,542,193.96
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	971,592,330.68
取得借款所收到的现金	9,052,521,851.13
收到的其他与筹资活动有关的现金	835,430,402.93
筹资活动现金流入小计	10,859,544,584.74
偿还债务所支付的现金	7,779,799,829.29
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	435,127,200.81
支付的其他与筹资活动有关的现金	815,883,941.12
筹资活动现金流出小计	9,030,810,971.22
筹资活动产生的现金流量净额	1,828,733,613.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,511.51
五、现金及现金等价物净增加额	1,429,855,355.42
加：期初现金及现金等价物余额	4,042,437,361.84
六、期末现金及现金等价物余额	5,472,292,717.26