2012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

发 行 人：杭州余杭城市建设集团有限公司

主承销商：中国中投证券有限责任公司

声　明

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

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

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

投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书摘要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。

其他重大事项或风险提示

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

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

本期债券基本要素

债券名称：2012年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券（简称“12余城建债”）。

发行总额：人民币12亿元。

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

债券利率：本期债券采用固定利率，票面年利率为7.55%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.37%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5.18%，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。

发行价格：本期债券面值100元，平价发行。

发行方式：本期债券采取通过上海证券交易所向机构投资者协议发行和承销团设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行相结合的方式。

上海证券交易所协议发行是指通过主承销商设置的发行网点面向持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。上海证券交易所协议发行部分预设发行总额为3亿元。

承销团设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分预设发行总额为9亿元。通过承销团设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分之间采取双向回拨制，发行人和主承销商可根据市场情况对承销团设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分和上海证券交易所向机构投资者协议发行部分的数量进行回拨调整。

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

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：中国投资担保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。

释　义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

公司、余杭城建、发行人：指杭州余杭城市建设集团有限公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

余杭区国资办：杭州市余杭区国有资产管理办公室。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币12亿元的2012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《2012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《2012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：指中国中投证券有限责任公司。

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：指中国投资担保有限公司。

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。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

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

上证所：上海证券交易所。

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

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日和休息日）。

元：指人民币元。

第一条　债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改财金〔2012〕650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

住所：杭州余杭区南苑街道南大街326号

注册资本：叁拾亿元

联系人：杨如芬、程宁芳

电话：0571-89268585

传真：0571-89268586

邮编：311100

二、承销团

（一）主承销商：中国中投证券有限责任公司

法定代表人：龙增来

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

注册资本：伍拾亿元

联系人：张婷婷、邹崇阳、李宁、吴思宇

联系地址：北京市西城区太平桥大街18号丰融国际大厦12层北翼

电话：010-63222881、63222551、63222884、63222885

传真：010-63222809

邮编：100032

（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

住所：浦东新区商城路618号

联系人：赵颖楠

联系地址：北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层

电话：010-59312889

传真：010-59312892

邮编：100140

2、首创证券有限责任公司

法定代表人：俞昌建

住所：北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座

联系人：张志名

联系地址：北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座固定收益总部

电话：010-59366106

传真：010-59366108

邮编：100088

（三）分销商

1、招商证券股份有限公司

法定代表人：宫少林

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层

联系人：汪浩、张华

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：010-82292869、010-82295547

传真：010-82293691

邮编：100088

2、宏源证券股份有限公司

法定代表人：冯戎

住所：乌鲁木齐文艺路233号宏源大厦

联系人：樊玮娜、王慧晶、彭林江

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号恒奥中心B座5层固定收益总部

电话：010-88085995、88085997、88085128

传真：010-88085129、88085373

邮编：100033

3、国金证券股份有限公司

法定代表人：冉云

住所：成都市青羊区东城根上街95号

联系人：孙恬

联系地址：上海市中山南路969号谷泰滨江大厦15A

电话：021-61038302

传真：021-61356530

邮编：200011

4、太平洋证券股份有限公司

法定代表人：王超

住所：云南省昆明市青年路389号志远大厦18层

联系人：刘士杰

联系地址：北京市西城区北展北街9号华远企业号D座三单元

电话：010-88321989

传真：010-88320685

邮编：100044

5、民生证券有限责任公司

法定代表人：岳献春

住所：北京市朝阳区朝外大街16号

联系人：邢欣、贾析勤

联系地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16层

电话：010-85127608、010-85127683

传真：010-85127929

邮编：100005

6、信达证券股份有限公司

法定代表人：高冠江

住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

联系人：周涛

联系地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼四层

电话：010-63081063

传真：010-63081061

邮编：100031

7、德邦证券有限责任公司

法定代表人：方加春

住所：上海市普陀区曹杨路510号南半幢9楼

联系人：程晨

联系地址：上海市福山路500号城建国际中心26楼

电话：021-68768087

传真：021-68767880

邮编：200120

三、担保人——中国投资担保有限公司

法定代表人：刘新来

住所：北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦写字楼9层

联系人：石军、李峰、张子范、张莹

联系地址：北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦写字楼9层

电话：010-88822712、88822717、88822596、88822526

传真：010-68437040

邮编：100048

四、交易所发行场所——上海证券交易所

法定代表人：张育军

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传　真：021-68804868

邮政编码：200120

五、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：刘成相

住所：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座5层

联系人：李杨、田鹏

联系电话：010-88170735、88170738

传真：010-88086356

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

总经理：王迪彬

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路　166　号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传　真：021-68870059

邮政编码：200120

六、审计机构：天健会计师事务所有限公司

法定代表人：胡少先

住所：杭州市西溪路128号9楼

联系人：王国海、向晓三、蒋舒媚

联系地址：杭州市西溪路128号新湖商务大厦7层

电话：0571-88216888

传真：0571-88216999

邮编：310007

七、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

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

联系人：蒋卫、姚可

联系地址：上海市汉口路398号华盛大厦14层

电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮编：200001

八、发行人律师：浙江天册律师事务所

负责人：章靖忠

住所：杭州杭大路1号黄龙世纪广场A-11

联系人：傅羽韬、熊琦

联系地址：杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座8楼

电话：0571-87901111、87901506

传真：0571-87902008

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：2012年杭州余杭城市建设集团有限公司公司债券（简称“12余城建债”）。

三、发行总额：人民币12亿元。

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

五、债券利率：本期债券采用固定利率，票面年利率为7.55%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.37%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5.18%，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。

六、发行方式：本期债券采取通过上海证券交易所向机构投资者协议发行和承销团设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行相结合的方式。

上海证券交易所协议发行是指通过主承销商设置的发行网点面向持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。上海证券交易所协议发行部分预设发行总额为3亿元。

承销团设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分预设发行总额为9亿元。通过承销团设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分之间采取双向回拨制，发行人和主承销商可根据市场情况对承销团设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分和上海证券交易所向机构投资者协议发行部分的数量进行回拨调整。

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

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

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

十、发行期限：5个工作日，自2012年3月29日起，至2012年4月5日止。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2012年3月29日。

十二、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的3月29日为该计息年度的起息日。

十三、计息期限：自2012年3月29日起至2019年3月28日止。

十四、付息日：2013年至2019年每年的3月29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）。

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

十六、兑付日：2015年至2019年每年的3月29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）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为中国中投证券有限责任公司，副主承销商为国泰君安证券股份有限公司、首创证券有限责任公司，分销商为招商证券股份有限公司、宏源证券股份有限公司、国金证券股份有限公司、太平洋证券股份有限公司、民生证券有限责任公司、信达证券股份有限公司、德邦证券有限责任公司。

二十、债券担保：中国投资担保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：本期债券发行结束后，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中投证券有限责任公司，副主承销商国泰君安证券股份有限公司、首创证券有限责任公司，分销商招商证券股份有限公司、宏源证券股份有限公司、国金证券股份有限公司、太平洋证券股份有限公司、民生证券有限责任公司、信达证券股份有限公司、德邦证券有限责任公司组成的承销团以余额包销方式承销。

第五条　认购与托管

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

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

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

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

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第六条　债券发行网点

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

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

第七条　认购人承诺

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

一、接受募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

三、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有关证券交易场所交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

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

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

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

（四）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承继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一次。本期债券付息日为2013年至2019年每年的3月29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）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款。从第三个计息年度起，即自2015年起至2019年逐年按照债券发行总额的20%比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。中央国债登记公司将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

本期债券本金的兑付日为2015年至2019年每年的3月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

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

第九条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：杭州余杭城市建设集团有限公司

住址：杭州余杭区南苑街道南大街326号

法定代表人：何玉水

注册资本：叁拾亿元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

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

公司作为杭州市余杭区城市基础设施建设领域资产规模最大的国有企业，其主要职能是承担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。以政府主导、市场运作的模式经营城市存量资产；并将余杭区土地、空间、广告、人才、基础设施等各类社会资源进行有效整合与集聚，以此提升企业的核心竞争力，确保国有资产保值增值。目前，公司主要业务板块包括水务、保障性住房建设、一级土地开发、市政工程建设等。

截至2010年底，公司资产总额2,303,914.30万元，负债总额1,354,712.71万元，所有者权益（不含少数股东权益）948,036.39　万元。2010年，公司实现主营业务收入188,148.62万元，实现净利润71,184.37万元。

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

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

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

三、股东基本情况

公司股东为杭州市余杭区国有资产管理办公室。余杭区国资办为杭州市余杭区人民政府直属的特设机构，代表区政府履行出资人职责，持有余杭城建100%股权。

第十条　发行人业务情况

一、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

公司作为杭州市余杭区城市基础设施建设领域资产规模最大的国有企业，其主要职能是承担余杭区城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务。公司根据国家的产业政策、余杭区经济发展战略和社会发展的要求，进一步明确了政府投资主体的功能定位。

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

（二）发行人在行业中的竞争优势

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、实施基础设施建设任务的国有独资公司，在项目建设、资源获取等方面都得到区政府的大力支持，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

1、区域位置优势

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。2010年，余杭区实现生产总值（GDP）620.83亿元，可比增长13.8%；完成规模工业产值1,296.26亿元，增长23.2%；完成全社会固定资产投资361.67亿元，增长22.1%。余杭区经济的快速发展，为公司提供了强大的发展动力。

2、政府支持优势

作为余杭区基础设施投资、资产运营最重要的国有企业，余杭城建在资金及政策等方面得到了区政府财政的大力支持。余杭区人民政府每年从财政预算中安排专项建设资金，用于城市基础设施建设。另外，余杭区政府根据公司的投资和运营情况还在税收、项目开发等方面给予公司政策扶持，公司的核心竞争力得到进一步提升。

3、行业垄断优势

公司经营余杭区国资办授权的国有资产，是余杭区政府指定授权的从事供排水、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，公司授权开发的土地资源丰富，具有明显的区域性行业垄断优势。

4、业务管理优势

公司的业务管理优势明显，在长期城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，能够较好的控制项目工期、质量以及成本。

二、发行人主营业务模式及状况

（一）主营业务模式

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、对外投资及房地产开发等。

（二）公司生产经营情况

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，盘活和优化区内存量资产，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。

由于公司投资与经营的资产主要以非盈利性资产为主，主营业务收入来自水务、保障性住房建设、一级土地开发、市政工程建设等。2008~2010年公司主营业务收入分别为70,006.15万元、75,834.11万元、188,148.62万元。

1、水务业务

公司供排水业务主要由其下属水务公司负责实施。水务公司主要负责余杭区供排水系统的统一管理和运行，经营范围包括余杭区供排水基础设施建设管理、自来水供应管理、城市污水收集处理运营管理、供排水设备和物资的供应等。2010年公司共实施供排水基础设施项目62个，完成投资概算9.77亿元，实现供排水业务收入33,198.96万元。

①供水业务情况

公司供水业务主要以自来水生产与供水服务为主，供水区域达966平方公里，约占余杭区总面积的80%，现有城乡供水客户23万余户，自来水普及率达到95%。2010年，公司共实施供水项目53个，完成概算4.67亿元，包括新建供水加压泵站1座，扩建净水厂1座，提高日供水处理能力4万吨，敷设供水管道147公里。截至2010年底，公司供水管道总长6,747公里，供水能力为59万吨/日。销售方面，2010年公司全年完成售水总量10,663万吨，较上年增加6.61%；实现供水营业收入16,413.61万元，较上年增加6.49%，水费回收率达到99.84　%。近几年公司售水量情况如下：

年　份	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
销售水量(万吨)	7,991	8,805	9,265	10,002	10,663

②排水业务情况：

公司排水业务主要以城市污水的收集处理及运营为主。截至2010年底，公司污水处理能力达到32.7万吨/日，污水处理量达到13.98万吨/日，全区城镇生活污水处理率达到80.2%以上。2010年，公司共实施污水项目9个，完成概算5.1亿元，包括新建污水泵站11座，扩建污水泵站1座，调节池3座，新建污水管道116公里，新增统计纳管水量3.2万吨/日，进一步完善了全区的污水收集系统。2010年公司全年完成污水处理5,102万吨，较上年增长34.3%，其中塘栖、良渚、余杭和崇贤四个污水处理厂处理量为2,492万吨，这七格污水处理厂处理量为2,610万吨，实现污水处理费收入9,453.84万元，较上年增长13.67%。随着公司污水处理设施建设及处理能力的不断改善，相关业务收入将实现持续稳定的增长。

2、保障性住房建设业务

公司保障性住房建设业务的开展主要依托其下属保障房公司进行。保障房公司是余杭区唯一一家承担政府保障性住房开发建设的企业，其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2010年底，公司保障性住房开工11万平方米、竣工30.55万平方米，完成保障性住房销售654套（经济适用房174套、人才专用房253套、外来务工人员公寓111间、拆迁安置房104套、廉租住房12套），总销售面积5.77万平方米，实现销售收入18,418.63万元。

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、工程建设等都得以顺利进行。未来几年，随着公司在建项目的陆续完工，将会为公司带来较为稳定的收益。

3、一级土地开发业务

根据国家关于国有土地储备的管理办法，余杭区政府赋予公司土地一级市场开发的职能，在区政府的大力支持下，公司土地一级市场开发业务发展迅速，大大提高了区内国有土地利用率及生产能力。近年来公司依照区内的土地使用规划，承担了大量土地一级市场开发任务，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、大东安旧城改造土地开发收益用于平衡其项目建设资金外，公司还承担杭州东明山森林公园等21宗共计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。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。2008年以来，公司不断加大土地开发力度，近三年共形成相关业务收入169,437.38万元。未来几年，随着公司土地整理规模的扩大，相关业务收入将逐步增长。

4、市政工程建设业务

公司作为余杭区基础设施建设的实施主体，担负着区内城市道路建设、养护、环境整治等重要任务。2010年是余杭区“项目建设三年行动计划”的中间之年，公司遵照市委、市政府的工程建设安排，主要承担了勾仁大道北线、沪杭高铁余杭站疏散中心、拱康路延伸二期等共26个项目的建设任务，其中续建项目13个，新建项目13个，目标计划投资额20.22亿元，实际完成投资额20.63亿元，完成率102%。

第十一条　发行人财务情况

天健会计师事务所有限公司对公司2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日的合并资产负债表，2008年度、2009年度和2010度的合并利润及利润分配表、合并现金流量表进行了审计，并出具了天健审〔2011〕534号的标准无保留意见的审计报告。本文中发行人2008-2010年度的财务数据均来源于经审计的财务报告。

一、发行人主要财务数据

公司主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项　目	2010年度/末	2009年度/末	2008年度/末
1、资产总计	2,303,914.30	1,823,865.20	1,389,291.07
其中：流动资产	818,533.91	660,784.17	438,550.78
2、负债合计	1,354,712.71	1,122,767.26	794,639.09
其中：流动负债	264,221.38	431,859.56	453,103.64
3、所有者权益(不含少数股东权益)	948,036.39	700,948.81	594,504.31
4、主营业务收入	188,148.62	75,834.11	70,006.15
5、利润总额	71,391.62	87,503.68	40,763.73
6、净利润	71,184.37	87,397.02	40,568.29
7、经营活动净现金流量	82,946.53	31,665.39	-99,312.34
8、现金流量净额	-79,966.08	56,444.68	45,582.46

二、发行人主要财务指标

发行人近三年营运能力指标

项目	2010年	2009年	2008年
存货周转次数	0.34	0.28	0.54
应收帐款周转次数	468.20	140.86	162.72
总资产周转率	0.09	0.05	0.06

注：存货周转次数=主营业务成本/平均存货

应收账款周转次数=主营业务收入/平均应收账款

总资产周转率=主营业务收入/平均资产总额

发行人近三年盈利数据

单位：万元

项目	2010年	2009年	2008年
主营业务收入	188,148.62	75,834.11	70,006.15
主营业务利润	66,982.51	21,141.08	11,034.35
利润总额	71,391.62	87,503.68	40,763.73
净利润	71,184.37	87,397.02	40,568.29
主营业务毛利率	35.60%	27.88%	15.76%

注：主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%

发行人近三年偿债能力指标

项目	2010年	2009年	2008年
流动比率(倍)	3.10	1.53	0.97
速动比率(倍)	1.38	0.95	0.65
资产负债率(%)	58.80%	61.56%	57.20%
利息覆盖倍数(倍)	6.69	10.80	4.37

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%

利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/计入财务费用的利息支出

发行人近三年现金流量数据

单位：万元

项　目	2010年度	2009年度	2008年度
经营活动现金流入	361,930.74	192,361.82	112,845.95
经营活动现金流出	278,984.22	160,696.43	212,158.30
经营活动产生的现金流量净额	82,946.53	31,665.39	-99,312.34
投资活动现金流入	995,545.31	334,219.08	255,775.66
投资活动现金流出	949,572.73	552,241.08	389,306.40
投资活动产生的现金流量净额	45,972.58	-218,022.00	-133,530.74
筹资活动现金流入	396,088.63	778,114.35	442,259.10
筹资活动现金流出	604,973.82	535,313.05	163,833.56
筹资活动产生的现金流量净额	-208,885.19	242,801.30	278,425.54
现金及现金等价物净增加额	-79,966.08	56,444.68	45,582.46

第十二条　已发行尚未兑付的债券

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

公司于2009年2月20日发行了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”）。该债券为实名制记账式债券，发行总额人民币10亿元，期限5年，票面年利率5.04%，目前尚未到期。

第十三条　募集资金用途

发行人本期债券募集资金12亿元，将用于西溪国家湿地公园综合保护三期工程、余杭区仁和水厂供水工程和临平大东安社区综合改造安置房项目，上述项目均经有关部门批准，总投资额为54.6亿元。

本期债券募集资金使用计划如下：

募集资金用途			项目总投资	可发债规模	使用募集资金
			(亿元)	(亿元)	(亿元)
投资项目	1	西溪国家湿地公园综合保护三期工程	42.40	20.00	6.00
	2	余杭区仁和水厂供水工程	5.49	3.20	3.00
	3	临平大东安社区综合改造安置房项目	6.71	4.00	3.00
		项目投资合计	54.60		12.00
		募集资金合计			12.00

注：公司2009年发行的10亿元公司债券中，西溪国家湿地公园综合保护三期工程已经使用债券资金5.4亿元，计算本次可发债规模时已扣除上期债券使用额度。

第十四条　偿债保证措施

一、债券担保

中国投资担保有限公司（以下简称“中投保公司”）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