中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2018.08.16 星期四
本版编辑：王丽娟 Email：crdzbs@163.com 热线：(010)56805137

2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要

发 行 人：杭州良渚文化城集团有限公司

主承销商：财 通 证 券 股 份 有 限 公 司

声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不担控府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

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

三、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，对本期债券募集说明书的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽责的义务。

五、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做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称"18良渚停车场专项债"）。

（二）发行总额：不超过（含）人民币15亿元。

（三）债券期限：7年期固定利率债券，本期债券设置提前偿还条款，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。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5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（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内相应不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）还本付息方式：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，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。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。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所发行网上认购的方式发行。

（七）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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）债券担保：本期债券无担保。

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

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司：指杭州良渚文化城集团有限公司。

本期债券：指2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券。

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《2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

主承销商/债权代理人：指财通证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行及承销签订的《2017年杭州良渚文化城集团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团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项目行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

《债权代理协议》：指《2017年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2017年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项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《2017杭州良渚文化城集团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》。

债券持有人：指2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券的投资者。

账户监管人：指杭州银行股份有限公司余杭良渚支行。

工作日：指中国境内商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

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

元：如无特别说明，指人民币元。

第一章 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕118号文批准公开发行。

本期债券业经浙江省发展和改革委员会审核批准，并出具了浙发改财金〔2017〕987号转报文。

本期债券发行的相关议案已于2017年7月28日由发行人董事会审议通过，2017年8月17日发行人股东出具《关于同意发行2017年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券的批复》（余财国资〔2017〕74号），同意发行人发行城市停车场建设专项债券的相关提案。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：杭州良渚文化城集团有限公司

住所：杭州市余杭区良渚街道逸盛路183号　　法定代表人：王建立　　联系人：唐欢

联系地址：浙江省杭州市余杭区通运街376号8721室　　联系电话：0571-89167192　　传真：0571-88778368　　邮政编码：311113

二、承销团

（一）主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201、501、502、1103、1601-1615、1701-1716室

法定代表人：陆建强　　联系人：赵蒙、郭欣昊、于洁昊　　联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1506室

联系电话：0571-87220821　　传真：0571-87820057　　邮政编码：310007

（二）分销商

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼　　法定代表人：王常青　　联系人：孙金城

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层　　联系电话：010-86451000　　传真：010-65608445　　邮政编码：100010

2、浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路201号　　法定代表人：吴承根　　联系人：王君鑫

联系地址：浙江省杭州市江干区五星路201号　　联系电话：0571-87003135　　传真：0571-87903239　　邮政编码：310020

3、东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：田洪　　联系人：陈海蓝　　联系地址：上海市浦东新区南洋泾路555号7号楼3楼

联系电话：0755-23176888　　传真：0755-23176999　　邮政编码：200135

三、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　　法定代表人：水汝庆　　联系人：张志杰、李皓

联系地址：北京市西城区金融大街10号　　联系电话：010-88170733、88170745　　传真：010-88170752、66061875　　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：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国证券登记结算大厦　　负责人：戚商　　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3楼　　联系电话：021-68870172　　传真：021-68870064　　邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

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：段东兴

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦　　联系电话：021-68808888　　传真：021-68802819　　邮政编码：200120

五、审计机构：浙江经会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慧忠路甲18号现代城商务中心1506室　　执行事务合伙人：黄锦辉　　联系人：李亚军

联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场东区4层　　联系电话：0573-82627531　　传真：0573-82627279　　邮政编码：314000

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101　　法定代表人：闫衍　　联系人：陈恭

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101　　联系电话：010-66428877　　传真：010-66426100　　邮政编码：100010

七、发行人律师：浙江腾智律师事务所

住所：杭州市余杭区塘栖803号冠苑双子座A楼4层　　负责人：胡东证　　联系人：宋晶晶

联系地址：杭州市余杭区塘栖803号冠苑双子座A楼4层　　联系电话：0571-88965855　　传真：0571-88965881　　邮政编码：310012

八、账户监管人：杭州银行股份有限公司余杭良渚支行

营业场所：杭州市余杭区良渚镇逸盛路153-156号　　负责人：马顺方　　联系人：吴晓扬

联系地址：杭州市余杭区良渚镇逸盛路153-156号　　联系电话：0571-89016193　　传真：0571-87889267　　邮政编码：311199

九、海证管理人/债权代理人：财通证券股份有限公司

住所：杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心201、501、502、1103、1601-1615、1701-1716室　法定代表人：陆建强　联系人：赵蒙、郭欣昊、于洁昊

联系地址：浙江省杭州市杭大路15号嘉华国际商务中心1506室　联系电话：0571-87220821　传真：0571-87820057　邮政编码：310007

第三条 发行概要

一、发行人：杭州良渚文化城集团有限公司。

二、债券名称：2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称"18良渚停车场专项债"）。

三、发行总额：不超过（含）人民币15亿元。

四、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。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。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5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（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。在本期债券存续期内相应不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、还本付息方式：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，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。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。

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

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所发行网上公开认购的方式发行。

九、发行对象：在承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十、债券形式及托管方式：实名制记账式，投资者通过承销团成员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录；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登记托管。

十一、发行期限：4个工作日，自发行首日起至2018年8月23日止。

十二、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2018年8月22日。

十三、发行首日：本期债券发行期的第1日，即2018年8月23日。

十四、起息日：自2018年8月23日开始计息，本期债券存续期内每个计息年度的起息日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限自2018年8月23日至2025年8月22日止。

十六、付息日：2019年至2025年每年的8月23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）。

十七、兑付日：2021年至2025年每年的8月23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）。

十八、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。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券主承销商为财通证券股份有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司、东亚前海证券有限责任公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

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

二十三、债权代理人：财通证券股份有限公司。

二十四、账户监管人：杭州银行股份有限公司余杭良渚支行。

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

二十六、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券所应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式方式，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求记在簿记管理人发出的《2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明书和确认函》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开配分向中央国债登记公司开设的《实名制记账式企业债券登记和托管业务投资协议书》的投资者（国家法律、法规另有规定除外）发行。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。具体认购方法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发布的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

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

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。

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

第五条 债券登记托管

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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

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

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

三、投资者同意财通证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商向予为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

（一）本期债务发行与上市交易（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，有债的评级机构对本期债券出具本次下层债券信用级别的评级报告；

（三）新债务人与新债务人的担保人（如有）签署债权权证式变更债务转让承继协议和新债务人出具的本期债券担保证条款和条件履行债务；

（四）如债务转让时间安排跨资产的，相关审官部经债券持有人大会同意，并经有关主管机关审核批准；

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

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

第七条 债券本息兑付法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2019年至2025年每年的8月23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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款。即在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。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冲抵（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）。

本期债券本金的兑付日为2021年至2025年每年的8月23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）。应兑付债券本金部分自付息日不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过相关托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人概况

（三）公司独立性情况

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

五、发行人的主要子公司情况

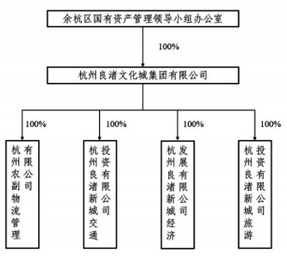
截至2017年12月31日，发行人共计4家一级子公司。各公司基本情况如下：

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	成立日期	法人代表
1	杭州农副物流管理有限公司	31,500.00	100.00	2008年4月18日	金建平
2	杭州良渚新城交通投资有限公司	20,000.00	100.00	2010年11月5日	沈明锋
3	杭州良渚新城经济发展有限公司	5,000.00	100.00	2002年10月14日	莫军
4	杭州良渚新城旅游投资有限公司	1,000.00	100.00	2016年10月31日	王毅平

注：发行人直接持有杭州良渚新城交通投资有限公司（以下简称"良渚交投"）55%股权，通过全资子公司杭州农副物流管理有限公司间接持有良渚交投45%股权。发行人直接或间接持有良渚交投100%股权。

截至2017年12月31日，发行人股权结构如下：



六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

根据公司章程，公司设有董事会、监事会及经理层。董事会由5人组成，其中1名为董事长。监事会共设监事5人，其中设监事会主席1名。经理由董事会聘任或者解聘。董、监事及高级管理人员基本情况如下：

项目	姓名	性别	年龄	职务
董事会	王建立	男	47	董事长、总经理
	金建平	男	40	副董事长
	沈明锋	男	49	董事
	高路平	男	31	董事
	徐庆	男	32	董事
监事会	阿小芳	女	36	监事会主席
	黄亮	女	38	监事
	李萍	女	35	监事
	包淑娟	女	34	监事
	王芳萍	女	30	监事
高级管理人员	王建立	男	47	董事长、总经理

第九条 发行人业务情况

发行人是经余杭区人民政府、杭州市余杭区国有资产管理领导小组办公室批准，为实施余杭区委、区政府的总体规划和发展战略，加快良渚新城建设而设立的国有企业。发行人作为杭州良渚新城管理委员会（以下简称"良渚新城管委会"）下属的唯一区级平台，承担着良渚新城区域内土地一级开发和其他基础配套设施建设等职能。

总体来看，良渚新城是余杭区全面提升工业发展质量、创新发展现代服务业及持续提升经济发展效益的重要着力点，依托政府给予的良好政策和较好的区位优势，良渚新城具有较强的发展潜力。

第十条 发行人财务情况

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2015年至2017年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（利安达审字〔2018〕第2483号）。本文中发行人2015-2017年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释、募集说明书及本募集说明书摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

截至2017年12月31日，发行人资产总额2,577,917.16万元，所有者权益合计（含少数股东权益）1,157,149.76万元，资产负债率为55.11%。2017年度，发行人实现营业收入194,489.75万元，利润总额109,462.45万元，净利润106,955.51万元；经营活动产生的现金流入358,233.39万元，经营活动产生的现金流量净额-585,132.67万元。

发行人2015-2017年主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2017年末	2016年末	2015年末
资产总计	2,577,917.16	1,689,314.25	1,299,459.57
其中：流动资产	2,401,381.82	1,516,299.41	1,146,945.77
负债合计	1,420,767.40	681,533.29	565,357.86
其中：流动负债	508,648.07	273,621.60	231,251.14
所有者权益合计	1,157,149.76	1,007,780.96	734,101.70
利润表项目	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	194,489.75	68,277.12	151,730.45
营业成本	87,779.81	44,983.82	75,804.05
补贴收入	14,071.37	13,043.92	214.00
利润总额	109,462.45	27,812.85	66,442.88
净利润	106,955.51	27,096.10	65,346.21
现金流量表项目	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	-585,132.67	-311,874.47	-93,983.56
投资活动产生的现金流量净额	-2,331.12	-15,830.05	58,257.70
筹资活动产生的现金流量净额	617,632.76	342,657.65	46,240.81
期末现金及现金等价物余额	116,507.23	86,338.26	71,385.13

发行人2015-2017年主要财务指标

项 目	2017年	2016年	2015年
流动比率	4.72	5.54	4.96
速动比率	0.47	1.03	0.95
资产负债率	55.11%	40.34%	43.51%
EBITDA利息保障倍数	4.10	1.29	3.06
应收账款周转率	615.25	179.00	410.43
存货周转率	0.05	0.04	0.09
总资产周转率	0.09	0.05	0.12
净资产收益率	9.88%	3.11%	9.32%
总资产收益率	5.01%	1.81%	5.32%

计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债；

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

③资产负债率=负债总额/资产总额；

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

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额；

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

⑧净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

⑨总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2018年6月30日，发行人已通过非公开定向债务融资工具和中期票据募资23亿元。

发行人于2017年8月14日、2017年8月15日和2018年4月25日分别发行了6亿元、12亿元和5亿元非公开定向债务融资工具，发行时票面利率分别为5.55%、5.50%和6.28%，期限均为3年。

除上述债券方式之外，发行人不存在其他已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金15亿元，其中12亿元用于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目，其余3亿元用于补充流动资金，具体情况如下：

单位：万元，平方米

序号	募集资金投向	项目总投	拟使用募集资金	停车场建筑面积	机动车位个数	充电桩个数
1	杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目	171,434.00	120,000.00	322,012.87	9,201	2,944
2	补充流动资金	–	30,000.00	–	–	–
	合计	–	150,000.00	–	–	–

二、募集资金投资项目概况

（一）项目建设规模及内容

本期债券的募集资金拟用于杭州良渚新城范围内七个安置房的配套停车场建设项目，项目总投资171,434.00万元，总用地面积363,995.40平方米，停车场总建筑面积322,012.87平方米，共建设地下停车位9,201个，充电桩2,944个，各个项目建设规模及内容如下：

单位：万元，平方米

序号	募集资金投向	停车场性质	安置房项目总投资额	停车场投资额	停车场建筑面积	机动车位个数	充电桩个数
1	杜甫农民多层住房二期项目	配建	128,228.32	44,974.00	84,477.53	2,414	772
2	勾庄农民高层公寓项目	配建	126,000.00	44,760.00	84,073.90	2,402	768
3	运河新城农民高层公寓一期项目	配建	30,643.00	11,512.00	21,622.85	618	196
4	运河新城农民高层公寓二期项目	配建	43,602.00	18,154.00	34,099.46	974	312
5	长桥村农民高层公寓一期项目	配建	29,200.00	11,307.00	21,237.91	607	194
6	运河村农民高层一期项目	配建	73,510.00	28,511.00	53,562.07	1,530	490
7	运河村农民高层公寓二期项目	配建	34,266.61	12,217.00	22,947.35	656	210
	合计		465,539.93	171,434.00	322,012.87	9,201	2,944

（二）项目实施主体

本期债券募集项目的实施主体为杭州良渚文化城集团有限公司。

（三）项目批复情况

本期债券的募投项目已经获得余杭区发展和改革局于2017年8月10日出具的《关于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目可行性研究报告的批复》（余发改发〔2017〕63号），各个安置房项目的批复完备。

（四）项目建设进度

本期债券募投项目于2016年1月开始前期工作，并于2016年4月开始建设，预计2019年3月竣工验收并投入使用，项目建设工期为36个月。

（五）项目实施的必要性及社会效益

随着余杭区经济与政治地位的提升，人口总量不断增加，居民生活水平不断提高，随着城市化率的不断提高，随着城市人口的增长，对公共设施的需求也日益增长。根据《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）等文件精神的要求，为保障居民生活质量，城市基础配套设施的建设需同步推进，兴建城市停车场并完善停车管理体系十分必要，并具有良好的社会效益。

（六）项目实施的经济效益

根据《杭州良渚文化城集团有限公司杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目可行性研究报告》，本期债券募投项目估算总投资171,434万元。项目经营收入主要包括停车场位出租收入、停车费收入、充电桩收入和广告牌收入。

在本期债券存续期内，项目运营可实现收入212,050万元，其中停车位出租收入195,401.00万元（包括停充电桩停车位出租收入62,100.00万元和不带充电桩停车位出租收入133,301.00万元），停车费收入9,670.00万元，充电桩收入7,284.00万元，广告牌收入504.00万元。

计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债；

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

③资产负债率=负债总额/资产总额；

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

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额；

⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；

⑧净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

⑨总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2018年6月30日，发行人已通过非公开定向债务融资工具和中期票据募资23亿元。

发行人于2017年8月14日、2017年8月15日和2018年4月25日分别发行了6亿元、12亿元和5亿元非公开定向债务融资工具，发行时票面利率分别为5.55%、5.50%和6.28%，期限均为3年。

除上述债券方式之外，发行人不存在其他已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金15亿元，其中12亿元用于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目，其余3亿元用于补充流动资金，具体情况如下：

单位：万元，平方米

序号	募集资金投向	项目总投	拟使用募集资金	停车场建筑面积	机动车位个数	充电桩个数
1	杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目	171,434.00	120,000.00	322,012.87	9,201	2,944
2	补充流动资金	–	30,000.00	–	–	–
	合计	–	150,000.00	–	–	–

二、募集资金投资项目概况

（一）项目建设规模及内容

本期债券的募集资金拟用于杭州良渚新城范围内七个安置房的配套停车场建设项目，项目总投资171,434.00万元，总用地面积363,995.40平方米，停车场总建筑面积322,012.87平方米，共建设地下停车位9,201个，充电桩2,944个，各个项目建设规模及内容如下：

单位：万元，平方米

序号	募集资金投向	停车场性质	安置房项目总投资额	停车场投资额	停车场建筑面积	机动车位个数	充电桩个数
1	杜甫农民多层住房二期项目	配建	128,228.32	44,974.00	84,477.53	2,414	772
2	勾庄农民高层公寓项目	配建	126,000.00	44,760.00	84,073.90	2,402	768
3	运河新城农民高层公寓一期项目	配建	30,643.00	11,512.00	21,622.85	618	196
4	运河新城农民高层公寓二期项目	配建	43,602.00	18,154.00	34,099.46	974	312
5	长桥村农民高层公寓一期项目	配建	29,200.00	11,307.00	21,237.91	607	194
6	运河村农民高层一期项目	配建	73,510.00	28,511.00	53,562.07	1,530	490
7	运河村农民高层公寓二期项目	配建	34,266.61	12,217.00	22,947.35	656	210
	合计		465,539.93	171,434.00	322,012.87	9,201	2,944

（二）项目实施主体

本期债券募投项目的实施主体为杭州良渚文化城集团有限公司。

（三）项目批复情况

本期债券的募投项目已经获得余杭区发展和改革局于2017年8月10日出具的《关于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目可行性研究报告的批复》（余发改发〔2017〕63号），各个安置房项目的批复完备。

（四）项目建设进度

本期债券募投项目于2016年1月开始前期工作，并于2016年4月开始建设，预计2019年3月竣工验收并投入使用，项目建设工期为36个月。

（五）项目实施的必要性及社会效益

随着余杭区经济与政治地位的提升，人口总量不断增加，居民生活水平不断提高，随着城市化率的不断提高，随着城市人口的增长，对公共设施的需求也日益增长。根据《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）等文件精神的要求，为保障居民生活质量，城市基础配套设施的建设需同步推进，兴建城市停车场并完善停车管理体系十分必要，并具有良好的社会效益。

（六）项目实施的经济效益

根据《杭州良渚文化城集团有限公司杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目可行性研究报告》，本期债券募投项目估算总投资171,434万元。项目经营收入主要包括停车位出租收入、停车费收入、充电桩收入和广告牌收入。

在本期债券存续期内，项目运营可实现收入212,050万元，其中停车位出租收入195,401.00万元（包括停充电桩停车位出租收入62,100.00万元和不带充电桩停车位出租收入133,301.00万元），停车费收入9,670.00万元，充电桩收入7,284.00万元，广告牌收入504.00万元。

三、募集资金使用管理制度

公司已依据