中国经济导报
责编:王雄伟 组版:李敬伟 新闻热线:(010)63691260

2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:海盐县国有资产经营有限公司
主承销商:国信证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重要声明及提示

一、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。
二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明
发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。
三、主承销商勤勉尽职声明
主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求,对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
四、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、《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》、《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》和《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》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。
五、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摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。
六、本期债券基本要素
(一)债券名称:2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券(简称"20海盐债01")。
(二)发行总额:人民币8亿元。
(三)债券期限和利率:7年期,同时附债券存续期的第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本次债券采用固定利率形式,在债券存续期内前5年票面年利率为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(四舍五入保留两位小数)。本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面年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,在本期债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点(或减发行人下调的基点),调整幅度为0至300个基点(含本数,其中一个基点为0.01%),存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年付息,不计复利。
(四)发行人调整票面利率选择权:发行人有权在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的35个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
(五)投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,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;若债券持有人未做登记,则视为继续持有本期债券并接受上述调整。
(六)投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的,须于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之日起3个工作日内进行登记。
(七)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网下向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。
(八)发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中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);在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。
(九)债券担保:本期债券无担保。
(十)信用级别:经联合资信评估股份有限公司综合评定,本期债券信用等级为AA+,发行主体信用等级为AA+。

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:
发行人、公司:指海盐县国有资产经营有限公司。
本期债券:指2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券。
本次发行:指本期债券的发行。
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。
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。
债券托管机构:指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。
主承销商、簿记管理人:指国信证券股份有限公司。
簿记建档:指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间,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的最终发行利率的过程。
监管银行:指中国农业银行股份有限公司海盐县支行。
债权代理人:指中国工商银行股份有限公司海盐支行。
承销团:指主承销商为本期债券发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。
承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券承销团协议》。
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,在发行期结束后,将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。
募集说明书:指《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》。
《债权代理协议》:指发行人与债权代理人签署的《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》。
《债券持有人会议规则》:指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》:指发行人与监管银行签订的《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。
《公司法》:指《中华人民共和国公司法》。
《证券法》:指《中华人民共和国证券法(2019年修订)》。
《债券条例》:指《企业债券管理条例》。
《1134号文》:指《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》(发改财金〔2004〕1134号)。
《19号文》:指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19号)。
《2881号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881号)。
《3451号文》:指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》(发改办财金〔2012〕3451号)。
《1327号文》:指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金[2015]1327号)。
《3127号文》:指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》(发改办财金[2015]3127号)。
《298号文》:指《关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知-国家发展和改革委员会》(发改财金〔2020〕298号)。
元/万元/亿元:指人民币元/万元/亿元。
工作日:指北京市的商业银行对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。
法定节假日或休息日:指中华人民共和国法定及政府指定的节假日或休息日(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或休息日)。
注:本募集说明书摘要中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异,此差异系四舍五入所致。

第一条 债券发行依据

本期债券业取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕232号文件注册公开发行。
本期债券经海盐县国有资产经营有限公司股东海盐县财政局审议通过。
本期债券经海盐县国有资产经营有限公司董事会决议通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:海盐县国有资产经营有限公司
住所:浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路168号
法定代表人:倪永峰 联系人:陶旖
联系地址:浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路168号
电话:0573-86029210 传真:0573-86029210 邮编:314300
二、承销团
(一)主承销商:国信证券股份有限公司
住所: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
法定代表人:何如 联系人:李莉、林鹏、刘双
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦四层
电话:010-88005003 传真:010-88005099 邮编:100033
(二)分销商:申港证券股份有限公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
法定代表人:刘化军 联系人:周金龙
联系地址:中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼
联系电话:021-20639659 传真:021-20639423 邮编:200122
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:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号
电话:010-88170745、88170731 传真:010-66168715 邮编:100033
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
总经理:聂燕 联系人:袁璐
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
电话:021-58409894 传真:021-68875802-8248 邮编:200120
四、审计机构:容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
主要经营场所:北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
执行事务合伙人:肖厚发 联系人:叶帮芬、陈志敏、李云峰
联系地址:浙江省嘉兴市中环南路中环广场东区A座5楼
联系电话:0573-82627290 传真:0573-82627279 邮编:314001
五、信用评级机构:联合资信评估股份有限公司
住所:北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
法定代表人:王少波 联系人:吕泽峰
联系地址:北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
电话:(8610)85679696-8755 传真:(8610)85679696 邮编:100022
六、发行人律师:浙江海威特律师事务所
住所:海盐县兴业路温州大厦B座189号14层
负责人:沈雪军 联系人:张律伦、方昱
联系地址:海盐县兴业路温州大厦B座189号14层
电话:0573-86023188 传真:0573-86027155 邮编:314300
七、簿记管理人:国信证券股份有限公司
住所: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
法定代表人:何如 联系人:李莉、林鹏、刘双
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦四层
电话:010-88005003 传真:010-88005099 邮编:100033
八、监管银行:中国农业银行股份有限公司海盐县支行
营业场所:海盐县武原镇海滨西路89号
负责人:谭玉良 联系人:邱张丽
联系地址:海盐县武原镇海滨西路89号
电话:0573-86037528 传真:0573-86037528 邮编:314300
九、债权代理人:中国工商银行股份有限公司海盐支行
营业场所:海盐县武原街道新桥南路87号
负责人:麻朝晖 联系人:王敏悦
联系地址:海盐县武原街道新桥南路87号
电话:0573-86023852 传真:0573-86587885 邮编:314300
十、交易所发行场所:上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号证券大厦
总经理:蔡建春 联系人:黄婉如
联系地址:上海市浦东南路528号上海证券大厦
电话:021-50496191 传真:021-68807177 邮编:200120

第三条 发行概要

一、发行人:海盐县国有资产经营有限公司。
二、债券名称:2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券(简称"20海盐债01")。
三、发行总额:人民币8亿元。
四、债券期限和利率:7年期,同时附债券存续期的第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券采用固定利率形式,在债券存续期内前5年票面年利率为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(四舍五入保留两位小数)。本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面年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,在本期债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面利率加上调基点(或减发行人下调的基点),调整幅度为0至300个基点(含本数,其中一个基点为0.01%),存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。
五、发行人调整票面利率选择权:发行人有权在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的35个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
六、投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,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;若债券持有人未做登记,则视为继续持有本期债券并接受上述调整。
七、投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的,须于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之日起3个工作日内进行登记。
八、发行价格:本期债券面值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。
九、债券形式:实名制记账式企业债券,机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管,在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。
十、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网下向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。
十一、发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的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)。
十二、发行期限:本期债券的发行期限为5个工作日,自发行首日至2020年11月27日。
十三、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2020年11月20日。
十四、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2020年11月23日。
十五、起息日:本期债券存续期限内每年的11月26日为该计息年度的起息日。
十六、计息期限:本期债券的计息期限为2020年11月26日至2027年11月25日;如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的计息期限为2020年11月26日至2025年11月25日。
十七、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日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。
十八、付息日:2021年至2027年每年的11月26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);如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的11月26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)。
十九、兑付日:本期债券的兑付日为2027年11月26日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日);如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2025年11月26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、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。
二十一、承销方式:承销团余额包销。
二十二、承销团成员:主承销商为国信证券股份有限公司,分销商为申港证券股份有限公司。
二十三、信用级别:经联合资信评估股份有限公司综合评定,本期债券信用等级为AA+,发行主体信用等级为AA+。
二十四、流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向上海证券交易所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。
二十五、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

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将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。
二、本期债券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)公开发行的债券托管在中央国债登记公司,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:
中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定,按照相关规定执行。
三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》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。认购方法如下:
认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或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。
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 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的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)公开发行的部分,具体发行网点见附表一。
二、本期债券通过上海证券交易所向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)发行的部分,具体发行网点见附表一中标注"▲"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)被视为作出以下承诺:
一、接受本期债券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)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、凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意中国工商银行股份有限公司海盐支行作为本期债券债权代理人,与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》,接受中国农业银行股份有限公司海盐县支行与发行人签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》,并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。
六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更,并依法就变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。
七、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议,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)均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付
(一)本期债券在存续期限内每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2021年至2027年每年的11月26日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日);如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的11月26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)。每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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债券托管机构办理。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金由投资者自行承担。
二、本金的兑付
(一)本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2027年11月26日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日);若在投资者回售选择权行权年度末,发行人选择注销投资者回售的债券,则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。
(二)本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。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。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况
公司名称:海盐县国有资产经营有限公司
住 所:浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路168号
法定代表人:倪永峰
成立日期:2000年6月21日
注册资本:陆亿捌仟贰佰贰拾万元整
公司类型:有限责任公司(国有控股)
经营范围:受县政府委托从事全县国有资产的投资经营管理。
发行人是成立于2000年6月的国有控股公司,海盐县财政局认缴出资额62,818万元,占注册资本的92.08%;浙江省财务开发有限责任公司认缴出资额5,402万元,占注册资本的7.92%。发行人经海盐县人民政府批准设立,承担着国有资产经营、投资、保值增值的任务,核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设、水务、国有资产经营和管理等方面,是海盐县政府重点构建的综合性建设与经营主体。
截至2019年12月31日,发行人资产总计为5,016,254.77万元,负债合计为3,167,959.00万元,所有者权益合计为1,848,295.77万元。2019年度,发行人实现营业收入190,737.97万元,净利润14,167.52万元。
二、历史沿革
2000年6月,根据海盐县人民政府盐政发(2000)37号文,海盐县人民政府授权海盐县财政局投资组建了海盐县国有资产经营有限公司,注册资本30,807.19万元,出资方式为长期投资25,043.03万元,无形资产5,764.16万元,业经海盐中联会计师事务所审验,并于2000年5月25日出具了盐中会师一验(2000)第717号验资报告。
2013年11月,海盐县财政局以货币资金出资增加公司注册资本7,000万元,业经嘉兴海创会计师事务所审验,并于2013年11月7日出具了嘉海会验字(2013)第190号验资报告。公司变更后的注册资本为37,807.19万元。
2014年3月,海盐县财政局以货币资金出资增加公司注册资本6,212.81万元。公司变更后的注册资本为44,020万元。
2015年12月,按照公司股东会决议和海盐县国有资产管理办公室出具的《关于同意县国有资产经营有限公司增资的通知》,由海盐县财政局以货币资金增加注册资本10,000万元,变更后注册资本54,020万元,实收资本54,020万元。
2020年6月,按照公司股东会决议,由海盐县财政局以货币认缴增资14,200万元。增资后公司注册资本构成如下:海盐县财政局出资68,220万元,占注册资本的100%。
2020年7月,海盐县财政局将其持有的发行人7.92%的股权(对应注册资本5,402万元)无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。
本次股权无偿划转完成后,发行人的控股股东和实际控制人仍为海盐县财政局,未发生变化。公司类型变更为国有控股公司。
截至本募集说明书摘要出具之日,发行人注册资本68,220万元,实收资本68,220万元。
三、股东情况
发行人是由海盐县财政局出资设立的国有控股公司。海盐县财政局认缴出资额62,818万元,占注册资本的92.08%;浙江省财务开发有限责任公司认缴出资额5,402万元,占注册资本的7.92%。海盐县人民政府是发行人的实际控制人。
发行人股东及实际控制人持有发行人股份不存在质押情况。
四、公司治理和组织结构
发行人依据《中华人民共和国公司法》及国家相关法律法规制定了《公司章程》作为规范公司治理结构的基本制度。依据该章程,发行人设立了包括董事会、监事会以及管理层在内的法人治理结构。
发行人内设5个职能部门,分别为综合管理部、计划财务部、子公司管理部、投融资管理部和资产经营部。
五、发行人与子公司的投资关系
报告期内,发行人纳入合并范围的子公司共79家。
六、发行人主要子公司情况
(一)海盐县城市投资集团有限公司
截至2019年末,该公司总资产2,444,887.57万元,净资产857,714.16万元;2019年全年实现主营业务收入55,141.88万元,净利润6,921.08万元。
(二)海盐县水务投资集团有限公司
截至2019年末,该公司总资产250,532.44万元,净资产68,037.14万元;2019年全年实现主营业务收入23,191.90万元,净利润为-1,735.36万元。
(三)海盐县南北湖旅游投资集团有限公司
截至2019年末,该公司总资产897,129.05万元,净资产516,534.38万元;2019年全年实现主营业务收入24,995.71万元,净利润1,803.51万元。
(四)海盐杭州湾投资发展集团有限公司
截至2019年末,该公司总资产1,104,782.68万元,净资产441,669.34万元;2019年全年,该公司实现主营业务收入46,498.37万元,净利润7,874.67万元。
(五)海盐县交通投资集团有限公司
截至2019年末,该公司总资产1,023,547.95万元,净资产605,901.19万元;2019年全年实现主营业务收入18,058.67万元,净利润1,541.86万元。自2019年起,海盐县粮食收储有限公司并入海盐县交通投资集团。
(六)海盐县行政事业单位国有资产管理有限公司
截至2019年末,该公司总资产2,358.48万元,所有者权益总计2,236.22万元;2019年全年无主营业务收入,净亏损为-99.36万元。
(七)海盐古韵江南城镇建设有限公司
截至2019年末,该公司资产总计为40,339.83万元,所有者权益总计为12,060.22万元。2019年全年,该公司,实现营业收入76.53万元,净利润-292.91万元。
(八)海盐秦山核电产业共享开发有限公司
截至2019年末,该公司资产总计50,648.37万元,所有者权益总计18,516.05万元;2019年全年实现主营业务收入67.79万元,净利润-216.48万元。2019年该公司净利润为负,主要系该公司成立时间较短实际经营尚未完全展开营业收入少于固定支出费用所致。
(九)浙江百步经济开发区投资有限公司
截至2019年末,该公司资产总计107,950.04万元,所有者权益总计41,050.15万元;2019年全年,该公司实现主营业务收入118.62万元,净利润为-229.86万元。
(十)浙江国检检测技术股份有限公司
截至2019年末,该公司总资产为15,572.71万元,所有者权益总计为8,759.70万元;2019年全年实现主营业务收入7,331.68万元,净利润1,493.54万元。
(十一)海盐创新科技投资有限公司
截至2019年末,该公司资产总计为19,452.36万元,所有者权益总计为7,677.93万元;2019年全年营业收入为0,净利润为1,670.17万元。
(十二)海盐科技投资发展有限公司
截至2019年末,该公司合并口径的资产总计14,550.41万元,所有者权益合计10,124.56万元;2019年全年实现主营业务收入775.48万元,净利润54.93万元。
七、发行人董事、监事及高级管理人员情况
(一)董事
倪永峰先生,1977年生,大学学历,中级会计师。曾先后任职于浙江荣联陶瓷有限公司财务科、海盐县人民医院财务科,2010年4月至今任职于海盐国有资产经营有限公司,现任公司董事长、总经理兼法定代表人。
陈军伟先生,1972年生,大学专科学历。曾先后任职于上海海军部队、海盐县财政地税局,2009年1月至今任职于海盐县国有资产经营有限公司,现任公司董事、副总经理。
宋丽卿女士,1982年生,大学学历,中级会计师。曾先后任职于浙江鼎龙化工有限公司财务科、海盐县东信税务师事务所税务代理科,现任公司董事。
陶旖女士,1987年生,大学学历,中级经济师。曾任职于浙江省公证协会,现任公司职工董事。
徐晴润女士,1976年生,大学学历。曾任职于浙江荣联陶瓷有限公司、海盐县城市建设投资发展有限责任公司,现任公司董事。
(二)监事
胡江海先生,1987年生,大学学历,中级经济师。曾任职于海盐县环源排污权储备交易有限公司综合科,现任公司监事、监事会主席。
周蓉洁女士,1972年生,大学学历。曾任职于中国人民建设银行海盐县支行,现任公司职工监事。
王雪根先生,1970年生,大学学历,高级经济师,曾任职于嘉兴市真真老老食品有限公司、浙江新东方紧固件有限公司、海盐县城市投资集团有限公司、海盐县城市建设投资发展有限责任公司,现任公司监事。
张朱华女士,1977年生,大学学历,中级经济师。曾任职于海盐县天仙河制水有限公司、海盐县天仙河自来水经营有限公司、海盐县水务投资集团有限公司,现任公司监事。
吴叶平女士,1971年生,大学学历,中级经济师。曾任职于海盐县地税局,现任公司职工监事。
(三)高级管理人员
公司总经理倪永峰先生简历请参见公司董事情况。
公司副总经理陈军伟先生简历请参见公司董事情况。
发行人董事、监事及高级管理人员任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定,均无国外居住权,不存在公务员兼职的情况,不存在违反《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》、《公务员法》、公司章程及相关法律法规的情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况
发行人经营领域主要涉及城市基础设施建设、保障性住房建设、土地开发以及国有资产经营和管理等领域。2017-2019年,发行人的主营业务收入分别为160,930.04万元、199,397.48万元和187,015.75万元。
二、发行人主营业务经营模式
(一)保障性住房建设业务
该业务主要由发行人一级子公司海盐县城市投资集团有限公司(及下属二级子公司海盐县城市建设投资发展有限责任公司、海盐县城市置业有限公司)和一级子公司海盐杭州湾投资发展集团有限公司(及其下属二级子公司海盐滨海新农村建设有限公司)负责,经营模式均为自主开发。
(二)城市基础设施建设业务
城市基础设施建设业务方面,发行人作为海盐县重要的国有资产投融资、建设、运营和管理主体,受海盐县政府委托,全面负责海盐县城市基础设施投资建设。
(三)土地开发整理业务
发行人土地开发业务主要由海盐县城市投资集团有限公司(以下简称"海盐城投")负责。
(四)产品销售业务
产品销售业务板块经营主体为发行人一级子公司海盐县医药有限公司(以下简称"医药公司")和海盐县粮食收储有限责任公司(以下简称"粮食公司")。
三、发行人所在行业情况
(一)发行人所在行业现状和前景
1、城市基础设施行业的发展现状和前景
(1)海盐县城市基础设施建设行业发展现状和前景
未来,海盐县将进一步完善城乡规划和基础设施,推进智慧城市建设。积极推进多规合一改革试点,进一步完善城市规划体系,加快编制城市专项规划、重点区块控制性详细规划,构建全县统一的空间信息平台。
2、保障性住房行业发展现状和前景
(1)海盐县保障性住房行业的发展现状和前景
未来,海盐县将进一步建立健全城乡住房保障体系。完善城镇廉租住房、经济适用房、公共租赁住房等住房保障制度,提高保障标准,扩大社会受益面。创新城镇住房保障模式,完善城镇住房保障管理机制。结合旧城区、城中村改造,基本完成基础设施简陋、建筑密度较大、集中成片的旧住宅区、危旧房和非成套住宅改造。加快农村困难群众危旧房改造。综合来看,海盐县保障性住房建设力度将显著加强。
3、土地开发行业发展现状和前景
(1)海盐县土地开发行业发展现状和前景
在当前沿海城市土地普遍稀缺、特别是浙江土地供给高度紧张的背景下,充足的土地资源,为海盐县的长久持续发展奠定了扎实的基础。海盐全力推进"三改一拆",以"无违建县"创建为龙头,制定出台违法建筑认定与处置办法,开展码头堆场整治等多个专项整治行动,同时,推进农村土地综合整治,新增农村土地综合整治项目。
4、医药行业发展现状和前景
(1)海盐县医药行业发展现状和前景
未来,海盐县将进一步提升全县的医疗服务水平,全面深入推进分级诊疗试点工作,落实基层首诊制度和双向转诊制度,深化县、镇、村卫生服务一体化改革,推动医疗卫生资源均衡化配置。加强与沪杭甬城市医院协作,进一步提高县域医疗卫生综合竞争力。鼓励社会办医,探索公益性医院和营利性医院分类管理改革试点。
(二)发行人在行业中的地位及竞争优势
1、发行人的行业地位
发行人是经海盐县人民政府批准设立的国有控股公司,是海盐县重要的国有资产运营和管理主体,承担着国有资产经营、投资、保值增值的任务,核心业务涵盖水务、交通道路等城市基础设施建设、保障房建设、国有资产经营和管理等,是海盐县政府重点构建的综合性融资、建设与经营主体。在海盐县人民政府的重点关注和大力扶持下,发行人在当地获得了所在行业的垄断性地位,全面负责城市基础设施建设。
2、发行人的竞争优势
(1)区位优势明显
海盐县位于杭州湾北岸的杭嘉湖平原,地处嘉兴市域的东部,处于上海经济区的腹地范围。海盐交通便捷,交通区位优势明显。从公路运输网络来看,海盐东距上海118公里,南抵杭州98公里,北离苏州128公里,境内已建成沪杭快速通道、盐湖公路、杭浦高速、乍嘉苏高速等高速公路。
(2)地方经济发展迅速
海盐经济社会呈现协调健康发展的良好态势,地区生产总值和财政收入快速增长。2017-2019年,海盐县分别实现生产总值460.10亿元、506.00亿元和539.65亿元,分别同比增长7.1%和7.0%和6.3%;一般公共财政预算收入分别为40.65亿元、47.51亿元和52.28亿元,分别同比增长13.3%、16.9%和10.00%。一般公共财政预算支出分别为48.70亿元、61.18亿元和87.21亿元,分别同比增长11.9%、26.6%和42.5%。
(3)土地资源优势
随着黄沙坞治江围垦和港区东段等围涂工程的建成,新增土地主要作为临港工业区和城镇生活区。在当前沿海城市土地普遍稀缺、特别是浙江土地供给高度紧张的背景下,充足的土地资源为海盐县的长久持续发展奠定了扎实的基础。发行人作为海盐县城市基础设施建设及运营、保障房建设和土地开发的综合性主体,当地丰厚的土地资源,将为其带来更广阔的发展空间。
(4)垄断经营优势
在海盐县人民政府的重点关注和大力扶持下,发行人在当地获得了所在行业的垄断性地位,全面负责城市基础设施建设和保障性住房建设。海盐县规模较大的基础设施建设项目主要由公司承担,近年来公司陆续建设了海盐县污水二级管网工程、海盐西片污水处理工程、嘉兴至海盐南北湖公路工程、滨海大道(朝阳东路-桑德兰路段)道路工程等大型基础设施项目。发行人积累了丰富的经验,形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效的管理程序。
(5)政府支持优势
2017-2019年,发行人获得的政府补助分别为54,275.94万元、49,588.08万元和42,641.67万元。政府的大力支持能够较好地保障发行人的持续盈利能力,有效保证公司健康发展。
四、发行人地域经济情况
海盐经济社会呈现协调健康发展的良好态势,地区生产总值和财政收入快速增长。2017-2019年,海盐县分别实现生产总值460.10亿元、506.00亿元和539.65亿元,分别同比增长7.1%和7.0%和6.3%;一般公共财政预算收入分别为40.65亿元、47.51亿元和52.28亿元,分别同比增长13.3%、16.9%和10.00%。一般公共财政预算支出分别为48.70亿元、61.18亿元和87.21亿元,分别同比增长11.9%、26.6%和42.5%。2017-2019年海盐县政府性基金收入分别为62.25亿元、86.98亿元和88.88亿元,政府性基金支出分别为62.25亿元、86.98亿元和67.95亿元。

第十条 发行人财务情况

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)(已更名为容诚会计师事务所(特殊普通合伙))对发行人2014-2016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》(会审字[2017]3650号)。容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2017年度、2018年度和2019年度的合并及母公司财务报表进行审计,并分别出具了编号为"会审字[2018]3584号"、"会审字[2019]4924号"和"容诚审字[2020]310Z0377号"的审计报告,审计报告意见类型为标准无保留。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均来自经审计的财务报告。
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告、注释以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。
一、发行人近三年主要财务数据

单位:万元

项目	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	5,016,254.77	4,224,712.14	3,789,869.91
负债合计	3,167,959.00	2,667,810.45	2,356,939.59
归属于母公司所有者权益合计	1,844,882.40	1,553,603.44	1,429,295.87
所有者权益合计	1,848,295.77	1,556,901.69	1,432,930.32
营业收入	190,737.97	211,101.19	171,535.90
净利润	14,167.52	18,329.20	11,619.95
资产负债率(%)	63.15%	63.15%	62.19%

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券情况
截至本募集说明书摘要出具之日,发行人已发行尚未兑付债券情况如下:

单位:亿元

证券名称	起息日	利率(%)	期限(年)	规模	余额	证券类别	发行主体
20海盐国资MTN002	2020-04-30	3.13	5(3+2)	4	4	一般中期票据	海盐县国有资产经营有限公司
20海盐01	2020-04-07	3.80	5(3+2)	10	10	私募债	海盐县国有资产经营有限公司
19杭湾01	2019-08-22	4.95	5(3+2)	7	7	私募债	海盐杭州湾投资发展集团有限公司
20海盐国资(疫情防控债)MTN001	2020-03-03	3.72	5	3	3	一般中期票据	海盐县国有资产经营有限公司
19海盐03	2019-11-20	4.60	5(3+2)	10	10	私募债	
19海盐02	2019-07-12	4.90	5(3+2)	10	10	私募债	
19海盐01	2019-05-22	5.00	5(3+2)	5	5	私募债	
18海盐02	2018-11-26	5.60	5(3+2)	5	5	私募债	
18海盐01	2018-04-12	6.77	5(3+2)	15	15	私募债	
17海盐债	2017-06-09	5.80	7	15	15	一般企业债	
13海盐债	2013-09-04	7.00	7	12	2.4	一般企业债	

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途
发行人不承担政府融资职能,发行本期债券不涉及新增地方政府债务。
本期债券募集资金8亿元人民币,拟将其中3.30亿元用于锦绣佳苑安置房小区工程项目、0.95亿元用于丽景花苑安置房小区工程项目、1.05亿元用于长安南苑安置房项目,2.70亿元用于补充公司营运资金。具体分配情况如下:

单位:万元

	募集资金用途	项目总投资额	拟使用债券资金	资金使用比例
1	锦绣佳苑安置房小区工程项目	55,837.99	33,000.00	41.25%
2	丽景花苑安置房小区工程项目	52,683.50	9,500.00	11.88%
3	长安南苑安置房项目	15,562.00	10,500.00	13.13%
4	补充流动资金	-	27,000.00	33.75%
合计		124,083.49	80,000.00	-

第十三条 偿债保证措施

在本期债券的存续期,发行人将严格按照《国家发展改革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)履行相关义务,规范运作程序,及时诚信披露信息,合规使用债券资金。
一、自身偿付能力
发行人近年来资产规模快速增长,资产规模较大,负债水平适中。截至2019年12月31日,发行人资产总计为5,016,254.77万元,负债合计为3,167,959.00万元,资产负债率为63.15%,在同行业中处于适中水平,财务结构稳健,具有较强的长期偿债能力。
2017-2019年,公司主营业务收入分别为160,930.04万元、199,397.48万元和187,015.75万元,经营实力较强。发行人主营业务收入主要来自于安置房销售收入、产品销售收入、土地开发收入、污水处理费收入、项目回购收入、自来水费收入、公交运输收入和旅游景点收入等方面,能够产生较为稳定的现金流。2017-2019年,公司净利润分别为11,619.95万元、18,329.20万元和14,167.52万元,盈利能力较强。另外,随着业务的拓展,发行人逐步加快内部资源整合力度,投融资水平不断提高,公司业务收入及利润水平也将随之增加,这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。
二、项目收益测算
本期债券共募集资金8亿元人民币,其中锦绣佳苑安置房小区工程项目拟使用债券资金3.3亿元,丽景花苑安置房小区工程项目拟使用债券资金0.95亿元,长安南苑安置房项目拟使用债券资金1.05亿元;2.7亿元用于补充公司营运资金。
本期债券存续期内,募集资金投资项目预计将实现收入共计约183,694.68万元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。
三、增信措施
本期债券无担保。
四、其他偿债保障措施
(一)本期债券偿债计划概况
本期债券发行总额8亿元人民币,7年期,同时附债券存续期的第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人在充分预测未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户,专门用于到期本息支付;完善并充实已成立的债券偿付工作小组,专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作;制定财务预警机制,利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度,并保证制度和人员的连贯性和稳定性,从而保证债券本息按时足额兑付。
(二)偿债计划的人员及工作安排
本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组,并指定专门人员具体负责债券相关事务,对当年本息兑付的资金来源提前做好安排,以保证本期债券本息及时、足额兑付,保障债券持有人的合法权益。
(三)设立偿债资金专户
为了保证本期债券本息按期兑付,保障投资者利益,发行人将在中国农业银行股份有限公司海盐县支行建立偿债资金专户,偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流、项目完工后产生的现金流等。发行人将提前安排必要的还本资金,保证按时还本付息。
(四)偿债计划的财务安排
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。
(五)聘请债权代理人
为维护全体债权人的合法利益,发行人为债券持有人聘请了中国工商银行股份有限公司海盐支行作为本期债券的债权代理人,并签订了《债权代理协议》。
(六)地方政府的支持
发行人是经海盐县人民政府批准,由海盐县财政局出资设立的国有控股公司,承担着国有资产经营、投资、保值增值的任务,核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设、水务、国有资产经营和管理等方面,是海盐县政府重点构建的综合性建设与经营主体,得到了海盐县政府及相关部门在资源、财政等多方面的支持。2017-2019年,发行人获得的政府补助分别为54,275.94万元、49,588.08万元和42,641.67万元。海盐县人民政府对发行人的大力支持增强了债务偿付的保障。
(七)优良的可变现资产
发行人拥有充足的土地资产。截至2019年末,发行人拥有土地资产共计约6,448.92亩,账面价值合计325,246.76万元。在本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时,发行人将有计划地出让可变现资产,以增加和补充偿债资金。发行人充足的可变现资产为本期债券按期偿付奠定了基础。
(八)优良的资信
发行人具有良好的信用水平,与工商银行、建设银行、浙商银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力,历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%,无任何逾期贷款。截至2020年3月末,各家商业银行给予发行人的授信总额度为人民币213.72亿元,其中已使用的额度为人民币181.99亿元,尚余授信额度为人民币31.26亿元。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时,应当仔细考虑下述各项风险因素。
一、与本期债券相关的风险
(一)利率风险与对策
受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响,市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长,在本期债券期限内,不排除市场利率有上升的可能,进而影响投资者投资本期债券的收益水平。
本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险,通过合理确定本期债券的票面利率,能够保证投资人获得长期合理的投资收益。
(二)兑付风险与对策
由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长,本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息;或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响,发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金,可能影响本期债券的按期偿付。
发行人将加强本期债券募集资金使用管理,确保募集资金投入项目的正常运作,进一步提高管理和运营效率,严格控制成本支出,确保公司的可持续发展。
(三)流动性风险与对策
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。但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券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在相关的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。
发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作,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,债券交易的活跃程度也将增强,未来的流动性风险将会有所降低。
(四)募投项目投资风险与对策
发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大,因此,在建设过程中,也将面临许多不确定性因素,资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。
发行人将不断提高自身盈利能力,同时争取地方政府的大力支持,保证项目建设资金足额到位。
(五)募投项目合规性风险与对策
本期债券募投项目的可研批复、土地、环评、规划、能评等手续齐全,发行人当地住建部门针对相关募投项目出具了相应的说明文件,但在建设过程中,也将面临许多不确定性因素,资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设与相应的批复存在一定差异的风险。
发行人将进一步加强工程监督管理工作,保证工程项目建设符合项目业务的相关规划或标准,保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定,保证募投项目合规建设。
(六)违规使用债券资金的相关风险与对策
发行人承担的建设任务较重,核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设、水务、国有资产经营和管理等方面,是海盐县政府重点构建的综合性建设与经营主体。在海盐县的建设中,如遇到关系百姓民生的紧急建设任务,在债券资金使用上,可能存在临时性与募集说明书资金用途不一致的风险。
发行人将严格按照《国家发展改革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)要求,根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金,安排专户管理、专款专用。
二、与发行人相关的风险
(一)经营风险与对策
发行人作为国有企业,在追求经济效益的同时,承担着部分社会职能,经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。随着发行人项目建设力度的加大,资金需求量将大幅增加,投融资压力将明显上升。
发行人将进一步加强与政府的沟通、协商,争取获得持续稳定的政府支持,并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下,不断加强管理、提高公司整体运营实力。
(二)受限资产规模较大、资产流动性较弱的风险与对策
截至2019年12月末,受限资产合计146,491.38万元,占2019年末总资产比例2.92%,占2019年末净资产比例为7.93%。包括货币资金、房产及土地使用权。发行人资产中存货占比较高,资产流动性较差;受限资产规模较大,存在他项权利人集中行使受限资产上设定的他项权利,导致发行人资产质量下降的风险。
发行人将不断提高资产运营和管理能力,进一步扩大公司资产规模,提升公司资产质量;拓展公司业务,实现多元化发展,丰富公司收入结构,增强公司的盈利能力和抗风险能力;通过发行公司债券等方式改善公司负债结构,逐步降低受限资产规模。
(三)未来项目资本支出较大的风险与对策
发行人作为海盐县城市基础设施和保障性住房建设的重要主体,行业属于资金密集型行业,投资规模大。根据公司发展战略,未来几年处于板块扩张时期,发行人还将进一步增加投资。未来项目资本支出将对发行人资金状况形成一定压力,并有可能形成一定程度的财务风险。
发行人将对建设项目进行科学评估和论证,充分考虑可能影响预期收益的因素。发行人将不断提高自身盈利能力,同时争取地方政府的大力支持,保证项目建设资金足额到位,降低未来项目资本支出压力。此外,发行人将不断拓展融资渠道,优化债务结构,降低财务成本。
(四)经济周期风险与对策
发行人负责海盐县城市基础设施和保障性住房建设业务,而城市基础设施和保障性住房建设的投资规模大,建设周期长,可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内,经济增长速度放缓、停滞或衰退,政府对城市基础设施和保障性住房建设投资力度下降,所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩,经营效益下降,现金流减少,从而影响本期债券的兑付。
发行人将充分利用区位优势,提高管理水平和运营效率,采取积极有效的经营策略,尽量抵御外部环境的变化,降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。
(五)盈利能力对政府补助依赖较大的风险与对策
2017-2019年,发行人的营业利润分别为12,637.46万元、19,880.95万元和15,671.96万元,政府补助分别为54,275.94万元、49,588.08万元和42,641.67万元。发行人营业利润对政府补贴依赖较大,如果未来海盐县地方财政出现困难,将对发行人的经营产生不利影响。
发行人未来将专注于主营业务的经营和相关项目建设,随着海盐县土地市场的逐渐回暖,发行人的土地开发整理业务收入将进一步增强。
(六)对外担保金额较大的风险与对策
截至2019年12月末,发行人对外担保余额231,700.00万元,占当期总资产比例为4.62%,占当期净资产比例为12.54%。发行人对外担保规模较大,存在因被担保人的经营状况不良而代偿的风险。
发行人组织结构合理,经营管理规范,从事的土地开发整理业务、基础设施建设等业务发展势头良好,盈利水平稳步提升。发行人将进一步完善对外担保和借款机制,建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度,提高运营效率。
(七)保障房业务亏损较大的风险与对策
发行人积极配合海盐县政府的规划,参与"大桥新社区"七期、长安晨苑等安置房的建设工作,为城中村改造居民和更多低收入家庭提供住房保障。2017-2019年度,发行人保障房业务处于连续亏损状态,存在一定的风险。
发行人今后将不断加强管理,提高公司整体运营实力。
(八)募投项目收益低于预测的风险与对策
发行人对本期债券的募集资金投资项目进行了科学评估和论证,对募投项目的收益进行了预测,充分考虑了各种可能影响预期收益的因素。项目实施及销售过程中可能因市场情况而存在募投项目收益低于预测的风险。
发行人将积极加强对项目的监理,加强各投资环节的管理,财务切实措施严格控制投资成本,按工程计划推进建设进度,避免出现费用超支的情况。
(九)有息债务较高风险与对策
2017-2019年末,发行人有息债务余额分别为1,197,059.17万元、1,298,830.18万元和2,068,465.17万元,占负债总额的比例分别为50.79%、48.69%和65.29%。发行人有息债务占负债总额的比例一直保持较高的水平。如果未来有息债务规模扩张较快,每年的利息支出将会随之大幅增加,可能导致发行人的偿付能力受到影响。
发行人是海盐县重点构建的综合性建设与经营主体,政府给予了一定的支持,在一定程度上能够缓解发行人的债务偿还压力。
(十)经营活动净现金流持续为负的风险与对策
经营活动方面,近三年随着发行人业务规模的增长,经营活动现金流量持续为负,2017-2019年经营活动现金流量净额分别为-245,488.51万元、-222,101.46万元和-294,297.48万元。发行人经营活动现金流出增长较快,主要用于项目款项支付。总体来看,发行人的经营活动较弱,存在经营活动净现金流持续为负的风险。
发行人将加强与经营活动相关的现金收支的管理,促进与股东、其他政府部门及企业等之间的往来款项的及时收回,增强经营活动的获现能力。
(十一)主营业务资金回流稳定性风险与对策
发行人未来债务偿还主要依靠土地开发整理、安置房的销售及市政项目建设等主营业务收入,虽然海盐县土地市场逐渐回暖,安置房销售获得政府一定程度的补贴,由于市场的不确定性,发行人资金回流稳定性存在一定的风险。
发行人将进一步拓宽业务范围,实现营业收入来源的多样化,在一定程度上降低土地开发整理、市政项目建设资金回流的不稳定性对发行人产生的影响。
(十二)土地整理出让业务毛利率逐年下降风险
2017-2019年度,发行人的土地开发收入分别为4.05亿元、5.73亿元和3.85亿元,土地开发成本分别为3.06亿元、4.86亿元和3.21亿元,毛利率分别为24.44%、15.18%和16.64%。发行人土地整理业务成本逐年上升,土地整理业务收入由财政局综合考虑当年资金平衡后支付,存在一定滞后性,报告期内发行人土地出让收入毛利率存在一定波动下降的风险。
(十三)毛利率持续为负风险
2017-2019年度,公司综合毛利率分别为-5.81%、6.76%和13.35%,2017年为负,主要系毛利率为负的安置房销售收入占比提高所致;2018年公司毛利率转亏为盈,主要系毛利率较高的土地出让收入占比提高所致。
(十四)财政补助逐年下降风险
发行人作为海盐县唯一的城市基础设施投资主体,担负着基础设施建设的重要任务。2017-2019年,公司获得的政府补助收入分别为54,275.94万元、49,588.08万元和42,641.67万元,公司财政性资金占比较大,且发行人政府补助存在逐年下降的风险。
(十五)城市基础设施建设业务对发行人资金占用较大且不产生收入的风险
发行人的经营领域涉及城市基础设施建设等行业,属于国家支持发展的行业。发行人城市基础设施建设业务资本投入大、项目投入资金回收周期长,项目建设资金大部分依整于政府财政投入。在经济下行过程中,发行人存在一定资金占比较大且不产生收入的风险。
三、政策风险
(一)产业政策风险与对策
发行人作为海盐县城市基础设施和保障性住房建设的重要主体,受到国家产业政策的支持。在我国国民经济发展的不同阶段,国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动,不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。
发行人作为海盐县城市基础设施和保障性住房建设的重要主体,受到国家产业政策的支持。
(二)土地出让政策变化的风险与对策
土地开发收入是发行人主营业务收入的重要来源。受制于政府的宏观经济调控,如果政府削减土地出让计划,将对发行人的盈利情况造成较大的影响。发行人的存货变现能力也受到政府土地使用规划以及土地市场供需状况的影响,流动性受到土地出让政策变化的影响。近年来,受房地产调控政策影响,海盐县国有土地出让收入波动较大,可能影响公司的收入情况和债务偿还能力。
(三)地方政府债务政策变化的风险
自《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)出台以来,国务院关于地方政府债务方面的政策文件不断出台,《国务院办公厅转发财政部人民银行银监会关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》(国办发〔2015〕40号)、《国务院办公厅转发财政部发展改革委人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》(国办发〔2015〕42号)、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)等文件相继发布。整体来看,地方政府债务政策趋紧,政府债务全面纳入预算管理、融资平台剥离政府融资职能的趋势逐渐清晰。但是,同时也必须正视当前政府债务上升以及经济下行的现状,一旦地方政府偿债能力出现问题,将可能导致地方政府债务政策的变动,进而影响发行人存量债务的清偿,使发行人面临地方政府债务政策不确定的风险。
(四)融资平台政策变化的风险
在《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)基础上,我国陆续出台了《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预[2012]463号)等针对地方政府性债务及违规举债的重磅文件,对平台企业融资环境造成了较大影响。2017年4月,《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)要求加强融资平台公司融资管理,鼓励和规范政府与社会资本方的合作行为;2017年5月,《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》财预〔2017〕87号明确了政府购买服务的负面清单,坚持先有预算,后购买服务等。不排除未来新出台或变更地方政府债务及融资平台相关政策文件对发行人融资产生影响,存在融资平台政策变化风险。

第十五条 信用评级

经联合资信评估股份有限公司综合评定,发行主体长期信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+,评级展望为稳定。
一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排
(一)优势
1、外部环境良好。近年来,海盐县经济持续稳定增长。2017-2019年,海盐县地区生产总值年均复合增长11.10%;2019年,海盐县地区生产总值为539.65亿元,同比增长6.3%;为公司提供了良好的外部经营环境。
2、持续获得外部有力支持。近年来,公司作为海盐县最重要的基础设施项目建设和国有资产运营主体,获得了资金支持、资产划入以及财政补贴等多方面的外部支持。
3、土地开发业务可持续性强。海盐县地理位置优越,近年房地产市场行情较好。目前公司待开发土地储备充足,土地开发业务可持续性强。
(二)关注
1、土地开发业务的开展存在不确定性,收入返还相对滞后。土地开发业务受房地产市场发展和城市规划指标影响较大,存在一定不确定性;同时,公司土地出让收入返还存在一定滞后性。
2、公司债务规模持续增长。2017-2019年,公司债务规模持续增长,分别为119.72亿元、129.91亿元和182.27亿元,债务负担较重。
3、对外部融资依赖性较强。2017-2019年,公司经营性净现金流持续为负,分别为-24.55亿元、-22.21亿元和-29.43亿元,对外部融资依赖性较强。
(三)跟踪评级安排
根据相关监管法规和联合资信有关业务规范,联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级,跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。
二、发行人信用评级情况
经联合资信评估股份有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+,评级展望为稳定。
发行人在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级的主体评级结果与本次债券一致。
三、发行人银行授信情况
截至2020年3月末,各家商业银行给予发行人的授信总额度为人民币213.72亿元,其中已使用的额度为人民币181.99亿元,尚余授信额度为人民币31.26亿元。发行人将与合作银行保持密切沟通,保证授信额度充足;此外,发行人计划发行本期债券,未来将不断提高直接融资比例,持续优化债务结构,降低对传统间接融资的依赖程度,提高抗击资金风险的能力。
四、发行人信用记录
发行人具有良好的信用水平,与工商银行、建设银行、浙商银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力。自成立以来,发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%,无任何逾期贷款,无任何违约记录。发行人良好的信用水平,为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江海威特律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书,发行人律师认为:
一、发行人系依法设立并有效存续的国有控股有限责任公司,具备本期债券发行的主体资格。
二、发行人已取得本期债券发行前必须获得的各项批准和授权,该等已取得的批准和授权合法有效。
三、发行人发行本期债券符合《证券法》、《债券条例》、《管理通知》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《1327号文》、《3127号文》及《298号文》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性条件。
四、本期债券募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准,募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。
五、本期债券的《募集说明书》的形式和主要内容符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定,《募集说明书》中引用的法律意见书内容适当。
六、本期债券信用等级为AA+,发行主体长期信用等级为AA+。
七、参与本期债券发行的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的主体资格。
八、发行人为本期债券签署的《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》和《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》等所有法律文件皆合法有效。
九、发行人本期债券的申请文件中有关本期债券的信息披露内容均真实、准确、完整,不存在重大遗漏或虚假陈述之情形,符合法律、法规及规范性文件中有关公司债券相关申报文件编制要求的规定。
综上所述,律师认为:发行人具备《证券法》、《债券条例》、《管理通知》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《1327号文》、《3127号文》及《298号文》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件;发行人关于本期债券发行的《募集说明书》中引用的法律意见书内容适当。发行人取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权后,可以发行本期债券。

第十七条 其他应说明的事项

一、流动性安排:本期债券发行结束后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债券上市或交易流通申请。
二、税务提示:根据国家税收法律、法规,投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单
(一)国家有关部门对本期债券的接受注册文件;
(二)《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》;
(三)发行人2017-2019年审计报告;
(四)联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
(五)浙江海威特律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
(六)《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》;
(七)《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》;
(八)《2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》;
二、查阅地址
(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件:
1、发行人:海盐县国有资产经营有限公司
住所:浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路168号
法定代表人:倪永峰
联系人:陶旖
联系地址:浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路168号
电话:0573-86029201
传真:0573-86029210
邮编:314300
2、主承销商:国信证券股份有限公司
住所: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
法定代表人:何如
联系人:李莉、林鹏、刘双
联系地址:北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦四层
电话:010-88005003
传真:010-88005099
邮编:100033
(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:
1、中国债券信息网
网址:www.chinabond.com.cn
2、中国货币网
网址:www.chinamoney.com.cn
(三)如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2020年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
北京市				
▲国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦5层	纪远亮	010-88005083
▲申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司资本市场部	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-20639659