2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)募集说明书摘要

发 行 人:绍兴柯岩建设投资有限公司
主承销商:中信建投证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

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。

发行人承诺,公司不承担政府融资职能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业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中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《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》等法律法规的规定及有关要求,履行了勤勉尽责的义务,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,请认真阅读本期债券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,均视同自愿接受本期债券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。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》,接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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。

六、本期债券基本要素

(一)债券名称:2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)(简称"21绍兴柯岩专项债01")。

(二)发行总额:本期债券计划发行额为6亿元。

(三)债券期限:7年期,在债券存续期的第5个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

(四)债券利率:固定利率。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基准利率为簿记建档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)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)。本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果,由发行人和簿记管理人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5个工作日内进行登记。

(八)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,本金自其兑付日起不另计利息。

(九)发行方式:本期债券为实名制记账式,采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。

(十)发行对象:在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十一)认购托管:本期债券采用实名制记账式,由中央国债登记公司进行总托管。其中,投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管;投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

(十二)信用级别:经中诚信国际信用评级有限公司综合评定,发行人的主体长期信用级别为AA,本期债券信用级别为AA+。

(十三)信用安排:本期债券由绍兴市柯桥区建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(十四)上市安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

释 义

在本期债券募集说明书摘要中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司:指绍兴柯岩建设投资有限公司。

本期债券:指2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)。

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《2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)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《2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)募集说明书摘要》。

申购区间与投资者申购提示性说明:指《2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)申购区间与投资者申购提示性说明》。

簿记建档:指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程,是国际上通行的债券销售形式。

簿记管理人:指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者;就本期债券而言,为中信建投证券股份有限公司。

主承销商:指中信建投证券股份有限公司。

承销团:指主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团队。

承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券承销团协议》。

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自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司:指中国证券登记结算有限责任公司。

偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人:指浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司。

债券持有人:指持有2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)的投资者。

担保人/建设集团:指绍兴市柯桥区建设集团有限公司

债权代理协议:指发行人与债权代理人签订的《2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则:指《2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券之债券持有人会议规则》。

偿债资金专户监管协议:指发行人与偿债资金专户监管人签订的《2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专户监管协议》。

募集资金托管账户监管协议:指发行人与募集资金托管账户监管人签订的《2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券募集资金账户监管协议》。

最近三年:指2017年1月1日至2019年12月31日。

最近三年及一期/报告期:指2017年1月1日至2020年9月30日。

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。

住建部:指中华人民共和国住房和城乡建设部。

国土资源部:指中华人民共和国国土资源部。

柯桥区:指绍兴市柯桥区,2013年10月18日由绍兴县撤销后设立。

控股股东/柯桥国资:指绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司,即原绍兴县国有资产投资经营有限公司。

工作日:指北京市的商业银行对公营业日(不包括我国的法定节假日或休息日)。

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

计息年度:指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

元:指如无特别说明,指人民币元。

本期债券募集说明书摘要中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异,均为四舍五入所致。

第一条 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(2020)331号文件批准公开发行。

2020年3月17日,发行人召开董事会,决定申请发行本期债券并将相关事宜报请股东批准。

2020年3月27日,拥有发行人100%股东权益的出资人绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司作出股东决定,同意发行人申请发行本期债券并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人:绍兴柯岩建设投资有限公司
住所:绍兴市柯桥区柯岩街道州山项里
法定代表人:李华　经办人员:郦乐平
办公地址:绍兴市柯桥区柯岩街道鉴湖-柯岩旅游度假区管委会
联系电话:0575-84366520　传真:0575-84318707　邮政编码:312000

二、主承销商: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　经办人员:王崇赫、柳青、段小刚、才深、鲁浚枫
办公地址:北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层
联系电话:010-85156322　传真:010-65608445　邮政编码:100010

三、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　经办人员:李杨、田鹏
办公地址:北京市西城区金融大街10号楼
联系电话:010-88170735、010-88170738　传真:010-88170752　邮政编码:100033

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号
负责人:聂燕　经办人员:王博
办公地址:中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号
联系电话:021-38874800　传真:021-58754185　邮政编码:200120

四、交易所系统流程场所:上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号上海证券大厦
负责人:黄红元
电话:021-68808888　传真:021-68807813

五、审计机构:中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:武汉市武昌区东湖路169号2-9层
执行事务合伙人:石文先　经办人员:章力铭
办公地址:武汉市武昌区东湖路169号2-9层
联系电话:027-86791215　传真:027-85424329　邮政编码:430077

六、信用评级机构:中诚信国际信用评级有限责任公司
注册地址:北京市东城区南竹杆胡同2号1幢
法定代表人:闫衍　联系人:夏敏、杨成　注册资本:3,266.67万元
电话:(021)60330988　传真:(021)60330991　邮政编码:100101

七、发行人律师:浙江越光律师事务所
住所:绍兴市柯桥区笛扬路1500号昌隆大厦15楼
负责人:楼东平　联系人:喻磊
联系地址:绍兴市柯桥区笛扬路1500号昌隆大厦15楼
联系电话:0575-81160999　传真:0575-81160999　邮政编码:312030

八、担保人:绍兴市柯桥区建设集团有限公司
住所:浙江省绍兴市柯桥区华舍街道双周安置小区(一期)商业3#楼B301、B303、B305、B307室
法定代表人:滕建平　联系人:张伟英
电话:13754346255　邮政编码:312030

九、偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人:浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司
住所:浙江省绍兴市柯桥区笛扬路1363号
负责人:章伟东　经办人员:傅晓明
办公地址:柯桥笛扬路1363号瑞丰银行营业部
联系电话:18057581973　传真:85586668　邮政编码:312030

十、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:邵亚良　经办人员:周金龙
办公地址: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

第三条 发行概要

一、发行人:绍兴柯岩建设投资有限公司。

二、债券名称:2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)(简称"21绍兴柯岩专项债01")。

三、发行总额:本期债券计划发行额为6亿元。

四、债券期限:7年期,在债券存续期的第5个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

五、债券利率:固定利率。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基准利率为簿记建档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)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)。本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果,由发行人和簿记管理人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计息,不计复利。

六、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。

七、投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率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。

八、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5个工作日内进行登记。

九、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,本金自其兑付日起不另计利息。

十、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,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

十一、发行方式:本次债券为实名制记账式,采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。

十二、发行对象:在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十三、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年4月21日。

十四、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年4月22日。

十五、发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自发行首日起至2021年4月23日止。

十六、起息日:本期债券存续期限内每年的4月23日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限:本期债券的计息期限自2021年4月23日起至2028年4月22日止;如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的计息期限自2021年4月23日起至2026年4月22日止。

十八、付息日:本期债券的付息日为2022年至2028年每年的4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);如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的4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)。

十九、兑付日:本期债券的兑付日为2028年4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);如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2026年4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)。

二十、本息兑付方式:通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

二十一、认购托管:本期债券采用实名制记账式,由中央国债登记公司进行总托管。其中,投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管;投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

二十二、承销方式:本期债券由中信建投证券为主承销商的承销团以余额包销方式承销,承销团成员包括主承销商中信建投证券股份有限公司与分销商申港证券股份有限公司。

二十三、信用级别:经中诚信国际信用评级有限公司综合评定,发行人的主体长期信用级别为AA,本期债券信用级别为AA+。

二十四、信用安排:本期债券由绍兴市柯桥区建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行,具体申购区间与投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、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(http://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。认购办法如下:

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

三、本期债券通过上海证券交易所发行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(http://www.chinaclear.cn)查阅。认购办法如下:

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方,均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行部分,其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所公开发行部分的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者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:

一、投资者接受本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、接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则;

三、本期债券的发行人依照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;

四、本期债券发行结束后,通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易,通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通,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、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

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)债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更,并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

八、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均应接受该决议。

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。本期债券存续期内每年的4月23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)。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债权持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二)未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理;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2028年4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);如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2026年4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)。

(二)未上市债券本金的兑付通过托管机构和其他有关机构办理;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:绍兴柯岩建设投资有限公司
成立日期:二〇〇三年一月二十九日
注册资本:贰亿元
法定代表人:李华
企业类型:有限责任公司(国有独资)
住所:绍兴市柯桥区柯岩街道州山项里
经营范围:辖区内土地开发、城市基础设施投资开发建设、公益性项目投资开发建设;房地产开发、物业管理(凭有效资质证书经营);停车服务。

发行人成立于2003年1月29日,系由原绍兴县国有资产投资经营有限公司(现更名为"绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司")出资组建的国有独资公司,主要负责绍兴市柯南区域的城市基础设施建设、土地开发及安置房建设工作。十多年来,发行人实力逐步增强,目前已成为区域内资产规模最雄厚、盈利能力最强的国有资产运营主体,形成了以城市基础设施建设、土地开发和安置房建设为主要业务板块的成熟业态模式。

截至2019年12月31日,发行人经审计的资产总额为3,455,441.10万元,负债总额为2,581,214.00万元,所有者权益为874,227.10万元。2019年度,发行人实现营业收入214,030.42万元,净利润23,112.33万元。

截至2020年9月30日,发行人的资产总额为3,568,886.48万元,负债总额为2,674,998.48万元,所有者权益为893,888.01万元。2020年1-9月,发行人实现营业收入47,371.35万元,净利润19,660.91万元。

二、历史沿革

(一)2003年1月公司成立

发行人由原绍兴县国有资产投资经营有限公司出资设立,于2003年1月29日完成工商注册登记,并取得绍兴县工商行政管理局核发的3306211011206号《企业法人营业执照》,成立名称为"绍兴县柯岩旅游度假区开发投资有限公司"。公司设立时注册资本为人民币5,000万元,由原绍兴县国有资产投资经营有限公司足额缴纳,且经绍兴中兴会计师事务所有限公司绍中兴会验[2003]030号验资报告验证。

(二)2003年9月公司更名

经公司股东研究决定,2003年9月24日公司名称由"绍兴县柯岩旅游度假区开发投资有限公司"变更为"绍兴县柯岩建设投资有限公司"。

(三)2006年11月公司第一次增加经营范围

2006年11月23日,为加快绍兴县鉴湖-柯岩旅游区的开发建设,经公司股东研究决定,公司经营范围增加"房地产开发、物业管理"。

(四)2009年8月公司第一次增资

2009年8月24日,根据原绍兴县国有资产投资经营有限公司《关于同意增加绍兴县柯岩建设投资有限公司注册资本和重新委派董事、监事的批复》(绍县国投[2009]14号),公司注册资本从5,000万元增至20,000万元,资金来源由公司资本公积转增,且业经浙江中兴会计师事务所有限公司浙中兴验[2009]207号验资报告验证。

(五)2016年9月公司更名

由于原绍兴县撤县划区,2016年9月5日,经公司股东研究决定,公司更名为"绍兴柯岩建设投资有限公司"。

(六)2016年12月公司增加经营范围

2016年12月26日,为加快公司业务发展,扩大产业布局,经公司股东研究决定,公司经营范围增加"停车服务"。

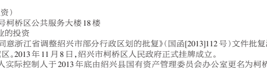
截至本期债券募集说明书摘要签署日,发行人不存在重大资产重组情况。

三、股东情况

(一)股权结构

发行人为国有独资公司,绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司为发行人的唯一出资人,实际控制人为绍兴市柯桥区财政局。

图:截至本期债券募集说明书摘要签署日发行人股权结构图


绍兴市柯桥区财政局
浙江省财务开发有限责任公司
90%
10%
绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司
100%
绍兴柯岩建设投资有限公司

(二)控股股东及实际控制人
公司名称:绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司
成立日期:1997年8月21日
注册资本:8,000万元
法定代表人:沈秀萍
企业类型:有限责任公司(国有独资)
住所:绍兴市柯桥区华齐路1066号柯桥区公共服务大楼18楼
经营范围:对国有企业及其他企业的投资

2013年10月18日,《国务院关于同意浙江省调整绍兴市部分行政区划的批复》(国函[2013]112号)文件批复浙江省人民政府请示,撤销绍兴县,设立绍兴市柯桥区;撤销县级上虞市,设立绍兴市上虞区。2013年11月8日,绍兴市柯桥区人民政府正式挂牌成立。

随着绍兴市行政区域调整,发行人实际控制人于2013年底由绍兴县国有资产管理委员会办公室更名为柯桥区财政局,控股股东由绍兴县国有资产投资经营有限公司更名为绍兴市柯桥区国有资产投资经营有限公司,现更名为绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司。柯桥国资公司主要业务为对国有企业及其他企业的投资,代表柯桥区政府行使对柯桥区主要国有企业的出资人职能,不存在其他实际运营的业务。

截至2019年12月31日,柯桥国资公司总资产1,870.17亿元,总负债1,307.53亿元,所有者权益562.64亿元,2019年度该公司营业收入64.10亿元,营业利润7.31亿元,净利润3.53亿元。

截至募集说明书摘要签署日,柯桥国资合并范围内已发行企业债情况如下所示:

表:截至募集说明书摘要签署日,柯桥国资合并范围内已发行企业债情况表

债券名称	发行日期	期限(年)	余额(亿元)	发行利率(%)	债券类别	偿还情况
09轻纺城债	2009/4/10	3+3	0.00	4.95	企业债	本息偿还完毕
13绍中城	2013/2/26	6	0.00	6.30	企业债	本息偿还完毕
14绍交投债	2014/8/19	7	3.00	6.40	企业债	正常还本付息
15绍兴柯岩债	2015/3/24	7	1.60	6.28	企业债	正常还本付息
18绍兴柯岩债	2018/12/3	7	12.00	5.88	企业债	正常付息
20绍兴柯岩专项债01	2020/12/24	7	6.00	5.75	企业债	尚未还本付息
19柯桥国投债01	2019/3/22	15	10.00	4.38	企业债	正常付息
19柯桥国投债02	2019/6/14	15	27.00	4.69	企业债	正常付息
16柯城投债01	2016/9/13	7	6.00	3.64	企业债	正常还本付息
16柯城投债02	2017/8/3	7	8.80	5.74	企业债	正常还本付息
14绍柯开债	2014/12/9	7	1.60	7.00	企业债	正常还本付息
合计	–	–	76.00	–	–	–

截至本期债券募集说明书摘要签署日,发行人的控股股东未有将发行人股权进行质押的情况,也不存在股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

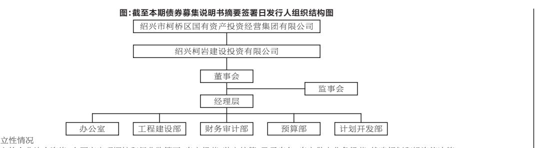
(一)公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定,制定了《绍兴柯岩建设投资有限公司公司章程》(以下简称"公司章程"),构建和完善了现代企业法人治理结构,实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定,发行人不设股东会,由股东授权董事会行使股东会的部分职权。发行人设立了董事会、监事会、经理层,并建立了有效的会议议事规则。各部门在公司的实际运作中发挥重要作用,成为公司治理、决策、运营、监督的核心平台,推动公司稳步发展。

(二)发行人组织结构

发行人内设5个职能部门,分别为:办公室、工程建设部、财务审计部、预算部和计划开发部。发行人的组织结构详见下图:

图:截至本期债券募集说明书摘要签署日发行人组织结构图



(三)发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格,在国家宏观调控和行业监管下,自主经营,独立核算,盈亏自负,自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

(四)发行人内部控制制度建设

发行人作为国有企业,严格按照《国有企业财产监督管理条例》、参照《公司法》及国家有关法律、法规的规定,不断推进公司体制、管理创新,加强公司治理和内部控制机制建设,建立了董事会、监事会、经理层组成的健全的公司治理结构,形成了内部控制制度,对包括财务管理、人员管理等方面进行了规范和内部控制。

五、发行人主要控股子公司基本情况

截至2019年末,发行人无纳入合并范围的子公司。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一)发行人董事会成员

发行人董事会共有董事5名,成员基本情况如下:

姓名	性别	出生年月	现任职务
李华	男	1981.1	董事长、总经理
傅红梅	女	1981.6	董事
吴益春	女	1987.2	董事
冯祖庆	男	1964.8	董事、财务审计部部长
穆祖燕	女	1986.4	董事

李华,男,汉族,1981年1月出生,高级工程师,现任绍兴柯岩建设投资有限公司董事长,曾在中铁建工集团有限公司、绍兴市汽车运输集团有限公司、浙江永洋建设有限公司、柯桥区鉴湖-柯岩旅游度假区建筑业管理处工作。

傅红梅,女,1981年6月出生,本科学历,现任绍兴柯岩建设投资有限公司董事,曾在柯桥区信达担保有限公司、绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司任财务部工作。

吴益春,女,1987年2月出生,毕业于宁波大学,现任绍兴柯岩建设投资有限公司董事,曾在绍兴市会计人员服务中心、绍兴市柯桥区鉴湖旅游度假区旅游发展管理中心工作。

冯祖庆,男,1964年8月出生,本科学历。现任绍兴柯岩建设投资有限公司董事、财务审计部部长。曾任绍兴县房地产开发总公司员工,绍兴县建设局科员。

穆祖燕,女,汉族,1986年4月出生,本科学历,现任绍兴柯岩建设投资有限公司董事,曾在华泰证券股份有限公司绍兴上大路证券营业部、绍兴县鉴湖-柯岩旅游度假区管委会经发局工作。

(二)发行人监事会成员

发行人监事会共有监事5名,成员基本情况如下:

姓名	性别	出生年月	现任职务
赵祥	男	1980.8	监事会主席
娄佳	女	1983.11	监事
章祥源	男	1987.1	监事
邵宁宁	男	1984.12	监事
杨钟	男	1984.12	监事

赵祥,男,1980年8月出生,本科学历,杭州萧山城乡测绘公司、绍兴县测绘院、绍兴县钱清镇人民政府、绍兴袍江经济技术开发区管委会建设公司(市政绿化管理处)、鉴湖旅游度假区管委会建设处(建筑业管理处)工作。

娄佳,女,1983年11月出生,硕士学历,现任绍兴柯岩建设投资有限公司监事,曾在中信证券股份有限公司、杭州灯虎网络科技有限公司、绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司工作。

章祥源,男,1987年1月出生,本科学历,现任绍兴柯岩建设投资有限公司监事,曾在绍兴市柯桥区鉴湖旅游度假区旅游发展管理中心工作。

邵宁宁,男,汉族,1984年12月出生,本科学历,工程师,现任绍兴柯岩建设投资有限公司监事,曾在绍兴市城区房地产开发公司、绍兴县鉴湖柯岩旅游度假区城监中队、绍兴县柯岩规划所、绍兴县鉴湖—柯岩旅游度假区建筑业管理处工作。

杨钟,男,汉族,1984年12月出生,本科学历,助理工程师,现任绍兴柯岩建设投资有限公司监事,曾在绍兴县鉴湖—柯岩旅游度假区建筑业管理处工作。

(三)发行人高级管理人员

发行人共有高级管理人员3名,基本情况如下:

姓名	性别	出生年月	现任职务
李华	男	1981.1	董事长、总经理
冯祖庆	男	1964.8	董事、财务审计部部长
郦乐平	男	1971.7	财务负责人

李华,个人简历请详见董事会成员简历。

冯祖庆,个人简历请详见董事会成员简历。

郦乐平,男,1971年7月出生,本科学历。现任绍兴柯岩建设投资有限公司财务负责人。曾任绍兴县鉴湖-柯岩旅游度假区经发局副局长,柯桥区鉴湖旅游度假区计财处处长。

(四)发行人董事、监事、高级管理人员在政府部门任职情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员部分为事业编制人员兼职,但其任命程序合法、合规,且不在发行人处领取薪酬,符合《中华人民共和国公务员法》的有关要求。

第九条 发行人业务情况

发行人主要负责绍兴柯南区域的城市基础设施建设、土地开发及安置房建设工作。十多年来,发行人实力逐步增强,目前已成为柯南区域内资产规模最雄厚、盈利能力最强的国有资产运营主体,形成了以城市基础设施建设、土地开发和安置房建设为主要业务板块的成熟业态模式。

一、发行人主营业务情况

最近三年,公司主营业务收入分别为95,272.96万元、102,579.26万元和213,965.52万元。2017-2019年度主营业务收入平均达到137,272.58万元,主要来自基础设施建设、安置房建设两大板块。发行人2017-2019年的主营业务情况如下:

表:发行人2017年主营业务情况

单位:万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	23,302.78	22,193.13	1,109.66	4.76
安置房建设	71,970.18	68,543.03	3,427.15	4.76
合计	95,272.96	90,736.16	4,536.81	4.76

表:发行人2018年主营业务情况

单位:万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	10,364.38	9,870.84	493.54	4.76
安置房建设	92,214.88	87,467.90	4,746.98	5.15
合计	102,579.26	97,338.74	5,240.52	5.11

表:发行人2019年主营业务情况

单位:万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	209,433.82	190,394.38	19,039.44	9.09
安置房建设	4,531.70	3,367.60	1,164.10	25.69
合计	213,965.52	193,761.98	20,203.54	9.44

(一)城市基础设施建设业务模式

经绍兴市柯桥区人民政府授权,发行人与绍兴市柯桥区鉴湖-柯岩旅游度假区管委会就区域内城市基础设施建设签署了《委托开发建设项目框架协议》,委托发行人建设柯岩旅游度假区内的道路等基础设施,项目结算价款按完工成本或进度成本再附加一定收益确定。项目具体结算时间、方式以及价款由双方另行约定,以每年的结算通知的方式确定。

发行人已交付使用了柯南大道、胜利路延伸、柯岩大道拓宽、香林大道南段拓宽、104国道南复线拓宽、柯东立交桥、镜水路、湖南路、梅泽路、未庄路、春望路、彪佳路、湖中路、镜中路、香山路、澄湾路、鉴湖两岸环境整治工程等多项工程。

最近三年,发行人基础设施建设的收入分别为23,302.78万元、10,364.38万元和209,433.82万元,发行人作为柯桥区城市基础设施建设的主要运营主体,资产规模雄厚,盈利能力较强。在所在区域内具有绝对垄断优势,随着柯桥区建设规模和基础设施建设需求的不断增加,发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。

(二)安置房建设

发行人根据柯桥区政府的部署,就保障性住房项目直接进行建设,发行人与委托人就区域内安置房签署了《委托开发建设项目框架协议》,项目结算价款按成本加成收益确定。发行人就安置余房及配套商业用房等设施按照市场化价格公开销售,从而形成项目建设资金的回流。安置房建设是发行人主营业务的重要组成部分,发行人已获得中华人民共和国房地产开发企业暂定资质。

自成立以来发行人实施了大量安置房建设项目。最近三年,发行人安置房建设业务板块分别实现收入71,970.18万元、92,214.88万元和4,531.70万元,近年来,发行人已建成梅市村庄、彤山小区、柯岩商城二期、鉴湖水庄一期、鉴湖水庄二期、梅市水镇安置小区工程2期、彤山安置小区、竹林阮社二期、湖塘安置小区等多个安置小区。随着柯桥区保障性安居工程范围的不断扩大,发行人未来将继续保持经营安置房业务。

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的历史财务数据来源于发行人2017年度至2019年度经审计的财务报告和未经审计的2020年三季度财务报告。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人截至2017年12月31日的资产负债表,2017年度的利润表和现金流量表进行了审计,并出具了标准无保留的审计意见报告(众环审字【2018】030041号)。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人截至2018年12月31日的资产负债表,2018年度的利润表和现金流量表进行了审计,并出具了标准无保留的审计意见报告(众环审字【2019】030016号)。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人截至2019年12月31日的资产负债表,2019年度的利润表和现金流量表进行了审计,并出具了标准无保留的审计意见报告(众环审字【2020】030077号)。

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

一、发行人最近三年及一期的主要财务数据

(一)发行人最近三年及一期的主要财务数据及财务指标

单位:万元

项目	2020年1-9月/2020年9月末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
资产合计	3,568,886.48	3,455,441.10	3,056,537.44	2,693,478.01
负债合计	2,674,998.48	2,581,214.00	2,255,422.68	1,954,913.95
所有者权益合计	893,888.01	874,227.10	801,114.77	738,564.07
资产负债率	74.95%	74.70%	73.79%	72.58%
营业收入	47,371.35	214,030.42	102,693.96	95,389.30
净利润	19,660.91	23,112.33	23,444.58	23,042.06

注:资产负债率=负债合计/资产合计

(二)发行人最近三年及一期的资产负债表摘要(完整资产负债表见附表二)

单位:万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
货币资金	125,777.47	174,512.08	67,840.68	194,360.44
应收账款	214,736.10	183,469.83	206,395.75	261,425.38
预付账款	–	–	22.02	2,459.04
其他应收款	502,223.68	517,831.20	190,969.30	137,675.03
存货	2,711,541.32	2,565,061.42	2,421,393.11	2,097,110.50
其他流动资产	–	–	169,500.00	–
流动资产合计	3,554,278.57	3,440,874.54	3,056,120.85	2,693,030.39
其他权益工具投资	6,000.00	6,000.00	–	–
固定资产	430.17	388.81	416.59	447.63
其他非流动资产	8,177.75	8,177.75	–	–
非流动资产合计	14,607.92	14,566.56	416.59	447.63
资产合计	3,568,886.48	3,455,441.10	3,056,537.44	2,693,478.01
短期借款	67,500.00	–	–	–
应付账款	425.71	332.08	424.31	695.64
预收款项	53.47	43.47	1,071.19	–
应付职工薪酬	–	54.71	74.50	68.08
应交税费	51,468.70	47,881.56	30,715.94	16,040.03
其他应付款	9,740.22	11,609.02	35,582.53	34,971.18
一年内到期的非流动负债	492,651.25	311,717.50	402,467.50	326,610.00
流动负债合计	621,839.36	371,638.33	470,335.97	378,384.93
长期借款	1,260,357.80	1,296,464.00	986,165.00	743,200.00
应付债券	438,071.32	338,381.66	166,221.71	79,429.01
长期应付款	354,730.00	574,730.00	632,700.00	753,900.00
非流动负债合计	2,053,159.12	2,209,575.67	1,785,086.71	1,576,529.01
负债合计	2,674,998.48	2,581,214.00	2,255,422.68	1,954,913.95
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	619,805.65	619,805.65	569,805.65	530,699.53
盈余公积	11,470.42	11,470.42	11,470.42	11,470.42
未分配利润	242,611.93	222,951.02	199,838.69	176,394.12
所有者权益合计	893,888.01	874,227.10	801,114.77	738,564.07
负债及所有者权益合计	3,568,886.48	3,455,441.10	3,056,537.44	2,693,478.01

注:根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),为便于报告期内数据比较,除经特殊说明,本募集说明书摘要2017年及2018年项目均按照该报表格式披露。

(三)发行人最近三年及一期的利润表摘要(完整利润表见附表三)

单位:万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	47,371.35	214,030.42	102,693.96	95,389.30
营业成本	42,897.67	193,761.98	97,338.74	90,736.16
营业利润	26,214.59	30,816.65	31,259.64	30,721.90
利润总额	26,214.59	30,816.72	31,259.64	30,722.74
净利润	19,660.91	23,112.33	23,444.58	23,042.06

(四)发行人最近三年及一期的现金流量表摘要(完整现金流量表见附表四)

单位:万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量:				
现金流入小计	57,700.31	351,685.98	655,302.89	111,685.37
现金流出小计	107,972.62	642,596.42	932,363.07	807,256.17
经营活动产生的现金流量净额	-50,272.31	-290,910.43	-277,060.18	-695,570.80
二、投资活动产生的现金流量:				
现金流入小计	–	172,100.09	–	10,000.00
现金流出小计	73.96	6,010.46	169,507.22	41.13
投资活动产生的现金流量净额	-73.96	166,089.64	-169,507.22	9,958.87
三、筹资活动产生的现金流量:				
现金流入小计	201,718.00	784,712.36	589,488.56	1,011,210.00
现金流出小计	250,106.35	550,007.80	272,655.71	379,558.03
筹资活动产生的现金流量净额	-48,388.35	234,704.55	316,832.85	631,651.97
四、汇率变动对现金的影响	–	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	-98,734.62	109,883.76	-129,734.56	-53,959.96
六、期末现金及现金等价物余额	75,775.02	174,509.64	64,625.88	194,360.44

(五)发行人财务状况分析见《2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)募集说明书》发行人财务状况分析。

第十一条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券发行额6.00亿元,其中3.60亿元用于柯南停车场等四个停车场(配套)建设项目,2.40亿元用于补充营运资金,具体情况如下:

表:本期债券募集资金用途一览表

单位:亿元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用债券资金	资金使用比例	拟使用额度占总投资比例
1	柯南停车场等四个停车场(配套)建设项目	10.59	3.60	60%	33.99%
2	补充营运资金	–	2.40	40%	–
	合计	–	6.00	–	–

(一)柯南停车场等四个停车场(配套)建设项目

1、项目建设内容

本期债券的募集资金拟用于柯南停车场等四个停车场(配套)建设项目,项目总投资105,860.01万元,本项目规划建设4处停车场,共建设停车位4,707个,充电桩719个。具体建设内容如下:

(1)柯南停车场项目共设置停车位数量2,319个,配建充电桩347个,项目总用地面积51,786平方米,总建筑面积103,388.9平方米,其中停车楼100,679.2平方米。

(2)湖塘鉴湖村、湖塘村区块改造工程项目配套停车场项目共设置停车位数量969个,配建充电桩116个,总建筑面积162,518平方米,其中地下建筑面积为46,998平方米。

(3)湖塘湖中村畈里边区块改造项目配套停车场项目共设置停车场位数量512个,配建充电桩102个,总建筑面积76,820.9平方米,底层停车库面积11,059.90平方米。

(4)蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程配套停车场项目共设置停车位数量907个,配建充电桩154个,总建筑面积127,031.23平方米,地下停车库面积44,337.88平方米。

2、项目实施主体

本项目的实施主体为发行人。

3、项目总投资及资金来源

项目投资估算105,860.01万元,所需资金由发行人自筹解决。

4、项目审批情况

本项目已完成必要的审核程序,具体审核情况如下表所示:

表:柯南停车场等四个停车场(配套)建设项目审核情况

项目	文件名称	文号	发文机关	时间
柯南停车场等四个停车场(配套)建设项目	《关于柯南停车场等四个停车场(配套)建设项目核准的批复》	绍柯审批投资[2019]5号	绍兴市柯桥区行政审批局	2019年6月26日
柯南停车场项目	《关于同意柯南停车场工程可行性研究报告的批复》	绍柯发改柯南[2015]39号	绍兴市柯桥区发展和改革局	2015年6月24日
	土地证	柯桥区国用(2015)第09815号	绍兴市国土资源局柯桥区分局	2015年8月5日
	建设用地规划许可证	地字第330621201500007岩号	绍兴市规划局	2015年6月11日
	建设工程规划许可证	建字第330621201500029岩号	绍兴市规划局	2015年8月19日
	建设项目环境影响评价备案表	绍柯审批环备(2017)16号	绍兴市柯桥区行政审批局	2017年6月21日
湖塘鉴湖村、湖塘村区块改造工程项目	关于同意湖塘鉴湖村、湖塘村区块改造工程项目	绍柯发改柯南[2018]3号	绍兴市柯桥区发展和改革局	2018年1月16日
	不动产权证	浙2016绍兴市柯桥区不动产权第0010406号号	绍兴市国土资源局	2016年4月17日
	关于绍兴柯岩建设投资有限公司湖塘鉴湖村湖塘村区块改造工程建设项目环境影响报告表的审查意见	绍柯审批环审(2018)58号	绍兴市柯桥区行政审批局	2018年4月18日
	节能审查意见书	浙建节330620162120180416 2号	绍兴市柯桥区行政审批局	2018年4月16日
	建设工程规划许可证	建字第330621201800015鉴号	绍兴市规划局	2018年6月25日
湖塘湖中村畈里边区块改造项目	关于同意湖塘湖中村畈里边区块改造工程可行性研究报告的批复	绍柯发改柯南[2017]20号	绍兴市柯桥区发展和改革局	2017年3月28日
	不动产权证	浙2016绍兴市柯桥区不动产权第0010408号	绍兴市国土资源局	2016年4月17日
	关于绍兴柯岩建设投资有限公司湖塘湖中村畈里边区块改造工程(湖塘跨湖苑二期)环境影响报告表的审查意见	绍柯审批环审(2017)59号	绍兴市柯桥区行政审批局	2017年5月25日
	节能审查意见书	浙建节330621062121706122号	绍兴市柯桥区行政审批局	2017年6月12日
	建设用地规划许可证	地字第330621201700007岩号	绍兴市规划局	2017年3月24日
蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程	关于同意蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程可行性研究报告的批复	绍柯审批柯南[2018]1号	绍兴市柯桥区行政审批局	2018年10月22日
	不动产权证	浙2019绍兴市柯桥区不动产权第0007768号	绍兴市国土资源局	2019年3月13日
	建设项目环境影响登记表	备案号:20193306030000011 1	备案登记	2019年2月25日
	节能审查意见书	浙建节330620162120190227 1号	绍兴市柯桥区行政审批局	2019年2月27日
	建设用地规划许可证	地字第330621201900003鉴号	绍兴市自然资源和规划局	2019年2月20日

本期债券的募投项目符合国家宏观调控政策和产业政策。

5、使用土地情况

募投项目使用土地的基本情况如下表所示:

表:募投项目土地的基本情况表

单位:万元、m^2

项目	土地使用权人	产权证编号	使用权面积	土地性质	取得方式	出让金缴纳金额
柯南停车场项目	绍兴柯岩建设投资有限公司	柯桥区国用(2015)第09815号	48,955	划拨	划拨取得	1,339.19
湖塘鉴湖村、湖塘村区块改造工程项目	绍兴柯岩建设投资有限公司	浙2016绍兴市柯桥区不动产权第0010406号	66,695	出让	出让取得	10,845.00
湖塘湖中村畈里边区块改造项目	绍兴柯岩建设投资有限公司	浙2016绍兴市柯桥区不动产权第0010408号	57,862	出让	出让取得	9,085.00
蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程	绍兴柯岩建设投资有限公司	浙2019绍兴市柯桥区不动产权第0007768号	31,970	出让	出让取得	31,417.00

续上表:

项目	项目资金缺口	截至2021年2月末已投资	投资完成率	项目进度
柯南停车场项目	10,709.10	24,988	70%	装修及设备安装阶段
湖塘鉴湖村、湖塘村区块改造工程项目	14,235.34	14,235	50%	主体框架建设施工阶段
湖塘湖中村畈里边区块改造项目	6,017.33	9,026	60%	室内装饰装修工程阶段
蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程	17,321.86	9,327	35%	完成安置房地基修建部分

6、项目建设意义

(1)项目建设是落实国家政策,完善公共停车设施建设的需要

旅游业既是我国劳动密集型产业,也是第三产业的龙头,其产业链条长,辐射面广,关联带动性强,有利于地区经济发展。加强城市停车设施建设。构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设。依照国家政策导向,在大力发展旅游业的同时推进城市基础配套设施的建设,改善旅游消费环境,为区域大力发展文化旅游打下坚实基础。因此本项目建设是落实国家政策,完善公共停车设施建设的需要。

(2)项目建设是浙江省优化旅游产业布局,提高区域旅游基础设施水平的需要

《浙江省国民经济和社会发展第十三个五年(2016—2020年)规划纲要》提出进一步优化旅游产业布局,加快建设全域旅游示范县等大平台,健全旅游产业链,完善旅游公共服务,加强旅游市场综合整治,全面提升旅游行业品质,把全省打造成为一个大景区。提升特色小镇文化内涵,打造高端文化景区,力争建成50个以上文化精品景区。浙江省是吴越文化、江南文化的发源地,旅游资源丰富,省内旅游业在拉动内需、发展经济、改善环境以及推进城市化进程和文化大省建设中都发挥了重要作用。近年来在产业调整的新形势下,浙江省亟需优化旅游产业布局,健全文化旅游产业链,缩小全省各区域文化旅游发展的差距,提高旅游公共基础设施水平。因此本项目建设是浙江省优化旅游产业布局,提高区域旅游基础设施水平的需要。

(3)项目建设是绍兴市进一步整合优势资源,打造高效的公共停车体系的需要

《绍兴市"十三五"旅游业发展规划》构筑10个旅游功能区。努力把功能区打造成为旅游业转型升级的示范区、旅游休闲度假产业的集聚区。在旅游交通线路上,以现有市域交通网络干线为基础,重点提升通景公路以及景区之间公路的道路等级以及建设沟通网络,便于形成区域旅游环线。绍兴自古就是旅游胜地,各具特色的旅游景点,数千年引无数文人墨客驻足。文化与旅游融合互动,将促进彼此产业链的增值,产生巨大的社会经济价值。而旅游业基础设施则是推动绍兴文旅融合互动的重要载体,便捷的交通基础设施建设能够改善城市交通秩序,一定程度上提高车位使用效率,同时高效的公共停车体系将为市民及旅客的出行带来极大的便利。因此本项目建设是绍兴市进一步整合优势资源,打造高效的公共停车体系的需要。

(4)项目建设是柯桥区加强产业配套要素,符合城镇区域规划建设的需要

根据《绍兴市柯桥区人民政府办公室关于印发柯桥区现代服务业发展"十三五"总体规划的通知》(绍柯政办发〔2016〕104号),以加快发展大旅游产业为核心,完善旅游交通基础设施建设,新建一批自驾车营地、旅游景区停车场。柯桥区将加强旅游配套建设,改善旅游消费环境,将本项目打造成城镇居民及游客使用的重要场所,完善建设停车场内功能化配套设施,确保项目建设的实用性,满足消费者的消费需求,以及城市建设的规划要求,最大程度地让柯岩旅游度假区发挥其旅游经济优势。因此本项目是柯岩旅游度假区加强产业配套要素,符合城镇区域规划建设的需要。

综上所述,本项目建设积极响应国家政策,能够极大地提高柯岩旅游度假区旅游品质,是加快镇域旅游业发展和促进柯岩旅游度假区旅游经济发展的必要条件和基础。因此,本项目的建设是十分必要的。

7、项目进度情况

项目建设周期计划为2015年1月至2021年12月,截至2021年2月末,项目累计完成投资5.76亿元,占总投资比例约为54%,目前柯南停车场项目处于装修及设备安装阶段[该项目建设进度晚于预期,主要系由于项目资金较为紧张,同时受疫情影响,施工进度推进缓慢所致。];湖塘鉴湖村、湖塘村区块改造工程项目处于主体框架建设施工阶段[该项目建设进度晚于预期,主要系由于项目资金较为紧张,同时受疫情影响,施工进度推进缓慢所致。];湖塘湖中村畈里边区块改造项目处于室内装饰装修工程阶段[该项目建设进度晚于预期,主要系由于项目资金较为紧张,同时受疫情影响,施工进度推进缓慢所致。];蓬山、埠头等自然村拆迁安置小区一期工程目前已完成安置房地基修建部分,该项目不属于已完工项目,不属于未开工项目。

8、经济效益分析

项目收入来源于主要为停车场车位出售收入、车位出租收入、充电桩服务费等收入。

(1)停车场车位出售收入

除柯南停车场外,其余3个安置小区项目配套停车场2,388个车位全部出售。预计三年出售完毕。

根据绍兴市柯桥区附件的小区停车位的售价情况,预计2020年每个车位的售价为18万元,同时根据后续年度车位的稀缺性,按照2021年每个车位19万元以及2022年每个车位20万元预计,3个安置小区配套停车场共计将实现收入45,373万元。

年份	2020	2021	2022	总计
销售数量(个)	716	955	717	2,388
销售单价(万元)	18	19	20	–
销售额(万元)	12,888	18,145	14,340	45,373

(2)停车位出租收入

柯南停车场共有停车位2,319个。营业时间为24小时,根据绍兴市的停车收费标准水平及周边市场案例,其中上午9:00-晚上21:00之间停车场机动车停车费按5元/小时(大车按10元/小时计),停车场负荷率按70%计。晚上21:00-次日9:00之间停车场利用率按白天50%考虑,每年按照365天计算。

柯南停车场机动车位2,319个(其中,小车停车位1,819个,大车停车位500个),则停车收入为:

白天:(1,819×5+500×10)×70%×12×365=4,321万元;

晚上:4,321×50%=2,160万元;

(3)充电桩服务费

本项目四个停车场共计建设充电桩719个,假设每个充电桩每小时服务费为0.9元,充电桩利用率为80%,则充电桩服务费计算如下:

充电桩服务费:(719×0.9)×80%×24×365=453万元

合计停车位总收入为4,321万元+2,160万元+453万元=6,934万元

预计项目建成后,在债券存续期内共计可实现收入80,043万元。

表:债券存续期总收入情况表

单位:万元

项目		合计数	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
	销售收入						
1	车位销售收入	45,373	12,888	18,145	14,340	0	0
2	停车收入	32,405	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481
3	充电桩服务费	2,265	453	453	453	453	453
	收入合计	80,043	19,822	25,079	21,274	6,934	6,934

项目建成后运营期主要成本来源于原料耗费、职工工资和税费,根据可研报告测算,在项目债券存续期内(5年)内,项目总收入为80,043万元;净现金流收入77,003万元。可覆盖债券存续期内的利息支付。

表:债券存续期净收益情况表

单位:万元

项目			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一	销售收入	合计数					
1	车位销售收入	45,373	12,888	18,145	14,340	–	–
2	停车收入	32,405	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481
3	充电桩服务费	2,265	453	453	453	453	453
	收入合计	80,043	19,822	25,079	21,274	6,934	6,934
二	税金及附加						
1	增值税	1,035	207	207	207	207	207
2	城建税	50	10	10	10	10	10
3	教育费附加	25	5	5	5	5	5
4	地方教育费附加	15	3	3	3	3	3
	税金及附加合计	1,125	225	225	225	225	225
三	经营成本	1,915	305	348	392	435	435
1	人员工资	1,320	210	240	270	300	300
2	外购燃料动力费用	220	35	40	45	50	50
3	修理费	376	60	68	77	85	85
四	净收益	77,003	19,292	24,506	20,657	6,274	6,274

在本项目的运营期内(15年)计算,共计实现总收入149,383万元,净收益139,739万元,在运营期内项目净收益能够覆盖项目总投资。

表:项目运营期净收益情况表

单位:万元

项目			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一	销售收入	合计数															
1	车位销售收入	45,373	12,888	18,145	14,340	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2	停车收入	97,215	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481	6,481
3	充电桩服务费	6,795	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453	453
	收入合计	149,383	19,822	25,079	21,274	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934	6,934
二	税金及附加																
1	增值税	3,105	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207
2	城建税	150	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3	教育费附加	75	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
4	地方教育费附加	45	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	税金及附加合计	3,375	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
三	经营成本	6,269	305	348	392	435	435	435	435	435	435	435	435	435	435	435	435
1	人员工资	4,320	210	240	270	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
2	外购燃料动力费用	720	35	40	45	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
3	修理费	1,230	60	68	77	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
四	净收益	139,739	19,292	24,506	20,657	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274	6,274

(二)补充营运资金

随着发行人重大工程项目的不断推进,公司对营运资金的需求随之扩大。本期债券发行规模中的2.40亿元将用于补充公司营运资金,满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求,确保经营活动的顺利进行。

二、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

(一)发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则,确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配,并将按照项目实际进展情况,按需要逐步投入募集资金,确保募集资金的使用科学合理,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。

(二)发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度,制定了完善的资金管理制度,由募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金,实行专款专用;同时,禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定财务审计部进行日常监督,对募集资金支取及使用情况进行不定期检查核实,并将检查核实情况报告公司高管人员,保证募集资金使用的有效性和安全性。

三、发行人相关承诺

发行人承诺,公司不承担政府融资职能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

第十二条 偿债保证措施

绍兴柯岩建设投资有限公司是本期债券的法定偿债人,本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益。同时,本期债券由绍兴市柯桥区建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,为本期债券付息兑付提供了额外保障。此外,公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、自身偿付能力

表:发行人最近三年偿债能力指标

单位:万元

项目	2020年1-9月/9月末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
利润总额	26,214.59	30,816.72	31,259.64	30,722.74
EBIT	27,080.62	33,508.94	31,259.64	30,722.74
总债务	2,601,280.37	2,509,263.17	2,187,554.21	1,903,139.01
资产负债率	74.95%	74.70%	73.79%	72.58%
债务资本比	74.43%	74.16%	73.19%	72.04 %
债务EBIT比(倍)	96.06	74.88	69.98	61.95
流动比率	5.72	9.26	6.50	7.12
速动比率	1.36	2.36	1.35	1.57

注:(1)EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

(2)总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债+长期应付款中有息债务

(3)资产负债率=负债/资产

(4)债务资本比=总债务/(总债务+所有者权益)

(5)债务EBIT比=总债务/EBIT

(6)流动比率=流动资产/流动负债

(7)速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

最近三年及一期末,发行人的资产负债率分别为72.58%、73.79%、74.70%和74.95%,资产负债率整体保持稳定。同期发行人的流动比率分别为7.12、6.50、9.26和5.72,速动比率分别为1.57、1.35、2.36和1.36,流动比率和速动比率指标均处于行业内优秀水平,说明其短期偿债能力始终保持在较好水平,可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

最近三年及一期,发行人的EBIT分别为30,722.74万元、31,259.64万元、33,508.94万元和27,080.62万元。总体而言,发行人的息税前利润足以保证按时足额偿付全部已有债务,偿债风险较低。

最近三年及一期末,发行人债务资本比分别为72.04%、73.19%、74.16%和74.43%,债务占所有者权益的比重呈现出上升趋势。鉴于发行人拥有大量的土地、安置房等变现能力较强、价值较高的流动资产,发行人在长期内将保持较强的偿债能力。

综上所述,发行人流动性良好,盈利能力强健,偿债能力较强。随着发行人主营业务经营规模不断扩大,预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势,偿债能力将保持稳健态势,维持较强的抗风险能力,可保障各项债务的按时偿还。

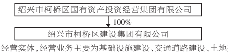
二、担保情况

(一)绍兴市柯桥区建设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

1、建设集团基本情况

建设集团是绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司投资成立的国有独资公司。建设集团成立于2018年7月,设立时注册资本为人民币35,000.00万元。截至2019年末,绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司持有建设集团100%股权。

图:建设集团2019年末股权结构情况


绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司
100%
绍兴市柯桥区建设集团有限公司

建设集团是绍兴市柯桥区基础设施建设的主要经营实体,经营业务主要为基础设施建设、交通道路建设、土地开发管理及保障性安置房建设等。公司的业务范围包括:城市基础设施建设;交通道路建设;旧城改造;重大公益性项目的投资、开发、建设;城市综合开发;土地综合开发利用;房地产开发、经营;自有房屋租赁;物业管理;广告经营;物流工程开发;实业投资。

2、建设集团经营情况

建设集团是绍兴市柯桥区重要的基础设施建设主体,目前业务运营主体主要为下属子公司,其中,柯桥城投主要负责柯桥区城市核心区域的土地一级开发、安置房建设以及市政项目建设等,柯桥交投集团主要负责柯桥区的交通基础设施建设等。公司收入主要来源于土地整理及拆迁和安置房销售。(二)担保人资信情况

截至2019年末,建设集团注册资本为人民币35,000万元,总资产605.04亿元,资产流动性较好,可为本期债券的担保提供一定保障。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,建设集团主体信用等级为AA+,评级展望为稳定。

(三)担保协议主要内容

绍兴市柯桥区建设集团有限公司作为担保人在担保协议中承诺,对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(四)担保人累计担保余额情况

截至2019年末,建设集团对外担保总额为62.00亿元,占建设集团净资产的34.14%,占总资产的10.25%,主要系为绍兴县柯桥区内国有公司提供的保证担保。目前,建设集团担保的企业经营情况正常,未造成建设集团的财务风险。

(五)担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时,应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。以下财务数据未经特殊说明均引用于建设集团经审计的2019年度财务报表。

1、建设集团主要财务数据

表:绍兴市柯桥区建设集团有限公司2019年末主要财务数据

单位:亿元

项目	2019年末
资产总额	605.04
负债总额	423.25
所有者权益	181.79
营业总收入	14.04
利润总额	2.08
净利润	2.04
经营活动产生的现金流量净额	2.15
投资活动产生的现金流量净额	-23.18
筹资活动产生的现金流量净额	27.67
现金及现金等价物净增加额	6.64

2、建设集团财务报表

绍兴市柯桥区建设集团有限公司2019年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表五、六、七。

三、其他偿债保障措施

(一)发行人良好的财务状况和发展前景是本期债券偿付的基础

近年来,发行人资产规模快速增长,截至2017年12月31日,发行人经审计的资产总额为2,693,478.01万元,负债总额为1,954,913.95万元,所有者权益为738,564.07万元。2017年度,发行人实现营业收入95,389.30万元,净利润23,042.06万元。截至2018年12月31日,发行人经审计的资产总额为3,056,537.44万元,负债总额为2,255,422.68万元,所有者权益为801,114.77万元。2018年度,发行人实现营业收入102,693.96万元,净利润23,444.58万元。截至2019年12月31日,发行人经审计的资产总额为3,455,441.10万元,负债总额为2,581,214.00万元,所有者权益为874,227.10万元。2019年度,发行人实现营业收入214,030.42万元,净利润23,112.33万元。近三年资产负债率分别为72.58%、73.79%和74.70%,呈逐年上升趋势。

发行人经营规模不断扩大,营业收入稳步增长,盈利能力较强。最近三年,发行人主营业务收入分别为95,272.96万元、102,579.26万元和213,965.52万元,三年平均主营业务收入为137,272.58万元;净利润分别为23,042.06万元、23,444.58万元和23,112.33万元,三年平均净利润达到23,199.65万元,能够覆盖本期债券利息的1.5倍以上。发行人营业收入和净利润均处于较高水平,具有较强的盈利能力。同时,随着业务规模的不断扩大以及在建项目逐步实现收益,未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升,这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

(二)发行人持有的可变现资产是本期债券还本付息的保障

截至2019年末,发行人持有的货币资金174,512.08万元,计入存货科目的土地使用权账面价值达到443,259.17万元,上述优质可变现资产成为本期债券还本付息的保障。

在偿债出现困难时,发行人可通过资产变现或抵押贷款的形式筹措资金用于偿还本期债券本金及利息,为本期债券本息的偿付提供了进一步的保障,保护投资者的利益。

(三)本期债券募投项目将带来可观的经济及社会收益

本期债券计划发行额为6亿元,其中3.60亿元用于柯南停车场等四个停车场(配套)建设项目。募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。项目建成后其收入主要为停车场车位出售收入、车位出租收入、充电桩服务费等收入。在债券存续期(5年)内,项目总收入为80,043万元,扣除项目建成后运营期的主要成本,可覆盖债券存续期内的利息。此外,本项目的建设不仅能改善当地人民的居住条件,提高人民生活质量,也有助于加快城市化建设进程,构建以生态居住、游憩度假、商业娱乐功能为主导,以柯岩—鉴湖山水文化为特色的绍兴市城南部生态型城区、鉴湖—柯岩旅游度假区公共服务中心,具有良好的经济和社会效益。

(四)柯桥区政府对发行人给予大力支持

发行人的日常经营得到了所在地政府的大力支持,承担了大量市政建设工程,保证了发行人营业收入和利润的稳定。作为区域内重要的城市基础设施建设和投资主体,发行人2017-2019年获得政府补助分别为30,048.38万元、30,000.00万元、15,000.00万元,未来政府将继续保持并加大对发行人的支持力度,财政补贴金额将随建设项目规模的增加予以适当增加。

(五)柯桥区经济健康快速的发展是本期债券偿付的有力保障

柯桥区为原绍兴县,2013年底国务院作出《关于同意浙江省调整绍兴市部分行政区划的批复》,撤销绍兴县,设立柯桥区。柯桥区经济指标表现良好,财政收入规模快速增长,产业结构合理,发展速度较快。2019年,柯桥区实现地区生产总值1,504.27亿元、增长7.6%,完成财政总收入197.82亿元、下降0.4%,城镇居民人均可支配收入68,948元、增长8.1%,农村居民人均可支配收入40,655元、增长8.9%。柯桥区快速、健康发展将为本期债券的按时兑付提供坚实基础。

(六)制定债券持有人会议规则并签订债权代理协议和偿债资金专户监管协议保障债券持有人权利

根据发行人与浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司签订的债权代理协议及债券持有人会议规则,瑞丰银行将在本期债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责,按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议,代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务,从而保障本期债券投资者的利益。

根据发行人与浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司签订的偿债资金专户监管协议,发行人将在瑞丰银行设立"募集资金托管账户"专门用于存放本期债券募集资金,账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用;同时设立"偿债资金专户",建立偿债资金提前准备机制,发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时、足额将偿债资金存入该账户,专项用于本期债券的本息偿付。

(七)绍兴市柯桥区建设集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销担保

绍兴市柯桥区建设集团有限公司作为担保人与发行人签署了担保协议,并在担保协议中承诺,对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期间及债券期限届满之日起两年内,如发行人不能按期足额兑付债券本金及到期利息,担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用,划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。截至2019年12月31日,绍兴市柯桥区建设集团有限公司注册资本为人民币35,000.00万元,总资产605.04亿元,资产流动性较好,可为本期债券的担保提供一定保障。

综上所述,本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源,并足以覆盖债券本息资金偿还,预计资金落实情况良好,偿债保障措施较强。本期债券发行中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配,确保募集资金使用的有效性和安全性。

四、本期债券的偿债计划

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

(一)偿债计划

本期债券计划发行额为6亿元,期限7年,在债券存续期的第5个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。为此,发行人将根据实际发行利率,每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户,以保证本期债券按时、足额兑付。

(二)偿债计划的人员安排

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

(三)偿债计划的财务安排

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

(四)偿债计划的制度安排

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

偿债资金专户监管人须于本期债券还本付息日前5个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息,并向发行人报告。如当日账户内资金余额不足以支付当期债券本息,则监管银行应向发行人发出通知,要求其无条件从他资金账户中划付资金,补足偿债资金专户余额。

第十三条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时,应特别认真地考虑下述各项风险因素:

一、风险

(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,市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大,本期债券存续期内可能跨越一个以上的利率波动周期,市场利率的波动可能将使投资者投资本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期内,如果由于不可控制的因素如市场环境、相关产业政策等发生变化,发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性,使得发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于具体交易流通审批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合法的证券交易场所交易流通,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易,从而无法保证本期债券的流动性,导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

(二)与政策相关的风险

1、宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动,不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、行业政策的风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发及安置房建设等行业,在我国国民经济发展的不同阶段,中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动,不排除在一定时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

3、经济周期风险

发行人承担的城市基础设施建设、土地开发等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退,区域内城市基础设施建设的使用需求可能会减少,从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

(三)与发行人相关的风险

1、经营风险

公司主营的土地开发、城市基础设施建设和安置房建设项目建设周期较长,在项目建设周期内,可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故,用地拆迁成本上升,原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况,都将导致公司总成本上升,从而影响公司的盈利水平。

2、项目建设风险

发行人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,但是由于项目投资规模较大,建设周期长,如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本,项目实际投入可能超出预算,施工期限延长,影响到项目的按时竣工及正常的投入使用;同时,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。上述原因都有可能影响到发行人的盈利水平。

3、合规使用债券资金的风险

发行人作为绍兴市柯桥区柯南区域内重要的投融资建设主体,承担了区域内大量的土地开发、安置房及城市基础设施建设任务,项目建设资金相对紧缺。本期债券发行成功后,发行人可能将募集资金用于区域内其他的城市基础设施建设或安置房项目,因此存在合规使用债券资金的风险。

4、偿债保障措施的风险

发行人为本期债券制定了完善的偿债保障措施,从发行人盈利能力与负债水平、募投项目的直接收益和间接收益、发行人可变现资产、政府大力支持、柯桥区经济健康快速的发展、签订债券持有人会议规则等协议来保障本期债券的偿付。但由于本期债券募集资金规模较大,债券存续期较长,随着外部条件的变化,存在部分偿债保障措施不能完全落实的风险。

5、安置房项目后续投资压力较大的风险

截至2019年末,发行人在建安置房项目总投资金额约46.21亿元,其中已完成投资23.30亿元,后续投资约为22.91亿元。上述在建安置房项目计划将在3年内完工销售,使发行人面临较大的后续投资压力。

6、偿债压力较大的风险

截至最近三年末,发行人资产负债率分别为72.58%、73.79%和74.70%,资产负债率逐年升高,且保持较高水平,使发行人面临较大的偿债压力。若发行人负债规模进一步增长,且发行人未能妥善进行资金筹划,将可能使发行人面临一定的流动性风险。

7、偿债资金来源不稳定的风险

发行人偿债资金一部分来源于日常经营活动产生的收入,主要包括基础设施建设、安置房建设收入以及政府补助等;一部分来源于本期债券募投项目未来收益,主要包括车位销售收入、停车收入及充电桩服务费等。若发行人经营状况发生重大不利变化,或募投项目未能按预期完工并实现收益,本期债券将面临偿债资金不稳定的风险。

8、融资压力较大的风险

发行人主要融资方式为银行借款和发行债券,截至2019年末,发行人银行借款余额为144.22亿元,应付债券余额为33.84亿元,合计占总资产的51.53%。发行人借款类型主要为抵质押、担保借款及保证担保借款,其中提供保证担保的单位主要为柯桥区大型国有企业。若未来出现发行人资产质量下降,抵质押物折现率下降,或柯桥区出现债务违约浪潮,无法提供稳定的保证担保,或债券市场利率上行,债券融资成本上升等现象,发行人将面临较大的融资压力。

9、往来占款与资金拆借风险

截至2019年末,发行人其他应收款规模为517,831.20万元,其中非经营性其他应收款为472,572.93万元,占净资产的54.06%,主要为与其他公司往来款。发行人其他应收款金额较大,存在一定回收风险。

10、担保人不能提供有效担保的风险

本期债券由绍兴市柯桥区建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至2019年末,建设集团对外担保总额为62.00亿元,占建设集团净资产的34.14%,规模较大;2019年度投资活动产生的现金流量净额为-23.18亿元,在建项目投资规模较大;截至2019年末,建设集团资产负债率为69.95%,负债规模较大。若建设集团自身债务偿付面临压力,将不能为发行人提供有效的担保。

11、区域互保风险

发行人对外担保企业均为绍兴市柯桥区国有企业,存在柯桥区国有企业之间互相担保的现象,若某企业发生债务危机,则可能演变为整个区域的债务危机。

12、经营性现金流持续为负的风险

2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-695,570.80万元、-277,060.18万元、-290,910.43万元和-50,272.31万元,经营活动现金流量净额持续为负,主要是由于近年来发行人基础设施建设和安置房建设等业务规模增加,相关项目回款较慢所致。若未来发行人经营性现金流持续为负,将使发行人面临一定资金使用压力。

13、债券提前偿付的风险

本期债券为7年期,在债券存续期的第5个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。若本期债券投资人行使回售选择权,将使得发行人面临债券提前偿付的风险,从而增加相应年度付息兑付压力。

二、对策

(一)与债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时,考虑到债券存续期内可能存在的利率风险,发行人确定了适当的票面利率水平。本期债券在发行结束后,发行人可通过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,提高本期债券的流动性。

2、兑付风险的对策

发行人将改善资产质量,特别是提高流动资产的变现能力,保持良好的财务流动性,为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件;同时发行人拟采取建立偿债资金专户的措施保障债券的偿还,并制定严格、周密的管理制度加强对偿债基金的专门管理,确保本期债券的本息足额、按期偿还。

3、流动性风险的对策

随着债券市场的发展,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。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作,尽力促进本期债券交易的活跃度。

(二)与政策相关的风险对策

1、宏观政策风险的对策

针对未来国家宏观经济政策调整风险,发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测,加强与国家各有关部门,尤其是行业主管部门的沟通,建立信息收集和分析系统,做到及时了解政策、掌握政策,制定应对策略。

2、产业政策风险的对策

针对可能出现的政策性风险,公司将进一步跟踪政府的政策取向,加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究,提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时,发行人将强化内部管理,降低可控成本,提高公司整体经营效益。

3、经济周期风险的对策

随着柯桥区及经开区经济的快速发展,发行人所在区域对土地开发和城市基础设施建设的需求日益增长,发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升,因此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,最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

(三)与发行人相关的风险对策

1、经营风险的对策

发行人组织结构合理,经营管理规范,发行人从事的城市基础设施建设、土地开发、安置房建设等业务发展势头良好,盈利水平稳步提升,具有较强的偿债能力。发行人将不断加强管理,提高公司整体运营能力,进一步完善法人治理结构,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,同时,发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作机会,并充分利用资本市场多渠道筹集资金,降低融资成本。

2、项目建设风险的对策

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了科学评估和论证,充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时,发行人通过实地勘察,综合考虑了地质、环保等各方面因素,选择最佳方案。发行人在项目实施过程中,将积极加强对工程建设项目的监理,加强各投资环节的管理,采取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、工程延期等风险,确保项目建设能够按质、按时及时投入运营,努力实现预期的经济效益和社会效益。

3、合规使用债券资金风险的对策

为保障发行人合规使用本期债券的募集资金,发行人与中信银行杭州分行签订了募集资金账户监管协议,在中信银行杭州分行设立"募集资金托管账户"专门用于存放本期债券募集资金,账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用。同时,根据发行人与中信建投签订的债券持有人会议规则,发行人变更募集资金用途,需经债券持有人会议决议通过。通过上述措施,可以有效地控制发行人相关风险。

4、偿债保障措施风险的对策

针对本期债券的偿债保障措施,发行人对本期债券的偿债保障措施进行了明确,本期债券发行中介机构将监督发行人落实本期债券的偿债保障措施,确保发行人严格按照国家发展和改革委员会最终核准的本期债券募集资金用途对资金进行支配,确保募集资金使用的有效性和安全性。

5、安置房项目后续投资压力较大风险的对策

截至2019年末,发行人在建安置房项目总投资金额约46.21亿元,其中已完成投资23.30亿元,后续投资约为22.91亿元。针对上述安置房项目,发行人将根据资金筹措情况和存量债务还本付息情况统筹资金安排,妥善安排项目工期和资金投放,避免由于项目投资较大导致的流动性风险。

6、偿债压力较大风险的对策

针对负债规模较大,资产负债率逐年攀升的情况,发行人高度重视,一方面积极做好资金预算,确保存量债务按时、足额完成付息兑付;另一方面,发行人对新增建设项目进行了适当控制,避免负债规模进一步高速增长。未来发行人将妥善进行资金筹划,按年度进行到期债务规模测算和偿债资金安排,合理安排资金使用,避免出现流动性风险。

7、偿债资金来源不稳定的风险

为保障偿债资金来源稳定性,发行人做大做强主营业务,巩固自身在柯南地区基础设施建设行业的垄断地位,保障稳定的主营业务收入,同时争取政府支持,保证稳定的财政补贴收入。对于募投项目,发行人将全力抓好项目施工组织,推进项目建设进度,确保如期完成项目建设,实现项目收益。

8、面临融资压力的风险的对策

发行人高度重视未来可能发生的融资风险,采取了多种方式保障偿债资金来源:一是采用多元化融资方式,增加直接融资在有息债务中的比重,优化融资渠道;二是提高对市场利率走势的观察与研判能力,根据市场利率预期提前规划债券发行计划;三是提高长期负债在有息债务中的比重,增强负债结构的稳定性。

9、往来占款与资金拆借风险的对策

针对其他应收款,发行人与相关欠款方保持沟通,并组织专门人员积极落实其他应收款的催收工作,协调资金按时足额偿还发行人。

10、担保人不能提供有效担保的风险对策

建设集团经营稳定,业绩良好,对外担保规模处于可控范围内,现金流良好,具有足够的偿付能力,可以为发行人发行本期债券提供有效的担保。

11、区域互保风险的对策

为降低区域互保风险,发行人将进一步规范公司治理,完善对外担保制度,严格履行审批,审慎对外提供担保,逐步降低对外担保规模。

12、经营性现金流持续为负的风险对策

发行人承担的主营业务包括基础设施建设、安置房建设等,前期的项目投资及支出较大,当前发行人处于业务快速发展的阶段,相关项目前期支出较多,但发行人在相关领域积累了丰富的运作经验,将妥善控制项目建设及资金回收周期,确保项目完工验收后逐步收回投资,避免出现较大规模资金压力的情况。

13、债券提前偿付的风险

由于本期债券设置发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权,发行人将在本期债券存续期的第5个计息年度与债券持有人进行妥善沟通,提前明确持有人回售意愿,并根据实际情况提前准备付息兑付资金,确保本期债券按时、足额完成兑息兑付。

第十四条 信用评级

一、信用级别

中诚信国际评定绍兴柯岩建设投资有限公司(以下简称"柯岩建投"或"公司")主体信用等级为AA,评级展望为稳定;评定绍兴市柯桥区建设集团有限公司(以下简称"柯桥建设")主体信用等级为AA+,评级展望为稳定;评定"2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)"的债项信用等级为AA+。该级别同时考虑了柯桥建设提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本次债券本息偿付所起的保障作用。

二、信用评级报告的内容摘要

(一)评级观点

中诚信国际肯定了柯桥区经济实力很强,公司作为鉴湖旅游度假区(以下简称"度假区")内最重要的开发建设主体,业务具备较强的区域垄断性和可持续性,持续获得稳定的政府补助支持等因素对公司信用实力的有力支撑。同时,中诚信国际也关注到公司项目建设投资压力大、债务规模快速增长、项目结算和回款存在不确定性、经营活动净现金流缺口较大、对外担保规模大等因素对公司未来经营和整体信用状况的影响。

1、主要优势/机遇

(1)柯桥区经济实力很强,为公司发展提供了良好的外部环境。柯桥区经济实力在绍兴市各区县中位于前列,同时依靠长江三角洲的经济强省辐射,产业结构布局合理。2020年柯桥区地区生产总值为1,516.7亿元,同比增长1.9%。柯桥区经济实力很强,为公司发展提供了良好的外部环境。

(2)业务的区域垄断性和可持续性较强。公司作为度假区内最重要的开发建设主体,在柯桥区城市建设发展中发挥重要作用,业务具备较强区域垄断性,且在建拟建项目充足,可持续性较强。

(3)持续获得稳定的政府补助支持。2017~2019年及2020年1~9月,公司分别获得政府补助3.00亿元、3.00亿元、1.50亿元和2.31亿元,稳定性较强,成为利润的重要支撑。

(4)有效的偿债保障措施。在债券存续期间,柯桥建设对公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。柯桥建设作为柯桥区内重要的市政基础设施、保障房建设以及土地整理业务主体,战略地位较为显著,能够为本期债券提供一定保障。

2、主要风险/挑战

(1)项目建设投资压力大,债务规模快速增长,债务压力很大。公司建设项目未来所需投资规模较大,公司面临一定资本支出压力,受此影响公司总债务快速增长,财务杠杆保持高位,截至2020年9月末达到260.13亿元,总资本化比率74.43%,债务压力很大。

(2)项目结算和回款存在不确定性。近年来,公司基础设施建设项目结算及回款进度较慢,且棚户区改造项目暂未收到回款,整体项目结算和回款存在不确定性。

(3)经营活动净现金流缺口较大。2017~2019年及2020年1~9月,公司经营活动净现金流分别为-69.56亿元、-27.71亿元、-29.09亿元和-5.03亿元,持续为负。

(4)公司对外担保规模大。截至2020年9月末,公司对外担保余额为53.36亿元,占公司净资产的59.69%,公司对外担保规模大,存在一定的代偿风险。

(5)担保方建设项目规模较大,回款存在较大不确定性。截至2019年末,柯桥建设持有较大规模在建和拟建的建设项目,同时受财政资金安排影响,项目回款相对滞后且部分项目未签订相关协议,未来回款方式尚不确定,柯桥建设将面临一定投融资压力。

(6)担保方债务规模增长较快。2017~2019年,柯桥建设总债务分别为255.22亿元、300.45亿元和333.53亿元,受业务发展等影响债务规模增长较快,且短期债务规模较大,柯桥建设面临较大的偿债压力。

(7)担保方柯桥建设对外担保规模较大。截至2019年末,柯桥建设对外担保余额合计62.00亿元,占同期末净资产的34.10%,存在一定或有负债风险。

(二)跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定,自首次评级报告出具之日(以评级报告上注明日期为准)起,中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内,持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素,以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内,中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体(如有)年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级,并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外,自本次评级报告出具之日起,中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体(如有)以及本期债券有关的信息,如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件,发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料,中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站(www.ccxi.com.cn)和交易所网站予以公告,且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体(如有)未能及时或拒绝提供相关信息,中诚信国际将根据有关情况进行分析,据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、授信情况

截至2019年末,发行人综合授信额度为148.72亿元,其中已使用143.97亿元,剩余4.75亿元,具体明细如下:

表:截至2019年末发行人授信明细

单位:万元、%

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
瑞丰银行	0.60	0.60	–
工商银行	17.60	17.60	–
农业银行	7.70	7.70	–
宁波银行	5.00	5.00	–
北京银行	0.96	0.96	–
中信银行	44.75	40.00	4.75
中国银行	3.34	3.34	–
浦发银行	1.24	1.24	–
温州银行	4.50	4.50	–
上海银行	7.80	7.80	–
厦门国际银行	2.00	2.00	–
兴业银行	31.50	31.50	–
杭州银行	10.73	10.73	–
民生银行	11.00	11.00	–
合计	148.72	143.97	4.75

截至2020年9月末,发行人获得银行授信额度155.19亿元,未使用银行授信额度6.99亿元。

第十五条 法律意见

发行人聘请浙江越光律师事务所律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就发行人本期债券发行事宜出具法律意见书,认为:

一、本期债券的批准和授权

发行人本期债券发行已获得发行所需的各项批准和授权,该等批准和授权合法有效。

二、发行人关于本期债券的主体资格

发行人已通过历年度工商年检,不存在根据法律、法规、规范性文件和公司章程规定需要终止的情形,发行人为合法存续的企业法人;发行人为依法设立并合法存续、在境内注册的具有法人资格的企业法人,发行人不存在根据法律、法规、规范性文件和公司章程规定需要终止的情形,发行人具备发行本期债券的主体资格,符合《债券条例》第二条、《债券管理通知》第一条等法律、法规以及规范性文件的规定。

三、本期债券发行的实质条件

发行人发行本期债券符合《中华人民共和国证券法》(简称"《证券法》")、《企业债券管理条例》(简称"《债券条例》")、《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》(简称"《债券管理通知》")等法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

四、发行人的设立

发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定,并得到有权部门的批准。发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定,不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷。发行人设立过程中有关资产评估、验资等履行了必要程序,符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人的股东

发行人现有股东为绍兴市柯桥区国有资产投资经营集团有限公司,持股比例100%;发行人的股东依法存续,且具备有关法律、法规和规范性文件所规定的担任国有独资公司出资人的资格;发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定;发行人的股东投入的资产产权关系清晰,将上述资产投入发行人不存在法律障碍或风险。

六、发行人的独立性

发行人在业务、资产、人员、机构和财务方面均独立于控股股东及其他关联方,发行人具备面向市场自主经营的能力,在独立性方面不存在严重缺陷和法律障碍,具有直接面向市场自主经营的能力。

七、发行人的业务及资信状况

发行人在其经核准的经营范围内从事业务,发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定;发行人主营业务自设立以来未发生重大变更,公司经营范围的变更是围绕着主营业务进行的;公司经营范围的变更均已获工商行政管理部门核准,履行了相关的工商变更登记核准手续,合法有效;变更后的经营范围不存在违反法律、法规规定的情况;发行人的主营业务状况良好、其主营业务突出;发行人依法存续,生产经营正常,不存在法律、法规和公司章程规定的导致公司解散或清算的情况;发行人的业务符合有关法律、法规和规范性文件的规定,不存在持续经营的法律障碍;根据中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券发行出具的信用评级报告,发行人的主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA+;发行人的资信状况符合本次债券发行之要求。

八、关联交易及同业竞争

发行人关联交易真实,均系发行人与其关联方之间发生的正常公司经营行为;上述关联交易遵循公平、公正、合理、交易双方自愿的原则;并已按规定履行内部决策程序,不存在影响公司独立性或者显失公允的关联交易,不存在损害发行人利益的情形。

九、发行人的主要财产

发行人对其主要财产的所有权或使用权的行使是合法的,不存在产权纠纷或潜在纠纷,所有财产均取得完备的权属证书,除法律意见书已披露的权利限制情况外,公司其他财产没有设定任何其他形式的担保或存在其他权利受到限制的情况。

十、发行人的重大债权债务

经对发行人有重大影响的合同进行核查,发行人上述合同属于正常经营活动范围,合同主体适格、内容不违反国家法律、行政法规的禁止性规定,在合同当事人均严格履行合同约定的前提下不存在潜在法律风险,截至本期债券法律意见书出具日,尚未发生争议或法律纠纷;发行人不存在因环境保护、产品质量、知识产权、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债;发行人金额较大的其他应收、应付款、往来款、资金拆借均因正常的生产经营活动发生,均合法、合规、有效;发行人对外担保企业均为绍兴市柯桥区国有企业,企业经营情况良好,担保行为对发行人自身财务状况负面影响不大。

十一、发行人重大资产变化

截至法律意见书出具日,发行人未进行合并、分立、减少注册资本的行为;发行人增加注册资本均经会计师事务所验资并出具验资报告,发行人的增资行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定,已履行了必要的法律手续;发行人自设立不存在重大资产收购、资产出售的情形;发行人目前不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购的计划安排。

十二、发行人的税务

发行人目前执行的税种和税率符合现行法律、行政法规和规范性文件的规定;发行人享受税收优惠政策合法、合规、真实、有效;发行人近三年依法纳税,不存在被税务部门处罚的情形。

十三、发行人的环境保护

发行人近三年未发生环境污染事故和环境违法行为;不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚的情形;发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求。

十四、本期债券募集资金投向

发行人本期债券募集资金投资项目已取得了相关主管部门的批准,所需相关手续齐全,募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划;募投项目不存在与其他方合作的情况;募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资。上述情况均符合《证券法》第十六条第一款第四项、第十六条第二款、《债券条例》第十二条第五项、第十七条、第二十条、《债券管理通知》第三条第一款第一项、第九项、第五条等法律、法规以及规范性文件的规定。

十五、诉讼、仲裁或行政处罚

截至法律意见书出具日,发行人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件;发行人股东不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件;发行人的董事长、总经理及财务负责人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

十六、发行人募集说明书法律风险的评价

浙江越光律师事务所律师审阅了发行人为本次发行编制的《募集说明书》及其摘要,并特别审阅了其中引用浙江越光律师事务所法律意见书的相关内容。浙江越光律师事务所律师认为发行人《募集说明书》及其摘要引用的法律意见真实、准确,《募集说明书》及其摘要不会因引用浙江越光律师事务所法律意见书的相关内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

十七、其他需要说明的问题

保证人的设立和变更符合现行有效法律法规及规范性文件的规定,历史沿革合法、合规、真实、有效,保证人不存在根据法律、法规、规范性文件及公司章程等规定的需要终止的情形,公司依法有效存续,保证人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符合《操作细则》及相关法律法规和配套规范性文件的要求。

保证人就其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已获得其内部合法有效的授权和批准,有关决议内容与程序合法合规。发行人发行的本期债券的担保符合相关法律法规的规定。

本期债券已经中国境内注册登记、合法存续、且具备公司债券评级资格的评级机构进行了信用评级,本期债券的信用评级符合《债券条例》第十五条、《债券管理通知》第七条第一款等法律、法规和规范性文件规定。

本期债券发行的《承销协议》系双方的真实意思表示,对双方的权利义务作了明确约定,《承销协议》内容合法有效,本期债券发行的《承销协议》系双方的真实意思表示,对双方的权利义务作了明确约定,《承销协议》内容合法有效,本期债券的承销符合《证券法》三十条、第三十二条、《债券条例》第二十一条等法律、法规和规范性文件的规定。

参与本期债券发行的中介机构具备法律、法规和规范性文件规定的从业资格和条件,符合《债券条例》、《债券管理通知》等法律、法规和规范性文件的要求。

发行人《募集说明书》及其摘要格式和内容符合法律、法规及规范性文件的规定,其对法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载,误导性陈述或重大遗漏。

综上,发行人具备了《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》及《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》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》等相关法律、法规和规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件;截至法律意见书出具日,发行人不存在违法违规行为;发行人本次发行的《募集说明书》及其摘要有关本次债券发行的信息披露真实、准确、完整,不存在重大遗漏或虚假陈述之情形,且其内容符合有关法律、法规及政府主管部门的要求。

第十六条 债券持有人会议

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议规则中约定的债券持有人会议职责范围内的事项,债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益;其他事项,债券持有人应依据法律、行政法规和本次债券募集说明书的约定行使权利,维护自身的利益。

债券持有人会议规则第二条约定,本规则项下企业债券系绍兴柯岩建设投资有限公司依据国家发展和改革委员会核准发行的企业债券。本期债券债权代理人为浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司,债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款,投资者在作出相关决策时,请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

(一)债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议规则第七条约定,在本期债券存续期间内,发生下列事项之一的,应召开债券持有人会议:

(1)拟变更《募集说明书》的约定;

(2)拟修改债券持有人会议规则;

(3)发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本息,需要决定或授权采取相应措施;

(4)拟变更、解聘债券债权代理人或债权代理协议的主要内容;

(5)发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、资产重组、重大债务重组、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化,需要决定或授权采取相应措施;

(6)发行人管理层不能正常履行职责,导致发行人偿债能力面临严重不确定性,需要决定或授权采取相应措施;

(7)增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响,需要决定或授权采取相应措施;

(8)主要资产被查封、扣押、冻结;

(9)主要或者全部业务陷入停顿;

(10)本期债券被暂停或终止上市交易;

(11)发行人书面提议召开债券持有人会议;

(12)单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议;

(13)债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议;

(14)债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形;

(15)发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

(二)债券持有人会议的召集

债券持有人会议规则第八条约定,当出现债券持有人会议规则第七条第(4)项、第(12)项、第(13)项之外规定的任一事项发生时,发行人应在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起5个工作日内书面通知债券债权代理人,债券债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起5个工作日内,以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。发行人向债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内,债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的,发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现债券持有人会议规则第七条第(4)项之情形时,发行人或发行人在单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人提出之日起5个工作日内,书面通知债券债权代理人,并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

当出现债券持有人会议规则第七条第(13)项之情形时,债券债权代理人应当书面通知发行人,并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债券持有人会议规则第七条规定的事项发生之日起5个工作日内,发行人未告知债券代理人或债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的,单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

同意召集会议的,债券债权代理人应当于书面回复日起15个交易日内召开持有人会议,提议人同意延期召开的除外。债券债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的,发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议,债券债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

债券持有人会议规则第九条约定,会议召集人应依法根据持有人会议规则规定发出召开债券持有人会议的通知,及时组织、召开债券持有人会议。债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的,债券债权代理人是债券持有人会议召集人;单独代表10%以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的,该债券持有人为召集人;合并代表10%以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的,则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人;发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的,则发行人为召集人。

(三)债券持有人会议的通知

债券持有人会议规则第十二条约定,债券持有人会议通知应至少于会议召开前15日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出,召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。债券持有人会议的通知至少应包括以下内容:

1、债券发行情况;

2、召集人、会议负责人姓名及联系方式;

3、会议召开的时间、地点和形式,可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式;会议以网络投票方式进行的,召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息;

4、会议拟审议的议案,会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的,不得提交该次债券持有人会议审议;

5、会议议事程序,包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜;

6、确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日;

7、代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求(包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等)、送达时间和地点;

会议召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知,但补充通知应在债券持有人会议召开日5天前发出,且债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一互联网网站上公告。

债券持有人会议规则第十五条约定,债券持有人会议通知发出后,如果应召开债券持有人会议的事项消除,召集人可在原定召开日期的至少5个工作日前以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券持有人会议规则第十六条约定,发出债券持有人会议通知后,除非发生不可抗力事件,债券持有人会议不得延期或变更。因不可抗力确需延期或变更的,召集人应在原定召开日前至少五天公告并说明原因。不可抗力事件消失后,召集人应至少提前五个工作日公告新的债券持有人会议召开时间,但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议规则第十七条约定,持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式。债券持有人会议以现场会议形式召开的,应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开。债券持有人会议应设置会场,以现场会议形式召开。

(四)债券持有人会议的议案、委托及授权事项

债券持有人会议规则第十九条约定,债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据债券持有人会议规则第四条和第七条的规定决定。单独或合并代表10%以上表决权的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。债券持有人会议拟审议的议案由召集人负责起草,议案内容应属于债券持有人会议职权范围,有明确议题和具体决议事项,并且符合法律、行政法规和债券持有人会议规则的有关规定。债券债权代理人拟召集持有人会议的,发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人可以提出议案,债券债权代理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。债券债权代理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通,对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

债券持有人会议规则第二十一条约定,债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权,也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人本人出席会议的,应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡,债券持有人法定代表人或负责人出席会议的,应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明、债券持有人营业执照和持有本期未偿还债券的证券账户卡。委托代理人出席会议的,代理人应出示本人身份证明文件、被代理人(或其法定代表人、负责人)依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件(或营业执照)、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证,并登记债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及出席其所持有表决权的本期债券数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用,从证券登记结算机构取得,并无偿提供给召集人。

债券持有人会议规则第二十二条约定,应单独或合并代表10%以上有表决权的债券持有人、债券债权代理人的要求,发行人应派代表出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券债权代理人的询问做出解释和说明。

债券持有人会议规则第二十三条约定,经债券持有人会议召集人同意,发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议。

债券持有人会议规则第二十四条约定,召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名(或单位名称)、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券数、被代理人姓名(或单位名称)、联系方式等事项。

(五)债券持有人会议的召开、决议及生效

债券持有人会议规则第二十六条约定,债券债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述主持人未能主持会议,则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

债券持有人会议规则第二十九条约定,每次债券持有人会议之监票人为两人,负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人,监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时,应由监票人负责计票、监票,律师负责见证表决过程。

债券持有人会议规则第三十条约定,公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能做出决议外,债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议规则第三十一条约定,债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时,不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项,不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议规则第三十二条约定,债券持有人会议投票表决以记名方式投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时,只能投票表示:同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利,其所持有表决权的本期债券数对应的表决结果应计为"弃权"。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

债券持有人会议规则第三十三条约定,下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见,但没有表决权,并且其代表的本期债券数不计入出席债券持有人会议的出席数:

1、债券持有人为持有发行人10%以上股权的发行人股东;

2、上述发行人股东及发行人的关联方。

债券持有人会议规则第三十四条约定,债券持有人会议决议须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上通过,债券持有人会议决议自通过之日起生效,对生效日期另有明确规定的依其规定。决议中涉及须经有权机构批准的事项,经有权机构批准后方能生效。

债券持有人会议规则第三十五条约定,依照有关法律、《募集说明书》和债券持有人会议规则的规定而做出的债券持有人会议决议对全体本期债券持有人(包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人)都具有法律约束力。债券债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的,除法律、法规及《募集说明书》明确规定债券持有人做出的决议对发行人有约束力外:

(1)如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的,除经募集说明书约定投资者有权决定的事项可直接执行外,其他决议经债券持有人会议表决并经发行人书面同意后,对发行人具有法律约束力;

(2)如果该决议是根据发行人的提议做出的,经债券持有人会议表决通过后,对发行人具有法律约束力。

债券持有人会议规则第三十六条约定,债券持有人会议做出决议后,债券持有人会议决议应及时公告,会议决议公告包括但不限于以下内容:

(1)出席会议的债券持有人和代理人人数;

(2)出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例、表决方式;

(3)每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

债券持有人会议规则第三十七条约定,会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录,并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。会议记录包括以下内容:

(1)会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称;

(2)会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名;

(3)本次会议见证律师和监票人的姓名;

(4)出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例;

(5)对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果;

(6)债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明;

(7)法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议规则第三十八条约定,债券持有人会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券债权代理人保管,保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

债券持有人会议规则第三十九条约定,召集人应保证债券持有人会议连续进行,直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能做出决议的,应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议,并及时公告。同时,召集人应向发行人所在地国家发改委派出机构及本期债券交易的场所报告。

第十七条 备查文件

一、备查文件:

1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文;

2、《2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)募集说明书》;

3、《2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)募集说明书摘要》;

4、发行人2017年至2019年经审计的财务报告及2020年三季度财务报表;

5、中诚信国际为本期债券出具的信用评级报告;

6、浙江越光律师事务所律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

7、《2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》;

8、《2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券之债券持有人会议规则》;

9、《2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券之偿债资金专户监管协议》;

10、《2020年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券之募集资金账户监管协议》;

11、绍兴市柯桥区建设集团有限公司与发行人签署的担保协议。

二、查询地址:

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件:

1、绍兴柯岩建设投资有限公司
经办人员:郦乐平
办公地址:绍兴市柯桥区柯岩街道鉴湖-柯岩旅游度假区管委会
联系电话:0575-84366520
传真:0575-84318707
邮编:312000

2、中信建投证券股份有限公司
经办人员:王崇赫、柳青、段小刚、才深、鲁浚枫
办公地址:北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层
联系电话:010-65608322
传真:010-65608445
邮政编码:100010
网址:http://www.csc108.com

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

1、国家发展和改革委员会
http://cjs.ndrc.gov.cn

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

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年绍兴柯岩建设投资有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。