2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要

发 行 人:杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
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。

发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金投资项目锦南新城柯家安置小区项目的项目法人为发行人全资子公司杭州市临安区国瑞置业有限公司。

本期债券偿债资金来源由募集资金投资项目收益及发行人经营收益构成。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人、主管会计工作的负责人和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,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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、《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)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。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。

五、关于设置弹性配售选择权的声明

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》,发行人经与簿记管理人协商一致,在发行条款充分披露簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下,于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

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及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、债券基本要素

(一)债券名称:2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期),债券简称"21临安新锦债"。

(二)发行总额:本期债券发行规模为8亿元人民币,其中基础发行规模为5亿元,弹性配售额度为3亿元。

(三)弹性配售选择权:根据《企业债券簿记建档发行业务指引》,发行人经与簿记管理人协商一致,在发行条款充分披露及簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下,于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为3倍(即申购总量超过基础发行额的3倍),当期计划发行规模为8亿元,其中,基础发行额为5亿元,弹性配售额为3亿元。

当发行时间截止后,如达到强制触发倍数的,应按照当期计划发行规模8亿元全额进行配售。当发行时间截止后,如未达到强制触发倍数的,应按照如下规则进行配售:1、申购总量未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销条款履行责任,应按照基础发行额5亿元进行配售。2、申购总量已达到基础发行额,且未达到当期计划发行规模的,不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额5亿元进行配售。3、申购总量已达到当期计划发行规模,且未达到强制触发倍数的,发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照当期计划发行规模8亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额5亿元进行配售。

(四)债券期限和利率:本期债券为7年期固定利率债券,同时设置本金提前偿付条款,即在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。后5年利息随本金的兑付一起支付,每年付息时按债权登记日日终在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,本金自兑付日起不另计利息。

本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为本期债券发行公告日前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固定不变。本期债券采用单利按年付息,不计复利。

(五)发行方式:本期债券采用簿记建档、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。

(六)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)。

(七)信用级别:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA+。

(八)债券担保:本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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:指杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司。

本期债券:指2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)。

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。

临安区政府、区政府:指临安区人民政府。

主承销商、簿记管理人、债权代理人:指国信证券股份有限公司。

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/或中国证券登记公司上海分公司。

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。

承销团协议:指主承销商与承销团其他成员签署的《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团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。

担保人、临安国控:杭州市临安区国有股权控股有限公司

监管银行:指浙江临安农村商业银行股份有限公司钱王支行。

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。

募集说明书、本募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》。

《债权代理协议》:指债权代理人与发行人签署的《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指债权代理人与发行人共同拟定的《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团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《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)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》。

《债券条例》:指《企业债券管理条例》。

《7号文》:指《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》(发改财金〔2008〕7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)。

《1765号文》:指《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)。

《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)。

《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)。

《43号文》:指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43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《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》(发改财金〔2020〕298号)

元:指人民币元。

工作日:指北京市的商业银行的对公营业日(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或休息日)。

《公司章程》:指《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司章程》。

注:本期债券募集说明书中,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

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕156号文件注册公开发行。

本期债券经杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司董事会决议通过,申请公开发行。

本期债券经杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司股东审议通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人:杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
住所:浙江省杭州市临安区锦南街道九州街599号
法定代表人:蒋会京 联系人:周丽琴
联系地址:浙江省杭州市临安区锦南街道九州街599号
联系电话:0571-61066001 传真:0571-61066001 邮政编码:311300

二、承销团
(一)主承销商、簿记管理人、债权代理人: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:王熙子、张予初、牛武
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4层
联系电话:010-88005349 传真:010-88005099 邮政编码: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 邮政编码: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 邮政编码:200120

四、交易所交易流通场所: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:黄红元 联系人:孙治山
联系地址:上海市浦东南路528号证券大厦
电话:021-68809228 传真:021-68807177 邮政编码:200120

五、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:黄奕、叶增水、李亚军
联系地址:浙江省嘉兴市中环广场西区A座5楼
电话:0573-82692081 传真:0573-82692085 邮政编码:314000

六、信用评级机构:上海新世纪资信评估投资服务有限公司
住所:上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22
法定代表人:朱荣恩 联系人:钟士芹、吴梦琦
联系地址:上海市汉口路398号华盛大厦14楼
联系电话:021-63501349 传真:021-63610539 邮政编码:200001

七、发行人律师:浙江天册律师事务所
住所:浙江省杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A-11
负责人:章靖忠 联系人:吕崇华、杨婕
联系地址:浙江省杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座8楼
电话:0571-87901110 传真:0571-87902008 邮政编码:310007

八、监管银行:浙江临安农村商业银行股份有限公司钱王支行
营业场所:浙江省杭州市临安区锦城街道钱王大街823号
负责人:方红艳 联系人:方红艳
联系地址:浙江省杭州市临安区锦城街道钱王大街823号
联系电话:0571-63961398 传真:0571-63961398 邮政编码:311300

九、担保人:杭州市临安区国有股权控股有限公司
住所:浙江省杭州市临安区锦城街道临天路1950号
法定代表人:万凌峰 联系人:孟亦淇
联系地址:浙江省杭州市临安区锦城街道临天路1950号
联系电话:0571-58618232 邮政编码:311300

第三条 发行概要

一、发行人:杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司。

二、债券名称:2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期),债券简称"21临安新锦债"。

三、发行总额:本期债券发行规模人民币8亿元,其中基础发行规模为5亿元,弹性配售额度为3亿元。

四、债券期限和利率:本期债券为7年期固定利率债券,同时设置本金提前偿付条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为本期债券发行公告日前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固定不变。本期债券采用单利按年付息,不计复利。

五、还本付息方式:每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五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。

六、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。

七、发行方式:本期债券采用簿记建档、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。

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)。

九、发行期限:本期债券的发行期限为4个工作日,自发行首日起至2021年3月3日。

十、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年2月25日。

十一、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年2月26日。

十二、发行终止日:本期债券发行终止日为发行期限的第4个工作日,即2021年3月3日。

十三、起息日:本期债券自发行终止日开始计息,本期债券存续期内每年的3月3日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:本期债券的计息期限为2021年3月3日至2028年3月2日。

十五、付息日:本期债券存续期内每年的3月3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)。

十六、兑付日:本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的3月3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、本息兑付方式:通过本期债券的债券托管机构办理。

十八、认购与托管: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。

十九、承销方式:承销团余额包销。

二十、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。

二十一、信用级别:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA+。

二十二、债券担保:本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十三、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本期债券上市或交易流通申请。

二十四、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规定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、投资者同意国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人,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该变更事项进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券的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,所有投资者均接受该决议。

八、在担保函项下的债务到期之前,保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时,债券发行人应在一定期限内提供新的保证,债券发行人不提供新的保证时,债券持有人有权要求债券发行人、保证人提前兑付债券本息。

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,后五年利息随当年本金的兑付一起支付,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。本期债券付息日为2022年至2028年每年的3月3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)本期债券设置本金提前偿付条款,本金兑付日为2024年至2028年每年的3月3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),分别按照发行总额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债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计),到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

(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:杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
住所:浙江省杭州市临安区锦南街道九州街599号
统一社会信用代码:91330185694589138A
法定代表人:蒋会京
注册资本:3.80亿元
公司类型:有限责任公司
成立日期:2009年10月22日

经营范围:城市基础设施投资、开发与管理;土地整理、开发;企业管理咨询;旅游开发;卫生、医疗健康产业投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司原名"临安市新锦投资开发有限公司"、"杭州市临安区新锦投资开发有限公司"、"杭州市临安区新锦投资集团有限公司",成立于2009年10月22日,系杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室(以下简称"临安国资办")投资设立的主要经营城市基础设施投资、开发与管理的国有独资有限公司,业务范围主要涉及土地开发、房屋销售、物资贸易和租赁服务。

截至2019年12月31日,发行人资产总计为1,840,825.72万元,负债合计1,126,501.96万元,所有者权益合计714,323.76万元;2019年,发行人实现营业收入111,246.75万元,实现净利润15,051.98万元。

二、历史沿革

(一)公司设立

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司成立于2009年10月22日,原名临安市新锦投资开发有限公司,系经杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室根据临安市人民政府临政发(2009)122号文件《临安市人民政府关于同意组建临安市新锦投资开发有限公司的批复》投资设立的有限责任公司。公司成立时注册资本0.50亿元,由临安国资办100.00%持股。

(二)2011年增资

2011年6月,经股东批准,临安市国有资产监督管理委员会办公室以货币资金0.3亿元增加公司注册资本,变更后公司注册资本为0.8亿元。该次出资已经杭州钱王会计师事务所有限公司验资报告(钱会所验字(2011)第284号)核实。

(三)2012年增资

2012年9月,经临安市人民政府文件《临安市人民政府文件处理单》(收文编号:[2012]B806号)批准,临安市国有资产监督管理委员会办公室以货币资金0.5亿元增加公司注册资本,变更后公司注册资本为1.3亿元。该次出资已经杭州钱王会计师事务所有限公司验资报告(钱会所验字(2012)第283号)核实。

(四)2015年股权划拨

临安市国有资产监督管理委员会办公室以临国资办(2015)5号《关于临安市新锦投资开发有限公司股权无偿划转的批复》同意将临安市国有资产监督管理委员会办公室持有的发行人100%的股权(注册资本1.3亿元)无偿划转至临安市国有股权控股有限公司。2015年10月,发行人办理了本次股权划转的工商变更。本次变更完成后,发行人的股东变更为临安市国有股权控股有限公司。

(五)2015年增资

2015年11月,经《临安市国有股权控股有限公司关于同意对临安市新锦投资开发有限公司增加注册资本的批复》(临国控[2015]13号)批准,临安市国有股权控股有限公司以货币资金2.5亿元增加公司注册资本,变更后公司注册资本为3.8亿元。

(六)2017年公司更名

根据《临安市新锦投资开发有限公司股东决定》,公司股东同意公司名称由"临安市新锦投资开发有限公司"变更为"杭州市临安区新锦投资开发有限公司"。公司已于2017年10月在杭州市临安区市场监督管理局完成工商登记变更。

(七)2018年公司更名

根据《杭州市临安区新锦投资开发有限公司股东决定》,公司股东同意公司名称由"杭州市临安区新锦投资开发有限公司"变更为"杭州市临安区新锦投资集团有限公司"。公司已于2018年12月在杭州市临安区市场监督管理局完成工商登记变更。

(八)2019年公司更名、变更经营范围

根据《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司股东决定》,公司股东同意公司名称由"杭州市临安区新锦投资集团有限公司"变更为"杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司",经营范围变更为"城市基础设施投资、开发与管理;土地整理、开发;企业管理咨询;旅游开发;卫生、医疗健康产业投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)"。公司已于2019年11月在杭州市临安区市场监督管理局完成工商登记变更。

三、股东情况

发行人控股股东为杭州市临安区国有股权控股有限公司(持股比例100%)。杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室持有杭州市临安区国有股权控股有限公司100%股权,发行人实际控制人为杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室。

发行人股东持有发行人股份不存在质押、冻结或其他权属争议。

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7个职能部门,分别为综合办、人力资源部、融资财务部、工程管理部、前期服务部、运营发展部和法务审计部。

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14家。

六、发行人主要子公司情况

1、杭州市临安区国瑞大成投资开发有限公司

2019年末,该公司资产总计74,937.28万元,所有者权益合计22,685.32万元;2019年,该公司实现营业收入0.00万元,净利润-79.49万元。2019年公司净利润为负的主要原因是管理人员工资薪酬费用支出较多。

2、杭州市临安区玲珑投资开发有限公司

2019年末,该公司资产总计38,895.93万元,所有者权益合计28,294.92万元;2019年,该公司实现营业收入0.00万元,净利润3,177.02万元。

3、临安市玲珑绿色家园富丽山村新农村建设有限公司

2019年末,该公司资产总计35.32万元,所有者权益合计0.32万元;2019年,该公司实现营业收入0.00万元,净利润0.10万元。

4、杭州市临安区天目医药港投资建设有限公司

2019年末,该公司资产总计52,375.17万元,所有者权益合计17,636.62万元;2019年,该公司实现公司营业收入0.00万元,净利润-57.59万元。2019年公司净利润为负的主要原因是支付税金较多。

5、杭州市临安区国瑞健康产业投资有限公司

2019年末,该公司资产总计39,702.97万元,所有者权益合计10,217.94万元;2019年,该公司实现营业收入418.12万元,净利润216.53万元。

6、杭州市临安区中医医疗集团管理有限公司

2019年末,该公司资产总计54,570.59万元,所有者权益合计9,876.40万元;2019年,该公司实现营业收入388.65万元,净利润-129.42万元。2019年公司净利润为负的主要原因是管理费用中工资薪酬、房租等支出较多。

7、杭州市临安区国瑞体育文化发展有限公司

2019年末,该公司资产总计99.51万元,所有者权益合计99.11万元;2019年,该公司实现营业收入0.00万元,净利润-10.58万元。2019年公司净利润为负的主要原因是管理人员工资薪酬费用支出较多。

8、杭州市临安区国瑞商业经营管理有限公司

2019年末,该公司资产总计7,746.19万元,所有者权益合计377.44万元;2019年该公司实现营业收入74,722.98万元,净利润-222.50万元。2019年公司净利润为负的主要原因是管理人员工资薪酬费用支出较多。

9、杭州市临安区国瑞置业有限公司

2019年末,该公司资产总计126,083.63万元,所有者权益合计30,820.89万元;2019年该公司实现营业收入1,447.22万元,净利润555.46万元。

10、杭州临安武肃中医门诊部有限公司

2019年末,该公司资产总计1,778.63万元,所有者权益合计1,116.61万元;2019年该公司实现营业收入2,119.76万元,净利润14.13万元。

11、杭州市临安区青山湖投资开发有限公司

2019年末,该公司资产总计326,585.99万元,所有者权益合计48,120.94万元;2019年该公司实现营业收入343.58万元,净利润2,656.73万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一)董事

蒋会京,男,1971年11月出生,中共党员,本科学历,工程师。历任临安市锦南新城建设指挥部副总指挥、临安市锦南新城党工委委员、管理委员会副主任。2015年6月至今任公司董事长、总经理。

陈鸿,女,1978年12月出生,本科学历。历任中国人寿保险有限公司临安支公司客户服务部副经理、临安市锦南新城指挥部办公室主任兼财务科科长。2015年11月至今任公司董事、副总经理。

童学群,男,1981年12月出生,中共党员,本科学历,工程师。历任临安市锦北街道办事处规建科副科长、临安市财政局财政项目预算审核中心主任。2014年7月至今任杭州市临安区财政局财政项目预算审核中心主任,现任公司董事。

(二)监事

周烈忠,男,1964年11月出生,中共党员,本科学历。历任石门乡政府党委委员、副乡长、党委副书记、板桥乡政府党委委员、副乡长、党委副书记、太湖源镇人大主席、临安市"五水共治办"常务副主任。2018年1月至今任公司监事会主席。

许炯浩,男,1975年2月出生,中共党员,本科学历,高级工程师。历任杭州市环宇建设工程有限公司质安科科长、杭州市临安区见色号工程质量安全监督站监督一科科长。2018年四月至今任公司总工,现任公司职工监事。

孟亦淇,男,1988年7月出生,本科学历。历任浙江西子富沃德电机有限公司会计、临安区地方税务局昌化税务分局。2015年7月至今任临安区财政局杭州市临安区国有股权控股有限公司会计,现任公司监事。

郑秀夫,男,1963年6月出生,中共党员,大专学历,工程师。历任杭州市地上房地产集团有限公司质量科科长、工程部副经理、副总经理兼任工程部、预算部经理、工程总监。2018年7月至今任杭州市临安区国瑞置业有限公司工程建设管理部经理,现任公司职工监事。

童柳敏,女,1988年1月出生,本科学历。曾任杭州市临安区国瑞置业有限公司办公室职员。2012年1月至今任新锦投资开发有限公司综合办副主任,现任公司职工监事。

(三)高级管理人员

总经理蒋会京先生简历请参见董事情况介绍。

副总经理陈鸿女士简历请参见董事情况介绍。

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

发行人系杭州市临安区城市基础设施投资、开发与管理职能的重要承担者,业务范围主要涉及土地开发、房屋销售、物资贸易和租赁服务等方面。2017-2019年度,发行人分别实现营业收入105,793.48万元、106,758.09万元和111,246.75万元。

二、发行人主营业务经营模式

(一)土地开发业务

发行人土地开发业务由发行人本部负责,临安区人民政府授权公司负责临安锦南新城的土地开发,业务模式为自主开发。

(二)房屋销售业务

发行人房屋销售业务主要为保障房开发和销售,公司安置房建设业务主要由子公司国瑞置业负责运营。运营模式方面,公司每年上报临安区政府项目年度投资计划,自筹资金进行项目建设,项目建设完成后通过安置房销售和自持配套商业租售实现资金平衡。

(三)物资贸易业务

发行人物资贸易业务业务包括贵金属贸易业务和钢材贸易业务、主要由子公司杭州市临安区国瑞商业经营管理有限公司服务运营。

(四)租赁服务业务

发行人租赁服务业务主要由公司本部负责运营,主要系体育文化会展中心和钱王国瑞大厦出租收入。

(五)其他业务

发行人其他业务包括基础设施建设业务、大健康业务等。

三、发行人所在行业情况

(一)发行人所在行业现状和前景

1、土地开发

(1)临安区土地开发行业现状及前景

临安区是杭州市辖区,位于浙江省杭州市西部。地处浙江省西北部天目山区,东邻余杭区,南连富阳区和桐庐县、淳安县,西接安徽省歙县,北接安吉县及安徽省绩溪县、宁国市。临安区境东西宽约100千米,南北长约50千米,总面积3,118.77平方千米;辖5个街道13个乡镇298个行政村。2018年,临安区实现生产总值539.60亿元,比上年增长7.2%。优越的地理位置、丰富的旅游资源以及蓬勃的经济发展,都为临安区土地出让市场的发展奠定了基础。2017-2019年,临安区土地出让较为活跃,土地出让面积分别为121.98公顷、176.06公顷和227.68公顷,土地出让金额分别为9.25亿元、159.00亿元和133.12亿元。2017-2019年临安区土地出让单价分别为758.13元/平方米、9,030.87元/平方米和5,846.85元/平方米。2016年杭州市委员会同意撤市设区以来,临安区土地出让单价有明显的提升。

2、房地产行业

(1)临安区房地产行业现状及前景

在商品房建设方面,根据《2019年杭州市临安区国民经济和社会发展统计公报》,2019年全区完成房地产开发投资191.53亿元,比上年增长47.90%。房屋施工面积1084.56万平方米,比上年增长40.00%,其中本年新开工面积458.07万平方米,增长48.2%;竣工面积164.50万平方米,增长18.4%。全年商品房销售面积218.00万平方米,增长53.7%,商品房销售额372.02亿元,增长85.5%。随着未来临安区交通体系的逐渐完善,临安与杭州市的物流交通成本将逐渐降低,同时,随着临安区城市化率的提高,产业化体系建立和发展,临安区房地产市场还存在很大的发展空间。

在保障性住房建设方面,临安区现已建成临安人家、昌化人家、吴越人家、苕溪人家和衣锦人家等保障性住房项目。临安将加强城乡住房保障,加快保障性住房建设,推进公租房、廉租房并轨运行,加大农村困难家庭住房的救助力度。

(二)发行人在行业中的地位及竞争优势

1、行业地位

发行人是经临安区政府批准成立,并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有独资公司,业务范围主要涉及土地开发、房屋销售、物资贸易、租赁服务等领域,在临安区锦南新城和滨湖新城均处于行业垄断的地位。发行人坚持走资源垄断的发展路线,未来随着临安区经济的发展,发行人的垄断优势将进一步体现。

2、发行人的竞争优势

(1)政府定位清晰

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求,承担临安区范围内的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理任务,是临安区人民政府针对临安区的建设和规划重点构建的综合性运营、建设主体。发行人为临安区重要的基础设施建设公司,临安区基础设施建设、保障房建设等业务部分由发行人负责。

(2)强有力的政府支持

临安区政府在资本性注入和财政补贴方面持续给予了发行人较大支持。2017年-2019年,发行人政府补贴收入分别为18,819.19万元、13,499.74万元和15,421.21万元。政府对发行人给予的较大支持,有效增强了发行人的资本实力及盈利能力,为发行人及下属子公司完成基础设施建设、保障房建设及其他业务提供了较好的保障。随着政府支持力度的逐步加强,发行人的政府支持优势将不断强化。

(3)企业资质较好

截至2019年末,发行人合并口径总资产规模184.08亿元,净资产规模71.43亿元;2019年,实现营业收入11.12亿元,实现净利润1.51亿元。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人主体信用评级AA。发行人综合实力较强,在锦南新城和滨湖新城具有明显的竞争优势,为锦南新城和滨湖新城最重要的基础设施建设主体。

四、发行人地域经济情况

依托较优越的地理位置与丰富的自然资源,近年来,临安区经济实现平稳较快增长。2017-2019年,临安区分别实现地区生产总值572.73亿元、539.63亿元和572.94亿元,增速分别为8.7%、7.2%和8.0%。其中,2019年,临安区第一产业、第二产业和第三产业分别实现增加值45.86亿元、257.28亿元和269.81亿元,同比分别增长2.8%、7.8%和9.5%,第三产业增速最快,规模最大。2017-2019年,临安区三次产业占比分别为7.6:47.8:44.6、8.0:44.2:47.8和8.0:44.9:47.1。

近三年,临安区财政总收入保持较快增长,2017-2019年全区财政总收入分别为74.91亿元、88.48亿元和101.93亿元,同比分别增长15.6%、16.8%和15.2%。

近三年,临安区一般公共预算收入保持较快增长,2017-2019年全区一般公共预算收入分别为43.30亿元、53.17亿元和61.16亿元,同比分别增长16.3%、22.8%和15.0%。临安区一般公共预算收入主要由税收收入构成,2017-2019年全区税收收入分别为40.15亿元、46.20亿元和54.16亿元,占一般公共预算收入比重分别为92.73%、86.89%和88.55%。临安区一般预算收入保持平稳较快增长,其中税收收入占绝对比例且较为稳定。

第十条 发行人财务情况

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2016-2018年三年审计报告和2019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(容诚会审字[2019]6330号、容诚会审字[2020]310Z0189号)。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均来自经注册会计师审计的财务报告、2020年1-9月未经审计的财务报表。

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、注释以及本期债券募集说明书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	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总计	2,155,823.51	1,840,825.72	1,635,850.89	1,061,836.38
负债合计	1,410,938.61	1,126,501.96	1,020,137.36	604,287.30
归属于母公司所有者权益合计	712,616.30	714,323.76	615,713.53	457,549.08
所有者权益合计	744,884.90	714,323.76	615,713.53	457,549.08
营业收入	79,936.55	111,246.75	106,758.09	105,793.48
归属于母公司所有者的净利润	10,716.52	15,051.98	16,705.42	11,656.93
资产负债率	65.45%	61.20%	62.36%	56.91%

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

截至本期债券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

债券简称	发行规模	债券余额	起息日	期限	利率	债券品种
19新锦01	10.00	10.00	2019-12-6	3+2	4.90%	公司债
20新锦01	10.00	10.00	2020-10-26	3	4.57%	公司债
合计	**20.00**	**20.00**				

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。

本期债券基础发行额为人民币5亿元,弹性配售额为人民币3亿元,如未行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为5亿元,募集资金中3亿元拟用于锦南新城柯家安置小区项目,2亿元用于补充营运资金;如行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为8亿元,其中4.8亿元拟用于锦南新城柯家安置小区项目,3.2亿元用于补充营运资金。具体情况如下:

单位:万元

项目名称	建设单位	拥有项目单位股权	建设起止年限	总投资	拟使用募集资金	募集资金占总投比例
未行使弹性配售选择权						
锦南新城柯家安置小区项目	杭州市临安区国瑞置业有限公司	100%	2018.12-2021.10	169,134.07	30,000.00	17.74%
补充营运资金	-		-	-	20,000.00	-
合计				**169,134.07**	**50,000.00**	
行使弹性配售选择权						
锦南新城柯家安置小区项目	杭州市临安区国瑞置业有限公司	100%	2018.12-2021.10	169,134.07	48,000.00	28.38%
补充营运资金	-		-	-	32,000.00	-
合计				**169,134.07**	**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,负债水平较低,截至2019年12月31日,发行人资产总计1,840,825.72万元,负债合计1,126,501.96万元,所有者权益合计714,323.76万元,资产负债率为58.33%。发行人财务结构趋于稳健,具有较强的偿债能力。

作为杭州市临安区基础设施建设和国有资产运营的重要主体,发行人核心业务涵盖城市基础设施建设业务、房地产开发等方面。2017-2019年,发行人营业收入分别为105,793.48万元、106,758.09万元和111,246.75万元,近三年平均营业收入为107,932.78万元,经营情况良好。2017-2019年,发行人归属于母公司所有者的净利润分别为11,656.93万元、16,705.42万元和15,051.98万元,近三年平均为14,471.44万元。发行人盈利能力较强,为本期债券的还本付息提供有力的保障。

二、项目收益测算

本期债券基础发行额为人民币5亿元,弹性配售额为人民币3亿元,如未行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为5亿元,募集资金中3亿元拟用于锦南新城柯家安置小区项目,2亿元用于补充营运资金;如行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为8亿元,其中4.8亿元拟用于锦南新城柯家安置小区项目,3.2亿元用于补充营运资金。本项目收益主要来自住宅销售收入、车位销售收入、配套底商收入,其中住宅销售单价7,500元/m²,车位销售单价15万元/个。债券存续期内,本项目预计可实现住宅销售收入约173,184.21万元;本项目预计可实现车位销售收入约31,320.00万元;本项目预计配套底商收入约9,257.15万元;本项目预计税金及附加成本约为19,415.02万元;本项目预计营业成本约为6,135.13万元;

综上,本期债券存续期内,募集资金投资项目预计将实现净收益共计约18.82亿元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

本期债券募集资金投资项目收益测算具体如下:

单位:万元

年份	本期债券存续期							合计
		本项目运营期						
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
住宅销售收入	-	51,955.26	69,273.68	51,955.26	-	-	-	173,184.21
车位销售收入	-	9,405.00	12,510.00	9,405.00	-	-	-	31,320.00
配套商业租金	-	-	1,851.43	1,851.43	1,851.43	1,851.43	1,851.43	9,257.15
总收入	**-**	**61,360.26**	**83,635.11**	**63,211.69**	**1,851.43**	**1,851.43**	**1,851.43**	**213,761.36**
税金及附加	-	5,573.09	7,596.22	5,741.25	168.16	168.16	168.16	19,415.02
营业成本	-	1,840.81	2,453.51	1,840.81	-	-	-	6,135.13
净收益	**-**	**53,946.36**	**73,585.38**	**55,629.63**	**1,683.27**	**1,683.27**	**1,683.27**	**188,211.21**

三、增信措施

杭州市临安区国有股权控股有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。

(一)担保人基本情况

名称:杭州市临安区国有股权控股有限公司
住所:浙江省杭州市临安区锦城街道临天路1950号
法定代表人:万凌峰
注册资本:人民币柒亿元整
控股股东:杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室
经营范围:国有股权投资管理及相关咨询服务。

担保人由杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室100%控股,实际控制人为杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室。

1、担保人的设立

杭州市临安区国有股权控股有限公司(原名:临安市国有股权控股有限公司)于2015年5月27日经临安市人民政府临政发[2015]52号"临安市人民政府关于同意成立临安市国有股权控股有限公司的批复"同意由临安市国有资产监督管理委员会办公室成立,设立时注册资本32,000万元,并取得临安市工商行政管理局核发的注册号为330185000121512的《企业法人营业执照》。

2、担保人注册资本演变

2016年1月,临安国控以资本公积转增注册资本,注册资本增加至70,000万元,营业执照注册号变更为统一社会信用代码:91330185341933466H。

3、担保人经营情况

截至2019年末,担保人杭州市临安区国有股权控股有限公司资产总计为10,527,520.67万元,负债合计为7,208,128.76万元,所有者权益合计为3,319,391.92万元;2019年实现营业收入473,597.00万元,实现净利润103,107.69万元。

4、担保人行业地位和竞争优势

临安国控是临安地区国有企业控股平台,公司控股股东及实际控制人为杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室,股东背景雄厚。公司合并范围子公司包括临安城投、浙江国兴、临安新锦、青山湖科投等临安区主要国有企业,资产结构良好,盈利能力较强。

(二)担保人资信状况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2020年3月19日出具的《杭州市临安区国有股权控股有限公司信用评级报告》,临安国控主体评级AA+,评级展望为稳定。

(三)担保人财务状况

担保人2016-2018年度财务报告已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了会审字[2019]5926号标准无保留意见的审计报告。担保人2019年度财务报告已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了容城审字[2020]310Z0602号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自以上审计报告。投资者在阅读以下财务信息时,应当参照担保人2017-2019年度完整的经审计的财务报告及其附注、2020年1-9月未经审计的财务报表。

1、担保人主要财务数据

单位:万元

项目	2020年9月末/1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	12,217,132.03	10,527,520.67	9,125,166.26	7,672,595.97
所有者权益合计	3,681,248.30	3,319,391.92	2,815,113.95	2,478,356.24
资产负债率	69.87%	68.47%	69.15%	67.70%
营业收入	381,333.16	473,597.00	555,379.08	479,821.01
营业利润	63,655.81	106,303.73	82,075.06	76,087.91
利润总额	64,202.08	108,224.02	81,751.87	75,413.68
净利润	55,120.26	103,107.69	74,973.64	70,103.52
经营活动产生的现金流量净额	-133,329.58	-583,040.24	-810,264.97	-1,458,891.39

2、担保人财务报表

担保人2017-2019年及2020年1-9月合并资产负债表、利润表、现金流量表详见附表五、六、七。

(四)累计担保余额

截至2020年末,临安国控无对外担保情况。

(五)担保人发行债券情况

截至2019年末,担保人尚未发行过债券。

(六)担保函主要内容

临安国控对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。具体担保事宜如下:

1、被担保的债券种类、数额:被担保的债券为不超过7年期的企业债券,债券名称为"2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券",发行规模不超过15亿元。

2、债券的到期日:担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

3、保证的方式:担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担:在本担保函下本期债券存续期间和到期时,如发行人不能兑付本期债券本息,担保人应主动承担担保责任,将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。

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

6、保证的期间:担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期间及债券到期之日起二年。

7、财务信息披露:国家发展和改革委员会及有关省级发展计划部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督,并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让和出质:债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的,担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

9、主债权的变更:经国家发展和改革委员会批准,本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时,担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

10、加速到期:在本担保函项下的债券到期之前,保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时,债券发行人应在一定期限内提供新的保证,债券发行人不提供新的保证时,债券持有人有权要求债券发行人、保证人提前兑付债券本息。

(七)担保协议的主要内容

临安国控对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。具体担保事宜如下:

1、被担保的债券种类、数额:被担保的债券为不超过7年期的2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券,发行规模不超过15亿元。

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

3、保证的方式:担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证责任的承担:在本担保协议项下债券到期时,如发行人不能全部兑付债券本息,担保人应主动承担保证责任,将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

5、保证的期间:担保人承担保证责任的期间为债券存续期间及债券到期之日起二年。债券持有人或债券债权代理人在此期间未要求担保人承担保证责任的,或者债券持有人或债券债权代理人在保证期间向发行人主张债权后未在诉讼时效期限届满之前要求担保人承担保证责任的,担保人免除保证责任。

6、财务信息披露:本期债券的有关主管部门、或债券债权代理人、或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督,并要求担保人提供财务信息。

7、债券的转让或出质:债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的,担保人在本协议第四条规定的范围内继续承担保证责任。

8、主债权的变更:经企业债券有关主管部门和债券持有人会议批准,本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时,不需另行经过担保人同意,担保人继续承担本协议项下的保证责任。

9、加速到期:在本协议项下的债券到期之前,担保人违背承诺函项下约定以及发生分立、合并、停产停业等其他任何足以影响债券持有人利益的重大事项时,债券发行人应在一定期限内提供新的担保,债券发行人不提供新的担保时,债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

(八)程序合法合规性

根据《杭州市临安区国有股权控股有限公司股东决定》,担保人股东同意公司为2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券提供担保。根据《杭州市临安区国有股权控股有限公司董事会决议》,担保人董事会同意公司为2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券提供担保。

本次担保事项履行了必要的程序,符合公司规章制度要求,程序合法合规。

四、其他偿债保障措施

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额不超过8亿元,为7年期固定利率债券,附本金提前偿付条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。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,专门用于到期本息偿付;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)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。

(四)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,发行人将在浙江临安农村商业银行股份有限公司钱王支行开立本期债券偿债资金专项账户,专门用于归集本期债券还本付息资金。

根据发行人与浙江临安农村商业银行股份有限公司钱王支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》,发行人将在本期债券每年付息日前10个工作日将偿债资金归集于偿债资金专户,一旦偿债资金划入偿债资金专户,仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金,保证本期债券存续期间还本付息。

(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国信证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人,并签订了《债权代理协议》。在债券存续期间的常规代理事项包括:

1、按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议;

2、追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报;

3、代表债券持有人与发行人保持日常的联络;

4、根据债券持有人会议的授权,作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项;

5、按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务;在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时,及时向债券持有人通报有关信息;

6、若存在抵/质押资产,在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下,经债券持有人会议决议通过,并报国家发改委备案后,代表债券持有人处置抵/质押资产;

7、若存在保证担保,在符合要求保证人清偿的情况下,经债券持有人会议决议通过后,代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

(六)债券持有人会议规则

根据《债券持有人会议规则》,债券持有人会议享有以下权利:

1、就发行人变更《募集说明书》的重要约定作出决议,但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息;

2、在发行人未能按期偿还本次债券本息时,决定是否委托债券债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息,决定是否委托债券债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序;

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时,对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议,对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议;

4、当本次债券的担保人、抵(质)押资产发生重大不利变化时,对应采取的债权保障措施作出决议;

5、对变更、解聘债券债权代理人、抵(质)押资产监管人作出决议;

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时,对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议;

7、行使法律法规规定的和《债券持有人会议规则》赋予的其他职权。

在本次债券存续期间,发生下列事项之一的,应召开债券持有人会议:

1、发行人拟变更《募集说明书》的重要约定;

2、拟变更债权代理人;

3、拟变更抵(质)押资产,对债券持有人权益产生重大不利影响的;

4、发行人拟变更担保人,或担保人发生重大变化,对债券持有人权益产生重大不利影响的;

5、发行人未能按期偿付本期债券的本息;

6、发行人转移债券全部或部分清偿义务;

7、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管;

8、发行人作出资产重组决定,对债券持有人权益产生重大不利影响的;

9、发行人为本次债券设定资产抵(质)押,触发抵(质)押资产处置条件的;

10、发行人书面提议召开债券持有人会议;

11、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议;

12、单独或合并持有本次债券待偿还本金总额10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议,并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的;

13、发行人提出拟提前偿付本次债券的本金和/或利息的计划、方案;

14、法律、法规规定的,或募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

(七)地方政府的支持

公司作为杭州市临安区基础设施建设运营的重要主体,在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。2017-2019年,发行人分别获得补贴收入18,819.19万元、13,499.74万元和15,421.21万元。

(八)优良的可变现资产

发行人资产结构中保持了较高的货币资金存量,截至2019年12月末,发行人账面资产中包括货币资金194,991.06万元。此外,发行人具有充足的土地资产,截至2019年末,发行人存货中包含土地账面价值合计723,236.03万元。发行人土地资产权属明确,可有计划地变现用于偿还债务。且随着临安撤市并区,临安区的住宅用地出让价格上涨明显。未来,当本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时,发行人可考虑将上述优质资产部分或全部处置,以增加和补充偿债资金,保障本期债券本息的及时足额兑付。

(九)优良的资信

发行人具有良好的信用水平,与各大银行建立了稳固的合作关系,具备较强的融资能力。截至2020年9月末,发行人在金融机构的授信额度为141.98亿元,其中已使用授信额度116.51亿元,未使用额度25.46亿元。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。本期债券发行后,发行人还将积极拓展其他融资渠道,改善财务结构,实现多元化融资,最大限度降低财务风险,为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力,通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

(十)本期债券本金的提前偿付条款设置为债券偿付提供了进一步支持

本期债券的还本付息方式设置了本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金,到期利息随本金一起支付。提前偿还本金条款的设置,减轻了发行人到期时一次性还本的债务压力,充分保护了投资者利益。本期债券本息偿付时间明确,有助于发行人提前准备并归集债券偿付资金,降低债券偿付风险。

第十四条 风险揭示

一、风险因素

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

1、利率风险

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

2、偿付风险

由于本期债券募集资金投资项目具有建设周期和投资回收期较长的特点,如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响,就会造成项目成本回收困难,并可能影响到投资者按时收回本息。如果发行人经营状况下滑或资金周转困难,也可能形成偿付风险。

3、流动性风险

本期债券发行结束后,发行人将申请在证券交易场所上市交易,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会在债券二级市场有活跃的交易。

4、担保风险

临安国控为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券存续期内,若担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化,甚至丧失履行为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力,则会使本期债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

(二)与发行人行业相关的风险

1、经济周期风险

发行人所处行业受经济周期影响,有可能对发行人盈利能力产生不利影响。房地产行业与经济周期相关性强,在经济平稳增长时期,固定资产投资增加、居民消费能力增强,推动房地产市场繁荣发展。在经济下滑时期,固定资产投资减少、居民消费能力下降,房地产市场也会受到不利影响。

2、产业政策风险

发行人是以土地开发、房屋销售、物资贸易和租赁服务等为主要业务的国有独资企业。现阶段发行人得到了临安区政府的大力支持。但是房地产行业易受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响。未来发行人从事业务的相关政策存在不确定性,可能对发行人的盈利能力产生负面影响,从而影响本期债券的偿付。

(三)与发行人相关的风险

1、经营风险

发行人作为临安区国有独资企业,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。2019年末发行人其他应收款(不含应收股利)为271,364.68万元,其它应收款主要由未结算的往来款和工程建设借款构成。发行人的资金调配受临安区政府统筹资金管理的影响,相关单位对公司资金形成一定占用。

2、项目建设风险

发行人承担了临安区多项重点城建工程,投资规模大,公司未来会面临较大的资本支出压力。本期债券募集资金将用于临安区锦南新城柯家安置小区项目,项目总投资额合计16.91亿元,总体投资规模大、建设周期长、涉及范围广,受到多方面不可预见因素影响。由于以上因素的影响,有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。

3、财政支持减弱的风险

发行人承担了临安区重大基础设施项目的建设,目前得到了当地政府在财政补贴、资产注入等方面的支持。在地方政府债务负担加重、严控地方债务风险的背景下,未来发行人可能面临一定的财政支付能力减弱风险,从而对发行人盈利能力造成不利影响。

4、合规使用债券资金的风险

本期债券募集资金拟用于临安区柯家安置小区项目和补充公司营运资金。发行人其它应收账款金额较大,临安区政府及各部门等相关单位对发行人资金形成一定占用,发行人资金使用受临安区政府统筹资金管理的影响,本期债券募集资金存在未能按约定用途使用的风险。

5、经营活动现金净流量持续为负的风险

2017-2019年,发行人经营活动现金净流量分别为-110,968.30万元、-347,760.85万元和-89,164.27万元,经营活动现金净额持续为负。其中经营活动现金流入分别为200,501.94万元、163,140.53万元和281,878.66万元,经营活动现金流出分别为311,470.25万元、510,901.37万元和371,042.93万元。发行人近三年经营活动现金流净额为负,主要原因是发行人承接城市基础建设工程,存货中开发土地、开发成本增加及其他应收款增加,导致当年发行人经营活动现金流净额为负。发行人承建的工程项目增多,支付的工程款项增加,并且部分相关款项回款周期较长,回款慢,因此导致负值逐年增大。经营活动现金流持续为负对发行人偿债能力存在不利影响,发行人存在经营活动现金流净额持续为负的风险。

6、存货余额较大及存货跌价风险

2017-2019年末,发行人存货分别为648,042.86万元、981,430.95万元和1,254,196.71万元,占资产总计比例分别为61.03%、60.00%和68.13%。由于目前房地产行业处于下行通道,国家近年来出台的房地产调控政策将使房地产存货面临跌价风险,而发行人存货中土地及房地产开发成本占比较高,面临一定的存货跌价风险。

7、部分土地出让金未缴纳的风险

发行人土地资产主要于存货科目核算,截至2019年末,发行人存货中土地资产共计116,333.27万元,其中有88,957.72万元的土地尚未缴纳土地出让金。未来,随着临安撤市设区后土地行情不断走强,发行人土地开发及出让规模将相应增大,将面临一定的土地出让金补缴支出压力。

8、其他应收款规模较大的风险

2017-2019年,发行人其他应收款分别为148,754.82万元、350,874.68万元和271,364.68万元,占资产总计的比重分别为14.01%、21.45%和14.74%。报告期内,发行人其他应收款呈上升趋势,规模和占比较大。发行人应收类款项为临安区政府部门及下属平台企业,回收风险较低,但存在一定的资金占用风险。

9、关联方占款的风险

截至2019年末,发行人其他应收款(不含应收股利)283,326.41万元,其中关联方其他应收款204,703.23万元,占比72.25%。发行人关联方应收款项规模较大,款项回收受关联方经营情况影响,可能影响发行人现金流状况,发行人存在一定关联方占款的风险。

10、未来资本支出较大的风险

随着土地开发、基础设施建设及安置房建设的不断推进,发行人近年来已积累较大规模的债务,而截至2019年末,公司后续资本支出规模仍然较大,达到了79亿元,在未来几年对资金的需求将大幅增加。较大的资本支出对发行人的融资能力提出了较高要求,公司面临较大投融资压力。如果融资要求得不到有效满足,将对发行人的经营活动产生不利的影响。

11、未使用授信余额较小的风险

截至2020年9月末,发行人在金融机构的授信额度为141.98亿元,其中已使用授信额度116.51亿元,未使用额度25.46亿元。发行人所从事的土地开发、基础设施建设及安置房建设对资金的需求较大,作为临安区锦南新城进行城市基础设施建设的最重要的主体,随着临安区城市建设的不断发展发行人经营规模将快速扩张,资金需求也将大幅增加。较大的资本支出对发行人的融资能力提出了较高要求,如未来新一轮银行授信审批出现障碍,发行人将面临较大的资金压力,发行人存在银行授信余额较小的风险。

12、资金回笼风险

发行人的基础设施建设业务采用受托代建模式,基础设施建设项目暂无明确结算安排,政府尚未就公司从事的基础设施项目进行结算,且受土地出让及出让金返还进度影响,土地开发业务资金回笼进度存在一定滞后,面临一定资金回笼风险。

13、盈利能力较弱的风险

2017-2019年,发行人净利润分别为1.17亿元、1.67亿元和1.51亿元,盈利能力较弱。发行人所从事的基础设施建设等业务项目建设周期较长,建设期内可能遇到自然灾害、意外事故等不可抗力因素,以及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,这都将导致公司经营成本上升,影响公司的盈利水平。

14、有息债务规模较大的风险

2017-2019年,发行人营业收入分别为10.58亿元、10.68亿元和11.12亿元,年平均营业收入为10.79亿元。截至2019年末,发行人有息债务92.87亿元,对于再融资的依赖性较强。且发行人在建项目未来支持较高,将产生进一步的融资需求,有息负债规模可能进一步增加。

(四)政策风险

1、产业政策风险

发行人作为临安区城市基础设施的重要主体,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。

2、经济周期风险

发行人负责临安区部分城市基础设施建设工作,而城市基础设施建设工作的投资规模大,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,政府对城市工程建设、土地整理和开发投资力度下降,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。

二、相应风险的对策

(一)与本期债券有关风险的对策

1、利率风险的对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外,本期债券拟在发行结束后申请在国家批准的证券交易场所交易流通,本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、偿付风险的对策

为防范偿付风险,针对本期债券募集资金投资项目具有建设周期和投资回收期限较长的特点,发行人和浙江临安农村商业银行股份有限公司钱王支行签署了《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》,对本期债券本息兑付资金的划付和日常管理进行法律约束。

目前发行人经营状况良好,现金流量充足,其自身现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。发行人将进一步提高管理和运营效率,严格控制资本支出,注重资本结构的管理,将财务杠杆控制在合理水平,确保公司的可持续发展,尽可能地降低本期债券的偿付风险。同时,发行人将通过加强本期债券募集资金投资项目的管理,提高工作效率,加快工程进度,控制运营成本,确实保证工期,创造效益,为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

3、流动性风险的对策

发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外,随着债券市场的发展,企业债券流通和交易的条件也会随之改善,本期债券在市场上获得的认同度也将提高,未来的流动性风险将会有所降低。

4、担保风险的对策

担保人临安国控是临安地区国有企业控股平台,担保人控股股东及实际控制人为杭州市临安区国有资产监督管理委员会办公室,股东背景雄厚。担保人合并范围子公司包括浙江国兴、临安新锦、青山湖科投等临安区主要国有企业,资产结构良好,盈利能力较强。临安国控主体评级AA+,资质较高,偿还债务能力很强。同时鉴于担保人的重要地位,担保人将持续获得区域内优惠政策的倾斜,发展潜力巨大。

(二)与发行人行业相关风险的对策

1、经济周期风险的对策

发行人经营业务分散,从事土地开发、房屋销售、物资贸易和租赁服务等业务。发行人所在地区经济发展迅速,为发行人的发展提供了良好的外部环境,进一步提升发行人的抵抗经济周期风险的能力。

2、产业政策风险的对策

针对产业政策因素的影响,发行人将继续加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究,关注行业政策的发展动态,把握产业发展机遇,不断壮大公司实力。发行人将密切注意政策变化,积极采取相应措施适应新的环境,尽量降低对公司经营带来的不确定影响。

(三)与发行人相关风险的对策

1、经营风险的对策

发行人将不断加强管理、提高公司整体运营实力;进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系,充分利用资本市场多渠道筹集资金,有效降低融资成本;进一步完善法人治理结构,建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度,提高公司运营效率。

2、项目建设风险的对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证,充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中,发行人将加强对工程建设项目的监理,采取切实措施控制资金支付,按计划推进工程施工,使项目能如期按质竣工、及时投入运营,努力实现预期收益,保障本期债券按期偿付。

3、财政支持减弱风险的对策

发行人作为临安区重大基础设施项目的建设主体之一,临安区政府为发行人发展提供了大力支持,2017-2019年,发行人收到的政府补助分别为18,819.19万元、13,499.74万元和15,421.21万元。临安区地域优势明显,区域经济发展良好,近年临安区地区生产总值、固定资产投资等各项经济指标增长较快,预计短期内临安区区域经济将继续保持增长,临安区政府也将继续从资金、政策等各方面支持发行人的发展。

4、合规使用债券资金风险的对策

发行人聘请浙江临安农村商业银行股份有限公司钱王支行作为本期债券的监管银行,签订《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。本期债券发行后,发行人将在浙江临安农村商业银行股份有限公司钱王支行设立募集资金专项账户,用于本期债券募集资金的存储和使用。

5、经营活动现金净流量持续为负的风险的对策

2017-2019年度,发行人经营活动产生的现金流入分别为200,501.94万元、163,140.53万元和281,878.66万元,经营活动现金流出分别为311,470.25万元、510,901.37万元和371,042.93万元,经营活动现金流量净额分别为-110,968.30万元、-347,760.85万元和-89,164.27万元,持续为负。发行人近三年经营性现金流净额为负,主要原因为发行人承接城市基础建设工程,存货开发土地、开发成本增加及其他应收款增加导致当年发行人经营性现金流净额为负。未来年度,随着发行人各类保障房项目的陆续完工、出租和出售,发行人的现金流量情况将得到有效改善。

6、存货余额较大及存货跌价风险的对策

发行人存货主要为土地资产、开发土地和开发成本。随着未来几年,发行人土地开发整理和安置房建设等陆续完工,并相继转让和出售,未来年份发行人的存货规模将得到较好控制。

7、部分土地出让金未缴纳风险的对策

鉴于发行人在临安区的重要地位与承担的重要建设任务,临安区政府将对发行人可持续性发展给予支持,降低收回已注入的土地资产的风险。

8、其他应收款规模较大风险的对策

发行人应收类款项对象主要为区域内政府部门及下属企业,可信度高。且发行人承担了临安区重要的建设任务,是临安区重点打造的国有企业,处于应收款项偿付的优先地位。

9、关联方占款风险的对策

发行人关联方占款主要为临安区政府部门及下属平台企业,关联方企业经营状况良好,回收风险较低,临安区政府会为其提供必要的支持。

10、未来资本支出较大风险的对策

发行人作为临安区城市基础设施建设的重要实施主体,一直以来得到政府的大力扶持和政策支持。同时,发行人将针对经营环境和融资环境的变化,不断改革和优化投融资管理制度,建立起适合公司业务特点的管理制度,使其始终与公司的经营环境的变化相适应。另外,发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系,充分利用资本市场多渠道筹集社会资金,推进公司债券和企业债券的发行,有效降低公司融资成本,提升公司的融资能力。

11、未使用授信余额较小风险的对策

发行人始终与商业银行、政策性银行等金融机构保持着密切的业务联系,随着业务的开展不断获得金融机构的授信额度。同时,发行人积极开拓直接融资渠道,充分利用资本市场多渠道筹集社会资金,推进公司债券和企业债券的发行,有效降低公司融资成本,提升公司的融资能力。

12、资金回笼风险的对策

发行人已经与锦南新城管委会签署了《临安区基础设施工程采用受托代建模式建设协议》,协议约定锦南新城管委会委托临安区财政局安排建设资金,在项目竣工并完成财务决算后,根据项目性质、投资总额、建设期限等情况一次性或分期向公司支付代建费,公司已积极与管委会及财政局协调推进项目结算,加快项目资金的回笼进度。

13、盈利能力较弱风险的对策

随着土地开发、基础设施建设及安置房建设的不断推进,发行人已完工项目和土地将陆续得到结算和出让,发行人盈利情况将逐步增强。同时,发行人将针对经营环境的变化,不断改革和优化经营管理制度,有效降低企业经营成本,从而不断改善公司的盈利能力。

14、有息债务规模较大风险的对策

发行人组织结构合理,经营管理规范,经营业务具备行业相对垄断地位,得到政府较大幅度的政策支持。发行人将统筹项目资金支出,量入为出,争取收入与费用保持合理增长幅度。发行人将积极与政府部门协调,秉持现代公司发展理念,调整资产布局,优化产业结构,提高公司整体运营实力,提高资源配置效率,逐步稳定公司有息债务规模,降低企业经营风险。

15、已完工存货长期未结算风险的对策

发行人已经与锦南新城管委会签署了《临安区基础设施工程采用受托代建模式建设协议》,协议约定锦南新城管委会委托临安区财政局安排建设资金,在项目竣工并完成财务决算后,根据项目性质、投资总额、建设期限等情况一次性或分期向公司支付代建费,公司已积极与管委会及财政局协调推进项目结算进度,降低已完工但长期未结算存货的比重。

(四)政策风险的对策

1、产业政策风险的对策

针对未来政策变动风险,发行人将与主管部门保持密切的联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略,对可能产生的政策风险予以充分考虑,并在现有政策条件下加强综合经营管理能力,加快企业的市场化进程,提高企业整体运营效率,增加自身的积累,提升公司的可持续发展能力,尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

2、经济周期风险的对策

近年来,我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展,在一定程度上抵消了经济周期的影响。同时,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。

第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称"上海新世纪")综合评定,主体信用等级为AA级,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AA+。

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

(一)优势

1、较好的外部环境

临安区地处杭州市西部,较好的区域位置、便利的交通条件及丰富的自然资源促进了地区经济持续增长,2017年撤市设区后,与杭州市的同城效应将进一步强化,可为新锦产发业务开展提供较好的外部环境。

2、业务地位较突出

作为临安区重要的基础设施建设主体,新锦产发原是临安区锦南新城的核心开发主体,2019年临安区属国有企业整合重组后,公司业务范围新增滨湖新城及青山湖景区,在区域内业务地位得到提升,主页经营具备一定区域专营优势。

3、担保增信

临安国控为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,有助于加强本期债券的偿付保障。

(二)关注

1、土地市场波动风险

新锦投资土地开发业务资金平衡与区域土地出让进度安排及市场行情相关,相关收益实现存在不确定性。

2、项目款回笼风险

新锦产发基础设施建设项目尚无明确结算安排,而公司已在此领域投入较大规模资金,面临一定资金回笼风险。

3、债务偿付及投融资压力

随着锦南新城建设的不断推进,近年来新锦产发已积累较大规模刚性债务,且债务规模不断扩张,而随业务范围的拓展,后续公司在土地开发、安置房建设及大健康产业等领域待投资规模仍大,公司面临较大投融资压力。

4、资产流动性一般

新锦产发资产中土地资产、项目开发成本及应收往来款占比较大,且应收往来款规模不断扩张,资产总体流动性一般。

(三)跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范,在本期企业债存续期(本期企业债发行日至到期兑付日止)内,上海新世纪将对其进行跟踪评级。

二、发行人信用评级情况

经上海新世纪综合评定,主体信用等级为AA级,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AA+。

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期债券一致。

三、发行人银行授信情况

截至2020年9月末,发行人银行授信额度共1,419,771.00万元,已使用额度1,165,143.00万元,剩余额度254,628.00万元。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、农业银行、兴业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。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 投资人保护条款

一、债权代理协议

发行人已与国信证券股份有限公司(以下简称"债权代理人")签订了《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券债权代理协议》(以下简称"债权代理协议")。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本次债券,均视为其同意国信证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人,且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

二、募集资金账户与偿债资金专户监管协议

发行人已与浙江临安农村商业银行股份有限公司钱王支行(以下简称"监管银行")签订了《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

三、持有人会议规则

发行人已与国信证券股份有限公司签订了《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

第十七条 法律意见

本次债券的发行人律师浙江天册律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为:

一、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司,具备本次债券发行的主体资格。

二、发行人本次债券发行已履行了法律法规和《公司章程》规定的内部决议程序,取得的批准合法有效。本次债券发行尚需获得国家发展和改革委员会的核准。

三、发行人本次债券发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《7号文》、《19号文》、《2881号文》和《3451号文》规定的发行公司债券相关实质性条件。

四、本次债券发行的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、《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书内容适当。

六、本次债券发行的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

七、发行人签署的《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券承销协议》、《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团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》、《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券债权代理协议》等法律文件合法有效。

发行人律师认为:发行人具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《7号文》、《19号文》、《2881号文》和《3451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,不存在影响本次债券发行的重大法律障碍和重大法律风险。发行人本次债券发行的《募集说明书》及其摘要中引用的法律意见书内容适当。

第十八条 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。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单
(一)国家有关部门对本期债券的批准文件;
(二)《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券募集说明书》;
(三)杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司2017-2019年审计报告、2020年三季度财务报表;
(四)杭州市临安区国有股权控股有限公司2017-2019年审计报告、2020年三季度财务报表;
(五)上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
(六)浙江天册律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
(七)《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券债权代理协议》;
(八)《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》;
(九)《2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)募集账户与偿债资金专户监管协议》;
(十)募集资金投资项目核准文件。
(十一)担保函

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期债券募集说明书全文及上述备查文件:
1、发行人:杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
联系人:周丽琴
联系地址:浙江省杭州市临安区锦南街道九州街599号
联系电话:0571-61066001
传真:0571-61066001
邮政编码:311300
2、主承销商:国信证券股份有限公司
联系人:王熙子、张予初、牛武
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4层
联系电话:010-88005029
传真:010-88005099
邮政编码: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、中国货币网
网址:www.chinamoney.com.cn
2、中国债券信息网
网址:www.chinabond.com.cn
(三)如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2021年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
▲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