中国经济导报
责编:白 雪 王雄伟 | 组版:李敬伟

2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:建德市城市建设发展投资有限公司
牵头主承销商:中信建投证券股份有限公司
联席主承销商:申万宏源证券有限公司
(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

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务,发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其披露信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照社会公信机构债券信息披露管理办法的要求履行了相关内部程序,并已签字确认。

主承销商已对募集说明书进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

国家发展和改革委员会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案,并不代表对债券的投资价值作出任何评价,也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露真实性、准确性和完整性进行独立分析,并做出独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书及于权利义务的约定,包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的所有内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn)。投资者在做出认购决定之前,应当仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

释 义

在本募集说明书摘要中,除非上下文另有规定,下列词语具有以下含义:

发行人/公司/建德城投/建德市城市建设发展投资有限公司/本债券发行人

市政府/建德市人民政府。

《公司章程》/《建德市城市建设发展投资有限公司公司章程》。

本期债券/新思第为人民币15亿元的2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券,分为两个品种,其中品种一债券名称为2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种一),简称"22建德城投债01",品种二债券名称为2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券(品种二),简称"22建德城投债02"。

本次发行/新2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券的发行。

募集说明书/新发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券募集说明书》。

牵头主承销商/簿记管理人/中信建投/新中信建投/新中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商/申万宏源/新申万宏源/新申万宏源证券有限公司。

分销商/大和证券(中国)有限责任公司。

承销团/新由主承销商与本期发行相关的,由主承销商中信建投证券股份有限公司和申万宏源证券有限公司、分销商大和证券(中国)有限责任公司组成的承销团。

承销协议/新发行人与主承销商就本次发行及组建承销团的有关事项,根据有关法律、法规及其他有关规定进行的《2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券承销协议》。

余额包销/新承销商按照承销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。

簿记建档/新发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间后,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规模及发行利率的过程。

国家发改委/新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/新中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司/新中国证券登记结算有限责任公司。

证券登记机构/新中央国债登记结算有限责任公司/新中国证券登记结算有限责任公司/简称"中央国债登记公司"/和/中国证券登记结算有限责任公司/简称"中国证券登记公司"。

债权代理人/新中信建投证券股份有限公司。

监管银行/新浙江建德农村商业银行股份有限公司建德支行/和/中国工商银行股份有限公司建德支行/和/中国建设银行股份有限公司建德支行。

《债权代理协议》/新《2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券代理协议》。

《债券持有人会议规则》/新发行人与债权代理人根据有关法律、法规及其同制定的《2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券持有人会议规则》。

《募集资金及偿债资金账户监管协议》/新发行人与监管银行签订的《2021年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券募集资金及偿债资金账户监管协议》。

审计机构/会计师/新容诚会计师事务所(特殊普通合伙)。

发行人律师/律师/新北京德恒律师事务所。

评级机构/资信评级机构/新东方金诚国际信用评估有限公司。

中央保管结算人/品种一/新中国证券登记结算有限责任公司。

浙江融资担保/新浙江省融资担保有限公司。

《公司法》/新中华人民共和国公司法。

《证券法》/新中华人民共和国证券法。

《管理条例》/新《企业债券管理条例》。

《通知》/新《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[2014]1134号)。

最近三年及一期/现在期/新2018年、2019年、2020年和2021年1-9月。

报告期内/新2018年、2019年、2020年和2021年1-9月。

最近三年及一期末/现在期末/新2018年末、2019年末、2020年末和2021年9月末。

元/新人民币。

工作日/新企业债券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/新中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和或休息日)。

第一节 风险提示及说明

投资者购买本期债券,应当认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件,进行独立的投资判断。本期债券依法发行后,因发行人经营与收益的变化引发的投资风险,由投资者自行负责。如发行人未按期付息/兑付本息,主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本期债券时,应特别认真地考虑下列各种风险因素:

一、与本期债券有关的风险

(一)利率风险

受国民经济总体状况的影响,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。在本期债券存续期限内,可能跨越多个经济周期,不排除出现市场利率较高情况,这将使投资者面临债券价格变动的不确定性。

(二)流动性风险

发行人拟本期债券发行结束后,申请在国家批准的证券交易场所或银行间债券市场进行交易流通,由于具体市批准发行要求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顺利通过上述证券交易场所交易流通,亦无法保证本期债券能在债券二级市场保持较高的流动性水平。

(三)偿付风险

在本期债券存续期内,受国家政策法规、行业及经济形势的影响,在市场状况等不可控因素的影响下,发行人的经营活动可能没有带来预期的回报,因而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能影响本期债券本息的按期偿付。

(四)募集资金使用风险

本次募集资金投资项目存在投资规模大、建设工期长的特点,建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响,项目实际投资可能超出项目的投资预算,影响项目按期建工投入运营,并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节,涉及多个政府部门、施工单位及项目工程师在不同层级间沟通协调的协同机制内容多个方面,如项目管理水平不佳,项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理不规范,将会对募集资金投资项目建设进度、项目投资规模产生重大影响,进而对发行人偿债能力产生不利影响。

二、与行业相关的风险

(一)宏观经济波动风险

国家宏观经济的调控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的经营环境和盈利产生不利影响的可能。

(二)行业监管政策变动风险

我国城市建设投资行业的主要监管对象为城市基础设施建设实施监管。随着行业发展和投资体制改革的进行,政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策,政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

三、与发行人相关的风险

(一)与发行人经营及其模式相关的风险

发行人作为国有企业,地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面在在干预的可能性,从而在一定程度上影响发行人的运营和发展,对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

(二)行业政策和经营环境变动的风险

发行人主要从事建德市保障房建设、土地整理开发等业务,这些行业的经营受国家法律、产业政策、物价政策及技术进步等因素的影响,这些因素未来的不利变化可能会对发行人业务或盈利能力造成负面影响。

(三)投融资风险

发行人从事的保障房建设、土地整理开发、大宗商品贸易行业为资金密集型行业,发行人正实现资产规模较快的扩张,在建和计划建设项目需要大量的资金投入,因此,发行人的业务发展将产生较大的融资需求,一旦银行贷款条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的经营及产生一定的不利影响。

(四)或者债务风险

截至2020年12月31日,发行人对外担保金额230,070.00万元,占同期末净资产比例的36.10%。发行人对外担保的对象为建德市国有企业,如若被担保人不按合同约定履行还款义务时,债权方有权向发行人追偿,发行人有负债风险,同时被担保人的财务状况产生一定的不利影响。

(五)负债总额较高风险

截至2020年末,发行人负债总额为1,761,944.00万元,其中流动负债为409,867.78万元,非流动负债为1,352,076.22万元,流动负债占负债总额的23.26%,流动负债比重较低,存在一定的短期偿债压力。

(六)收益来源风险

截至2020年末,发行人应收款项余额分别为57,361.83万元,97,507.69万元和153,032.95万元,其他应收款(不含应收股息)期末账面价值分别为114,825.23万元,113,318.23万元和181,384.95万元,应收款项合计占总资产的5.28%、14.95%和18.98%。应收账款主要是公司应收取的业务款及销售款,其他应收款主要是与地方国有企业及政府部门的往来款。整体来看,公司的应收款项对于方主要为政府/及地级国有企业,产生坏账的可能性较小。但是,如果发行人的应收款项不能及时回收,可能会对发行人正常生产经营及资金筹措等带来风险。

(七)发行人的存货规模较大,存在较高的风险

截至2020年末,发行人存货分别为714,686.05万元,668,181.44万元和1,001,097.27万元,占流动资产的比重分别为77.67%、75.21%和67.67%。存货主要由开发成本、在存商品和土地,因土地实现价格发行人业务的增长有所增加。存货在短期内的资产变现能力较差,发行人的资产存在流动性不足的风险。

(十一)公司事业单位数之受限的风险

公司事业运营业务为发行人的主营业务之一。2018年度、2019年度和2020年度,发行人公司事业运营收入分别为12,165.36万元,15,479.15万元和12,672.33万元,受投入成本较大影响,毛利率分别为-11.30%、9.78%和5.43%,盈利能力不高且不稳定。

(十二)债务结转受出让金影响大的风险

发行人从事的保障房建设、土地整理开发、大宗商品贸易行业为资金密集型行业,发行人正实现资产规模较快的扩张,在建和计划建设项目需要超过60亿元的资本支出,因此,发行人的业务发展将产生较强的、金融较大受融资需求,一旦银行贷款条件发生不利于发行人的变化,可能影响发行人的融资规模及成本。

(十三)债务到期偿付的风险

截至2020年末,公司在建项目投资由国家发展改革委核准,项目资本金来源于财政资金,随着有息负债规模扩大,发行人在未来可能面临一定的债务到期偿付风险。

(十四)分类别的风险

截至2020年末,发行人合并范围内其有16家子公司,其中部分子公司由于自身经营原因,内部政策原因以及事项性等原因,造成净利润较少或为负的情形,对发行人整体合并报表造成一定影响,如情况持续至长,将影响发行人的偿债能力。

(十五)内部控制风险

发行人主营业务板块涉及土地开发整理业务、保障房建设业务,上述项目的投资运行需符合国家产业政策,当地政策及其他相关法律法规,国家政策调控性文件的要求,发行人若未来发行主营业务时或的在建项目或取建项目调整时,或者因政策原因导致项目进度延期,发行人将面临一定的合规性风险。

(十六)未来主营业务发展模式不确定风险

未来发行人营业收入将主要来自于土地开发整理业务、受政策风险、管理风险和行业变化风险影响较大。随着发行人土地开发整理业务模式的变化及项目结算周期的拉长,将对发行人主营业务产生一定的影响,发行人主营业务收入的稳定性和持续性面临较高的不确定风险。

(十七)资金使用效率风险

根据建德市国有企业资金存放等财务事项管理办法的通知,为减少资金沉淀成本,利益资金实行项目备用金制度,由建德市国有资产经营有限公司统筹管理,主管发行人使用资金不受限制,但是仍需经建德市金融行政主管部门审批,可能出现资金使用效率下降的风险。

(十八)产权不确定资产引发的风险

截至2020年末,发行人存在期末价值为29,570.53万元的固定资产以及期末价值为8,361.86万元的投资性房地产尚未办理权证,上述资产的产权证书正在办理中,和又程序存在一定的不确定性,具有一定风险。

(十九)新会投资公司长期股权的风险

截至2021年9月末,发行人其持有作为新设的投资公司的股权为67.12亿元,尚未使用期限为50.41亿元,尚未使用期限为16.71亿元。发行人与各大金融机构的合作情况较好,获得的银行授信总额较大,但由于目前部分银行无明确表达授信额度,企业可根据自身资金需求申请提款,导致发行人新会投资期限和时效长,发行人正在积极银行机构洽谈合作,把握融资渠道,但新增银行授信额度因未来融资环境多变等存在不确定性,发行人存在因融资授信额度较低资金周转不顺的风险。

(二十)需要子公司控股权不稳定的风险

针对中石油机械建德物资有限公司、城投(杭州)石油有限公司、杭州德迪物产有限公司以及建德大有饲料有限公司等四家公司,发行人均持有51%股权,发行人在上述四家公司的股东会和董事会中的实际控制权,系有限一致行动协议权的,虽然一致行动协议的解除需要经过协议方协商一致,但是,发行人的解除需要子公司控制权不稳定的风险。

(二十一)反担保担保物变动的风险

本期债券品种一由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保;品种二由浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。针对上述增信措施,发行人设置了反担保措施,其中信托质抵押物:发行人以中国投融资担保股份有限公司提供了土地抵押,对应资产的评估价值为51.622万元;发行人向浙江省融资担保有限公司提供了房产抵押,对应资产的评估价值为70.000万元。同此,发行人在信托反担保抵押物的评估价值方面,存在一定的不确定性。

第二节 发行条款

一、发行概况

本期债券总规模为人民币15亿元,其中14.5亿元用于建德市城市建设发展投资有限公司建德市环溪老街棚户区改造安置房工程,0.8亿元用于建德市环溪老街棚户区改造安置房工程,3.7亿元用于新安江街道江村棚户区改造安置房工程,4亿元用于补充营运资金。募集资金使用情况如下表所示:

募集资金用途	项目实施主体	企业预拨付项目总投资(万元)	项目拟使用募集资金金额(万元)	募集资金占项目总投资比例
环溪老街棚户区改造安置房工程	建德市城市建设发展投资有限公司	67,866.00	45,000.00	66.30%
新安江街道江村棚户区改造安置房工程		13,710.00	8,000.00	58.35%
补充营运资金		53,210.00	37,000.00	69.54%
合计		134,786.00	90,000.00	66.78%

本期债券的股权项目均属于保障性住房建设项目,符合国家宏观调控政策和产业政策,募投项目属于产业结构调整指导目录(2019年本)的"四十二、其他服务业"第"1、保障性住房建设与管理",属于鼓励类项目。

本期债券的股权项目均为自建项目,不涉及政府回购或代建。

二、募集资金用于计划发展规划

(一)募集资金的用途

为完善募集资金的管理,使用及时使用情况进行监督,发行人与浙江建德农村商业银行股份有限公司建德支行分别签署了《募集资金及偿债资金账户监管协议》,发行人与中国建设银行股份有限公司建德支行签署了《募集资金及偿债资金账户监管协议》,在监管银行处设立了募集资金专项账户,监管银行将对专项账户内资金使用进行监管管理,对本期募集资金用于约定使用募集资金的情况,和使用发行人的创新券今。

(二)募集资金的使用

发行人及/或/其/所/有/的/本/期/债/券/的/发/行/人/的/董/事/会/决/议/通/过