2022年杭州良渚文化城集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　　行　　人:杭州良渚文化城集团有限公司
牵头主承销商:中信建投证券股份有限公司
联席主承销商:财通证券股份有限公司
(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

发行人承诺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。本期债券偿债来源主要由募投项目收益及发行人经营性收益构成。

发行人董事会已批准本期债券募集说明书。发行人承诺将及时、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摘要信息披露的真实、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《公司信用类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。

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。

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

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例,已对本期债券募集说明书的真实性、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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或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,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

企业应当及时、公平地履行信息披露义务,企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员应当保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的,应当作出相应声明并说明理由。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定,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。

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。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读募集说明书中"风险因素"等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前,发行人最近一年末的净资产为222.69亿元;本期债券发行前,发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为8.75亿元。(2019-2021年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值)。

二、评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称"中诚信国际")对本期债券的主体评级为AA+,债项评级为AA+,评级报告关注的主要风险包括:公司在建项目较多,资金需求较大。公司资产流动性一般。公司债务规模较高。

根据监管部门有关规定和中诚信国际的评级业务制度,中诚信国际将在本期债券的存续期内对本期债券进行定期或不定期跟踪评级。

三、本期债券为七年期固定利率债券。在本期债券存续期内,如国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响,进而造成公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金,将可能影响本期债券的按时足额兑付,对投资人到期收回本息构成风险。

四、本期债券为无担保债券。

五、截至2021年末,发行人对外担保余额65.67亿元,占净资产比例29.49%。担保对象主要为余杭区内重点国有企业,包括杭州临平旅游开发有限公司、杭州临平运河综合保护开发建设有限公司、杭州钱江开发区投资发展有限公司、杭州市开发投资有限公司等。虽然被担保人目前均经营情况良好,但如果被担保人不能及时偿还相关债务,公司可能承担连带担保责任,进而影响公司的经营业绩。

六、发行人报告期内的负债总额分别为2,211,569.45万元、2,726,752.54万元和3,435,339.42万元。2021年末负债总额较上年末变动较大,主要是一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券的增加。发行人为良渚新城唯一土地整理开发主体,获得余杭区政府和良渚新城管委会有力支持,且融资渠道畅通,但不排除发行人负债增速较快带来的流动性风险及兑付压力。

七、截至2021年末,发行人受限资产总额36.57亿元,占总资产比例6.46%,受限资产主要为发行人为取得贷款、为子公司贷款提供担保而向银行抵押的投资性房地产。发行人受限资产较多一定程度上影响发行人对于资产的运用,特别是在极端情况下银行贷款享有抵押资产优先受偿权利可能会影响本期债券持有人权利的行使。

八、近三年末发行人经营活动产生的现金流净额分别为-136,122.36万元、-559,742.86万元和-428,850.19万元,波动较大,主要原因是购买商品、接受劳务支付的现金数额波动大。发行人从事土地整理开发及配套基础设施建设行业,日常经营具有工程前期资金投入较大的特点。鉴于发行人所处行业回款周期较长且发行人近年来业务快速扩张,导致经营性现金流较大波动,将一定程度削弱对债务和利息的保障能力,使得公司面临一定的现金流风险。

九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议,对全体本期债券持有人(包括所有出席会议、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,以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人)具有同等的效力和约束力。

十、凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者,均视作同意《债权代理协议》的条款和条件,并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

十一、根据《证券法》等相关规定,本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行,普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理,仅专业投资者中的机构投资者参与交易,普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

释　义

在募集说明书中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人、公司	指	杭州良渚文化城集团有限公司
控股股东、实际控制人、余杭区国资办	指	杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室
本期债券	指	2022年杭州良渚文化城集团有限公司公司债券
募集说明书	指	《2022年杭州良渚文化城集团有限公司公司债券募集说明书》
董事会	指	杭州良渚文化城集团有限公司董事会
监事会	指	杭州良渚文化城集团有限公司监事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》(2019年修订)
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
债券托管机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、财通证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	财通证券股份有限公司
债权代理人、募集资金账户监管银行、偿债资金账户监管银行	指	浙江稠州商业银行股份有限公司余杭良渚小微企业专营支行
募集资金账户	指	发行人在监管银行开立的专项用于本期债券募集资金的接收、存储的银行账户
偿债资金专户	指	发行人在监管银行开立的偿债资金专户,用于本期债券各期利息和本金的统一支付
发行人律师事务所	指	浙江腾智律师事务所
容诚会所	指	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
承销团	指	指主承销商为本期发行组织的,由主承销商、分销商组成的承销团组织。
余额包销	指	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。
债券持有人	指	指通过认购、购买或以其他合法方式取得本期债券之投资者。
簿记建档	指	指企业债券发行人与簿记管理人协商确定本期债券的票面利率(价格)簿记建档区间后,申购人发出申购意向函,由簿记管理人记录申购人申购债券利率(价格)和数量意愿,按约定的定价和配售方式确定发行利率(价格)并进行配售的行为。
最近三年、报告期	指	2019年度、2020年度及2021年度
最近三年末	指	2019年末、2020年末及2021年末
《债权代理协议》	指	《关于2022年杭州良渚文化城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	《2022年杭州良渚文化城集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
本期发行	指	本期债券的公开发行
工作日	指	除国家法定假日外的日期
交易日	指	上海证券交易所正常交易日
法定假日或休息日	指	中华人民共和国的法定假日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾的法定假日)
元、万元、亿元	指	如无特别说明,为人民币元、万元、亿元

本期债券募集说明书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。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期公司债券时,除募集说明书披露的各项信息外,应特别认真地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、经济周期和国家宏观经济政策的影响,市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长,可能跨越一个以上的利率波动周期,在本期债券的存续期内,市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

2、偿付风险

在本期债券存续期内,如国家政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响,进而造成公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金,将可能影响本期债券的按时足额兑付,对投资人到期收回本息构成风险。

3、流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。由于具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行,发行人无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的交易场所上市交易,亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易,从而导致投资者面临一定的流动性风险。

4、募投项目风险

本期债券募集资金主要用于良渚新城谢村安置房三期和良渚新城杜甫村农民高层公寓四期项目,发行人为确保募投项目保质、保量、按时完成,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。但这些项目投资规模大、建设周期长,在建设过程中将不可避免地面对许多不确定性因素,如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抗力情况都可能影响到项目的建设进度及日后运营使用,影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

5、偿债保障措施相关风险

尽管在本期债券发行时,发行人已根据现实情况安排了包括但不限于偿债资金专户等多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息,但在本期债券存续期内,可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行,进而影响本期债券持有人的利益。

6、资信风险

发行人目前资信状况良好,报告期内与银行、主要客户发生的重要业务往来中,未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中,发行人亦将秉承诚信经营的原则,严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是,在本期债券存续期内,如果由于发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化,则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同,从而导致发行人资信状况恶化,进而影响本期债券本息的偿付。

二、与发行人相关的风险

(一)财务风险

1、未来资本性支出较大,资金需求较大的风险

发行人主要从事城市基础设施建设和保障房建设业务,需要有较大的前期资金投入,对公司的资金实力和资本运作能力有较高要求。近三年,发行人投资活动产生的现金流净额分别为5,075.84万元、14,832.50万元和8,989.33万元,未来发行人作为良渚新城重要的基础设施实施主体,对在建及拟建工程项目将持续投入,一旦发行人不能按计划对项目的资金进行回笼,发行人将面临现金流全面紧张的风险,从而使得发行人对本期债券及其他债务的偿付出现风险。

2、存货占比较大及跌价风险

近三年末发行人存货分别为3,436,146.02万元、4,011,908.71万元和4,622,369.09万元,整体逐年增长。存货占总资产的比重分别为81.95%、84.33%和81.64%,占比较大。其中,开发土地是存货的主要组成部分。如果土地交易市场发生变化,导致土地交易价格波动,将对发行人的经营活动产生不利影响。

3、其他应收款回收及政府性往来款占比较高及回收风险

近三年末发行人其他应收款余额分别为134,365.27万元、150,099.08万元和80,072.86万元。截至2021年末,主要为杭州良渚新城管理委员会、杭州良渚古城文旅集团有限公司、杭州市余杭区良渚街道区域发展与治理中心的往来款。尽管相关其他应收账款的单位均是地方政府部门及国有相关机构或是国有企业,回收的风险较小,但可能影响公司整体资产的流动性,从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成压力。

4、受限资产较大的风险

截至2021年末,发行人受限资产总额36.57亿元,占总资产比例6.46%,受限资产主要为发行人为取得贷款、为子公司贷款提供担保而向银行抵押的土地使用权和房产所有权。发行人受限资产较多一定程度上影响发行人对于资产的运用,特别是在极端情况下银行贷款享有抵押资产优先受偿权利可能会影响本期债券持有人权利的行使。

5、对外担保较大风险

截至2021年末,发行人对外担保余额65.67亿元,占净资产比例29.49%。担保对象主要为余杭区内重点国有企业,包括杭州临平旅游开发有限公司、杭州临平运河综合保护开发建设有限公司、杭州钱江开发区投资发展有限公司、杭州市开发投资有限公司等。虽然被担保人目前均经营情况良好,但如果被担保人不能及时偿还相关债务,公司可能承担连带担保责任,进而影响公司的经营业绩。

6、经营性现金流持续流出的风险

近三年末发行人经营活动产生的现金流净额分别为-136,122.36万元、-559,742.86万元和-428,850.19万元,波动较大,主要原因是购买商品、接受劳务支付的现金数额波动大。发行人从事土地整理开发及配套基础设施建设行业,日常经营具有工程前期资金投入较大的特点。鉴于发行人所处行业回款周期较长且发行人近年来业务快速扩张,导致经营性现金流较大波动,将一定程度削弱对债务和利息的保障能力,使得公司面临一定的现金流风险。

7、来自政府支付的资金流入占比较大风险

发行人收入主要来自土地整理业务,财政补贴等,占发行人资金来源的比例较大,一旦相关政策发生变化将导致土地整理收入及财政性资金流入减少,会给发行人的债务偿还能力及项目建设进度带来一定的不利影响。

8、政府补贴收入波动的风险

近三年,发行人获得政府补贴收入分别为12,700.00万元、18,161.77万元和30,160.00万元,主要是政府给予发行人公司运营的补贴,由于政府补贴或拨款具有一定滞后性,因此发行人收到的财政补贴收入具有一定波动性。

9、盈利能力波动的风险

近三年发行人的营业利润分别为192,732.03万元、50,086.57万元和42,361.41万元,营业收入分别340,618.36万元、210,589.89万元和225,809.82万元。发行人报告期内盈利能力有所下降,主要原因是土地整理业务模式发生改变,毛利率有所降低。

10、有息债务较高的风险

发行人的有息债务主要为银行借款,其构成主要为长期借款和一年内到期的非流动负债。截至2021年末,发行人有息债务余额合计296.36亿元,是发行人负债结构中重要的构成部分。随着存量债务陆续进入偿付期,发行人未来债务负担较重。如发行人不能将债务规模有效控制在合理范围内,则发行人面临整体有息债务较高的风险。

11、短期偿债压力较大风险

发行人近三年末一年内到期的非流动负债分别为582,904.71万元、242,715.41万元和367,246.59万元,短期借款分别为96,500.00万元、97,500.00万元和69,069.51万元。从短期偿债能力来看,报告期内,公司的流动比率分别为3.30、4.58和4.87,资产变现能力较强;速动比率分别为0.31、0.33和0.46,可变现流动资产对流动负债的覆盖程度较高。随着发行人生产经营的扩大,不排除未来存在短期偿债压力风险。

12、负债增速较快的风险

发行人报告期内的负债总额分别为2,211,569.45万元、2,726,752.54万元和3,435,339.42万元。2021年末负债总额较上年末变动较大,主要是一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券的增加。发行人为良渚新城唯一土地整理开发主体,获得余杭区政府和良渚新城管委会有力支持,且融资渠道畅通,但不排除发行人负债增速较快带来的流动性风险及兑付压力。

13、资产流动性较低的风险

最近三年,公司流动资产分别为3,791,152.54万元、4,320,430.46万元和5,099,968.22万元,占当期资产总额的比例分别为90.42%、90.81%和90.07%。最近三年末,发行人流动比率分别为3.30、4.58和4.87,发行人速动比率分别为0.31、0.33和0.46。发行人流动资产占比高,速动比率相对较低,主要原因为发行人存货占总资产比重较大。近三年末发行人存货分别为3,436,146.02万元、4,011,908.71万元和4,622,369.09万元,整体逐年增长。存货占总资产的比重分别为81.95%、84.33%和81.64%,占比较大。发行人资产受存货变现影响较大,存在流动性较低的风险。

14、业务发展对筹资活动现金流依赖较大的风险

2019-2021年发行人经营活动产生的现金流净额分别为-13.61亿元、-55.97亿元和-42.89亿元,筹资活动产生的现金流净额分别为19.54亿元、47.14亿元和66.53亿元,业务发展对于筹资活动依赖性较大且逐年增加。若未来融资相关政策发生变化,发行人融资渠道受阻,将会导致发行人业务发展受限,同时发行人筹资活动净额大幅增加会导致发行人负债规模快速增长,加大未来债务偿付压力。发行人的筹资活动现金流入主要来源于银行借款和发行债券;发行人未来将进一步提升资产规模和业务水平的,巩固公司在资本市场名声,进一步增强在资本市场筹资能力;积极提高经营活动和投资活动回款的能力,降低对筹资活动现金流入的依赖;同时也加强债务管理并优化债务结构,妥善安排资金保障债务按期偿还。

(二)经营风险

1、经济周期风险

基础设施建设的发展与宏观经济政策密切相关,与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退,发行人承建的基础设施建设业务将会减少,业务的收益水平也将下降,从而影响发行人的盈利能力。

2、土地资产价格波动的风险

由于土地整理受到国家宏观政策直接影响,近期国家出台了较多房地产行业调控政策,发行人营业收入主要来源于土地整理收入,如果公司整理土地资产时恰逢产业政策变化而使得土地整理成本上升,则可能会给公司的经营和利润增长带来不确定的影响。

3、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件,例如事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项,发行人虽已建立和制定突发事件应急预案,但由于旗下从事生产经营的子公司、员工较多,若发生突发事件,将对发行人的正常生产经营秩序、公司治理结构、决策机制带来不利影响,进而引发经营活动无法正常进行的风险。

4、土地整理收入占比较高风险

近三年,发行人收到的土地整理收入分别为27.47亿元、13.99亿元和11.26亿元。发行人土地整理收入确认在年底进行,该类收入在发行人的所有收入来源中绝对值和占比都较高,若土地整理收入下降,其他收入不能快速增长,将对发行人的盈利能力产生一定影响。

5、土地市场波动及土地整理计划不确定风险

土地市场及土地整理计划和业务受宏观经济走势、政府规划和调控、区域经济发展、土地整理进度等诸多因素影响,存在一定波动和不确定性,因此公司土地整理收入波动也较大。未来,随着国内经济形势的复杂化,区政府出让计划也将相应调整,因此,公司面临着土地整理计划不确定风险,影响公司主营业务收入。

6、营业收入波动风险

公司所处余杭区良渚新城板块,经由余杭区政府授权,负责良渚新城范围内的土地一级开发工作。报告期内,公司存货占总资产的比重分别为81.95%、84.33%和81.64%。近三年土地价格呈上升态势。但由于土地整理受到国家宏观政策等多方面的因素影响,如果未来产业政策进一步发生变化,土地价格出现波动甚至下滑,可能会导致公司业务受到冲击,并给公司的经营和利润增长带来不确定的影响。同时,公司其他主营业务收入报告期内呈波动态势,公司面临着营业收入波动的风险。

7、合同定价风险

公司保障房开发和基础设施建设均委托第三方施工,并与第三方签署相关施工合同,部分合同存在变更条款。随着国内通货膨胀,原材料等上涨较快,施工方很有可能要求变更施工合同,增加价款,势必也增加公司总体开发成本,故存在合同定价风险。

8、合同履约风险

公司与第三方签署相关施工合同,正常履约可以保证施工项目按预期进度进行,也保证公司业务有序开展。但各个施工方的施工能力参差不齐,导致合同履约能力也出现差异。一旦重大项目由于施工方合同履约存在问题,导致项目不能按期交付或交付项目质量存在问题,将对公司造成较大影响。因此,公司面临着施工方合同履约风险。

9、油价波动造成的营业收入波动风险

公司主要以外包的形式运营成品油销售业务,每日采购油品,按月确认销售收入。近年来受多种因素影响,国际原油价格、国内化工市场价格波动性较大。2013年,国际原油价格先冲高回落,后受部分地区石油供应偏紧等因素影响,国际油价盘整并小幅反弹,整体呈现宽幅波动态势。2016年原油价格持续下跌,于2017年开始回升,并在2018年保持波动型增长,2019年受中美贸易战影响,原油价格维持稳定。2020年初原油价格遭遇大幅下降,但在OPEC联盟减产协议的影响下,原油价格预计会在1-2年内恢复正常水平。原油价格的波动可能对公司的生产成本、经营业绩和财务状况产生较大影响。

10、业务规模受政府土地调控政策影响较大风险

发行人作为良渚新城土地整理开发主体之一,主要承担良渚新城范围内的土地整理开发,实施土地补偿、拆迁的工作,使土地成为"净地",符合挂牌出让条件。土地出让计划和出让业务受宏观经济走势、政府规划和调控、区域经济发展、土地整理进度等诸多因素影响,因此公司土地整理收入波动也较大。未来,随着国内经济形势的复杂化,区政府出让计划也将相应调整,因此,公司面临着土地整理计划不确定风险,影响公司营业收入。

11、建设施工和工程管理风险

公司土地开发业务、房地产业务和基础设施建设业务均采用委托第三方施工,公司作为业主和委托方,承担一定工程管理责任,若施工方施工不当或施工过程中出现一定风险或欠薪等,公司也将承担一定管理责任。因此,公司在项目建设施工中存在管理风险。

12、主营业务单一风险

发行人主营业务主要为土地开发整理业务,主要承担着良渚新城区域内土地一级开发和基础配套设施建设等职能,土地整理业务受宏观经济走势、政府规划和调控、区域经济发展、土地整理进度等诸多因素影响,不排除未来发行人因主营业务单一导致其生产经营出现风险。

13、项目完工风险

发行人承接着良渚新城范围内的土地整理开发及迁安置房项目。项目建设周期较长,在项目建设期间,可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故,突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力,从而可能导致项目延迟交付,影响项目完工。

14、群体性事件突发风险

发行人从事良渚新城范围内的土地整理开发、征地拆迁等职能,及保障房建设通常牵扯到征地拆迁问题,故可能存在在项目施工过程中遭遇群体性事件突发风险。群体性事件具有偶发性和严重性,如果发生突发事件,处理不当,往往对企业的公司治理和正常的生产经营和决策带来不利影响。

15、其他收益及公允价值变动损益占比较高的风险

2019年至2021年,发行人其他收益金额为12,700.00万元、18,161.77万元和30,160.00万元,主要为当地政府对发行人及子公司的城市基础设施建设补贴收入,占营业利润比重分别为6.59%、36.26%和71.20%;2019年至2021年,发行人公允价值变动净收益分别为16,731.49万元、23,685.54万元和5,254.22万元,为按公允价值计量的投资性房地产公允价值上升产生的收益,占营业利润比重分别为,占营业利润比重分别为8.68%、47.29%和12.40%。发行人其他收益及公允价值变动损益占比较高,营业利润受政府补助和投资性房地产公允价值变动影响较大,可能会对发行人长期经营产生一定的负面影响。

16、土地整理业务毛利润下降的风险

2019年-2021年,发行人土地整理业务毛利润分别为175,945.73万元、21,345.57万元、17,179.98万元,毛利率分别为64.05%、15.25%、15.25%,2020年较2019年下降幅度较大,主要原因是2019年12月30日,余杭区土地储备中心与发行人签订《余杭区合作做地协议书》,收入模式由按比例分成更改为采用固定的成本加成比率确认收入。土地整理业务受政府政策影响较大,近年来,国家不断规范土地储备与土地开发市场,国家未来在土地开发、储备及出让方面政策的逐步完善以及土地开发业务相关法规的日趋规范,发行人存在土地整理业务毛利润波动的风险。但发行人作为良渚新城唯一土地整理开发主体,获得余杭区政府和良渚新城管委会有力支持;2022年、2023年发行人计划完成土地整理563.84亩、620.22亩,预计分别实现土地整理收入17.96亿元、20.49亿元,发行人未来土地整理业务具有可持续性。

(三)管理风险

详见本期债券《募集说明书》。

(四)政策风险

详见本期债券《募集说明书》。

(五)不可抗力风险

详见本期债券《募集说明书》。

第二节 发行概况

一、本期发行的内部批准情况及注册情况

2022年1月13日,发行人董事会会议审议并通过了公开发行总额不超过人民币28亿元企业债券的议案,并向发行人股东提出审议批准申请。

2022年2月18日,发行人股东杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室审议并通过了发行人公开发行总额不超过人民币28亿元企业债券的议案,并授权公司董事会全权办理本期企业债券发行相关事宜。根据《股东表决权委托协议(2021版)》,浙江省财务开发有限责任公司委托杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室代为行使"发行债券等融资事项"的股东会表决权。

由于发行人未来资金安排发生变化,本期企业债券实际申请注册规模为人民币22.5亿元,在发行人董事会会议和股东批复批准的范围内。

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券(2022)206号文件注册公开发行。

二、本期债券的主要条款

1、发行人:杭州良渚文化城集团有限公司。

2、债券名称:2022年杭州良渚文化城集团有限公司公司债券(简称"22良渚文化债")。

3、发行总额:人民币6.5亿元。

4、债券期限:本期债券为七年期固定利率债券,采用提前偿还方式,从第三个计息年度开始,逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

5、债券利率:本期债券采用固定利率形式,单利按年计息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

6、发行价格:本期债券面值100元人民币,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。

7、发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、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。

8、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)。

9、托管方式:本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

10、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年10月19日。

11、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2022年10月20日。

12、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2022年10月21日止。

13、起息日:自2022年10月21日开始计息,本期债券存续期内每年的10月21日为该计息年度的起息日。

14、计息期限:本期债券的计息期限自2022年10月21日至2029年10月20日。

15、付息日:本期债券的付息日为2023年至2029年每年的10月21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)。

16、兑付日:本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的10月21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)。

17、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。本期债券每年付息一次,本期债券设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末每年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金,最后5个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。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。

18、承销方式:本期债券由主承销商中信建投证券股份有限公司、财通证券股份有限公司组织承销团以余额包销的方式进行承销。

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

20、信用安排:本期债券无担保。

21、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。

22、募集资金用途:本期债券的募集资金总额为人民币6.5亿元,其中2亿元用于良渚新城谢村安置房三期的项目建设,1.9亿元用于良渚新城杜甫村农民高层公寓四期的项目建设,2.6亿元用于补充营运资金。

23、牵头主承销商、簿记管理人:中信建投证券股份有限公司。

24、联席主承销商:财通证券股份有限公司。

25、债权代理人:浙江稠州商业银行股份有限公司余杭良渚小微企业专营支行。

26、税务提示: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。

三、认购与托管

1、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,具体申购区间和投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《申购区间与投资者申购提示性说明》。

2、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。

3、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。

4、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。

5、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

6、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。

四、债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

1、本期债券通过承销团成员在银行间市场设置的发行网点向中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)公开发行的部分,具体发行网点如下表所示。

2、本期债券通过上海证券交易所向在中证登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)发行部分,具体发行网点见下表中标注"▲"的发行网点。

2022年杭州良渚文化城集团有限公司公司债券发行网点

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	中信建投证券股份有限公司▲	资本市场部	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座10层	尹建超杨堤	010-85130639
2	财通证券股份有限公司	资本市场部	北京市西城区月坛南街14号月新大厦9层	吴雪梅	010-68530328

五、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及通过其他合法方式取得本期债券的投资者,下同)被视为做出以下承诺:

1、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;

2、接受本期债券《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》、《募集资金账户监管协议》对本期债券各项权利义务之安排;

3、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;

4、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;

5、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的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;

6、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该等债务转让:

(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。

第三节 募集资金运用

一、募集资金用途概况

本次债券拟募集资金总额为人民币22.5亿元,其中2.79亿元用于良渚新城谢村安置房三期(以下简称"谢村三期")的项目建设,17.11亿元用于良渚新城杜甫村农民高层公寓四期(以下简称"杜甫四期")的项目建设,2.6亿元用于补充营运资金。

本期债券拟募集资金总额为人民币6.5亿元,其中2亿元用于良渚新城谢村安置房三期(以下简称"谢村三期")的项目建设,1.9亿元用于良渚新城杜甫村农民高层公寓四期(以下简称"杜甫四期")的项目建设,2.6亿元用于补充营运资金。发行人承诺本期债券募集资金将不会借予他人,不用于房地产投资和过剩产能投资、不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资以及其他募集资金禁止投向领域。

发行人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。

发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳土地出让金。

发行人承诺募投项目产生的收入优先用于偿还本期债券本息。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况(包括项目前期工作和施工进展情况);如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续,并于变更前及时披露有关信息。

本期债券募集资金用途的具体情况如下:

本期债券募集资金用途一览表

单位:万元,%

序号	项目名称	项目总投资	拟使用债券资金	拟使用额度占总投资比例	资金使用比例
1	良渚新城谢村安置房三期	39,896.00	20,000.00	50.13	30.77
2	良渚新城杜甫村农民高层公寓四期	244,794.00	19,000.00	7.76	29.23
3	补充营运资金	-	26,000.00	-	40.00
合计		**284,690.00**	**65,000.00**	**-**	**100.00**

本期债券募投项目符合国家宏观调控政策和产业政策,属于《产业结构调整指导目录》(2019年本)中的鼓励类(四十二、其他服务业:1、保障性住房建设与管理)。

二、募集资金投资项目情况

详见本期债券《募集说明书》。

三、补充营运资金

详见本期债券《募集说明书》。

四、募集资金使用计划及管理制度

详见本期债券《募集说明书》。

五、募集资金用途变更的程序

详见本期债券《募集说明书》。

六、募投项目资金来源落实情况

详见本期债券《募集说明书》。

七、资金账户开立和监管协议

详见本期债券《募集说明书》。

八、本期债券本息兑付办法

详见本期债券《募集说明书》。

九、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

详见本期债券《募集说明书》。

十、募集资金用途变更的程序

详见本期债券《募集说明书》。

十一、存续企业债券募集资金使用情况

详见本期债券《募集说明书》。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:杭州良渚文化城集团有限公司
法定代表人:朱敏
注册资本:70,000.00万元
实缴资本:70,000.00万元
设立日期:2010年2月8日
统一社会信用代码:91330110699829137T
住所:浙江省杭州市余杭区良渚街道逸盛路183号
邮政编码:311113
联系电话:0571-89167192
传真:0571-88778358
办公地址:浙江省杭州市余杭区良渚街道逸盛路183号
信息披露事务负责人及其职位:朱敏,董事长兼总经理
信息披露事务负责人联系方式:0571-89167192
所属行业:房屋建筑业
公司类型:有限责任公司(国有控股)

经营范围:在良渚新城范围内的农村新社区农民多高层公寓建设。区政府授权范围内的国有资产经营管理,经区政府授权从事良渚新城范围内的土地开发与整理,道路工程建设,基础设施配套建设,公共设施养护和维护;实业投资,对外投资咨询服务,土地、房屋及设备租赁。

杭州良渚文化城集团有限公司是杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室和浙江省财务开发有限责任公司出资设立的国有独资有限责任公司。

截至2021年12月31日,公司总资产为5,662,198.37万元,总负债为3,435,339.42万元,所有者权益合计为2,226,858.96万元。2021年度,公司实现营业收入225,809.82万元,净利润为37,471.53万元。

二、发行人历史沿革

详见本期债券《募集说明书》。

三、发行人控股股东和实际控制人

详见本期债券《募集说明书》。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

详见本期债券《募集说明书》。

五、发行人的治理结构及独立性

详见本期债券《募集说明书》。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

详见本期债券《募集说明书》。

七、发行人主要业务情况

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

公司各项经营业务均经过政府授权或市场化合作协议签署,且均在核准登记范围内从事相关业务,合法合规,符合国家相关政策。

(一)发行人主营业务情况

2019年、2020年和2021年,公司营业收入分别为340,618.36万元、210,589.89万元和225,809.82万元,净利润分别为186,917.77万元、41,451.88万元和37,471.53万元。报告期内,发行人主营业务涵盖土地整理、成品油销售、租赁、中转、物业管理费、房地产销售、仓储租金、代建等,最近三年各主营业务板块收入、成本、毛利润及占比情况如下表所示:

最近三年营业收入构成表

单位:万元,%

业务板块	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	112,624.30	49.88	139,932.06	66.45	274,699.80	80.65
成品油销售	37,593.31	16.65	31,401.10	14.91	42,827.97	12.57
租赁板块	13,562.80	6.01	3,078.73	1.46	3,490.33	1.02
中转板块	133.45	0.06	142.07	0.07	557.62	0.16
物业管理费	173.43	0.08	226.35	0.11	183.90	0.05
房地产销售	21,736.81	9.63	11,657.44	5.54	45.98	0.01
仓储租金	2,197.67	0.97	1,679.03	0.80	82.52	0.02
代建板块	37,149.44	16.45	22,418.37	10.65	18,674.29	5.48
贸易	284.73	0.13	-	-	-	-
其他收入	230.35	0.10	47.07	0.02	38.10	0.01
主营业务收入小计	225,686.29	99.95	210,582.22	100.00	340,600.51	99.97
其他业务收入小计	123.53	0.05	7.68	0.00	17.87	0.01
合计	**225,809.82**	**100.00**	**210,589.89**	**100.00**	**340,618.36**	**100.00**

土地整理收入和成品油销售收入是发行人营业收入的主要来源。近三年,发行人土地整理收入分别为274,699.80万元、139,932.06万元和112,624.30万元,占比总收入比重分别为80.65%、66.45%和49.88%;成品油销售收入分别为42,827.97万元、31,401.10万元和37,593.31万元,占比总收入比重分别为12.57%、14.91%和16.65%。2020年度营业收入较2019年度减少130,028.47万元,主要系土地整理收入减少134,767.74万元所致。

最近三年营业成本构成表

单位:万元、%

业务板块	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	95,444.32	53.40	118,586.49	68.97	98,754.07	63.04
成品油销售	34,041.79	19.05	27,842.43	16.19	38,924.70	24.85
租赁板块	9,517.72	5.32	654.71	0.38	628.52	0.40
中转板块	275.96	0.15	294.61	0.17	845.57	0.54
物业管理费	455.27	0.25	301.58	0.18	262.33	0.17
房地产销售	4,886.19	2.73	3,420.49	1.99	36.92	0.02
仓储租金	338.46	0.19	361.33	0.21	145.92	0.09
代建板块	33,688.89	18.85	20,407.90	11.87	17,021.70	10.87
贸易	0.00	0.00	-	-	-	-
其他业务	3.09	0.00	58.30	0.03	40.60	0.03
主营业务成本小计	178,651.68	99.95	171,927.84	100.00	156,660.32	100.00
其他业务成本小计	90.58	0.05	0.97	0.00	-	-
合计	**178,742.26**	**100.00**	**171,928.81**	**100.00**	**156,660.32**	**100.00**

2019年-2021年度,发行人分别实现营业成本156,660.32万元、171,928.81万元和178,742.26万元,营业成本受到土地整理情况的变动产生波动,但与发行人同一时期营业收入变动趋势保持一致,其中成品油销售成本保持稳定,但土地整理成本波动明显,成品油销售成本和土地整理成本占发行人营业成本主要比例。

发行人营业毛利润构成表

单位:万元、%

业务板块	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	17,179.98	36.50	21,345.57	55.21	175,945.73	95.64
成品油销售	3,551.52	7.55	3,558.67	9.20	3,903.27	2.12
租赁板块	4,045.08	8.59	2,424.02	6.27	2,861.81	1.56
中转板块	-142.52	-0.30	-152.54	-0.39	-287.95	-0.16
物业管理费	-281.84	-0.60	-75.23	-0.19	-78.43	-0.04
房地产销售	16,850.62	35.80	8,236.95	21.31	9.06	0.00
仓储租金	1,859.22	3.95	1,317.70	3.41	-63.40	-0.03
代建板块	3,460.55	7.35	2,010.47	5.20	1,652.59	0.90
贸易	284.73	0.60				
其他业务	227.26	0.48	-11.23	-0.03	-2.50	0.00
主营业务小计	47,034.60	99.93	38,654.38	99.98	183,940.19	99.99
其他业务小计	32.96	0.07	6.71	0.02	17.87	0.01
合计	**47,067.56**	**100.00**	**38,661.08**	**100.00**	**183,958.06**	**100.00**

发行人毛利率构成表

主要业务板块	2021年度	2020年度	2019年度
土地整理	15.25%	15.25%	64.05%
成品油销售	9.45%	11.33%	9.11%
租赁板块	29.82%	78.73%	81.99%
中转板块	-106.80%	-107.37%	-51.64%
物业管理费	-162.51%	-33.24%	-42.65%
房地产销售	77.52%	70.66%	19.70%
仓储租金	84.60%	78.48%	-76.83%
代建板块	9.32%	8.97%	8.85%
贸易	100.00%	-	-
其他业务	98.66%	-23.86%	-6.56%
主营业务收入小计	20.84%	18.36%	54.00%
其他业务收入小计	26.68%	87.37%	100.00%
合计	**20.84%**	**18.36%**	**54.01%**

最近三年,发行人分别实现毛利润183,958.04万元、38,661.08万元和47,067.56万元,其中土地整理业务分别实现毛利润175,945.73万元、21,345.57万元和17,179.98万元,是发行人毛利润主要组成部分。最近三年,发行人综合毛利率分别为54.01%、18.36%和20.84%。

1、土地开发业务

(1)业务模式

杭州市余杭区土地储备发展中心委托发行人对良渚新城范围内的土地进行整理开发,并具体实施土地补偿、拆迁,完成收储地块范围内的建筑物拆除、废土清运、管线迁移、绿化迁移和围墙构筑等工作,确保场地平整至自然地坪,协助被拆迁人做好水、电、气等相关设施的报停、注销和费用结清等相关工作,协助做好收储地块的水、电、路等配套基础设施建设,使土地成为"净地",符合挂牌出让条件。

发行人为余杭区政府授权的良渚新城范围内土地一级开发整理主体,其土地一级开发业务主要由发行人本级负责运营。杭州市余杭区土地储备发展中心每年对发行人下达土地开发计划,并由发行人负责前期的土地开发整理并用自有资金垫付成本,前期的土地开发整理主要包括土地征收、房屋拆迁等。

2019-2021年度,发行人土地整理收入分别为274,699.80万元、139,932.06万元和112,624.30万元;结转的成本分别为98,754.07万元、118,586.49万元和95,444.32万元。该类业务的盈利模式主要为土地整理收入,可以覆盖成本,并能产生收益。

(2)盈利模式

在签订《余杭区合作做地协议书》之前:

详见本期债券《募集说明书》。

2019年12月30日,余杭区土地储备中心与发行人签订《余杭区合作做地协议书》,自签署日起,发行人所有新增土地平整收入均按此协议确认: