
**2015 年绍兴市城北新城建设投资有限公司
公司债券募集说明书摘要**

发行人

绍兴市城北新城建设投资有限公司

主承销商

中国银河证券股份有限公司

年 月

2015年绍兴市城北新城建设投资有限公司 公司债券募集说明书摘要

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门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、主承销商声明

本期债券主承销商已按照有关法律、法规的要求，履行了勤勉尽责的义务。

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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为自愿接受本期债券《绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券账户监管协议》、《绍兴市城北新

城建设投资有限公司公司债券债权代理协议》、《绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券持有人会议规则》的约定。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本期债券募集说明书中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他个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及其摘要存在任何疑问，可咨询本期债券的发行人或主承销商。

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本期债券发行的简要情况，并不包括募集说明书的全部内容。投资者在作出认购决定之前应仔细阅读募集说明书全文，并以此作为投资决策的依据。

六、本期债券基本要素

债券名称：2015年绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券（简称“15绍新城债”）。

发行总额：4亿元。

债券期限：本期债券期限为七年，同时设置分期偿还本金条款。从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券发行总额的20%。

债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差确定，在债券存续期限内固定不变。Shibor 基准利率为

发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor 利率的算术平均数 4.77%（保留两位小数，第三位小数四舍五入）；基本利差上限为 3.00%，由此确定簿记建档利率上限为 7.77%；最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商协商确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

发行对象：本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

担保方式：本期债券无担保。

信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指绍兴市城北新城建设投资有限公司。

本期债券：指总额为 4 亿元的 2015 年绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2015 年绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2015 年绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商/簿记管理人：指中国银河证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销组织。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券承销团协议。

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。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的簿记建档利率区间，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发行利率的过程。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为本期债券

的发行而制作的《2015年绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

证券登记机构：指中央国债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上海分公司（简称“中国证券登记公司上海分公司”）。

绍兴市政府：指绍兴市人民政府。

镜湖新区管委会：镜湖新区管理委员会。

监管银行/债权代理人：指中国民生银行股份有限公司绍兴分行（简称“民生银行绍兴分行”）。

《账户监管协议》：指《绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券账户监管协议》。

《债权代理协议》：指《绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

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）。

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）。

元：指人民币元。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

发行人董事会于2014年1月15日通过决议，同意公司发行不超过13亿元人民币债券。

2014年1月15日，发行人出资人绍兴市镜湖新区管委会出具文件，同意公司发行不超过13亿元人民币债券的申请。

2014年5月9日，绍兴市政府出具《关于绍兴市城北新城建设投资有限公司申请发行企业债券有关情况的报告》（绍政[2014]19号），同意公司发行本期债券的申请。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2015]638号文件批准公开发行人。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：绍兴市城北新城建设投资有限公司

住所：绍兴市灵芝镇梅山

法定代表人：劳兴方

联系人：濮永清

联系地址：浙江省绍兴市镜湖新区凤林西路155号

联系电话：0575—88200121

传真：0575—88026498

邮政编码：312000

二、承销团

（一）主承销商：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街35号2-6层

法定代表人：陈有安

联系人：周一红、王富利、边洋、李禄、陈曲、余俊琴

联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦C座2层

联系电话：010—66568063、66568460

传真：010—66568704

邮政编码：100033

(二) 分销商：国盛证券有限责任公司

住所：江西省南昌市西湖区北京西路88号（江信国际金融大厦）

法定代表人：曾小普

联系人：官志强

联系地址：北京市西城区金融大街1号A座20层

联系电话：010-57671765

传真：010-57671766

邮政编码：100033

三、证券登记机构：

(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：吕世蕴

联系人：李皓、张东

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、88170753

传真：010-66061875

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：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔楼15层

首席合伙人：李尊农

联系人：陈益龙

联系地址：福建省厦门市思明区厦禾路1032、1034号B幢802单

元

联系电话：0592-5164858

传真：0592-5804811

邮政编码：361000

五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

法定代表人：关建中

联系人：张寒

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

联系电话：010—51087768—2226

传真：010—84583355

邮政编码：100125

六、发行人律师：浙江大公律师事务所

住所：浙江省绍兴市越城区中兴中路375号写字楼B座7-8F

负责人：李旺荣

联系人：冯坚、劳晓洁

联系地址：浙江省绍兴市越城区中兴中路375号写字楼B座7-8F

联系电话：0575—88207778、0575—88209995

传真：0575—88209990

邮政编码：312000

七、监管银行/债权代理人：中国民生银行股份有限公司绍兴分行

营业场所：绍兴市人民中路436号

负责人：李祥林

联系人：陈莉莉

联系地址：浙江省绍兴市人民中路436号

联系电话：0575-85088279

传真：0575-85088284

邮政编码：312000

第三条 发行概要

一、发行人：绍兴市城北新城建设投资有限公司。

二、债券名称：2015年绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券（简称“15绍新城债”）。

三、发行总额：4亿元。

四、债券期限：本期债券期限为七年，同时设置分期偿还本金条款。从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券发行总额的20%。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率根据Shibor基准利率加上基本利差确定，在债券存续期限内固定不变。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间

同业拆放利率网 (www.shibor.org) 上公布的一年期 Shibor 利率的算术平均数 4.77% (保留两位小数, 第三位小数四舍五入); 基本利差上限为 3.00%, 由此确定簿记建档利率上限为 7.77%; 最终票面利率将根据簿记建档结果, 由发行人与主承销商协商确定, 并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息, 不计复利。

六、还本付息方式: 每年付息一次, 从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金的 20%, 当期利息随本金一起支付。

七、发行价格: 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。

八、发行方式: 本期债券以簿记建档、集中配售的方式, 通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者 (国家法律、法规另有规定除外) 公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外) 发行。

九、发行对象: 本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者 (国家法律、法规另有规定除外) 和在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外)。

十、债券形式及托管方式: 实名制记账式债券, 投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

十一、簿记建档日: 本期债券的簿记建档日为 2015 年 4 月 29 日。

十二、发行首日: 本期债券发行期限的第 1 日, 即 2015 年 4 月 30 日。

十三、发行期限: 3 个工作日, 自发行首日起至 2015 年 5 月 5 日止。

十四、起息日: 自发行首日开始计息, 本期债券存续期内每年的 4

月30日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2015年4月30日起至2022年4月29日止。

十六、付息日：2016年至2022年每年的4月30日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：本期债券本金兑付日为2018年至2022年每年的4月30日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为中国银河证券股份有限公司，分销商为国盛证券有限责任公司。

二十一、担保方式：本期债券无担保。

二十二、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。

二十三、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向包括上海证券交易所在内的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。

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款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、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请参见与本期债券募集说明书同

时公告的申购和配售办法说明。

三、在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管，机构投资者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、经办人身份证复印件、上海证券交易所合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、在中央国债登记公司开户的机构投资者对本期债券的的认购与托管：

在中央国债登记公司开户的机构投资者认购的本期债券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（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。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、经办人身份证复印件认购本期债券；非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

五、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，须遵循证券登记机构的有关规定。

六、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。

七、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

具体发行网点见附表一。

第六条 认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，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、投资者同意民生银行绍兴分行作为本期债券的债权代理人/监管银行与发行人签署《债权代理协议》、《账户监管协议》和《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。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

本期债券的债权代理人/监管银行依有关法律、法规及《债券持有人会议规则》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。

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

四、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。

五、在本期债券存续期内，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（如已交易流通）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、监管银行承诺将按照原定条款和条件履行义务。

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，付息日为2016年至2022年每年的4月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日），最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

（二）本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管

部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

二、本金的兑付

(一) 本期债券采用提前偿还的方式,从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金的20%,当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

本期债券的兑付日为2018年至2022年每年的4月30日(遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日)。

(二) 本期债券本金的兑付通过证券登记机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关主管部门指定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

名称:绍兴市城北新城建设投资有限公司

注册资本:叁亿元

法定代表人:劳兴方

《企业法人营业执照》注册号:330600000023688

公司类型:有限责任公司(国有独资)

住所:绍兴市灵芝镇梅山

经营范围:房地产开发(凭资质经营);建筑机械设备及配件租赁;土地收储;城市基础设施建设;实业投资。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

绍兴市城北新城建设投资有限公司成立于2003年1月,是经绍兴市政府批准设立、由绍兴市镜湖新区管委会行使出资人职能的国有独资公司。作为绍兴市镜湖新区城市基础设施建设领域唯一的投资主

体，主要职能包括市政重点项目的投资和建设、镜湖新区城市基础设施建设及项目周边土地的熟化整治和保障性住房的建设等。

截至2013年末，公司拥有全资子公司2家。

截至2013年12月31日，公司总资产1,003,493.79万元，负债总额423,034.25万元，所有者权益580,459.54万元；2013年度实现营业收入44,737.22万元，利润总额17,521.58万元，归属于母公司所有者的净利润17,367.30万元。

二、发行人子公司的情况介绍

截至2013年末，发行人子公司绍兴镜湖城市湿地公园有限公司和绍兴市梅南会议服务有限公司基本情况如下：

（一）绍兴镜湖城市湿地公园有限公司

绍兴镜湖城市湿地公园有限公司成立于2006年2月15日，注册资本300万元，为发行人全资子公司。主营业务有：1、许可经营项目：旅客运输：绍兴市区内河水上旅游客船运输；零售、预包装食品，乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）。2、一般经营项目：湿地公园管理；湿地旅游项目开发、经营；经销旅游纪念品。

该公司2011年、2012年和2013年水上旅游船票收入分别为25.79万元、21.74万元和15.09万元。

截至2013年末，绍兴镜湖城市湿地公园有限公司总资产为3,700.61万元，净资产为674.24万元，2013年度实现营业收入40.71万元，净利润-94.72万元。

（二）绍兴市梅南会议服务有限公司

绍兴市梅南会议服务有限公司成立于2013年3月5日，注册资本100万元，为发行人全资子公司。主营业务有：1、许可经营项目：中餐类销售：含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品。（上述经营

范围餐饮服务许可证有效期至2016年8月21日止) 2、一般经营项目:会议服务(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)。

截至2013年末,绍兴市梅南会议服务有限公司总资产为126.66万元,净资产为99.45,2013年度实现营业收入21.92万元,净利润-0.55万元。

三、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至2013年末,发行人董事、监事及高级管理人员均不存在政府公务员兼职,具体情况如下:

劳兴方,男,汉族,1975年7月出生,本科学历,高级职称,现任公司董事长兼总经理,曾在浙江中联建设集团有限公司工作。

胡淑香,女,汉族,1965年4月出生,本科学历,中共党员,高级职称,现任公司董事,曾任绍兴市房地产管理处产权科科长。

孔根土,男,汉族,1965年9月出生,本科学历,高级职称,现任公司董事,职工代表,曾任绍兴市镜湖新区建筑工程质量安全监督科科长。

何晓华,男,汉族,1976年3月出生,本科学历,高级职称,现任公司董事,职工代表,曾在绍兴市市政管理处工作。

沈重,男,汉族,1968年11月出生,本科学历,中共党员,高级职称,现任公司监事会主席,曾在绍兴袍江开发区管委会工作。

谢晴霞,女,汉族,1975年3月出生,大专学历,中共党员,中级职称,现任公司监事,曾在绍兴市镜湖新区建设局工作。

徐炯阳,男,汉族,1974年12月出生,本科学历,中级职称,现任公司监事,曾任绍兴市镜湖新区工程质量监督科副科长。

刘程敏,女,汉族,1967年12月出生,本科学历,中共党员,

中级职称，现任公司监事，职工代表，曾在绍兴化工总厂有限公司工作。

包建峰，男，汉族，1980年12月出生，本科学历，中共党员，现任公司监事，职工代表，曾在镜湖新区社会事业局工作。

濮永清，男，汉族，1963年12月出生，本科学历，中共党员，高级职称，现任公司财务主管，曾任绍兴县经营管理总站副站长，绍兴市镜湖新区劳动和社会保障处法人代表。

第九条 发行人业务情况

发行人是绍兴市重要的基础设施建设投资主体，承担镜湖新区内土地一级开发、安置房建设和基础设施建设等重要职能。

一、发行人所在行业现状和前景

（一）城市基础设施建设行业的发展现状及前景

城市是人类文明的标志，也是国民经济发展的主要载体，是我国经济增长的重要引擎。城市基础设施建设对于促进国民经济及地区经济健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

根据绍兴市 2012 年政府报告，“十一五”期间，绍兴市经济发展水平不断提升，城市化建设水平不断向前推进，与之相配套的城市基础设施建设也取得重大突破。中心城市建成区面积达到 160 平方公里，滨海新城开发全面启动，镜湖新区核心区块建设掀起新高潮，越城、柯桥、袍江三大片区与镜湖绿心加快融合，迪荡新城迅速崛起并日益繁荣。绍虞、诸暨、嵊州新三大城镇组群加快发展，钱清、店口 2 个浙江省首批小城市培育试点建设进展顺利。“百村小康示范、千

村环境整治”成效显著，并建成小康示范村 276 个，村庄环境整治率达 94.8%，城市基础设施和公共服务加快向农村延伸。

根据《绍兴市国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》，“十二五”时期，绍兴市将加快实施重大项目“438 工程”（即实施转型升级、基础设施、社会民生、平台建设四大工程，累计完成投资约 3,800 亿元）。其中，基础设施工程包括交通、能源、水利、信息等领域，计划完成投资约 1,079 亿元；社会民生工程包括城乡建设、公共服务、安居保障、生态环境等领域，计划完成投资约 814 亿元；平台建设工程包括省级以上开发区（园区）的重大基础设施建设，计划完成投资约 289 亿元。

根据绍兴市 2014 年政府工作报告，绍兴市未来将启动修编新一轮城市规划和土地规划，统筹市区产业和重大基础设施、公共服务设施布局；实施 104 国道和 329 国道改造、群贤路东延、绍三线北延、32 省道兰亭至平水段改造等一批跨区域交通项目，加快世纪大道、展望大道、解放路、兴华路、绸缎路、兴越路等市政道路的延伸建设，促进三区的交通融合和公交一体化；实施“六湖”区域联动开发，加快绍齐公路两侧、高铁绍兴北站广场等重点区域规划建设。随着绍兴市城市建设的大力推进，未来很长一段时期内绍兴市的基础设施建设发展空间极其广阔。

（二）土地开发与运营行业的现状及发展趋势

城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。

围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

2011年至2015年是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

根据《绍兴市土地利用总体规划（2006-2020年）》，土地利用规划目标为：至2020年末，全市建设用地总规模控制在105,989公顷以内，全市城乡建设用地规模控制在81,120公顷以内。土地利用增量调控目标为：2006-2020年，全市新增建设用地总量控制在15,625公顷。整体看，近年来绍兴市土地出让形势良好，未来几年土地计划出让规模较大，有望形成较大土地净收益返还现金流。

（三）保障性住房行业的现状和发展趋势

目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

2007年8月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。

在制度建设层面上，一系列规范住房保障建设的政策相继发布。继国发〔2007〕24号文出台后，中华人民共和国住房和城乡建设部、

中华人民共和国发展和改革委员会等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

保障性住房建设明显加快。国发〔2007〕24号文明确提出了“加快城市廉租房建设,着力解决低收入家庭的住房困难”的政策意见,并提出了“在2007年底前,所有设区的城市要对符合规定住房困难条件、申请廉租住房租赁补贴的城市低保家庭基本做到应保尽保;2008年底前,所有县城要基本做到应保尽保”。2008年下半年,加快保障性安居工程建设成为应对国际金融危机、扩大内需、促进经济稳定、持续增长的重要措施,在随后出台的2009-2010年的4万亿元政府投资计划中,投向包括廉租房建设和各类棚户区改造的投资规模达到4,000亿元以上。2010年保障性住房的建设量达到580万套,2011年保障性住房的建设量增加至1,000万套。

2010年12月,《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中指出,“十二五”期间要“完善符合国情的住房体制机制和政策体系,加大保障性安居工程建设力度,加快棚户区改造,发展公共租赁住房,增加中低收入居民住房供给,基本解决保障性住房供应不足的问题。”在1994年提出要建立以中低收入家庭为对象的、具有社会保障性质的经济适用房供应体系的政策之后,中央

再一次明确在“十二五”期间要“加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”。

根据《中华人民共和国 2012 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2012 年底，全国全年新开工建设城镇保障性安居工程住房 781 万套，基本建成城镇保障性安居工程住房 601 万套；另据住房和城乡建设部统计数据，2013 年全国计划新开工城镇保障性安居工程 630 万套，基本建成 470 万套，其中，1-6 月份已开工 440 万套，基本建成 236 万套，分别达到年度目标任务的 69%和 50%，完成投资 4,950 亿元。

2013 年 7 月，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》正式发布，该意见指出，要“加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造”，力求“2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高”。

“十二五”期间是我国城镇化推进的关键时期，以保障性住房为主的一系列住房建设将进入“加速跑”阶段，保障形式将继续以包括廉租房在内的公共租赁房、各类棚户区改造等实物住房保障为主。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十二五”期间我国将建设城镇保障性住房和棚户区改造住房 3,600 万套（户），全国保障性住房覆盖面达到 20%。国家将从资金来源、土地供给、配置管理等方面给予保障性住房建设强力的政策支持，切实保障城镇化改革的推进，改善民生。

根据绍兴市 2014 年政府工作报告，2013 年绍兴市加快推进中心镇培育，明确 17 个小城市培育试点镇功能定位。扎实开展美丽乡村

先进县、先进乡镇、精品村和美丽农家“四级联创”，深入实施“百村示范、千村整治”，启动78个空心村改造试点，完成农房改造2.2万户。未来绍兴市将更加科学、集约、高效地实施城中村改造，推行高层集聚安置，因地制宜开展货币化安置。深化“村改居”工作，让“村民”真正变“市民”。

二、发行人在行业中的地位

绍兴市镜湖新区于2002年12月正式挂牌成立，地处绍兴北部平原，南靠越城，西接柯桥、东连袍江，位于三大片区的中心地带，其功能定位为绍兴中心城市的核心和生态绿心，现为绍兴市市级行政中心所在地。发行人作为绍兴市镜湖新区城市基础设施建设领域唯一的投资主体，主要从事绍兴市镜湖新区规划内道路、桥梁、管线等基础设施及项目的建设，周边土地的熟化整治和保障性住房的建设等，具有区域垄断地位。

三、发行人在行业中的竞争优势

（一）发行人所处地理位置优越

绍兴市地处长江三角洲南翼、浙江省中北部，东连宁波市，南接台州市和金华市，西临杭州市，北隔钱塘江与嘉兴市相望。绍兴地理位置极其优越，是北上京沪、南下浙闽粤的中转枢纽。绍兴市交通网络发达，区位优势突出。在公路交通方面，绍兴市以高速公路、国省道、区域干线公路、农村公路等基础交通设施建设为重点，形成了便捷畅达的公路网络，并拥有杭甬、上三、甬金、诸永四条高速公路；在水路交通方面，绍兴市湖泊众多，河道密布，境内主要河流有曹娥江、浦阳江、萧绍运河以及杭甬运河等，航道总里程1,111.50公里，其中杭甬运河通航可使绍兴连接杭州、宁波，进而连接京杭大运河。此外，绍兴市建有绍兴港，且离周边各大港口等距，是极其理想的商

贸物流中转集聚地。

（二）发行人所处发展环境优越

根据《2013年绍兴市国民经济和社会发展统计公报》，2013年绍兴市地区生产总值为3,967.29亿元，同比增长8.5%；其中第一产业生产总值为193.27亿元，同比增长3.1%；第二产业生产总值为2,102.93亿元，同比增长8.6%；第三产业生产总值为1,671.09亿元，同比增长9.0%。2013年，绍兴市财政总收入为502.15亿元，同比增长7.0%，公共财政预算收入为293.07亿元，同比增长10.3%。2013年，根据《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）和《关于调整绍兴市部分行政区划的通知》（浙政发〔2013〕52号），绍兴县和上虞市撤县改区，绍兴市本级财力进一步增强。

2013年，绍兴市完成固定资产投资2,001.99亿元，同比增长16.2%，其中工业投资999.79亿元，同比增长13.4%。社会消费品零售总额1,318.39亿元，同比增长13.8%，继续保持较快增长态势。居民消费价格总水平上涨2.0%，低于浙江省平均0.3个百分点，物价涨幅平稳回落。外贸出口总额279.16亿美元，增长9.2%，增幅较去年回升11个百分点。

镜湖新区自正式挂牌成立以来，城市建设日新月异，实施了一大批路、桥等基础设施建设，开发了坤和山水、绍兴天下、白鹭金滩等有一定档次的住宅小区，动工了高教园、高铁站和科技、文化、奥体三中心，并扎实有效的推进了生态保护工作。快速发展的区域经济为公司提供了优越的经营环境，镜湖新区开发战略也将为发行人带来更广阔的发展空间。

（三）发行人拥有稳定有力的政策和资金支持优势

发行人是顺应城市建设投资体制改革和国有资产管理体制改革的要求成立的，是绍兴市镜湖新区唯一的公用事业运营平台和城市建设投融资的主要载体。公司的运作已成为城市运营的重要环节，其排他性的地位和专业化的职能决定了公司资源经营的主体角色，城市可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。发行人在绍兴市镜湖新区城市基础设施建设领域处于主导地位，随着政府的支持力度不断加大，发行人经营实力和可持续发展能力也不断提升。

发行人实力雄厚，经营状况良好，拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与国内多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。总体来看，发行人具备较强的融资能力，为确保项目建设资金来源、促进业务发展创造了有利条件。

（四）发行人主营业务具有巨大发展空间

镜湖新区地处绍兴北部的平原，位于越城、柯桥、袍江三大组团的中心，是绍兴大城市架构的核心、绿心区块。“十二五”期间镜湖新区作为绍兴大城市发展的核心，大城市建设的引擎，城市北进的纽带和桥头堡，将进一步贯彻“三片融合，中心崛起”的城市发展战略，努力打造成为具有江南水乡特色的生态型城市绿心，以及融合越城、柯桥、袍江三大组团的综合性城市核心。把握“加快推进镜湖核心区块建设”的工作主线，加大社会性投资引进和社会性项目招商，真正发挥镜湖核心在大城市建设和新型城市化历史进程中的引擎作用。同时，镜湖新区将会启动相配套的交通基础设施、住房建设和环境提升工程，为发行人带来巨大的市场需求和机遇。

城市现代化进程的加快和城乡一体化发展，将带来城市公共财力的持续提高和基础设施建设需求的快速增长，为城市建设提供强大的

资金保障和资源空间。《绍兴市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》为绍兴城市建设提出了新的目标和战略举措，同时为公司从事基础设施事业提供了广阔的发展空间。

四、发行人的主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式

发行人是绍兴市重要的基础设施建设投资主体，承担镜湖新区内土地一级开发、安置房建设和基础设施建设等重要职能。

1、土地一级开发的业务模式

土地开发基本是在镜湖新区管委会将成熟的土地拍卖后，以土地出让收入补偿发行人先行支付的拆迁成本，并附加 6%的管理费。

2、安置房建设的业务模式

安置房建成后由镜湖新区管委会验收完毕后，再委托发行人进行安置，安置后余房作为代建成本及代建收益支付给发行人，待发行人办完产权登记后，面向全社会进行公开拍卖，拍卖收入若无法补偿建设成本及代建管理费，差额由镜湖新区管委会以现金补足。

3、代建基础设施的业务模式

根据发行人与镜湖新区管委会签署的委托代建合同，接受委托建设基础设施建设工程，工程项目通过竣工验收并经确认后向镜湖新区管委会移交，镜湖新区管委会按工程决算成本加成 6%管理费与我司结算工程款。

（二）发行人主营业务状况

2013 年度公司实现营业收入 44,737.22 万元，其中主营业务收入 44,711.61 万元，利润总额 17,521.58 万元，归属于母公司所有者的净利润 17,367.30 万元。2013 年度，公司保障房建设收入为 21,367.31 万元；土地开发及市政项目建设收入为 23,307.28 万元。

公司自成立以来，实施了大滩、梅山、青甸湖、高教园、高铁广场、独狍湖等多个土地开发项目，共计 9,996 亩土地的征地、拆迁和基础设施配套工程，投资建设了泗汇江、青甸湖、大树江、灵芝、绿洲苑、湖东、蚌潭、灵北等 19 个保障房及安置小区，建筑面积超过 167 万平方米。

道路桥梁设施建设方面，公司自 2003 年 10 月开始承担镜湖新区一期路网，即“五路十桥”工程建设，道路全长 17.8 公里，涉及桥梁 36 座，其中单跨 35 米以上的景观桥梁有 10 座。至 2006 年 4 月，“五路十桥”全部建成通车，大大改善了镜湖新区的交通环境。目前，公司重点承担镜湖新区二期路网建设，投资建成了区内群贤路、兴越路、解放北路延伸、凤林西路延伸、洋江西路延伸、站前大道、裕民路、环湖路、世纪大道、越西北路延伸等约 58 公里道路，为绍兴市城市建设作出突出贡献。

（三）发行人发展规划

按照绍兴市委、市政府部署要求以及绍兴市镜湖新区管委会文件精神，公司围绕“三片融合、中心崛起”的城市发展战略，扎实推进镜湖核心区块开发建设和经济社会发展，提高城乡居民收入水平，缩小收入差距，探索以城带乡的发展机制，加快推进城镇化进程，努力把自身建设成具有持续融资能力、强大资金实力、业务结构协调、经营良性发展、管理运营高效、区域绝对领先的综合性城建融资、建设与经营平台。

在未来很长一段时间内，一方面，公司将持续以政策资源和城市基础设施资源为依托，以市场化运作为手段，以保障房供应和配套道路建设为重点，积极加大城市基础设施领域的建设力度，做好城市资源合理、有效开发；另一方面，公司也将持续以投融资为依托，积极

通过市场化方式筹集建设资金，加大资本运作力度，通过资本运作和产业整合，逐步构建城市资源特许经营的核心产业，做好授权范围内国有资产保值、增值。同时，公司将继续坚持理性发展，投资融资与产业运作并重，整合改制与市场拓展并重，重点突破与协同发展并重，逐步形成可持续的盈利与融资机制，构建以人为本、持续发展的和谐企业，实现城市建设与公司发展的良性互动。

第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2011 年末、2012 年末及 2013 年末的合并资产负债表，2011 年度、2012 年度及 2013 年度的合并利润表和合并现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字〔2014〕第 FJ-002 号）。投资者在阅读本期债券募集说明书中发行人相关财务信息时，需参照上述经审计的财务报告。

公司 2011-2013 年主要财务数据如下表所示：

金额单位：万元

项目	2013 年末	2012 年末	2011 年末
资产合计	1,003,493.79	896,173.53	767,121.90
其中：流动资产	648,010.21	557,259.38	460,267.78
负债合计	423,034.25	445,705.10	347,307.48
其中：流动负债	100,000.00	199,375.00	171,750.00
所有者权益	580,459.54	450,468.42	419,814.42
项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	44,737.22	46,795.89	43,795.62
其中：主营业务收入	44,711.61	46,765.17	43,741.91
利润总额	17,521.58	16,794.79	16,467.78

净利润	17,367.30	16,654.00	16,352.08
资产负债率	42.16%	49.73%	45.27%
流动比率（倍）	2.01	2.26	2.62
速动比率（倍）	0.46	0.81	0.54
经营活动产生的现金流量净额	48,529.08	6,774.86	3,249.05

- 注：1、流动比率=流动资产/流动负债
 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
 3、资产负债率=负债总额/资产总额

第十一条 已发行尚未兑付的债券

公司于2012年6月11日发行了10亿元的2012年绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券（“12绍新城债”），债券期限六年，附提前偿还条款，在债券存续期的第三、四、五、六年末分别按照25%、25%、25%、25%的比例偿还债券本金，债券采用固定利率形式，票面年利率为6.21%。根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的自查报告，截至2013年末，该期债券募集资金使用情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用债券资金	已使用募集资金
1	蚌潭小区保障性住房建设工程项目	27,815.00	16,000.00	11,747.21
2	湖东小区保障性住房建设工程项目	30,342.00	18,000.00	13,414.31
3	灵北小区保障性住房建设工程项目	28,956.00	17,000.00	11,483.35
4	绿洲苑二期保障性住房建设工程项目	26,713.00	16,000.00	12,629.99
5	洋江西路西延伸工程	23,930.00	12,000.00	11,944.00
6	越西路北延伸工程（二环北路至洋江西路段）	40,222.00	21,000.00	9,369.42
合计		177,978.00	100,000.00	70,588.28

公司与绍兴市镜湖新区管委会就“12绍新城债”募投项目即蚌潭小区、湖东小区、灵北小区、绿洲苑二期等4个保障性住房建设工

程项目和洋江西路、越西路 2 个配套道路项目签署了 BT 协议，双方同意在双方认定的合同代建投资额 17.8 亿元之外，加计投资利息和投资回报，总计人民币 30.26 亿元作为工程项目总价款，由绍兴市镜湖新区管委会在协议约定的支付期限内无条件支付至发行人开立的指定账户。

公司于 2014 年 2 月 26 日与安徽国元信托有限责任公司签署《特定资产收益权转让及回购合同》，合同金额 30 亿元，期限五年，利率 8.8%。

截至本期债券发行前，发行人已发行尚未兑付的公司债券余额为 10 亿元，尚未兑付的信托借款 30 亿元，除此以外，发行人及全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权产品，也未有“12 绍新城债”BT 协议以外的代建回购、融资租赁、售后回租方式的融资行为。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向

本期债券募集资金 4 亿元，拟全部用于镜湖新区湖西安置小区建设工程项目，具体募集资金投向情况如下：

单位：万元

项目名称	项目总投资	项目股权投资额	募集资金使用规模	募集资金占项目总投资比例
镜湖新区湖西安置小区建设工程	198,568	100%	40,000	20.14%

该项目选址于镜湖新区兴越路两侧，东北均为河流，西至规划绍大线延伸段，南至农田，总用地面积约 134,512 平方米，总建筑面积约 408,790 平方米，其中地上建筑面积 344,280 平方米，包括村民安

置住宅 311,717 平方米（高层 250,949 平方米，多层 60,768 平方米），阁楼 8,550 平方米，配套公建用房 24,013 平方米（其中幼儿园 2,583 平方米）；地下室建筑面积 64,510 平方米。本项目涉及拆迁面积约 226,600 平方米，产品方案为各类户型安置房 2,606 套，其中高层区块 1,936 套、多层区块 670 套，户型面积为 40 平方米到 160 平方米不等。

该项目已经绍兴市发展和改革委员会《关于镜湖新区湖西安置小区建设工程可行性研究报告的批复》（绍市发改中心[2012]162号）批准。

本项目初始批复的实施主体为绍兴市镜湖新农村建设有限公司，该公司曾为发行人全资子公司，而根据《绍兴市镜湖新区管理委员会关于收回绍兴市城北新城建设投资有限公司持有的绍兴市镜湖新农村建设有限公司股权的通知》（镜委发[2012]11号）文件，绍兴市镜湖新区管委会按原出资额有偿收回本公司持有的绍兴市镜湖新农村建设有限公司 100.00% 股权，该公司成为发行人在绍兴市镜湖新区管委会同一控制下的平行公司。为使本项目得以更好地承继和管理实施，根据《绍兴市镜湖新区管理委员会关于湖西安置小区实施主体变更的纪要》（[2013]第 15 期）和《绍兴市镜湖新区管理委员会经济发展局关于镜湖新区湖西安置小区实施主体变更的说明》（绍镜经[2013]69号），湖西安置小区实施主体由绍兴市镜湖新农村建设有限公司变更为绍兴市城北新城建设投资有限公司。

二、募投项目实施对发行人业务及财务状况的影响

发行人是绍兴市镜湖新区城市基础设施建设领域唯一的投资主体，主要从事绍兴市镜湖新区规划内道路、桥梁、管线等基础设施及项目的建设，周边土地的熟化整治和保障性住房的建设等。相关项目

的投资建设可直接扩大发行人的主营业务规模，显著改善发行人保障安置房收入、土地开发及基础设施收入等主营业务收入。

随着相关项目建设推进，项目的投资成本将计入发行人的存货或在建工程，项目建设所需的债权类筹资将相应增加发行人负债。待相关项目相继进入竣工或阶段性竣工结算期，项目转让收入将增加发行人主营业务收入及成本，转让收入高于投资成本的溢价将形成发行人的利润。

三、募集资金管理及使用计划

公司与中国民生股份有限公司绍兴分行签署了《绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券账户监管协议》，并聘请其担任监管银行，协议规定为确保募集资金的使用与本期债券募集说明书中陈述的用途一致，以保护本期债券投资者的利益，发行人在监管银行设立募集资金使用专项账户，并委托监管银行对该账户进行监管。

公司已经制定了完善的资金管理制度，将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，公司将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

第十三条 偿债保障措施

为了最大程度地保护债券持有人利益，发行人为本期债券还本付息制订了合理的偿债计划，并安排了具体的偿债保障措施。

一、偿债计划

（一）聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请民生银行绍兴分

行担任本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

（二）建立募集资金使用专项账户和偿债账户

发行人与民生银行绍兴分行签署了《账户监管协议》，协议规定发行人在民生银行绍兴分行设立募集资金使用专项账户，用于监管募集资金使用情况；设立偿债账户，用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

（三）人员安排

公司将为本期债券偿还设立专门的工作小组，全面负责还债资金的归集、划转以及其他兑付和付息事宜。

二、偿债保障措施

（一）公司营业收入稳定，项目储备充足

2011年、2012年和2013年，公司分别实现营业收入43,795.62万元、46,795.89万元和44,737.22万元，净利润分别为16,352.08万元、16,654.00万元和17,367.30万元。公司项目储备充足，净利润保持上升势头，显示公司的盈利能力不断增强。公司现金类资产对本期拟发行企业债券覆盖程度较高，经营活动产生的现金流入量对本期债券保障程度较好，近三年的短期偿债指标保持稳定，且公司拥有良好的信贷记录和行业声誉，其有充足的能力偿还利息及到期债务。

（二）镜湖新区湖西安置小区建设工程项目产生的销售收入为本期债券的到期偿付提供了有力的支持

镜湖新区湖西安置小区建设工程项目拆迁户购房收入预计为18,195.98万元，剩余安置房销售收入预计为34,351.35万元，配套商

铺销售收入预计为 17,095.00 万元，阁楼销售收入预计为 2,565.00 万元，车位销售收入预计为 11,550.00 万元。综上，本项目自身产生收益共计 83,757.33 万元，这些收益将为本期债券的到期偿付提供有力的支持。

（三）绍兴市政府对发行人提供了很好的支持

近几年，发行人在资产注入、土地整理开发以及补贴等方面得到了绍兴市政府的大力支持，2011 年、2012 年和 2013 年绍兴市人民政府给予发行人的财政补贴分别为 16,397.00 万元、16,666.00 万元和 17,400.00 万元。

绍兴市政府出具《绍兴市人民政府关于镜湖新区湖西小区保障性住房建设工程等项目配套资金有关事项的说明函》，规划 11 块土地共计 813 亩，预估出让总价值合计 347,130 万元，扣除相关规费及资金提留后，土地净收益为 277,704 万元，可全额覆盖镜湖新区湖西小区保障性住房建设工程项目总投资。以上资金有效缓解了发行人因项目实施建设带来的流动性不足，客观上为本期债券到期偿还提供了充足的流动性支持。

（四）丰富的土地资产为本期债券的偿付提供了进一步保证

截至 2013 年末，发行人共拥有约 51.02 亩的可变现土地资产，账面价值约 13,852.19 万元。如果经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预测水平，或由于不可预见的原因使发行人不能按期偿还债券本息时，发行人还可以变现部分或全部土地资产收回现金以偿还债券本息。

（五）发行人与各金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步保障

公司本身经营情况良好，财务状况优良，背后有绍兴市政府的大

力支持，拥有较高的市场声誉，与国内多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（六）其他偿债措施安排

1、专项账户安排

发行人同时聘请民生银行绍兴分行作为监管银行，并签署《绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券账户监管协议》。发行人在监管银行处开设偿债账户，将按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至偿债账户，以保证按期支付本期债券本息；发行人不可撤销地授权民生银行绍兴分行将偿债账户中的资金根据本期债券本息偿付资金划付的要求进行划付。

2、本期债券债权代理人安排

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本期债券足额及时偿还，同时由于债券持有人的不确定性，发行人为债券持有人利益聘请民生银行绍兴分行担任本期债券的债权代理人，并签署《债权代理协议》，同时制订了《债券持有人会议规则》。根据《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》，债权代理人代理债券持有人监督发行人经营状况、偿债资金归集情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

受国家宏观经济、货币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。

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，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券上市，提高债券流动性，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）偿付风险及对策

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控制因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的收益和现金流，而发行人存货和在建工程体量较大，生产建设周期和资金回收期较长，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

对策：本期债券自存续期的第三年末即开始偿付本金，第三、四、五、六、七年末分别偿付债券发行总额的20%，缓解了最后一次还本付息的压力。同时，绍兴市镜湖新区作为绍兴市近年来建设投资的重点区域，在建设用地出让计划的制订上得到了政府一定的政策倾斜，土地出让规模能够得到保持，且区内土地出让价格高于绍兴市平均水平，这样就有充足的资金支持发行人的在建工程建设，维持发行人生产的正常运营和资金的良好回收。发行人目前资产规模较大，经营状况良好，可以满足本期债券本息偿还的要求。发行人与国内多家大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以通过间接融

资筹措本期债券还本付息所需资金。

（三）流动性风险及对策

由于本期债券上市及交易流通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能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）绍兴市财政环境的风险及对策

2013年绍兴市本级地方财政收入受政府性基金收入下降的影响有所降低，而绍兴市本级债务有所增加，有可能对本期债券偿付的财政环境产生一定影响。

对策：绍兴市属经济发达地区，财政收入主要来源于当地税收收入和政府性基金收入，近年来随着绍兴城市化进程的加快，为扩大投资规模，本级债务也有一定规模的增加。根据绍兴市统计局的数据，2011年至2013年绍兴市公共财政预算收入分别为239.69亿元、265.76亿元和293.07亿元，呈逐年上升态势，随着绍兴经济的快速发展，以及绍兴县和上虞市改区并入市本级财政，绍兴市本级财力将更加雄厚，足以支持较快的经济发展速度和负债规模。

二、与发行人行业相关的风险及对策

（一）经济周期的风险及对策

保障房建设、土地开发和城市基础设施建设行业的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能

使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（二）政策性风险及对策

保障房建设、土地开发和城市基础设施建设行业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，中央及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致这些行业对政策变动高度敏感。如果在本期债券存续期内，国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响发行人的经营活动，并可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

对策：针对政策变动风险，发行人将与政府主管部门保持良好的沟通，及时判断国家和地方产业政策调整方向，对业务布局进行周密规划，使业务方向符合国家和地方产业政策，积极应对产业政策变化可能带来的影响。由此提高公司的整体运营效率，增强抵御政策性风险的能力。

三、与发行人相关的风险及对策

（一）经营管理风险及对策

发行人是经绍兴市人民政府批准设立的市属国有独资公司，由绍兴市镜湖新区管委会代理行使出资人职能。作为绍兴市镜湖新区城市基础设施建设领域唯一的投资主体，主要职能包括市政重点项目的投资和建设、镜湖新区城市基础设施建设及项目周边土地的熟化整治和保障性住房的建设等。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券偿付。发行人的经营决策水平、财务管理

能力、资本运作能力、投资风险控制能力是决定发行人盈利能力的重要影响因素，经营决策偏误将对发行人盈利产生不利影响。

对策：发行人将充分利用浙江省人民政府和绍兴市人民政府的大力支持和政策倾斜，做大做强，提高公司整体经营水平和盈利能力；利用市场化手段完善与政府的合作机制，密切与银行等金融机构的合作关系，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，建立和健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化进程，加大对建设项目和下属公司的监管力度，以资本为纽带实现国有资产的保值、增值。

（二）募集资金投资项目可能存在的风险及对策

保障性住房项目建设规模大，施工周期短，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能均要求严格。如果发行人在管理和技术方面出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

对策：在项目的实施和运作过程中，发行人将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将坚持投资项目业主制、招投标制、监理制和合同管理制，严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，使得工程如期按质竣工并投入运营。

（三）募集资金使用可能存在的风险及对策

本期债券募集资金拟用于保障性住房项目，如果资金经手人擅自改变募集资金用途，不按募集说明书披露的资金使用规划使用资金，将会影响本期债券募投项目的如期建设，大大损害发行人的市场声誉，并对投资者的利益造成损害。

对策：发行人拥有完善的内控制度，已经制定了完善的资金管理

制度，将对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，发行人将不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向符合公司和出资人的利益。

发行人与中国民生股份有限公司绍兴分行签署了《绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券账户监管协议》，并聘请其担任监管银行，协议规定监管银行负责监管公司本期债券募集资金是否按照本期债券募集说明书披露的内容进行使用，以保护本期债券投资者的利益。

第十五条 信用评级

大公国际资信评估有限公司（简称“大公国际”）综合评定，本期债券的信用级别为 **AA** 级，发行人长期主体信用级别为 **AA** 级。

绍兴市城北新城建设投资有限公司是绍兴市重要的基础设施建设投资主体之一，主要承担绍兴市镜湖新区内保障房建设、土地开发及基础设施建设等重要职能。评级结果反映了近年来绍兴市经济增长较快、绍兴市区发展空间显著扩大、公司在地区经济中发挥重要作用、镜湖新区是绍兴市建设投资的重点区域以及公司得到政府有力支持等优势；同时也反映了绍兴本级地方财政收入受政府性基金收入下降的影响有所降低、绍兴市本级债务规模较高和公司资产流动性较差等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本期债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来 1-2 年，镜湖新区作为绍兴市建设投资的重点，大量基础设施项目仍需要公司予以承担，因此公司仍将继续得到政府支持，大公国际对绍兴新城建投的评级展望为稳定。

一、评级报告内容概要

（一）主要优势/机遇

- 1、绍兴市具备一定的区位和产业竞争优势，近年来经济保持较快增长；
- 2、绍兴县和上虞市并入市区后，绍兴市区发展空间和经济规模得到显著扩大；
- 3、公司是绍兴市重要的基础设施建设投资主体之一，在地区经济中发挥重要作用；
- 4、镜湖新区是绍兴市近年来建设投资的重点区域，在建设用地规划等方面得到一定的政策倾斜；
- 5、公司经营得到政府在土地出让收入等方面的有力支持。

（二）主要风险/挑战

- 1、近年来绍兴市本级地方财政收入受政府性基金收入下降的影响有所降低；
- 2、绍兴市本级债务规模较高，债务负担较重；
- 3、公司以土地开发成本为主的存货和在建工程占比较高，资产流动性较差。

二、跟踪评级安排

自企业债券信用评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

（一）跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：不定期跟踪自本评级报告出具之日起进行。大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

（二）跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

（三）如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江大公律师事务所依据根据《公开发行企业债券的法律意见书编报规则》的规定及法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规以及国家发展和改革委员会的有关规定发表法律意见。浙江大公律师事务所认为：

（一）发行人本期债券发行已获得在目前阶段发行本期债券所需的各项批准和授权，该等批准和授权合法有效。

（二）发行人依法成立并有效存续，具备本次债券发行的主体资格。

（三）发行人符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例

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》、《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》及《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》规定的发行公司债券相关实质性条件。

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、行政法规和规范性文件的规定；发行人设立过程所涉及的相关文件符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中的验资事项已履行必要程序，符合当时相关法律、法规和规范性文件的规定。

（五）截至法律意见书出具之日，发行人现有股东为绍兴市镜湖新区管委会，持股比例为 100%。

（六）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。

（七）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；发行人不存在在中国大陆以外从事经营活动的情形；发行人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；发行人各项主营业务收入具有稳定性、持续性，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；发行人在各商业银行信用记录良好。

（八）持有发行人 5%以上出资的关联方为绍兴市镜湖新区管委

会；发行人与上述关联方之间的主要关联交易为发行人接受绍兴市镜湖新区管委会的委托建设拆迁安置房和土地开发整理及道路桥梁等区内的基础设施建设工程。截至2013年12月31日，发行人与绍兴市镜湖新区管委会此类关联交易的金额为448,688,656.39元，占此类关联交易的100%。

上述关联交易真实，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，定价公允；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。

发行人制定了《绍兴市城北新城建设投资有限公司关联交易公允决策制度》，明确规定了关联方和关联方关系、关联交易的内容、关联交易公允决策的权限和程序；发行人与绍兴市镜湖新区管委会之间不存在同业竞争。

（九）发行人对其主要财产的所有权或使用权的行使是合法的，除法律意见书已披露的权利限制外，发行人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）发行人截至2013年12月31日正在履行、将要履行的对发行人有重大影响的合同属于公司正常经营活动范围，合同主体资格、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。

截至2013年12月31日，发行人应收账款单位主要为绍兴市镜湖新区管委会，占应收账款总额的比例为100%；发行人应付账款单位主要为中铁二十四局集团福建铁路建设有限公司，占应付账款总额

的比例为 35.63%。上述应收账款和应付账款均系因正常的经营活动产生，合法有效。

(十一) 发行人于 2009 年 1 月吸收合并了绍兴市镜湖新区城市建设开发有限公司和绍兴市镜湖房屋拆迁有限公司。上述吸收合并符合当时法律法规和规范性文件的规定，发行人已履行了必要的法律手续。

发行人的历次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；发行人自设立之日起至法律意见书出具之日，未发生分立、减少注册资本的行为，不存在重大资产收购、资产出售的情形。

(十二) 发行人及其控股子公司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) 发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求。

(十四) 本期债券筹集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，拟投资的项目均已经上述国家有权部门审查、批准；用于固定资产投资项目的筹集资金均未超过项目总投资的 60%。本期债券发行筹集资金投向符合《企业债券管理条例》等法律、法规的规定。

(十五) 截至法律意见书出具之日，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；截至法律意见书出具之日，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；截至法律意见书出具之日，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》及其摘要真实、准确、完整，《募

集说明书》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

(十七) 本次债券发行无担保。发行人将以其盈利能力和现金流作为偿还本次公司债券的主要资金来源，上述安排符合《企业债券管理条例》、《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》、《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》、《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》和其他相关法律法规的规定。

(十八) 本次发行涉及的中介机构均合法设立并有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

(十九) 《2014年绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券承销协议书》、《绍兴市城北新城建设投资有限公司债券账户监管协议》、《绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券债权代理协议》以及《绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》符合《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，浙江大公律师事务所律师认为，发行人具备《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《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》、《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》、《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》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；截至法律意见书出具之日，发行人不存在违法违规行为；发行人募集说明书及其摘要真实、准确、完整，募

集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

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上市或交易流通申请。

二、税务说明

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款由投资者承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 有关主管部门对本期债券的批准文件
- (二) 2015年绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券募集说明书及其摘要
- (三) 发行人经审计的2011年、2012年及2013年财务报告
- (四) 大公国际资信评估有限公司出具的信用评级报告
- (五) 浙江大公律师事务所出具的法律意见书
- (六) 《债权代理协议》
- (七) 《债券持有人会议规则》
- (八) 《账户监管协议》

二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

(一) 发行人：绍兴市城北新城建设投资有限公司

联系地址：浙江省绍兴市镜湖新区凤林西路

联系人：濮永清

联系电话：0575-88200121

传真：0575-88026498

邮政编码：312000

(二) 主承销商：中国银河证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦C座2层

联系人：王富利、边洋、李禄、陈曲、余俊琴

联系电话：010-66568063、66568460

传真：010-66568704

邮政编码：100033

投资者可在本期债券发行期内到中国债券信息网
(www.chinabond.com.cn) 以及中国银河证券股份有限公司网站
(www.chinastock.com.cn) 查询本期债券募集说明书全文。

附表一：

2015年绍兴市城北新城建设投资有限公司公司债券发行网点表

公司名称	发行网点名称	地 址	联系人	联系电话	
北京市					
1	中国银河证券股份有限公司	债券融资总部	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座	李轶	010-66568051
2	国盛证券有限责任公司	固定收益总部	北京市西城区金融大街 1 号 A 座 20 层	官志强	010-57671765