

---

2021年新昌县城市建设投资集团有限公司  
公司债券（第一期）募集说明书

发行人：新昌县城市建设投资集团有限公司



国信证券股份有限公司  
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

牵头主承销商：国信证券股份有限公司



财通证券股份有限公司  
CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

联席主承销商：财通证券股份有限公司



浙商证券股份有限公司  
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商：浙商证券股份有限公司

二〇二一年四月

---

## 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，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》、《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》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，均视为同意《2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》、《2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

## 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人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

注册决定不表明对债券风险做出实质性判断，债券发行后发行人经营变化引致的投资风险由投资者自行负责。

## 六、债券基本要素

（一）债券名称：2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“21新昌债01”）。

（二）发行总额：6亿元人民币。

（三）债券期限：本期债券为七年期固定利率债券，同时附第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（四）债券利率：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。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面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，在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（五）发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0 至 300 个基点（含本数）。

（六）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

---

（九）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售。

（十）发行对象：通过承销团成员在银行间市场发行的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）。

（十一）债券担保：本期债券由浙江省新昌县投资发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（十二）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+。

# 目 录

释 义 .....	2
第一条 债券发行依据 .....	6
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	7
第三条 发行概要 .....	12
第四条 认购与托管 .....	16
第五条 债券发行网点 .....	18
第六条 认购人承诺 .....	19
第七条 债券本息兑付办法 .....	21
第八条 发行人基本情况 .....	23
第九条 发行人业务情况 .....	36
第十条 发行人财务情况 .....	63
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	122
第十二条 筹集资金用途 .....	123
第十三条 偿债保障措施 .....	148
第十四条 风险揭示 .....	165
第十五条 信用评级 .....	185
第十六条 法律意见 .....	187
第十七条 其他应说明的事项 .....	190
第十八条 备查文件 .....	191

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人、公司、新昌城投：**指新昌县城市建设投资集团有限公司。

**本次债券：**2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券。

**本期债券：**2021年新昌县城市建设投资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。

**新昌县政府、县政府：**指新昌县人民政府。

**主承销商：**指国信证券股份有限公司、财通证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司。

**牵头主承销商、簿记管理人：**指国信证券股份有限公司。

**联席主承销商：**指财通证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司。

**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年新昌县城市建设投资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。

**监管银行、债权代理人：**指杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行。

**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：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年新昌县城市建设投资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年新昌县城市建设投资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年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。



**《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》**：指发行人与监管银行签订的《2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。

**《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》。

**《管理条例》**：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申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）。

**元**：指人民币元。

**工作日**：中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日，包含可能正常营业的周六、周日）。

**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《新昌县城市建设投资集团有限公司章程》。

**新昌建投**：指新昌县城市建设投资发展有限公司。

**新昌投发、担保人**：指浙江省新昌县投资发展集团有限公司。

**新昌园林**：指新昌县城乡市政园林建设有限公司。

**注**：本募集说明书中，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〔2021〕34号文件注册公开发行。

根据股东批复，新昌县城市建设投资集团有限公司全资股东浙江省新昌县投资发展集团有限公司同意发行人申请公开发行本期债券。

本期债券经新昌县城市建设投资集团有限公司董事会决议决定申请公开发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：新昌县城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省新昌县七星街道演溪路 491-1 号

法定代表人：吴康

联系人：王煜华

联系地址：浙江省新昌县七星街道演溪路 491-1 号

联系电话：0575-89385595

传真：0575-86939671

邮政编码：312500

### 二、主承销商

#### （一）牵头主承销商、簿记管理人：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：潘思京、何畏、赵亮、王豪宇

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：010-88005038

传真：010-88005099

邮政编码：100033

#### （二）联席主承销商：财通证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼

法定代表人：陆建强

联系人：赵蒙、王佳、于洁昊

联系地址：浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦东

楼 2002 室

联系电话：0571-87220821

传真：0571-87820057

邮政编码：310000

**（三）联席主承销商：浙商证券股份有限公司**

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：何栩华、陈大庆、潘含彦

联系地址：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

联系电话：0571-87903361

传真：0571-87903239

邮政编码：310000

### 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

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745

传真：010-88170917

邮编：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

负责人：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：021-58754185

邮编：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：蔡建春

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东新区迎春路 555 号七楼债券业务部

电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮编：200120

#### 五、审计机构：容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：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

法定代表人：肖厚发

联系人：叶帮芬、张冬学、卢益平、陈宝木

联系地址：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

电话：010-66001391

传真：010-66001392

邮编：100037

#### 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：王向锋

联系地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

#### 七、发行人律师：浙江新希望律师事务所

住所：浙江省新昌县七星街道万丰广场 B 幢 17 楼

负责人：何亚江

联系人：陈国仁、姜学文

联系地址：浙江省新昌县七星街道万丰广场 B 幢 17 楼

电话：13305856999、13757567163

传真：0575-86032999

邮编：312500

#### 八、债权代理人、监管银行：杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行

营业场所：浙江省新昌县七星街道十九峰路 111 号

负责人：张蓉

联系人：屠红洋

联系地址：浙江省新昌县七星街道十九峰路 111 号

联系电话：0575-86337082

传真：0575-86337079

邮政编码：312500

#### 九、簿记管理人：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：潘思京、何畏、赵亮、王豪宇

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：010-88005350

传真：010-88005099

邮政编码：100033

十、担保人：浙江省新昌县投资发展集团有限公司

住所：浙江省新昌县城关镇鼓山中路118号

法定代表人：徐洪源

联系人：王鑫

联系地址：浙江省新昌县城关镇鼓山中路118号

联系电话：0575-86620562

传真：0575-86024259

邮政编码：312500



### 第三条 发行概要

一、**发行人：**新昌县城市建设投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“21新昌债01”）。

三、**发行总额：**6亿元人民币。

四、**债券期限：**本期债券为七年期固定利率债券，同时附第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、**债券利率：**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。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面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，在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

六、**发行人调整票面利率选择权：**本期债券在存续期的第五年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至300个基点（含本数）。

七、**发行人调整票面利率选择权公告日期：**发行人将于本期债券第五个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债

券票面利率以及调整幅度的公告。

**八、投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

**九、投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

**十、还本付息方式：**每年付息一次，到期一次还本。

**十一、发行价格：**本期债券面值100元，平价发行。以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是1,000万元的整数倍且不少于1,000万元。

**十二、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。

**十三、发行对象：**通过承销团成员在银行间市场发行的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）。

**十四、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5月7日。

**十五、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2021年4月28日。

**十六、发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2021年4月29日。

**十七、起息日：**本期债券存续期内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

**十八、计息期限：**本期债券的计息期限为2021年5月7日至2028年5月6日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年5月7日至2026年5月6日止。

**十九、付息日：**本期债券存续期内每年的5月7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；顺延期间付息款项不另计息）。

**二十、兑付日：**本期债券的兑付日为2028年5月7日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年5月7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；顺延期间兑付款项不另计息）。

**二十一、本息兑付方式：**通过本期债券的债券托管机构办理。

**二十二、认购与托管：**实名制记账式企业债券，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。

**二十三、承销方式：**承销团余额包销。

**二十四、承销团成员：**牵头主承销商为国信证券股份有限公司，联席主承销商为财通证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司。

**二十五、债券担保：**本期债券由浙江省新昌县投资发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**二十六、信用级别：**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为AA，本期债券债项级别为AA+。

**二十七、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。

**二十八、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。

本期债券为实名制记账式，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。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、本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。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](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](http://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、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法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向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、投资者同意杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行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。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的5月7日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的5月7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；顺延期间付息款项不另计息）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定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款由投资者承担。

### 二、本金的兑付

（一）本期债券的兑付日为2028年5月7日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年5月7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；顺延期间兑付款项不另计息）。

（二）未上市债券本金的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券本

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

名称：新昌县城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省新昌县七星街道演溪路 491-1 号

法定代表人：吴康

注册资本：人民币 100,000.00 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：实业投资，城市维护建设中的基础建设，旧城改造工程的开发、建设，销售：建筑材料、黄沙、石子、装潢材料（不含危险化学品）。（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）

发行人是经新昌县人民政府批准设立的国有公司，是新昌县人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体。发行人承担了供水、污水处理、电力销售等民生密切相关的业务，在当地的城市发展与运营中承担重要任务，具有重要地位，核心业务涵盖物资销售、城市基础设施建设、土地开发整理、自来水销售、污水处理、市场摊位租赁。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计 2,101,021.67 万元，负债合计 1,320,061.71 万元，所有者权益合计 780,959.95 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 128,342.14 万元，实现归属于母公司所有

者的净利润 12,016.83 万元。

截至募集说明书签署日，发行人不存在未决诉讼。

截至 2020 年 12 月 15 日，“信用中国”信息查询发行人，无行政处罚、失信惩戒等不良记录。

发行人近三年无重大违约违规、无重大诉讼的情况。

## 二、历史沿革

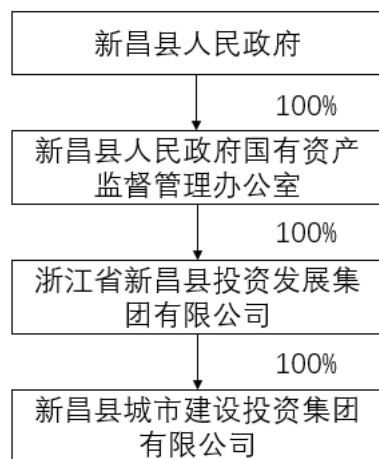
发行人系根据 2016 年 9 月《新昌县人民政府关于组建新昌县城市建设投资集团有限公司的通知》（新政发【2016】31 号）批准组建的国有企业，浙江省新昌县投资发展有限公司（现更名为浙江省新昌县投资发展集团有限公司）持有公司 100% 股权，公司初始注册资本为 5,000.00 万元。

2018 年 3 月，根据新昌县政府办公室 2017 年第 312 号抄告单，公司注册资本增加至 1.05 亿元。

2018 年 4 月，根据新昌县政府办公室 2018 年第 80 号抄告单，公司注册资本增加至 10 亿元，

## 三、股东情况

发行人全资股东为浙江省新昌县投资发展集团有限公司，出资比例为 100%。发行人实际控制人为新昌县人民政府。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人与实际控制人之间的股权及控制关系如下：



#### 四、公司治理和组织结构

##### （一）公司治理情况

发行人按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和国家有关法律、法规，制订了《新昌县城市建设投资集团有限公司章程》，对公司的经营范围、注册资本、股东、董事会、监事、总经理及其他高级管理人员的管理职能等做出了明确的规定。

##### 1、股东

公司不设股东会，由出资人依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）任免和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会报告；
- （4）审议批准监事报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(8) 对发行公司债券作出决议；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(10) 修改公司章程。

## 2、董事会

公司设董事会，其成员为3人，由非职工代表担任，经股东任命产生。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。任期不得超过董事任期，但可以连选连任。

董事会对股东负责，依法行使下列职权：

(1) 召集会议，并向股东报告工作；

(2) 执行股东决定；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

## 3、高级管理人员

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，依法

行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副经理及财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）董事会授予的其他职权。

#### 4、监事

公司不设监事会，设监事一人，由非职工代表担任，经股东任命产生。监事任期每届三年，监事任期届满，可以连任。监事任期届满未及时更换，或者监事在任期内辞职的，在更换后的新监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事对股东负责，依法行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董

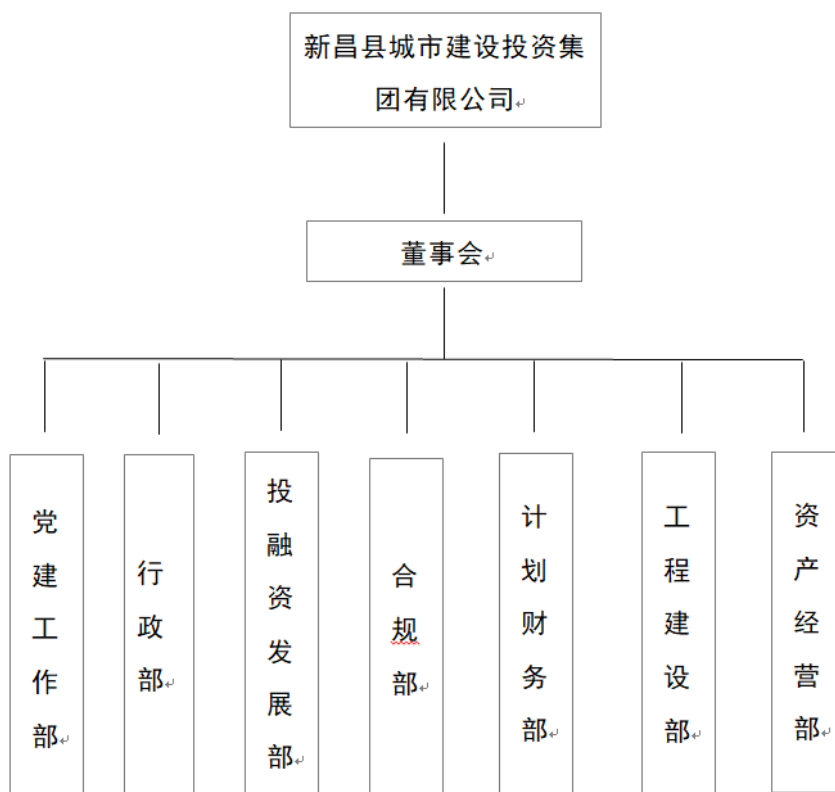


事、高级管理人员予以纠正；

（4）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

## （二）公司组织结构

发行人组织结构图如下：



## 五、发行人与子公司的投资关系

截至2019年12月31日，发行人纳入合并范围的子公司共23家，详细情况如下：

序号	子公司全称	级次	持股比例(%)	
			直接	间接
1	新昌县水务集团有限公司	一级	100.00	
2	新昌县长诏水电发展有限公司	二级		100.00

序号	子公司全称	级次	持股比例(%)	
			直接	间接
3	新昌县沃州排水有限公司	二级		100.00
4	新昌县沃洲自来水有限公司	二级		100.00
5	新昌县沃洲水业工程有限公司	二级		100.00
6	新昌县沃洲原水有限公司	二级		100.00
7	新昌县儒岙污水处理有限公司	二级		60.00
8	新昌县城市建设投资发展有限公司	一级	100.00	
9	新昌县泰成贸易有限公司	二级		100.00
10	新昌县益成贸易有限公司	二级		100.00
11	新昌县立成商贸有限公司	一级	100.00	
12	新昌县宏成置业有限公司	二级		100.00
13	新昌县卓成建设有限公司	二级		100.00
14	新昌县城市建设有限公司	一级	100.00	
15	新昌县城市开发建设有限公司	一级	100.00	
16	新昌县城乡市政园林建设有限公司	一级	100.00	
17	新昌县城镇物业管理有限公司	一级	100.00	
18	新昌县城镇污水治理有限公司	一级	100.00	
19	新昌县公共设施管理有限公司	一级	100.00	
20	新昌县兴信建设工程检测中心有限公司	一级	100.00	
21	新昌县创新智能停车管理有限公司	一级	100.00	
22	新昌县卓昌贸易有限公司	二级		100.00
23	新昌县国炜新型墙体材料有限公司	二级		51.00

## 六、主要控股子公司情况

### 1、新昌县水务集团有限公司

新昌县水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）成立于2001年12月，经营范围为：自来水生产供应，污水收集、输送与处理；供排水设备、管道材料销售；水电安装；商务信息咨询。

截至 2019 年末，水务集团资产总计 408,474.28 万元，负债合计 136,154.72 万元，所有者权益合计 272,319.56 万元。2019 年度，实现营业收入 14,158.77 万元，净利润 7,027.19 万元。

## 2、新昌县城市建设投资发展有限公司

新昌县城市建设投资发展有限公司（以下简称“新昌建投”）成立于 2000 年 7 月，经营范围为：城市维护建设中的基础建设，旧城改造工程的开发、建设，对城市建设工程开发、建设的投资，房地产开发，土地开发；非煤矿山开采；销售：建筑材料、黄沙、石子、装潢材料（以上不含维修化学品）。

截至 2019 年末，新昌建投资产总计 760,469.90 万元，负债合计 548,548.25 万元，所有者权益合计 211,921.66 万元。2019 年度，实现营业收入 3,884.29 万元，净利润 10,588.75 万元。

## 3、新昌县城市开发建设有限公司

新昌县城市开发建设有限公司（以下简称“新昌城开”）成立于 2013 年 3 月，经营范围为：城市维护建设中的基础建设、旧城改造工程的开发、建设，对城市建设工程开发、建设的投资，市政公用工程、水利水电工程、房屋建筑工程、公路工程、园林绿化工程、土石方工程、体育场地设施工程、消防工程、钢结构工程、地基基础工程、建筑智能化工程、城市及道路工程、文物修缮工程、施工承包与勘察、涉及；建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程设计、施工。

截至 2019 年末，新昌城开资产总计 674,585.77 万元，负债合计 634,983.33 万元，所有者权益合计 39,602.43 万元。2019 年度，实现

营业收入 35.18 万元，净利润-310.81 万元。由于该公司收入规模较小，无法覆盖期间费用，导致该公司净利润为负。

#### 4、新昌县立成商贸有限公司

新昌县立成商贸有限公司（以下简称“立成商贸”）成立于 2018 年 7 月，经营范围为：一般项目：建筑材料销售；金属材料销售；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；肥料销售；园林绿化工程施工；机械设备租赁；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；汽车租赁；期刊出租；住房租赁；办公设备租赁服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售；金属矿石销售；橡胶制品销售；家用电器销售；办公用品销售；供应链管理服务；共享自行车服务；城市绿化管理；新鲜水果零售；销售：食用农产品（花生、毛茶、粮食）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：农药批发；道路货物运输（不含危险货物）；各类工程建设活动；货物进出口（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2019 年末，立成商贸资产总计 25,627.71 万元，负债合计 15,561.55 万元，所有者权益合计 10,066.16 万元。2019 年度，实现营业收入 101,777.73 万元，净利润-116.63 万元。由于该公司毛利润无法覆盖期间费用，导致该公司净利润为负。

#### 5、新昌县城市建设有限公司

新昌县城市建设有限公司（以下简称“新昌城建”）成立于 2010

年6月，经营范围为：承担全县政府性建设项目的建设业主和建设项目管理、全县保障性住房建设。

截至2019年末，新昌城建资产总计54,904.97万元，负债合计5,681.86万元，所有者权益合计49,223.11万元。2019年度，实现营业收入67.57万元，净利润-181.98万元。该公司收入主要为房屋出租收入，由于租金低于折旧，故净利润为负。

#### 6、新昌县城乡市政园林建设有限公司

新昌县城乡市政园林建设有限公司（以下简称“新昌市政园林”）成立于2012年12月，经营范围为：市政公用工程施工、园林绿化工程施工、房屋建筑工程、建筑装修装饰工程、地基与基础工程、城市及道路照明工程、园林古建筑工程、公路交通工程、填埋场项目投资；承担全县政府性建设项目的建设业主和建设项目管理、全县保障性住房建设。

截至2019年末，新昌市政园林资产总计37,376.18万元，负债合计35,978.64万元，所有者权益合计1,397.54万元。2019年度，实现营业收入3,474.14万元，净利润-1,843.90万元。由于该公司毛利润无法覆盖期间费用，导致该公司净利润为负。

#### 7、新昌县城镇物业管理有限公司

新昌县城镇物业管理有限公司（以下简称“新昌物管”）成立于1999年8月，经营范围为：物业管理；城市市政公用设施的维护、修理；园林绿化的培育、种植、维护；停车场服务；自有房产租赁；保洁服务；道路清扫保洁；水电、管道安装、维修；家电维修；房屋

修缮；家政服务；房产中介；房地产经纪；民宿管理；展览展示服务；会务服务；室内外装饰设计与施工；照明电器、水暖管道、建筑材料、五金产品及配件、装饰材料（不含危化品）、日用百货、消防设备的销售；制作、设计、代理、发布：国内广告。

截至 2019 年末，新昌物管资产总计 31,298.99 万元，负债合计 31,547.56 万元，所有者权益合计-248.57 万元。2019 年度，实现营业收入 294.25 万元，净利润-471.67 万元。由于该公司毛利润无法覆盖期间费用，导致该公司净利润为负，持续亏损导致净资产为负。

#### 8、新昌县城镇污水处理有限公司

新昌县城镇污水处理有限公司（以下简称“污水公司”）成立于 2016 年 10 月，经营范围为：污水处理；市政工程、环保工程、土石方工程、古建筑工程、园林绿化工程、房屋建筑工程、地基与基础工程、公路与交通工程、城市道路照明工程、体育设施工程施工；室内外装饰设计施工。

截至 2019 年末，污水公司资产总计 31,532.03 万元，负债合计 31,532.44 万元，所有者权益合计-0.40 万元。2019 年度，实现营业收入 346.17，净利润-956.55 万元。

#### 9、新昌县公共设施管理有限公司

新昌县公共设施管理有限公司（以下简称“新昌公共设施”）成立于 2013 年 8 月，经营范围为：公共设施管理及维护；公共自行车运营管理服务、公共自行车管理系统开发建设、改造及其设施维护；设计、制作、代理、发布国内广告；市政基础设施维护、园林绿化养

护、城市及道路照明设施维护。

截至 2019 年末，新昌公共设施资产总计 3,191.37 万元，负债合计 812.33 万元，所有者权益合计 2,379.03 万元。2019 年度，实现营业收入 1,702.92 万元，净利润 452.38 万元。

#### 10、新昌县兴信建设工程检测中心有限公司

新昌县兴信建设工程检测中心有限公司(以下简称“兴信检测”)成立于 1995 年 2 月，经营范围为：许可项目：建设工程质量检测；测绘服务。

截至 2019 年末，兴信检测资产总计 1,656.78 万元，负债合计 203.19 万元，所有者权益合计 1,453.60 万元。2019 年度，实现营业收入 952.41 万元，净利润 216.24 万元。

#### 11、新昌县创新智能停车管理有限公司

新昌县创新智能停车管理有限公司（以下简称“新昌创智”）成立于 2013 年 10 月，经营范围为：城区道路机动车停车收费、市容市政服务。

截至 2019 年末，新昌创智资产总计 81,157.33 万元，负债合计 514.53 万元，所有者权益合计 80,642.80 万元。2019 年度，实现营业收入 443.69 万元，净利润-197.46 万元。

### 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至 2020 年 12 月末，公司董事、监事及高级管理人员情况如下：

#### （一）董事

吴康先生，1974 年生，硕士学历，历任新昌县人民法院书记员、

新昌县人民法院助理审判员、新昌县人民法院执行裁决庭副庭长、新昌县人民法院执行局副局长、执行庭庭长、执行综合科科长、新昌县人民法院澄潭人民法庭庭长、新昌县政府法制办公室副主任、县政府办公室党组成员、新昌县委外事工作委员会办公室专职副主任、县政府办公室党组成员、新昌县人民政府办公室党组成员、副主任，现任新昌县城市建设投资集团有限公司董事长、总经理。

周建瑛女士，1976年生，大学学历。历任新昌规划设计研究所副所长、所长；新昌规划局规划编审科副科长、科长；新昌规划局行政审批科科长。现任新昌县城市建设投资集团有限公司董事。

吕斌先生，1981年生，大学学历。曾就职于新昌县建设局下属建房合作社、新昌县建设局建设科、新昌县建设局住房保障科。现任新昌县城市建设投资集团有限公司董事。

## （二）监事

张新贵先生，1966年生，大学学历。历任大市聚镇长助理、回山镇副镇长、大市聚镇副镇长、大市聚镇副书记；新昌工业园区副主任、七星新区副主任、七星街道副主任。现任新昌县城市建设投资集团有限公司监事。

## （三）高级管理人员

吴康先生，总经理，简历见董事情况介绍。



## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务状况

发行人是经新昌县人民政府批准设立的国有公司，是新昌县人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体。发行人承担了供水、污水处理、电力销售等民生密切相关的业务，在当地的城市发展与运营中承担重要任务，具有重要地位，核心业务涵盖物资销售、城市基础设施建设、土地开发整理、自来水销售、污水处理、市场摊位租赁等。2017-2019年，发行人的主营业务收入分别为70,095.03万元、27,699.35万元及128,342.14万元。具体构成如下表所示：

发行人2017-2019年度营业收入及毛利率

单位：万元

项目	2017年		2018年		2019年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
自来水销售	6,047.38	-13.33%	6,349.02	-13.71%	6,348.92	-18.88%
污水处理费	3,436.40	-206.37%	3,613.69	-250.65%	3,629.46	-272.31%
工程施工	10,123.38	17.91%	10,900.28	22.55%	6,986.61	23.63%
电力销售	830.55	-6.55%	233.09	-276.47%	1,211.27	24.83%
市场摊位租赁服务	3,887.14	59.24%	3,567.26	32.10%	3,100.39	36.11%
房屋租赁服务	185.19	32.01%	276.11	-31.50%	1,293.64	57.94%
工程代建	-	-	-	-	3,027.52	8.02%
检测业务	-	-	462.86	100.00%	952.41	77.10%
停车费	-	-	342.13	100.00%	571.20	53.59%
物资销售	-	-	1,646.67	1.07%	101,043.67	1.33%

项目	2017年		2018年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	44,876.02	7.41%	-	-	-	-
通行费业务	6.59	-1896.54%	-	-	-	-
其他	702.38	63.04%	308.25	-41.89%	177.03	-54.55%
<b>合计</b>	<b>70,095.03</b>	<b>-0.19%</b>	<b>27,699.35</b>	<b>-22.97%</b>	<b>128,342.14</b>	<b>-3.69%</b>

发行人2017-2019年主营业务收入占比达到10%以上的全部板块运营情况如下：

单位：万元

年份	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
2017年度	土地开发	44,876.02	41,551.87	3,324.15	7.41%
	工程施工	10,123.38	8,310.03	1,813.36	17.91%
2018年度	工程施工	10,900.28	8,442.04	2,458.24	22.55%
	自来水销售	6,349.02	7,219.76	-870.74	-13.71%
	污水处理费	3,613.69	12,671.40	-9,057.71	-250.65%
	市场摊位租赁服务	3,567.26	2,422.11	1,145.16	32.10%
2019年度	物资销售	101,043.67	99,701.18	1,342.49	1.33%

发行人2017年实现土地开发业务收入44,876.02万元，而2018、2019年均未实现该收入，原因系土地开发整理行业建设周期长、尚未出让。发行人自来水销售、污水处理业务与当地民生、人民生活水平关联密切，收费较低，故毛利润为负。发行人自2018年开展物资销售业务，业务规模增长幅度较大，主要贸易商品为钢材、水泥等建筑材料。

总体而言，发行人具有传统城投类公司的代建、土地开发、自来水销售、污水处理、电力销售等业务，同时也开展市场摊位租赁、物资销售、停车费等市场化业务，补充发行人的收入来源。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）工程代建业务

公司基础设施建设业务主要是由委托方委托公司进行工程项目建设，由公司负责筹集项目资金，完成项目代建，签订代建协议，为政府代建，并向委托单位交付验收合格的代建项目，收取工程建设资金。

截至2019年末，发行人主要在建的代建项目情况如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	建设期限	是否代建	2019年末余额	总投资额
鼓山公园拆迁项目	拆迁、基建项目	2014.1-2022.12	是	88,632.02	183,371.00
人民路西延项目	交通项目	2016.5-2023.4	是	61,476.14	68,928.48
连接线项目	交通项目	2017.1-2021.12	是	39,638.50	46,295.81
湖滨一路延伸工程项目	交通项目	2016.10-2023.6	是	26,983.57	30,018.54
城北大桥至城东大桥二期	交通项目	2016.8-2023.8	是	24,371.95	29,165.05
眉岱填埋场工程	垃圾处理项目	2014.9-2023.6	是	22,805.24	45,002.00
新昌县拆建房合作社	基建项目	2018.4-2024.6	是	15,396.29	17,437.82
18年综合整治工程	市政、基建项目	2018.1-2023.4	是	13,952.08	15,284.48
下司巷旧城区改建项目	市政、基建项目	2019.8-2023.10	是	10,599.64	120,512.48
人民东路东延道路建设工程	交通项目	2018.10-2023.5	是	8,529.72	18,402.58
16年综合整治工程	市政、基建项目	2016.1-2021.10	是	8,047.00	8,405.83
15年综合整治工程	市政、基建项目	2015.1-2021.8	是	7,997.46	8,321.58
17年综合整治工程	市政、基建项目	2017.1-2022.3	是	7,320.25	7,505.82
2016年环境提升工程两路两侧工程	市政、交通项目	2016.2-2021.8	是	6,446.41	6,702.66
新昌县社会福利中心项目	基建项目	2017.7-2022.7	是	6,019.49	6,891.90
将作头垃圾填埋场工程	垃圾处理项目	2015.6-2022.9	是	5,848.44	63,02.72
14年度综合整治工程	市政、基建项目	2014.1-2021.4	是	5,525.31	5,962.35
市政园林工程项目	市政项目	2013.4-2022.8	是	5,268.63	5,625.36
合计				<b>364,858.14</b>	<b>623,833.74</b>

2017、2018年，发行人暂未实现工程代建业务收入，原因系代建项目建设周期较长，项目完工后仍需竣工验收后方进入决算支付期，因此资金回笼期也较长，故2017、2018年暂未实现收入。2019年，

发行人有部分工程验收移交并实现工程代建收入 3,027.52 万元（已移交并实现收入的这部分工程已不在发行人账面上）。发行人工程项目账面金额较大，报告期内工程代建收入较小，发行人工程代建业务回款较慢。鉴于此，发行人将采取以下应对措施：

- 1、与委托方及当地部门积极沟通，推动工程验收、结算进程。
- 2、加强工程管理，适当、合理缩短施工、验收周期。
- 3、合理安排融资、偿债计划，避免集中兑付，保证公司充沛的经营所需资金，防止公司因工程代建业务回款周期不确定而影响正常运营。

## （二）工程施工业务

发行人的工程施工业务主要包括绿化养护工程及水务管网安装工程等。发行人下属子公司新昌县城乡市政园林建设有限公司和新昌县公共设施管理有限公司主要负责新昌县老城区、七星新区和工业园区的绿化工程及绿化养护工程，新昌市政园林及新昌公共设施与委托方签订施工合同。项目完工后，委托方根据审计价格支付工程款。

发行人下属公司新昌县沃洲水业工程有限公司和新昌县城镇污水处理有限公司负责新昌县区域内管道安装。新昌县沃洲水业工程有限公司和新昌县城镇污水处理有限公司与委托方签订施工合同，工程进度款通常按监理方确认的工程量的一定百分比支付，项目竣工验收后再支付至合同价的一定百分比，最后在审计结算后，委托方根据审计价格支付工程款。新昌县沃洲水业工程有限公司和新昌县城镇污水处理有限公司根据审计结算价格确认最终收入金额，根据实际项目支

出结转工程成本。

2017-2019年，发行人实现工程施工收入 10,123.38 万元、10,900.28 万元和 6,986.61 万元，报告期内发行人实现的收入大部分已经回款。2019 年度承接的项目较少，导致收入下降。

截至 2019 年末，发行人报告期内主要已完工工程施工项目情况如下：

单位：万元

项目名称	委托方	开竣工时间	总投资额	是否结算	是否签订协议	已确认收入	已回款金额
市政养护工程	新昌县市政工程建设管理办公室	全年养护	703.02	是	是	703.02	703.02
绿化养护工程	新昌县园林绿化管理局	全年养护	566.04	是	是	566.04	429.40
2018年城区环境提升工程——新昌县体育场、青少年宫附属绿地景观提升工程	新昌县住房和城乡建设局	2018.06-2018.09	175.55	是	是	175.55	175.55
大佛寺景区综合提升工程-零星工程	新昌县旅游集团有限公司大佛寺分公司	2017.07-2017.12	101.31	是	是	101.31	101.31
S18-044 绍兴恒昇房地产开发有限公司安装项目	绍兴恒昇房地产开发有限公司	2019.03-2019.12	446.62	是	是	446.62	446.62
S19-116 达海房地产有限公司安装项目	达海房地产有限公司	2019.08-2019.12	394.50	是	是	394.50	394.50
S19-089 浙江金城控股集团有限公司安装项目	浙江金城控股集团有限公司	2019.05-2019.12	168.12	是	是	168.12	168.12
王泗洲村村民委员会安装项目	王泗洲村村民委员会	2019.07-2019.11	124.31	是	是	124.31	124.31
S19-051 大族置业有限公司安装项目	大族置业有限公司	2019.07-2019.12	120.78	是	是	120.78	120.78
S19-206 中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司安装项目	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	2019.06-2019.11	113.87	是	是	113.87	113.87
S19-370 雅宝房地产开发有限公司安装项目	雅宝房地产开发有限公司	2019.07-2019.12	101.08	是	是	101.08	101.08

### （三）物资销售业务

2018年，发行人新增物资销售业务，由子公司新昌县立成商贸有限公司运营，贸易标的主要为建筑建材等，主要为新昌县市政项目提供施工材料，并同时积极向县外拓展业务，公司物资销售业务结算方式为银行转账结算，由公司垫资购入货物，与下游客户结算应收账款，账龄在1-6个月之间。随着业务拓展持续深入，公司物资销售业务收入规模快速上升。

发行人2018年度物资销售业务主要供应商及采购金额明细如下：

供应商名称	采购金额（万元）
杭州运鑫进出口有限公司	1,020.80
宁波宝都商贸有限公司	829.67
杭州企坤钢铁有限公司	198.40
唐山市云航钢管有限公司	91.45
河北功德铸造有限公司	59.95
<b>合计</b>	<b>2,200.27</b>

发行人2019年度物资销售业务主要供应商及采购金额明细如下：

供应商名称	采购金额（万元）
宁波宝都商贸有限公司	50,838.73
广德县新远达金属制品有限公司	27,735.43
浙江昊孚能源环境科技股份有限公司	4,405.24
杭州路加钢铁有限公司	2,382.31
杭州运鑫进出口有限公司	1,977.65
<b>合计</b>	<b>87,339.36</b>

发行人2018年度物资销售业务主要客户及销售金额明细如下：

客户名称	销售金额（万元）
中国建筑第八工程局有限公司	609.08
彩建控股集团有限公司	485.59

客户名称	销售金额（万元）
华锦建设集团股份有限公司	441.37
新昌县金辉建筑安装工程有限公司	45.30
合计	<b>1,581.34</b>

发行人2019年度物资销售业务主要客户及销售金额明细如下：

客户名称	销售金额（万元）
上海三宗实业有限公司	48,534.32
浙江企坤供应链管理有限公司	25,971.12
中国建筑第八工程局有限公司	5,243.70
嵊州市城市建设投资发展集团有限公司	4,409.49
阳光建设工程有限公司	2,795.40
合计	<b>86,954.03</b>

2018年、2019年，发行人分别实现物资销售收入1,646.67万元和101,043.67万元。

#### （四）土地开发

发行人土地开发业务主要依托子公司新昌县城市建设开发有限公司及原子公司新昌县七星新区发展有限公司开展，新昌县城市建设开发有限公司主要负责新昌县老城区范围内的土地开发，新昌县七星新区发展有限公司主要负责七星新区范围内的土地开发。

发行人土地开发整理业务根据出让土地的性质主要分为两类：

一是发行人负责开发整理的无证土地，待土地开发整理完毕出让后，土地出让金在扣除相关税费和提留后，根据发行人投入成本加成一定比例或通过补助的形式支付发行人。

二是发行人自身持有的有证土地资产，发行人开发整理后经国土部门统一出让，土地出让金在扣除相关税费后剩余部分归发行人所有。

由于土地开发业务整理周期较长，尚未出让，故2018年及2019年暂未实现土地开发收入。

2019年度，发行人持有子公司新昌县七星新区发展有限公司51%的股权被划出合并范围。2020年，新昌县七星新区发展有限公司51%的股权被划回给发行人。根据2020年发行人与新昌县国有资产经营有限公司签署的《委托管理协议》，发行人授权新昌县国有资产经营有限公司对新昌县七星新区发展有限公司实施整体托管经营，发行人不具有对新昌县七星新区发展有限公司的控制权，故新昌县七星新区发展有限公司不纳入发行人合并范围。未来发行人土地开发收入规模将受到影响。

#### （五）水务业务

发行人水务业务主要依托子公司新昌县水务集团有限公司开展，业务包括自来水销售与污水处理两大板块。该项业务由于与民生、人民生活水平关联密切，价格受当地发改部门指导，毛利润均为负。

##### 1、自来水销售

公司自来水销售业务主要由水务集团下属子公司新昌县沃州自来水有限公司运营，新昌县沃州自来水有限公司为新昌县城唯一供水公司。截至2019年末，该公司拥有3个自来水厂，7座增加站，供水管网总长944公里，净水供水能力14万吨/日，公司供水业务实现全县城区90平方公里面积全覆盖，服务人口约26.5万人。从供水类型看，生活用水占比47%，工业用水占比31%，商业及服务业用水占比22%。2017-2019年，发行人分别实现自来水销售收入6,047.38



万元、6,349.02万元和6,348.92万元。

## 2、污水处理

公司污水处理业务主要由水务集团下属子公司新昌县沃洲排水有限公司和绍兴市嵊新首创污水处理有限公司负责，日污水处理规模达15万吨/日，污水输送主管道45公里、污水泵站7座，日提升总量为14.4万吨/日，污水排放标准为国内一级A标。2017-2019年，发行人分别实现污水处理费收入3,436.40万元、3,613.69万元和3,629.46万元

### （六）市场摊位租赁

发行人市场摊位租赁业务主要由新昌县公共服务集团有限公司负责运营，物业类型主要以羊毛衫市场、农贸市场和新昌商城等商业物业为主，出租比例约为96%。2017年、2018年和2019年，公司市场摊位租赁业务收入分别为830.55万元、3,567.26万元和3,100.39万元，毛利率分别为59.24%、32.10%和36.11%，2018年毛利率下降主要系物业维修成本支出及人工成本增加，2019年毛利率下降主要系摊位费下降。

2019年12月，新昌县公共服务集团有限公司已被无偿划转至新昌县交通投资集团有限公司，未来公司将不再产生市场摊位租赁收入。

## 三、发行人所在行业情况

### （一）行业现状和前景

#### 1、城市基础设施建设行业

城市基础设施建设行业一直以来都是国民经济发展的支柱行业

之一，其行业关联度高、自身产业链长、社会影响力强，在国内也一直保持着快速良好的发展态势。就全国而言，截至 2019 年末，全年国内生产总值 990,865 亿元，比上年增长 6.1%；全国固定资产投资（不含农户）551,478 亿元，比上年增长 5.4%。全年全社会建筑业增加值 70,904 亿元，比上年增长 5.6%。建筑业为国民经济健康持续发展做出了重要贡献。

随着我国城市化进程不断加快，城市化水平不断提高。据国家统计局发布的最新数据显示，截至 2019 年末，我国城镇常住人口达到 84,843 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 60.60%，比上年末提高 1.02 个百分点。城镇化率城市建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。

综述，城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已占到绝大部分比例，城镇化进程对国民经济的高速发展具有重大影响。城镇化的快速发展，以及目前我国大部分城市的基础设施仍然不能完全满足城市居民生活需要的现状，给城市基础设施建设行业提供了较好的发展环境，在国家保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。总体而言，中国的基础设施人均水平与发达国家比较仍然较低。改革开放以来大规模基建工程项目，由于当时规划的原因、建造水平的原因和目前对节能抗震要求的提高，更新改造的需求量非常大，一些工程项目已开始重建。随着我国居民收入水平的提高，对于更现代、功能更齐全、质量更优异、环境更优美的住宅已经是一种普遍且旺盛的

需求。

随着城镇化的推进速度的加快，不少地区还存在着基础设施的大量欠账，仍需要进行继续建设，从而必然带动大规模的工程建设。并且工业扩大再生产和各地大型工业企业“退城进园”等规划的实施也带来大量厂房、办公用房的建设；城市发展中的大型文体场馆等城市公共配套设施建设需求也将保持增长。

## 2、建材销售行业

### （1）行业概况

2018年以来，受建材市场需求持续走弱、环保限产等因素影响，建材行业呈现中低速平稳增长态势，建材主要产品产量有所下降，但受价格高位影响，行业经济效益相对保持稳定。2018年10月31日，国务院办公厅印发《关于保持基建领域补短板力度的指导意见》，其中明确要求保持基础设施领域补短板力度，进一步完善基础设施和公共服务，提升基础设施供给质量，聚焦脱贫攻坚、铁路、公路水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、社会民生等重点领域短板，支撑未来基础设施建设投资。

钢铁行业去产能深入推进，国内钢铁行业提前完成了5年化解过剩产能1-1.5亿吨上限目标，市场环境明显改善，企业效益明显好转。随着经济效益好转，利润同比大幅度增加。价格方面。2019年，国内综合钢材价格呈现区间震荡运行，中钢协数据显示综合钢价均价约4,100元/吨。产量方面，国家统计局发布数据显示，2019年全国粗钢产量9.9634亿吨，同比增长8.3%，钢材产量12.0477亿吨，同比增

长 9.8%。从数据来看，粗钢日均产量自 4 月份开始，连续 3 个月刷新历史新高。进出口方面，海关总署数据显示，2019 年 1-12 月，我国钢材进口量达到 1,230 万吨，累计下降 6.5%；2019 年 1-12 月，我国钢材出口量达到 6429 万吨，累计下降 7.3%。

水泥行业总体运行平稳，但区域间市场分化较为明显。从供给端来看，行业错峰生产延续常态化，国家环保管控维持高压态势，矿山综合整治进一步加强，推动落后产能加速退出，但部分新增产能投产对局部市场带来一定影响。从需求端来看，全国固定资产投资增速企稳回升，基建投资保持低速平稳增长，房地产投资仍保持快速增长，但增速持续小幅回落。根据国家统计局数据显示，2019 年，全国累计水泥产量 23.3 亿吨，同比增长 6.1%，行业盈利保持较好水平。

## （2）行业发展趋势

①稳中求进奠定供给侧改革。在国家统计局宣布下半年全面做好“六稳”工作，推进供给侧改革的政策利好下，基建投资有望低位回升，房地产投资延续平稳态势，2019 年下半年水泥市场需求整体维持稳定。水泥行业错峰生产延续常态化，第二轮中央环保督察全面启动，有利于平衡水泥行业供需关系。钢材方面，产能结构仍然存在问题，受利益驱动违规新增产能的冲动仍然存在，“地条钢”死灰复燃的苗头仍然需要警惕，需要坚持稳中求进，深化供给侧结构性改革，突出优势，提升品牌，加快新产品研发，强化技术创新，加快成果转化，推动产业向中高端迈进。

②环保压力促转型升级水泥和钢材都属于环保压力较大的产业，

环保改造需要投入大量资金，企业的采购费用、环保费用、运营费用预计在国家环保政策趋严的大环境下将有不同程度上升。要继续高度重视环境保护，优化生产方式，确保生产经营的严肃性和纪律性，持续推进降本增效工作。进一步加大考核力度，对完成目标的加大奖励力度，对未完成目标的及时进行考核和追责。全面加强环境风险管控，细致梳理环保危险源点，实现源头控制。加强环保设施的运营维护，强化内部有效监管，筑牢污染物达标排放的环保底线。

### 3、水务行业

#### （1）行业概况

##### ①中国水资源状况

2019年，中国全年水资源总量（包括地表水及地下水）为28,670亿立方米，全国总用水量5,991亿立方米，两项指标均处于世界前列。但是，我国人均水资源拥有量仅为1,971.85立方米（2018年），是全球水资源贫乏的主要国家之一。根据联合国标准，中国正面临介乎中度（人均1,000至2,000吨）与轻度（人均2,000至3,000吨）缺水问题。随着中国政府人口政策的放松，未来10到15年人口增长率预期会稳步上升，这可能加剧中国面临严重缺水状况。水质差是造成水资源匮乏的另一主要原因。因此，提升供水效率、加强污水处理及提高水再生利用率是解决中国用水危机的重要措施。

##### ②中国水务行业概况

随着中国经济持续增长、城镇化加快，以及居民生活水平不断提高，公共基础设施改造及建设，尤其是市政水务行业的基础设施改造

及建设已成为中国经济可持续发展的瓶颈。一直以来，市政水务基建投资由国家或地方政府全权负责。然而，仅由地方政府投资已不足以满足水务设施建设的巨大需求。为解决水务行业投资不足、技术滞后和运营低效等问题，中国政府不断采用以市场为导向的方法，引入社会资本投资水务行业。

2015年4月国家颁布的《水污染防治行动计划》的10项措施，包括全面控制污染物排放、提高科学及技术支持及发挥市场机制作用等。自2014年开始，随着各项利好政策的发布和实施，作为受政策影响巨大的水务行业，呈现出厚积薄发的发展态势。2015年，水务市场，尤其是污水处理领域，在中小城市和乡镇范围内出现了爆发式增长，市场规模迅速扩大。部分资金雄厚和管理先进的企业为迅速抢占市场及技术专利，开始了并购式扩张。至此，我国水务市场主体从分散与小型走向集中与多元。

## （2）水务市场构成

水务行业主要指生产和提供水务产品及服务主体的集合，产业链条主要包括原水供应、自来水供应、污水处理、再生水生产等子行业。

**原水供应：**是指原水供应企业将原水引入管渠及其附属设施，向自来水供水企业提供水源。由于在输送到供水企业之前进行了预处理，原水供水有利于提高水质。

**自来水供应：**是指原水通过自来水处理厂净化、消毒后生产出符合国家饮用水标准的生活用水和生产用水，之后通过配水泵站输送到各个用户。

污水处理：是指为使污水达到排入某一水体或再次使用的水质要求，对其进行净化的过程。污水处理包括工业污水处理和城镇居民的生活污水处理。

再生水生产：是指城市污水或生产生活用水经污水厂处理后的再利用，即国际公认的“第二水源”，其水质低于生活饮用水但高于允许排放污水的水质标准。再生水的利用是提高水资源综合利用率，减轻水体污染的有效途径。

### （3）供水行业

城市供水行业是国民经济中不可或缺的基础性产业。经过多年的发展，我国城市供水行业从原来的政府行政事业逐渐转型为多元化、市场化、科技化的新兴节能环保产业，有效支撑了国民经济平稳较快发展。

近年来，我国供水市场进入平稳发展状态。2019年，全年总用水量达到了5,991亿立方米，比上年下降0.4%。人均用水量429立方米，较上年下降0.6%。从宏观角度来看，中国城镇供水产能趋于稳定。由于自来水供应行业具有较强的刚性需求，受宏观经济波动影响很小。随着人口增长和城市化、工业化的稳步推进，城镇用水需求及供水能力将以较小的速度平稳增长。同时，自来水供应受限于当地水资源规模，自来水厂设计的供水能力足以满足工业及居民用水需求，在建设完成之后很少进行大规模的产能扩建，因而行业总体产能和用量变动幅度较小。

### （4）污水处理行业

污水处理对于环境保护和居民生活安全非常重要，是关乎国计民生的重要基础行业。我国是一个人均水资源匮乏的国家，加之，随着我国工业化和城镇化的推进，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，进一步加剧了水资源短缺的矛盾，对中国正在实施的可持续发展战略带来了严重影响，而且还严重威胁到城市居民的饮水安全和人民健康。

近年来，随着我国加大城市基础设施建设，尤其是城市综合管廊建设，城市污水收集能力和污水处理集中度都有了较大幅度的提高。另外，自 2010 年起，污水处理发展从追求“量”的增长转变为注重“质”的提升，污水处理能力增速减缓，但更加注重污水处理设施运转效率，平均运行负荷率逐年提升。

中国城镇废污水主要包括生活污水和工业废水，生活污水排放主要是居民用水的排放，工业废水即工业生产中排放的废水。国家统计局数据显示，2017 年我国废水排放总量为 699.7 亿吨，较 2016 年稍有下降，但仍维持在较高水平，污水处理工作刻不容缓，2018 年、2019 年，随着我国总用水量的增加，废水排放总量有所上升。在 2017 年的所有废水排放中，工业废水排放量 181.6 亿吨，占总排放量的 26.0%；城镇生活污水排放量 517.8 亿吨，占总排放量的 74.0%，城镇生活污水占比逐年升高，已经成为污水的主要来源。受国家经济政策和其他行业发展状况的影响，近年来，我国废水排放量波动性下降，随着国家“去产能”政策的进一步推进，造纸业、石化行业、纺织业、电力行业等高废水排放产业持续萎缩，工业废水排放量有所减少。然



而，随着中国经济发展模式转型、人口增长及居民生活水平的提高，生活污水排放量会有所增加。因此，中国废污水排放总量未来下降空间有限，预计将保持稳定。

#### （5）行业发展趋势

##### ①国家相关政策的出台促进了水务行业的发展

中国的水质及相关环保标准的日益收紧，在为污水处理等环保类企业提供充足的市场需求的同时，也进一步规范了水务等环保行业的项目运行标准，提高了行业准入门槛，促进了水务行业的可持续、健康发展。

以污水排放为例，中国的污水处理排放标准经历了从《污水综合排放标准》（GB8978-88）、《城市污水处理厂污水污泥排放标准》（CJ3025-93）、《污水综合排放标准》（GB8978-96）到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）的发展历程，污水排放标准日趋严格，标志着中国政府和居民环保意识的提升，也为水务行业，特别是污水处理行业市场规模的进一步扩大和行业整合提供了充分的条件。

环保部 2013 年发布《国家环境保护标准“十二五”发展规划》，提出在“十二五”期间完成 600 项各类环境保护标准的修订任务，对我国水务行业进一步细化行业标准、实现与国际标准接轨起到了积极推动作用。

此外，2015 年 4 月 16 日，国务院正式发布的“水十条”提出，到 2020 年，全国水环境质量得到阶段性改善，污染严重水体较大幅

度减少，饮用水安全保障水平持续提升，地下水超采得到严格控制，地下水污染加剧趋势得到初步遏制，近岸海域环境质量稳中趋好，京津冀、长三角、珠三角等区域水生态环境状况有所好转。到2030年，力争全国水环境质量总体改善，水生态系统功能初步恢复。到本世纪中叶，生态环境质量全面改善，生态系统实现良性循环。“水十条”的实施，为水务行业的发展设定了新的行动纲领。

2016年12月11日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于全面推行河长制的意见》，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实水资源保护、水污染防治、水生态修复工作，加强河湖水域岸线管理保护，加强水环境治理，加强执法监管。

2017年6月27日，第十二届全国人大常委会第二十八次会议通过了《关于修改〈中华人民共和国水污染防治法〉的决定》，将“省、市、县、乡建立河长制，分级分段组织领导本行政区域内江河、湖泊的水资源保护、水域岸线管理、水污染防治、水环境治理等工作。”增加为第五条，将“有关市、县级人民政府应当按照水污染防治规划确定的水环境质量改善目标的要求，制定限期达标规划，采取措施按期达标。有关市、县级人民政府应当将限期达标规划报上一级人民政府备案，并向社会公开。”增加为第十七条。进一步规范了水污染防治法规。

2019年2月14日，水利部办公厅发布了《关于印发2019年水利政策法规工作要点的通知》，强调加大水行政执法工作力度，抓好长江经济带生产建设项目水土保持监督执法专项行动，统筹推进水资

源管理、水利建设市场、水工程管理、水利安全生产等领域监督执法工作。

综上，国家对水务行业日趋重视，近年来相关政策的颁布与实施，积极引导了水务行业的绿色可持续的健康发展，加速了水务行业的转型升级。

### ②兼并扩张是水务行业发展的未来趋势

目前，水务行业整体呈现企业布局不均匀、市场集中度低、企业规模和技术水平参差不齐等亟待改善的行业现状。随着“十二五”规划的完成，政府通过对产能落后区域进行重点投资，企业的布局正在逐步实现合理化。另外，在政府减少行政干预和推进市场化发展的背景下，以往受政策主导性影响的水务企业，凭借之前积累的资金优势与管理经验，已经能够逐步脱离对地方政府的依赖，通过并购整合等方式进行跨区域的业务拓展，进一步增强公司实力，促进产业链一体化发展，迅速提升市场份额和规模效应。

水务行业的并购整合，不仅可以增强硬件实力，提高抗风险能力，还可以实现技术发展，带动战略转型。水务企业在并购整合的过程中，吸收先进技术，增强研发能力，通过自主创新开发国产技术，一方面可以实现节约成本、增加效益的目的，另一方面也可带动企业向水务整体服务提供商转型。

### ③县城地区是未来水务行业的重点市场

在全国大部分城市地区，供排水建设已基本趋于完善，但是县城地区的供排水建设才刚刚起步。政府对水务行业的投资重心正从城市

地区转向县城地区，县城地区供排水设施投资额占总投资比重和绝对值同时增长。国家投资对县城地区的倾斜，是城镇污水处理和自来水供应产能结构变化的原因之一。

#### （6）行业发展前景

未来中国供水和污水处理市场需求巨大。供水方面，随着国民经济的持续快速发展和城镇化水平的提高，城镇用水，尤其是居民生活用水将呈现出稳步增长的趋势。污水处理方面，十三五规划期限将至，中小城市水务市场空间仍大。《水污染防治行动计划》、《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》、十九大报告等文件提出的第一阶段期限 2020 年即将到来，尚未完成目标的污水厂建设、污水厂升级改造、黑臭水体治理、流域治理等需求将持续被释放出来，为行业发展提供需求和动力。另外，农村污水治理是乡村振兴的重要环节。《关于实施乡村振兴战略的意见》、《农村人居环境整治三年行动方案》明确提出到 2020 年，农村人居环境明显改善，美丽宜居乡村建设扎实推进，切实增强农民群众获得感和幸福感。各地政府需实施推进厕所粪污治理、梯次推进农村生活污水治理、提升村容村貌、加强村庄规划管理、为农村污水市场落地开拓道路。

中国现有供水企业区域经营分散的特性，将为各类水务投资公司的并购发展带来巨大的潜在市场机遇。此外，水价形成机制的合理化改革，水务项目运营的改善、管理水平的提升和人力资源的合理配置，通过应用新技术、新工艺与设备运营的优化降低运营成本，都将给专业化的投资运营商带来较大的投资收益和管理收益，水务行业将有巨

大的发展空间。

具体来说，未来水务行业的发展将呈现如下发展趋势：

#### ①水价改革不断推进

水务行业具备很强的公益性、基础性和战略性，关系居民生活、企业生产和生态环境保护。因此，与完全竞争行业相比较，水务行业受到更多的政府监管的影响。其中，水价是政府宏观调控的主要手段。

“十二五”规划指出，我国将继续推进水价改革，完善水资源费、水利工程供水和城市供水价格政策。2010年12月，国家发改委印发《关于做好城市供水价格调整成本公开试点工作的指导意见》和《城市供水定价成本监审办法（试行）》，我国完善水价形成机制、促进水价调整工作规范化、透明化的进程逐步加快。天津、重庆、长沙、广州等全国大中城市陆续上调水价，实行阶梯式水价制度。2012年2月16日，国务院发布的《关于实行最严格水资源管理制度的意见》提出将实行最严格水资源管理制度，严格水资源征收费用和取水审批管理制度，为各地加快水价改革步伐指引了方向。在政策的有力推动下，未来水的资源属性将逐渐体现，水价逐步上调将成定局。

#### ②城市供水管网漏损率有较大改善空间

经过加工处理的水在管网传输过程中往往会发生漏损，在我国这一指标平均为20%左右，在发达国家可以降低到8%以内。漏损意味着大量宝贵的水资源的浪费，尤其在我国整体水资源短缺的情况下，无异于巨大损失。因此，通过降低供水过程中的漏损率来提高水资源利用率的要求紧迫，城市供水管网在建设升级改造方面仍有很大提

升空间。

### ③资本多元化和运营市场化是行业发展的迫切要求

《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》明确指出“鼓励民间资本积极参与市政公用企事业单位的改组改制，具备条件的市政公用事业项目可以采取市场化的经营方式，向民间资本转让产权或经营权”，“进一步深化市政运营主体招标制度，建立健全市政公用事业特许经营制度”。因此，水务行业进一步发展的关键，就是资本来源的专业化和社会化。

### ④城乡一体化建设需要统筹区域供水

传统的供水模式通常是一个城市设一个自来水公司。这种模式在解决城市居民的供水需求、保障城乡经济社会发展方面曾发挥过积极作用。但是在 80 年代以后，随着乡镇企业的兴起，水厂数量众多，分散经营，各水厂技术力量薄弱，资金有限，无法发挥规模效应，在对水资源的开发利用过程中，缺少统一规划。

取水口与废水排放口犬牙交错。因此，镇、村水厂无论在解决水质和满足水量需求方面，都存在着其本身无法克服的困难。加大城市供水管网的建设力度，发展城乡统筹的区域供水，扩大城镇供水的服务范围是保证水资源得到合理利用的有效方式之一，符合我国城乡一体化建设的需要。建设部近来大力推行以核心城市为中心的区域供水，充分发挥政府协调指导作用，同时运用市场配置手段，打破行政区划束缚，统筹安排，推进空间资源整合和区域基础设施的集约利用。

### ⑤水务行业的信息化是行业发展的必然趋势

我国的水务行业信息化发展已经取得了初步成效。住建部在《建设事业“十一五”规划纲要》中明确指出，要研究推广应用信息化关键技术，推进 GIS、GP 和 RS 集成应用技术的研究开发，提高市政公用事业管理和服务的信息化水平。北京市在 20 世纪 80 年代及以前，分别建立了分析管理系统或决策支持系统，尤其是水务局成立后，建立了北京水务的数据中心和指挥中心，信息链路逐步理顺，数据共享开始推进。上海市提出了数字水务的理念，依托上海信息产业优势，顺应现代信息技术的发展趋势，以水务发展需求为导向、应用为核心，建设了覆盖全市、城乡一体的防汛自动预报决策支持系统和防汛信息服务网、水文和供排水数据采集、监控系统、视频会议系统等系统。深圳市围绕实现水务现代化的发展目标，先后完成了多个水务信息化应用系统的建设。因此，通过水务行业的信息化建设，加强水务行业信息资源整合和开发利用管理水平，建立健全统一、协调的信息化标准规范，开发推广信息化共性关键技术和产品，促进水务行业信息资源共享，已经成为水务行业的必然趋势。

整体上看，未来十年将是水务行业发展的战略机遇期。我国水务行业未来发展前景广阔。

#### 4、土地开发

土地开发整理是发展城市基础设施和提升城市综合环境的前提与基础，在推动城市经济增长、促进招商引资、提升市民福利水平和增加政府财政收入等方面发挥着重要的作用。

目前，我国土地开发整理行业呈现市场化趋势，作为政府与市场

之间必不可少的中间环节，从事土地开发整理的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保意识的提高，市政建设的内容不断发展，主要表现在配套市政设施的种类不断增多，建设用地的功能不断完善。在土地开发的历史上，曾经出现过“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）和“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的概念，最近甚至出现了“九通一平”的概念。到目前，完备的土地开发整理配套的市政项目主要包括供水、供电、电信、道路、天然气、供热、雨水、污水、中水和有线电视。

未来，随着我国城镇化潜力仍然较大，土地开发整理业务空间巨大。

## （二）发行人在行业中的地位和竞争优势

### 1、发行人在行业中的地位

发行人是经新昌县人民政府批准设立的国有公司，是新昌县人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体，发行人业务的正常开展对新昌县经济发展有着不可或缺的作用。

### 2、发行人在行业中的竞争优势

#### （1）区域位置优势

新昌县地处中国经济最具活力的长江三角洲地区，位于浙江省东部，属绍兴市管辖，东临宁波、南接台州、西连金华、北通杭州，是



浙东陆上交通枢纽和浙江实施“四小时经济圈战略”的重要组成部分，距上海市仅有两个半小时车程。2016年，甬金铁路正式开工；2017年，杭绍台高铁正式开工；甬金铁路与杭绍台高铁通车后，新昌县区区位优势将进一步显现。

新昌县为省级生态县，是中国山水诗、山水画的发祥地，也是浙东唐诗之路、佛教之路、茶道之源的精华所在，生态环境良好，旅游资源丰富，森林覆盖率达63.8%，曾被白居易称为“东南眉目”。新昌县人文和自然景观达300多处，可供旅游面积约120平方公里，已逐步形成了“山水文化、唐诗文化、佛教文化、影视文化”四大品牌。新昌作为全国山区综合开发示范县，是中国名茶之乡、长毛兔之乡、桂花之乡和高山茭白之乡，初步建成了茶叶、花卉、高山蔬菜、杨桐、柃木、小京生花生等多个“万亩级”特色基地。

## （2）区域经济优势

新昌县经过多年来的不断探索和发展创新，形成了“以工业为支撑、大企业带中小企业、工业带农业、旅游带三产”的特色县域经济格局。近几年来，新昌县经济和社会持续快速发展，经济总量不断扩大。新昌工业经济全面兴起，特色经济集聚发展，目前已形成新型医药、纺织机械、制冷配件、轴承制造和汽车零部件五大特色产业，是国家科技兴贸创新基地、国家火炬计划医药产业基地，拥有浙江医药（600216.SH）、新和成（002001.SZ）、京新药业（002020.SZ）、三花智控（002050.SZ）、万丰奥威（002085.SZ）、日发精机（002520.SZ）、

美盛文化(002699.SZ)、五洲新春(603667.SH)、美力科技(300611.SZ)、捷昌驱动(603583.SH)等10家上市公司。

根据中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国县域经济发展报告(2020)》，在全国县域经济综合竞争力100强排名中，新昌县位列第58名，表明新昌县的经济状况在全国同类行政级别的地区中较好，且预计未来有较好的发展潜力。

### (3) 政府补助

鉴于发行人的重要地位与承担的重任，报告期内连续收到政府补助，2017年-2019年分别为17,180.82万元、34,712.17万元和33,254.71万元，均为计入其他收益的政府补助，且均已收到。考虑到公司承担的重任，以及对于新昌县经济发展的重要性，预计未来，发行人收到的政府补助有一定的可持续性。

### (4) 信用水平优势

发行人主体信用等级为AA，表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

## 四、发行人地域经济情况

新昌县地处中国经济最具活力的长江三角洲地区，位于浙江省东部，属绍兴市管辖，东临宁波、南接台州、西连金华、北通杭州，是浙东陆上交通枢纽和浙江实施“四小时经济圈战略”的重要组成部分。

经过多年来的不断探索和发展创新，新昌县形成了“以工业为支撑、大企业带中小企业、工业带农业、旅游带三产”的特色县域经济格局。近几年来，新昌县经济和社会持续快速发展，经济总量不断扩

大。新昌工业经济全面兴起，特色经济集聚发展，目前已形成新型医药、纺织机械、制冷配件、轴承制造和汽车零部件五大特色产业，是国家科技兴贸创新基地、国家火炬计划医药产业基地，拥有浙江医药（600216.SH）、新和成（002001.SZ）、京新药业（002020.SZ）、三花智控（002050.SZ）、万丰奥威（002085.SZ）、日发精机（002520.SZ）、美盛文化（002699.SZ）、五洲新春（603667.SH）、美力科技（300611.SZ）、捷昌驱动（603583.SH）等 10 家上市公司。

根据《2019 年新昌县国民经济和社会发展的统计公报》，2019 年新昌实现地区生产总值 451.46 亿元，同比增长 6.3%，2019 年，全县财政总收入 69.73 亿元，较上年下降 1.8%，其中一般公共预算收入 43.66 亿元，较上年增长 4.3%。

## 第十条 发行人财务情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）<sup>1</sup>对发行人 2017-2018 年及 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（会审字[2019]5360 号、容诚审字[2020]310Z0413 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。

在阅读下文的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表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

2017 年度，发行人合并范围新增子公司情况如下：

序号	子公司全称	本期纳入合并范围原因
1	新昌县七星新区发展有限公司	同一控制企业合并
2	新昌县市场发展有限公司	同一控制企业合并
3	新昌商城有限公司	同一控制企业合并
4	新昌县羊毛衫兔毛市场发展有限公司	同一控制企业合并
5	新昌县钟楼农贸市场开发有限公司	同一控制企业合并
6	新昌县水务集团有限公司	同一控制企业合并
7	新昌县长诏农业发展有限公司	同一控制企业合并
8	新昌县长诏水电发展有限公司	同一控制企业合并
9	新昌县沃州排水有限公司	同一控制企业合并
10	新昌县沃洲自来水有限公司	同一控制企业合并
11	新昌县沃洲水业工程有限公司	同一控制企业合并
12	新昌县沃洲原水有限公司	同一控制企业合并
13	新昌县儒岙污水处理有限公司	同一控制企业合并

2017 年度发行人无子公司减少情况。

<sup>1</sup> 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 5 月更名为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2018年度，发行人合并范围新增子公司情况如下：

序号	子公司全称	本期纳入合并范围原因
1	新昌县泰成贸易有限公司	新设立
2	新昌县益成贸易有限公司	新设立
3	新昌县立成商贸有限公司	新设立
4	新昌县宏成置业有限公司	新设立
5	新昌县卓成建设有限公司	新设立
6	新昌县兴信建设工程检测中心有限公司	非同一控制企业合并

2018年度发行人无子公司减少情况。

2019年度，发行人合并范围新增子公司情况如下：

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	新昌县创新智能停车管理有限公司	智能停车管理公司	2019年度	同一控制下企业合并
2	新昌县卓昌贸易有限公司	卓昌贸易公司	2019年11月12日至12月末	新设立
3	新昌县国炜新型墙体材料有限公司	国炜新型材料公司	2019年8月-12月	非同一控制下企业合并

2019年度，发行人合并范围减少子公司情况如下：

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
1	新昌县七星新区发展有限公司	七星新区公司	2019年1-9月	无偿划出
2	新昌县公共服务集团有限公司	市场发展公司	2019年1-12月	无偿划出
3	新昌商城有限公司	商城公司	2019年1-12月	无偿划出
4	新昌县羊毛衫兔毛市场发展有限公司	羊毛衫兔毛市场公司	2019年1-12月	无偿划出
5	新昌县钟楼农贸市场开发有限公司	钟楼农贸市场公司	2019年1-12月	无偿划出
6	新昌县长诏农业发展有限公司	长诏农业发展公司	2019年1-3月	注销

## 一、发行人2017-2019年经审计的主要财务数据

发行人2018年审计报告期末数与2019年审计报告期初数存在差异，原因系新昌县创新智能停车管理有限公司无偿划入，追溯调整2018年期末数据，发行人合并口径主要数据差异如下：

单位：元

	2018年审计报告期末数	2019年审计报告期初数	变动量
总资产	22,544,732,403.09	22,548,006,627.91	3,274,224.82
净资产	7,279,324,131.37	7,279,477,433.64	153,302.27
营业收入	273,572,258.61	276,993,540.45	3,421,281.84
净利润	171,865,277.57	171,944,883.76	79,606.19

由此可见，发行人划入该公司后，财务状况有所改善。如无特殊说明，募集说明书2018年末/2018年度数据均引用自2019年度审计报告。

此外，发行人还根据财政部文件调整了2018年末的合并资产负债表和母公司资产负债表。

2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号），要求未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会【2019】16号），与财会【2019】6号配套执行。

发行人根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2018年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表情况如下：

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据				
应收账款		38,055,368.93		
应收票据及应收账款	38,055,368.93			
应付票据		500,000,000.00		
应付账款		104,882,504.62		
应付票据及应付账款	604,882,504.62			

（一）发行人2017-2019年经审计的主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总计	2,101,021.67	2,254,800.66	1,496,136.83
负债合计	1,320,061.71	1,526,852.92	1,081,504.71
归属于母公司所有者权益合计	781,580.08	728,788.62	415,233.17
所有者权益合计	780,959.95	727,947.74	414,632.12
营业收入	128,342.14	27,699.35	70,095.03
归属于母公司所有者的净利润	12,016.83	17,434.31	3,479.18
资产负债率	62.83%	67.72%	72.29%

（二）发行人2017-2019年经审计的合并资产负债表摘要（完整的合并资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

流动资产合计	1,461,550.67	1,772,843.81	1,239,661.95
非流动资产合计	639,471.00	481,956.85	256,474.88
资产总计	2,101,021.67	2,254,800.66	1,496,136.83
流动负债合计	544,922.31	469,049.85	319,706.77
非流动负债合计	775,139.40	1,057,803.07	761,797.94
负债合计	1,320,061.71	1,526,852.92	1,081,504.71
归属于母公司所有者权益合计	781,580.08	728,788.62	415,233.17
所有者权益合计	780,959.95	727,947.74	414,632.12
负债和所有者权益合计	2,101,021.67	2,254,800.66	1,496,136.83

（三）发行人 2017-2019 年经审计的合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表三）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	128,342.14	27,699.35	70,095.03
营业成本	133,074.36	34,062.34	70,229.56
营业利润	12,121.72	19,207.97	5,252.54
利润总额	11,865.23	18,316.25	3,985.27
净利润	11,747.58	17,194.49	3,261.65
归属于母公司所有者的净利润	12,016.83	17,434.31	3,479.18

（四）发行人 2017-2019 年经审计的合并现金流量表摘要（完整的合并现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
经营活动现金流入小计	246,983.65	160,598.62	153,545.54
经营活动现金流出小计	454,012.27	550,298.86	544,946.49
经营活动产生的现金流量净额	-207,028.63	-389,700.24	-391,400.95



项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
投资活动现金流入小计	22,013.64	18,709.48	28,193.75
投资活动现金流出小计	82,466.13	25,213.07	75,453.23
投资活动产生的现金流量净额	-60,452.49	-6,503.59	-47,259.49
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
筹资活动现金流入小计	559,077.52	644,965.83	664,500.24
筹资活动现金流出小计	469,401.05	215,673.82	97,879.11
筹资活动产生的现金流量净额	89,676.48	429,292.01	566,621.13
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	-177,804.63	33,088.18	127,960.92
<b>五、现金的期末余额</b>	44,614.05	222,418.68	189,075.32

## 二、发行人财务状况分析

### （一）发行人财务概况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计 2,101,021.67 万元，负债合计 1,320,061.71 万元，所有者权益合计 780,959.95 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 128,342.14 万元，归属于母公司所有者的净利润 12,016.83 万元。

### （二）资产和负债分析

#### 1、资产结构分析

发行人 2017-2019 年资产结构情况表

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	263,014.05	12.52%	280,848.68	12.46%	191,205.32	12.78%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,703.57	0.46%	5,302.76	0.24%	-	-
应收票据及应收账款	17,106.21	0.81%	3,805.54	0.17%	29,849.25	2.00%

预付款项	17,988.10	0.86%	11,370.27	0.50%	10,066.82	0.67%
其他应收款	219,062.49	10.43%	146,966.67	6.52%	90,111.31	6.02%
存货	930,391.24	44.28%	1,319,456.48	58.52%	906,376.25	60.58%
其他流动资产	4,285.00	0.20%	5,093.41	0.23%	12,052.99	0.81%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,461,550.67</b>	<b>69.56%</b>	<b>1,772,843.81</b>	<b>78.63%</b>	<b>1,239,661.95</b>	<b>82.86%</b>
可供出售金融资产	37,180.00	1.77%	42,180.00	1.87%	37,180.00	2.49%
长期应收款	3,300.00	0.16%	1,845.00	0.08%	-	-
长期股权投资	270,909.43	12.89%	214,568.32	9.52%	4,584.66	0.31%
投资性房地产	96,504.10	4.59%	102,288.14	4.54%	100,164.88	6.69%
固定资产	69,647.60	3.31%	47,690.35	2.12%	41,917.67	2.80%
在建工程	9,023.54	0.43%	1,416.75	0.06%	3,271.10	0.22%
无形资产	152,512.41	7.26%	70,689.33	3.14%	68,406.80	4.57%
长期待摊费用	333.54	0.02%	1,209.58	0.05%	932.56	0.06%
递延所得税资产	60.38	0.00%	69.38	0.00%	17.21	0.00%
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>639,471.00</b>	<b>30.44%</b>	<b>481,956.85</b>	<b>21.37%</b>	<b>256,474.88</b>	<b>17.14%</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,101,021.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,254,800.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,496,136.83</b>	<b>100.00%</b>

2017-2019 年末，发行人资产总计分别为 1,496,136.83 万元、2,254,800.66 万元和 2,101,021.67 万元，三年复合增长率为 18.50%。

从资产构成来看，流动资产占比较大。截至 2019 年末，发行人流动资产合计 1,461,550.67 万元，占资产总计的比重为 69.56%，主要由存货、货币资金和其他应收款构成；发行人非流动资产合计 639,471.00 万元，占资产总计的比重为 30.44%，主要由长期股权投资、无形资产和投资性房地产构成。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产及储备土地使用权。

#### （1）货币资金

2017-2019 年末，发行人货币资金分别为 191,205.32 万元、280,848.68 万元和 263,014.05 万元，占当年资产总计的比重分别为 12.78%、12.46%和 12.52%，主要由银行存款构成。截至 2019 年末，发行人银行存款 257,823.59 万元，占货币资金总额 98.03%。发行人的货币资金在 2017 年末至 2018 年末增加 46.88%，主要由于银行存款增加；2018 年末至 2019 年末减少 6.35%，变动较小。截至 2019 年末，发行人受限的货币资金合计为 218,400 万元。

## （2）应收票据及应收账款

2017-2019 年末，发行人应收票据及应收账款分别为 29,849.25 万元、3,805.54 万元和 17,106.21 万元，占总资产比重较小。2018 年末较 2017 年末减少 87.25%，主要原因系收回土地出让款。2019 年末较 2018 年末增加 349.51%，主要原因系公司商贸业务增长较快，期末应收货款余额随之增长所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款金额前五名的单位情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
中国建筑第八工程局有限公司	货款	5,005.12	1 年以内	28.77	50.05
华锦建设集团股份有限公司	货款	2,995.80	1 年以内 2,748.29、 1-2 年 247.51	17.22	39.86
阳光建设工程有限公司	货款	1,940.21	1 年以内	11.15	19.40
彩建控股集团有限公司	货款	1,505.99	1 年以内	8.66	15.06

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
上海三宗实业有限公司	货款	1,020.69	1年以内	5.87	10.21
合计		<b>12,467.82</b>		<b>71.67</b>	<b>134.58</b>

截至2019年末，发行人政府类应收账款金额合计为378.38万元，占净资产合计的0.05%。

### （3）预付款项

2017-2019年末，发行人预付款项分别为10,066.82万元、11,370.27万元和17,988.10万元，占当年资产总计的比重分别为0.67%、0.50%和0.86%，占比较小。2019年末较2018年末增加58.20%，主要原因系物资销售业务扩大，2019年预付的钢材采购款增加。

截至2019年12月31日，公司预付账款金额前五名的单位情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例（%）
新昌县住房和城乡建设局	工程款	11,548.04	64.20
宁波宝都商贸有限公司	钢材采购款	4,958.03	27.56
浙江绍兴白云建设有限公司	工程款	527.62	2.93
新昌县雅宝房地产开发有限公司	房款	200.00	1.11
浙江水联环科集团有限公司	设备款	163.40	0.91
合计		<b>17,397.09</b>	<b>96.71</b>

### （4）其他应收款

2017-2019年末，发行人其他应收款分别为90,111.31万元、146,966.67万元和219,062.49万元，占当年资产总计的比重分别为

6.02%、6.52%和 10.43%，占比较大。公司其他应收款 2018 年末较 2017 年末增加 63.09%，主要原因系增加了对新昌县财政局和新昌县工业园区投资发展集团有限公司的应收款项；2019 年末较 2018 年末增加 49.06%，主要原因系增加对新昌县启辰物资有限公司、新昌县七星新区发展有限公司和新昌县新高园艺有限公司公司应收款项。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人 2019 年末其他应收款期末余额前五的单位情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新昌县财政局	往来款	50,190.83	1 年以内 190.83、1-2 年 50,000.00	23.49	-
新昌县启辰物资有限公司	往来款	50,147.20	1 年以内	23.47	-
新昌县工业园区投资发展集团有限公司	往来款	30,438.74	1 年以内 6,758.55、1-2 年 23,680.19	14.24	-
新昌县七星新区发展有限公司	往来款	30,168.10	1 年以内 25,566.98、1-2 年 1,063.04、2-3 年 1,063.04、3 年以上 2,475.04	14.12	-
新昌县新高园艺有限公司	往来款	21,500.00	1 年以内 5,000.00、1-2 年 16,500.00	10.06	-
合计		<b>182,444.87</b>		<b>85.38</b>	

截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款分类情况如下：

单位：万元

其他应收款分类	账面余额	占其他应收款比例	基本情况
经营性	12,572.43	5.88%	押金等
非经营性	201,118.76	94.12%	往来款
合计	<b>213,691.19</b>	<b>100.00%</b>	

截至2019年12月31日，发行人2019年末非经营性其他应收款期末余额前五的单位情况如下：

单位：万元

非经营性其他应收款主要应收对象	形成原因	余额	账龄	报告期内回款金额	占其他应收款的比例(%)	预计收回时间
新昌县财政局	往来款	50,190.83	一年以内190.83万元、1-2年50,000.00万元	报告期内无回款	23.49	2021年至2023年
新昌县启辰物资有限公司	往来款	50,147.20	一年以内	报告期内无回款	23.47	2020年至2021年
新昌县工业园区投资发展集团有限公司	往来款	30,438.74	一年以内6,758.55万元、1-2年23,680.19万元	2017年度无回款；2018年度无回款；2019年度回款4,352.42万元	14.24	2020年至2022年
新昌县七星新区发展有限公司	往来款	30,168.10	一年以内25,566.98万元、1-2年1,063.04万元、2-3年1,063.04万元、3年以上2,475.04万元	2017年度回款5,021.76万元；2018年度回款5,021.76万元；2019年度无回款	14.12	2021年至2023年
新昌县新高园艺有限公司	往来款	21,500.00	一年以内5,000万元、1-2年16,500.00万元	报告期内无回款	10.06	2021年至2022年
<b>合计</b>		<b>182,444.87</b>			<b>85.38</b>	

公司对往来款或者资金拆借等资金的使用采取集体讨论、分级审批的管理办法。对于大额的资金拆借，首先由相关分管部门或使用部门审批，再由分管领导、集团领导审批。资金拆借利率的定价机制则市场化决定或由双方友好协商确定。

截至2019年末，发行人政府类其他应收款金额合计为62,881.43万元，占净资产合计的8.05%。

#### (5) 存货

2017-2019年末，发行人存货账面价值分别为906,376.25万元、1,319,456.48万元和930,391.24万元，占当年资产总计的比重分别为

60.58%、58.52%和44.28%。截至2019年末，发行人的存货主要包括开发成本、受托代建项目、林地资产等。2018年末较2017年末增加45.57%，主要原因系开发成本的增加；2019年末较2018年末减少29.49%，主要原因系2019年纳入合并范围子公司的减少，相应土地资产减少。

截至2019年末，公司存货的主要构成如下：

单位：万元

项目	账面价值	占比
原材料	795.62	0.09%
包装物及低值易耗品	5.66	0.00%
库存商品	183.74	0.02%
开发成本	462,406.88	49.70%
土地资产	9,244.25	0.99%
受托代建项目	420,718.92	45.22%
林地资产	37,036.16	3.98%
<b>合计</b>	<b>930,391.24</b>	<b>100.00%</b>

发行人存货主要为开发成本和受托代建项目，截至2019年12月31日，发行人开发成本为462,406.88万元，占存货的49.70%，主要为支付的城区区块土地平整等成本，截至2019年12月31日，公司主要开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	项目类型/建设内容	建设期限	账面金额
岙桥里	棚改项目	2017.10-2020.2	182,563.05
旧城改造项目	旧城改造项目	2018.2-2024.4	124,476.61
历史文化街区	棚改项目	2019.6-2020.12	74,093.54
葫芦岙土地	土地整理项目	2018.10-2023.8	35,958.70
城东地块	土地整理项目	2018.8-2023.10	29,574.14
拆改二期-南明街道	土地整理项目	2019.2-2024.3	7,259.27
新昌南互通红线外	土地整理项目	2019.4-2023.12	4,103.60

康乐巷及局部地块	土地整理项目	2019.3-2024.2	3,941.22
广电局地块	土地整理项目	2019.5-2022.3	436.75
合计			<b>462,406.88</b>

存货中受托代建项目余额为 420,718.92 万元，占存货的 45.22%，主要是子公司新昌建投、新昌城开的代建项目建设成本，截至 2019 年 12 月 31 日，公司主要受托代建项目明细如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	建设期限	是否代建	2019 年末余额	总投资额	近三年回款情况	代建协议签订情况
鼓山公园拆迁项目	拆迁、基建项目	2018.2-2024.8	是	88,632.02	183,371.00	竣工验收移交后回款	2019 年签署
人民路西延项目	交通项目	2016.5-2023.4	是	61,476.14	68,928.48	竣工验收移交后回款	2019 年签署
连接线项目	交通项目	2014.2-2022.3	是	39,638.50	46,295.81	竣工验收移交后回款	2019 年签署
湖滨一路延伸工程项目	交通项目	2016.10-2023.6	是	26,983.57	30,018.54	竣工验收移交后回款	2019 年签署
城北大桥至城东大桥二期	交通项目	2016.8-2023.8	是	24,371.95	29,165.05	竣工验收移交后回款	2019 年签署
眉岱填埋场工程	垃圾处理项目	2014.9-2023.6	是	22,805.24	45,002.00	竣工验收移交后回款	2019 年签署
新昌县拆建房合作社	基建项目	2018.4-2024.6	是	15,396.29	17,437.82	竣工验收移交后回款	2019 年签署
18 年综合整治工程	市政、基建项目	2018.1-2023.4	是	13,952.08	15,284.48	竣工验收移交后回款	2019 年签署
下司巷旧城区改建项目	市政、基建项目	2018.5-2024.3	是	10,599.64	120,512.48	竣工验收移交后回款	2019 年签署
人民东路东延道路建设工程	交通项目	2018.10-2023.5	是	8,529.72	18,402.58	竣工验收移交后回款	2019 年签署
16 年综合整治工程	市政、基建项目	2016.1-2021.10	是	8,047.00	8,405.83	竣工验收移交后回款	2019 年签署
15 年综合整治工程	市政、基建项目	2015.1-2021.8	是	7,997.46	8,321.58	竣工验收移交后回款	2019 年签署
17 年综合整治工程	市政、基建项目	2017.1-2022.3	是	7,320.25	7,505.82	竣工验收移交后回款	2019 年签署
2016 年环境提升工程两路两侧工程	市政、交通项目	2016.2-2021. 8	是	6,446.41	6,702.66	竣工验收移交后回款	2019 年签署
新昌县社会福利中心项目	基建项目	2017.7-2022.12	是	6,019.49	6,891.90	竣工验收移交后回款	2019 年签署
将作头垃圾填埋场	垃圾处理项目	2015.6-2022.9	是	5,848.44	63,02.72	竣工验收移交	2019 年签



项目名称	项目类型	建设期限	是否 代建	2019年末 余额	总投资额	近三年回款 情况	代建协议 签订情况
工程						交后回款	署
14年度综合整治工程	市政、基建项目	2014.1-2021.4	是	5,525.31	5,962.35	竣工验收移交后回款	2019年签署
市政园林工程项目	市政项目	2013.4-2022.8	是	5,268.63	5,625.36	竣工验收移交后回款	2019年签署
合计				<b>364,858.14</b>	<b>623,833.74</b>		

上述受托代建项目将在完工并经验收合格后结算，因此，上述项目目前未确认收入，无回款。截至2019年末，发行人账面受托代建工程均已签署代建框架协议。

截至2019年末，发行人土地资产情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	使用权 类型	证载 用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	入账方式	是否足 额缴纳 土地出 让金	抵押 情况
1	招拍挂	新国用(2014)第3536号	出让	商住	36,386.00	4,708.13	成本法	是	抵押
2	招拍挂	新昌县不动产权第0004938号	出让	商住	35,057.00	4,536.12	成本法	是	抵押
		合计			71,443.00	9,244.25			

#### (6) 其他流动资产

2017-2019年末，公司其他流动资产分别为12,052.99万元、5,093.41万元和4,285.00万元，占当年总资产比例分别为0.81%、0.23%和0.20%，占资产总计比重较小。公司的其他流动资产主要包括理财产品、待抵扣税费和预缴税费。2018年末公司其他流动资产较2017年末减少57.74%，主要系2018年末理财产品减少所致；2019年末较2018年末减少15.87%，主要系2019年末理财产品减少所致。

#### (7) 可供出售金融资产

2017-2019 年末，公司可供出售金融资产分别为 37,180.00 万元、42,180.00 万元和 37,180.00 万元，占当年总资产比例分别为 2.49%、1.87%和 1.77%，占资产总计比重较小。公司可供出售金融资产主要系可供出售债务工具和按成本计量的可供出售权益工具。2019 年末，公司可供出售金融资产较 2018 年末减少 5,000 万元，主要系公司持有的可交换债券 18 美盛 E1 于 2019 年转为美盛文化股票并转让所致。

#### （8）长期股权投资

2017-2019 年末，公司长期股权投资余额分别为 4,584.66 万元、214,568.32 万元和 270,909.43 万元，分别占当年总资产比例为 0.31%、9.52%和 12.89%，占总资产比重较大。公司长期股权投资主要系对合营企业、联营企业的投资额。2018 年末公司长期股权投资较 2017 年末增加 209,983.66 万元，原因系 2018 年度划入新昌县工业园区投资发展集团有限公司股权。2019 年末，公司长期股权投资较 2018 年末增加 56,341.11 万元，主要系 2019 年将原全资子公司新昌县七星新区发展有限公司 51% 股权无偿划转至新昌县国有资产经营有限公司，剩余股权以公允价值 41,822.26 万元计入长期股权投资科目核算。

#### （9）投资性房地产

2017-2019 年末，公司投资性房地产分别为 100,164.88 万元、102,288.14 万元和 96,504.10 万元，占总资产的比例分别为 6.69%、4.54%和 4.59%。2019 年末较 2018 年末投资性房地产减少 5.65%，主要系 2019 年末新昌县七星新区发展有限公司划出合并范围，故投资性房地产有所减少。

截至2019年12月31日，发行人投资性房地产明细情况如下：

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	入账方式	是否 抵押 受限
1	浙2019新昌县不动 产权第0004817号	湖滨二路32号5幢 111	住宅用地 /住宅	72.24	499,000.00	评估法	否
2	浙2019新昌县不动 产权第0004823号	湖滨二路32号5幢 212	住宅用地 /住宅	71.71	477,000.00	评估法	否
3	浙2019新昌县不动 产权第0004822号	湖滨二路32号5幢 321	住宅用地 /住宅	78.05	529,000.00	评估法	否
4	浙2019新昌县不动 产权第0004813号	湖滨二路32号7幢 311	住宅用地 /住宅	90.67	655,000.00	评估法	否
5	浙2019新昌县不动 产权第0004960号	南明街道南门外8幢 车库	住宅用地 /车库	32.03	120,000.00	评估法	否
6	浙(2019)新昌县不 动产权第0004827号	名茶市场B1幢2001	商业用地 /非住宅	1,307.36	9,090,000.00	评估法	否
7	浙(2019)新昌县不 动产权第0002857号	七星街道尚礼苑大 道西路68-5	商业用地 /非住宅	240.62	3,036,000.00	评估法	否
8	浙(2019)新昌县不 动产权第0002863号	七星街道尚礼苑大 道西路68-6号	商业用地 /非住宅	282.95	4,490,000.00	评估法	否
9	浙(2019)新昌县不 动产权第0002832号	七星街道尚礼苑大 道西路68-7号	商业用地 /非住宅	233.98	2,971,000.00	评估法	否
10	浙2019新昌县不动 产权第0000300号	顺和家园(1、3-7幢)	住宅用地 /住宅	12,895.44	90,490,000.00	评估法	否
11	浙(2019)新昌县不 动产权第0011084号	江滨西路600号(行 政服务中心)	商务、办 公用地/ 办公用房	24,130.86	262,250,000.00	评估法	是
12	浙(2019)新昌县不 动产权第0033162号	鼓山中路116号(华 翔大厦)	商业综合 用地/非 住宅	9,279.60	70,729,000.00	评估法	否
13	尚未办理权证	多媒体传播中心		18,203.10	161,940,000.00	评估法	否
14	浙(2019)新昌县不 动产权第0004821号	康乐巷152室	住宅用地 /住宅	116.51	828,000.00	评估法	否
15	新房权证2012字第	文体路69、75-81号	商业用地 /非住宅	141.46	2,573,000.00	评估法	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	入账方式	是否 抵押 受限
	04371号、新国用 (2012)第2702号						
16	新房权证2012字第 04374号、新国用 (2012)第2700号	文体路125-141号一 层、二层	商业用地 /非住宅	1,003.53	12,478,000.00	评估法	否
17	新房权证2012字第 04364号、新国用 (2012)第2704号	东昌西路207号、209 号	住宅用地 /非住宅	80.86	827,000.00	评估法	否
18	新房权证2012字第 04367号、新国用 (2012)第2703号	平川路74号	商业用地 /非住宅	39.67	398,000.00	评估法	否
19	新房权证2012字第 04370号、新国用 (2012)第2697号	东昌西路130号	住宅用地 /非住宅	36.43	369,000.00	评估法	否
20	新房权证2012字第 04372号、新国用 (2012)第2701号	文体路69号6幢221 号	住宅用地 /住宅、车 棚	84.34	719,000.00	评估法	否
21	新房权证2012字第 04368号、新国用 (2012)第2699号	文体路69号6幢241 号	住宅用地 /住宅、车 棚	85.04	729,000.00	评估法	否
22	新房权证2012字第 04373号、新国用 (2012)第2695号	文体路69号6幢162 号	住宅用地 /住宅、车 棚	145.59	1,128,000.00	评估法	否
23	新房权证2012字第 04369号、新国用 (2012)第2696号	体育新村4幢121号	住宅用地 /住宅、车 棚	126.29	965,000.00	评估法	否
24	新房权证2012字第 04366号、新国用 (2012)第2698号	体育新村4幢122号	住宅用地 /住宅、车 棚	109.36	809,000.00	评估法	否
25	浙(2019)新昌县不 动产第0035197号	鼓山新村18幢202 室	住宅用地 /住宅	76.48	684,000.00	评估法	否
26	浙(2019)新昌县不 动产第0035198号	鼓山新村18幢302 室	住宅用地 /住宅	76.48	667,000.00	评估法	否
27	浙(2020)新昌县不	沃洲路96幢129号、	商业用地 /非住宅	54.30	542,000.00	评估法	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	入账方式	是否 抵押 受限
	动产权第0000198号	131号					
28	新房权证2013字第06617号、新国用(2013)第4608号	七星一村1幢8、9、12号	住宅用地 /非住宅	40.19	987,000.00	评估法	否
29	浙(2020)新昌县不动产权第0000197号	天姥路197号	商业用地 /非住宅	17.28	201,000.00	评估法	否
30	新房权证2013字第06569号、新国用(2013)第4602号	桂花园新村4B幢101-106	商业用地 /非住宅	563.30	4,746,000.00	评估法	否
31	浙(2019)新昌县不动产权第0025005号	茶亭新村9幢2、3号	住宅用地 /住宅	333.70	2,901,000.00	评估法	否
32	浙(2019)新昌县不动产权第0025007号	茶亭新村8幢7号	住宅用地 /住宅	150.57	1,336,000.00	评估法	否
33	浙(2019)新昌县不动产权第0025003号	茶亭新村8幢9-12号	住宅用地 /住宅	598.56	5,203,000.00	评估法	否
34	浙(2019)新昌县不动产权第0020206号	茶亭新村11幢141号	住宅用地 /住宅	82.14	767,000.00	评估法	否
35	浙(2019)新昌县不动产权第0035194号	七星一村1幢131号	住宅用地 /住宅	69.73	509,000.00	评估法	否
36	浙(2019)新昌县不动产权第0035203号	七星一村1幢122号	住宅用地 /住宅	68.55	501,000.00	评估法	否
37	浙(2019)新昌县不动产权第0035214号	七星一村1幢132号	住宅用地 /住宅	69.15	502,000.00	评估法	否
38	浙(2019)新昌县不动产权第0035202号	七星一村1幢231号	住宅用地 /住宅	68.55	500,000.00	评估法	否
39	浙(2019)新昌县不动产权第0035200号	七星一村1幢241号	住宅用地 /住宅	70.82	496,000.00	评估法	否
40	浙(2019)新昌县不动产权第0035204号	七星一村1幢242号	住宅用地 /住宅	70.82	496,000.00	评估法	否
41	浙(2019)新昌县不动产权第0035205号	七星一村1幢341号	住宅用地 /住宅	87.05	616,000.00	评估法	否

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	入账方式	是否 抵押 受限
42	浙(2019)新昌县不动产权第0035195号	七星一村1幢342号	住宅用地 /住宅	55.78	385,000.00	评估法	否
43	浙(2019)新昌县不动产权第0020301号	沃洲路137号(鼓山新村96号)	商业用地 /非住宅	25.28	344,000.00	评估法	否
44	浙(2019)新昌县不动产权第0020302号	沃洲路141号(鼓山新村96号)	商业用地 /非住宅	28.16	376,000.00	评估法	否
45	浙(2019)新昌县不动产权第0035193号	七星一村1幢311号	住宅用地 /住宅	83.98	613,000.00	评估法	否
46	浙(2018)新昌县不动产权第0019724号	同创家园1-7幢	住宅用地 /住宅	26,516.51	154,970,000.00	评估法	否
47	浙(2019)新昌县不动产权第0010719号	智慧家园1-2幢、配电室、传达室	住宅用地 /住宅	20,349.95	157,600,000.00	评估法	否
	合计			118,445.02	965,041,000.00		

### (10) 固定资产

2017-2019年末，公司固定资产账面价值分别为41,917.67万元、47,690.35万元和69,647.60万元，占当年总资产比例分别为2.80%、2.12%和3.31%。2019年末，公司固定资产较2018年末增加21,957.25万元，主要系2019年购入原海关大楼(2019年末账面价值0.54亿元)和原广电大厦(2019年末账面价值1.64亿元)，均按成本价入账，截至2019年末尚未明确是否自用或出租。

截至2019年12月31日，公司的固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	占比
房屋及建筑物	47,811.93	68.65%
机器设备	1,671.31	2.40%

项目	账面价值	占比
办公设备	362.75	0.52%
电子设备	388.93	0.56%
运输设备	455.25	0.65%
专用设备	18,026.40	25.88%
其他设备	931.02	1.34%
<b>合计</b>	<b>69,647.60</b>	<b>100.00%</b>

截至 2019 年 12 月 31 日，公司固定资产中房产资产明细如下：

序号	所有权证编号	证载用途	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	入账方式	抵押情况
1	浙(2019)新昌县不动产权证0008932号	办公用房	4,029.52	54,346,874.98	成本法	否
2	浙(2019)新昌县不动产权证0000879号	办公用房	2,444.92	164,028,749.98	成本法	否
3	新房权证2010字第05875号、新国用(2010)第3313号	商服用地/非住宅	940.34	4,025,445.50	成本法	是
4	新房权证2010字第05876号、新国用(2010)第3312号	商服用地/非住宅	940.34	4,779,948.00	成本法	是
5	新房权证2010字第05874号、新国用(2010)第3306号	商服用地/非住宅	940.34	3,991,576.55	成本法	是
6	无权证			246,946,710.24	成本法	
	<b>合计</b>			<b>478,119,305.25</b>		

### (11) 在建工程

2017-2019 年末，公司在建工程余额分别为 3,271.10 万元、1,416.75 万元和 9,023.54 万元，分别占当年总资产比例为 0.22%、0.06% 和 0.43%，该科目余额主要为建业大厦工程、大明市四号泵站工程和大明市新区污水外排工程等在建项目。公司在建工程 2018 年末较 2017 年末减少 56.69%，主要系户表改造工程完工后转入固定资产；

2019年末较2018年末增长536.92%，主要系2019年新增了新昌县农村饮用水达标提标工程、建业大厦工程等，另外大明市新区污水外排工程和大明市四号泵站工程2019年发生工程款增加。

### （12）无形资产

2017-2019年末，公司无形资产账面价值分别为68,406.80万元、70,689.33万元和152,512.41万元，分别占当年总资产的比例为4.57%、3.14%和7.26%。公司的无形资产主要包括砂石资源、停车场经营权等。发行人无形资产账面价值2018年末较2017年末增加3.34%，增幅不大。2019年末较2018年末增加115.75%，主要系新增土地使用权及停车场经营权。截至2019年末，发行人无形资产中的土地资产情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	抵押情况
1	支付土地出让金	新国用(2010)第1729号	新昌县梅渚镇铁牛村	划拨	公共基础设施用地	1,950.00	220,361.50	成本法	是	否
2	支付土地出让金	新国用(2010)第1728号	新昌县梅渚镇铁牛村	划拨	公共基础设施用地	1,800.00	122,461.62	成本法	是	否
3	招拍挂	新国用(2014)第3757号	南明街道新民村(2014年经16号)	出让	商业、住宅用地	9,394.00	3,902,568.38	成本法	是	是
4	支付土地出让金	新国用(2014)2311号	新昌县南明街道盘龙里1号地块	划拨	公共服务用地	3,618.00	161,516.02	成本法	是	否



序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	抵押情况
5	支付土地出让金	新国用(2014)2312号	新昌县南明街道盘龙里2号地块	划拨	公共服务用地	95.00		成本法	是	否
6	支付土地出让金	新国用(2014)2313号	新昌县南明街道盘龙里3号地块	划拨	公共服务用地	373.00		成本法	是	否
7	招拍挂	浙(2018)新昌县不动产权第0018048	新昌县下三溪村后江滨南路南地块(下三溪村)	出让	商务金融用地	9,322.00	15,117,239.02	成本法	是	否
8	招拍挂	浙(2019)新昌县不动产权第0023808号	新昌县城南乡石溪村(2019经26号)	出让	商服用地	28,000.00	27,685,301.92	成本法	是	否
9	招拍挂	浙(2019)新昌县不动产权第0026912号	新昌县羽林街道拔毛村初丝湾	出让	工业用地	26,207.00	14,128,986.00	成本法	是	否
10	支付土地出让金	新国用(2012)第7004号	原城东大院土地	出让	商业住宅用地	2,527.76	9,932,412.00	成本法	是	否
11	支付土地出让金	新国用(2012)第7005号 <sup>1</sup>	原防疫站土地	出让	商业住宅用地	2,317.56	11,269,522.13	成本法	是	否
12		尚未办理权证					1,130,875.58		否	否
		合计					<b>83,671,244.17</b>			

注1：尚未办理权证的土地为发行人通过支付土地征用费等方式获取，入账依据为实际支付的金额，符合会计准则。

## 2、负债结构分析

### 发行人2017-2019年负债结构情况表

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	306,131.77	23.19%	73,630.00	4.82%	44,444.08	4.11%
应付票据及应付账款	14,895.88	1.13%	60,488.25	3.96%	9,757.87	0.90%
预收款项	280.13	0.02%	495.77	0.03%	3,060.99	0.28%
应付职工薪酬	462.13	0.04%	580.35	0.04%	223.38	0.02%
应交税费	345.44	0.03%	483.11	0.03%	550.88	0.05%
其他应付款	97,732.03	7.40%	217,940.15	14.27%	244,373.56	22.60%
一年内到期的非流动负债	125,074.93	9.47%	115,432.23	7.56%	17,296.00	1.60%
<b>流动负债合计</b>	<b>544,922.31</b>	<b>41.28%</b>	<b>469,049.85</b>	<b>30.72%</b>	<b>319,706.77</b>	<b>29.56%</b>
长期借款	712,131.90	53.95%	895,355.71	58.64%	731,750.00	67.66%
长期应付款	53,289.35	4.04%	141,608.85	9.27%	9,857.05	0.91%
递延收益	496.92	0.04%	530.42	0.03%	563.92	0.05%
递延所得税负债	9,221.23	0.70%	20,308.09	1.33%	19,626.97	1.81%
<b>非流动负债合计</b>	<b>775,139.40</b>	<b>58.72%</b>	<b>1,057,803.07</b>	<b>69.28%</b>	<b>761,797.94</b>	<b>70.44%</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,320,061.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,526,852.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,081,504.71</b>	<b>100.00%</b>

2017-2019 年末，发行人负债合计分别为 1,081,504.71 万元、1,526,852.92 万元和 1,320,061.71 万元。截至 2019 年末，发行人流动负债合计 544,922.31 万元，占负债合计的比重为 41.28%，流动负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债和其他应付款构成；非流动负债合计 775,139.40 万元，占负债合计的比重为 58.72%，长期负债主要由长期借款和长期应付款构成。

#### （1）短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款分别 44,444.08 万元、73,630.00 万元和 306,131.77 万元，占负债合计的比重分别为 4.11%、4.82%和

23.19%，主要由质押借款和保证借款构成。该科目占总负债比例及金额呈现增加趋势，主要原因系质押借款和保证借款增加。

### （2）应付票据

2017-2019年末，公司应付票据余额分别为0万元、50,000.00万元和5,000.00万元，分别占总负债比例为0%、3.27%和0.38%。

2018年末，公司应付票据余额50,000.00万元，主要系公司应付浙江自贸区龙顺融资租赁有限公司的商业承兑汇票。2019年末，公司应付票据余额下降，主要系公司应付浙江自贸区龙顺融资租赁有限公司的商业承兑汇票50,000.00万元到期承兑所致。

### （3）应付账款

2017-2019年末，公司应付账款余额分别为9,757.87万元、10,488.25万元和9,895.88万元，分别占总负债比例为0.90%、0.69%和0.75%。公司的应付账款主要系应付各污水处理公司的污水处理费，报告期内较为稳定。

2019年末，前五大应付账款情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	占应付账款期末余额合计数比例（%）
嵊州市君集污水深度处理有限公司	污水处理费	3,060.25	30.92
绍兴市首创污水处理有限公司	污水处理费	1,243.26	12.56
绍兴市嵊新首创污水处理有限公司	污水、污泥处理费	1,212.90	12.26
新昌中法供水有限公司	水费	967.86	9.78
浙江晟民园林建设有限公司	工程款	469.52	4.74
合计		<b>6,953.79</b>	<b>70.26</b>

#### （4）预收款项

2017-2019年末，发行人预收款项分别为3,060.99万元、495.77万元和280.13万元，占总负债比例分别为0.28%、0.03%和0.02%，金额及占比重较小。发行人预收款项2018年末较2017年末减少83.80%；2019年末较2018年末减少43.50%，原因系部分工程项目已完工，预收的工程款转营业收入。

截至2019年12月31日，公司的预收款项账龄结构如下：

单位：万元

账龄	期末余额	占预收款项总额比例
1年以内	48.42	17.29%
1-2年	28.28	10.10%
2-3年	27.48	9.81%
3年以上	175.94	62.81%
合计	<b>280.13</b>	<b>100.00%</b>

#### （5）应付职工薪酬

2017-2019年末，公司应付职工薪酬分别为223.38万元、580.35万元和462.13万元，占当年负债合计的比重分别为0.02%、0.04%和0.04%，占比较小。

#### （6）应交税费

2017-2019年末，公司应交税费分别为550.88万元、483.11万元和345.44万元，占当年负债合计的比重分别为0.05%、0.03%和0.03%，占比较小。

#### （7）其他应付款

2017-2019 年末，公司其他应付款分别为 244,373.56 万元、217,940.15 万元和 97,732.03 万元，占当年负债合计的比重分别为 22.60%、14.27%和 7.40%。公司的其他应付款主要系与关联方或关系密切单位的往来款。2019 年末，公司其他应付款较 2018 年末减少 120,208.12 万元，主要系归还部分应付其他单位往来款所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，其他应付款前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应付款期末余额合计比例（%）
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	往来款	38,368.33	39.95
新昌县星烨医疗器械有限公司	往来款	37,790.20	39.35
新昌商城有限公司	往来款	8,943.07	9.31
新昌县建筑业管理局	往来款	3,000.00	3.12
南明街道办事处	往来款	1,000.00	1.04
合计		<b>89,101.59</b>	<b>92.77</b>

2017-2019 年末，公司其他应付款中应付利息分别为 313.39 万元、2,197.96 万元和 1,684.09 万元，占总负债比例分别为 0.03%、0.14%和 0.13%，金额及占比较小。

#### （8）一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 17,296.00 万元、115,432.23 万元和 125,074.93 万元，占当年负债合计的比重分别为 1.60%、7.56%和 9.47%。2018 年末较 2017 年末增加 567.39%，主要原因系 1 年内到期的长期借款增加；2019 年末较 2018 年末增加 8.35%，主要原因系 1 年内到期的长期应付款增加。

#### （9）长期借款

2017-2019 年末，公司长期借款余额分别为 731,750.00 万元、895,355.71 万元和 712,131.90 万元，占负债合计的比重分别为 67.66%、58.64% 和 53.95%，占比较大，是公司的最主要融资手段。公司长期借款主要为质押及保证借款。截至 2019 年末，发行人质押及保证借款余额 427,600.00 万元，占长期借款总额 60.05%。2018 年末长期借款余额较 2017 年末增长 22.36%，主要原因系质押及保证借款增加；2019 年末长期借款余额较 2018 年末减少 20.46%，主要原因系保证借款和质押及保证借款减少。

#### （10）长期应付款

2017-2019 年末，公司长期应付款分别为 1,000.00 万元、115,000.00 万元和 49,000.00 万元，占当年总负债比例分别为 0.09%、7.53% 和 3.71%。2018 年末长期应付款较 2017 年末增幅较大，主要原因系应付杭州睿泮越启投资管理合伙企业委托贷款增加 114,000.00 万元所致；2019 年末较 2018 年末减少 57.39%，主要原因系应付杭州睿泮越启投资管理合伙企业款项减少。

2017-2019 年末，公司专项应付款分别 8,857.05 万元、26,608.85 万元和 4,289.35 万元，占当年总负债比例分别为 0.82%、1.74% 和 0.32%。2018 年末专项应付款较 2017 年末增加 200.43%，主要原因系收到财政拨款用于未来项目的建设。2019 年末较 2018 年末减少 83.88%，主要原因系部分专项应付款转为资本公积。

#### （11）递延所得税负债

2017-2019 年末，公司递延所得税负债分别为 19,626.97 万元、20,308.09 万元和 9,221.23 万元，占负债合计的比例分别为 1.81%、1.33% 和 0.70%，金额及占比相对较小。2019 年末，发行人递延所得税负债相较于 2018 年末减少 11,086.85 万元，原因系 2019 年度子公司减少，对应的递延所得税负债也减少。

### （12）发行人有息负债及偿还压力测算

截至 2019 年末，发行人有息负债合计 1,240,077.22 万元，具体明细如下：

单位：万元

借款单位	债权人	借款账面余额	借款期限		借款利率	抵质押情况	款项性质
			借款日	约定还款日			
新昌县城市开发建设有限公司	国隆君途融资租赁有限公司	4,807.02	2019/11/19	2020/11/18	4.01%	质押借款	融资租赁借款
新昌县城市开发建设有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	883.27	2019/8/23	2020/5/28	8.46%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市开发建设有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	913.90	2019/8/23	2020/11/28	8.46%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市开发建设有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	945.60	2019/8/23	2021/5/28	8.46%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市开发建设有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	978.40	2019/8/23	2021/11/28	8.46%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市开发建设有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,012.33	2019/8/23	2022/5/28	8.46%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市开发建设有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,047.44	2019/8/23	2022/11/28	8.46%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市开发建设有限公司	广州越秀融资租赁	1,083.77	2019/8/23	2023/5/28	8.46%	保证借款	融资租赁借款

司	有限公司						
新昌县城市开 发建设有限公 司	广州越秀 融资租赁 有限公司	1,121.36	2019/8/23	2023/11/28	8.46%	保证借 款	融资租 赁借款
新昌县城市开 发建设有限公 司	广州越秀 融资租赁 有限公司	1,160.26	2019/8/23	2024/8/28	8.46%	保证借 款	融资租 赁借款
新昌县城市开 发建设有限公 司	宁波银行 绍兴分行	10,000.00	2017/1/3	2022/1/3	5.50%	保证借 款	银行借 款
新昌县城市开 发建设有限公 司	中国农业 银行新昌 县支行	10,000.00	2016/7/27	2033/7/26	4.9%基 础利率 上浮 15%	质押、保 证借款	银行借 款
新昌县城市开 发建设有限公 司	中国农业 银行新昌 县支行	22,000.00	2016/7/29	2033/7/28	4.9%基 础利率 上浮 15%	质押、保 证借款	银行借 款
新昌县城市开 发建设有限公 司	中国农业 银行新昌 县支行	1,000.00	2017/1/10	2040/9/11	4.9%基 础利率 上浮 9%	质押、保 证借款	银行借 款
新昌县城市开 发建设有限公 司	中国农业 银行新昌 县支行	1,000.00	2017/1/10	2040/9/20	4.9%基 础利率 上浮 9%	质押、保 证借款	银行借 款
新昌县城市开 发建设有限公 司	中国农业 银行新昌 县支行	3,000.00	2017/1/10	2027/6/8	4.75%	质押、保 证借款	银行借 款
新昌县城市开 发建设有限公 司	中国农业 银行新昌 县支行	10,000.00	2017/1/10	2027/12/15	4.75%	质押、保 证借款	银行借 款
新昌县城市开 发建设有限公 司	中国农业 银行新昌 县支行	10,000.00	2017/1/10	2028/6/6	4.75%	质押、保 证借款	银行借 款
新昌县城市开 发建设有限公 司	中国农业 银行新昌 县支行	10,000.00	2017/1/10	2028/12/15	4.75%	质押、保 证借款	银行借 款
新昌县城市开 发建设有限公 司	中国农业 银行新昌 县支行	9,000.00	2017/1/10	2029/6/6	4.75%	质押、保 证借款	银行借 款
新昌县城市开 发建设有限公 司	中国农业 银行新昌 县支行	10,000.00	2017/1/10	2029/12/15	4.75%	质押、保 证借款	银行借 款



新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	8,000.00	2017/1/10	2030/12/18	4.75%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	2,000.00	2017/4/1	2038/9/13	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	10,000.00	2017/4/1	2038/12/13	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	12,000.00	2017/4/1	2039/6/13	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	13,000.00	2017/4/1	2039/12/12	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	10,000.00	2017/4/1	2040/6/11	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	13,000.00	2017/4/1	2040/12/17	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	10,000.00	2017/4/19	2034/6/15	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	10,000.00	2017/4/19	2034/12/15	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	10,000.00	2017/4/19	2035/6/15	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	10,000.00	2017/4/19	2035/12/17	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	13,000.00	2017/4/19	2036/12/15	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	10,000.00	2017/4/19	2036/6/16	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	10,000.00	2017/4/19	2037/6/15	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌	14,000.00	2017/4/19	2037/12/15	4.90%	质押、保证借款	银行借款

司	县支行						
新昌县城市开发建设有限公司	中国农业银行新昌县支行	13,000.00	2017/4/19	2038/6/15	4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2020/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	3,700.00	2018/9/30	2020/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2020/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2020/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2021/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	4,700.00	2018/9/30	2021/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2021/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2021/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2022/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	4,700.00	2018/9/30	2022/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款

新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2022/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2022/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2023/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	4,700.00	2018/9/30	2023/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2023/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2023/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2024/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	5,700.00	2018/9/30	2024/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2024/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2024/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2025/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款

新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	5,700.00	2018/9/30	2025/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2025/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2025/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2026/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	5,700.00	2018/9/30	2026/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2026/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2026/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2027/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	7,700.00	2018/9/30	2027/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2027/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2027/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款

新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2028/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2028/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	7,600.00	2018/9/30	2028/8/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2020/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	9,700.00	2018/9/30	2020/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2020/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2020/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2021/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	9,700.00	2018/9/30	2021/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2021/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2021/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款

新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2022/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	9,700.00	2018/9/30	2022/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2022/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2022/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2023/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	9,700.00	2018/9/30	2023/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2023/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2023/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2024/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	14,700.00	2018/9/30	2024/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2024/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款

新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2024/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2025/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	19,700.00	2018/9/30	2025/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2025/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2025/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2026/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	19,700.00	2018/9/30	2026/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2026/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2026/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/9/30	2027/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	6,700.00	2018/9/30	2027/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款

新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	13,000.00	2018/9/30	2027/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/10/9	2027/9/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/10/9	2027/12/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/10/9	2028/3/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	100.00	2018/10/9	2028/6/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	中信银行股份有限公司绍兴新昌支行	19,600.00	2018/10/9	2028/8/20	6.37%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	杭州银行绍兴新昌支行	250.00	2017/4/14	2020/4/20	月利率， 0.4583 7%	保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	杭州银行绍兴新昌支行	250.00	2017/4/14	2020/10/20	月利率， 0.4583 7%	保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	杭州银行绍兴新昌支行	250.00	2017/4/14	2021/4/20	月利率， 0.4583 7%	保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	杭州银行绍兴新昌支行	250.00	2017/4/14	2021/10/20	月利率， 0.4583 7%	保证借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	杭州银行绍兴新昌支行	44,750.00	2017/4/14	2022/4/11	月利率， 0.4583 7%	保证借款	银行借款



新昌县城市开发建设有限公司	杭州睿泮越启投资管理合伙企业	26,000.00	2017/9/21	2020/9/11	4.70%	信用借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	杭州睿泮越启投资管理合伙企业	24,000.00	2017/9/26	2020/9/11	4.70%	信用借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	杭州睿泮越启投资管理合伙企业	16,000.00	2017/10/11	2020/9/11	4.70%	信用借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	杭州睿泮越启投资管理合伙企业	17,600.00	2017/9/21	2022/10/10	4.70%	信用借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	杭州睿泮越启投资管理合伙企业	18,730.00	2017/9/26	2022/10/10	4.70%	信用借款	银行借款
新昌县城市开发建设有限公司	杭州睿泮越启投资管理合伙企业	11,670.00	2017/10/11	2022/10/10	4.70%	信用借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	3,000.00	2019/10/24	2020/1/15	6.36%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	3,000.00	2019/10/24	2020/7/15	6.36%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	3,000.00	2019/10/24	2021/1/15	6.36%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	3,000.00	2019/10/24	2021/7/15	6.36%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	3,000.00	2019/10/24	2022/1/15	6.36%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	3,000.00	2019/10/24	2022/7/15	6.36%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资集团有	华融金融租赁股份	3,000.00	2019/10/24	2023/1/15	6.36%	保证借款	融资租赁借款

限公司	有限公司						
新昌县城市建设投资集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	3,000.00	2019/10/24	2023/7/15	6.36%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	3,000.00	2019/10/24	2024/1/15	6.36%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	3,000.00	2019/10/24	2024/7/15	6.36%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	中信银行绍兴新昌支行	10,000.00	2019/2/12	2020/2/5	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	中信银行绍兴新昌支行	20,000.00	2019/1/10	2020/1/7	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	中信银行绍兴新昌支行	10,000.00	2019/1/10	2020/1/10	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	中信银行绍兴新昌支行	20,000.00	2019/1/10	2020/1/2	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	中信银行绍兴新昌支行	20,000.00	2019/2/12	2020/2/12	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城镇污水处理有限公司	兴业银行绍兴分行	4,440.00	2019/3/27	2020/3/27	基准利率+0.91%	质押借款	银行借款
新昌县城镇污水处理有限公司	兴业银行绍兴分行	9,900.00	2019/3/27	2020/3/26	基准利率+0.91%	保证借款	银行借款
新昌县城镇污水处理有限公司	南京银行杭州分行	5,000.00	2019/5/29	2020/5/19	基准利率+2.49%	保证借款	银行借款
新昌县城镇污水处理有限公司	中国光大银行绍兴支行	6,000.00	2019/5/31	2020/5/20	5.22%	保证借款	银行借款
新昌县城镇污水处理有限公司	国诚融资租赁（浙江）有限公司	5,000.00	2019/7/4	2020/7/3	3.66%	质押借款	融资租赁借款

新昌县城镇污水治理有限公司	浙江新昌浦发村镇银行	980.00	2019/8/27	2022/8/26	6.18%	保证借款	银行借款
新昌县城镇物业管理有限公司	南京银行杭州分行	2,500.00	2019/5/29	2020/5/19	基准利率+2.49%	保证借款	银行借款
新昌县城镇物业管理有限公司	兴业银行绍兴分行	9,900.00	2019/7/3	2020/7/3	基准利率+0.91%	保证借款	银行借款
新昌县城镇物业管理有限公司	兴业银行绍兴分行	3,947.00	2019/7/4	2020/7/4	基准利率+0.91%	质押借款	银行借款
新昌县城乡市政园林建设有限公司	兴业银行绍兴分行	4,440.00	2019/2/25	2020/2/25	基准利率+0.91%	质押借款	银行借款
新昌县城乡市政园林建设有限公司	兴业银行绍兴分行	9,900.00	2019/12/19	2020/12/18	基准利率+0.635%	保证借款	银行借款
新昌县城乡市政园林建设有限公司	杭州银行新昌支行	5,000.00	2019/9/24	2020/9/23	5.66%	保证借款	银行借款
新昌县城乡市政园林建设有限公司	国诚融资租赁（浙江）有限公司	4,000.00	2019/3/18	2020/3/18	4.8%	质押借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行股份有限公司新昌支行	2,500.00	2015/5/29	2020/4/16	6.18%	抵押、保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行股份有限公司新昌支行	800.00	2015/6/30	2020/4/16	7.13%	抵押、保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行股份有限公司新昌支行	4,000.00	2015/8/31	2020/4/16	7.00%	抵押、保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有	绍兴银行股份有限	5,094.33	2019/6/28	2034/6/28	6.86%	抵押借款	银行借款

限公司	公司新昌支行						
新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行股份有限公司新昌支行	4,833.33	2019/6/28	2034/6/28	6.86%	抵押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行股份有限公司新昌支行	4,572.33	2019/6/28	2034/6/28	6.86%	抵押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	云南国际信托有限公司	5,000.00	2019/5/24	2020/3/25	6.50%	保证借款	信托借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	云南国际信托有限公司	5,000.00	2019/5/24	2020/3/25	6.50%	保证借款	信托借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	云南国际信托有限公司	3,000.00	2019/5/24	2020/3/25	6.50%	保证借款	信托借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	宁波银行股份有限公司绍兴分行	50,000.00	2016/7/22	2021/7/22	6.45%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中国建设银行新昌支行	16,000.00	2017/1/24	2022/1/24	5.70%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中国建设银行新昌支行	40,000.00	2017/4/24	2022/4/24	5.70%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中国光大银行绍兴支行	9,000.00	2019/9/30	2022/9/26	5.70%	抵押、保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中国光大银行绍兴支行	27,000.00	2019/10/22	2022/9/26	5.99%	抵押、保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	浙江省富浙融资租赁有限公司	15,000.00	2019/12/20	2024/12/19	8.30%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	华林证券股份有限公司	5,500.00	2019/5/24	2020/5/25	3.40%	质押借款	
新昌县城市建设投资发展有限公司	国隆君途融资租赁	15,000.00	2019/11/11	2020/11/9	4.23%	质押借款	融资租赁借款

有限公司	有限公司						
新昌县城市建设投资发展有限公司	国隆君途融资租赁有限公司	15,000.00	2019/11/28	2020/11/26	4.23%	质押借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中信银行绍兴新昌支行	18,895.10	2019/12/17	2020/11/18	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中信银行绍兴新昌支行	18,895.10	2019/12/13	2020/12/2	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中信银行绍兴新昌支行	9,447.55	2019/12/19	2020/11/25	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中信银行绍兴新昌支行	20,000.00	2019/3/14	2020/3/12	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县长诏水电发展有限公司	新昌浦发村镇银行	700.00	2019/3/29	2022/3/28	5.605%	保证借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	中国民生银行绍兴分行	1,520.00	2019/3/5	2020/2/27	5.0025%	质押借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	绍兴银行新昌支行	4,000.00	2019/10/31	2020/10/23	6.50%	保证借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	交通银行绍兴新昌支行	2,000.00	2019/11/8	2020/11/8	5.0025%	抵押借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	中国银行新昌支行	1,500.00	2014/9/19	2020/5/10	5.88%	保证借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	中国银行新昌支行	1,500.00	2015/6/18	2020/10/20	5.88%	保证借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	中国银行新昌支行	1,500.00	2014/12/18	2021/5/10	5.88%	保证借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	中国银行新昌支行	1,500.00	2014/12/18	2021/10/20	5.88%	保证借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	中国民生银行绍兴分行	4,000.00	2019/11/29	2021/11/27	5.75%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲排水有限公司	上海浦东发展银行绍兴嵊州支行	2,100.00	2019/10/17	2020/3/27	4.935%	质押借款	银行借款
新昌县沃洲排水有限公司	上海浦东发展银行	3,000.00	2019/10/29	2020/10/28	5.5875%	保证借款	银行借款

	绍兴嵊州支行						
新昌县沃洲排水有限公司	南京银行杭州分行	1,500.00	2019/9/25	2020/9/10	6.54%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲排水有限公司	永赢金融租赁有限公司	396.53	2018/9/21	2020/1/21	8.45%	保证借款	融资租赁借款
新昌县沃洲排水有限公司	永赢金融租赁有限公司	399.40	2018/9/21	2020/4/21	8.45%	保证借款	融资租赁借款
新昌县沃洲排水有限公司	永赢金融租赁有限公司	402.13	2018/9/21	2020/7/21	8.45%	保证借款	融资租赁借款
新昌县沃洲排水有限公司	永赢金融租赁有限公司	404.78	2018/9/21	2020/10/21	8.45%	保证借款	融资租赁借款
新昌县沃洲排水有限公司	永赢金融租赁有限公司	407.66	2018/9/21	2021/1/21	8.45%	保证借款	融资租赁借款
新昌县沃洲排水有限公司	永赢金融租赁有限公司	410.74	2018/9/21	2021/4/21	8.45%	保证借款	融资租赁借款
新昌县沃洲排水有限公司	永赢金融租赁有限公司	411.61	2018/9/21	2021/9/21	8.45%	保证借款	融资租赁借款
新昌县沃洲自来水有限公司	绍兴银行新昌支行	6,500.00	2019/11/21	2020/10/23	6.50%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	绍兴银行新昌支行	1,000.00	2019/10/31	2020/10/23	6.50%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	南京银行杭州分行	4,000.00	2019/9/29	2020/9/10	6.54%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	宁波银行绍兴分行	2,800.00	2019/1/16	2020/1/16	5.655%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	宁波银行绍兴分行	5,700.00	2019/6/26	2020/6/26	6.96%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	宁波银行绍兴分行	1,500.00	2019/7/5	2020/7/3	6.09%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	兴业银行绍兴分行	6,000.00	2019/3/15	2020/3/3	定价基准利率+0.91%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	上海银行绍兴分行	1,900.00	2019/11/25	2020/11/25	4.57%	质押借款	银行借款
新昌县沃洲自	中国农业	1,440.00	2019/10/31	2020/10/30	4.785%	抵押借	银行借

来水有限公司	银行新昌县支行						款	款
新昌县沃洲自来水有限公司	中国农业银行新昌县支行	3,600.00	2019/10/30	2020/10/29	4.785%	抵押、保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	工商银行新昌支行	1,000.00	2016/11/1	2022/12/20	4.90%	保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	工商银行新昌支行	1,000.00	2016/11/1	2022/6/20	4.90%	保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	工商银行新昌支行	1,000.00	2016/11/1	2021/12/20	4.90%	保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	工商银行新昌支行	1,000.00	2016/11/1	2021/6/20	4.90%	保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	工商银行新昌支行	1,000.00	2016/11/1	2020/12/20	4.90%	保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	工商银行新昌支行	1,000.00	2016/11/1	2020/6/20	4.90%	保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	工商银行新昌支行	1,000.00	2016/8/11	2023/6/20	4.90%	保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	工商银行新昌支行	500.00	2016/8/11	2023/12/20	4.90%	保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	工商银行新昌支行	500.00	2016/8/11	2023/12/20	4.90%	保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	上海银行绍兴分行	1,000.00	2018/9/27	2020/9/26	5.70%	保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	上海银行绍兴分行	3,600.00	2018/9/27	2020/9/26	5.70%	保证借款	银行借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	601.69	2018/11/22	2020/3/23	8.25%	保证借款	融资租赁借款	融资租赁借款
新昌县沃洲自来水有限公司	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	613.54	2018/11/22	2020/9/21	8.25%	保证借款	融资租赁借款	融资租赁借款
新昌县沃洲自来水有限公司	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	622.94	2018/11/22	2021/3/24	8.25%	保证借款	融资租赁借款	融资租赁借款
新昌县沃洲自来水有限公司	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	635.55	2018/11/22	2021/9/24	8.25%	保证借款	融资租赁借款	融资租赁借款
新昌县沃洲自	贵阳贵银	646.01	2018/11/22	2022/3/24	8.25%	保证借	融资租	融资租

来水有限公司	金融租赁 有限责任 公司						款	赁借款
新昌县沃洲自 来水有限公司	贵阳贵银 金融租赁 有限责任 公司	634.43	2018/11/22	2022/11/22	8.25%	保证借 款	融资租 赁借款	
新昌县沃洲自 来水有限公司	贵阳贵银 金融租赁 有限责任 公司	601.69	2019/1/10	2020/5/11	8.821%	保证借 款	融资租 赁借款	
新昌县沃洲自 来水有限公司	贵阳贵银 金融租赁 有限责任 公司	613.54	2019/1/10	2020/11/9	8.821%	保证借 款	融资租 赁借款	
新昌县沃洲自 来水有限公司	贵阳贵银 金融租赁 有限责任 公司	622.94	2019/1/10	2021/5/12	8.821%	保证借 款	融资租 赁借款	
新昌县沃洲自 来水有限公司	贵阳贵银 金融租赁 有限责任 公司	635.55	2019/1/10	2021/11/9	8.821%	保证借 款	融资租 赁借款	
新昌县沃洲自 来水有限公司	贵阳贵银 金融租赁 有限责任 公司	646.01	2019/1/10	2022/5/12	8.821%	保证借 款	融资租 赁借款	
新昌县沃洲自 来水有限公司	贵阳贵银 金融租赁 有限责任 公司	634.43	2019/1/10	2023/1/10	8.821%	保证借 款	融资租 赁借款	
新昌县沃洲自 来水有限公司	广州越秀 融资租赁 有限公司	904.87	2018/11/22	2020/5/29	8.50%	保证借 款	融资租 赁借款	
新昌县沃洲自 来水有限公司	广州越秀 融资租赁 有限公司	939.59	2018/11/22	2020/11/29	8.50%	保证借 款	融资租 赁借款	
新昌县沃洲自 来水有限公司	广州越秀 融资租赁 有限公司	975.64	2018/11/22	2021/5/29	8.50%	保证借 款	融资租 赁借款	
新昌县沃洲自 来水有限公司	广州越秀 融资租赁 有限公司	1,013.07	2018/11/22	2021/11/29	8.50%	保证借 款	融资租 赁借款	
新昌县沃洲自	广州越秀	1,051.94	2018/11/22	2022/5/29	8.50%	保证借	融资租	



来水有限公司	融资租赁有限公司						款	赁借款
新昌县沃洲自来水有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,092.30	2018/11/22	2022/11/29	8.50%	保证借款		融资租赁借款
新昌县沃洲自来水有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,134.20	2018/11/22	2023/5/29	8.50%	保证借款		融资租赁借款
新昌县沃洲自来水有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	1,177.72	2018/11/22	2023/11/29	8.50%	保证借款		融资租赁借款
新昌县沃洲自来水有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	1,000.00	2015/12/18	2025/12/17	1.20%	信用借款		其他
新昌县水务集团有限公司	宁波宝都商贸有限公司	5,000.00	2019/12/17	2020/12/17	5.66%	信用借款		其他
新昌县城建投资集团有限公司	浙江省新昌县投资发展集团有限公司	12,838.63	2019/8/1	2024/12/31	4.35%-6.50%	保证借款		其他
新昌县城建投资发展有限公司	新昌商城有限公司	8,900.00	2019/9	2021/8	6.53%	保证借款		其他
新昌县城建投资发展有限公司	新昌县建筑业管理局	3,000.00	2017/3	2020/6	6.00%	保证借款		其他
新昌县水务集团有限公司	浙江省新昌县投资发展集团有限公司	6,000.00	2013/5	2020/4	6.60%	保证借款		其他
新昌县水务集团有限公司	浙江省新昌县投资发展集团有限公司	5,000.00	2018/9	2023/9	8.00%	保证借款		其他
新昌县沃洲自来水有限公司	浙江省新昌县投资发展集团有限公司	7,000.00	2018/9	2023/9	8.00%	保证借款		其他
<b>合计</b>		<b>1,240,077.22</b>						

截至2019年12月末，发行人未发生高利融资。

根据截至 2019 年末发行人有息债务期限结构，发行人债券存续期内有息负债偿还情况如下表所示：

### 债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 年及 以后
有息负债当年偿还规模	44.52	9.81	22.66	4.12	5.70	2.80	2.70	4.20	4.86	22.65
其中：银行借款偿还规模	28.92	7.55	16.64	1.80	2.20	2.70	2.70	4.20	4.86	22.65
信托计划偿还规模	1.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	14.30	2.26	6.01	2.32	3.50	0.10	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	6.30	-
<b>合计</b>	<b>44.52</b>	<b>9.81</b>	<b>22.96</b>	<b>4.42</b>	<b>6.00</b>	<b>3.10</b>	<b>3.00</b>	<b>4.50</b>	<b>11.16</b>	<b>22.65</b>

注：测算本期债券偿付规模时，假设本期债券利率为 5%。

### （三）营运能力分析

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计（万元）	2,101,021.67	2,254,800.66	1,496,136.83
负债合计（万元）	1,320,061.71	1,526,852.92	1,081,504.71
营业收入（万元）	128,342.14	27,699.35	70,095.03
存货周转率（次/年） <sup>1</sup>	0.12	0.03	0.08
总资产周转率（次/年） <sup>2</sup>	0.06	0.01	0.05
应收账款周转率（次/年） <sup>3</sup>	12.27	1.65	2.35

注：1、存货周转率=营业成本/年初末平均存货余额，2017 年平均数用 2017 年末数替代。

2、总资产周转率=营业收入/年初末平均资产总计，2017 年平均数用 2017 年末数替代。

3、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额，2017年应收账款平均余额用2017年末数替代。

2017-2019年，发行人存货周转率分别为0.08次/年、0.03次/年和0.12次/年，发行人从事的城市基础设施建设等业务具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点，故存货周转率相对其他行业较低。

2017-2019年，发行人总资产周转率分别为0.05次/年、0.01次/年和0.06次/年，发行人资产规模较大，总资产周转率相对较低。

#### （四）盈利能力分析

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入（万元）	128,342.14	27,699.35	70,095.03
利润总额（万元）	11,865.23	18,316.25	3,985.27
净利润（万元）	11,747.58	17,194.49	3,261.65
归属于母公司所有者的净利润（万元）	12,016.83	17,434.31	3,479.18
营业毛利率 <sup>1</sup>	-3.69%	-22.97%	-0.19%
净资产收益率 <sup>2</sup>	1.56%	3.01%	0.79%
总资产报酬率 <sup>3</sup>	1.12%	1.19%	0.60%

注：1、营业毛利率=1-营业成本/营业收入

2、净资产收益率=净利润/期初末平均净资产，2017年平均数用2017年末数代替。

3、总资产报酬率=息税前利润/年平均资产=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/年平均资产总计，2017年平均数用2017年末数代替。

2017-2019年度，发行人分别实现营业收入70,095.03万元、27,699.35万元及128,342.14万元，分别实现利润总额3,985.27万元、18,316.25万元及11,865.23万元，分别实现归属于母公司所有者的净利3,479.18万元、17,434.31万元及12,016.83万元。发行人营业收入2018年度较2017年度下降60.48%，主要原因系土地开发业务整理周

期较长，2018年度未实现土地开发业务收入；2019年度较2018年度增长363.34%，主要原因系公司从2018年下半年开始从事物资销售业务，随着物资销售业务的开拓，订单增加，收入规模快速增长。发行人净利润2018年度较2017年度上升427.17%，主要原因系2018年度起新昌县政府加大了对发行人的支持力度，补贴收入大幅增长；2019年度较2018年度下降31.68%，主要原因系2019年度公司业务规模扩大，销售费用、管理费用和财务费用较2018年度有所增加，导致盈利水平略有下滑。发行人作为新昌县城城区城市建设的重要主体，承担了自来水供应、污水处理、电力供应等城市运营的任务，毛利率较低，得到了新昌县政府的大力支持，净利润受补贴影响较大。

### 发行人2017-2019年度营业收入构成

单位：万元

业务名称	2019年	占比	2018年	占比	2017年	占比
自来水销售	6,348.92	4.95%	6,349.02	22.92%	6,047.38	8.63%
污水处理费	3,629.46	2.83%	3,613.69	13.05%	3,436.40	4.90%
工程施工	6,986.61	5.44%	10,900.28	39.35%	10,123.38	14.44%
电力销售	1,211.27	0.94%	233.09	0.84%	830.55	1.18%
市场摊位租赁服务	3,100.39	2.42%	3,567.26	12.88%	3,887.14	5.55%
房屋租赁服务	1,293.64	1.01%	276.11	1.00%	185.19	0.26%
工程代建	3,027.52	2.36%	-	-	-	-
检测业务	952.41	0.74%	462.86	1.67%	-	-
停车费	571.20	0.45%	342.13	1.24%	-	-
物资销售	101,043.67	78.73%	1,646.67	5.94%	-	-
土地开发	-	-	-	-	44,876.02	64.02%
通行费业务	-	-	-	-	6.59	0.01%
其他	177.03	0.14%	308.25	1.11%	702.38	1.00%

业务名称	2019年	占比	2018年	占比	2017年	占比
合计	128,342.14	100.00%	27,699.35	100.00%	70,095.03	100.00%

### 发行人 2017-2019 年度营业成本构成

单位：万元

业务名称	2019年	占比	2018年	占比	2017年	占比
自来水销售	7,547.90	5.67%	7,219.76	21.20%	6,853.36	9.76%
污水处理费	13,512.96	10.15%	12,671.40	37.20%	10,528.17	14.99%
工程施工	5,335.49	4.01%	8,442.04	24.78%	8,310.03	11.83%
电力销售	910.46	0.68%	877.50	2.58%	884.93	1.26%
市场摊位租赁服务	1,980.73	1.49%	2,422.11	7.11%	1,584.24	2.26%
房屋租赁服务	544.10	0.41%	363.08	1.07%	125.92	0.18%
工程代建	2,784.72	2.09%	-	-	-	-
检测业务	218.09	0.16%	-	-	-	-
停车费	265.12	0.20%	-	-	-	-
物资销售	99,701.18	74.92%	1,629.07	4.78%	-	-
土地开发	-	-	-	-	41,551.87	59.17%
通行费业务	-	-	-	-	131.47	0.19%
其他	273.60	0.21%	437.38	1.28%	259.58	0.37%
合计	133,074.36	100.00%	34,062.34	100.00%	70,229.56	100.00%

2017-2019 年度，发行人净资产收益率分别为 0.79%、3.01% 和 1.56%，总资产报酬率分别为 0.60%、1.19% 和 1.12%，净资产收益率和总资产报酬率整体偏低，主要原因为发行人从事的城市基础设施建设等业务具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点。未来，随着新昌县建设的不断推进，发行人城市基础设施建设业务陆续回款以及其他业务不断拓展，发行人自身盈利能力也将不断提高。

#### （五）偿债能力分析

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
----	-----------	-----------	-----------

流动比率（倍）	2.68	3.78	3.88
速动比率（倍）	0.97	0.97	1.04
资产负债率	62.83%	67.72%	72.29%
息税折旧摊销前利润（万元）	30,047.51	26,999.94	11,369.64
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.35	0.40	0.51

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=负债合计/资产总计

4、息税折旧摊销前利润（EBITDA）=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

从短期偿债指标来看，2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 3.88、3.78 和 2.68，速动比率分别为 1.04、0.97 和 0.97。处于行业内正常水平，反映了发行人流动资产对流动负债覆盖较好，资产变现能力强，短期偿债能力强。

从长期偿债指标来看，2017-2019 年末，发行人资产负债率分别为 72.29%、67.72%和 62.83%，资产负债率水平呈现下降的趋势。截至 2019 年末，发行人资产负债率为 62.83%，公司权益资本对债务的保障力度较大，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、提升盈利能力和偿债能力。2017-2019 年度，发行人息税折旧摊销前利润分别为 11,369.64 万元、26,999.94 万元和 30,047.51 万元，逐年增大反映了发行人有良好的盈利能力、经营管理水平和财务费用控制能力，利息保障倍数分别为 0.51、0.40 和 0.35，主要系发行人承担着较多基础设施工程的建设任务，资本化利息支出规模相对较大所致。未来随着发行人盈利能力不断增强，预计利息保障倍数将有所改善。

综合来看，发行人负债保持合理水平，财务结构趋于稳健，资产规模较大，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

#### （六）现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-207,028.63	-389,700.24	-391,400.95
投资活动产生的现金流量净额	-60,452.49	-6,503.59	-47,259.49
筹资活动产生的现金流量净额	89,676.48	429,292.01	566,621.13
现金及现金等价物净增加额	-177,804.63	33,088.18	127,960.92
期末现金及现金等价物余额	44,614.05	222,418.68	189,075.32

2017-2019 年末，发行人期末现金及现金等价物余额分别 189,075.32 万元、222,418.68 万元和 44,614.05 万元，现金较为充裕，表示公司有着较强的现金获取能力。

2017-2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -391,400.95 万元和 -389,700.24 万元和 -207,028.63 万元，持续为负，但净流出逐年减少，主要原因系购买商品、接受劳务支付的现金规模较大。其中，经营活动产生的现金流入分别为 153,545.54 万元、160,598.62 万元和 246,983.65 万元，公司经营活动现金流入金额的主要性质是各经营板块的经营流入以及与其他单位之间的周转资金。经营活动现金流出分别为 544,946.49 万元、550,298.86 万元和 454,012.27 万元。报告期内相对较为稳定，经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金流出及支付其他与经营活动有关的现金，主要为发行人支付的土地开发支出及工程款。2019 年度经营活动产生的现

现金流量净额净流出相对较少原因系发行人合并范围内土地开发及工程款支出减少。

2017-2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -47,259.49 万元、-6,503.59 万元和 -60,452.49 万元，其中投资活动现金流入分别为 28,193.75 万元、18,709.48 万元和 22,013.64 万元，投资活动现金流出分别为 75,453.23 万元、25,213.07 万元和 82,466.13 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系由于公司近年持续增加购置资产、对外投资，投资活动现金流持续流出。2017 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为负主要原因系投资杭州睿泮越启投资管理合伙企业(有限合伙) 3.16 亿元以及购买理财产品 1 亿元；2018 年度发行人的投资活动净额为负主要原因是构建固定资产、无形资产等 0.53 亿元；2019 年度发行人的投资活动净额为负主要原因购买固定资产。

2017-2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 566,621.13 万元、429,292.01 万元和 89,676.48 万元，其中筹资活动现金流入分别为 664,500.24 万元、644,965.83 万元和 559,077.52 万元，主要系取得借款收到的现金和吸收投资收到的现金；筹资活动现金流出分别为 97,879.11 万元、215,673.82 万元和 469,401.05 万元。公司筹资活动现金流出主要系偿还债务以及支付其他与筹资活动有关的现金，筹资活动现金流入主要系取得借款。2019 年度，筹资活动现金流出同比增加 120.35%，主要系 2019 年度公司大额定期存单质押增多，导致筹资活动现金流出金额增加。2019 年度，筹资活动产生的



现金流量净额同比减少 24.24%，主要原因系 2019 年度到期债务较多，本息支付现金流出增加幅度较大。发行人报告期内筹资活动产生的现金流量净额持续减少的主要原因系取得的借款减少。

2017-2019 年度，发行人的经营活动产生的现金流量净额持续为负，投资活动产生的现金流量净额持续为负，原因为公司业务扩张，购买商品、接受劳务支付的现金以及购建大量固定资产、无形资产和其他长期资产；筹资活动产生的现金流量净额持续为正，说明公司信誉良好，融资能力很强。

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额持续减少并由正转负，原因系发行人经营活动产生的现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额持续为负，且筹资活动产生的现金流量净额持续减少。

#### （七）对外担保情况

截至 2019 年末，发行人对外担保金额合计 128,400.00 万元，占发行人净资产的比重为 16.44%。发行人对外担保详细情况如下所示：

单位：万元

序号	担保方名称	被担保单位名称	被担保方借款机构	担保余额	担保期限	担保方式	反担保措施
1	新昌县城市建设投资集团有限公司	新昌商城有限公司	兴业银行股份有限公司绍兴分行	9,900.00	2019/08/30-2020/08/29	保证	无
2	新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县七星新区发展有限公司	云南国际信托有限公司	5,000.00	2015/06/17-2020/10/10	保证	无
3	新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县七星新区发展有限公司	云南国际信托有限公司	10,000.00	2015/05/25-2020/06/25	保证	无
4	新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县七星新区发展有限公司	云南国际信托有限公司	5,000.00	2015/05/18-2020/03/30	保证	无
5	新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县七星新区发展有限公司	渤海国际信托股份有限公司	18,000.00	2016/11/02-2020/03/27	保证	无
6	新昌县城市建设投	新昌县梅渚新城（新村）	建设银行新昌支行	30,000.00	2017/01/16-2022/01/16	保证	无

	资发展有限公司	建设投资有限公司					
7	新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	建设银行新昌支行	10,000.00	2017/04/14-2022/01/16	保证	无
8	新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县南岩城市建设投资有限公司	宁波银行绍兴分行	30,000.00	2017/07/13-2022/07/13	保证	无
9	新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县工业园区投资发展集团有限公司	云南国际信托有限公司	8,700.00	2015/05/20-2020/03/24	保证	无
10	新昌县长诏水电发展有限公司	新昌县长诏水库运行管理中心	中国农业银行绍兴市分行	1,800.00	2014/04/11-2022/04/08	质押	无
	合计			<b>128,400.00</b>			

被担保人均均为区域内国有企业或部门，资质良好，暂无明显代偿风险。截至2020年11月末，发行人尚无对其他企业发债提供担保或担任差额补偿，且新昌县暂无国有企业间债券的互保及连环互保情况。截至2020年11月末，发行人尚无对其他企业发债进行担保或承担差额补偿的情况。

#### （八）受限资产情况

截至2019年12月31日，公司所有权或使用权受到限制的资产总计251,003.08万元，受限资产情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	218,400.00	定期存单用于借款质押
存货	4,708.13	用于借款抵押
投资性房地产	26,225.00	用于借款抵押
固定资产	1,279.70	用于借款抵押
无形资产	390.26	用于借款抵押
合计	<b>251,003.08</b>	

同期末，发行人长期借款质押物包括部分项目未来收益权。

#### （九）关联交易情况

##### 1、关联交易

报告期内，发行人关联交易情况如下（2017年度无关联交易）：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019年度	2018年度
新昌中法供水有限公司	管道安装	69.61	-
新昌县高新园区投资集团有限公司	管道安装	158.76	-
新昌县工业区发展有限公司	管道安装	117.06	300.48
新昌县十九峰景区发展有限公司	管道安装	123.33	-
新昌县工业区发展有限公司	工程施工	104.49	-
新昌县工业园区投资发展集团有限公司	工程施工	498.05	-
新昌县旅游集团有限公司	工程施工	145.89	-
新昌县七星新区发展有限公司	工程施工	286.01	-
新昌县大业建设工程有限公司	出售钢材等	546.61	-

## 2、关联担保

截至2019年12月31日，发行人关联担保情况如下：

发行人作为担保方

被担保方	担保金额 (万元)	担保期限	担保方式
新昌商城有限公司	9,900.00	2019/8/30-2020/8/29	保证
新昌县工业园区投资发展集团有限公司	8,700.00	2015/5/20-2020/3/24	保证
新昌县七星新区发展有限公司	5,000.00	2015/6/17-2020/10/10	保证
新昌县七星新区发展有限公司	10,000.00	2015/5/25-2020/6/25	保证
新昌县七星新区发展有限公司	5,000.00	2015/5/18-2020/3/30	保证
新昌县七星新区发展有限公司	18,000.00	2016/11/2-2020/3/27	保证
新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	30,000.00	2017/1/16-2022/1/16	保证
新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	10,000.00	2017/4/14-2022/1/16	保证
新昌县南岩城市建设投资有限公司	30,000.00	2017/7/13-2022/7/13	保证
<b>合计</b>	<b>126,600.00</b>		

发行人作为被担保方

担保方	担保金额	担保期限	担保方式
-----	------	------	------

	(万元)		
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	9,146.34	2019/8/23-2024/8/28	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	52,800.00	2018/9/30-2028/8/20	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	134,800.00	2018/10/9-2028/8/20	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	30,000.00	2019/10/24-2024/7/15	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	5,000.00	2019/5/29-2020/5/19	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	2,500.00	2019/5/29-2020/5/19	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	5,000.00	2019/9/24-2020/9/23	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	9,000.00	2019/9/30-2022/9/26	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	27,000.00	2019/10/22-2022/9/26	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	15,000.00	2019/12/20-2024/12/19	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	2,832.85	2018/9/21-2021/9/21	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	1,000.00	2019/10/31-2021/10/30	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	4,000.00	2019/10/31-2021/10/30	保证
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	4,000.00	2019/11/28-2020/11/27	保证
新昌商城有限公司	9,000.00	2019/9/30-2022/9/26	抵押
新昌商城有限公司	27,000.00	2019/10/22-2022/9/26	抵押
新昌县工业园区投资发展集团有限公司	13,000.00	2019/5/24-2020/3/25	保证
新昌县旅游集团有限公司	1,500.00	2019/9/24-2020/9/23	保证
新昌县旅游集团有限公司	6,500.00	2018/11/6-2020/11/5	保证
新昌县旅游集团有限公司	4,000.00	2019/9/24-2020/9/23	保证
新昌县高新园区投资集团有限公司、 新昌县工业发展集团有限公司	4,500.00	2014/9/4-2021/10/20	保证
新昌县七星新区发展有限公司	50,000.00	2016/7/22-2021/7/22	保证
新昌县石城水利建设有限公司	16,000.00	2017/1/24-2022/1/24	保证
新昌县石城水利建设有限公司	40,000.00	2017/4/24-2022/4/24	保证
<b>合计</b>	<b>473,579.19</b>		

### 3、关联应收款

截至 2019 年末，发行人关联应收款项情况如下：

项目名称	关联方	金额（万元）
------	-----	--------

应收账款	新昌县工业园区投资发展集团有限公司	99.00
应收账款	新昌县工业区发展有限公司	29.48
应收账款	新昌县高新园区投资集团有限公司	8.15
其他应收款	新昌县工业园区投资发展集团有限公司	30,438.74
其他应收款	新昌县新高园艺有限公司	21,500.00
其他应收款	新昌县高新园区投资集团有限公司	6,746.60
其他应收款	新昌县国有资产经营有限公司	3,300.00
其他应收款	新昌县旅游集团有限公司	3,000.00
其他应收款	新昌中法供水有限公司	475.12
其他应收款	新昌县启辰物资有限公司	50,147.20
其他应收款	新昌县小康新农村建设有限公司	1,627.28
	<b>合计</b>	<b>117,371.57</b>

截至 2019 年末，发行人关联应付款项情况如下：

项目名称	关联方	金额（万元）
应付账款	新昌中法供水有限公司	967.86
其他应付款	浙江省新昌县投资发展集团有限公司	38,368.33
其他应付款	新昌商城有限公司	8,943.07
其他应付款	新昌县交通投资集团有限公司	382.60
其他应付款	新昌县旅游集团有限公司	382.60
	<b>合计</b>	<b>49,044.46</b>

#### （十）其他财务情况

##### 1、土地资产情况

截至 2019 年末，发行人名下土地资产合计 73 块，账面价值共计 54,647.53 万元。其中已取得土地证的 69 块，账面价值 54,534.45 万元；未取得土地证的 4 块，账面价值 113.09 万元；有 37,036.16 万元以评估法入账的土地；所有已取得权证的土地均已足额缴纳土地出让金。未取得土地证的土地均有收益，合计账面价值 113.09 万元，系

发行人通过支付土地征用费等方式获取，未来拟开发后自用或出租，收益将在建设完成后通过自用或者出租实现。

## 2、房产资产情况

发行人名下所有房屋及建筑物账面价值共计 144,316.03 万元，其中已取得证件的账面价值 103,427.36 万元，未取得证件的账面价值 40,888.67 万元。未取得证照的房屋建筑物，40,888.67 万元的房屋建筑物有收益，无证的建筑物主要是多媒体传播中心和水厂泵站及其构筑物，多媒体传播中心的收益通过收取租金实现，水厂泵站及其构筑物的收益通过销售自来水实现；未取得证照的房屋建筑物，0 万元的房屋建筑物无收益。不存在公租房、廉租房。

## 3、代建、回购、政府购买情况

截至 2019 年末，发行人不存在回购及政府购买的工程。2017-2019 年，发行人代建业务回款分别为 0 万元、0 万元和 3,027.52 万元。截至 2019 年末，发行人账面代建工程账面价值 420,718.92 万元，均在 2019 年已签署代建框架协议，工程完工后验收合格移交后根据成本加成一定比例实现收入。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2021 年 3 月末，发行人及子公司发行债券情况如下：

债券简称	发行主体	起息日	期限 (年)	发行规模 (亿元)	当期余额 (亿元)	票面利率 (%)	证券类别	偿还情况
20 新建 01	新昌县城市建设投资集团有限公司	2020-05-06	6	4	4	5.86	非公开项目收益公司债 (公司债)	未到兑付 兑息日
20 新集 01	新昌县城市建设投资集团有限公司	2020-10-20	5	10	10	5.69	非公开公司债券	未到兑付 兑息日
20 新集 02	新昌县城市建设投资集团有限公司	2020-11-20	5	3.2	3.2	5.28	非公开公司债券	未到兑付 兑息日
21 新集 01	新昌县城市建设投资集团有限公司	2021-03-15	5	6.8	6.8	5.30	非公开公司债券	未到兑付 兑息日
21 新水 01	新昌县水务集团有限公司	2021-01-21	3	6	6	5.50	非公开公司债券	未到兑付 兑息日
	合计			30	30			

除此之外，截至 2021 年 3 月末，发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品等方式的融资情况。

截至 2021 年 3 月末，本次申报是发行人第一次申报企业债券。

截至 2021 年 3 月末，发行人无批而未发债券。

## 第十二条 筹集资金用途

### 一、募集资金用途的基本情况

本次债券共募集资金 16 亿元人民币，其中 10.50 亿元用于新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目、1.50 亿元用于新昌县农副产品交易物流中心建设项目，4 亿元用于补充营运资金。本期债券共募集资金 6 亿元人民币，其中 2.10 亿元用于新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目、1.50 亿元用于新昌县农副产品交易物流中心建设项目，2.40 亿元用于补充营运资金。其中，新昌县农副产品交易物流中心建设项目总投资额 39,816.50 万元，含有一幢办公楼（含酒店），投资额为 6,425.59 万元，扣除该办公楼后，该项目总投资额为 33,391.17 万元，同时发行人承诺本次债券募集资金将不用于办公楼（含酒店）建设。本期债券募集资金用途具体安排如下：

序号	募集资金投资项目名称	项目单位	拥有项目单位股权	项目总投资额（万元）	拟使用债券资金（万元）	资金使用比例
1	新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目	新昌县城市开发建设有限公司	100.00%	150,748.10	21,000.00	13.93%
2	新昌县农副产品交易物流中心建设项目（剔除办公楼、酒店后）	新昌县城市建设投资发展有限公司	100.00%	33,391.17	15,000.00	44.92%
3	补充营运资金	-	-	-	24,000.00	
合计				<b>184,139.27</b>	<b>60,000.00</b>	-

本次债券募投项目总投资额（剔除办公楼、酒店后）合计约 184,139.27 万元，其中 120,000.00 万元通过发行本次债券落实，剩余



部分来源于发行人资本金及自筹资金。新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目总投资额 150,748.10 万元，拟使用债券资金 105,000.00 万元，资本金 45,748.10 万元，为自有资金。新昌县农副产品交易物流中心建设项目总投资额 39,816.50 万元，拟使用债券资金 15,000.00 万元；资本金 9,816.50 万元，为自有资金；银行借款 15,000.00 万元。银行借款资金已到位。

新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目的经营主体为新昌县城市开发建设有限公司，为发行人 100%持股的全资子公司，拥有地下综合管廊项目特许经营权，收入归属于新昌县城市开发建设有限公司，可用于本期债券本息的偿付，合法合规；新昌县农副产品交易物流中心建设项目的经营主体为新昌县城市建设投资发展有限公司，为发行人 100%持股的全资子公司，享有项目收费权，收入归属于新昌县城市建设投资发展有限公司，可用于本期债券本息的偿付，合法合规。

本期债券募投项目均为新建项目，不涉及募投项目重复发债，均属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中的鼓励类项目。

## 二、募集资金投资项目审批情况

### （一）新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目

根据 2020 年 8 月 19 日由新昌县发展和改革局出具的《关于新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目核准的批复》（新发改审[2020]244 号），该项目总投资为 150,748.10 万元。

新昌县自然资源和规划局已于 2020 年 8 月 19 日出具了《关于新

昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目无需新增建设用地说明》，说明了该项目无需出具用地预审意见。

根据2020年8月5日中共新昌县委政法委员会出具的《浙江省重大决策社会风险评估报告备案文书》，该项目的社会风险评估报告符合评估程序规范要求，予以备案。

该项目已于2020年8月17日完成了环境影响备案，备案号为202033062400000110。

根据新昌县人民政府办公室抄告单，新昌县城市开发建设有限公司为该项目的建设主体和经营主体，新昌县地下管廊相关使用企业原则上不得再自行开挖地下工程。项目完工后，管廊使用单位均应将管道全部入廊，入廊企业应缴纳相应入廊费用及维护费用。收费标准按照县发改局批复执行。

根据新昌县发展和改革局出具的《关于新昌县棣山新民片区城市地下综合管廊有偿使用费有关事项的复函》，该项目的收费标准为：

#### 入廊费收费标准（一次性计费按年收取）

收入名称	管道直径 DN (mm)	管道数量 (Km)	单价 (元/米)	收入 (万元)	备注
入廊费					一次性计费按十年支付
给水管入廊费	DN800	70	6000	42000.0	按两排管道计算
燃气管入廊费	DN150	35	2500	8750.0	
供电管入廊费	32孔	35	320	35840.0	每孔每米320元
通信管入廊费	24孔	35	250	21000.0	每孔每米250元
污水管入廊费	DN600	70	4500	31500.0	按两排管道计算
直饮用水管入廊费	DN200	70	3200	22400.0	按两排管道计算
小计				<b>161490.0</b>	

#### 维护费用收费标准（每年收取）

收入名称	管道直径 DN (mm)	管道数量 (Km)	单价 (元/米)	收入 (万元)
给水管维护费	DN800	70	200	1400.0
燃气管维护费	DN150	35	100	350.0
供电管维护费	32 孔	35	160	560.0
通信管维护费	24 孔	35	120	420.0
污水管维护费	DN600	70	100	700.0
直饮水管维护费	DN200	70	170	1190.0
小计				<b>4620.0</b>

## （二）新昌县农副产品交易物流中心建设项目

根据 2019 年 6 月 26 日由新昌县发展和改革局出具的《关于新昌县农副产品交易物流中心建设项目可行性研究报告的批复》（新发改审[2019]172 号），项目总投资控制在 39,815.50 万元以内。

该项目已于 2019 年 9 月 19 日完成了环境影响备案，备案号为 201933062400000145。

该项目已依法进行了用地预审，并已取得不动产权证（浙（2019）新昌县不动产权第 0023808 号）。根据权证，项目总用地面积 28,000.00 平方米（合 42 亩），拟占用土地用途为商服用地，使用权类型为出让，不涉及占用农用地及耕地，项目用地已完成平整并已开工。发行人通过招拍挂方式取得地块使用权。土地费用 0.28 亿元已纳入项目总投资。

该项目已于 2019 年 12 月 9 日由新昌县住房和城乡建设局出具《节能审查意见书》（浙建节 3306240624201912092 号），该项目设计方案符合节能设计要求。

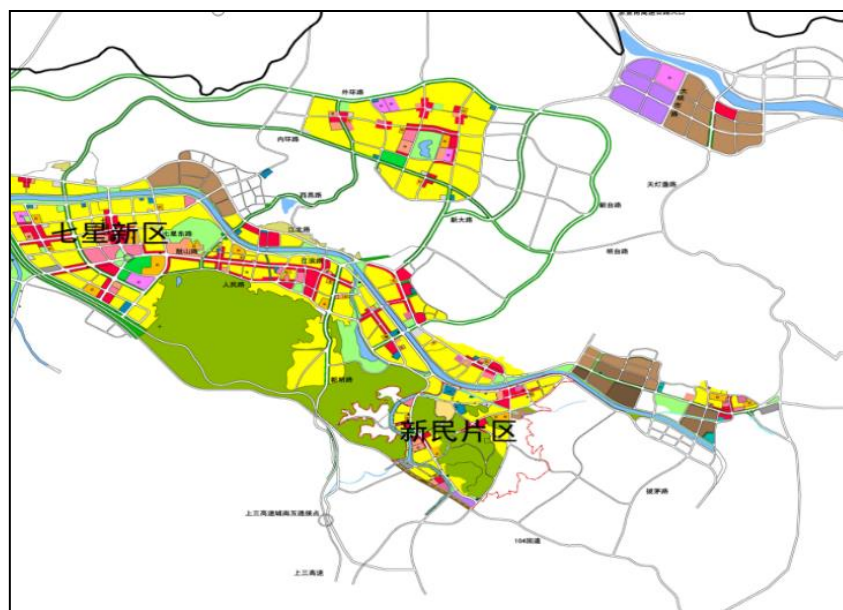
## 三、募集资金投资项目建设情况

### （一）新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目

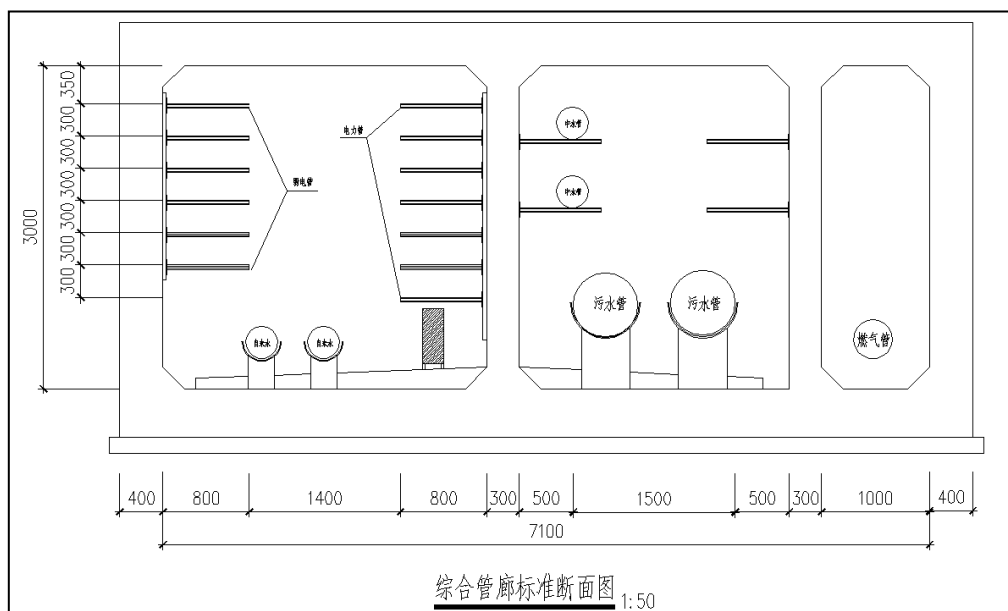
#### 1、建设内容和规模

该项目拟在棣山新民片区的13条主要道路下建设城市综合管廊，总长度35KM。项目建设内容包括综合管廊廊体建设以及供电、照明、排水、通风、消防以及监控与通讯系统等附属工程的建设。

该项目建设的位置如下图所示：



该项目管廊断面采用7.1M\*3.0M三舱的规格，具体如下图：



根据绍兴市规划局2017年组织编制的《绍兴市区城市地下综合管廊建设专项规划》，绍兴市地下综合管廊的规划目标为：一、规划

近期（至 2020 年），绍兴市共建成干线和支线地下综合管廊 37.8km；二、远期（至 2030 年）建设地下综合管廊 43.5km，共建成干线和支线地下综合管廊 81.3km，基本建立起较为成熟、完善的地下综合管廊建设运营管理体系以及资金来源和收费机制；三、远景（2030 年以后）建设地下综合管廊 99.4km，全市共建成干线和支线地下综合管廊 180.7km，形成相对较为完善的主干地下综合管廊系统。目前，浙江省范围内杭州、宁波、嘉兴、湖州、温州、台州均已有地下综合管廊项目投入使用，绍兴市范围内的地下综合管廊建设进度已落后于省内其他城市，十四五期间将全力推进地下综合管廊项目的建设。根据新昌县城市规划，该项目所在区域将成为新昌县新城区。目前，该片区市政基础设施落后，较多企业在半空及地下铺设了很多临时线缆，缺乏整体规划，与城市发展目标严重脱节，新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目涵盖了新民片区 13 条主要道路，总长度 35 公里，项目建设及规模符合绍兴市及新昌县规划要求。

该项目管廊单位造价为 3,250.00 万元/千米。

## 2、项目法人单位

新昌县城市建设开发有限公司。

## 3、项目的必要性、经济效益和社会效益

### （1）完善城市基础设施

根据新昌县城市规划，该项目所在区域将成为新昌县新城区。目前，该片区市政基础设施落后，较多企业在半空及地下铺设了很多临时线缆，缺乏整体规划，与城市发展目标严重脱节，从完善城市基础

设施以及促进全新城区经济发展的角度出发，本项目的建设十分紧迫。

## （2）推进高质量城镇化建设

改革开放以来，我国城镇化进程明显加快。人口大规模向城市单向涌入，交通、供电、供水、能源等基础设施承载力往往跟不上增长的需求。

进入新型城镇化时期，各级政府不断强调“人”的城镇化，重在提升城镇化品质，不片面追求城镇化速度，更好地发挥在建设基础设施、提供公共服务等方面职能。新昌县城东部基础设施建设较弱，随着城市化不断推进，居民对基础设施的需求将快速增加，对当地的承载力提出更高的要求。

综合管廊不仅以集约化的方式为市政管线建设提供地下空间，同时较好解决了道路反复开挖的问题，对城市交通、环境、地下空间集约化开发利用，对新昌县城市规划的实现十分重要。本项目着力于城区地下管线设施建设，有利于城镇基础设施扩容、提高城市综合承载力、推进高质量城镇化。

## （3）提高土地利用率

当前许多城市出现建设用地紧张、道路交通拥挤、城市基础设施不足、拆迁困难、环境污染加剧等问题。解决这些问题一是继续扩大城市外延，扩展城市用地面积和向高空延伸，但如此将使城市人口密度加大，城市容量急剧膨胀，加剧了城市用地的矛盾。另一个解决方案是开发利用城市地下空间，提高土地利用率，有效缓解城市发展与我国土地资源紧张的矛盾。

#### （4）提升城市品位、加快城市发展

综合管廊是新型城市市政基础设施建设现代化的重要标志之一，避免了由于埋设或维修管线而导致路面重复开挖的问题，由于管线不接触土壤和地下水，因此避免了土壤对管线的腐蚀，延长了使用寿命，它还为规划发展的需要预留了宝贵的地下空间。同时也是积极响应“一流的规划、一流的设计、一流的建设、一流的质量”的建设要求。本项目以超前的地下综合管廊规划设计解决乱建乱挖、建设用地紧张、道路交通拥挤、城市基础设施不足和拆迁困难等问题，提升新昌县城市品位，美化城市和增强城市功能，增强对城市投资的吸引力，加快城市的发展。

本项目的建设缓解了新民片区的城市发展空间压力及提高了新民片区各类基础管线维护管理的能力，更好地保障新民片区的发展需求，有效改善新民片区的基础设施，改善了生态环境、居住环境，为新民片区的建设提供了基础保障，加速了新民片区的发展步伐。

#### （5）便于管线维护，减少城市环境影响

城市地下管线有给水、雨水、污水、电力、通信、燃气、热力等7大类，建设投资分属于不同主体，采用管线桥的方式对城市整体景观带来较大负面影响，而直埋管线将导致道路或绿化带多次破土施工，影响市容和环境，也给城市居民带来诸多不便。

本项目通过建设综合管廊，集中所有管线，便于检修，避免“马路拉链”现象，维护城市环境。同时，传统地下管线使用寿命一般为20多年，而地下综合管廊的设计标准能够达到100年，有利于城市

长远发展。

综上所述，本项目的建设完善城市基础设施、推进高质量城镇化建设、提高土地利用率、提升城市品位、加快城市发展、便于管线维护，减少对城市环境的影响。因此，本项目的建设是迫切、必要的。

#### 4、开工时间及建设期限

本项目建设期目前预计为 36 个月，计划于 2020 年 12 月前完成前期准备工作，于 2021 年 1 月正式开工，计划于 2023 年 12 月竣工及交付，项目运营期 20 年（不含建设期）。截至 2020 年 11 月末，本项目已发生前期费用约 1,575 万元，投资进度为 1.04%。项目运营期 20 年（不含建设期）。

### （二）新昌县农副产品交易物流中心建设项目

#### 1、建设内容和规模

该项目新建农副产品交易物流中心，建筑占地面积 13,602.56 平方米，总建筑面积 56,986.08 平方米，其中：地上建筑面积 45,934.38 平方米，包括市场交易区、酒店、办公区、非机动车库、设备间；地下建筑面积 11,051.70 平方米，为机动车车库。项目建设内容还包括绿化及道路广场等配套工程。发行人承诺本次债券募集资金将不用于办公楼（含酒店）建设。

该项目由 4 层农副产品交易区、一幢 16 层高层办公楼（含酒店）、非机动车和机动车停车位、配套设施构成，具体投资额构成如下：

序号	名称	金额（万元）	占比
一	工程费用	28,405.1	71.34%
1	建安费用	25,168.0	63.21%
1.1	地下建筑	4,973.3	12.49%



1.1.1	基坑维护	607.8	1.53%
1.1.2	建筑及结构	3,868.1	9.71%
1.1.3	安装工程	497.3	1.25%
1.2	地上建筑	18,603.4	46.72%
1.2.1	建筑及结构	12,402.3	31.15%
1.2.2	安装工程	3,215.4	8.08%
1.2.3	装修工程	2,985.7	7.50%
1.3	场外工程	1,591.3	4.00%
1.3.1	道路围墙大门	569.2	1.43%
1.3.2	电气照明	316.2	0.79%
1.3.3	给排水及管网	379.4	0.95%
1.3.4	景观绿化	120.0	0.30%
1.3.5	监控系统	126.5	0.32%
1.3.6	充电系统	80.0	0.20%
2	设备设施费	3,237.1	8.13%
2.1	变配电	500.0	1.26%
2.2	电梯	350.0	0.88%
2.3	空调系统	1,487.1	3.73%
2.4	制冷系统	900.0	2.26%
二	工程建设其它费用	6,757.2	16.97%
1	建设管理费	969.6	2.44%
1.1	建设单位管理费	265.0	0.67%
1.2	建设管理其他费	284.1	0.71%
1.3	施工工程监理费	420.6	1.06%
2	建设用地费	3,360.0	8.44%
3	咨询评估费	76.8	0.19%
3.1	项建、可行性研究编制及评估费	20.0	0.05%
3.2	环评、水评、能评	42.6	0.11%
3.3	劳动安全卫生评价费	14.2	0.04%
4	勘察设计费	593.3	1.49%
4.1	勘察费	85.2	0.21%
4.2	设计费	508.1	1.28%
5	场地准备及临时设施费	255.6	0.64%
6	公用设施费	595.0	1.49%
6.1	基础设施配套费	459.3	1.15%
6.2	交通评估费	8.5	0.02%
6.3	水土保持费	34.1	0.09%
6.4	环境卫生费	45.0	0.11%
6.5	高可靠性供电费	48.0	0.12%
7	原高压线路迁移	150.0	0.38%
8	工程保险费	56.8	0.14%
9	主体变更前前期费用	700.0	1.76%

三	不可预见费	1,420.3	3.57%
1	基本预备费	1,420.3	3.57%
2	涨价预备费		0.00%
四	建设投资	36,582.5	91.88%
五	建设期利息	3,234.0	8.12%
六	项目总投资	39,816.5	100.00%

该项目根据不同业态的建筑面积、总投资额、收入、净收益情况

如下：

序号	建设内容	建筑面积 (平方米)	占总建 筑面积 的比例	投资金额 (万元)	占总投 资比例	存续期经营 性收入(万 元)	存续期 净收益
一	工程费用	56,986.09	100%	28,525.29	71.64%		
(一)	建安工程	56,986.09	100%	25,168.17	63.21%		
1	16层高层办公楼	15,865.16	27.84%	6,425.59	16.14%	债券资金不 用于相关内 容建设	债券资金 不用于相 关内容建 设
2	物流中心	30,069.23	52.77%	12,178.03	30.59%	各类出租收 入 30,398.10	20,070.13
2.1	市场交易区	21,007.75	36.86%	8,508.13	21.37%	交易区出租 收入 28,485.30	18,807.21
2.2	餐饮	518.23	0.91%	209.88	0.53%	餐饮区出租 收入 215.00	141.95
2.3	仓储	5,454.41	9.57%	2,209.03	5.55%	仓储区出租 收入 1,697.80	1,120.96
2.4	其他(非机动车库、设备间 等)	3,088.84	5.42%	1,250.98	3.14%	-	-
3	地下车库	11,051.70	19.39%	4,973.27	12.49%	停车收入 828.00	546.68
4	场外工程	-	-	1,591.28	4.00%	广告牌收入 426.50	281.59
(二)	购置设备费及其他费用	-	-	3,357.12	8.43%		
二	工程建设及其它费用(建设 用地费、建设管理费、不可 预见费、建设期利息等)	-	-	11,411.47	28.66%	-	-
	合计	56,986.08	100.00%	39,816.50	100.00%	31,652.60	20,898.50

由于建设用地费、建设管理费、不可预见费、建设期利息等为整个项目建设所需费用，且难以严格切分，故在上表中，将这部分费用

单列。

项目新建总建筑面积 56,986.08 平方米，扣除酒店办公楼等本次债券募集资金不投向的领域后，总建筑面积 41,120.92 平方米。其中地上建筑面积 30,069.22 平方米，为市场交易区 28,511.61 平方米、非机动车库 1,138.89 平方米、设备间 418.72 平方米，地下建筑面积 11,051.70 平方米，为机动车车库（399 个车位）。

## 2、项目法人单位

新昌县城市建设投资发展有限公司。

## 3、项目的必要性、经济效益和社会效益

### （1）响应国家政策

全国农业和农村经济发展第十三个五年计划中，提出要加快推进农村经济体系建设。立足为农业和农村经济发展、农业结构战略性调整和农民增收提供及时、准确的服务，加快建立以农业部门为主体，覆盖全国省、市、县并延伸到绝大多数乡镇、农业产业龙头企业、农产品批发市场、中介组织、经营大户的农业综合网络；提出要认真组织实施农村市场信息服务行动计划，要继续推进农产品批发市场建设，积极扩大批发市场的信息网络和电子结算等现代交易方式试点；强调要积极推进农村经济监测与管理信息系统建设，要建设全国农业产业化经营信息网，为农业产业化经营的发展提供信息支撑。本项目促进了农业、农村经济的发展，响应了国家政治的号召。

### （2）保障民生，提高人民生活水平

民以食为天，当地人民存在对规模化的农副产品物流中心的需求。

本项目的建成丰富了人民菜篮子，方便人民生活，完善了食品销售网络，控制食品销售在流通环节中的成本，从而有利于控制食品售价，保障基本民生，提高人民生活水平。

### （3）提高食品安全监管

食品安全与人民生活密切相关，食品安全问题屡禁不止，而农贸市场的建成有利于提高食品安全的监管。本项目建成后，有利于健全食品安全准入、检测、监管、追溯系统，有利于施行统一监管，保障食品安全。

综上所述，本项目的建设响应了国家政策、促进了农业、农村经济的发展、保障民生，提高人民生活水平、提高食品安全监管、保障食品安全，建设本项目是必要且迫切的。

## 4、开工时间及建设期限

本项目建设期目前预计为 21 个月，已于 2020 年 4 月开工建设，计划于 2021 年 12 月竣工并投入使用。截至 2020 年 11 月末，该项目已投入约 6,300 万元，投资进度 15.83%。项目运营期 12 年（不含建设期）。

## 5、发展规划

新昌县紧紧围绕农业增效、农民增收这一中心，全县现拥有茶叶、蔬菜、竹笋、畜牧、干鲜果、中药材、花木、水产、蚕桑、兔业等特色优势产业，农业组织化程度不断提高。目前，新昌县尚无一个适应现代批发、零售、物流的农副产品交易物流中心，满足新昌县农产品供应的需求。

本项目是一个集农副产品及相关用品批发零售及仓储物流于一体的综合性批发市场，集批发、商业、仓储、冷藏于一体，位于交通要道，成为城市形象的窗口。充分考虑到未来的发展，使规划结构多样、协调、富有弹性，适应未来变化，满足可持续发展。结合项目地域特点和批发特点，拟建一个布局科学合理、体现时代特色和可持续发展的农副产品交易物流中心。本项目建成后，农副产品运输、配送将更加高效、及时，将使更多的新昌百姓吃上价格更低更新鲜更安全的农副产品。

目前新昌县全县的农副产品批发主要集中在新昌钟楼农贸市场，批发零售兼营，该市场始建于1989年，虽经历过两次大改造，但由于受到地理位置、停车泊位、仓储功能等客观条件的限制，以难以满足城市需求。一方面，停车位严重不足，尤其缺乏大型物流车辆停放条件，车辆乱停乱放现象十分严重，对市场周围环境和交通影响日益明显；另一方面仓储功能较小，且缺乏冷藏条件。根据新昌县总体规划，原钟楼农贸市场的批发业务将在本项目建成后全部转移至新昌县农副产品交易物流中心，钟楼农贸市场保留零售业务。新昌钟楼农贸市场建筑面积1.41万平方米，日人流量约3万人，年成交额4.5亿元以上，现有主营批发经营户274户、零售经营户300多户，2019年12月对主营批发经营户进行了搬迁意向的初步调研，共调研249户，其中215户有搬迁意愿。根据新昌县总体规划，计划于2021年中旬启动针对钟楼农贸市场批发商户的新一轮调研及全面动员工作，并于2021年四季度启动新昌县农副产品交易物流中心的全面对外招商工

作。

#### 四、募集资金投资项目盈利性分析

本期债券募投项目收入来源均不涉及财政部补贴。

##### （一）新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目

本项目收入主要为各类管线的入廊费用、相关的维护费用，入廊费非一次性收取，收取时间仅限于运营期前 10 年，共计 161,490.00 万元，预计于 2024 年起开始收取，运营期前 10 年每年收取 16,149.00 万元，至 2033 年止；维护费预计于 2024 年起收取，并在整个运营期内（预计 2043 年止）持续收取，每年 4,620.00 万元。本项目各部分收费情况如下：

##### 1、入廊费（将管廊管位租给各使用单位，并收取租金）

###### （1）给水管入廊费

给水管管位长 70km，入廊费 60.00 万元/（千米\*年），每年共收取 4,200.00 万元。

###### （2）燃气管入廊费

燃气管管位长 35km，入廊费 25.00 万元/（千米\*年），每年共收取 875.00 万元。

###### （3）供电管入廊费

燃气管管位共 32 孔，长 35km，入廊费 3.20 万元/（千米\*孔），每年共收取 3,584.00 万元。

###### （4）通信管入廊费

通信管管位共 24 孔，长 35km，入廊费 2.50 万元/（千米\*孔），

每年共收取 2,100.00 万元。

(5) 污水管入廊费

污水管管位长 70km，入廊费 45 万元/千米，每年共收取 3,150.00 万元。

(6) 直饮水管入廊费

直饮水管管位长 70km，入廊费 32 万元/千米，每年共收取 2,240.00 万元。

2、维护费

(1) 给水管维护费

给水管管位长 70km，维护费 20.00 万元/（千米\*年），每年收入合计 1,400.00 万元。

(2) 燃气管维护费

燃气管管位长 35km，维护费 10.00 万元/（千米\*年），每年收入合计 350.00 万元。

(3) 供电管维护费

燃气管管位长 35km，维护费 16.00 万元/千米，每年收入合计 560.00 万元。

(4) 通信管维护费

通信管管位长 35km，维护费 12.00 万元/千米，每年收入合计 420.00 万元。

(5) 污水管维护费

污水管管位长 70km，维护费 10.00 万元/（千米\*年），每年收入

合计 700.00 万元。

#### （6）直饮水管维护费

直饮水管管位长 70km，维护费 17.00 万元/（千米\*年），每年收入合计 1,190.00 万元。

综上，运营期前 10 年（2024-2033 年）本项目每年实现入廊费收入 16,149.00 万元，实现维护费收入 4,620.00 万元，合计 20,769.00 万元。运营期后 10 年（2034-2043 年）本项目每年实现维护费收入 4,620.00 万元。

项目收入汇总表如下：

序号	收入名称	管道直径 DN (mm)/孔	管道数量 (Km)	单价(万 元/千 米)	收入(万元 /年)	备注
1	入廊费					一次性计费按十年支付
1.1	给水管入廊费	DN800	70	60.00	4,200.00	
1.2	燃气管入廊费	DN150	35	25.00	875.00	
1.3	供电管入廊费	32 孔	35	3.20	3,584.00	每孔每米 320 元
1.4	通信管入廊费	24 孔	35	2.50	2,100.00	每孔每米 250 元
1.5	污水管入廊费	DN600	70	45.00	3,150.00	
1.6	直饮水管入廊费	DN200	70	32.00	2,240.00	
	小计				16,149.00	
2	维护费					每年收取
2.1	给水管维护费	DN800	70	20.00	1,400.00	
2.2	燃气管维护费	DN150	35	10.00	350.00	
2.3	供电管维护费	32 孔	35	16.00	560.00	
2.4	通信管维护费	24 孔	35	12.00	420.00	
2.5	污水管维护费	DN600	70	10.00	700.00	
2.6	直饮水管维护费	DN200	70	17.00	1,190.00	
	小计				4,620.00	

该项目收入、成本、净收益情况如下：

单位：万元

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
收入	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0



税金及附加合计	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8
运营成本	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0
净收益	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2

	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
收入	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0
税金及附加合计	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5
运营成本	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0
净收益	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5

### 3、存续期及运营期收入、净收益情况

该项目建成后，从存续期第4年起产生收入，债券存续期内（若投资者全额回售，即2025年末）可实现收入41,538.00万元，其中入廊费收入32,298.00万元，维护费收入9,240.00万元，扣除相关税费及各项成本后，预计实现净收益合计约34,912.4万元。入廊费收入中，其中给水管入廊费收入8,400.00万元，燃气管入廊费收入1,750.00万元，供电管入廊费7,168.00万元，通信管入廊费4,200.00万元，污水管入廊费6,300.00万元，直水管入廊费4,480.00万元。维护费收入中，其中给水管维护费2,800.00万元，燃气管维护费700.00万元，供电管维护费1,120.00万元，通信管维护费840.00万元，污水管维护费1,400.00万元，直水管维护费2,380.00万元。本期债券利息以5%计算，若投资者在第5年末行使回售选择权，用于该项目建设的募集资金需偿还利息合计5,250.00万元，本金21,000.00万元，本息合计26,250.00万元，该项目净收益可覆盖用于该项目部分的募集资金本息及总投资额。

该项目建成后，债券存续期内（若投资者未回售，即2027年末）

可实现收入 83,076.00 万元，其中入廊费收入 64,596.00 万元，维护费收入 18,480.00 万元，扣除相关税费及各项成本后，预计实现净收益合计约 69,824.8 万元。入廊费收入中，其中给水管入廊费收入 16,800.00 万元，燃气管入廊费收入 3,500.00 万元，供电管入廊费 14,336.00 万元，通信管入廊费 8,400.00 万元，污水管入廊费 12,600.00 万元，直水管入廊费 8,960.00 万元。维护费收入中，其中给水管维护费 5,600.00 万元，燃气管维护费 1,400.00 万元，供电管维护费 2,240.00 万元，通信管维护费 1,680.00 万元，污水管维护费 2,800.00 万元，直水管维护费 4,760.00 万元。本期债券利息以 5% 计算，若投资者在第 5 年末未行使回售选择权，用于该项目建设的募集资金需偿还利息合计 7,350.00 万元，本金 21,000.00 万元，本息合计 28,350.00 万元，该项目净收益可覆盖用于该项目部分的募集资金本息及总投资额。

按 20 年运营期考虑，在项目运营期内，该项目可实现净收益 204,917.0 万元，可以覆盖该项目的总投资额 150,748.10 万元，覆盖倍数为 1.36。当该项目收入减少 20% 时，假设经营成本不变，则该项目在运营期内产生的净收益合计为 159,573.33 万元，仍可覆盖该项目的总投资额 150,748.10 万元，覆盖倍数为 1.06 倍。

该项目净现值为 101,310.8 万元，内部收益率为 6.47%。

新昌县人民政府已与 2020 年 11 月召开新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目建设单位与入廊单位的协调会，已就强制入廊要求和收费情况基本达成一致意见，并出具了抄告单。截至目前，新昌县

沃州自来水有限公司和新昌县沃洲排水有限公司已与新昌县城市开发建设有限公司签署了《管廊管位租赁意向协议》，其他管廊管位使用单位的协议预计能在项目建成并产生收益前全部签署完成。

## （二）新昌县农副产品交易物流中心建设项目

本项目营业收入包含市场交易区出租收入、餐饮出租收入、仓储出租收入、办公用房出租收入、酒店收入、广告位出租收入及停车位出租收入等。发行人承诺本次债券募集资金将不用于办公楼（含酒店）建设，本项目盈利性分析不考虑酒店收入及办公用房出租收入。运营期内出租率按 80%，85%，90%，95%递增之后一直维持 95%的出租率。租金单价按每三年增加 10%递增。目前，新昌县范围内的农贸市场摊位大部分以两年一签的方式确定租金，新昌农副产品交易物流中心定位为综合性批发市场，考虑到批发与零售业态的差异，拟采用三年一签的形式确定租金。近十年来，新昌县范围内的农贸市场摊位租金总体呈持续增长的态势，如钟楼农贸市场，每两年的租金涨幅约为 8-15%，大市聚镇综合市场自 2013 年以来累计涨幅已超过 50%。因此，预测农副产品交易物流中心按每三年增加 10%递增具有一定合理性。

本项目出租收入预计于 2022 年开始收取，预计持续至 2033 年，剔除酒店、办公楼后，本项目租金收入有市场交易区出租收入、餐饮出租收入、仓储出租收入、广告位出租收入、停车位出租收入。

### 1、市场交易区出租收入

本项目市场区域共有商业面积 20,187.75 平方米，计划全部用于

出租，预测为 6.8 元/（平方米\*天），定价预测合理。预计于 2022 年开始实现出租收入，运营期内出租率按 80%，85%，90%，95%递增之后一直维持 95%的出租率，租金单价按每三年增加 10%递增，故 2022 年出租收入预计为  $20,187.75 \times 6.8 \times 80\% \times 365 = 4,008.5$  万元，2023 和 2024 年预计分别实现出租收入 4,259.0 万元和 4,509.5 万元，2025 年至 2027 年预计每年实现出租收入 5,236.1 万元，2028 年至 2030 年预计每年实现出租收入 5,759.7 万元，2031 年至 2033 年预计每年实现出租收入 6,335.7 万元。

## 2、餐饮出租收入

本项目市场区域共有餐饮面积 518.23 平方米，计划全部用于出租，预计为 2 元/（平方米\*天），定价预测合理。预计于 2022 年开始实现出租收入，运营期内出租率按 80%，85%，90%，95%递增之后一直维持 95%的出租率，租金单价按每三年增加 10%递增，故 2022 年出租收入预计为  $518.23 \times 2 \times 80\% \times 365 = 30.3$  万元，2023 和 2024 年预计分别实现出租收入 32.2 万元和 34.0 万元，2025 年至 2027 年预计每年实现出租收入 39.5 万元，2028 年至 2030 年预计每年实现出租收入 43.5 万元，2031 年至 2033 年预计每年实现出租收入 47.8 万元。

## 3、仓储出租收入

本项目市场区域共有仓储面积 5,454.41 平方米，计划全部用于出租，预计为 1.5 元/（平方米\*天），定价预测合理。预计于 2022 年开始实现出租收入，运营期内出租率按 80%，85%，90%，95%递增之后一直维持 95%的出租率，租金单价按每三年增加 10%递增，故

2022年出租收入预计为 $5,454.41 \times 1.5 \times 80\% \times 365 = 238.9$ 万元，2023和2024年预计分别实现出租收入253.8万元和268.8万元，2025年至2027年预计每年实现出租收入312.1万元，2028年至2030年预计每年实现出租收入343.3万元，2031年至2033年预计每年实现出租收入377.6万元。

#### 4、广告位出租收入

本项目外墙拟设置25个广告位用于出租，本项目广告位定价为3万元/（个\*年），定价预测合理。预计于2022年开始实现出租收入，运营期内出租率按80%，85%，90%，95%递增之后一直维持95%的出租率，租金单价按每三年增加10%递增，故2022年出租收入预计为 $25 \times 3 \times 80\% = 60.0$ 万元，2023和2024年预计分别实现出租收入63.8万元和67.5万元，2025年至2027年预计每年实现出租收入78.4万元，2028年至2030年预计每年实现出租收入86.2万元，2031年至2033年预计每年实现出租收入94.8万元。

#### 5、停车位出租收入

本项目共有机动车位399个，本项目停车位租金定价为10元/（个\*天），定价预测合理。预计于2022年开始实现出租收入，运营期内出租率按80%，85%，90%，95%递增之后一直维持95%的出租率，租金单价按每三年增加10%递增，故2022年出租收入预计为 $399 \times 10 \times 80\% \times 365 = 116.5$ 万元，2023和2024年预计分别实现出租收入123.8万元和131.1万元，2025年至2027年预计每年实现出租收入152.2万元，2028年至2030年预计每年实现出租收入167.4万元，2031

年至 2033 年预计每年实现出租收入 184.1 万元。

该项目剔除办公楼、酒店后，收入、成本、净收益情况如下：

单位：万元

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
市场交易区出租收入	4,008.5	4,259.0	4,509.5	5,236.1	5,236.1	5,236.1	5,759.7	5,759.7	5,759.7	6,335.7	6,335.7	6,335.7
餐饮出租收入	30.3	32.2	34.0	39.5	39.5	39.5	43.5	43.5	43.5	47.8	47.8	47.8
仓储出租收入	238.9	253.8	268.8	312.1	312.1	312.1	343.3	343.3	343.3	377.6	377.6	377.6
广告位出租收入	60.0	63.8	67.5	78.4	78.4	78.4	86.2	86.2	86.2	94.8	94.8	94.8
停车位出租收入	116.5	123.8	131.1	152.2	152.2	152.2	167.4	167.4	167.4	184.1	184.1	184.1
收入合计	4,454.2	4,732.6	5,010.9	5,818.3	5,818.3	5,818.3	6,400.1	6,400.1	6,400.1	7,040.0	7,040.0	7,040.0
经营成本	654.0	668.0	682.0	714.0	720.0	726.0	752.0	759.0	766.0	795.0	803.0	811.0
税金	927.4	985.3	1,043.3	1,211.4	1,211.4	1,211.4	1,332.5	1,332.5	1,332.5	1,465.7	1,465.7	1,465.7
净收益	2,872.8	3,079.3	3,285.6	3,892.9	3,886.9	3,880.9	4,315.6	4,308.6	4,301.6	4,779.3	4,771.3	4,763.3

## 6、存续期及运营期收入、净收益情况

该项目建成后，从存续期第 2 年起产生收入，债券存续期内（若投资者全额回售，即 2025 年末）可实现收入（剔除办公楼及酒店）20,016.0 万元，其中市场交易区出租收入 18,013.1 万元，餐饮出租收入 136.0 万元，仓储出租收入 1,073.6 万元，广告位出租收入 269.7 万元，停车位出租收入 523.6 万元，扣除相关税费及各项成本后，预计实现净收益合计约 13,130.7 万元。本期债券利息以 5% 计算，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，用于该项目建设的募集资金需偿还利息合计 3,750.00 万元，本金 15,000.00 万元，本息合计 18,750.00 万元，该项目净收益可覆盖用于该项目部分的募集资金产生的债券利息，偿还本息的资金缺口为 5,619.30 万元，发行人将通过日常经营所得及经

营利润覆盖，待该项目持续运营可覆盖本息及总投资额。

该项目建成后，债券存续期内（若投资者未回售，即2027年末）可实现收入（剔除办公楼及酒店）31,652.6万元，其中市场交易区出租收入28,485.3万元，餐饮出租收入215.0万元，仓储出租收入1,697.8万元，广告位出租收入426.5万元，停车位出租收入828.0万元，扣除相关税费及各项成本后，预计实现净收益合计约20,898.5万元。本期债券利息以5%计算，若投资者在第5年末未行使回售选择权，用于该项目建设的募集资金需偿还利息合计5,250.00万元，本金15,000.00万元，本息合计20,250.00万元，该项目净收益可覆盖用于该项目部分的募集资金产生的本息。

按12年运营期考虑，在项目运营期内，该项目可实现净收益48,138.1万元，可以覆盖该项目的总投资额33,391.17万元，覆盖倍数为1.44倍。当该项目收入减少20%时，假设经营成本不变，则该项目在运营期内产生的净收益合计为36,740.51万元，仍可覆盖该项目的总投资额33,391.17万元，覆盖倍数为1.10倍。

该项目净现值为4,988.7万元，内部收益率为7.68%。

## 五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格遵守《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），以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：

第一，发行人已在杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行设立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中，该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行将按照《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》的约定履行对募集资金使用专项账户的监管职责，如果发行人未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金，杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行有权拒绝发行人的提款要求。

第二，发行人制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续。

第三，加强现金流动性管理。发行人将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

第四，严格控制成本，降本增效。发行人将继续严格财务管理制度，加强对所属成员单位财务的集约管理，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

## 六、募集资金使用相关承诺

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，募投项目收入优先用于偿还本次债券本息。



### 第十三条 偿债保障措施

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

发行人资产规模较大，截至2019年12月31日，发行人资产总计2,101,021.67万元，所有者权益合计780,959.95万元，资产负债率为62.83%，资产负债率处于行业内合理水平，财务结构趋于稳健，具有较强的偿债能力。

发行人作为新昌县主要的基础设施建设主体，承担了大量基础设施项目建设与运营任务，预计未来仍将延续，对当地经济社会稳定具有重要作用。发行人同时承担了供水、污水处理、电力销售等民生密切相关的业务，在当地的城市发展与运营中承担重要任务，具有重要地位。

2017-2019年，发行人营业收入分别为70,095.03万元、27,699.35万元和128,342.14万元，近三年平均营业收入为75,378.84万元，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3,479.18万元、17,434.31万元和12,016.83万元，近三年平均为10,976.78万元。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

本期债券共募集资金 6 亿元人民币，其中 2.10 亿元用于新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目、1.50 亿元用于新昌县农副产品交易物流中心建设项目，2.40 亿元用于补充营运资金。

本期债券各募投项目建成后，债券存续期内（若投资者全额回售，即 2025 年末）可实现收入 61,554.00 万元，其中管廊项目 41,538.00 万元，农副产品物流中心 20,016.0 万元。扣除相关税费及各项成本后，预计至 2025 年底可实现净收益合计约 48,043.1 万元，其中管廊项目 34,912.40 万元，农副产品物流中心 13,130.70 万元。本期债券利息以 5% 计算，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，用于两个项目建设的募集资金需偿还利息合计 9,000.00 万元，本金 36,000.00 万元，该项目净收益可覆盖用于该项目部分的募集资金本息及总投资额。

本期债券各募投项目建成后，债券存续期内（若投资者未回售，即 2027 年末）可实现收入 114,728.60 万元，其中管廊项目 83,076.00 万元，农副产品物流中心 31,652.60 万元。扣除相关税费及各项成本后，预计至 2025 年底可实现净收益合计约 90,723.30 万元，其中管廊项目 69,824.80 万元，农副产品物流中心 20,898.50 万元。本期债券利息以 5% 计算，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，用于两个项目建设的募集资金需偿还利息合计 12,600.00 万元，本金 36,000.00 万元，该项目净收益可覆盖用于该项目部分的募集资金本息及总投资额。

在项目运营期内，两个募投项目可实现净收益 253,055.10 万元，可以覆盖两个项目的总投资额 184,139.27 万元，覆盖倍数为 1.37。当

该项目收入减少 20%时，假设经营成本不变，则该项目在运营期内产生的净收益合计为 159,573.33 万元，仍可覆盖该项目的总投资额 150,748.10 万元，覆盖倍数为 1.06 倍。具体情况如下：

（一）新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目

单位：万元

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
收入	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0	20,769.0
税金及附加合计	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8	2,222.8
运营成本	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0
净收益	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2	17,456.2

	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
收入	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0	4,620.0
税金及附加合计	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5	494.5
运营成本	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0	1,090.0
净收益	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5	3,035.5

（二）新昌县农副产品交易物流中心建设项目

单位：万元

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
收入	4,454.2	4,732.6	5,010.9	5,818.3	5,818.3	5,818.3	6,400.1	6,400.1	6,400.1	7,040.0	7,040.0	7,040.0
经营成本	654.0	668.0	682.0	714.0	720.0	726.0	752.0	759.0	766.0	795.0	803.0	811.0
税金	927.4	985.3	1,043.3	1,211.4	1,211.4	1,211.4	1,332.5	1,332.5	1,332.5	1,465.7	1,465.7	1,465.7
净收益	2,872.8	3,079.3	3,285.6	3,892.9	3,886.9	3,880.9	4,315.6	4,308.6	4,301.6	4,779.3	4,771.3	4,763.3

### 三、增信措施

浙江省新昌县投资发展集团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。截至2020年12月末，发行人与担保人之间不存在互保和连环担保。

（一）担保人概况

## 1、担保人基本情况

### （1）基本信息

名称：浙江省新昌县投资发展集团有限公司

住所：浙江省新昌县城关镇鼓山中路118号

法定代表人：徐洪源

注册资本：人民币贰亿元整

控股股东：新昌县人民政府国有资产监督管理办公室

经营范围：土地开发，城市维护建设中的基础建设，旧城改造工程的开发、建设，对城市建设工程开发、建设的投资。（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）

担保人由新昌县人民政府国有资产监督管理办公室控股100%，实际控制人为新昌县人民政府。

### （2）历史沿革

担保人是新昌县人民政府批准组建的国有独资公司，于2003年4月29日在新昌县工商行政管理局登记注册成立，成立时名称为浙江省新昌县投资发展有限公司，注册资本为贰亿元，由新昌县国有资产投资经营公司全额出资，出资方式为土地使用权投入。截至2003年4月21日，担保人获得新昌县国有资产投资经营公司拥有的新昌县城关七星畈的土地使用权，价值为20,174.342万元，其中20,000万元计入实收资本科目，余额174.342万元计入资本公积科目。上述出资已经新昌信安达联合会计师事务所出具的验资报告（信会所验字（2003）第71号）核实。

2017年5月22日，经《浙江省新昌县投资发展有限公司股东决定》和新昌县市场监督管理局《企业名称变更核准通知书》核准，发担保人名称变更为浙江省新昌县投资发展集团有限公司。

2017年12月31日，根据《新昌县人民政府办公室抄告单332号》，新昌县政府将浙江省新昌县投资发展集团有限公司的股权由新昌县国有资产投资经营公司无偿划转给新昌县国有资产监督管理办公室。担保人上述控股股东变更事项不涉及实际控制人变更，担保人实际控制人仍为新昌县人民政府。

2019年10月22日，担保人股东新昌县国有资产监督管理办公室名称变更为新昌县人民政府国有资产监督管理办公室。

## 2、担保人经营情况

担保人经营范围为：土地开发，城市维护建设中的基础建设，旧城改造工程的开发、建设，对城市建设工程开发、建设的投资。（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）

担保人收入主要来自于物资销售、土地开发和城市基础设施建设业务，截至目前，担保人经营正常。

## 3、行业地位

担保人是新昌县最重要的国有资产运营和管理主体，集中了新昌县绝大部分优质国有资产，承担着基础设施建设、国有资产保值增值运营的任务。

### （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2020年5月出具的

《浙江省新昌县投资发展集团有限公司及其发行的14新昌债01与14新昌债02跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2020]100049），经上海新世纪综合评定，担保人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

截至2020年6月末，担保人授信总额341.84亿元，已使用额299.30亿元，未使用额42.55亿元。

### （三）累计担保余额

截至2019年12月末，担保人累计对外担保余额为466,230.00万元，占其净资产的21.25%。具体明细如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕	是否存 在反担 保措施
1	新昌县七星新区发展有限公 司	5,000.00	2015/6/17	2020/10/10	否	否
2	新昌县七星新区发展有限公 司	10,000.00	2015/5/25	2020/6/25	否	否
3	新昌县七星新区发展有限公 司	5,000.00	2015/5/18	2020/3/30	否	否
4	新昌县七星新区发展有限公 司	18,000.00	2016/11/2	2020/3/27	否	否
5	新昌县梅渚新城（新村）建 设投资有限公司	30,000.00	2017/1/16	2022/1/16	否	否
6	新昌县梅渚新城（新村）建 设投资有限公司	10,000.00	2017/4/14	2022/1/16	否	否
7	新昌县南岩城市建设投资有 限公司	30,000.00	2017/7/13	2022/7/13	否	否
8	新昌县城东城镇建设有限公 司	5,950.00	2017/6/29	2020/6/29	否	否
9	新昌县开发区基础设施建设 有限公司	5,950.00	2017/6/29	2020/6/29	否	否
10	新昌县高新基础设施投资有 限公司	16,000.00	2017/8/31	2020/8/30	否	否
11	新昌县开发区基础设施建设 有限公司	30,000.00	2017/7/25	2022/7/25	否	否

序号	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕	是否存 在反担 保措施
12	新昌县开发区基础设施建设 有限公司	2,000.00	2017/7/17	2020/7/5	否	否
13	新昌县石城水利建设有限公 司	6,000.00	2018/10/16	2020/8/28	否	否
14	新昌县梅渚新城（新村）建 设投资有限公司	8,000.00	2019/2/18	2020/2/18	否	否
15	新昌县梅渚新城（新村）建 设投资有限公司	15,000.00	2016/5/24	2021/5/23	否	否
16	新昌县梅渚新城（新村）建 设投资有限公司	10,000.00	2016/10/21	2020/12/18	否	否
17	新昌县梅渚新城（新村）建 设投资有限公司	5,000.00	2016/3/24	2021/3/23	否	否
18	新昌县七星新区发展有限公 司	10,000.00	2018/5/25	2020/3/27	否	否
19	新昌县七星新区发展有限公 司	5,000.00	2018/6/17	2020/3/27	否	否
20	新昌县七星新区发展有限公 司	5,000.00	2018/5/18	2020/3/27	否	否
21	新昌县石城水利建设有限公 司	5,000.00	2019/7/30	2020/7/29	否	否
22	新昌县石城水利建设有限公 司	9,000.00	2018/2/24	2020/2/24	否	否
23	新昌县石城水利建设有限公 司	3,500.00	2019/6/3	2020/5/30	否	否
24	新昌县小康新农村建设有限 公司	35,030.00	2015/8/13	2024/12/29	否	否
25	新昌县七星新区发展有限公 司	45,000.00	2018/12/1	2021/10/20	否	否
26	新昌县七星新区发展有限公 司	33,000.00	2018/9/21	2021/9/20	否	否
27	新昌县高新基础设施投资有 限公司	40,000.00	2018/7/30	2021/7/29	否	否
28	新昌县七星新区发展有限公 司	24,000.00	2018/9/21	2021/9/16	否	否
29	新昌县高新基础设施投资有 限公司	18,000.00	2018/8/3	2021/8/2	否	否
30	新昌县城东城镇建设有限公 司	10,000.00	2019/2/14	2024/2/15	否	否

序号	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕	是否存 在反担 保措施
31	新昌县高新基础设施投资有限公司	6,000.00	2019/4/30	2020/4/20	否	否
32	新昌县南岩水利建设发展有限公司	4,000.00	2019/4/30	2020/4/20	否	否
33	新昌县长诏水库运行管理中心	1,800.00	2014/4/11	2022/4/8	否	否
合计		<b>466,230.00</b>				

上述被担保方均为当地国企或部门，资信良好，暂无明显代偿风险。截至2020年11月末，新昌县暂无国有企业间债券的互保及连环互保情况。

#### （四）担保人财务数据

担保人2019年度财务报告已经由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2020]310Z0414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，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人2019年度完整的经审计的财务报告及其附注。

##### 1、担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年末/度
资产总计	6,025,067.59
所有者权益合计	2,193,735.49
资产负债率	63.59%
营业收入	257,402.05
营业利润	32,917.57
利润总额	30,971.90



净利润	28,473.93
经营活动产生的现金流量净额	-393,698.20

## 2、担保人财务报表

担保人2019年经审计的合并资产负债表、利润表、现金流量表详见附表五、六、七。

### （五）担保人发行债券情况

截至2020年12月末，担保人已发行债券及债务融资工具的情况如下表：

#### 公司发行的债券、债务融资工具情况

债券名称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行利率 (%)	期限 (年)	起息日	融资品种	公开/ 非公开
13 新昌债	12.00	0	6.60	7	2013/4/24	一般企业债	公开
14 新昌债 01	6.00	1.20	5.88	7	2014/10/30	一般企业债	公开
14 新昌债 02	6.00	2.40	6.95	10	2014/12/31	一般企业债	公开
18 新昌 01	7.00	7.00	7.45	5	2018/4/19	非公开发行公司债	非公开
18 新昌 02	3.00	3.00	8.00	5	2018/9/27	非公开发行公司债	非公开
19 新昌 01	14.00	14.00	6.50	5	2019/9/19	非公开发行公司债	非公开
19 新昌 02	7.00	7.00	6.08	5	2019/12/10	非公开发行公司债	非公开
19 新昌物流项目 NPB01	6.00	6.00	6.00	7	2019/7/25	项目收益债 (企业债)	非公开
20 新昌 G1	6.00	6.00	6.00	5	2020/1/20	项目收益公司债 (公司债)	非公开
20 新昌 01	9.00	9.00	6.00	5	2020/2/28	非公开发行公司债	非公开
G20 新昌 1	9.60	9.60	5.70	5	2020/2/28	绿色公司债	非公开
20 新昌 02	4.00	4.00	5.70	3	2020/4/24	非公开发行公司债	非公开
20 新建 01	4.00	4.00	5.86	6	2020/5/6	项目收益公司债 (公司债)	非公开
20 新经 01	5.00	5.00	5.95	5	2020/4/29	项目收益公司债 (公司债)	非公开
20 新昌 03	5.00	5.00	4.30	5	2020/6/11	非公开发行公司债	非公开

20 新昌 G2	2.00	2.00	4.90	5	2020/8/6	项目收益公司债 (公司债)	非公开
20 新昌 D1	4.00	4.00	3.80	1	2020/9/29	非公开发行短期公司债	非公开
20 新昌 04	5.00	5.00	5.10	5	2020/11/30	非公开发行公司债	非公开
20 新工 01	6.40	6.40	5.28	7	2020/11/25	非公开发行公司债	非公开
20 新经 02	2.20	2.20	4.99	5	2020//9/21	项目收益公司债 (公司债)	非公开
20 新集 01	10.00	10.00	5.69	5	2020/10/20	非公开发行公司债	非公开
20 新集 02	3.20	3.20	5.28	5	2020/11/20	非公开发行公司债	非公开
20 新高 01	10.00	10.00	5.29	3	2020/11/5	非公开发行公司债	非公开
合计	<b>146.40</b>	<b>126.00</b>					

截至 2020 年 12 月末，担保人已发行债券、债务融资工具不存在延迟支付本息的情况。截至 2020 年 12 月末，担保人不存在对其他企业发债进行担保或承担差额补偿的情况。担保人不存在为合并报表范围外其他企业发债进行担保或差额补偿的情况，对于合并报表范围内企业，除本期债券外，担保人还担任了 20 新经 01、20 新工 01、20 新经 02、20 新集 01、20 新集 02、20 新高 01 的担保人（担保合计金额 36.80 亿元）以及 19 新昌物流项目 NPB01、20 新建 01（差额补偿合计金额 10.00 亿元）的差额补偿人。

#### （六）担保函主要内容

浙江省新昌县投资发展集团有限公司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七年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币200,000.00万元。

2、保证方式：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。

3、保证期间：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。

4、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。

（七）担保人与发行人、债券持有人及其代理人之间的权利义务关系

担保人已为本期债券出具担保函，担保函对被担保的债券种类、数额、债券的到期日、保证的方式、保证范围、保证期间等方面的内容进行了明确的约定，同时也对担保人与发行人、债券持有人及其代理人之间的权利义务关系进行了明确约定。

（八）担保协议及程序的合法合规性

根据担保人董事会决议，浙江省新昌县投资发展集团有限公司同意为新昌县城市建设投资集团有限公司2020年公司债券提供全额无条件不可撤销连带责任担保。发行人已与担保人签订《担保协议》，担保人也出具了担保函，均约定了由担保人对本期债券承担全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保协议、担保函不存在违法法律法规情况，且律师在法律意见书中认可了担保关系及其合法合规性。

#### 四、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券为七年期固定利率债券，同时附第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。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，发行人将在杭州银行股份有限公司绍兴新昌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。

根据发行人与杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行签订的《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杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行作为本期债券的债权代理人，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、督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并督促发行人按照主管机关的要求进行信息披露；
- 3、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次债券有关的事项；
- 4、按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，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、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- 5、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，代表债券持有人处置抵/质押资产；
- 6、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》，债券持有人享有以下权利：

1、享有募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行募集说明书约定的义务，当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、了解发行人与本次债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；

4、当发行人发生减资、合并、分立、解散、被托管或者申请破产等重大不利变化时，对是否接受发行人提出的提议以及是否委托债券债权人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

5、当本次债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、如涉及到抵押（质押）资产，根据法律法规的规定及《抵押（质押）资产监管协议》（如有）或《债权代理协议》的约定监督抵押（质押）资产监管人（如有）或发行人；

7、对变更、解聘债券债权人、抵（质）押资产监管人作出决议；

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

9、授权债权人代表债券持有人就本次债券事宜参与诉讼或

仲裁，债权人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

10、法律法规规定的、应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、拟变更《募集说明书》的重要约定；
- 2、拟修改持有人会议规则；
- 3、拟变更债权人或者《债权代理协议》的主要内容；
- 4、发行人已经或者预计不能按期支付本次债券本息；
- 5、发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；
- 6、发行人减资、合并、分立、解散、被托管、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- 7、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- 8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

9、发行人提出重大债务或者资产重组方案，其方案可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

10、发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

11、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

12、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；

13、债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

14、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

其中，就上述第 4 项、第 5 项、第 6 项、第 7 项、第 8 项、第 9 项及第 10 项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

#### （七）地方政府的支持

公司作为新昌县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 17,180.82 万元、34,712.17 万元和 33,254.71 万元。

#### （八）优良的可变现资产

截至 2019 年末，发行人账面流动资产合计 1,461,550.67 万元，其中货币资金 263,014.05 万元，剔除受限部分仍有 44,614.05 万元。



此外，发行人存货账面价值 930,391.24 万元（主要为土地资产和受托代建项目），其他应收款账面价值 219,062.49 万元，如果发行人未来出现偿付困难的情形，可通过收回往来款等变现部分流动资产的方式来筹措偿债资金。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑下列各项风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险与对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率有上升的可能，进而影响投资者投资本期债券的收益水平。

本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，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交易流通，以提高本期债券的流动性，为投资者提供规避利率风险的便利。

#### （二）兑付风险与对策

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，如果受到市场环境变化等不可控因素影响，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足额偿付。

发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。本期债券募集资金投资项目良好的收益为本期

债券按时足额偿付提供了坚实的基础。

### （三）流动性风险与对策

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内，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。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将在二级市场有活跃的交易。

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，未来的流动性风险将会有所降低。

### （四）募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

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，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能

力，同时争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位。

#### （五）合规使用债券资金的相关风险与对策

发行人承担了供水、污水处理、电力销售等民生密切相关的业务，在当地的城市发展与运营中承担重要任务，具有重要地位，核心业务涵盖物资销售、城市基础设施建设、土地开发整理、自来水销售、污水处理、市场摊位租赁。发行人是新昌县政府重点培育的国有企业。在新昌县城市建设中，如遇到关系百姓民生的紧急建设任务，在债券资金使用上，可能存在临时性与募集说明书资金用途不一致的风险。

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）要求，根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金，安排专户管理、专款专用。发行人将在杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行开立本期债券募集资金使用专项账户，由监管银行对债券资金使用进行外部监督。

#### （六）新昌县农副产品交易物流中心建设项目相关风险与对策

截至2020年11月末，新昌县尚无已建成或正在建设或未来有建设计划的同类农副产品物流中心项目，因此，新昌县农副产品交易物流中心建设项目尚无可预见的竞争情况。但存在未来新昌县城市中心迁移或新昌县人口流失或未来电商团购买菜模式的发展与扩张等不可预见的因素，或将影响该项目未来的运营与收益。

截至2020年11月末，新昌县农副产品需求较为稳定，且未出现大规模社区团购买菜等具有明显冲击该项目的情况。若未来出现相关

情况，由于该项目涉及民生、就业等关键问题，预计当地政府将出台相关支持政策、或妥善安置、处理的政策。

#### （七）本期债券代偿风险与对策

本期债券由浙江省新昌县投资发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。发行人目前经营正常，尚无影响其持续运营及偿债的重大不利因素。但未来若城投行业整体出现不利变化或新昌县经济、财政出现不利变化，则发行人财务状况可能恶化，本期债券或将出现代偿。

鉴于发行人承担任务的重要性与不可或缺性，预计发行人的业务运营具有较强的可持续性，公司的优良资信对于公司的持续经营至关重要。因此，预计发行人及发行人实际控制人按约偿还本期债券本息意愿较强，且本期债券由资产实力更为雄厚的浙江省新昌县投资发展集团有限公司提供担保，将为本期债券的按约偿付增加进一步的保障。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）经营风险与对策

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大。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。发行人与新昌县其他国有企业、政府部门及其他关联方存在资金往来，资金周转和信用状况受影响程度较大。随着发行人项目建设力度的加大，资金需求量将大幅增加，投融资压力将明显上升。

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的政府支持，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高公司整体运营实力；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，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。针对目前的负债情况以及未来的资金缺口，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资金，有效降低融资成本。

## （二）有息债务余额较大、集中到期的风险与对策

截至 2019 年末，发行人有息负债为 1,240,077.22 万元，占总资产比例为 59.02%。发行人有息负债规模较大，占公司总资产的比例较高。未来发行人到期需还本付息的有息债务金额较高，若发行人未能合理统筹债务偿付安排，导致在一定时期内到期的债务规模较大，发行人将存在无法按时兑付本息的债务集中偿付风险。

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。此外，发行人近年来盈利能力较强，2017-2019 年，发行人净利润分别为 3,261.65 万元、17,194.49 万元和 11,747.58 万元。2017-2019 年，发行人经营活动现金流入小计分别为 153,545.54 万元、160,598.62 万元和 246,983.65 万元，为未来到期有息债务提供了可持续的偿债来源。2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 3.88、3.78 和 2.68，速动比率分别为 1.04、0.97 和 0.97，在城投行业中，处于合

理水平，为各类到期债务的按时偿付提供保障。

### （三）经济周期风险与对策

发行人负责新昌县城市基础设施业务，而城市基础设施的投资规模大，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，政府对城市基础设施投资力度下降，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。

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。

### （四）其他应收款占用资金规模较大的风险与对策

发行人其他应收款规模较大，截至2019年12月31日，公司其他应收款为219,062.49万元，发行人存在其他应收款规模较大的风险。

其他应收款的应收对象主要为新昌县当地政府部门和国企，资质较好。发行人为新昌县重要的国有企业，承担新昌县建设与城市运营的重任，业务的重要性与持续性较强，预计发行人未来业务开展不会受到其他应收款占用的影响。

### （五）代建项目回款周期较长的风险与对策

公司承建新昌县的基础设施项目，在该项目完成后，公司按项目

成本及项目成本的一定比例确认收入与委托方结算。2017-2019年，发行人存货中受托代建项目分别为46.60亿元、49.53亿元和42.07亿元，金额较大。2017-2019年实现的工程代建收入分别为0万元、0万元和3,027.52万元，结算规模相较于存量规模较小。发行人存在代建项目回款周期较长的风险。

代建项目回款周期较长主要原因系工程项目建设周期、竣工验收、结算周期较长。近年来，新昌县城市化进程较快，发行人建设任务较大。发行人与委托方积极沟通，同时鉴于发行人承担的重任与重要地位，预计未来代建项目将逐步回款。

#### （六）对外担保数额较大风险与对策

截至2019年末，发行人对外担保金额合计12.84亿元，占发行人净资产的比例为16.44%，金额较大，发行人存在一定的代偿风险。

发行人对外担保对象均为新昌县区域内国有企业或部门，资质较好。截至2020年11月末，担保对象业务正常开展且无重大违法违规失信情况，预计将按时按约偿还借款。且鉴于发行人重要的地位与承担的重任，若当地经济、财政情况出现不利变化，预计在股东的支持与协调下，对外担保的代偿风险相对可控。

#### （七）募投项目盈利不能如期实现的风险与对策

本期债券募集资金中的12亿元将用于新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目和新昌县农副产品交易物流中心建设项目，本期债券募投项目扣除相关税费及各项成本后的净收益能够覆盖用于项目建设部分的资金利息。发行人虽然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，但由于项目的投资规模较大、建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，建成后市场供需关系及可能出现的新的商业模式可能对募投项目的收益产生冲击，存在募投项目盈利不能如期实现的风险。

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，发行人将加强对建设工程项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力，保证项目建设资金足额到位。

经过测算，若新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目收入减少 20%时，假设经营成本不变，则该项目在运营期内产生的净收益合计为 159,573.33 万元，仍可覆盖该项目的总投资额 150,748.10 万元，覆盖倍数为 1.06 倍。若新昌县农副产品交易物流中心建设项目收入减少 20%时，假设经营成本不变，则该项目在运营期内产生的净收益合计为 36,740.51 万元，仍可覆盖该项目的总投资额 33,391.17 万元，覆盖倍数为 1.10 倍。

截至目前，尚未出现影响募投项目收益测算的重大不利因素。若本期债券募投项目收益出现大幅下降，发行人自身仍具有一定偿付能力，具体为：

1、发行人具有优良资信，尚无重大违约失信记录。鉴于发行人在新昌县的城投企业中的重要地位，预计未来发行人、发行人实际控

制人、当地政府部门将高度重视发行人各类债务偿付工作，保持优良资信。

2、根据中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国县域经济发展报告（2020）》，在全国县域经济综合竞争力100强排名中，新昌县位列第58名，表明新昌县的经济状况在全国同类行政级别的地区中较好，且预计未来有较好的发展潜力。且新昌县位于浙江省，财政税收、区域经济情况较好，预计未来具有良好的发展前景。发行人业务的开展与当地的城市发展和运营关联紧密，因此，预计发行人未来具有一定发展潜力，预计将保持一定的盈利能力。

3、发行人仍将统筹安排融资、偿债计划，保证本期债券本息按规按时兑付。2017-2019年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为566,621.13万元、429,292.01万元和89,676.48万元，连续三年实现净流入，体现了发行人优良的资信与融资能力。

4、发行人2017-2019年分别实现营业收入70,095.03万元、27,699.35万元和128,342.14万元，分别实现经营活动现金流入153,545.54万元、160,598.62万元和246,983.65万元。

5、本期债券募投项目完工后，预计至2025年底可实现净收益合计约48,043.1万元，若投资者在第5年末行使回售选择权，各募投项目净收益可覆盖项目运营后用于项目建设部分的债券利息。各募投项目预计至2027年底可实现净收益合计约90,723.3万元，若投资者在第5年末未行使回售选择权，各项目净收益亦可覆盖用于项目建设部分的债券利息，本期债券各募投项目预计在运营期内实现净收益可覆

盖各自总投资额。因此本期债券募投项目产生的净收益也将成为本期债券付息偿付的补充。

6、本期债券由浙江省新昌县投资发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，表明违约风险很低。

#### （八）主营业务收入结构波动较大的风险与对策

报告期内发行人营业收入来源主要为物资销售业务、城市基建业务、土地开发业务，但收入规模波动均较大。2017-2019年，发行人分别实现土地开发收入 44,876.02 万元、0 万元和 0 万元；2017-2019年，发行人分别实现工程施工业务收入 10,123.38 万元、10,900.28 万元和 6,986.61 万元，分别实现工程代建业务收入 0 万元、0 万元和 3,027.52 万元；2018 年发行人新增物资销售业务，2018、2019 年分别实现收入 1,646.67 万元和 101,043.67 万元。

发行人城市基建业务与土地开发业务由于工程量较大，施工周期、验收、结算周期较长，导致报告期内收入波动较大。物资销售业务由于发行人规模扩张较快，故收入增长较快。

未来随着发行人负责建设的城市基础设施建设、土地开发整理项目陆续推进，发行人将实现规模可观的代建收入、运营收入和土地开发整理收入，盈利能力将不断增强。

#### （九）营业收入、净利润波动较大及盈利受补贴影响较大风险与对策

2017-2019 年度，发行人分别实现营业收入 70,095.03 万元、

27,699.35 万元及 128,342.14 万元，分别获得补贴收入 17,180.82 万元、34,712.17 万元和 33,254.71 万元，分别实现净利润 3,261.65 万元、17,194.49 万元和 11,747.58 万元。发行人存在营业收入、净利润波动较大及净利润受补贴影响较大的风险。鉴于发行人承担了城市建设与公用事业的重任，在可预见的年份内，政府补贴会有一定的可持续性。但同时，财政补助与当地财力相关，也存在一定不确定性。

发行人未来将专注于主营业务的经营和相关项目的建设，随着发行人业务在新昌县的不断开展，将减轻发行人对政府补贴的依赖，降低政府补助不确定的风险。发行人承担大量新昌县城市建设与城市运营的重任，发行人业务的开展与新昌县的发展与城市运营密切相关。根据中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国县域经济发展报告（2020）》，在全国县域经济综合竞争力 100 强排名中，新昌县位列第 58 名，表明新昌县的经济状况在全国同类行政级别的地区中较好，且预计未来有较好的发展潜力。且新昌县位于浙江省，财政税收、区域经济情况较好，预计未来具有良好的发展前景。因此，鉴于发行人的重要地位与承担的重任，预计未来发行人的业务仍将持续发展，预计将持续收到必要的政府补助并保持一定的盈利能力。

#### （十）子公司资不抵债风险与对策

发行人部分子公司由于承担部分城市运营、民生业务，毛利润较低，无法覆盖期间费用，且连年亏损，导致净资产为负。发行人存在子公司资不抵债的风险。

发行人将加强对子公司的管理，在保障业务正常运行的同时，控

制成本及期间费用，提高盈利能力。且截至 2019 年末，发行人合并口径净资产为 780,959.95 万元，由此可见发行人子公司资不抵债风险较为可控。

（十一）主营业务收入来源变动较大、营业毛利率持续为负且波动较大风险与对策

报告期内发行人营业收入来源变动较大。发行人 2017-2019 年分别实现营业收入 70,095.03 万元、27,699.35 万元和 128,342.14 万元，波动较大。2017 年度，发行人主要收入来源于土地开发收入，为 44,876.02 万元，占当年营业收入的 64.02%；2018 年度，发行人主要收入来源于工程施工收入和自来水销售收入，为 10,900.28 万元和 6,349.02 万元，分别占当年营业收入的 39.35%和 22.92%；2019 年度，发行人主要收入来源于物资销售业务，为 101,043.67 万元，占当年营业收入的 78.73%。

此外，发行人由于承担部分城市运营、关系民生的业务，毛利率较低，2017-2019 年，发行人营业毛利率分别为-0.19%、-22.97%和-3.69%，发行人毛利率持续为负且波动较大。

发行人收入来源波动较大主要原因系土地开发业务施工、验收、结算周期较长，导致报告期内，该项收入波动较大；此外，2019 年度发行人物资销售业务量增加，相应收入规模增加。因此导致了发行人收入来源波动较大。截至目前，发行人土地开发、物资销售业务仍在正常开展。

发行人承担了城市运营、关系民生的重任，重要性和可持续性较

强。未来，发行人在保持业务正常开展的前提下，控制成本及期间费用，提高盈利能力。

#### （十二）利息保障倍数较低的风险与对策

2017-2019年，发行人利息保障倍数分别为0.51、0.40和0.35，利息保障倍数较低且持续下降，主要原因系发行人业务量较大，融资规模不断增加，支付的利息相应增加。

发行人将合理安排融资计划，控制融资规模，保障融资、偿债工作正常开展。

#### （十三）经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额持续为负的风险与对策

2017-2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-391,400.95万元、-389,700.24万元和-207,028.61万元，波动较大；投资活动产生的现金流量净额分别为-47,259.49万元、-6,503.59万元和-60,452.49万元，持续为负。发行人目前在建项目较多，作为新昌县城市建设的重要主体，预期在今后一段时间内仍会承担较大的建设任务，大规模的投资或将加大发行人的资本支出压力。如果发行人因经营不稳定，无法产生足够的现金流和净利润，将因资本支出较大产生一定的财务风险。

未来，随着项目逐渐完工及移交，公司将逐步收回代建项目工程款，将改善未来经营活动现金流情况。同时，发行人将逐步收回以前年度对外投资，以增强投资活动现金流入，进一步改善发行人现金流情况。同时，发行人将制定合理的融资计划，确保公司日常运营所需

资金，保证业务正常开展。

#### （十四）发行人林地资产价值波动的风险与对策

截至2019年末，发行人林地资产账面价值为37,036.16万元，为用材林或经济林，主要由毛竹、茶树、梨树、桔树等构成，这部分林地资产在2019年12月经过评估，评估价值为37,036.16万元。未来用材及水果价格存在波动，相应用材、经济树种价值也或将波动。

发行人将关注用材、水果价格，若产生较大的价格波动，将对相关资产组织重新评估。发行人2018、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，未来在债券存续期内的年度报告也将由容诚会计师事务所(特殊普通合伙)或其他专业的审计机构审计。审计机构预计将在审计过程中对该部分资产进行减值测试，若出现减值情况，预计将作出相应调整。同时，发行人也将根据市场情况，科学、合理安排生产、销售计划，最大程度的做到该部分资产的保值。

#### （十五）物资销售业务毛利率偏低的风险与对策

发行人自2018年开展物资销售业务，2018年度、2019年度分别实现收入1,646.67万元和101,043.67万元，毛利率分别为1.07%和1.33%。未来发行人若对采购方和客户的议价能力下降，或将发生毛利率为负的情况，业务规模将下降。

目前发行人采用以销定购的销售策略。发行人同时与各大供应方及客户保持沟通，关注物资的报价。发行人收到客户的买单后，若判断有盈利空间再联系供应商进货。因此，发行人能保证一定的毛利率。

#### （十六）子公司股权被频繁划转的风险与对策

2017、2018 年度，发行人合并口径无子公司被划出。2019 年度，发行人持有子公司新昌县七星新区发展有限公司 51%的股权和持有子公司新昌县公共服务集团有限公司及其子公司的 100%股权被划出合并范围。2020 年，新昌县七星新区发展有限公司 51%的股权被划回给发行人。根据 2020 年发行人与新昌县国有资产经营有限公司签署的《委托管理协议》，发行人授权新昌县国有资产经营有限公司对新昌县七星新区发展有限公司实施整体托管经营，发行人不具有对新昌县七星新区发展有限公司的控制权，故新昌县七星新区发展有限公司不纳入发行人合并范围。

报告期内，发行人合并范围变更事项较多，因子公司的无偿划转导致合并范围变动较大。未来，随着新昌县不断推进国有企业股权结构的优化整合，不排除合并范围会继续发生变动，并对发行人的资产规模、经营状况以及盈利能力产生一定影响。发行人存在子公司股权被频繁划转的风险。

未来，发行人将积极沟通全资股东及实际控制人，明确自身资产整合方向，减少不必要的资产划转事项，避免因国有企业股权结构的划转对自身资产规模、经营状况以及盈利能力产生影响。鉴于发行人的重要地位及承担的重任，近三年发行人净资产呈逐年增长的态势，预计未来发行人将受到股东及实际控制人的持续支持，仍将持续注入资产。截至 2020 年 11 月末，发行人实际控制人无将发行人子公司股权划出计划。未来若发行人子公司被划出，发行人将按约履行相应的信息披露义务。



### （十七）报告期内数据追溯调整的风险与对策

发行人2018年审计报告期末数与2019年审计报告期初数存在差异，原因系新昌县创新智能停车管理有限公司无偿划入，追溯调整2018年期末数据，发行人合并口径主要数据差异如下：

单位：元

	2018年审计报告期末数	2019年审计报告期初数	变动量
总资产	22,544,732,403.09	22,548,006,627.91	3,274,224.82
净资产	7,279,324,131.37	7,279,477,433.64	153,302.27
营业收入	273,572,258.61	276,993,540.45	3,421,281.84
净利润	171,865,277.57	171,944,883.76	79,606.19

因此，发行人存在追溯调整的风险。

由上表可见，发行人划入该公司后，财务状况有所改善，追溯调整预计带来正面影响。鉴于发行人重要的地位与承担的重任，预计未来资产、业务将不断壮大。

### （十八）发行人授信额度较低风险

截至2020年11月末，公司获得银行授信额度为1,119,497.25万元，其中已使用额度1,119,497.25万元，未使用额度0万元，若公司银行授信额度无明显新增，可能会对公司未来的资金流动性、偿债能力的能产生一定影响。

未来，发行人将进一步扩大与各大银行等金融机构合作，提升授信规模，同时调整自身负债结构，提升资产流动性，强化自身造血能力，提高偿债能力。

### （十九）发行人净利润对债券利息的覆盖较弱风险与对策

2017-2019年，发行人分别实现归属于母公司所有者的净利润3,479.18万元、17,434.31万元和12,016.83万元，三年平均为10,976.78

万元，对本期债券利息覆盖较弱。

发行人承担了新昌县城市建设与运营的重任，与新昌县城市发展关联紧密，具有重要的地位。为保证本期债券按规按时偿付，发行人具有以下优势并采取以下应对措施：

1、发行人具有优良资信，尚无重大违约失信记录。鉴于发行人在新昌县的城投企业中的重要地位，预计未来发行人、发行人实际控制人、当地政府部门将高度重视发行人各类债务偿付工作，保持优良资信。

2、根据中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国县域经济发展报告（2020）》，在全国县域经济综合竞争力100强排名中，新昌县位列第58名，表明新昌县的经济状况在全国同类行政级别的地区中较好，且预计未来有较好的发展潜力。且新昌县位于浙江省，财政税收、区域经济情况较好，预计未来具有良好的发展前景。发行人业务的开展与当地的城市发展和运营关联紧密，因此，预计发行人未来具有一定发展潜力，预计将保持一定的盈利能力。

3、发行人仍将统筹安排融资、偿债计划，保证本期债券本息的按规按时兑付。2017-2019年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为566,621.13万元、429,292.01万元和89,676.48万元，连续三年实现净流入，体现了发行人优良的资信与融资能力。

4、发行人2017-2019年分别实现营业收入70,095.03万元、27,699.35万元和128,342.14万元，分别实现经营活动现金流入153,545.54万元、160,598.62万元和246,983.65万元。

5、本期债券募投项目完工后，预计至 2025 年底可实现净收益合计约 48,043.1 万元，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，各募投项目净收益可覆盖项目运营后用于项目建设部分的债券利息。各募投项目预计至 2027 年底可实现净收益合计约 90,723.3 万元，若投资者在第 5 年末未行使回售选择权，各项目净收益亦可覆盖用于项目建设部分的债券利息，本期债券各募投项目预计在运营期内实现净收益可覆盖各自总投资额。因此本期债券募投项目产生的净收益也将成为本期债券付息偿付的补充。

6、本期债券由浙江省新昌县投资发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，表明违约风险很低。

（二十）发行人现金及现金等价物净增加额持续为负的风险与对策

2017-2019 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 127,960.92 万元、33,088.18 万元和-177,804.63 万元，持续减少并由正转负，期末现金及现金等价物余额分别为 189,075.32 万元、222,418.68 万元和 44,614.05 万元，在 2019 年度呈现剧烈减少态势。发行人存在现金及现金等价物净增加额持续为负的风险。

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额持续减少并由正转负，原因系发行人经营活动产生的现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额持续为负，且筹资活动产生的现金流量净额持续减少。未来，发行人将合理控制业务支出、投资支出的规模，推动业务回款，

并继续拓宽融资渠道，保证公司账面维持合理的现金金额。

### 三、政策风险

#### （一）产业政策风险与对策

发行人作为新昌县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。

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。

#### （二）经济周期风险与对策

发行人负责新昌县城市基础设施建设工作，而城市基础设施建设工作投资规模大，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。

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“新世纪”)综合评定,发行人主体信用等级为AA级,本期债券债项信用等级为AA+级,评级展望为稳定。

新世纪肯定了新昌县的经济环境、政府支持力度、担保增信;同时新世纪也关注到发行人即期债务偿付压力加重、资产流动性一般和对外担保问题等情况。

### 一、主要优势

(一)区域经济持续发展。新昌县支柱产业保有较强竞争力,地方经济稳步发展,为新昌城投各项业务的开展奠定了良好的基础。

(二)股东支持力度较大。自成立以来,新昌城投获得了股东在资本金注入、资产划拨和政府补助等方面的较大力度支持。

(三)担保增级。新昌投资为本期债券提供连带责任保证担保,有效提升了本期债券还本付息的安全性。

### 二、风险与关注

(一)即期债务偿付压力加重。新昌城投短期刚性债务大幅上升,由于货币资金较大部分受限,货币资金对短期刚性债务的保障程度欠佳。

(二)资产流动性一般。新昌城投资产沉淀于土地开发和基础设施建设投入构成的存货,在建项目投资规模较大,项目资金回笼情况不佳;此外,2019年末公司往来款资金占用大幅增加,公司现金流平衡压力较大。

（三）或有负债风险。新昌城投对外担保较大，面临一定或有负债风险。

（四）关注资产频繁划转对公司经营及财务造成的影响。2019年，新昌城投资产划入、划出变动较大，其中主要子公司七星公司及公共服务集团不再纳入公司合并范围，对公司影响较大。

### 三、发行人银行授信情况

截至2020年11月末，发行人享有多家商业银行共1,119,497.25万元的授信额度，已使用额度1,119,497.25万元，未使用额度0万元。

### 四、发行人信用记录

发行人具有良好的信用水平，与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，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。

## 第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江新希望律师事务所已出具法律意见书，发行人律师认为：

一、除本法律意见书已披露的外，发行人已经取得本期债券发行所需取得的各项批准和授权，且该批准和授权合法有效。

二、发行人系依法成立并有效存续的企业法人，具备本期债券发行的主体资格。

三、发行人具备相关法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的实质条件。

四、发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合当时法律法规和规范性文件的规定。

五、发行人资产独立完整，主业突出，具有独立、有效的财务管理和内部控制体系，业务盈利能力正常，具备面向市场自主经营的能力。

六、发行人的经营范围和经营方式符合相关法律、法规和规范性文件的规定，经营活动均发生在中国大陆以内，不存在影响持续经营的法律障碍。

七、发行人系在中国境内依法设立的有限责任公司，除股东外，不存在持有发行人5%以上出资、股权、股份的关联方。

八、发行人的土地、房产等主要财产为其合法拥有，权属清晰，不存在重大产权纠纷或潜在纠纷。

九、发行人金额较大的其他应收、应付款合法合规；不存在因环



境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

十、发行人的重大资产变化履行了相应的手续，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十一、发行人执行的主要税种、税率符合相关法律、法规和规范性文件的要求，最近三年不存在因违反税收方面的相关法律、法规和规范性文件而被重大处罚的情形。

十二、发行人的生产经营活动和本期债券募投项目符合有关环境保护的要求；发行人最近三年来不存在因违反环境保护方面的相关法律、法规和规范性文件而被重大处罚的情形。

十三、本期债券发行募集资金所投项目已获得有权部门的批准和授权，且符合国家产业政策。

十四、发行人及其子公司不存在对本期债券发行造成重大不利影响的重大未决诉讼、仲裁以及行政处罚案件，最近三年没有重大违法违规行为。

十五、《募集说明书》的内容和格式符合《证券法》、《债券条例》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

十六、发行人与主承销商签订的《承销协议》内容和格式合法有效；本期债券的承销符合《债券管理通知》等相关规定。

十七、《承销协议》、《债权代理协议》、《监管协议》、《债券持有人会议规则》均系当事人的真实意思表示，其内容和格式合法有效。

十八、为发行人发行本期债券提供相关服务的各中介机构均具有法定资格。

十九、发行人本期债券发行方案尚需依法经国家发改委注册。

## 第十七条 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，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 第十八条 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年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》；
- （三）容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人审计报告；
- （四）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；
- （五）浙江新希望律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- （七）《2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- （八）《2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》；
- （九）募集资金投资项目核准文件。

### 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募集说明书全文及上述备查文件：

- 1、发行人：新昌县城市建设投资集团有限公司

联系人：王煜华

联系地址：浙江省新昌县七星街道演溪路 491-1 号

联系电话：0575-89385595

传真：0575-86939671

邮政编码：312500

2、主承销商：国信证券股份有限公司

联系人：潘思京、何畏、赵亮、王豪宇

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：010-88005038

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](http://www.chinamoney.com.cn)

2、中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

（三）如对本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年新昌县城市建设投资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
北京市				
▲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3层	赵雪璐	010-88005087
杭州市				
▲财通证券股份有限公司	债券融资部	浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2002室	于洁昊	0571-87220821
▲浙商证券股份有限公司	资本市场部	杭州市江干区五星路201号	余剑霞	0571-87901941

附表二：发行人2017-2019年末及2020年三季度末合并资产负债表

单位：万元

资产	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	334,877.09	263,014.05	280,848.68	191,205.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,163.57	9,703.57	5,302.76	-
应收票据及应收账款	28,471.11	17,106.21	3,805.54	29,849.25
预付款项	36,986.15	17,988.10	11,370.27	10,066.82
其他应收款	222,898.63	219,062.49	146,966.67	90,111.31
存货	1,093,949.78	930,391.24	1,319,456.48	906,376.25
其他流动资产	6,263.50	4,285.00	5,093.41	12,052.99
<b>流动资产合计</b>	<b>1,724,609.82</b>	<b>1,461,550.67</b>	<b>1,772,843.81</b>	<b>1,239,661.95</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	47,402.26	37,180.00	42,180.00	37,180.00
长期应收款	3,750.00	3,300.00	1,845.00	-
长期股权投资	244,089.87	270,909.43	214,568.32	4,584.66
投资性房地产	380,896.81	96,504.10	102,288.14	100,164.88
固定资产	69,752.31	69,647.60	47,690.35	41,917.67
在建工程	20,170.99	9,023.54	1,416.75	3,271.10
无形资产	150,996.22	152,512.41	70,689.33	68,406.80
长期待摊费用	1,319.01	333.54	1,209.58	932.56
递延所得税资产	110.66	60.38	69.38	17.21
<b>非流动资产合计</b>	<b>918,488.13</b>	<b>639,471.00</b>	<b>481,956.85</b>	<b>256,474.88</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,643,097.95</b>	<b>2,101,021.67</b>	<b>2,254,800.66</b>	<b>1,496,136.83</b>

发行人2017-2019年末及2020年三季度末合并资产负债表(续)

单位：万元

负债和所有者权益	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	422,577.27	306,131.77	73,630.00	44,444.08
应付票据及应付账款	28,959.77	14,895.88	60,488.25	9,757.87
预收款项	5,503.63	280.13	495.77	3,060.99
应付职工薪酬	4.48	462.13	580.35	223.38
应交税费	314.32	345.44	483.11	550.88
其他应付款	94,517.97	97,732.03	217,940.15	244,373.56
一年内到期的非流动负债	93,819.69	125,074.93	115,432.23	17,296.00
<b>流动负债合计</b>	<b>645,697.13</b>	<b>544,922.31</b>	<b>469,049.85</b>	<b>319,706.77</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	683,499.23	712,131.90	895,355.71	731,750.00
应付债券	86,706.94	-	-	-
长期应付款	12,893.26	53,289.35	141,608.85	9,857.05
递延收益	471.79	496.92	530.42	563.92
递延所得税负债	8,357.81	9,221.23	20,308.09	19,626.97
其他非流动负债	129,706.00	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>921,635.04</b>	<b>775,139.40</b>	<b>1,057,803.07</b>	<b>761,797.94</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,567,332.17</b>	<b>1,320,061.71</b>	<b>1,526,852.92</b>	<b>1,081,504.71</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	5,000.00
资本公积	890,421.14	600,347.49	541,633.12	340,446.35
其他综合收益	25,112.21	27,574.61	45,514.36	45,514.36
盈余公积	90.45	90.45	90.45	90.45
未分配利润	60,753.81	53,567.52	41,550.69	24,182.01
归属于母公司所有者权益合计	1,076,377.61	781,580.08	728,788.62	415,233.17
少数股东权益	-611.83	-620.13	-840.88	-601.05
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,075,765.78</b>	<b>780,959.95</b>	<b>727,947.74</b>	<b>414,632.12</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,643,097.95</b>	<b>2,101,021.67</b>	<b>2,254,800.66</b>	<b>1,496,136.83</b>



附表三：发行人2017-2019年度及2020年1-9月合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>89,719.31</b>	<b>128,342.14</b>	<b>27,699.35</b>	<b>70,095.03</b>
其中：营业收入	89,719.31	128,342.14	27,699.35	70,095.03
<b>二、营业总成本</b>	<b>110,581.52</b>	<b>153,429.94</b>	<b>48,739.19</b>	<b>81,640.50</b>
其中：营业成本	95,357.69	133,074.36	34,062.34	70,229.56
税金及附加	271.35	869.75	1,138.94	514.11
销售费用	310.02	422.05	107.11	-
管理费用	9,035.78	11,261.51	10,117.18	6,801.30
财务费用	5,606.68	7,802.27	3,313.61	4,119.43
其中：利息费用	8,637.03	12,508.47	4,039.44	5,001.39
利息收入	3,758.99	4,863.32	791.35	992.45
加：其他收益	25,646.49	33,254.71	34,712.17	17,180.82
投资收益	4,120.75	4,294.46	3,273.58	322.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,751.79	3,288.04	3,015.16	322.69
公允价值变动收益	-142.24	-168.86	2,724.46	-
资产减值损失	-189.31	-171.48	-448.24	-23.90
资产处置收益	-	0.69	-14.17	-705.50
<b>三、营业利润</b>	<b>8,573.49</b>	<b>12,121.72</b>	<b>19,207.97</b>	<b>5,252.54</b>
加：营业外收入	147.22	555.57	335.85	110.80
减：营业外支出	1,565.89	812.06	1,227.57	1,378.07
<b>四、利润总额</b>	<b>7,154.82</b>	<b>11,865.23</b>	<b>18,316.25</b>	<b>3,985.27</b>
减：所得税费用	-39.77	117.65	1,121.77	723.63
<b>五、净利润</b>	<b>7,194.59</b>	<b>11,747.58</b>	<b>17,194.49</b>	<b>3,261.65</b>
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	7,194.59	11,747.58	17,194.49	3,261.65
2.终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润	7,186.29	12,016.83	17,434.31	3,479.18
2.少数股东损益	8.30	-269.25	-239.83	-217.53
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-2,462.40</b>	<b>27,574.61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,462.40	27,574.61	-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-

2.将重分类进损益的其他综合收益	-2,462.40	27,574.61	-	-
其他	-2,462.40	27,574.61	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>4,732.18</b>	<b>39,322.19</b>	<b>17,194.49</b>	<b>3,261.65</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	4,723.89	39,591.44	17,434.31	3,479.18
（二）归属于少数股东的综合收益总额	8.30	-269.25	-239.83	-217.53

附表四：发行人2017-2019年度及2020年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	93,870.63	116,122.64	55,826.91	42,069.06
收到的税费返还	-	1.20	-	0.67
收到其他与经营活动有关的现金	141,544.16	130,859.81	104,771.71	111,475.80
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>235,414.79</b>	<b>246,983.65</b>	<b>160,598.62</b>	<b>153,545.54</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	235,434.54	270,437.02	382,969.40	381,777.46
支付给职工以及为职工支付的现金	5,895.41	9,456.87	8,356.18	6,150.64
支付的各项税费	1,016.20	2,007.01	2,443.53	2,772.72
支付其他与经营活动有关的现金	117,185.14	172,111.36	156,529.75	154,245.66
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>359,531.29</b>	<b>454,012.27</b>	<b>550,298.86</b>	<b>544,946.49</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-124,116.50</b>	<b>-207,028.63</b>	<b>-389,700.24</b>	<b>-391,400.95</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	40,727.10	20,552.28	17,200.00	27,700.00
取得投资收益收到的现金	954.05	971.29	710.97	493.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.72	0.07	38.83	0.14
收到其他与投资活动有关的现金	-	490.00	759.68	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>41,683.87</b>	<b>22,013.64</b>	<b>18,709.48</b>	<b>28,193.75</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,812.73	42,026.87	5,301.51	5,766.61
投资支付的现金	10,629.34	19,046.70	19,911.56	68,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	21,392.56	-	1,086.63

投资活动现金流出小计	<b>48,442.07</b>	<b>82,466.13</b>	<b>25,213.07</b>	<b>75,453.23</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-6,758.20</b>	<b>-60,452.49</b>	<b>-6,503.59</b>	<b>-47,259.49</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	95,000.00	5,000.00
取得借款收到的现金	480,598.50	554,764.77	487,608.92	616,444.08
收到其他与筹资活动有关的现金	190,606.00	4,312.76	62,356.91	43,056.16
筹资活动现金流入小计	<b>671,204.50</b>	<b>559,077.52</b>	<b>644,965.83</b>	<b>664,500.24</b>
偿还债务支付的现金	263,334.91	168,904.88	84,181.06	73,325.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,864.67	85,771.16	67,332.29	21,924.11
支付其他与筹资活动有关的现金	174,967.17	214,725.00	64,160.46	2,630.00
筹资活动现金流出小计	<b>492,166.76</b>	<b>469,401.05</b>	<b>215,673.82</b>	<b>97,879.11</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>179,037.74</b>	<b>89,676.48</b>	<b>429,292.01</b>	<b>566,621.13</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	<b>0.23</b>
五、现金及现金等价物净增加额	<b>48,163.04</b>	<b>-177,804.63</b>	<b>33,088.18</b>	<b>127,960.92</b>
加：期初现金及现金等价物余额	44,614.05	222,418.68	189,330.50	61,114.40
六、期末现金及现金等价物余额	<b>92,777.09</b>	<b>44,614.05</b>	<b>222,418.68</b>	<b>189,075.32</b>

附表五：担保人 2019 年末及 2020 年三季度末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	846,889.04	644,994.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	19,791.85	49,264.45
应收票据及应收账款	40,788.03	20,801.94
预付款项	80,414.40	55,449.02
其他应收款	626,725.44	522,782.49
存货	3,294,511.97	2,699,222.24
其他流动资产	62,425.36	61,895.96
<b>流动资产合计</b>	<b>4,971,546.10</b>	<b>4,054,410.90</b>
非流动资产：		
可供出售金融资产	202,522.14	111,325.50
长期应收款	19,387.00	18,937.00
长期股权投资	32,317.70	88,490.50
投资性房地产	702,371.02	267,978.31
固定资产	157,986.06	140,462.72
在建工程	849,832.91	788,602.61
固定资产清理	-	-
无形资产	507,763.88	510,751.33
商誉	-	-
长期待摊费用	4,999.15	3,829.65
递延所得税资产	275.01	235.75
其他非流动资产	62,301.51	40,235.91
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,539,756.37</b>	<b>1,970,849.28</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,511,302.47</b>	<b>6,025,260.18</b>
流动负债：		
短期借款	680,594.27	486,056.77
应付票据及应付账款	53,963.36	45,941.45
预收款项	9,582.52	23,606.84
应付职工薪酬	291.69	879.79
应交税费	3,161.72	2,806.06
其他应付款	365,521.01	359,616.73
一年内到期的非流动负债	428,724.62	391,967.47
其他流动负债	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,541,839.19</b>	<b>1,310,875.11</b>
非流动负债：		
长期借款	1,779,898.59	1,745,089.33

应付债券	996,040.35	442,406.59
长期应付款	189,539.00	131,896.54
预计负债	1,597.23	-
递延收益	2,201.42	1,941.71
递延所得税负债	39,698.56	40,496.22
其他非流动负债	325,820.60	158,626.60
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,334,795.74</b>	<b>2,520,456.99</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,876,634.94</b>	<b>3,831,332.11</b>
股东权益：		
实收资本	20,000.00	20,000.00
股本	-	-
资本公积	2,185,596.37	1,743,895.52
其他综合收益	106,573.44	109,035.85
专项储备	203.91	179.93
盈余公积	9,596.85	9,596.85
未分配利润	220,722.19	219,276.11
归属于母公司股东权益合计	2,542,692.77	2,101,984.25
少数股东权益	91,974.77	91,943.83
<b>股东权益合计</b>	<b>2,634,667.54</b>	<b>2,193,928.08</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>7,511,302.47</b>	<b>6,025,260.18</b>

附表六：担保人 2019 年度及 2020 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项 目	2020 年 1-9 月	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>156,878.05</b>	<b>257,402.05</b>
其中：营业收入	156,878.05	257,402.05
<b>二、营业总成本</b>	<b>217,109.25</b>	<b>311,829.21</b>
其中：营业成本	164,278.65	250,475.01
税金及附加	1,451.21	2,954.35
销售费用	3,085.13	4,006.92
管理费用	30,367.13	39,700.22
财务费用	17,927.12	14,692.71
其中：利息费用	22,657.28	24,390.96
利息收入	5,857.14	10,053.27
加：其他收益	61,054.69	81,405.98
投资收益（损失以“-”号填列）	10,620.02	1,782.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	227.65	-1,507.83
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	762.09	2,772.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-146.97	-509.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2.69	1,893.44
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>12,055.93</b>	<b>32,917.57</b>
加：营业外收入	461.78	1,515.10
减：营业外支出	2,012.10	3,460.77
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>10,505.60</b>	<b>30,971.90</b>
减：所得税费用	2,296.59	2,497.97
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>8,209.01</b>	<b>28,473.93</b>
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,209.01	28,473.93
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	8,178.06	28,732.88
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	30.95	-258.95
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-2,462.40</b>	<b>50,130.09</b>

（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,462.40	50,130.09
<b>2.将重分类进损益的其他综合收益</b>	<b>-2,462.40</b>	<b>50,130.09</b>
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
（4）现金流量套期损益的有效部分	-	-
（5）外币财务报表折算差额	-	-
（6）其他	-2,462.40	50,130.09
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>5,746.60</b>	<b>78,604.02</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	5,715.66	78,862.97
（二）归属于少数股东的综合收益总额	30.95	-258.95
<b>八、每股收益</b>	-	-
（一）基本每股收益（元/股）	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-



附表七：担保人2019年度及2020年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项 目	2020年1-9月	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	139,217.52	271,699.95
收到的税费返还	59.59	1.20
收到其他与经营活动有关的现金	399,182.74	448,918.83
经营活动现金流入小计	538,459.86	720,619.98
购买商品、接受劳务支付的现金	693,838.24	491,987.71
支付给职工以及为职工支付的现金	18,094.47	32,167.29
支付的各项税费	5,361.74	7,530.07
支付其他与经营活动有关的现金	421,353.50	582,633.11
经营活动现金流出小计	1,138,647.95	1,114,318.18
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-600,188.09</b>	<b>-393,698.20</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		-
收回投资收到的现金	79,170.58	118,134.17
取得投资收益收到的现金	4,088.31	3,266.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	189.51	1,418.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	662.98
投资活动现金流入小计	83,448.39	123,481.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	97,048.13	122,508.79
投资支付的现金	103,040.12	155,747.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	36,562.88
投资活动现金流出小计	200,088.25	314,819.02
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-116,639.86</b>	<b>-191,337.44</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		-
取得借款收到的现金	1,510,060.50	1,348,916.52
收到其他与筹资活动有关的现金	331,491.92	88,742.58
筹资活动现金流入小计	1,841,552.42	1,437,659.10
偿还债务支付的现金	593,762.59	509,038.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	177,661.19	205,948.03
支付其他与筹资活动有关的现金	200,202.17	258,682.84

筹资活动现金流出小计	971,625.95	973,669.33
筹资活动产生的现金流量净额	<b>869,926.47</b>	<b>463,989.77</b>
四、现金及现金等价物净增加额	<b>153,098.52</b>	<b>-121,045.87</b>
加：期初现金及现金等价物余额	331,655.52	443,340.67
五、期末现金及现金等价物余额	<b>484,754.04</b>	<b>322,294.80</b>