

2021 年诸暨市城乡投资集团有限公司 城市停车场建设专项债券（第一期） 募集说明书

本次债券注册额度	人民币 16 亿元
本期债券发行金额	人民币 16 亿元
本期债券发行期限	7 年期，附第 5 年末发行人票面利率调整 选择权和投资者回售选择权
担保情况	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
主体评级结果	AA+
债项评级结果	AA+

发行人：诸暨市城乡投资集团有限公司
(住所：浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道东旺路 28 号 7 楼)

牵头主承销商/债权代理人/簿记管理人



中信建投证券
CHINA SECURITIES

联席主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

二零二一年七月

声明与承诺

本期债券已在国家发展改革委注册，国家发展改革委同意本期债券注册并不代表对其本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务。发行人董事会已批准本募集说明书，发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

浙江振邦律师事务所及经办律师保证由浙江振邦律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

投资者认购或持有本期债券均视作同意本募集说明书中关于权利义务的约定，包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、本期债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。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。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。

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。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

目 录

声明与承诺	1
第一节 释 义	4
第二节 风险提示及说明	8
第三节 发行条款	35
第四节 募集资金用途	40
第五节 发行人基本情况	60
第六节 发行人财务情况	116
第七节 企业信用情况	181
第八节 本期债券法律意见	184
第九节 本期债券信用增进情况	186
第十节 税项	187
第十一节 信息披露安排	189
第十二节 投资者保护机制	193
第十三节 债权代理人	203
第十四节 本次债券发行的有关机构	207
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	222
第十六节 备查文件	222

第一节 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：指诸暨市城乡投资集团有限公司。

诸暨国资委：指绍兴市诸暨市国有资产监督管理委员会。

本期债券：指 2021 年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（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。

诸暨市政府：指绍兴市诸暨市人民政府。

牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人：指中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：指国信证券股份有限公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2020 年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券承销团协议》。

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：指宁波银行股份有限公司绍兴诸暨支行、湖州银行股份有限公司杭州分行、杭州银行股份有限公司绍兴诸暨支行和浙江诸暨农村商业银行股份有限公司

债券代理人：指中信建投证券股份有限公司

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 年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（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《2020 年诸暨市城乡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《2020 年诸暨市城乡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《2020 年诸暨市城乡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。

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《诸暨市城乡投资集团有限公司章程》。

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。

第二节 风险提示及说明

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

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

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。

对策：在设计本期债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平。本期债券在发行结束后，发行人可通过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，提高本期债券的流动性。

（二）兑付风险

在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定

的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

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。

对策：发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件；同时发行人拟采取建立偿债资金专户的措施保障债券的偿还，并制定严格、周密的管理制度加强对偿债基金的专门管理，确保本期债券的本息足额、按期偿还。

（三）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的申请事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理挂牌交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券挂牌交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本期债券挂牌交易的申请，或本期债券挂牌后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

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。

对策：随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作，尽力促进本期债券交易的活跃度。

（四）募投项目投资风险

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。

对策：发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对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，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。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、财务管理风险

发行人主营业务板块包括安置房开发、工程建设、水务、公交、薄膜销售及其他业务六大板块，各个业务板块由不同的子公司来运营，

业务的多样性也增加了财务管理的难度与风险。随着未来投资项目及投资规模的增加，发行人作为诸暨市国有企业改革转型的主体，不断加强综合控股平台的实力，需要通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，并不断加强对资金的运用，提高资金收益。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

对策：在财务管理方面，发行人制定了《财务管理制度》、《预算管理制度》等一系列财务制度，确保相关业务投融资的规范进行，并通过明确内部各岗位职责，规范工作流程和权限管理等措施，筹措及管理、运作资金，并保障资金使用的安全性。

2、融资能力受限影响业务发展的风险

发行人未来 3-5 年规划建设项目投资金额较大，发行人计划以自有资金、未来的收入、银行贷款、直接融资等方式来补充流动资金。未来融资能力涉及多项不确定因素影响，如宏观经济环境、行业发展、企业经营情况的变化等。如果发行人无法及时获得经营和发展所需资金，将影响投资项目的进度，进而影响发行人的业务发展。

对策：发行人经营状况良好，财务状况优良，一直保持良好的资信记录，拥有较高的市场声誉，与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系；发行人未来将采用发行债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行放贷款受限给公司的正常经营带来的不利影响；发行人实施的项目具有良好的经济效益，能保障发行人收入来源，增强发行人偿债能力。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

3、存货规模较大及变现能力较弱风险

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人存货分别为 5,174,508.08 万元、5,321,212.10 万元和 5,025,694.93 万元，在当期总资产中的占比分别为 71.50%、75.40%和 67.64%。发行人资产流动性较弱。发行人存货主要包括土地资产、开发产品、工程施工和受托代建工程等。截至 2020 年末，发行人受托代建工程的账面价值为 4,368,391.21 万元，受托代建工程规模较大使得发行人未来营业收入和利润受宏观经济形势影响较大。如果未来宏观经济状况发生剧烈波动，在本期定向债务融资工具存续期内，发行人的流动性充足状况、盈利能力和偿债能力也将受到影响。

对策：发行人已与诸暨市浣江建设投资有限公司针对存货内项目签订了委托代建协议，约定了相应回款安排，具备良好的资产变现保障，为流动性提供重要支持。

4、主营业务盈利能力偏弱的风险

最近三年，发行人的营业利润分别为 12,039.17 万元、20,325.98 万元和 5,988.52 万元，营业利润偏低，同时最近三年的净资产收益率分别为 0.22%、0.64%和 1.47%，净资产收益率较低，主要是由于发行人公交业务处于持续亏损状态，尚未产生足够的利润。如果未来发行人盈利能力未能得到有效改善，将对发行人盈利和偿债能力造成一定影响。

对策：近年来，发行人针对主营业务盈利能力偏弱的问题正在不断寻找对策，通过业务整合与业务板块扩张两个层面实现盈利能力的突破，利用业务整合巩固行业领先地位，确保经营优势，在保证既有

业务的基础上尝试探索多个业务板块，为经营提供重要补充。

5、债务规模扩张较快、资产负债率上升的风险

最近三年，发行人负债总额分别为 4,659,941.82 万元、4,501,365.52 万元和 4,764,437.83 万元，债务规模扩张速度较快；资产负债率分别为 64.39%、63.78%和 64.13%，资产负债率呈现稳定的趋势。随着发行人生产经营规模的扩大以及新项目投产，未来对外融资需求将不断增加，发行人资产负债率若升高可能造成后续融资的困难，对公司经营和财务状况产生一定的影响。

对策：发行人在每年均依据公司财务管理内控制度制定明确的财务情况管理目标，同时对投融资均有严格的制度要求。因此，发行人将通过目标管理等手段，对公司资产负债率进行约束，以保证公司财务水平可以满足后续的资金需求。

6、有息负债偿还压力较大风险

截至 2020 年末，发行人有息债务余额 3,805,793.75 万元，其中短期借款余额 159,553.92 万元，一年内到期的非流动负债余额 715,520.75 万元，长期借款余额 1,481,243.00 万元，应付债券余额 680,259.08 万元，其他应付款（有息部分）余额 59,654.15 万元，长期应付款（不含专项应付款）688,245.85 万元，其他流动负债 21,317.00 万元。近年来发行人为了满足经营发展需要，扩大对于城市基础设施、片区改造、旅游开发、城市综合治理等投资，有息债务规模快速增长，未来若宏观经济形势发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使发行人面临一定的资金压力。

对策：目前，发行人在各业务板块已经形成了显著的竞争力，持续盈利能力不断增强。最近三年，发行人营业收入分别为 137,199.42 万元、225,057.60 万元和 265,824.02 万元，经营活动现金流入分别为 462,070.53 万元、812,754.92 万元和 865,172.72 万元。发行人较好的营运能力与较为充裕的现金流将为债务的按时偿还提供保障。截至 2020 年末，发行人货币资金余额为 261,206.67 万元，发行人充足的货币资金能够成为债务偿还的最直接来源。报告期内，发行人计入其他收益的政府补助分别为 53,338.67 万元、58,790.76 万元和 90,570.36 万元，发行人的政府补助可持续性较强，也可作为偿债资金的补充。同时，发行人经营稳健，运行正常，财务状况良好，具有较强的偿债能力。在此基础上，发行人将进一步提高管理与经营效率，不断提升其偿债能力，尽可能降低有息负债偿还压力较大的风险。

7、未来资本支出较大的风险

发行人目前在建和拟建的项目较多，投资规模较大，未来投资现金流出的压力较大。最近三年，发行人投资活动现金流出分别为 160,154.15 万元、387,574.95 万元和 416,157.16 万元，投资活动产生的现金流量净额为-159,369.34 万元、-324,394.75 万元和-391,741.76 万元。未来发行人投资支出将增加，可能使债务水平和债务负担上升，同时如果项目收益达不到预期，可能存在投资回收的风险，并对现金流稳定性构成影响。

对策：发行人将扩展融资渠道，同时将资金投资于收益良好的固定资产投资项目，以缓解大规模项目带来的资金压力。同时，发行人

将进一步深化推进专业化、精细化管理，加强企业内部与基础设施建设项目相关的制度，严格监管重大项目的资本支出情况。

8、经营性现金流持续为负的风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-445,636.96万元、61,216.56万元和-456,887.72万元，经营活动现金流量净额偏低，2018年和2020年处于净流出状态。未来随着发行人经营规模的扩大，如果经营活动产生的现金流量净额持续为负，将会对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，造成发行人偿债能力下降。

对策：报告期内，由于发行人从事的基础设施建设业务具有前期投入大、建设期较长、回款较慢的行业特性，导致该部分资金流入较少。未来，随着该部分资产的完工变现，发行人经营性现金流量净额将得到有效改善。

截至2020年末，发行人存货-受托代建工程账面余额为4,368,391.21万元，未来几年随着工程逐步完工、移交、结算，将产生较为充裕的现金流入。

此外，发行人也加大了应收账款和其他应收款的催收力度，进一步落实回款安排，提高公司资金使用效率。截至2020年末，发行人应收票据及应收账款账面价值为172,771.62万元，账龄大部分在1年以内，回款情况良好。截至2020年末，发行人其他应收款账面价值为728,559.79万元，主要为与当地国有企业及政府单位产生的往来暂借款。应收账款及其他应收款的回款，将有效提升发行人的经营活动

现金流入。

9、担保金额过大的风险

截至 2020 年末，发行人对外担保余额总计为 94.17 亿元，占 2020 年末净资产的比例为 35.33%。发行人被担保公司主要诸暨市国有企业，还款能力较强。但如果未来被担保公司财务状况、经营成果和现金流量不佳，无法偿还债务，则发行人本期债券存续期内将存在代偿风险。

对策：针对对外担保，发行人制定了对外担保管理办法。公司对外担保实行统一管理，未经董事会或股东批准，不得对外提供任何担保。通过上述措施，发行人对外担保风险得到了良好的控制。同时，发行人被担保公司主要诸暨市国有企业，还款能力较强，发行人代偿风险相对较低。

10、盈利主要依赖财政补贴风险

近三年，发行人营业利润分别为 12,039.17 万元、20,325.98 万元和 5,988.52 万元，净利润分别为 5,156.52 万元、16,361.42 万元和 48,613.54 万元。最近三年，发行人政府补助分别为 53,338.67 万元、51,968.57 万元和 90,570.36 万元，主要是收到的补贴款项。发行人盈利对于财政补贴依赖性较强。若后续政府对于发行人补贴减弱，发行人存在盈利能力下降的风险。

对策：发行人目前经营情况良好，业务盈利能力较强，在区域内业务地位较高，发行人将继续发挥业务优势，提高盈利能力。

11、其他应收款规模较大风险

最近三年，公司其他应收款余额分别为 449,919.84 万元和 616,593.01 万元和 728,559.79 万元。其他应收款项规模较大，主要为发行人与当地国有企业及政府单位产生的往来暂借款。若发行人其他应收款项持续增加，将对发行人的资金运转产生一定影响，从而影响发行人的日常经营。

对策：发行人已制定了《财务管理办法》、《预算管理制度》等一系列财务制度，对日常资金使用进行审批管理，同时加强其他应收款的回款管理工作，以减少其他应收款对公司流动资金的占用。

12、期间费用占比较高风险

最近三年，发行人期间费用分别为 58,623.71 万元、70,304.17 万元和 127,280.18 万元，占营业收入的比重分别为 42.73%、31.24%和 47.88%，占比较高。主要是由于发行人资产管理规模较大所致。若后续发行人不能加强费用的管理，导致期间费用占比持续升高，将会对公司盈利能力产生不利影响。

对策：发行人期间费用较高与其业务性质关联程度较大，未来，发行人将严格执行相关财务管理制度，在不影响业务正常经营的前提下，更加科学有效地控制期间费用的增长，增强盈利能力。

13、政府补贴收入不确定风险

最近三年，发行人政府补助分别为 53,338.67 万元、51,968.57 万元和 90,570.36 万元，净利润对政府补贴依赖度较高。其中，政府补助未来具有可持续性。虽然发行人作为诸暨市最大国有资本运营主体，受到政府支持力度较大，但未来仍然存在政府补助减少的风险。

对策：发行人作为诸暨市国有独资企业，实际控制人为诸暨市国有资产监督管理委员会，为诸暨市的地方经济建设做出了重要的贡献，极大地推动了地区的经济发展。发行人得到了诸暨市政府的大力支持，由此预计发行人的政府补助可持续性较强。同时，发行人将进一步提升自身盈利能力，从而减少对政府补贴的依赖。

14、短期偿债压力较大风险

最近三年，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债金额合计分别为 481,825.56 万元、524,477.44 万元和 875,074.66 万元。发行人短期偿债压力较大。虽然发行人针对到期债务已落实相应兑付资金，但若发行人资金调度不及时或资金流动性管理出现问题，可能会出现一定的偿债风险。

对策：发行人是诸暨市基础设施建设的主体，诸暨市政府从政策、资金注入和补助等诸多方面给予发行人大力支持；发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，并和多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2020 年末，发行人流动资产 6,231,547.29 万元，占总资产比例 83.87%，发行人流动资产占比较高，如发生偿债风险，发行人将可及时通过资产变现方式偿还债务。

15、经营性现金流波动风险

最近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为-445,636.96 万元、61,216.56 万元和-456,887.72 万元，2018 年和 2020 年发行人经营活动现金流量净额偏低，处于净流出状态。若发行人经营管理不善，经营

活动现金流量净额可能出现较大幅度波动，影响发行人的偿债能力。

对策：发行人经营活动现金流量净额波动主要与其业务特点相关，发行人从事的基础设施建设业务具有前期投入大、建设期较长、回款较慢的行业特性。未来，发行人将进一步加强项目建设管理，随着未来在建项目的陆续结算回款，发行人整体的经营性现金流有望改善。

16、项目回款周期较长的风险

根据发行人与委托代建方签署的协议，针对发行人已完工项目，委托代建方将在约定时间内分期对项目安排支付资金。项目资金的回收周期较长，若公司不能合理进行项目资金流动性管理，将会出现一定的流动性风险。

对策：发行人将严格按照协议约定对项目进行回款管理，同时，发行人将做好项目投融资管理及资金使用管理，针对项目回款周期较长的特点，安排好资金使用计划，减少流动性风险发生的几率。

17、部分财务指标表现较差风险

最近三年，发行人速动比率分别为 0.67、0.58 和 0.77；存货周转率分别为 0.02、0.02、0.04 和 0.04；总资产周转率分别为 0.02、0.03 和 0.04；净资产收益率分别为 0.22%、0.64%和 1.47%。总体而言，发行人上述短期偿债能力指标及营运指标表现较差，主要系与发行人所处的基础设施建设领域有关，发行人在建基础设施项目较多且周期较长，导致存货规模较大，部分财务指标表现不佳。

对策：发行人作为当地主要的基础设施建设主体，其从事的基础设施建设业务具有前期开发投资较大、回款周期较长的特点，导致发

行人部分财务指标表现较差。发行人未来将进一步加强营运能力、偿债能力管理，保证公司各项业务的正常开展。

18、部分子公司资不抵债或经营状况较差风险

2019年度，发行人下属子公司诸暨市城通管网有限公司、诸暨市浣纱小城镇建设投资有限公司、诸暨市畅达建设工程有限公司等净利润为负，且截至2019年末，诸暨市城通管网有限公司净资产为负。发行人存在部分子公司资不抵债或经营状况较差风险。

对策：发行人将充分考虑各子公司的经营现状，分析各子公司的优势与劣势，发挥各子公司不同业务的联动优势，有效的平衡其在各子公司之间的人力、物力投资，促进落后子公司业务的发展，实现各子公司各业务领域的协同发展。未来，随着子公司业务的不断完善，基础设施建设项目迎来回收期，子公司的盈利水平及经营状况将得到改善。

19、资产划转导致未来部分业务无法持续的风险。

根据《诸暨市人民政府办公室关于进一步做大做强市属国有企业相关事宜的会议纪要》精神和诸暨市国资委《关于划转诸暨市农村发展投资有限公司等国有股权事项的批复》（诸国资委【2019】16号），2019-2020年期间，诸暨市对市属国企进行进一步整合，发行人下属诸暨市水务集团有限公司、诸暨市交通投资集团、诸暨市新城投资开发有限公司划出合并范围，同步划入诸暨市农村发展投资有限公司、诸暨市越丰种业有限责任公司、诸暨市粮食收储有限公司、诸暨市城东新城建设有限公司、诸暨市越都投资发展有限公司，纳入发行

人合并范围。上述资产划转虽然总体上对发行人资产、营收水平影响不大，但会导致发行人未来业务结构有所调整，部分业务收入不再纳入合并范围。

对策：发行人虽然划转出部分业务导致业务结构有所调整，部分业务收入不再纳入合并范围，但相应新增了部分业务，对公司的盈利能力未产生较大不利影响。未来，发行人将继续依托在基础设施建设领域强大的竞争力，统筹经营各业务板块，促进公司业务的协同发展。

20、对外担保占净资产比例较高的风险

截至 2020 年末，发行人对外担保余额总计为 57.88 亿元，占 2020 年末净资产的比例为 21.72%。发行人被担保公司主要诸暨市国有企业，还款能力较强。但如果未来被担保公司财务状况、经营成果和现金流量不佳，无法偿还债务，则发行人本期债券存续期内将存在代偿风险。

对策：针对对外担保，发行人制定了对外担保管理办法。公司对外担保实行统一管理，未经董事会或股东批准，不得对外提供任何担保。通过上述措施，发行人对外担保风险得到了良好的控制。

21、资产流动性较弱的风险

最近三年末，发行人流动资产总额分别 6,133,143.41 万元、6,414,400.49 万元和 6,231,547.29 万元，占当期资产总额的比例分别为 86.72%、84.75%、90.89%和 83.87%。但发行人流动资产中主要为存货，变现能力较弱，存在一定的资产流动性风险。

对策：发行人已与诸暨市浣江建设投资有限公司针对存货内项目

签订了委托代建协议，约定了相应回款安排，具备良好的资产变现保障，为流动性提供重要支持。

（二）经营风险

1、股权划转导致业务板块变动带来的不确定性风险

由于业务板块整合原因，截至本募集说明书出具日，发行人已将下属子公司诸暨市交通投资集团有限公司、诸暨市水务集团有限公司和诸暨市新城投资开发集团有限公司划出合并范围，虽然本次资产划出不会对发行人财务状况、经营成果和现金流量产生重大不利影响，且划入诸暨市农村发展投资有限公司、诸暨市越丰种业有限责任公司、诸暨市粮食收储有限公司、诸暨市城东新城建设有限公司和诸暨市越都投资发展有限公司股权作为补充，但发行人仍存在因业务板块调整导致的未来经营情况不确定的风险。

对策：发行人后续充分将利用并入公司业务板块与公司目前业务板块相互补充的规模效应优势，发挥业务集中优势，确保在区域内的业务垄断地位，以应对相应风险。

2、行业周期波动风险

宏观经济发展状况对于发行人所在行业以及诸暨市自身的发展都具有重要影响。自成立以来，发行人委托代建等主营业务较大程度受到政府在资金和政策方面的支持。一旦国家的宏观经济发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，将直接影响诸暨市政府对发行人主营业务的投入和招商引资情况，进而影响发行人业务运营。这些都将对发行人的未来盈利能力和业务结构产生较大的影响。如果未来经

济的周期性波动幅度过大或是宏观经济政策大幅调整，发行人的经营业绩及财务状况将受到负面影响。

对策：随着诸暨市经济的快速发展，发行人所在区域对城市基础设施建设、土地开发与安置房建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，加强不同产业协同效应，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

3、多元化运营的风险

发行人依托自身在当地的资源及政策优势，未来将会进一步大力发展市场化运营业务，加大产业化拓展力度，力求主营业务多样化。如果发行人在自身的运营过程中，对市场及未来发展方向判断失误，或者因管理不善，导致市场信誉下降、融资能力不足或经营不善，均将对发行人正常的经营收益产生影响。

对策：发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。在面对多元化运营带来的风险方面，发行人将进一步加强业务管理能力，保证各业务的协调发展。

4、市场竞争风险

发行人的业务具有明显的区域性特点，在涉足的主要业务板块——自来水销售业务、受托代建业务、公交通行业务、污水处理业务等板块中，均处于区域内行业垄断的地位，面临的区域市场竞争压力较

小，但是若未来区域市场发生变化，发行人无法在市场化竞争中继续保持优势，发行人的财务状况和盈利能力将受到不利的影响。

对策：面对日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本监控措施，以降低经营成本，不断提高自身的竞争力；另一方面加强与同行业领先的企业交流合作，学习外来企业的技术和管理经验，同时加强品牌建设，提升服务意识，提高管理效率，增强企业竞争力。

5、原材料、劳动力等价格波动风险

发行人的主营业务之一为安置房销售业务和受托代建业务，均属资源、材料消耗性行业，发行人业务成本和利润对原材料、能源和劳动力价格敏感性较高。2010年以来，钢材、水泥等建材价格，燃油、煤炭等能源价格，以及建筑施工人员工资等劳动力价格均呈现显著上涨趋势，从而导致基础设施工程与安置房建设施工成本大幅增加。以上要素价格上涨带来的成本压力，将影响行业内企业的盈利能力，从而对发行人的偿债能力产生负面影响。

对策：发行人将及时了解行情信息，对原材料采取预定、锁单等措施，保障采购材料的价格基本稳定，减少行情波动给公司带来的风险，同时，发行人将继续提高现有材料的利用效率，严格控制生产成本，降低价格波动风险。

6、项目建设风险

发行人在受托代建、安置房等业务开展时面临具体项目的建设风险，在项目建设前，发行人对项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、按时建设，但是由于项目投资规模较大，建设周

期长，因此，在建设过程中也将面临一些不确定因素，资金到位情况、项目建设中的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。此外，建设项目建设周期长，涉及相关行业广，合作单位多，同时受到规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，造成发行人对项目开发控制的难度增大。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接影响项目进度，造成预期目标难以实现。

对策：在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人在项目实施过程中，将积极加强对工程建设项目的监理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

7、突发事件引发的经营风险

发行人虽一直通过不断完善管理机制、强化内部管理，加大各种潜在风险的控制力度，但近几年来突发事件对企业的影响越来越多。若遇到事故灾难、公共事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受损，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

对策：发行人将完善应急处置机制，在突然事件发生后迅速启动应急处理预案，各职能部门立即开展工作，协同应对，保障公司的正

常经营。

8、合同定价风险

发行人的部分业务涉及公用事业，而我国公用事业产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前公用事业的价格形成机制中掺入了部分市场化成分，但基本属于政府主导定价的模式。因此，这种在定价过程中排斥供求关系的情况，使发行人面临公用事业定价风险。

对策：发行人将时刻关注市场变动，并分析市场需求，以此为依据与政府进行适当的沟通，从而进行合理的定价，降低合同定价风险。

9、工程回款较慢风险

发行人主要业务包括工程建设业务及保障房业务，上述业务具有前期投入大、建设周期长、回款较慢的特点。发行人资产中工程建设业务和保障房业务建设过程中形成的存货规模较大，若发行人不能及时回款，可能面临资金断裂的风险。

对策：发行人将严格按照协议约定对项目进行回款管理，同时，发行人将做好项目投融资管理及资金使用管理，针对项目回款周期较长的特点，安排好资金使用计划，减少流动性风险发生的几率。。

10、项目完工风险

发行人承担了较多的诸暨市内的基础设施和安置房建设，项目种类繁多。发行人对项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、按时建设。但是由于项目投资规模较大、建设周期长，在建设过程中也将面临一些不确定因素。建设项目建设周期长、涉及相关

行业广、合作单位多，同时受到规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，造成发行人对项目开发控制的难度增大。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接影响项目进度，造成项目无法按照预期进度完工。

对策：发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，将继续加强项目管理。在项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律法规建立健全质量保证体系，保障各项目如期按质竣工并投入运营。

11、群体性事件突发的风险

发行人承担了较多的诸暨市内的基础设施和安置房建设，项目种类繁多，会涉及相关的土地征迁及人员安置。公司虽已将相关业务委托至第三方机构进行全权管理，公司仅作为资金支付方。但若出现拆迁安置不合理，群众意见较大的情况，会有一定可能性追溯到公司，发生群体性事件。

对策：发行人将肩负起相应的社会责任，与群众建立完善的沟通机制，保障群众的权益，尽量不让此类事件发生。若群众意见较大，发行人将充分借助自身优势，在问题发展之初就加以适当的处理，促使事件根本化解。

12、项目融资期限错配风险

发行人承担了诸暨市内的基础设施等业务建设，根据发行人签订的委托代建协议，在约定期限内进行款项支付。虽然发行人目前大部分长期借款或债券的融资期限较长，但部分融资仍然无法与支付期相匹配，存在项目融资期限错配的风险。

对策：发行人将加强主动负债管理，促进负债结构的优化，并主动调整贷款期限，降低项目融资期限错配风险。

13、再融资风险

截至 2020 年末，发行人有息债务合计 3,485,139.60 万元，存量有息债务规模较大。虽然发行人获得了诸暨市较大的支持，发行人未来的项目建设计划资金已进行落实，但发行人仍然存在一定的债务再融资需求。若银行信贷政策或者债券市场政策出现较大变动，发行人存在由于无法进行债务再融资而导致的经营风险。

对策：近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。发行人将进一步加紧与各银行的业务联系，并拓展更多融资渠道，保障公司经营需要。

（三）管理风险

1、管理跨度大的风险

发行人经营业务包括安置房开发、工程建设、水务、公交及其他业务五大板块。发行人在资源整合、资本运作、市场开拓、项目建设等方面都面临严峻的挑战。如果发行人管理层的素质和水平不能适应规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着规模的扩大而适时调整、完善，可能会影响发行人的发展，进而削弱发行人的市场竞争力。

对策：发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经

营模式。在面对多元化运营带来的管理跨度大的风险方面，发行人将进一步加强业务管理能力，保证各业务的协调发展。

2、下属子公司管理风险

发行人下属全资及控股企业较多，涉及的行业广泛，对发行人的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。发行人的部分子公司经营状况较差，存在部分公司净资产为负的情况。若发行人未能有效管理下属企业、发挥规模优势，可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

对策：发行人在管理子公司时，将充分考虑各子公司的经营现状，分析各子公司的优势与劣势，发挥各子公司不同业务的联动优势，有效的平衡其在各子公司之间的人力、无力投资，加大对子公司的管理力度，促进落后子公司业务的发展，实现各子公司各业务领域的协同发展。

3、投资融资管理风险

发行人负责了诸暨市内大量安置房和工程建设项目的开展，预计发行人的资产规模和经营规模在未来继续快速扩张。发行人的投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着诸暨市城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，相应的融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

对策：发行人目前经营状况良好，财务状况优良，一直保持良好的资信记录，拥有较高的市场声誉，与多家大型银行建立了长期、稳

固的合作关系；发行人未来将采用发行债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行放贷款受限给公司的正常经营带来的不利影响；发行人实施的安置房和工程建设项目具有良好的经济效益，能保障发行人收入来源，增强发行人偿债能力。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

4、社会稳定风险

发行人从事的安置房销售、自来水销售、管道安装、受托代建、拆迁服务收入、公交通行费、污水处理收入、广告、租金、物业及其他等业务与诸暨市广大人民群众的日常生活的息息相关，上述民生业务的正常运营与否可直接影响区域内的民生保障。如果发行人在日常经营中不能采取有效措施对上述业务的运营主体实现良好的控制和管理，导致部分业务运营出现异常，无法继续实现民生保障，可能影响社会的稳定，从而对发行人造成较大的负面影响，使发行人面临一定的社会稳定风险。

对策：发行人今后将不断加强管理、提高公司整体运营实力，并进一步加强政府的沟通、协商，在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，争取持续获得稳定的营业收入。此外，发行人将进一步加强经营管理，提高运营效率，保证业务的正常运营。

5、项目建设管理风险

发行人将工程建设、安置房开发作为主营业务之一，其所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超

出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

对策：发行人建立了完善的项目管理制度，采取多种措施控制项目建设成本，确保资金的合理使用，保质保量完成工作。发行人将继续加强项目管理，严格按照国家有关法律法规要求建立健全质量保证体系，保障各项目如期保质竣工并投入运营。

6、法律风险

发行人各项主营业务在经营过程中需经过多个环节，签订诸多合同，如市场经营开发需要签订的租赁合同，基础设施建设与安置房开发需要签订的招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工生产合同等，合同体系非常复杂，将给发行人带来一定的合同风险。此外，因市场经营开发业务引发的经济纠纷、工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能潜在诉讼风险，影响发行人正常的生产经营。

对策：发行人将建立健全法律合规工作体制，制定适合公司的法律合规管理规章制度，牢固树立依法合规的法律思想意识，降低法律风险。

（四）政策风险

1、宏观政策变化的风险

发行人所从事的部分主营业务易受到国家及地方关于国有资产管理体制、政府投融资体制及其他宏观调控政策影响。2010年以来，国务院、银监会、财政部等有关部门分别下发了国发[2010]19号文、银监发[2011]34号文、财预[2012]463号文、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕50号、财预[2017]87号等文件，上述政策的出台对发行人的发展规划、经营情况和盈利情况产生了一定影响。未来随着经济转型的进一步深入，国家及地方对经济发展、产业升级等将会有新的调控政策出台，这些政策会继续影响发行人的经营和发展，因此宏观调控政策变化可能会使发行人的经营活动面临一定风险。

对策：针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、行业政策风险

水务业务方面，地方政府对水费的调节会综合考虑地方经济承受能力，发行人的供水价格和污水处理费价格必须严格按照相关规定执行，自主性不强。调价建议的提出到调价的实施需通过听证、审批等程序，具有一定的时滞，对发行人的盈利能力有一定影响。

工程建设方面，由于国家政策变化与预算调整可能导致城市基础设施建设项目规模与数量的减少，从而使得政府部门基础建设项目工程发包量减少，这将对发行人在该板块的收入产生一定影响。

安置房业务方面，为调整住房供应结构、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。发行人该板块业务主要为安置房的建设，因此该业务板块受国家房地产政策影响较大，未来相关政策的变化会一定程度上影响发行人的业务经营情况。

对策：针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

3、地方政府政策变化风险

安置房和工程建设是发行人业务板块之一，上述业务板块关系到地方政府投融资建设计划和政策。在我国不同的发展阶段，国家和地方产业政策都会出现不同程度的调整。目前诸暨市正处于积极发展阶段，各项开发业务有序开展，但不排除未来在基础设施建设方面的政策出现调整，地方政府政策变化将会给发行人经营带来不利影响。

对策：发行人将于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变化，并根据地方政府政策变化制定应对策略，尽可能降低地方政府政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

4、环境保护政策风险

发行人主要业务由安置房销售、自来水销售、管道安装、受托代建、拆迁服务收入、公交通行费、污水处理收入、广告、租金、物业

及其他等业务板块构成，经营范围较广泛，在建工程项目较多，可能出现由于不满足环保法规要求而增加的新资产投入或迫使项目停产等风险。

对策：发行人将时刻关注国家及政府颁布的环保标准及环保法规，严格遵循国家颁布的环保标准，对项目原材料的使用、排污等提出更高的要求。在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的污染，严格把好环境关，降低环境保护政策风险。

第三节 发行条款

一、本期债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]41 号文件批准公开发行。

2020 年 5 月 29 日，本期债券经诸暨市城乡投资集团有限公司董事会召开董事会决议并决定申请公开发行本期债券。

根据诸暨市国有资产经营有限公司出具的《关于同意诸暨市城乡投资集团有限公司发行城市停车场建设专项债券的批复》（诸国资[2020]17 号），2020 年 6 月 3 日，诸暨市城乡投资集团有限公司控股股东诸暨市国有资产经营有限公司同意发行人申请公开发行本期债券。

二、本期债券主要发行条款

发行人：诸暨市城乡投资集团有限公司。

债券名称：2021 年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）（简称“21 诸暨停车场债 01”）。

发行总额：16 亿元人民币。

债券期限：7 年期，附第 5 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

调整票面利率选择权：对于本期债券，发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整

幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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及调整幅度的公告后，本期债券的投资人有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定，在存续期内前5年固定不变；在存续期的第5年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后2年固定不变。本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自

其兑付日起不另计利息。

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

发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

发行对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2021 年 7 月 27 日。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 7 月 23 日。

发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 7 月 26 日。

起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 7 月 27 日为该计息年度的起息日。

计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 7 月 27 日至 2028 年 7 月 26 日。若本期债券投资人于第 5 个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 7 月 27 日至 2026 年 7 月 26 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的7月27日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若本期债券投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的7月27日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

兑付日：本期债券的兑付日期为2028年7月27日。若本期债券的投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2026年7月27日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

到期日：本期债券的到期日为2028年7月27日。若本期债券的投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2026年7月27日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构办理。

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

承销方式：本期债券由主承销商中信建投证券股份有限公司、联席主承销商国信证券股份有限公司和分销商申港证券股份有限公司组成的承销团以余额包销的方式进行承销。

承销团成员：牵头主承销商为中信建投证券股份有限公司，联席

主承销商为国信证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

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+**。

债券担保：本期债券无担保。

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。

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。

第四节 募集资金用途

一、募集资金用途的基本情况

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于金融投资。发行人承诺在存续期间变更资金用途前将及时披露有关信息。

本次债券共募集资金 16 亿元人民币，其中 12 亿元用于“诸暨市城市停车场建设及改造项目”，剩余 4 亿元用于补充营运资金。发行人业务种类较多，日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展，保证业务运行顺畅。本次募集资金用于补充流动资金部分，可以充实资金储备，也可以有效地应对付息兑付的压力。

序号	募集资金用途	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	诸暨市城市停车场建设及改造项目	诸暨市城乡投资集团有限公司	-	176,949.00	120,000.00	75%
2	补充营运资金	-	-	-	40,000.00	25%
合计					160,000.00	-

本期债券募投项目总投资额合计约 17.69 亿元，其中 12.00 亿元通过发行本期债券落实，剩余 5.69 亿元为项目资本金。

本次“诸暨市城市停车场建设及改造项目”属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中的“第一类 鼓励类”中“二十二、城镇基础设施”中的“停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设”类项目建设，适用《城市停车场建设专项债券发行指引》的相关规定。

二、募集资金投资项目审批情况

该项目已于 2020 年 7 月 3 日在诸暨市发展和改革局备案，项目代码为 2020-330681-48-03-144953，项目总投资为 176,949.00 万元。

该项目已于 2020 年 11 月 2 日取得诸暨市自然资源和规划局出具的用地预审与选址意见书，编号为“用字第 330681202001131 号”。本期债券募投项目用地不涉及占用农用地和耕地的情形。项目用地所属地块已经依法进行了用地预审。根据“用字第 330681202001131 号”用地预审与选址意见书，项目总用地面积 294,712 平方米（合 442.09 亩），拟占用土地为一般建设用地，土地性质为出让，项目用地目前已经完成了前期开发、平整工作。发行人将通过“招拍挂”方式取得相应建设地块使用权。土地费用 12,076 万元已纳入项目总投资。

根据浙江省生态环境厅发布的《浙江省生态环境厅关于贯彻落实环评审批正面清单的函》，本项目属于环评豁免管理试点范围中“四十、社会事业与服务业”中“123 大型停车场”项目，豁免环评。

该项目已于 2020 年 11 月 18 日在中共诸暨市委政法委员会完成重大决策社会风险评估报告备案，备案文书证号为“诸暨政法风评[2020]172 号”。

三、募集资金投资项目建设情况

（一）诸暨市城市停车场建设及改造项目

1、建设内容和规模

本项目将在诸暨市规划新建及改造 17 处停车场，设置停车位 10,749 个，其中地下停车位 6,286 个、地面停车位 2,452 个、立体机械停车位 2,011 个，充电桩 1,083 个，广告牌 539 m²，并配套智能收

费系统和引导系统。项目总用地面积 294,712 m²，新增总建筑面积 235,327 m²。

2、项目法人单位

该项目法人单位为诸暨市城乡投资集团有限公司。

3、项目的必要性

（1）有利于缓解停车难题，改善城市交通情况

数据表明，千人汽车保有量在 50-400 辆之间时，该城市的机动化水平处于膨胀普及期；当该数量达到 400 辆以上时，城市的机动化水平处于成熟饱和期。结合 2019 年诸暨市千人汽车保有量为 267 辆的水平，可见诸暨市的机动化水平正处于膨胀普及期，私人小汽车以近 17%的年平均增长率迅猛增长。

停车设施是城市重要的交通基础设施，结构完善、布局合理的城市停车系统是城市动静态交通系统健康有序发展的重要保证。停车设施作为机动车的刚性需求，其供应量的增长速度远远低于车辆的增长速度。随着诸暨市机动化水平的不断提高和机动车保有量的快速增长，城市停车供需矛盾日益突出。尤其是中心城区由于建设年代较早，基础设施配套欠缺，人口密度较大，停车难问题尤为突出。一方面，这造成了动静态交通的相互干扰，降低道路的通行能力，增加运输成本；另一方面，长时间低速行驶使汽车尾气排放量增加，给城市环境带来严重污染。

本项目建成后，将形成 10,749 个停车位的规模，有助于从供应端缓解诸暨市停车供需矛盾，偿还部分停车设施建设历史“欠账”，在一

定程度上解决停车难题，缓解道路通行压力，改善城市通行情况。

（2）有利于提升城区品质，落实城市规划

根据《诸暨市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，构建“一主一副多点”的城镇体系结构。实施“区域协作、核心带动、组团共享、特色发展”空间战略，推进城镇组群集约发展。突出中心城区的市域主核辐射作用，培育发展公共服务、商贸、金融、文化、会展、创新创业等功能，加快提升城区发展品质。

从主城区的交通设施情况看，部分已建老旧居住区、宿舍区和学校、医院等人流聚集公共场所由于建造时间较早，未配套相应停车设施，导致本该由项目配套的停车压力转移到周边市政道路路内停车泊位和公共广场等位置，长时间挤占公共资源，造成交通拥堵，影响市容市貌，降低了城市品质。

本项目建成后，将在诸暨市形成 10,749 停车位的规模。一方面，能够极大缓解主城区目前出行拥堵、停车困难的现状，改善机动车大量挤占公共资源的现象，提升市容市貌；另一方面，符合《规划》中“打造转型升级示范区、城乡统筹先行区、生态文明引领区、开放融合实验区、幸福和谐样板区”目标，以公共设施先行为主旨，贯彻“一张蓝图走到底”的指导思想，有助于诸暨市城市框架的扩大与完善，实现城市跨越式发展。

（3）有利于加强集约化管理，提高土地资源利用率

土地是人类赖以生存和发展的物质基础，也是经济社会可持续发展最重要的生产资料。土地节约集约利用是生态文明建设的根本之策，

是新型城镇化的战略选择。《诸暨市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，积极开展存量空间挖掘和地下空间利用，实施中心城区亮化建设、入城口改造、文明示范街建设、重要节点改造，打造整洁舒畅、清新亮丽的美丽城市。

本项目新建及改造的停车场中，机械车位和地下车位占 80%，在提高停车泊位供应量的同时，能有效利用城市空间，符合停车设施向立体化、智能化、集约化的发展方向。本项目建设体量大，但对城市地上土地造成的负担较少，能显著提高城市土地集约化水平，保护主城区高价值土地，符合诸暨市长远的发展要求。

4、项目选址及用地面积

本项目建设选址位于诸暨市内，新建停车场共计 17 处，用地面积 294,712 m²，场地用地面积与具体位置如下表所示。

表 本项目新建停车场选址列表

序号	名称/选址	用地面积（m ² ）
1	越都广场地下停车场	16,531.65
2	诸暨市总工会职校工人文化地下停车场	1,716.20
3	陈村公园停车场	28,375.40
4	B3 区块停车场	7,214.00
5	永乐路停车场	3,326.00
6	幸福家园停车场	2,709.40
7	金茂大厦地块停车场	1,851.40
8	城区闲置地块综合改造—锦江路以西荷花路东侧停车场	3,467.20
9	城区闲置地块综合改造—基督教堂东侧停车场	2,004.70
10	城区闲置地块综合改造—黄砂公司地块停车场	13,883.30
11	城区闲置地块综合改造—市民公园北侧停车场	20,468.10

序号	名称/选址	用地面积（m ² ）
12	城区闲置地块综合改造—西门路与浣纱横路交叉地停车场	2,999.97
13	城区闲置地块综合改造—水阁村拆迁地块停车场	4,610.30
14	诸暨市中心区行政中心停车场建设	14,284.40
15	诸暨市剧院及科技馆地下停车场改造项目(改建)	26,353.00
16	高湖东路停车场	4,977.40
17	诸暨市商贸城周边停车场建设项目	139,939.50
	合计	294,711.92

5、建设规模

本项目将在诸暨市规划新建及改造 17 处停车场，设置停车位 10,749 个，其中地下停车位 6,286 个、地面停车位 2,452 个、立体机械停车位 2,011 个，充电桩 1,083 个，广告牌 539 m²，并配套智能收费系统和引导系统。项目总用地面积 294,712 m²，新增总建筑面积 235,327 m²。本次项目所涉改造项目为地块改造，全部停车场均为新建。具体统计情况如下表所示：

表：本项目建设规模统计表

序号	名称/选址	用地面积 (㎡)	总建筑面积 (㎡)	地下停车位数量 (个)	地面停车位数量 (个)	机械停车位数量 (个)	停车位数量(个)	配套用房面积 (㎡)	充电桩 (个)	广告牌 (㎡)
1	越都广场地下停车场	16,531.65	24,797.48	567		331	898		90	45
2	诸暨市总工会职校工人文化地下停车场	1,716.20	2,574.30	59		34	93		10	5
3	陈村公园停车场	28,375.40	34,538.11	1,046	227		1,273	20	128	64
4	B3 区块停车场	7,214.00	10,841.00	271	202	144	617	20	62	31
5	永乐路停车场	3,326.00	20.00		91		91	20	10	5
6	幸福家园停车场	2,709.40	20.00		70		70	20	7	4
7	金茂大厦地块停车场	1,851.40			62		62		7	3
8	城区闲置地块综合改造—锦江路以西荷花路东侧 停车场	3,467.20	20.00		99		99	20	10	5
9	城区闲置地块综合改造—基督教堂东侧停车场	2,004.70	20.00		66		66	20	7	3
10	城区闲置地块综合改造—黄砂公司地块停车场	13,883.30	20,844.95	521	58	278	857	20	86	43
11	城区闲置地块综合改造—市民公园北侧停车场	20,468.10	30,722.15	819	181	409	1,409	20	141	70
12	城区闲置地块综合改造—西门路与浣纱横路交叉 地停车场	2,999.97	15.00		64		64	15	7	3
13	城区闲置地块综合改造—水阁村拆迁地块停车场	4,610.30	8,485.45	216	90	155	461	20	47	23
14	诸暨市中心区行政中心停车场建设	14,284.40	13,833.30	286	215	560	1,061	20	107	53

序号	名称/选址	用地面积 (㎡)	总建筑面积 (㎡)	地下停车位数量 (个)	地面停车位数量 (个)	机械停车位数量 (个)	停车位数量(个)	配套用房面积 (㎡)	充电桩 (个)	广 告 牌 (㎡)
15	诸暨市剧院及科技馆地下停车场改造项目(改建)	26,353.00	23,315.00	637	180	100	917	20	92	46
16	高湖东路停车场	4,977.40	20.00		200		200	20	20	10
17	诸暨市商贸城周边停车场建设项目	139,939.50	65,260.00	1,864	647	0	2,511	20	252	126
	合计	294,711.92	235326.73	6,286	2,452	2011	10,749	275	1083	539

6、充电桩配备情况

充电设备应靠近充电位布置，以便于充电，设备外廓距充电位边缘的净距不宜小于 0.4m。充电设备的布置不应妨碍其他车辆的充电和通行，同时应采取保护充电设备及操作人员安全的措施。充电设备的布置宜靠近上级供配电设备，以缩短供电电缆的路径。

交流充电桩应具有为电动汽车车载充电机提供安全、可靠的交流电源的能力，并应符合下列要求：

- (1) 具有外部手动设置参数和实现手动控制的功能和界面。
- (2) 能显示各状态下的相关信息，包括运行状态、充电电量和计费信息。
- (3) 具备急停开关，在充电过程中可使用该装置紧急切断输出电源。
- (4) 具备过负荷保护、短路保护和漏电保护功能，具备自检及故障报警功能。
- (5) 在充电过程中，当充电连接异常时，交流充电桩应立即自动切断电源。

7、开工时间及建设期限

本项目计划于 2020 年 6 月开始前期工作，预计 2020 年 10 月开始建设，2022 年 3 月通过竣工验收，并全部投入使用，建设工期为 18 个月。由于新冠肺炎疫情原因，原定工程计划滞后。截至 2020 年末，项目仍处于前期阶段，尚未正式启动建设，预计于 2021 年 3 月左右正式开始建设，计划于 2022 年 8 月左右完成竣工验收。

四、募集资金投资项目盈利性分析

（一）经营收入

项目经营收入包括停车位收入、充电桩收入、广告位收入，债务存续期内（计算期第 1-7 年，下同），营业收入合计 89,696 万元（收入均为不含税金额），如下表所示。每年收入情况详见附表“营业收入、增值税和税金及附加估算表”。

项目停车费收入=停车位数量×日最高收费×车位利用率×365 天。项目停车位于债务存续期第 1 年累计对外开放 489 个，第 2 年开放 5,701 个，第 3 年外开放 10,749 个，此后保持不变，存续期第 1-5 年的车位利用率为 30%、35%、40%、45%、50%，此后均保持 50% 不变。

充电桩服务费=日均收费×数量×365 天。本项目用于对外运营的充电桩共 1,083 个，于存续期第 1 年开始对外开放运营 51 个，第 2 年开放 576 个，第三年开放 1,083 个，此后保持 1,083 个不变（与停车场开放进度一致），计算期充电桩利用率 10%不变；

广告位出租收入=出租量×每年收费。本项目共设置 539 m²广告位，于存续期第 1 年开始对外开放运营 25 m²，第 2 年开放 286 m²，第三年开放 539 m²，存续期第 1-6 年广告牌的出租比例大约为 50%、60%、70%、80%、90%、95%，此后每年保持 95%不变。

表：项目收费或出租单价汇总表

项目	单价（含税）	单位	备注
停车位停车费	日最高收费 75	元/个·天	根据项目停车场收费标准，每日运营时间 15 小时，小型车按照 5 元/小时收费。参照标准：《关于诸

项目	单价（含税）	单位	备注
			暨市城乡投资集团有限公司机动车停放服务收费标准的批复》 ¹ （诸发改价[2020]69号）、《浙江省定价目录》、《浙江省物价局关于完善停车服务收费政策的指导意见》（浙价服〔2014〕167号）、《诸暨市机动车停放服务收费管理办法》（诸发改价〔2013〕22号）
广告位出租	5,000	元/m ² ·年	诸暨以及绍兴地区广告租金约为 5000~10000 元/年 m ² 。 ² 本项目广告位安装于停车场出入口或分区块通道口，均为普通广告位，人流量较高，受众消费能力较高，定价为 5000 元/年 m ² 。
充电桩服务费	1,008	元/个·天	《电动汽车用电价格政策有关问题的通知发改价格》（发改价格〔2014〕1668号）明确对电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理。充换电服务费标准上限由省级人民政府价格主管部门或其授权的单位制定并调整。目前，全国范围内已有上海、江西、南昌、沧州、青岛、合肥、南京、河北、扬州、济南、佛山、惠州、青岛、北京、运城、武汉、大连等多个省市出台充电服务费标准，费用从 0.63 元/度至 2.36 元/度（含电费与不含电费都有）不等。 本项目拟按 0.7 元/度收取服

¹ 注：根据《关于诸暨市城乡投资集团有限公司机动车停放服务收费标准的批复》（诸发改价[2020]69号），停车场收费标准为：1、白天（6:00~21:00）收费标准为：小车（轿车、10座及以下客车、3吨及以下货车）5元/辆·小时；中型车（10座以上20座及以下客车、3吨以上8吨及以下的货车）6元/辆·小时；大车（20座以上客车、8吨以上的货车）8元/辆·小时；二轮摩托车（含助力车）2元/辆·小时。2、晚间（21:00~次日6:00）收费标准为：小车（轿车、10座及以下客车、3吨及以下货车）25元/辆·次；中型车（10座以上20座及以下客车、3吨以上8吨及以下的货车）30元/辆·次；大车（20座以上客车、8吨以上的货车）35元/辆·次；二轮摩托车（含助力车）10元/辆·次。3. 车辆停放15分钟内（含15分钟）不收费。

² 诸暨大酒店电梯广告，约3.5平方米，217.36万/年，假设10部电梯，折合6.2万元/年 m²

诸暨站广告，约20平方米，17.28万/年，折合8640元/年 m²

艮塔东路交通银行液晶广告，约1.5平方米，312万/年，折合200万元/年 m²

项目	单价（含税）	单位	备注
			务费，同时按照每个充电桩功率为 120kW, 每天最高工作 12 小时计算，则每个充电桩日最高收费为 1008 元/个。

表：运营期营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 1~7 年	第 8~20 年
1	营业收入合计(不含税)	314,062	546	7,016	14,498	15,872	17,247	17,259	17,259	89,696	224,366
1.1	停车费（不含税）	244,292	368	5,011	10,798	12,148	13,498	13,498	13,498	68,819	175,472
1.1.1	含税日均收费（含税，元/个.天）		75	75	75	75	75	75	75		
1.1.2	数量（个）		489	5,701	10,749	10,749	10,749	10,749	10,749		
1.1.3	利用率		30%	35%	40%	45%	50%	50%	50%		
1.1.4	销项税（万元）		33	451	972	1,093	1,215	1,215	1,215	6,194	15,793
1.4	充电桩服务费收入(不含税)	65,511	166	1,874	3,526	3,526	3,526	3,526	3,526	19,671	45,840
1.4.1	含税日均收费（含税，元/个.天）		1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008	1,008		
1.4.2	数量（个）		51	576	1083	1083	1083	1083	1083		
1.4.3	利用率		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%		
1.4.4	销项税（万元）		22	244	458	458	458	458	458	2557	5959
1.5	广告位出租收入(不含税)	4259	11	131	173	198	223	235	235	1206	3054
1.5.1	含税单价（含税,元/m².年）		5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000		
1.5.2	出租量（m²）		25	286	539	539	539	539	539		
1.5.3	出租比率		50%	60%	70%	80%	90%	95%	95%		
1.5.4	销项税（万元）		1	12	16	18	20	21	21	109	275

（二）总成本费用估算

债务存续期内，项目总成本费用合计 98,929 万元，其中经营成本合计 7,756 万元，包括燃料及动力费需 3437 万元、工资及福利费 1,706 万元、设备修理费 819 万元和其他费用 1,794 万元。此外，期间项目折旧费用合计 42,859 万元，摊销费 2,113 万元，利息支出 46,200 万元。详见附表 5 “总成本费用估算表”，以下为各项费用详细解释。

项目燃料及动力费包括支付项目电费及水费，每年（车位全部对外开放的年份，从第 3 年开始，下同）需要花费 616 万元左右；根据人员配置，每年工资及福利费 306 万元。

项目设备修理费主要为设备的维修费用，以设备投入的 1% 计算，每年约花费 147 万元。

项目其他费用主要为其他营业费用，按每年收入的 2% 计取。

项目房屋及建筑物折旧年限暂定为 20 年，残值率为 5%，以直线法从存续期第 1 年开始折旧；项目设备折旧年限暂定为 10 年，残值率为 5%，以直线法从计算期第 1 年开始折旧；项目摊销费为土地使用权的摊销，按照 40 年摊销。

利息支出合计 46,200 万元。

（三）利润估算

经计算，本项目计算期内利润总额合计 102,396 万元。详见附表“利润与利润估算表”。

（四）盈利能力分析

根据项目投资现金流量表，项目在计算期内有盈利能力尚可，如下表所示。详见附表“项目投资现金流量表”。

表：主要财务指标表

所得税前	数量
项目投资财务内部收益率：	7.52%

项目投资财务净现值（ic=6%）:	19,713 万元
项目投资回收期：（静态）	11.37 年
项目投资回收期：（动态）	17.72 年
所得税后	
项目投资财务内部收益率:	6.58%
项目投资财务净现值（ic=6%）:	7,197 万元
项目投资回收期：（静态）	12.01 年
项目投资回收期：（动态）	19.42 年

（五）偿债能力分析

项目建成后，预计在债务存续期内合计可取得不含税营业收入 89,696 万元，含税营业收入扣除相关含税营业成本、实缴增值税后净现金流共计 90,406 万元，项目运营期内现金流量测算详见附表。

本项目对外融资共计 120,000 万元，年利率为 7.00%。在债务存续期的第 7 年一次性还本 120,000 万元，则债券利息 58,800 万元（运营期产生利息 46,200 万元，建设期利息 12,600 万元）。

项目债务存续期内累计净现金流 90,406 万元，大于需付息金额，项目具有一定的偿债能力。项目计算期内累计净现金流 299,461 万元，大于项目总投资 176,949 万元。

表：项目债券利息覆盖情况表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期								
			债券存续期							第 1~7 年	第 8~20 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年		
1	营业收入	314,062	546	7016	14,498	15,872	17,247	17,259	17,259	89,696	224,366
2	增值税销项税额	30,886	56	706	1,446	1,570	1,693	1,694	1,694	8,859	22,027
3	税金及附加	1,932									1,932
4	经营成本	26,143	60	707	1,359	1,387	1,414	1,414	1,414	7,756	18,387
5	增值税进项税额（运营部分）	1313	4	35	71	71	71	71	71	393	920
6	实缴增值税	16,098									16,098
7	净现金流量（1+2-3-4-5-6）	299,461	539	6,979	14,513	15,984	17,455	17,468	17,468	90,406	209,055
8	付息	58,800	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	58,800	
9	累计净现金流对利息覆盖倍数		0.06	0.45	0.87	1.13	1.32	1.45	1.54	1.54	

（六）经济效益分析

项目经营收入包括停车位收入、充电桩收入、广告位收入。

本募投项目运营期内实现收入共计 344,948 万元的收入，扣除相应的增值税、所得税等 47,829 万元，可实现税后收入 297,119 万元。其中项目总投资 176,949 万元，运营期内经营成本 27,456 万元，税后收入足以覆盖项目总投资。

本项目在债券存续期前五年内预计可实现 60,650 万元的收入，扣除相应的税费等 30 万元，可税后收入 65,620 万元，能覆盖用于募投项目部分的利息支出（利息支出按 7%测算）。在债券存续期内，可实现 98,555 万元的收入，扣除相应税费 1,892 万元，可实现税后收入 96,663 万元。

如本次债券行权，本次用于募投项目部分的债券本息共计 162,000 万元；如本次债券在债券不行权，则本次用于募投项目部分的债券本息共计 178,800 万元。针对本次项目税后收入无法覆盖债券本息的部分，发行人将通过日常经营活动产生的现金流入予以解决。

（七）结论

从以上计算数据和分析可以看出，项目有一定的盈利能力，同时项目在债务存续期内经营性净收益能够覆盖用于项目建设部分的债券利息，在计算期内能够覆盖项目总投资。因此，项目在经济上是可行的。

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,发行人将在宁波银行股份有限公司绍兴诸暨支行、湖州银行股份有限公司杭州分行、杭州银行股份有限公司绍兴诸暨支行和浙江诸暨农村商业银行股份有限公司开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与宁波银行股份有限公司绍兴诸暨支行、湖州银行股份有限公司杭州分行、杭州银行股份有限公司绍兴诸暨支行和浙江诸暨农村商业银行股份有限公司签订的《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。宁波银行股份有限公司绍兴诸暨支行、湖州银行股份有限公司杭州分行、杭州银行股份有限公司绍兴诸暨支行和浙江诸暨农村商业银行股份有限公司将按照《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,宁波银行股份有限公司绍兴诸暨支行、湖州银行股份有限公司杭州分行、杭州银行股份有限公司绍兴诸暨支行和浙江诸暨农村商业银行股份有限公司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，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门向计划财务部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由计划财务部审核，经理签批，计划财务部将负责对资金 usage 情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。计划财务部将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司经理将定期召开办公会议，听取和检查募集资金使用情况，并于每季度结束后以专项报告向董事会说明募集资金使用情况，专项报告同时抄报监事会，报告由计划财务部牵头编制。计划财务部将不定期对投资项目的资金 usage 情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，对募集资金 usage 情况进行日常监查。

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。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：诸暨市城乡投资集团有限公司

住所：浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道东旺路 28 号 7 楼

法定代表人：蔡利民

注册资本：伍亿元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：实业投资：城乡基础设施建设；土地综合开发；道路工程建设；负责市区景观建设和立面改造；城中村改造；污水泵站、污水管网的建设与安装，污水收集、输送服务，集污设施的运行、维护、管理服务；市政设施管理，环境卫生管理，城乡市容管理，绿化管理，公园管理；自有房屋出租；设计、制作、代理、发布国内广告。

（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）。

发行人成立于 2000 年 8 月，是原由诸暨市国有资产管理局出资设立，后变更为诸暨市国有资产经营有限公司控股、由诸暨市国有资产监督管理委员会实际控制的国有独资有限责任公司。作为诸暨市城市基础设施投资、建设、管理的主体，发行人承担着诸暨市内旧城改造、新区开发、城乡供水、保障房建设、水利设施投资等公用事业的建设及经营管理任务。

截至 2020 年末，发行人资产总计 7,429,615.57 万元，负债总计 4,764,437.83 万元，所有者权益总计 2,665,177.75 万元；2020 年度实

现营业收入 265,824.02 万元，利润总额 58,621.48 万元，净利润 48,613.54 万元，归属于母公司所有者的净利润 45,758.48 万元。

二、历史沿革

发行人系经诸暨市人民政府诸政发[2000]16号《关于组建诸暨市城市建设投资发展有限公司的通知》文件批准，由诸暨市国有资产管理局出资 18,000 万元组建的国有独资有限责任公司；经诸暨天阳会计师事务所出具的诸天阳所验[2000]第 192 号验资报告验证，于 2000 年 8 月在诸暨市工商行政管理局登记注册成立，注册资本 18,000 万元。

2003 年，根据诸暨市国有资产管理局《关于变更诸暨市城市建设投资发展有限公司注册资本的决定》的文件，发行人增加注册资本 2,000 万元。变更后的注册资本为 20,000 万元。上述注册资本经诸暨天宇会计师事务所出具的诸天宇验内[2003]字第 113 号验资报告验证，并经诸暨市工商行政管理局核准变更登记，将公司注册资本变更为 20,000 万元。

2006 年，发行人股东由诸暨市国有资产管理局变更为诸暨市财政局，注册资本不变，诸暨市工商行政管理局予以变更登记。

2015 年，发行人股东由诸暨市财政局变更为诸暨市国有资产经营有限公司，注册资本维持不变。

2019 年，发行人更名为诸暨市城乡投资集团有限公司。同年，发行人股东诸暨市国有资产经营有限公司增加 30,000 万元出资额，发行人注册资本由 20,000 万元增加至 50,000 万元。

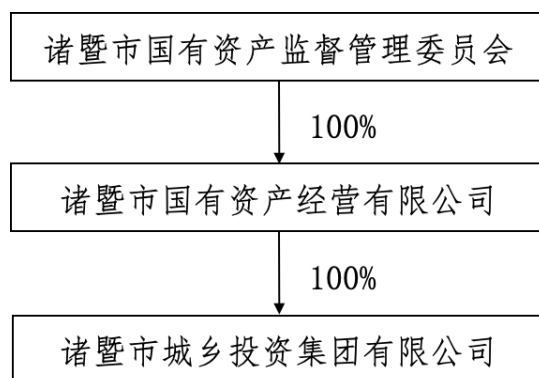
截至募集说明书签署日，发行人注册资本及股权结构未发生变化。

三、股东情况

发行人是国有独资企业，诸暨市国有资产经营有限公司为发行人控股股东，诸暨市国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人。

截至2020年末，发行人与控股股东及实际控制人之间的股权关系结构图如下：

图：截至2020年末发行人股权关系图



截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人所持发行人股权不存在质押、冻结或权属争议等情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人按照《公司法》、《公司章程》等的规定，以及公司《董事会议事规则》等规范性文件的要求，设立了董事会，建立了公司管理体制，健全了公司管理机制，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。

1、股东

发行人不设股东会，由股东依法行使下列职权。

- （1）决定公司的发展战略规划和年度投资计划；
- （2）提名委派和更换非职工代表担任的董事、监事；决定董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （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，并报市国资委批准；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对公司发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算、变更公司形式作出决定
- （10）修改公司章程；
- （11）公司章程规定的其他职权。

应履行以下义务：

- （1）遵守本章程；
- （2）按照章程的规定缴纳出资；
- （3）不得抽逃出资；
- （4）维护公司作为市场主体依法享有的权利，除依法履行股东职责外，不得干预企业经营活动。

2、董事会

发行人设董事会，其成员为 7 人，其中非职工代表 6 人，由股东

委派产生；职工代表1名，由职工代表大会民主选举产生，选举结果报登记机关、诸暨市国有资产监督管理委员会备案。董事任期三年，任期届满，由股东重新委派。董事在任期届满前，不得无故解除其职务。董事会设董事长一人，由董事会选举产生，任期每届为三年，任期届满，经连派连选可以连任。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- （1）召集和主持有关会议，并向股东报告工作；
- （2）执行股东决定；
- （3）制订公司的发展战略规划和投资方案；
- （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的方案；
- （7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）提名公司经理人选；
- （10）制定公司的基本管理制度；
- （11）代表公司签署有关文件；
- （12）在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向股东报告。

董事会会议由董事长召集并主持；董事长因特殊原因不能履行职务时，由半数以上董事共同推荐一名董事召集和主持，并应于会议召

开十日前通知全体董事。董事会对所议事项作出的决议应由二分之一以上的董事表决通过方为有效，并应制成会议记录，由出席会议的董事在会议记录上签字。

3、监事会

发行人设监事会，其成员为5人，其中：非职工代表3人，由股东委派产生；职工代表2人，由公司职工代表大会民主选举产生，选举结果报登记机关、市国资委备案。监事会设主席一名，由监事会选举产生。监事任期每届三年，任期届满，按本条款重新委派或选举，可连任。

监事会行使下列职权：

- （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）向股东提出提案；
- （5）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；

监事会主席召集和主持监事会会议。监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推荐一名监事召集和主持监事会会议。监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监

事会会议。监事会会议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

监事任期届满未及时改派，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，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。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4、高级管理人员

公司设总经理1人，按市管企业领导人员管理有关规定提名、考察和推荐，由董事会聘任或者解聘。聘任期每届三年，连续受聘可以连任。总经理与董事长原则上应分设。经股东同意，董事会其他成员可以兼任总经理。

总经理对董事会负责，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）根据市管企业领导人员管理有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司副总经理及其他高级管理人员；
- （7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理

的人员；

（8）本章程或董事会授予的其他职权。

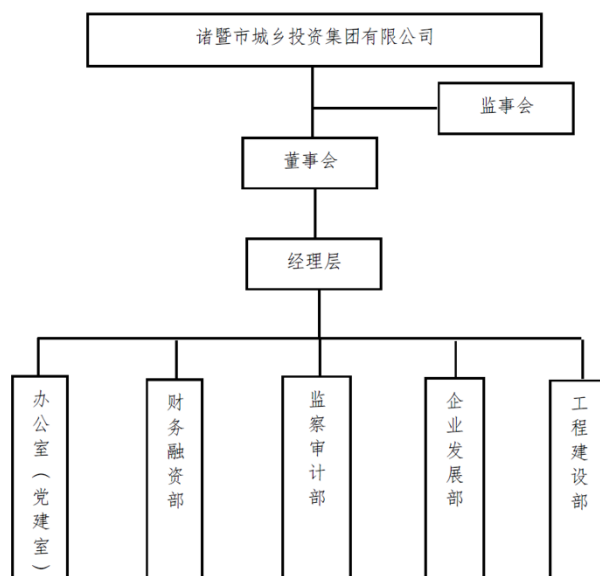
发行人已按照《公司法》及相关法律法规和现代企业制度要求，建立了董事会、监事会等法人治理结构，并制定了相应的议事规则、工作细则和工作制度。通过机构的运行规则、相互间的协调约束和内部监督及控制机制，使公司成为产权清晰、权责明确、管理科学的法人实体和市场竞争主体。发行人建立了包括财务制度、资金审批制度等在内的管理制度体系，董事会能够按照《公司章程》及内部管理体系的相关规定履行职责，经理层能够较好地执行董事会的各项决策并按照内部管理体系的规定有效运作。综上所述，公司治理结构符合《公司法》规定。

（二）公司组织结构

发行人按照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和现代企业制度要求，建立了董事会、监事会、经理层等法人治理结构，并制定了相应的议事规则、工作细则和工作制度，具体职能部门包括办公室、计划财务部、投资开发部、审计部、融资部劳动人事部等。通过机构的运行规则、相互间的协调约束和内部监督及控制机制，使公司成为产权清晰、权责明确、管理科学的法人实体和市场竞争主体。发行人建立了包括子公司管理制度、财务管理制度、对外担保管理制度、关联交易管理制度等在内的管理制度体系，董事会能够按照《公司章程》及内部管理体系的相关规定履行职责，经理层能够较好地执行董事会的各项决策并按照内部管理体系的规定有效运作。截至 2020 年末，

发行人本部共设职能部门 5 个，组织结构图如下所示：

图：发行人主要组织结构设置



五、发行人与子公司的投资关系

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的控股一级子公司共计 12 家，具体情况如下表：

表：发行人纳入合并范围控股一级子公司情况表

单位：%

序号	子公司名称	业务性质	持股比例
1	诸暨市兴城实业投资有限公司	实业投资与资产管理	100.00
2	诸暨市永兴房屋拆迁服务有限公司	房屋拆迁服务	100.00
3	诸暨市城市广场物业管理有限公司	广场日常维护、场地出租	100.00
4	诸暨市城通管网有限公司	污水收集系统建设、维护、管理	100.00
5	诸暨市永安市政公用工程质量检测有限公司	市政工程检测服务	100.00
6	诸暨市路灯管理有限公司	路灯维修、养护	100.00
7	诸暨市环境卫生管理集团有限公司	环境卫生管理	100.00
8	诸暨市农村发展投资有限公司	新农村建设投资	58.82
9	诸暨市越都投资发展有限公司	实业投资，贸易，物业管理，旅游项目投资开发及建设	100.00
10	诸暨市诚禾环保科技有限公司	环保技术、新型建筑材料技术管理	100.00
11	诸暨市诚华污泥处理科技有限公司	污泥处理技术的研究开发、技术咨询、技术转让、技术服务	100.00

序号	子公司名称	业务性质	持股比例
12	诸暨市城东新城建设有限公司	开发区基础设施投资；房地产开发经营	100.00

六、主要控股子公司情况

1、诸暨市兴城实业投资有限公司

诸暨市兴城实业投资有限公司主营业务范围为：实业投资与资产管理；城镇基础设施配套建设；保障性住房项目投资建设；城中村改造；新农村建设投资；土地整理和收储

截至 2020 年末，诸暨市兴城实业投资有限公司总资产 4,732.83 万元，总负债 83.75 万元，净资产 4,649.08 万元。2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-338.43 万元。

2、诸暨市永兴房屋拆迁服务有限公司

诸暨市永兴房屋拆迁服务有限公司主营业务范围为：房屋拆迁，为房屋拆迁、安置、补偿提供服务（以上范围凡涉及许可证制度的均凭有效许可证经营）

截至 2020 年末，诸暨市永兴房屋拆迁服务有限公司总资产 105,675.45 万元，总负债 91,904.74 万元，净资产 13,770.71 万元；2020 年度实现营业收入 1,430.54 万元，净利润 1,124.91 万元。

3、诸暨市绿色园林有限公司

诸暨市绿色园林有限公司主营业务范围为：园林绿化规划设计、园林绿化建设工程承接（包括园林仿古建筑工程）、盆花、鲜花、苗木、草坪、种子的种植、租赁、销售、园林绿化养护管理。

截至 2020 年末，诸暨市绿色园林有限公司总资产 21,571.57 万元，总负债 18,597.42 万元，净资产 2,974.15 万元；2020 年度实现营

业收入 1,143.76 万元，净利润-448.38 万元。

4、诸暨市畅达建设工程有限公司

诸暨市畅达建设工程有限公司主营业务范围为：市政工程建设，养护管理，市政设施生产销售（以上经营范围凡涉及许可证制度的按证书核定的项目从事经营）

截至 2020 年末，诸暨市畅达建设工程有限公司总资产 30,722.82 万元，总负债 30,936.37 万元，净资产-213.55 万元；2020 年度实现营业收入 168.18 万元，净利润-234.69 万元。

5、诸暨市城市广场物业管理有限公司

诸暨市城市广场物业管理有限公司主营业务范围为：广场日常维护、场地出租、显示屏租赁、营业房出租。（以上经营范围凡涉及国家专项管理规定的均按规定办理）

截至 2020 年末，诸暨市城市广场物业管理有限公司总资产 748.69 万元，总负债 368.30 万元，净资产 380.39 万元；2020 年度实现营业收入 273.55 万元，净利润-640.22 万元。

6、诸暨市城通管网有限公司

诸暨市城通管网有限公司主营业务范围为：污水收集系统建设、维护、管理，污水收集及技术咨询（以上范围涉及许可证制度的凭有效许可证经营）

截至 2020 年末，诸暨市城通管网有限公司总资产 111,897.87 万元，总负债 115,511.71 万元，净资产-3,613.85 万元；2020 年度实现营业收入 433.33 万元，净利润-410.53 万元。

7、诸暨市永安市政公用工程质量检测有限公司

诸暨市永安市政公用工程质量检测有限公司主营业务范围为：市政工程检测服务（凭有效资质证书经营）

截至 2020 年末，诸暨市永安市政公用工程质量检测有限公司总资产 753.20 万元，总负债 7.66 万元，净资产 745.54 万元；2020 年度实现营业收入 279.74 万元，净利润 44.21 万元。

8、诸暨市路灯管理有限公司

诸暨市路灯管理有限公司主营业务范围为：路灯维修、养护（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）

截至 2020 年末，诸暨市路灯管理有限公司总资产 1,272.42 万元，总负债 128.12 万元，净资产 1,144.30 万元；2020 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

9、诸暨市环境卫生管理集团有限公司

诸暨市环境卫生管理集团有限公司主营业务范围为：环境卫生管理；保洁服务，城乡各类垃圾清扫、收集、运输、处理和处置服务（具体经营项目以许可证或批准文件核定的为准），河道清洁、河道清淤服务，道路保洁；公共厕所管理服务；环卫基础设施的建设、运营和维护；环卫设备研发、设计、制造、维修保养；物业管理；环保咨询（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）

截至 2020 年末，诸暨市环境卫生管理集团有限公司总资产 12,808.31 万元，总负债 4,144.26 万元，净资产 8,664.05 万元；2020 年度实现营业收入 15,082.62 万元，净利润 2,242.99 万元。

10、诸暨市农村发展投资有限公司

诸暨市农村发展投资有限公司主营业务范围为：新农村建设投资，水利基础设施投资，水利投资项目管理，土地开发利用，农房建设，现代农业开发，污水泵站，污水管网的建设与安装，污水收集、输送服务，集污设施的运行、维护、管理服务

截至 2020 年末，诸暨市农村发展投资有限公司总资产 1,055,829.28 万元，总负债 689,000.64 万元，净资产 366,828.64 万元；2020 年度实现营业收入 21,571.37 万元，净利润 7,556.55 万元。

11、诸暨市越都投资发展有限公司

诸暨市越都投资发展有限公司主营业务范围为：实业投资，国内贸易，物业管理，旅游项目投资开发及建设，土地开发利用、土地整理和收储，市政工程建设。

截至 2020 年末，诸暨市越都投资发展有限公司总资产 2,565,339.11 万元，总负债 1,719,801.35 万元，净资产 845,537.77 万元；2020 年度实现营业收入 129,395.57 万元，净利润 17,748.45 万元。

12、诸暨市城东新城建设有限公司

诸暨市城东新城建设有限公司主营业务范围为：房地产开发 城镇基础设施配套建设、保障性住房项目投资建设、城中村改造、新农村建设投资、土地整理和收储。

截至 2020 年末，诸暨市城东新城建设有限公司总资产 1,735,367.83 万元，总负债 866,634.15 万元，净资产 868,733.67 万元；2020 年度实现营业收入 51,753.39 万元，净利润 14,928.99 万元。

七、发行人联营和合营公司情况

截至2020年末，发行人主要的合营、联营公司情况如下所示：

表：发行人合营、联营公司情况

单位：万元、%

序号	合营企业或联营企业名称	业务性质	持股比例	核算方法
1	诸暨市信息管网有限公司	建筑业	48.00	权益法
2	浣江水务股份有限公司	供水，供水设施维修、安装	17.65	权益法

截至2020年末，上述合营、联营公司对发行人资产、负债、收入、利润等均不构成重大影响。

八、发行人内部控制制度

发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等有关法律法规的规定，明确了出资人行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。各机构在公司的实际运作中发挥重要作用，成为企业治理、决策、运营、监管的核心平台，推动企业稳步发展。发行人已建立较为完善的内部控制体系，制定出覆盖公司经营管理活动各层面的内部控制制度，涵盖了子公司管理、财务管理、突发事件应急管理、资金管理、对外担保、信息披露、关联交易等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系，各项内部管理制度切实运行有效，为公司的正常运营提供了有效保障。发行人各项内部管理制度如下：

1、财务管理内控制度

在财务管理方面，发行人制定了《财务管理制度》、《预算管理制

度》等一系列财务制度，实行会计工作的统一管理，确保会计操作和财务管理的规范进行，并通过明确内部各岗位职责，规范工作流程和权限管理等措施，筹措及管理、运作城建资金，并保障资金使用的安全性。

2、预算管理内控制度

在预算管理方面，发行人制定了《预算管理制度》。发行人实行全面预算管理，全面预算涵盖公司经营的各个环节，发行人的各项经济活动全部纳入预算管理。总经理全面负责预算管理工作，承担制定预算目标、审批预算方案、监督预算执行、考核各预算单位等职责；财务管理部为预算管理的日常执行部门，各业务部门与职能部门为预算单位，承担相应预算职责，并由各预算单位预算管理负责人与预算单位经理负责。

预算编制过程中，各预算单位应在预算范围内充分合理估计相关事项，严格执行发行人的有关财务制度及费用标准，并按照要求填列相应的预算科目。监察审计部监督各预算单位预算执行情况，编制预算执行情况分析报告。对预算执行中的异常情况进行分析，并要求预算单位进行解释说明。预算年度结束，财务管理部编制发行人年度预算执行情况报告

3、投资管理制度

发行人制定《投资管理办法》，规范投资行为。根据业务性质不同，发行人将投资活动分为政府重点项目投资 and 市场化业务投资。投资活动须坚持遵循遵守国家法律法规，符合国家产业政策、政府重点

项目以完成政策性任务或既定任务为首要目标、获取投资收益与控制投资风险相结合等原则，按照投资环节规范执行投资活动。

投资项目的立项、可行性评估由专人负责进行尽职调查与可行性研究，撰写相应报告，由投融资部领导、总经理、董事会逐级审议，最终审批执行。投资项目实施过程中，项目负责人应定期将项目进展情况向主管领导做出汇报；投资活动结束后，监查审计部组织相关人员对重大投资项目进行后评价。因违反投资审批程序导致发行人资产遭受损失的，应追究相关人员的管理责任与法律责任。

4、融资管理内控制度

在融资管理方面，发行人制定了《融资管理制度》来规范公司的融资行为。发行人债务举借遵循适度举债、平衡有余、优化结构，注重实效、明确责任、防范风险和依法决策的原则。举借资金须严格按照举借债务规定的用途及相关资金使用办法使用，严禁挪作他用；资金的实际拨付和使用，均应按照发行人资金使用管理办法和财务负责人联签办法进行。财务部门对即将到期的债务，应提前筹措资金，及时偿还，避免逾期债务发生。严禁出现因不能按期兑付而影响信用的情况。

投融资管理部是融资活动的责任部门；财务管理部协助融资活动，监察审计部严格监控募集资金使用用途。依据审批通过后的融资方案，投融资管理部组织相关部门严格按照经批准的融资条件及方式进行实施。融资活动实施过程及结束后，投融资管理部应设专人负责对项目材料进行分类、整理、保管。

5、对子公司的管理制度

发行人对下属子公司在财务、资产、业务和人员方面依照相关制度实施有效的管理。发行人将财务、重大事项、招投标及内审等方面工作纳入统一的管理体系，并制定统一的管理制度。发行人定期取得各控股子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，公司各职能部门对控股子公司的相关业务和管理进行指导、服务和监督。公司通过财务制度、财务预算管理制度、内审工作制度等，强化对控股子公司经营过程的监控；通过严格贯彻重大事项报告制度、招投标制度，公司基本能够实时监控各个控股子公司的对外担保、重大投资、招投标和对外宣传等方面活动。

发行人在对于下属子公司在财务、资产、业务和人员方面依照相关制度实施有效的管理。发行人在《子公司管理办法》中对下属所有国有及国有控股企业、国有参股企业的固定资产、无形资产的购买、使用和转让等进行了规范和管理；明确了下属企业资金归集、统一调配和统一管理的做法。

6、对外担保管理内控制度

对于公司内部的企业提供担保，由公司财务管理部初步审核并报公司有权审批人审批同意，然后提交公司董事会审议，公司董事会审议通过后，即可对公司内部企业提供担保。对被担保人提出的担保请求进行严格的审核与可行性评估。对外担保实施过程中，结合被担保人的资信情况，严格审查担保合同约定的各项义务性条款，并要求被担保人按季度提供财务报表、还本付息情况等资料。财务管理部指定

专员负责对外担保事项的统一登记管理。

在子公司对内和对外担保方面，发行人制定了如下担保政策：首先，被担保企业向子公司提出担保申请；子公司收到担保申请后先由子公司财务部进行初步审核后报子公司有权审批人审批；子公司有权审批人审批同意后，对于发行人所投资的企业担保，需报发行人审批，如审批通过，再由子公司董事会同意出具董事会决议，子公司才可对外提供担保；对于非发行人所投资的企业担保，在报发行人审议通过后，还需报出资人审批同意，才可对外提供担保。

7、内部审计制度

在内部审计方面，为加强内部审计监督，维护单位合法权益，改善经营管理，提高经济效益，根据《中华人民共和国审计法》和《审计署关于内部审计工作的规定》等法律法规和有关规定，结合本单位实际，发行人制定《内部审计工作制度》，主要包括内部审计机构的职责、内部审计机构的权限、内部审计工作程序、内部审计工作结果管理等。对财政、财务收支有关的经济活动，预算内、外的资金管理和使用情况，固定资产投资项目进行审计，对本单位及其所属单位经济管理情况，内部控制制度的健全性、有效性和风险管理进行评审。

8、关联交易管理制度

在关联交易管理方面，公司制定了《关联交易管理制度》，将下属子公司、参股公司以及同一母公司控制下的其他公司视为关联方。对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、

等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

9、资产管理制度

发行人在《固定资产管理办法》及《投资管理办法》中明确管理资产范畴；指定资产管理部为发行人资产管理活动的主要负责部门；制定资产基础性管理内容，规范对发行人权益性资产的管理、对经营性不动产和无形资产的管理；对子公司的管理层委派、经营状况评价、利润分配审核、股权转让等作出明确规定，旨在提高资产运营效率，控制经营风险。

10、人力资源管理制度

发行人根据《中华人民共和国劳动合同法》及相关政策规定，结合发行人实际情况，制定《人力资源管理制度》。由综合管理部负责劳动合同管理工作，办法中规定了劳动合同的订立、变更、解除与终止、争议解决的具体细则，明确发行人与员工的权利与义务，维护双方的合法利益。

11、突发事件应急管理制度

为预防和减少突发事件的发生，控制、减轻和消除突发事件引起的危害，规范突发事件应急管理工作，保障公众生命安全、环境安全和财产安全，根据《中华人民共和国突发事件应对法》、《国家突发环境事件应急预案》及相关法律法规，发行人制定了突发事件应急管理制度。发行人坚持预防为主、预防与应急相结合的原则，根据相关法律法规和标准规范的要求，开展了突发事件风险评估，完善突发事件

风险防控措施,排查治理安全隐患,制定了突发事件应急预案并备案、演练,完善了突发事件应急能力保障建设。

12、信息披露制度

为了建立健全公司信息披露事务管理制度,提高公司信息披露管理水平和信息披露质量,保护投资者的合法权益,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律法规、其他规范性文件的要求,以及《诸暨市城乡投资集团有限公司公司章程》等有关规定,结合公司实际情况,制定制度。信息披露内容包括定期报告和临时报告,包含定向发行信息披露机制。保证了公司在债券存续期间充分的信息情况披露。

13、投资者关系管理制度

为了进一步加强诸暨市城乡投资集团有限公司与投资者和潜在投资者之间的沟通,进一步完善公司治理结构,切实保护投资者特别是社会公众投资者的合法权益,根据《公司法》、《证券法》和其他法律、法规以及《公司章程》的有关规定,结合公司实际情况,特制定投资者关系管理制度。对于投资者关系的管理,公司可以通过信息披露与交流,加强与投资者之间的沟通,增进投资者对公司了解和认同,提升公司治理水平,以实现公司整体利益最大化和保护投资者合法权益。

14、安全生产管理制度

为了进一步加强诸暨市城乡投资集团有限公司安全生产的管理,

落实“安全第一，预防为主，综合治理”的安全方针，强化各级组织和人员的安全生产责任制，确保安全生产，特制定安全生产管理制度。公司投融资管理部为安全生产管理的主责部门，对公司直接投资的项目及所属公司安全生产进行管理。

九、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人设董事会，现任董事7人；发行人设监事会，现任监事5人；设总经理1名，符合《公司法》等有关法律法规、公司章程及公司章程修正案的规定。

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员基本情况表

姓名	性别	出生日期	职务	任职起止时间
蔡利民	男	1972.12	董事长	2018.11-2021.11
叶鹏飞	男	1974.05	董事、总经理	2019.07-2022.07
宣建慧	女	1977.12	董事、财务总监	2019.07-2022.07
俞旦	女	1979.10	董事	2019.07-2022.07
王钢锋	男	1974.04	董事	2019.07-2022.07
夏小兵	男	1974.04	董事	2018.11-2021.11
周建杰	男	1978.05	职工董事	2019.07-2022.07
汤厉明	男	1976.01	监事	2018.11-2021.11
陈颖莉	女	1980.06	监事、副主席	2018.11-2021.11
钱林岗	男	1977.10	职工监事	2019.07-2022.07
钟金莹	女	1994.05	职工监事	2019.07-2022.07
贾国华	女	1992.09	监事	2019.07-2022.07

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至募集说明书签署日，董事、监事、高级管理人员简历如下：

1、董事会成员简历

蔡利民先生，中共党员，汉族。历任诸暨市次坞镇党委委员、副镇长、党委副书记、镇长、诸暨市科学技术局党组成员、副局长、诸暨市赵家镇党委书记、人大主席，现任诸暨市城乡投资集团有限公司董事长。

叶鹏飞先生，中共党员，汉族。历任诸暨市市政管理处副主任、诸暨市规划局店口规划所所长、诸暨市山下湖镇政府副镇长、诸暨市建设局建设科科长、诸暨市城东新城建设管理委员会副主任、诸暨市住房和城乡建设局副局长，现任诸暨市城乡投资集团有限公司总经理、董事。

王钢锋先生，中共党员，汉族。历任诸暨直埠镇中教师、诸暨江藻镇中政教主任、副校长、诸暨马剑镇中校长、诸暨王家井镇中任校长、绍兴滨海新城安监办助理、副主任、副局长、现任诸暨市城乡投资集团有限公司董事。

宣建慧女士，中共党员，汉族。历任诸暨市房地产管理处办公室主任、诸暨市数字城管办副主任，现任诸暨市城乡投资集团有限公司董事、财务总监。

俞旦女士，中共党员，汉族。曾就职于诸暨市环境卫生管理处工作，现任诸暨市城乡投资集团有限公司董事。

夏小兵先生，中共党员，工程师职称。历任江山市建筑公司职工、诸暨市东方建设集团职工、诸暨市财政局审核中心主任。现任诸暨市城乡投资集团有限公司董事。

周建杰先生，汉族。曾就职于杭州金通电子有限公司、诸暨市住房和城乡建设局，现任诸暨市城乡投资集团有限公司职工董事。

2、监事会成员简历

陈颖莉女士，中共党员，汉族。曾就职于诸暨市住房和城乡建设局财务科，现任诸暨市城乡投资集团有限公司监事。

汤厉明先生，中共党员，中级经济师。历任诸暨市财政局店口分局科员、诸暨市财政局企财科副科长、诸暨市财政局国资科副科长、诸暨市财政局投融资中心主任。现任诸暨市城乡投资集团有限公司监事。

钱林岗先生，中共党员，汉族。历任诸暨市城建监察大队副中队长、中队长、市环境卫生管理处办公室副主任、市创建办调处科副科长、科长、综合协调科副科长、市园林管理局副局长。现任诸暨市城乡投资集团有限公司监察审计部副部长、监事。

钟金莹女士，汉族。历任诸暨市睿智教育咨询有限公司会计、诸暨市城乡投资集团有限公司会计。现任诸暨市城乡投资集团有限公司监事。

贾国华女士，汉族。曾就职于上海恩酷投资管理有限公司。现任诸暨市城乡投资集团有限公司监事。

3、高级管理人员简历

叶鹏飞先生，中共党员，汉族。历任诸暨市市政管理处副主任、诸暨市规划局店口规划所所长、诸暨市山下湖镇政府副镇长、诸暨市建设局建设科科长、诸暨市城东新城建设管理委员会副主任、诸暨市

住房和城乡建设局副局长，现任诸暨市城乡投资集团有限公司总经理、董事。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在关联单位及其他单位兼职情况

截至 2020 年末，发行人现任董事、监事、高级管理人员在关联单位任职情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员在关联单位任职情况

姓名	关联单位名称	担任的职务
汤厉明	诸暨市转型升级产业基金有限公司	董事长
	诸暨市城东新城建设有限公司	监事
	诸暨市水务集团有限公司	董事
	诸暨市交通投资集团有限公司	董事
	诸暨市水利投资发展有限公司	董事
	浙江白塔湖生态旅游开发有限公司	董事
	浙江浣江传媒集团有限公司	副董事长
	诸暨市粮食收储有限公司	董事
	诸暨市越丰种业有限责任公司	董事
	浙江五泄旅游开发有限公司	监事
	诸暨市教育发展投资有限公司	董事
	诸暨市永宁水利投资发展有限公司	监事
	诸暨市交通基础设施建设有限公司	董事
	诸暨市卫生投资有限公司	董事
	诸暨市暨阳排水管理有限公司	董事
	诸暨市农村发展投资有限公司	董事
	菲达集团有限公司	董事
	浙江遂昌暨阳山海协作产业园开发有限责任公司	监事
	诸暨碧水环境科技有限公司	董事
	诸暨浣江国际商贸城开发有限公司	监事会主席
	诸暨市越都投资发展有限公司	董事
	诸暨市旅游投资发展有限公司	董事
钱林岗	诸暨市越都投资发展有限公司	职工董事

姓名	关联单位名称	担任的职务
	诸暨市绿色园林有限公司	监事
陈颖莉	诸暨市越都投资发展有限公司	监事

发行人董事夏小兵、监事会主席汤厉明系公务人员，该相关人员的兼职行为均经过有权机关的批准，且均未在发行人处领取报酬，且上述人员均不为公务员。因此，该兼职事项符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、相关法律法规及公司章程等相关要求，对本期发行不构成实质影响。

（四）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权或债券。

十、发行人最近三年是否存在违法违规及受处罚情况

发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近三年不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及公司章程的相关规定。

发行人的业务控制能有效实施，最近三年的业务经营操作符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

十一、发行人同级国有企业基本情况

目前，诸暨市内共有主要的国有企业 6 家，分别为诸暨市国有资产经营有限公司、诸暨市新城投资开发集团有限公司、诸暨市交通基础设施建设有限公司、诸暨市城东新城建设有限公司、诸暨市越都投资发展有限公司及发行人。目前 6 家公司基本财务情况如下：

表：诸暨主要国有企业财务情况

单位：亿元

序号	企业名称	主体评级	2020 年末		2020 年度	
			资产规模	净资产	收入规模	净利润
1	诸暨市国有资产经营有限公司	AA+	1,656.58	621.11	95.33	6.32
2	诸暨市城乡投资集团有限公司	AA+	742.96	266.52	26.58	4.86
3	诸暨市城东新城建设有限公司	AA	173.54	86.87	5.18	1.49
4	诸暨市越都投资发展有限公司	AA	256.53	84.55	12.94	1.77
5	诸暨市新城投资开发集团有限公司	AA	263.90	92.71	8.24	1.61
6	诸暨市交通基础设施建设有限公司	AA	202.97	94.84	6.59	1.92

截至 2020 年末，诸暨市内基础设施建设主体除诸暨市国有资产经营有限公司剩余 30 亿元私募公司债额度、40 亿元小公募公司债额度、诸暨市交通基础设施建设有限公司剩余 8 亿元私募公司债额度、诸暨市新城投资开发集团有限公司剩余 15 亿元私募公司债额度外，不存在其他已批复、未发行债券及其他债务融资工具的情形。目前，诸暨市内国有企业已发行债券情况如下：

表：截至 2020 年末诸暨市内主要国有企业存续债券情况

单位：亿元，%

债券名称	起息日期	到期日期	发行规模	债务余额	票面利率	债券期限	债券类型	发行人
20 诸城 01	2020/1/20	2025/1/20	18.00	18.00	4.28	5 年 (3+2)	私募公司债	诸暨市城乡投资集团有限公司
20 诸城 02	2020/6/18	2025/6/18	22.00	22.00	3.99	5 年 (3+2)	私募公司债	
合计			40.00	40.00				
17 诸暨国资债 01	2017/6/28	2024/6/28	10.00	8.00	5.34	7 年	企业债	诸暨市国有资产经营有限公司
17 诸暨国资债 02	2017/7/18	2024/7/18	13.00	13.00	5.23	7 年	企业债	
16 诸资 01	2016/9/13	2021/9/13	20.00	20.00	3.80	5 年 (3+2)	私募公司债	
19 诸资 01	2019/10/29	2024/10/29	18.00	18.00	4.60	5 年 (3+2)	私募公司债	
20 诸资 01	2020/1/10	2025/1/10	10.00	10.00	4.20	5 年 (3+2)	私募公司债	

债券名称	起息日期	到期日期	发行规模	债务余额	票面利率	债券期限	债券类型	发行人
20 诸资 03	2020/5/28	2025/5/28	12.00	12.00	3.67	5 年 (3+2)	私募公司债	
20 诸资 05	2020/12/24	2025/12/24	10.00	10.00	4.65	5 年 (3+2)	私募公司债	
18 诸暨国资 MTN001	2018/3/22	2023/3/22	15.00	15.00	5.88	5 年 (3+2)	中期票据	
19 诸暨国资 PPN001	2019/1/25	2022/1/15	35.00	35.00	5.19	3 年	PPN	
20 诸暨国资 PPN001	2020/8/28	2023/8/28	5.00	5.00	4.30	3 年	PPN	
Zhuji Dev B2112	2018/12/12	2021/12/11	2.3 亿美元	15.79	7.00	3 年	境外美元债	
Zhuji Dev B2112 Retap	2018/12/24	2021/12/11	0.81 亿美元	5.56	7.00	3 年	境外美元债	
Zhuji Dev B2112 Retap2	2019/6/26	2021/12/11	1.89 亿美元	13.54	7.00	3 年	境外美元债	
合计			182.89	170.89				
18 浣江水务资产证券	2018/11/1	2024/11/1	7.04	4.73	-	6 年	ABS	浣江水务股份有限公司
合计			7.04	4.73				
16 诸暨城东债	2016/8/26	2023/8/26	15.00	9.00	3.89	7 年	企业债	诸暨市城东新城建设有限公司
20 诸东 01	2020/6/19	2023/6/19	15.00	15.00	4.30	3 年	私募公司债	
20 诸东 02	2020/11/19	2023/11/19	5.00	5.00	4.90	3 年	私募公司债	
合计			35.00	29.00				
19 诸新 02	2019/11/28	2024/11/28	20.00	20.00	5.43	5 年 (3+2)	私募公司债	诸暨市新城投资开发集团有限公司
合计			20.00	20.00				
20 诸交 01	2020/10/20	2025/10/20	15.00	15.00	4.80	5 年 (3+2)	私募公司债	诸暨市交通基础设施建设有限公司
合计			15.00	15.00				
15 越都债	2015/4/7	2022/4/7	11.00	4.40	6.38	7 年	企业债	诸暨市越都投资发展有限公司
合计			11.00	4.40				
全部国有企业合计			310.93	284.02				

其中，诸暨市新城投资开发集团有限公司为发行人之子公司，并于 2020 年划出发行人合并范围；诸暨市城东新城建设有限公司、诸

暨市越都投资发展有限公司于 2020 年并入发行人合并范围。

十二、发行人主营业务状况

发行人主营业务板块包括水务、公交、安置房、工程建设、薄膜销售和其他业务六个板块。最近三年，发行人营业收入分别为 137,199.42 万元、225,057.60 万元和 265,824.02 万元，净利润分别为 5,156.52 万元、16,361.42 万元和 48,613.54 万元。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。

最近三年，发行人主营业务板块包括水务，公交，安置房，工程建设，商品销售，服务，疗休养，及其他收入及其他业务八个板块。其中水务业务包括诸暨市的供水业务；公交业务包括诸暨市内公共交通工具的经营以及配套场站、道路等的运营；安置房业务主要包括诸暨市拆迁安置房的开发建设业务以及部分安置房的市场化销售业务；工程建设业务包括城乡道路建设管理、路面维护在内的交通业务和市政公共设施建设、城市绿化美化在内的城建业务；商品销售业务主要包括粮食、种子、薄膜等的销售业务；服务业务主要包括与旅游、环境卫生相关的业务；除上述主要业务板块外，发行人还经营广告、租赁等业务。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。

最近三年，发行人主营业务收入结构、主营业务成本结构、主营业务毛利润结构、主营业务毛利率情况如下表所示：

表：最近三年发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	-	-	39,770.23	17.67	28,638.87	20.87
公交业务	-	-	2,748.80	1.22	2,905.71	2.12
安置房业务	-	-	-	-	1,841.99	1.34
工程建设业务	173,554.06	65.29	78,843.78	35.03	89,151.45	64.98
薄膜销售	-	-	94,382.73	41.94	12,061.67	8.79
商品销售业务	39,676.70	14.93	-	-	-	-
服务业务	14,033.17	5.28	-	-	-	-
疗休养收入	12,702.99	4.78	-	-	-	-
其他业务	25,857.10	9.73	9,312.06	4.14	2,599.72	1.89
合计	265,824.02	100.00	225,057.60	100.00	137,199.42	100.00

表：最近三年发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	-	-	33,696.99	16.00	21,935.43	19.89
公交业务	-	-	12,622.08	5.99	11,382.87	10.32
安置房业务	-	-	-	-	471.67	0.43
工程建设业务	143,697.23	63.59	70,540.19	33.50	73,723.45	66.85
薄膜销售	-	-	81,677.14	38.79	14,679.69	11.75
商品销售业务	41,310.74	18.28	-	-	-	-
服务业务	13,697.07	6.06	-	-	-	-
疗休养收入	14,783.90	6.54	-	-	-	-
其他业务	12,468.06	5.52	12,052.85	5.72	2,768.31	2.51
合计	225,957.01	100.00	210,589.25	100.00	124,961.43	100.00

表：最近三年发行人主营业务毛利润结构

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	-	-	6,073.24	41.98	6,703.44	54.78
公交业务	-	-	-9,873.28	-68.24	-8,477.16	-69.27
安置房业务	-	-	-	-	1,370.32	11.20
工程建设业务	29,856.83	74.89	8,303.59	57.39	15,428.00	126.07
薄膜销售	-	-	12,705.59	87.82	-2,618.02	-21.38
商品销售业务	-1,634.04	-4.10	-	-	-	-
服务业务	336.10	0.84	-	-	-	-
疗休养收入	-2,080.91	-5.22	-	-	-	-
其他业务	13,389.04	33.58	-2,740.79	-18.94	-168.59	-1.38
合计	39,867.01	100.00	14,468.35	100.00	12,237.99	100.00

表：最近三年发行人主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
水务业务	-	15.27	23.41
公交业务	-	-359.19	-291.74
安置房业务	-	-	74.39
工程建设业务	17.20	10.53	17.31
薄膜销售	-	13.46	-21.71
商品销售业务	-4.12		
服务业务	2.40	-	-
疗休养收入	-16.38	-	-
其他业务	51.78	-29.43	-6.48
合计	15.00	6.43	8.92

1、工程建设业务

最近三年，发行人工程建设业务形成的营业收入分别为 89,151.45 万元、78,843.78 万元和 173,554.06 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 64.98%、35.03%和 65.29%；形成的毛利润分别为 15,428.00 万元、8,303.59 万元和 29,856.83 万元，占发行人毛利润的比例分别为 126.07%、57.39%和 74.89%。

发行人是诸暨市城市基础设施工程建设的重要主体之一，主要承担诸暨市市政道路建设、雨污水管道建设等多种职能。发行人以及下属子公司诸暨市新城投资开发集团有限公司、诸暨市农村发展投资有限公司、诸暨市越都投资发展有限公司及诸暨市绿色园林有限公司为该板块主要经营主体。发行人工程建设板块业务模式为委托代建模式，即发行人受浣江建设公司委托，自筹资金（发行人自筹资金包括自有资金及对外融资资金）进行基础设施建设，委托方在项目完工后在约定时间内进行资金支付，资金支付金额为成本加计 10%-20%的收益。

经重大资产重组后，发行人工程建设业务主要由发行人及下属诸暨市城东新城建设有限公司、诸暨市农村发展投资有限公司、诸暨市越都投资发展有限公司及诸暨市绿色园林有限公司负责。重大重组后，发行人工程建设业务业务模式未出现变化，仍主要受浣江建设公司委托，自筹资金（发行人自筹资金包括自有资金及对外融资资金）进行基础设施建设，委托方在项目完工后在约定时间内进行资金支付，资金支付金额为成本加计 10%-20%的收益。

发行人在项目完工后，每年进行收入结转，发行人工程建设业务会计处理方式如下：

工程建设发生支出时：

借：存货

贷：货币资金

每年末进行成本收入结转时：

借：主营业务成本

贷：存货

借：应收账款

贷：主营业务收入

收到支付的款项后：

借：货币资金

贷：应收账款

发行人主要负责老城区以及诸暨经济开发区的工程建设业务。截至 2020 年末，发行人有城区老小区综合整治工程、2018 年度三改专项行动等多个项目在建。

表：截至 2020 年末发行人主要在建基础设施项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	是否签订合同	委托方
1	城北水厂及城乡供水配套工程	7.30	6.00	是	浣江建设公司
2	高湖片区道路建设工程	5.50	0.08	是	浣江建设公司
3	城区老小区综合整治工程	7.20	2.94	是	浣江建设公司
4	小城镇环境综合整治	36.00	22.98	是	浣江建设公司
5	高湖综合开发项目	20.00	12.5	是	浣江建设公司
6	2017 暨阳街道棚改项目	45.00	25.00	是	浣江建设公司
7	2016 三改专项行动	15.00	1.71	是	浣江建设公司
8	2017 三改专项行动	48.00	53.01	是	浣江建设公司
9	城中城南片区改造（二期）	15.00	4.00	是	浣江建设公司
10	2018 年度三改专项行动	20.00	11.55	是	浣江建设公司
11	山下湖珍珠小镇基础设施配套建设工程	20.00	10.00	是	浣江建设公司
12	西施故里二期开发项目	20.00	2.70	是	浣江建设公司
13	诸暨市商贸城配套道路二期工程	12.90	11.13	是	浣江建设公司
合计		271.90	163.60		

表：截至 2020 年末发行人主要拟建基础设施项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目建设期	计划总投资
1	诸暨市高湖综合开发项目	2020-2030	102.01
2	柯诸高速与二环北路互通立交建设工程	2020-2023	6.50
3	老旧小区改造一期	2020-2021	5.00
4	诸暨市环城南路（艮塔东路-市南路）快速路综合改造	2020-2022	6.90
5	东江路延伸建设工程	2020-2022	6.00
6	农村保障房建设工程	2020-2024	40.00
7	城中村雨污分流改造	2020-2024	3.80
8	广电网络传播升级建设	2020-2024	4.90
9	陈蔡水库综合治理工程	2020-2024	10.80
	合计		185.91

随着诸暨市城市建设的不断推进，诸暨市城市框架日趋完善，城市环境不断改善，人民生活质量明显提高，诸暨市在长三角地区的竞争优势日渐增强，发行人的工程建设业务具有更加广阔的发展空间。

2、安置房业务

发行人安置房业务主要为诸暨市的安置房项目建设销售，主要负责区域包括诸暨市城中区域的安置房建设及诸暨市经济开发区的安置房建设。其运营主体主要为发行人本级和诸暨市新城投资开发集团有限公司。报告期内，发行人安置房业务模式包括委托代建和直接销售，其中委托代建部分收入系根据发行人与浣江建设公司签署的基础设施工程项目委托代建协议书，由发行人自筹资金进行安置房项目的建设，浣江建设公司依据确认的安置房建设成本加成 10%-20% 利润作为安置房价款支付给发行人，作为其安置房开发收入；直接销售部分收入系发行人将部分安置完后剩余的安置房面向市场拍卖销售形成的市场化销售类收入。最近三年，发行人委托代建模式的安置房业务收入分别为 37,225.36 万元、10,807.65 万元和 0.00 万元，计入“工

程建设业务”收入；直接销售模式的安置房业务收入分别为 1,841.99 万元、0.00 万元和 0.00 万元。最近三年，发行人安置房业务总体收入呈现波动状态，主要系安置房项目结算受政府安置进度及整体规划影响所致。

3、水务业务

发行人的水务板块业务主要与其子公司诸暨水务集团经营，诸暨水务集团是诸暨市唯一一家水务公司，在诸暨市处于垄断地位。根据诸暨市国有资产监督管理委员会文件（诸国资委【2019】16 号）《关于划转诸暨市农村发展投资有限公司等国有股权事项的批复》，诸暨市水务集团有限公司已于 2019 年 12 月 31 日从诸暨市城乡投资集团有限公司划转至诸暨市国有资产经营有限公司，发行人自 2020 年起合并范围内不再从事水务业务。

诸暨水务集团通过负责诸暨市全市的原水供应，取得自来水销售收入，同时由其下属子公司水业建设公司负责诸暨市内自来水管道路以及水表的安装，取得管道安装收入。最近三年，发行人分别实现水务业务收入 28,638.87 万元、39,770.23 万元和 0.00 万元。

诸暨水务集团供水业务主要水源来自陈蔡水库，该水库为发行人资产。水源采购价格为 0.419 元/吨（其中上缴国家水资源费 0.2 元每吨，上缴地方财政原水费 0.219 元每吨），水源经过水务集团下辖城南水厂、青山水厂、征天水厂等水处理工厂进行净化处理后，输送至诸暨市全市的居民及工厂，最近三年供水业务情况如下表所示：

表：诸暨自来水公司 2017-2019 年供水业务情况表

单位：万吨、千米、万户

项目	2019 年	2018 年	2017 年
日供水能力	54.20	36.20	36.20
平均供水量	26.70	25.68	24.29
年供水总量	9,670.11	9,368.89	8,868.78
年售水总量	8,193.73	7,980.96	7,506.44
供水产销差率（%）	15.27	14.81	15.36
水质合格率（%）	100.00	99.98	99.64
管网总长度	2,709.40	2,881.59	2,101.72
用户数	41.15	37.91	35.14
漏损率（%）	9.24	10.98	11.25
制水成本（元/吨）	1.85	0.95	1.19

按供水对象来分，诸暨水务集团供水业务主要分为居民生活用水和非居民用水，客户结构如下表所示：

表：2017-2019 年客户结构表

单位：万户

分类	2019 年末	2018 年末	2017 年末
居民	38.2747	35.3770	32.5410
非居民	一般	2.8744	2.5341
	特种	0.0008	0.0007
合计	41.1499	37.9118	35.1438

最近三年，水务集团供水业务成本构成如下：

表：诸暨水务集团 2017-2019 年成本情况表

项目	2019 年	2018 年	2017 年
总成本（元/吨）	3.12	2.55	2.26
制水成本（元/吨）	1.85	0.95	1.07
供水成本（元/吨）	1.27	1.60	1.19

目前对居民生活用水的到户价格按照用水量阶梯收费：第一级水量（ ≤ 22 立方米）：2.00 元/吨；第二级水量（23-32 立方米）：3.00 元/吨；第三级水量（ ≥ 33 立方米）：4.00 元/吨；对非居民用水的到户

价格为 2.90 元/吨；对于特种行业用水按 4.50 元/吨的价格收费。超过额定用水计划的部分将收取超计划累进加价水费，具体标准是：超计划 20%（含）以下部分，按现行水价的 1 倍缴纳；超计划 20%以上至 30%（含）以下部分，按现行水价的 2 倍缴纳；超计划 30%以上部分，按现行水价的 3 倍缴纳。水费收入月结，结算方式为现金和汇款为主。

目前，诸暨水务集团还负责永宁水库的建设与运营，永宁水库于 2013 年 6 月开始建设，坝址以上集水面积 73.6 平方公里，水库正常蓄水位为 44 米，相应库容 1,332 万立方米，校核洪水位为 49.45 米，水库总库容 2,308 万立方米，其中防洪库容 1,028 万立方米，供水调节库容 1,203 万立方米，防洪保护耕地 33.5 万亩，保护人口 40.6 万人，可向城镇提供年均供水量 1,159 万立方米，灌溉农田 1.23 万亩。工程等别为Ⅲ等，主要建筑物设计洪水标准 100 年一遇，校核洪水标准 500 年一遇。相关批文情况如下：环评：浙环建工【2011】30 号；建设用地规划许可证：地字第 330681201300033 号；可研批复：浙发改农经【2011】1739 号；用地：国土资函【2013】282 号；节能：浙建节 3306810600201308282 号。

项目建成后，参照诸暨市相关标准，发行人将按照 0.419 元/吨对饮用水供应收取费用，预计将形成较为可观的收入。

此外，诸暨水务集团下属子公司水业建设公司负责诸暨市内自来水管道的安装。水业建设公司管道安装由浣江水务公司委托建设，水业建设公司具体承建，主要客户为诸暨市各企业用户和居民用户。水业建设公司根据诸暨市各家企业及居民用户的线路安装及改造

需求进行管道安装，待安装完成后向客户收取管道安装费用。随着诸暨市城市化建设的不断推进，诸暨市各企业及居民对于管道安装的需求增加，导致公司管道安装业务保持增长。管道安装相关工程主要为各企业和居民用户的管网安装，投资较小且工期较短，在建项目较少。

最近三年，发行人水务业务形成的营业收入分别为 28,638.87 万元、39,770.23 万元和 0.00 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 20.87%、17.67%和 0.00%；形成的毛利润分别为 6,703.44 万元、6,073.24 万元和 0.00 万元，占发行人毛利润的比例分别为 54.78%、41.98%和 0.00%。

4、公交业务

发行人公交业务板块主要由发行人子公司交通投资集团负责运营。诸暨市交通投资集团有限公司已于 2020 年 2 月 29 日从诸暨市城乡投资集团有限公司划转至诸暨市国有资产经营有限公司，自 2020 年以来发行人合并范围内将不再开展相关业务。最近三年，发行人公交业务形成的营业收入分别为 2,905.71 万元、2,748.80 万元和 0.00 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 2.12%、1.22%和 0.00%；形成的毛利润分别为-8,477.16 万元、-9,873.28 万元和 0.00 万元。发行人毛利润为负的原因主要是由于公交运营行业的特殊性所致，为方便市民出行，收取公交费用较低。

发行人公交业务范围包括：诸暨市三环线以内全部区域，东至十里碑，东南至街亭，南至马村，西至草塔，西北至白门，北至店口，东北至盛兆坞。截至 2019 年末，发行人共运营公交线路 45 条，公交

车 346 辆，线路总长 718.7 公里，2018 年度共运输 4,542.83 万人次，2019 年共运输乘客 4,289.7 万人次。发行人公交业务享受政府给予的运营补贴，根据《关于实施公交财政考核及补偿机制方案的通知》诸财经建[2014]92 号文件，诸暨市财政局按照补贴额度=核定标准成本+税金及附加+车辆保险费-运营及其他收入-其他补贴收入的公式进行财政补贴。其中核定标准成本包括燃料和轮胎等 8 项，其中燃料测算如下：车辆长度 7.5 米-21 升/百公里，8.5 米为 29 升/百公里，9.5 米为 30 升/百公里，10 米以上为 32 升/百公里。2017-2019 年度，发行人公交业务收到相关的补贴分别为 4,600.93 万元、2,415.34 万元和 1,266.72 万元。经补贴后，发行人该业务板块仍保持亏损，主要是由于实际成本与核定成本存在一定差异，导致该板块有部分亏损。

5、薄膜销售

发行人薄膜销售业务主要由浙江大东南股份有限公司（以下简称“大东南股份”）运营，大东南主要从事各类塑料薄膜及新材料的研发、生产和销售。主要产品包括 CPP 膜、BOPET 膜、电容膜、光学膜等产品。目前大东南已划出发行人合并范围。

CPP 膜系列：CPP 薄膜是通过流延挤塑工艺生产的聚丙烯(PP)薄膜，主要包括镀铝级 CPP 薄膜、蒸煮级 CPP 薄膜及功能性 CPP 薄膜等新材料产品，具有透明性好、光泽度高、挺度好、阻湿性好、耐热性能优良、易于热封等特点，经过印刷、复合、制袋，广泛适用于食品、医药、生活用纸、服装、日用品、工业等包装。报告期内，CPP 差异化新产品完善放量，低摩擦、低温热封、高牢度镀铝膜、锂电池

软包、高阻隔膜等特种差异化产品已占比 31.58%。

BOPET 膜系列：BOPET 薄膜是双向拉伸聚酯薄膜，主要包括普通镀铝级 BOPET 薄膜、BOPET 高透明复合薄膜、高强度 BOPET 薄膜、BOPET 印刷级薄膜、BOPET 香烟拉丝薄膜等高档薄膜新材料产品，具有透明度高、拉伸强度大、抗翘曲度好、阻氧性和阻湿性好，还具有耐寒、耐热和耐化学腐蚀等优点，主要应用于电气、绝缘材料、磁记录材料、感光材料、胶片、装饰、转移基材及各类包装等领域。报告期内，烟包转移膜成功推广到行业重点客户，自主研发的直压镭射膜已进入行业客户使用，超薄膜及亚光膜均拥有稳定的客户群。

BOPP 电容膜系列：BOPP 电容膜是 BOPP 薄膜类的顶端产品，主要包括高压电力粗化膜、超薄基膜、高压中频点热粗化膜、高压微波粗化膜、耐高温基膜、金属化膜、普通基膜产品，具有卷绕性好等特征，可广泛应用于 LED 灯、电动汽车、特种电机、家电等领域。报告期内，脉冲电容与行业重点客户取得突破性进展，各项指标均满足客户要求。

光学级薄膜：由薄的分层介质构成，通过界面传播光束的一类光学介质材料，主要应用于高端液晶显示器材背光膜组、抗静电保护膜、触摸屏保护膜、汽车玻璃隔热贴膜等。光学膜种类包括扩散膜、增亮膜、反射膜等。公司主要生产扩散膜，且可以生产其他高附加值产品，具体视市场行情及时调整产品品种。

表：主要薄膜产品产能、产量情况

单位：万吨、万吨/年

产品	2019 年	2018 年	2017 年
----	--------	--------	--------

	产量	产能	产量	产能	产量	产能
BOPP	1.22	1.80	1.20	1.80	1.38	1.80
BOPET	7.30	9.00	6.59	9.00	6.38	9.00
光学膜	4.74	5.00	4.05	5.00	1.26	2.00
CPP	1.41	4.40	1.10	4.40	1.79	4.40

表：主要薄膜产品销量情况

单位：万吨

产品	2019 年		2018 年		2017 年	
	销量	产销率	销量	产销率	销量	产销率
BOPP	1.27	104.30%	1.21	101.27%	1.28	92.43%
BOPET	7.38	101.06%	6.73	102.10%	6.38	100.08%
光学膜	4.80	101.22%	3.98	98.18%	1.27	91.66%
CPP	1.41	99.71%	1.20	109.07%	1.69	94.51%

表：主要薄膜产品销量情况

单位：万元、元/吨

产品	2019 年		2018 年		2017 年	
	销售收入	单价	销售收入	单价	销售收入	单价
BOPP	24,248	1.90	22,634	1.87	23,985	1.88
BOPET	73,148	0.99	65,671	0.98	40,558	0.64
光学膜	45,903	0.96	36,484	0.92	10,639	0.84
CPP	14,805	1.05	12,774	1.07	15,919	0.94

6、商品贸易业务

发行人商品贸易业务板块主要涉及产品为铜材贸易，主要由浙江诚惠贸易有限公司运营。最近三年，发行人分别实现商品贸易收入 0.00 万元、0.00 万元和 39,676.70 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 0.00%、0.00%和 14.93%。最近三年，发行人商贸业务营业毛利润分别为 0.00 万元、0.00 万元和-1,634.04 万元，占发行人毛利润比例分别为 0.00%、0.00%和-4.10%。发行人商品贸易业务处于初期，供销渠道尚未发展完善，因此净利润为负。

发行人商贸业务的业务模式为定向采购，公司根据客户需求采购货物，控制货权，实现贸易流量及收益。贸易品种包括电解铜和铜杆。发行人该板块业务主要依托于发行人国有企业的良好信用背景，与上游工厂和下游采购单位建立良好的合作关系。下游客户提出采购需求后，发行人联系相关的供货公司，进行采购并赚取中间差价。

发行人商贸业务经营中涉及结算情况如下：发行人先行向客户收取采购货款，资金到账后向供应商下发货物采购订单并签订协议，在完成收货且确认货物的无瑕疵后向供应商支付采购款项。不存在资金无法回收的风险。

表：2020年公司贸易业务主要供应商

单位：吨、万元

公司名称	采购原材料品种	采购数量	采购金额
山西晋煤集团晋瑞能源有限责任公司	电解铜	999.16	4,593.02
河南中润和瑞实业有限公司	电解铜	998.76	4,430.76
河南金瑞供应链管理有限公司	电解铜	896.68	4,089.79
潍坊市城投均和国际贸易有限公司	电解铜	700.77	3,148.51
广州联华实业有限公司	电解铜	649.72	3,050.81
合计		4,245.09	19,312.88

表：2020年公司贸易业务主要客户

单位：吨、万元

公司名称	销售产品品种	销售数量	销售金额
郑州欣卓商贸有限公司	电解铜	1,549.80	7,179.04
安阳市轩和物资经销有限公司	电解铜	797.88	3,671.83
郑州涵川贸易有限公司	电解铜	797.51	3,569.69
泰州凯佳电力燃料有限公司	电解铜	700.77	3,149.75
林州市泰德商贸有限公司	电解铜	598.5	2,748.71
合计		4,444.46	20,319.02

7、服务业务

发行人服务业务主要包括旅游服务以及环卫服务，旅游业务主要由诸暨市文化旅游集团有限公司进行运营。诸暨市文化旅游集团有限公司于2020年2月29日纳入公司合并报表，为诸暨市越都投资发展有限公司下属子公司。诸暨市文化旅游集团有限公司的下属子公司诸暨市西施故里旅游开发有限公司、诸暨市白塔湖旅游开发有限公司等主要负责诸暨市主要旅游景点的运营管理。

发行人的环卫服务业务主要诸暨市环境卫生管理集团有限公司进行运营，主要包括环境卫生的管理、保洁服务，城乡各类垃圾清扫、收集、运输、处理和处置等服务。

8、其他业务

发行人其他业务板块收入主要包括广告收入、物业管理费和租金收入等，上述业务不涉及类金融板块。最近三年，发行人其他业务形成的营业收入分别为14,661.40万元、21,770.75万元和25,857.10万元。

发行人经营各板块业务均已取得营业执照，在营业执照经营范围内进行业务活动，暂无特定许可资格或资质。

十三、发行人所在行业情况

（一）行业现状和前景

发行人的主营业务包括了水务，公交，安置房，工程建设，商品销售，服务，疗休养，及其他收入及其他业务八个板块。。发行人确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应发展优势产业，走多元化经营模式。

1、安置房业务

根据国家统计局发布的数据，衡量房地产市场的权威指标“国房景气指数”从2019年1月至2019年12月，处于较为平稳的趋势。至2019年末“国房景气指数”为101.13，比上年下降0.72点。

2019年1—12月份，全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%，增速比1—11月份回落0.3个百分点，比上年加快0.4个百分点。其中，住宅投资97071亿元，增长13.9%，增速比1—11月份回落0.5个百分点，比上年加快0.5个百分点。

2019年浙江省完成房地产开发投资10683亿元，同比增长7.4%，增幅略低于全国平均水平(9.5%)。分年度来看，浙江省房地产开发投资在经历2015年下降后，从2016年开始，房地产开发投资出现持续增长态势，2016年、2017年和2018年房地产开发投资分别达到7469亿元、8227亿元和9945亿元，增速分别为5.0%、10.1%和20.9%。2019年房地产开发投资总额持续增长，但增速出现回落为7.4%。

长期以来，我国房地产行业进入门槛较低，市场参与主体结构较为分散，开发商规模普遍较小。随着国家宏观调控力度的加大，房地产行业集中度逐年提升。从行业产品结构来看，刚性需求逐渐占据市场主流，中低档房源市场份额占比明显扩大，由于产品结构直接影响房地产企业业绩，以供应中低档房源为主、采取标准化开发并且以“快速周转”为主要战略的企业销售业绩较好。预计未来在行业集中度上升的前提下，有着良好产品定位的大型房地产企业实力将继续增强。

同时，保障房建设发展较快。中央政府加大保障性住房的建设力

度，“十二五”期间计划新建各类保障性住房 3,600 万套，解决供需矛盾。国家城市化和经济快速发展的大背景下，预计未来居民自住型住房需求依然强烈，商品住宅的市场空间依然广阔，国内房地产行业仍存在诸多结构性机会。

房地产行业周期性明显，对政策具有较强的敏感性。在全球经济发展仍存在诸多不确定因素、国家坚决抑制房地产价格过快上涨的背景下，我国房地产市场面临较多的不确定性。

2、水务业务

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的产业链。水务行业是我国乃至世界上所有国家和地区最重要的城市基本服务行业之一，日常的生产、生活都离不开城市供水。改革开放以来，随着我国城市化进程的加快，水务行业的重要性日益凸显，目前已基本形成政府监管力度不断加大、政策法规不断完善，水务市场投资和运营主体多元化、水工程技术水平提升，供水管网分布日益科学合理、供水能力大幅增强，水务行业市场化、产业化程度加深，水务投资和经营企业发展壮大的良好局面。

我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势，我国水资源总量占全球的 6%，而我国人口却占全球的 23%左右，因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的 1/4，在联合国可持续发展委员会统计的 153 个国家和地区中，排在第 121 位，并且还被列为了世界 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。据中华人民共和国水利部估计，我国城市需水量年增长率将保

持 15%以上，到 2010 年、2030 年和 2050 年将分别增加到 910 亿立方米、1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。我国《节水型社会建设“十二五”规划》提出：到 2015 年，我国全年用水总量不突破 6,200 亿立方米，万元国内生产总值用水量下降 30%。虽然随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均用水量将逐渐减少。

从水资源污染情况看，我国水资源污染情况较严重，七大水系水质总体为中度污染，浙闽区河流水质为轻度污染，西北诸河水质为优，西南诸河水质良好，湖泊（水库）富营养化问题突出。

近年来我国城镇污水处理能力保持较快增长势头。截至 2019 年 6 月底，全国设市城市累计建成城市污水处理厂 5000 多座(不含乡镇污水处理厂和工业)，污水处理能力达 2.1 亿立方米/日，对削减入河污染物负荷、保护水环境起到了重要的作用。

但与发达国家相比，我国污水处理水平及处理标准还存在一定差距。一方面，配套管网建设长期滞后于污水处理厂建设，污水收集效率较低，成为制约污水处理率提高的瓶颈。另一方面，接近 90%的污水处理厂排放标准为一级 B 或以下，随着排放标准的日趋严格，污水处理厂提标改造将是十三五“十三五”期间的投资重点。

根据十三五《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，“十三五”全国城镇污水处理主要任务包括加大城镇污水配套管网建设力度、全面提升污水处理能力、加快污水处理厂升级改造、加强污泥处理处置设施建设、积极推动再生水利用、强化设施运营监管能力，“十三五”期间，全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划投

资近 4,300.00 亿元。其中，各类设施建设投资 4,271.00 亿元，设施监管能力建设投资 27.00 亿元。设施建设投资中，包括完善和新建管网投资 2,443.00 亿元，新增城镇污水处理能力投资 1,040.00 亿元，升级改造城镇污水处理厂投资 137.00 亿元，污泥处理处置设施建设投资 347.00 亿元，以及再生水利用设施建设投资 304.00 亿元。随着国家扶持政策的陆续出台，污水处理行业将会迎来一个大的发展契机。

3、工程建设业务

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。2019 年 1-12 月，全国固定资产投资 551478 亿元，比上年增长 5.4%，增速比 1-11 月份加快 0.2 个百分点。从环比速度看，12 月份固定资产投资增长 0.44%。分地区看，东部地区投资比上年增长 4.1%，增速与 1-11 月份持平；中部地区投资增长 9.5%，增速加快 0.2 个百分点；西部地区投资增长 5.6%，增速加快 0.7 个百分点；东北地区投资下降 3.0%，降幅收窄 0.7 个百分点。

从增长百分点总体来看，通过大规模的投资建设，曾经是国民经济发展瓶颈的城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展的基础和环境得到进一步改善，经济发展潜力不断增强。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环

境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

基础设施建设行业同时也得到地方政府的大力支持，各地地方政府纷纷响应国家号召，出台了许多相应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。2008年以来，地方政府为了落实四万亿计划的配套资金，大力发展基础设施建设行业，利用城投企业进行大规模融资、投资及建设。

近年来，我国城镇化进程加速，对基础设施建设的需求快速增加。我国城镇化率从2008年的45.7%上升到2019年的60.60%。国务院发展研究中心研究报告指出，我国城镇化率每年将提高约0.97个百分点，在2019年已经达到60%。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。

基础设施建设行业的投资和融资规模，很大程度上受到政府基础设施投资计划的影响，与财政政策的“松紧”密切相关，具有较强的周期性，一般表现为：经济增速下滑→政府实施积极的财政政策→城市

基础设施投资增速大幅上升→宏观经济政策效应逐步显现→经济增速恢复上升→经济过热→政府实施偏紧的财政政策→城市基础设施投资增速下滑→宏观经济政策效应显现→经济增速下降。

从该行业的竞争情况来看，由于地方政府主要依靠地方城投企业开展城市基础设施的投资和融资业务，在某种程度上行使了地方政府的部分职能，因此基础设施建设行业往往会获得地方政府的大力支持；加之供水、供气、污水处理等业务具有区域垄断性，因而基础设施建设行业竞争并不激烈。

城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》明确指出，要积极稳妥推进城镇化，不断提升城镇化的质量和水平，增强城镇综合承载能力；并指出了城市建设的发展方向为深入优化格局，引导人口和经济向适宜开发的区域集聚，促进人口、经济与资源环境相协调。以市场化方式加大基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

4、公交业务

城市公共交通行业属公益性行业，业务运营不以盈利为目的，资金投入量大，采取垄断经营可以产生规模化效应，其涉及面广且关系到居民切身利益，服务的价格、线路设置、运营时间、车辆配置等方面均受到政府有关部门的严格控制和监管。作为影响城市发展和国计民生的重要公用事业行业，公交客运业务受宏观经济波动影响较小，

属于非周期性行业。

2004 年建设部出台《关于优先发展城市公共交通的意见》（建城 38 号），首次在国家政策层面提出“城市公共交通是关系国计民生的社会公益事业”的定位。

2006 年国家四部委《关于优先发展城市公共交通若干经济政策的意见》（建城 288 号），再次强调“城市公共交通是关系国计民生的社会公益事业”的定位。

2007 年国务院法制办公室公布《城市公共交通条例（草案）》公开征求意见的通知，在《城市公共交通条例（草案）》明确“城市公共交通是公益性事业”，首次在法律、法规层面上明确了我国公共交通的“公益性”定位。

2012 年 12 月 29 日，国务院发布《国务院关于城市优先发展公共交通的指导意见》（国发〔2012〕64 号）为实施城市公共交通优先发展战略提出了指导意见。

近年来国务院及中央各部委制订了一系列有利于公共交通优先发展的政策和法规，努力创造公交发展的优良环境。预计在未来较长的时期内，公共交通行业作为我国优先发展的重要公用行业，仍将得到国家政策的大力支持。

（二）发行人在行业中的竞争优势

发行人作为诸暨市重要的基础设施开发与公用事业运营主体，具有十分重要的市场地位。发行人在业务运营独具优势，主要体现在以下几方面：

1、发行人具有雄厚的实力和较强的融资能力

发行人成立以来与多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，具备很强的融资能力。截至 2020 年末，发行人本级及其子公司在各家商业银行的授信总额度为 268.55 亿元，已使用额度 166.30 亿元，剩余额度 102.25 亿元。

2、政府的大力支持

发行人作为诸暨市内基础设施建设、城乡供水投资和运营、公共交通等重要公共事业的建设主体和运营主体，在政策优惠、项目资源等方面持续获得政府的大力支持。

目前，发行人已经营多种业务包括市政工程、交通、水务、安置房建设等，各项业务具有显著的协同效应，包括在赢得政府项目中的协同效应与在运营和管理中的协同效应，具备一定的综合经营优势。同时，发行人在所从事的各项业务中具备较强的区域专营优势，保障了发行人稳定的收入来源。

3、发行人的城市基础设施项目投资建设能力强

发行公司具有较强的专业能力和优良的业绩，在行业内树立了良好的品牌形象。公司在长期城建投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。自 2000 年 8 月成立以来，公司承担了诸暨市城市道路、旧城改造及公共事业等大量基础设施的建设。在近几年诸暨市城市化建设快速发展的背景下，公司在城市基础设施建设方面取得了丰硕的成果。

4、良好的区域经济发展环境

浙江省是我国经济最具活力的地区之一，历年经济总量均居全国前列。发行人所在地诸暨市位于浙江省中北部，北邻杭州，东接绍兴，南临义乌，拥有得天独厚的区位优势。诸暨市经济总量一直保持高速增长。2020 年，诸暨市实现生产总值 1362.36 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.6%；财政总收入 145.47 亿元，增长 2.4%，其中一般公共预算收入 90.32 亿元，增长 0.6%，占财政总收入的 63.0%。诸暨市先后被评为福布斯大陆最佳县级城市第 20 位、福布斯中国最富有县级市第 2 位、2017 年中国百强县市第 13 位，拥有强大的财政实力。良好的区域经济发展环境为发行人奠定了良好的成长环境，带来持续的经济效益。

图：诸暨市区位图



三、发行人地域经济情况

浙江省是我国经济最具活力的地区之一，历年经济总量均居全国前列。发行人所在地诸暨市位于浙江省中北部，隶属绍兴，区域面积2311平方公里。2020年，诸暨市实现生产总值1362.36亿元，按可比价格计算，比上年增长3.6%；财政总收入145.47亿元，增长2.4%；城乡常住居民人均可支配收入分别为70740元、35046元，增长4.2%和1.8%。居中国中小城市综合实力百强县市第14位、全国科技创新百强县市第16位，全面小康指数排名居全国县级市第12位。

诸暨立足于区域发展背景，着眼于杭州都市经济圈的聚合辐射，整合放大自身的区位优势、产业优势、生态优势和人文优势，继承延续“创新之城、人文之城、生态之城”的主要内涵，进一步突出“区域融入、转型提升、创新谋划、时代引领”的导向要求，根据经济社会发展新形势和政策新要求，确立未来诸暨市“四城”发展定位，即杭州和义乌区域联动核心城、长三角新兴的智造城、我国著名的古越人文名城、浙江省先行的现代化山水美城。

未来几年，诸暨市将继续构建“一主一副多点”的城镇体系结构。实施“区域协作、核心带动、组团共享、特色发展”空间战略，推进城镇组群集约发展。突出中心城区的市域主核辐射作用，培育发展公共服务、商贸、金融、文化、会展、创新创业等功能，加快提升城区发展品质。做强做优现代城市功能。深化“精明增长”、“紧凑发展”等理念，重点培育教育、商贸、金融、文化、行政等功能，推动城市由外延型扩张向内涵式提升转变。城东以高湖区块开发为重点，打造集文化创意、运动休闲、健康养生、企业总部、商业服务等功能于一体的

城市新高地；城西依托经济开发区和高铁枢纽，完善制造、研发、物流、商贸配套功能，构建产城融合发展示范区。城南以国际商贸城错位、特色发展为重点，优化商贸综合体和专业市场，强化商贸会展、医疗健康、休闲娱乐等功能。城北依托高教园区建设，做强科创、研发、教育等功能。老城区结合旧城改造，提升商务会展、休闲购物、人文旅游等功能，打造市域综合服务功能核心。

2020 年，绍兴市实现生产总值 6000.66 亿元，比上年增长 3.3%；实现财政总收入 853.02 亿元，比上年增长 3.4%，其中一般公共预算收入 543.52 亿元，增长 3.4%，一般公共预算支出 667.16 亿元，增长 4.1%。2020 年，绍兴市财政自给率³为 81.47%。

诸暨市经济总量一直保持高速增长。2020 年，诸暨市全年实现财政总收入 145.47 亿元，增长 2.4%；其中一般公共预算收入 90.32 亿元，增长 0.6%；全年一般公共预算支出 117.65 亿元；地方财政自给率为 76.77%。2020 年度，社会消费品零售总额为 462.46 亿元，同比下降 2.7%。

诸暨市雄厚且快速增长的财政实力为推动地区经济社会全面发展提供了有力保障。

四、发行人所在地主要国有企业（基础设施建设主体）情况介绍

发行人所在地为浙江省绍兴市诸暨市，区域范围内主要的基础设施建设主体包括诸暨市国有资产经营有限公司直接控股的 2 家国有

³ 财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出

企业，分别为诸暨市城东新城建设有限公司和诸暨市交通基础设施建设有限公司。

从各家公司定位来看，诸暨市城东新城建设有限公司是诸暨市城东新城最重要的土地开发整理主体、基础设施、安置房建设主体和国有资产运营主体，诸暨市交通基础设施建设有限公司是诸暨市交通基础设施建设的运营主体。

除发行人外的各家公司情况如下：

（一）诸暨市国有资产经营有限公司

诸暨市国有资产经营有限公司成立于 1993 年 2 月 8 日，截至目前注册资本为人民币 3.00 亿元，由诸暨市国有资产监督管理委员会控股。公司经营范围为从事本市国有资产的经营管理，土地的开发、利用、实业投资。

截至 2020 年末，诸暨市国有资产经营有限公司合并范围总资产为 1,656.58 亿元，净资产为 621.11 亿元；2020 年度，公司实现营业收入 95.33 亿元，净利润 6.32 亿元。

截至 2020 年末，诸暨市国有资产经营有限公司及下属子公司尚在存续期债券情况如下：

单位：亿元，%

发行人	债券简称	发行规模	期限	起息日	债项/ 主体评级	票面利率	债券余额	债券类型
诸暨市国有资产经营有限公司	20 诸资 05	10.00	3+2	2020/12/24	--/AA+	4.65	10.00	私募债
	20 诸暨国资 PPN001	5.00	3	2020/08/28	--/AA+	4.30	5.00	定向工具
	20 诸资 03	12.00	3+2	2020/05/28	--/AA+	3.67	12.00	私募债
	20 诸资 01	10.00	3+2	2020/01/10	--/AA+	4.20	10.00	私募债
	19 诸资 01	18.00	3+2	2019/10/29	--/AA+	4.60	18.00	私募债

发行人	债券简称	发行规模	期限	起息日	债项/ 主体评级	票面利率	债券余额	债券类型
	19 诸暨国资 PPN001	35.00	3	2019/01/25	--/AA+	5.19	35.00	定向工具
	18 诸暨国资 MTN001	15.00	3+2	2018/03/22	AA+/AA+	5.88	15.00	一般中期票据
	17 诸暨国资债 02	13.00	7	2017/07/18	AA+/AA+	5.23	10.40	一般企业债
	17 诸暨国资债 01	10.00	7	2017/06/28	AA+/AA+	5.34	8.00	一般企业债
	16 诸资 01	20.00	5	2016/09/13	--/AA+	4.40	20.00	私募债
	Zhuji Dev B2112	2.30 亿美元	3	2018/12/12	Baa3/ Baa3	7.00	2.30 亿美元	美元债
	Zhuji Dev B2112 Retap	0.81 亿美元	3	2018/12/24	Baa3/ Baa3	7.00	0.81 亿美元	美元债
	Zhuji Dev B2112 Retap2	1.89 亿美元	3	2019/6/26	Baa3 /Baa3	7.00	1.89 亿美元	美元债
诸暨市城东新城建设有限公司	20 诸东 02	5.00	3	2020/11/19	--/AA	4.90	5.00	私募债
	20 诸东 01	15.00	3	2020/06/19	--/AA	4.30	15.00	私募债
	16 诸暨城东债	15.00	7	2016/08/26	AA/AA	3.89	9.00	一般企业债
诸暨市越都投资发展有限公司	15 越都债	11.00	7	2015/04/03	AA/AA	6.38	2.20	一般企业债

（二）诸暨市城东新城建设有限公司

诸暨市城东新城建设有限公司成立于 2012 年 3 月 7 日，截至目前注册资本为人民币 3.00 亿元，由诸暨市国有资产经营有限公司控股。公司经营范围为房地产开发，城镇基础设施配套建设、保障性住房项目投资建设、城中村改造、新农村建设投资、土地整理和收储。

截至 2019 年末，诸暨市城东新城建设有限公司合并范围总资产为 171.44 亿元，净资产为 90.13 亿元；2019 年度，公司实现营业收入 5.54 亿元，净利润 1.53 亿元。

五、发行人未来发展战略

1、发展规划

发行人作为诸暨市城市基础设施建设、城乡供水投资和运营、公共交通等重要公共事业的建设主体和运营主体，将继续抓好重点项目的建设，通过实施中心城区品质改造提升工程、新城区建设、市内环线及路网等项目，提升城市品质、优化城市空间格局；通过全力推进保障房建设，打造全覆盖的社会保障体系；通过新建、续建水厂及管网工程，提高城乡供水安全保障能力；通过河道整治、水库加固、水土保持，提高城乡防汛抗旱能力。

2、发展目标

发行人将按照企业化、市场化、专业化的原则，整合资源，运作资本，逐步完成从资产管理型向资本运作型、从政府任务型向市场主导型、从资源优势型向能力优势型的转变，实现资本、人才和经验积累。同时加快培养和形成公司集团化发展架构和战略方针，全面提升公司投资策划能力、资本运营能力和业务管理能力，不断增强核心竞争能力，逐步提升公司在全省同行业中的品牌地位，形成较强的区域影响力。

第六节 发行人财务情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（原华普天健会计师事务所（特殊普通合伙））已对发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报表进行了审计，并出具了会审字[2019]4807 号标准无保留意见审计报告、容诚审字[2020]310Z0422 号标准无保留意见审计报告和容诚审字[2021]第 310Z0487 号标准无保留意见审计报告。本募集说明书中的 2021 年 1-3 月数据来源于发行人 2021 年 1-3 月未经审计的财务报告，2020 年数据来源于发行人 2020 年度审计报告期末数，2019 年数据来源于发行人 2019 年度审计报告期末数，2018 年数据来源于发行人 2019 年度审计报告期初数。

根据财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及其相关规定，对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同子公司从设立起就被母公司控制。编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表所有相关项目的对比数，相应地，合并资产负债的留存收益项目反映母公司及该子公司如果一直作为一个整体运行至合并日应实现的盈余公积和未分配利润的情况；编制合并利润表时，调整合并利润表所有相关项目的对比数，相应地，合并利润表的项目反映母公司及该子公司如果一直作为一个整体运行于各对比期间的收入、费用、利润情况。

根据 2019 年 12 月 30 日诸暨市国有资产监督管理委员会出具的《关于划转诸暨市农村发展投资有限公司等国有股权事项的批复》（诸国资委〔2019〕16 号），诸暨市国有资产监督管理委员会 2019 年将其控制的诸暨市农村发展投资有限公司 58.82% 股权、诸暨市粮食

收储有限公司 100.00 % 股权、诸暨市越丰种业有限责任公司 100.00 % 股权无偿划转至诸暨市城乡投资集团有限公司。根据诸暨市国有资产监督管理委员会 2018 年文件，诸暨市国有资产监督管理委员会 2018 年将其控制的诸暨市永宁水利投资发展有限公司 100.00 % 股权无偿划转至诸暨市城乡投资集团有限公司的子公司诸暨市水务集团有限公司、诸暨市大砚石电业有限公司 100% 股权无偿划转至诸暨市城乡投资集团有限公司的孙公司诸暨市水利投资发展有限公司，诸暨市永安市政公用工程质量检测有限公司 100% 股权无偿划转至诸暨市城乡投资集团有限公司。

由于上述划入的公司在 2017、2018、2019 年度也同属于诸暨市国有资产监督管理委员会控制，且这种控制不是暂时的，因此诸暨市城乡投资集团有限公司接受上述公司控制权属于同一控制下企业合并，追溯调整了 2017、2018、2019 年度财务报表，导致 2019 年度审计报告期初数与 2018 年度审计报告期末数不一致、2018 年度审计报告期初数与 2017 年度审计报告期末数不一致的情形。

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。

报告期内，发行人合并范围变动情况如下：

（一）2018 年度合并范围变化情况

1、同一控制下企业合并

单位：万元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
诸暨市永宁水利投资发展有限公司	100.00%	受同一方控制	2018.6.30	政府文件
诸暨市大砚石电业有限公司	100.00%	受同一方控制	2018.6.30	政府文件
诸暨市永安市政公用工程质量检测有限公司	100.00%	受同一方控制	2018.8.31	政府文件

续上表：

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
诸暨市永宁水利投资发展有限公司	-	-232.10	-	-604.04
诸暨市大砚石电业有限公司	40.85	12.89	57.45	-0.01
诸暨市永安市政公用工程质量检测有限公司	168.31	4.54	327.05	48.79

2、其他原因引起的合并范围的变动

（1）2018年9月17日，发行人一级子公司诸暨市交通投资集团有限公司出资设立诸暨市交投港务有限公司，该公司成立时的注册资本为2,000万元，诸暨市交通投资集团有限公司实际出资100万元，持股比例为100%，因此自2018年9月即纳入合并范围。

（2）2018年11月6日，发行人一级子公司诸暨市新城投资开发集团有限公司出资设立诸暨市永信企业管理有限公司，该公司成立时的注册资本为50万元，截至2018年12月31日，尚未实际出资。

（3）2018年7月2日，发行人一级子公司诸暨市新城投资开发集团有限公司的孙公司诸暨创加投资有限公司出资设立诸暨加向生物科技有限公司，该公司成立时的注册资本为100万元，诸暨创

加投资有限公司实际出资 190,576.00 元，对其持股比例为 100%，发行人间接持有该公司 100%的股权，因此自 2018 年 7 月即纳入合并范围。

(4) 2018 年 1 月 4 日，发行人一级子公司诸暨市新城投资开发集团有限公司的孙公司诸暨创发股权投资基金有限公司出资设立诸暨市创发人才创业投资有限公司，该公司成立时的注册资本为 1,000 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，尚未实际出资。

(5) 2018 年 10 月 22 日，发行人一级子公司诸暨市新城投资开发集团有限公司的孙公司诸暨创发股权投资基金有限公司与诸暨创萧投资合伙企业（有限合伙）、浙江盛世鸿明基业投资管理有限公司共同出资成立诸暨市盛世合创投资合伙企业（有限合伙），诸暨创发股权投资基金有限公司对其持股比例为 98.99%，发行人间接持有该公司 98.99%的股权，因此自 2018 年 10 月即纳入合并范围。

（二）2019 年度合并范围变化情况

1、非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
浙江大东南股份有限公司	2019/6/26	120,000.00	27.91%	购入

续上表：

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
浙江大东南股份有限公司	2019/6/26	实际控制	87,032.17	5,510.05

2、同一控制下企业合并

单位：万元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
诸暨市农村发展投资有限公司	58.82%	受同一方控制	2019年12月31日	政府文件
诸暨市粮食收储有限公司	100.00%	受同一方控制	2019年12月31日	政府文件
诸暨市越丰种业有限责任公司	100.00%	受同一方控制	2019年12月31日	政府文件

续上表：

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
诸暨市农村发展投资有限公司	20,440.25	5,784.56	-	-4,078.70
诸暨市粮食收储有限公司	11,380.96	-260.59	10,936.27	-183.50
诸暨市越丰种业有限责任公司	1,201.19	167.33	1,252.42	138.63

3、其他原因引起的合并范围的变动

（1）处置子公司

浙江大东南股份有限公司转让其持有的上海游唐网络科技有限公司100%股权，于2019年10月31日完成工商变更且收到大部分股权转让款，丧失对其的控制权，故自2019年10月31日以后不再纳入合并范围。

（2）本期新增子公司

子公司全称	子公司简称	本期纳入合并范围原因
诸暨市永信教育投资有限公司	永信教育投资公司	新设
诸暨市永勤投资有限公司	永勤投资公司	新设
诸暨市路灯管理有限公司	路灯管理公司	新设
诸暨市环境卫生管理集团有限公司	环境卫生集团公司	新设
诸暨市环美清洁服务有限公司	环美清洁公司	无偿划入

1) 诸暨市永信教育投资有限公司于 2019 年 2 月成立，注册资本 20000 万元，由诸暨市新城投资开发集团有限公司认缴出资 20000 万元，持股比例 100%，因此自该公司成立时即纳入本公司的合并。

2) 诸暨市永勤投资有限公司于 2019 年 2 月成立，注册资本 50000 万元，由诸暨市新城投资开发集团有限公司认缴出资 50000 万元，持股比例 100%，因此自该公司成立时即纳入本公司的合并。

3) 诸暨市路灯管理有限公司于 2019 年 4 月成立，注册资本 500 万元，由诸暨市城乡投资集团有限公司认缴出资 500 万元，持股比例 100%，因此自该公司成立时即纳入本公司的合并。

4) 诸暨市环境卫生管理集团有限公司于 2019 年 4 月成立，注册资本 10000 万元，由诸暨市城乡投资集团有限公司认缴出资 10000 万元，持股比例 100%，因此自该公司成立时即纳入本公司的合并。

5) 发行人根据政府文件于 2019 年 3 月无偿划入诸暨市环美清洁服务有限公司 100.00% 的股权，根据划入日诸暨市环美清洁服务有限公司的净资产确认长期股权投资 5,740,330.89 元。

(3) 本期减少子公司

子公司全称	子公司简称	本期不纳入合并范围原因
诸暨市交通传媒有限公司	交通传媒公司	无偿划出
诸暨市越盛交通工程有限公司	越盛交通工程公司	无偿划出
诸暨市公共交通有限公司	公共交通公司	无偿划出
诸暨市水务集团有限公司	水务集团	无偿划出
诸暨市水业经营发展有限公司	水业经营公司	无偿划出

子公司全称	子公司简称	本期不纳入合并范围原因
诸暨市水业建设工程有限公司	水业建设公司	无偿划出
浣江水务股份有限公司	浣江水务公司	无偿划出
诸暨市润泽生态农业有限公司	润泽农业公司	无偿划出
诸暨市水业技术检测有限公司	水业检测公司	无偿划出
诸暨市暨阳排水管理有限公司	暨阳排水公司	无偿划出
诸暨市永宁水利投资发展有限公司	永宁水利投资公司	无偿划出
诸暨市水利投资发展有限公司	水利投资公司	无偿划出
诸暨市原水管理有限公司	大砚石电业公司	无偿划出
浙江大东南股份有限公司	大东南公司	无偿划出
杭州大东南高科包装有限公司	大东南高科包装	无偿划出
浙江大东南万象科技有限公司	浙江大东南万象科技	无偿划出
宁波大东南万象科技有限公司	宁波大东南万象科技	无偿划出
浙江大东南锂电池隔膜研究院	大东南锂电池隔膜研究院	无偿划出
浙江绿海新能源科技有限公司	绿海新能源科技	无偿划出

1) 根据政府文件，将诸暨市交通投资集团有限公司持有的 3 家子公司（诸暨市交通传媒有限公司、诸暨市越盛交通工程有限公司、诸暨市公共交通有限公司）的股权无偿划转至诸暨市交通基础设施建设有限公司，股权划转基准日为 2019 年 12 月 31 日。

2) 根据政府文件，将诸暨市水务集团有限公司及其持有的下属 15 家公司的股权无偿划转至诸暨市国有资产经营有限公司，股权划转基准日为 2019 年 12 月 31 日。

（三）2020 年度合并范围变化情况

1、非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
浙江大唐袜业城有限公司	2020-1-13	8,217.00	100.00	购入
诸暨唐盛袜业有限公司	2020-1-13	1,783.00	100.00	购入

诸暨城庆建设有限公司	2020-1-3	98.00	100.00	购入
------------	----------	-------	--------	----

续上表：

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
浙江大唐袜业城有限公司	2020-1-10	[注 1]	3,827.98	345.89
诸暨唐盛袜业有限公司	2020-1-10	[注 1]		-0.02
诸暨城庆建设有限公司	2020-1-3	实际控制	182.47	23.62

[注 1] 根据诸暨市新城投资开发集团有限公司股东会决议，诸暨市新城投资开发集团有限公司与诸暨市大唐街道集体资产经营公司于 2020 年 1 月 10 日签订的《股权转让合同》，诸暨市新城投资开发集团有限公司以 10,000 万元受让诸暨市大唐街道集体资产经营公司持有的浙江大唐袜业城有限公司 100%股权、诸暨唐盛袜业有限公司 100%股权。诸暨市新城投资开发集团有限公司已于 2020 年 1 月 23 日支付上述股权转让款 8,000 万元，浙江大唐袜业城有限公司及诸暨唐盛袜业有限公司于当月 13 日办妥工商变更登记手续，同时浙江大唐袜业城有限公司及诸暨唐盛袜业有限公司新的董事会于 2020 年 1 月成立，在新一届董事会中诸暨市新城投资开发集团有限公司派出董事已占多数，诸暨市新城投资开发集团有限公司在 2020 年 1 月 13 日末已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将 2020 年 1 月 1 日确定为购买日，自 2020 年 1 月 1 日起将其纳入合并财务报表范围。

2、同一控制下企业合并

单位：万元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
诸暨市安顺保安服务有限公司	100.00%	受同一方控制	2020 年 2 月 29 日	实际控制

诸暨市越都投资发展有限公司	100.00%	受同一方控制	2020年2月29日	实际控制
诸暨市城东新城建设有限公司	100.00%	受同一方控制	2020年7月31日	实际控制

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
诸暨市安顺保安服务有限公司	0.18	-0.05	17,520.15	2,568.26
诸暨市越都投资发展有限公司	6,153.75	-10,946.94	123,835.48	19,364.16
诸暨市城东新城建设有限公司	0.00	4,794.11	55,391.22	15,252.96

3、其他原因引起的合并范围的变动

本期新增子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	本期纳入合并范围原因
1	浙江诚惠贸易有限公司	诚惠贸易公司	新设[注 1]
2	诸暨市城运渣土运输服务有限公司	城运渣土运输公司	新设[注 2]
3	诸暨市诚禾环保科技有限公司	诚禾环保公司	新设[注 3]
4	诸暨市诚华污泥处理科技有限公司	诚华污泥公司	新设[注 4]
5	诸暨经开启服企业管理有限公司	开启服公司	新设[注 5]
6	诸暨经开启优企业管理有限公司	开启优公司	新设[注 6]

注 1：浙江诚惠贸易有限公司于 2020 年 4 月成立，注册资本 3000 万元，由诸暨市兴城实业投资有限公司认缴出资 3000 万元，持股比例 100%，因此自该公司成立时即纳入本公司的合并。

注 2：诸暨市城运渣土运输服务有限公司于 2020 年 4 月成立，注册资本 1000 万元，由诸暨市兴城实业投资有限公司认缴出资

1000 万元，持股比例 100%，因此自该公司成立时即纳入本公司的合并。

注 3：诸暨市诚禾环保科技有限公司于 2050 年 5 月成立，注册资本 3000 万元，由诸暨市城乡投资集团有限公司认缴出资 3000 万元，持股比例 100%，因此自该公司成立时即纳入本公司的合并。

注 4：诸暨市诚华污泥处理科技有限公司于 2050 年 5 月成立，注册资本 3000 万元，由诸暨市城乡投资集团有限公司认缴出资 3000 万元，持股比例 100%，因此自该公司成立时即纳入本公司的合并。

注 5：诸暨经开启服企业管理有限公司于 2020 年 4 月成立，注册资本 1000 万元，由诸暨经开创融投资有限公司认缴出资 1000 万元，持股比例 100%，因此自该公司成立时即纳入本公司的合并。

注 6：诸暨经开启优企业管理有限公司于 2020 年 4 月成立，注册资本 1000 万元，由诸暨经开创融投资有限公司认缴出资 1000 万元，持股比例 100%，因此自该公司成立时即纳入本公司的合并。

本期减少子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	本期不纳入合并范围原因
1	诸暨市交通投资集团有限公司	交投集团	无偿划出[注 1]
2	诸暨市交通物流有限公司	交通物流公司	无偿划出[注 1]
3	诸暨市越达公共交通有限公司	越达公交公司	无偿划出[注 1]
4	诸暨市公共交通站场管理有限公司	交通站场公司	无偿划出[注 1]
5	诸暨市交投港务有限公司	交投港务公司	无偿划出[注 1]
6	诸暨市新城投资开发集团有限公司	新城投资公司	无偿划出[注 2]

序号	子公司全称	子公司简称	本期不纳入合并范围原因
7	诸暨市新城物业管理有限公司	新城物业公司	无偿划出[注 2]
8	诸暨市望云建设开发有限公司	望云建设公司	无偿划出[注 2]
9	诸暨经开创融投资有限公司	经开创融投资公司	无偿划出[注 2]
10	诸暨创发股权投资基金有限公司	创发投资公司	无偿划出[注 2]
11	诸暨市盛世合创投资合伙企业(有限合伙)	盛世合创公司	无偿划出[注 2]
12	诸暨市创发信息产业投资有限公司	创发信息公司	无偿划出[注 2]
13	诸暨勒辅生物科技有限公司	勒辅生物科技有限公司	无偿划出[注 2]
14	诸暨创加投资有限公司	创加投资公司	无偿划出[注 2]
15	诸暨加向生物科技有限公司	加向生物科技有限公司	无偿划出[注 2]
16	诸暨经开创优股权投资基金有限公司	经开创优公司	无偿划出[注 2]
17	诸暨经开创设股权投资基金有限公司	经开创设公司	无偿划出[注 2]
18	诸暨创护投资有限公司	创护投资公司	无偿划出[注 2]
19	诸暨创融天使股权投资基金有限公司	创融天使公司	无偿划出[注 2]
20	诸暨创合投资有限公司	创合投资公司	无偿划出[注 2]
21	诸暨经开启服企业管理有限公司	经开启服公司	无偿划出[注 2]
22	诸暨经开启优企业管理有限公司	经开启优公司	无偿划出[注 2]
23	诸暨市永信企业管理有限公司	永信企业管理公司	无偿划出[注 2]
24	诸暨市永勤投资有限公司	永勤投资公司	无偿划出[注 2]
25	诸暨市永信教育投资有限公司	永信教育投资公司	无偿划出[注 2]
26	诸暨市安顺保安服务有限公司	安顺保安公司	无偿划出[注 2]
27	浙江大唐袜业城有限公司	大唐袜业城公司	无偿划出[注 2]
28	浙江袜艺文化发展有限公司	袜艺文化发展公司	无偿划出[注 2]
29	诸暨唐盛袜业有限公司	唐盛袜业公司	无偿划出[注 2]

注 1：根据政府文件，将诸暨市交通投资集团有限公司 51%的股权及其持有的下属 4 家子公司的股权无偿划转至诸暨市国有资产经营有限公司，股权划转基准日为 2020 年 2 月 28 日。

注2：根据政府文件，将诸暨市新城投资开发集团有限公司及其持有的下属23家公司的股权无偿划转至诸暨市国有资产经营有限公司，股权划转基准日为2020年7月31日。

一、发行人最近三年及一期的主要财务数据

（一）发行人最近三年及一期的主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总计	7,655,969.85	7,429,615.57	7,057,096.06	7,236,819.67
负债合计	4,994,444.13	4,764,437.83	4,501,365.52	4,659,941.82
归属于母公司所有者权益合计	2,510,896.13	2,514,101.75	2,107,435.65	2,427,791.00
所有者权益合计	2,661,525.72	2,665,177.75	2,555,730.54	2,576,877.85
营业收入	17,673.42	265,824.02	225,057.60	137,199.42
归属于母公司所有者的净利润	2,451.03	45,758.48	10,009.00	6,876.64
资产负债率	65.24%	64.13%	63.78%	64.39%

（二）发行人最近三年及一期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	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产合计	6,396,227.62	6,231,547.29	6,414,400.49	6,133,143.41
非流动资产合计	1,259,742.23	1,198,068.29	642,695.57	1,103,676.27
资产总计	7,655,969.85	7,429,615.57	7,057,096.06	7,236,819.67
流动负债合计	1,515,898.42	1,566,409.51	1,882,021.56	1,430,740.20
非流动负债合计	3,478,545.71	3,198,028.32	2,619,343.96	3,229,201.62
负债合计	4,994,444.13	4,764,437.83	4,501,365.52	4,659,941.82
归属于母公司所有者权益合计	2,510,896.13	2,514,101.75	2,107,435.65	2,427,791.00
所有者权益合计	2,661,525.72	2,665,177.75	2,555,730.54	2,576,877.85
负债和所有者权益合计	7,655,969.85	7,429,615.57	7,057,096.06	7,236,819.67

（三）发行人最近三年及一期的合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表三）

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	17,673.42	265,824.02	225,057.60	137,199.42
营业成本	15,227.62	225,957.01	210,589.25	124,961.43
营业利润	1,649.45	5,988.52	20,325.98	12,039.17
利润总额	2,696.53	58,621.48	17,221.36	10,630.27
净利润	2,004.62	48,613.54	16,361.42	5,156.52
归属于母公司所有者的净利润	2,451.03	45,758.48	10,009.00	6,876.64

（四）发行人最近三年及一期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	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	130,737.89	865,172.72	812,754.92	462,070.53
经营活动现金流出小计	249,739.14	1,322,060.44	751,538.36	907,707.49
经营活动产生的现金流量净额	-119,001.25	-456,887.72	61,216.56	-445,636.96
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	-	24,415.40	63,180.20	784.81
投资活动现金流出小计	71,741.24	416,157.16	387,574.95	160,154.15
投资活动产生的现金流量净额	-71,741.24	-391,741.76	-324,394.75	-159,369.34
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	500,813.36	2,052,432.31	1,529,647.18	1,163,470.69
筹资活动现金流出小计	214,540.32	1,455,112.99	1,262,399.06	833,718.25
筹资活动产生的现金流量净额	286,273.04	597,319.32	267,248.12	329,752.44
四、现金及现金等价物净增加额	95,530.54	-251,310.17	4,098.21	-275,253.85
五、期末现金及现金等价物余额	331,716.42	236,185.88	356,013.28	351,915.07

二、发行人财务状况分析

截至 2020 年末，发行人资产总计 7,429,615.57 万元，负债总计

4,764,437.83 万元，所有者权益总计 2,665,177.75 万元；2020 年度实现营业收入 265,824.02 万元，利润总额 58,621.48 万元，净利润 48,613.54 万元，归属于母公司所有者的净利润 45,758.48 万元。

（一）资产结构分析

表：发行人最近三年及一期资产结构情况表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	356,737.21	4.66	261,206.67	3.52	381,013.28	5.40	376,915.07	5.21
应收票据及应收账款	175,387.95	2.29	172,771.62	2.33	69,303.19	0.98	38,106.15	0.53
预付款项	56,011.15	0.73	42,846.26	0.58	25,685.05	0.36	37,432.60	0.52
其他应收款	710,138.42	9.28	728,559.79	9.81	616,593.01	8.74	449,919.84	6.22
存货	5,095,566.35	66.56	5,025,694.93	67.64	5,321,212.10	75.40	5,174,508.08	71.50
其他流动资产	2,386.53	0.03	468.02	0.01	593.85	0.01	56,261.67	0.78
流动资产合计	6,396,227.62	83.55	6,231,547.29	83.87	6,414,400.49	90.89	6,133,143.41	84.75
非流动资产：				-				
可供出售金融资产	-	-	64,695.00	0.87	291,657.05	4.13	205,145.97	2.83
长期应收款	15,006.00	0.20	13,871.00	0.19	13,865.62	0.20	19,326.02	0.27
长期股权投资	32,357.73	0.42	32,188.53	0.43	35,343.27	0.50	8,852.75	0.12
其他权益工具投资	64,695.00	0.85						
投资性房地产	490,880.16	6.41	490,880.16	6.61	24,303.39	0.34	1,490.54	0.02
固定资产	303,890.97	3.97	301,992.73	4.06	262,035.65	3.71	592,414.35	8.19
在建工程	128,924.15	1.68	116,496.30	1.57	13,768.87	0.20	252,253.34	3.49
无形资产	219,010.20	2.86	119,720.27	1.61	717.60	0.01	23,272.45	0.32
长期待摊费用	2,488.99	0.03	2,031.30	0.03	224.05	0.00	130.81	0.00
递延所得税资产	189.03	0.00	189.03	0.00	280.06	0.00	290.03	0.00
其他非流动资产	2,300.00	0.03	56,003.96	0.75	500.00	0.01	500.00	0.01
非流动资产合计	1,259,742.23	16.45	1,198,068.29	16.13	642,695.57	9.11	1,103,676.27	15.25
资产总计	7,655,969.85	100.00	7,429,615.57	100.00	7,057,096.06	100.00	7,236,819.67	100.00

近年来发行人的整体资产呈现快速增长的态势，反映出发行人具备持续的扩张能力。最近三年及一期末，发行人资产总额分别为7,236,819.67万元、7,057,096.06万元、7,429,615.57万元和7,655,969.85万元。发行人总资产的快速增长，主要来自于业务规模的持续扩大、经营业绩的持续积累。

从资产构成来看，发行人流动资产占比较高，最近三年及一期末，流动资产占当期资产总额的比例分别为84.75%、90.89%、83.87%和83.55%。其中，流动资产中占比较高的主要包括货币资金、其他应收款和存货。

1、流动资产项目分析

最近三年及一期末，发行人流动资产的主要构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	356,737.21	5.58	261,206.67	4.19	381,013.28	5.94	376,915.07	6.15
应收票据及应收账款	175,387.95	2.74	172,771.62	2.77	69,303.19	1.08	38,106.15	0.62
预付款项	56,011.15	0.88	42,846.26	0.69	25,685.05	0.40	37,432.60	0.61
其他应收款	710,138.42	11.10	728,559.79	11.69	616,593.01	9.61	449,919.84	7.34
存货	5,095,566.35	79.67	5,025,694.93	80.65	5,321,212.10	82.96	5,174,508.08	84.37
其他流动资产	2,386.53	0.04	468.02	0.01	593.85	0.01	56,261.67	0.92
流动资产合计	6,396,227.62	100.00	6,231,547.29	100.00	6,414,400.49	100.00	6,133,143.41	100.00

最近三年及一期末，发行人流动资产总额分别6,133,143.41万元、6,414,400.49万元、6,231,547.29万元和6,396,227.62万元，整体呈波动趋势。流动资产中以货币资金、其他应收款、存货为主，其他流动

资产占流动资产总额比例较低。

（1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 376,915.07 万元、381,013.28 万元、261,206.67 万元和 356,737.21 万元，占资产总额的比例分别为 5.19%、5.40%、3.52%和 4.66%。发行人货币资金主要是银行存款。

2019 年末货币资金余额较 2018 年末增加 4,098.21 万元，增幅 1.09%，主要系新增融资所致；2020 年末发行人货币资金余额为 261,206.67 万元，较 2019 年末减少 119,806.61 万元，降幅 31.44%。发行人最近一年末货币资金余额降幅较大主要系主要系上年末受工程进度影响，年末部分应付款项未能付清导致现金余额畸高所致。截至 2020 年末，使用受限制的其他货币资金为 25,020.79 万元，系用于定期存单质押、旅游保证金。2021 年货币资金余额较 2020 年末增加 95,530.54 万元，增幅为 36.57%。

表：截至 2020 年末公司货币资金明细及占比情况

单位：万元、%

项 目	金 额	占 比
库存现金	6.46	0.00
银行存款	261,179.42	99.99
其他货币资金	20.79	0.01
合计	261,206.67	100.00

（2）应收票据及应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 38,106.15 万元、69,303.19 万元、172,771.62 万元和 175,387.95 万元，占资产总额的比

例分别为 0.62%、0.98%、2.33%和 2.29%。发行人该科目均为应收账款。截至 2020 年末，公司应收账款 172,771.62 万元，主要未收回的诸暨市浣江建设投资有限公司工程款。发行人应收账款中不涉及政府性应收账款。

表：截至 2020 年末主要应收账款情况

单位：万元、%

对手方	账面余额	与本公司关系	占比
诸暨市浣江建设投资有限公司	168,794.93	非关联方	97.77
其他	3,848.91	非关联方	2.23
合计	172,643.84		100.00

发行人主要应收账款对手方为诸暨市内政府机关或国有企业，回收预期良好。

（3）预付账款

最近三年及一期末，发行人预付账款余额分别为 37,432.60 万元、25,685.05 万元、42,846.26 万元和 56,011.15 万元，占流动资产的比例分别为 0.61%、0.40%、0.69%和 0.88%。2020 年末，发行人预付账款较 2019 年末增长 17,161.21 万元，主要系部分预付账款尚未进行结算所致。2021 年末，发行人预付账款较 2020 年末增加 13,164.90 万元，增幅为 30.73%。

表：截至 2020 年末预付账款金额前五名单位情况

单位：万元、%

对手方	账面余额	与本公司关系	占比
诸暨市农副产品批发市场	15,500.00	非关联方	36.18
浙江富润印染有限公司	15,000.00	非关联方	35.01
合计	30,500.00		71.19

表：截至 2020 年末预付账款余额账龄分析表

单位：万元、%

账龄	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内	26,879.72	62.73	-
1 至 2 年	748.76	1.75	-
2 至 3 年	15,138.31	35.33	-
3 年以上	79.46	0.19	-
合计	42,846.26	100.00	-

截至 2020 年末，发行人预付账款中，账龄为 1 年以内的预付账款为 26,879.72 万元，占比为 62.73%；账龄在 1-2 年的预付账款为 748.76 万元，占比为 1.75%。发行人整体账龄周期较短。

（4）其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 449,919.84 万元、616,593.01 万元、728,559.79 万元和 710,138.42 万元，占资产总额的比例分别为 7.34%、8.74%、9.81%和 9.28%。其他应收款主要用于核算公司与其他单位的往来款、借款、保证金等款项。2019 年末其他应收款余额较 2018 年末增加 166,673.17 万元，增幅 37.00%，主要系子公司新城投资集团新增对露笑集团有限公司和诸暨经济开发区管理委员会往来款等事项综合所致。2020 年末其他应收款余额较 2019 年末增加 111,966.78 万元，增幅 18.16%，主要系新增对诸暨市城东新城建设管理委员会等往来款等事项综合所致。2021 年 3 月末发行人其他应收款较 2020 年末减少 18,421.37 万元，降幅为 2.53%。

表：截至 2020 年末其他应收款金额前五名的单位情况

单位：万元、%

单位名称	期末数	款项内容	占比
诸暨市城东新城建设管理委员会	282,977.98	往来款	38.80
诸暨市浣东街道集体资产经营公司	69,492.12	往来款	9.53

单位名称	期末数	款项内容	占比
诸暨市暨南街道王家井新兴集体资产经营公司	56,000.00	往来款	7.68
诸暨市同山镇集体资产经营有限公司	48,000.00	往来款	6.58
诸暨市人民政府暨阳街道办事处	43,026.12	往来款	5.90
合计	499,496.22		68.49

发行人其他应收款主要为与当地国有企业及政府单位产生的往来暂借款。

截至 2020 年末，发行人应收类款项（应收账款及应收票据、预付款项与其他应收款）规模合计 944,177.67 万元，其中按应收款对手方性质分类情况如下：

表：截至 2020 年末应收类款项按对手方性质分类情况

单位：万元

项目	政府性		非政府性		总计
	金额	占比	金额	占比	
应收账款	330.70	0.19%	172,440.92	99.81%	172,771.62
预付账款	6,262.40	14.62%	36,583.86	85.38%	42,846.26
其他应收款	424,876.25	58.32%	303,683.54	41.68%	728,559.79
合计	431,469.35	45.70%	512,708.32	54.30%	944,177.67

（5）存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 5,174,508.08 万元、5,321,212.10 万元、5,025,694.93 万元和 5,095,566.35 万元，占资产总额的比例分别为 84.37%、75.40%、67.64%和 66.56%。发行人的存货主要由安置房、基础设施和待开发土地组成。

2019 年末存货余额较 2018 年末增加 146,704.02 万元，增幅 3.00%，主要系安置房和基础设施增加投入所致。2020 年末存货余额较 2019 年末减少 295,517.17 万元，降幅 5.55%，存货总量趋于稳定。2021 年

3 月末存货余额较 2020 年末增加 69,871.42 万元，增幅为 1.39%。

表：截至 2020 年末存货结构情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
原材料	306.56	0.01
包装物及低值易耗品	17.02	0.00
库存商品	19,267.27	0.38
土地资产	218,034.33	4.34
开发产品	12,123.29	0.24
工程施工	-	-
土地平整成本	407,555.23	8.11
受托代建工程	4,368,391.21	86.92
合计	5,025,694.93	100.00

发行人存货中占比较大的为受托代建工程、土地资产等。

截至 2020 年末，发行人存货中主要受托代建工程明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面余额	类型	入账科目	是否政府代建	协议签订日期
1	2017 年度三改专项行动	586,009.83	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
2	城东新城区域土地开发成本	407,555.23	土地平整成本	存货	是	2015 年 1 月
3	暨阳街道区域的土地征迁成本	351,772.59	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
4	征迁费等	266,452.23	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
5	2020 年度三改专项行动	255,395.66	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
6	2015 三改专项行动	153,367.83	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
7	2014 三改专项行动	138,334.33	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
8	2018 年度三改专项行动	128,874.47	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
9	土地资产	95,885.00	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
10	2013 城北片区路网建设工程	81,387.65	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
11	征迁费、利息等分摊至道路	78,608.78	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
12	“三改”百日攻坚	66,023.76	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
13	2018 绍大线沿线景观及枫源村改造提升等项目	55,519.77	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
14	内环线拓展工程	53,774.55	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
15	外环线工程	51,515.21	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

16	东一路南侧、正弘府北侧	40,492.47	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
17	木材市场区块	40,336.00	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
18	五纹岭隧道工程	38,199.67	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
19	枫桥古镇改造提升工程	38,146.15	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
20	城市广场周边旧区拆建改造工程	36,279.73	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
21	2016 美丽示范街建设工程	35,955.18	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
22	道路所占土地成本	34,317.58	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
23	诸暨剧院移地新建工程	33,967.24	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
24	大唐小城镇环境综合整治工程	32,330.85	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
25	规划科技馆	31,982.66	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
26	2018 城区老小区综合整治工程	30,649.77	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
27	城北片区路网建设工程	29,618.53	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
28	暨阳街道城郊居	24,500.00	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
29	杨树畈项目	24,223.34	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
30	望湖佳苑-王三	24,082.13	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
31	2016 年三改专项行动	22,167.63	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
32	2018 三改专项行动	21,670.94	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
33	西站安置小区	21,491.48	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
34	2013 白毛尖卫生填埋场扩容改造项目	21,222.04	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
35	牌头镇小城镇环境综合整治工程	21,111.58	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

36	2018 其他单位项目	19,813.71	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
37	山下湖镇小城镇环境综合整治工程	19,495.21	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
38	草塔镇小城镇环境综合整治工程	19,109.38	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
39	上城-陈村地块	17,669.41	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
40	店口镇小城镇环境综合整治工程	16,257.55	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
41	旺庭-曲陶阮地块	16,227.86	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
42	次坞镇小城镇环境综合整治工程	15,697.16	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
43	安华镇小城镇环境综合整治工程	15,605.07	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
44	2017 棚户区雨污分流改造工程	15,084.82	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
45	2016 美丽乡村景观带工程	15,027.40	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
46	2016 年城区道路排水工程	14,957.80	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
47	2016 棚户区雨污分流改造工程	13,931.22	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
48	展诚大道延伸线工程	13,487.84	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
49	陶朱街道三都集镇小城镇环境综合整治工程	13,287.67	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
50	丁香公寓-丁严王地块	13,186.21	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
51	应店街小城镇环境综合整治工程	12,635.31	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
52	城北安置房（鼎盛苑）	12,082.46	开发产品	存货	是	2015 年 1 月
53	凯越府邸-朝五相地块	11,918.44	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
54	港龙食品城地块	11,511.41	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
55	环城东路延伸段工程	10,993.90	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

56	陈村片居住区公园及地下室工程	10,686.32	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
57	2018 枫桥古镇提升工程二期	10,433.56	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
58	滨江北路	10,417.36	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
59	璜山镇小城镇环境综合整治工程	10,405.38	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
60	枫桥镇小城镇环境综合整治工程	10,034.15	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
61	2019 枫桥古镇提升工程三期	9,985.10	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
62	耀江隧道及苕萝路整治工程	9,580.07	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
63	2016 危旧房改造专项行动	9,228.11	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
64	2018 枫桥经验纪念馆	9,136.28	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
65	浣南村综合改造	9,135.41	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
66	同山镇美丽城镇建设项目	8,828.05	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
67	城东新城电力配套建设工程	8,749.20	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
68	周边配套设工程工程款	8,702.26	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
69	总工会重建工程	8,673.94	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
70	五纹岭城中村改造安置房 1#-7#	8,490.22	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
71	一江两岸亮化工程	8,211.56	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
72	2020 应急管理局智慧城市管理大楼建设工程	7,982.35	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
73	绍大线拓建工程	7,894.15	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
74	立面改造支出	7,497.04	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
75	西子公寓二期	7,390.70	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

76	赵家镇小城镇环境综合整治工程	7,279.45	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
77	港龙装饰城地块	7,192.25	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
78	杨树畈安置小区-越都南苑	7,189.74	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
79	王家井新农村党建示范带工程	7,135.19	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
80	五泄镇小城镇环境综合整治工程	7,037.81	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
81	2013 年污水管网建设工程	6,689.05	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
82	2017 年城区道路综合改造工程	6,506.36	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
83	梦想小城地块	5,755.71	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
84	花海	5,641.42	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
85	马剑镇小城镇环境综合整治工程	5,436.11	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
86	苎萝路街容环境综合整治工程	5,382.48	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
87	直埠镇小城镇环境综合整治工程	5,324.25	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
88	学校所占土地成本	4,937.18	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
89	城东片区城中村改造项目（一期）	4,507.06	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
90	2018 江东区域道路整治工程	4,489.39	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
91	东白湖小城镇环境综合整治工程	4,324.32	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
92	2016 三改专项行动	4,239.72	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
93	外环线东江桥第三合同段	4,176.71	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
94	城新小学建设工程（浣东）	4,166.12	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
95	配套设施工程款	4,027.62	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

96	浣东污水处理仓厂电力配套建设工程碧水环境高配 10KV 双电源进线工	4,010.15	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
97	B3 区块地下室工程	4,002.40	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
98	五纹岭隧道安置房	3,918.04	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
99	浣东街道王家湖（王一村）留置用地	3,900.00	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
100	内环线绿化四标	3,899.47	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
101	诸湄线改造一标段	3,868.73	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
102	城东新城基础设施配套工程	3,691.14	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
103	陈宅镇小城镇环境综合整治工程	3,633.41	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
104	2017 城中区域环境综合整治	3,503.92	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
105	道路水电工程	3,465.31	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
106	诸眉线改建工程	3,440.05	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
107	诸湄线改造二标段	3,433.39	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
108	陶朱路延伸工程	3,414.28	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
109	湓浦镇小城镇环境综合整治工程	3,392.72	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
110	2018 浦阳江西岸环境综合整治改造工程	3,240.17	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
111	阮市镇小城镇环境综合整治工程	3,201.75	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
112	东环线一期	3,197.14	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
113	江藻镇小城镇环境综合整治工程	3,171.05	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
114	2018 城中村污水入管改造补助	3,142.05	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

115	长效奖补资金	3,022.78	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
116	街亭小城镇环境综合整治工程	3,018.64	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
117	王家井小城镇环境综合整治工程	2,999.00	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
118	2019 浦阳江以西道路污水主管网建设工程	2,982.07	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
119	核心区域更新调理 2012	2,840.82	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
120	2017 陶朱公园西侧一期工程	2,812.82	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
121	外环线西江桥第四合同段	2,798.74	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
122	杭金线改造工程	2,784.41	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
123	外环线城西五泄江二号桥	2,773.27	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
124	艮塔东路延伸	2,769.43	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
125	城东片区城中村改造项目（二期）	2,730.91	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
126	同山镇小城镇环境综合整治工程	2,615.58	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
127	2017 沙埭蒋村公园及周边道路建设工程	2,594.92	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
128	沙埭蒋村安置小区-越都花园	2,557.55	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
129	永乐路农产品自选市场建设工程	2,524.48	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
130	2017 开化江引水及沿线综合整治工程	2,493.09	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
131	公共自行车建设	2,381.02	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
132	城东新城曲陶阮片区基础设施配套工程	2,327.88	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
133	东和乡小城镇环境综合整治工程	2,306.88	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
134	2017 苎萝东路（浣纱桥-内环线）改造工程	2,256.77	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

135	2018 徐家片区道路建设工程	2,205.74	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
136	市南路综合整治改造工程（苎萝路-金三角）	2,184.47	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
137	暨阳街道东旺路 22 号凤山小区	2,150.68	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
138	城东中心区项目	2,142.88	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
139	和济小学	2,041.28	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
140	南环线延伸工程	1,955.78	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
141	园林零星建设和维修	1,937.35	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
142	外环线沥青路面工程	1,892.98	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
143	百合公寓	1,889.79	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
144	2017 县龙山隧道接线道路工程	1,881.43	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
145	2020 浣东街道共享社区示范点建设工程	1,876.73	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
146	城东新城白马墩片区道路建设工程	1,873.40	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
147	外环线二标（绍大线--迎宾路）	1,846.00	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
148	雕塑工程 2011	1,803.57	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
149	浙赣铁路配套用地项目（三八七）	1,795.32	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
150	2018 乐园一区综合改造工程	1,794.41	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
151	东环线二标	1,704.39	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
152	外环线一标（绍大线--迎宾路）	1,672.39	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
153	2019 年零星道路建设、亮化、绿化、维修工程	1,668.15	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
154	东环线一标	1,658.77	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

155	安居小区安居点工程	1,580.45	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
156	2018 年城东新城交通设施工程	1,560.43	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
157	内环线拓建一标	1,556.91	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
158	诸东线入城口改造工程（二期）	1,549.78	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
159	2019 滨江北路延伸线（东二环路-东江路延伸）建设工程	1,484.05	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
160	金鼎学府商业用房	1,458.00	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
161	诸安快速路改建工程	1,457.56	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
162	稻麦原种场	1,456.13	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
163	2013 城北片区路网建设工程春江路	1,432.61	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
164	2019 农村生活垃圾分类长效运维工程	1,395.00	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
165	外环线绿化三标	1,385.72	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
166	2013 城北片区路网建设工程育婴路（纵七路）	1,361.53	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
167	岭北镇小城镇环境综合整治工程	1,329.75	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
168	内环线城西段	1,322.92	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
169	欢乐世界路	1,321.78	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
170	外环线绿化四标	1,264.34	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
171	2013 城北片区路网建设工程横三路	1,215.31	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
172	陶朱山公园	1,195.78	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
173	越美路（联想路-江新路）及越美路西侧段景观渠道工程	1,178.32	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
174	外环线高湖路延伸工程	1,156.82	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

175	外环线城西段	1,153.39	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
176	外环线千禧路	1,119.00	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
177	商城路	1,112.70	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
178	丝织厂周边道路建设工程	1,103.63	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
179	2013 城北片区路网建设工程横四路	1,079.54	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
180	诸东线入城口改造工程	1,066.99	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
181	内环线整治工程	1,066.89	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
182	绍大线（三环线—诸暨东）沿线综合整治工程—（三环线—小桥）	1,065.58	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
183	2018 杨树畈垃圾中转站及园林基地建设	1,062.76	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
184	外环线绿化五标	1,042.96	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
185	内环线东江桥第一合同段	1,034.64	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
186	外环线王家堰联建安居小区	1,030.00	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
187	2015 新增项目	1,011.07	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
188	2014 园林绿化工程	992.55	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
189	周边市场道路、绿化工程款	959.66	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
190	溪坑里村、五纹岭村商品房安置购房款	949.27	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
191	绍大线（三环线—诸暨东）沿线综合整治工程—（小桥—诸暨东绿化	935.52	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
192	2015 年园林绿化工程	910.39	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
193	城东新城朝五相片区道路建设工程	903.54	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

194	内环线西江桥第二合同段	892.54	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
195	2019 城区闲置地块综合改造项目	892.39	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
196	2017 浦阳江、开化江区域亮化及景观工程	876.65	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
197	城东新城凤凰山片区基础设施配套工程	865.68	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
198	2020 零直排创建-诸暨市城区封闭小区环境综合整治	861.58	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
199	2018 高湖片区道路建设工程	854.91	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
200	2018 东江路延伸建设工程	844.05	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
201	外环线工程一标段	810.03	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
202	2018 年度市政道路配套工程	788.26	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
203	内环线绿化三标	786.46	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
204	铁路西站区块纵一路、横三路	772.43	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
205	城东环卫基地建设工程	759.83	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
206	东江公园二期工程	755.28	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
207	南环线（伊美宏磊）污水管网工程	749.47	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
208	城东中心区亮化工程	742.00	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
209	苎萝东路工程一标	729.95	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
210	内环线拓建二标	727.09	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
211	垃圾中转站地块	715.88	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
212	2018 市南区域新建道路	712.71	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
213	2012 雕塑小品工程	707.89	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

214	横二路、纵一路建设工程	706.68	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
215	市南路综合整治改造工程（苎萝路-金三角）立面改造	691.68	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
216	内环线绿化二标	688.57	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
217	长泰医院项目	685.17	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
218	桥梁监理工程	679.30	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
219	市政道路配套工程—曲陶阮片区径一路、径二路建设工程	655.35	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
220	2017 危旧房拆除区域公建配套工程	651.08	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
221	南四路道路建设工程	635.37	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
222	朱公湖路综合整治工程	619.22	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
223	2020 环城南路（艮塔东路-市南路）快速路综合改造	619.02	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
224	2020 年城区内涝综合整治工程	609.87	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
225	省级精品示范街道路整治提升工程	607.77	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
226	外环线曲潭联建小区	606.57	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
227	城东新城 2019 年度交通设施工程	581.66	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
228	越美路	577.54	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
229	2016 浦阳江钢质浮桥	573.73	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
230	雨污水工程款	567.64	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
231	浣沙中学南侧道路建设工程	556.13	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
232	袁家王家堰天成锦江苑道路工程	554.94	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
233	越宁路	554.27	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月

234	开化江左岸康复医院外侧堤坊加固工程	547.69	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
235	绍大线（三环线—诸暨东）沿线综合整治工程—（小桥—诸暨东市政	536.09	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
236	内环线城西段跨湖一号桥	535.99	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
237	环境改造工程 2011	533.57	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
238	2017 三环线驿站建设工程-外陈火车站	532.39	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
239	2018 城区排涝能力提升工程	520.44	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
240	绍大线（二环-诸永高速出入口）综合改造工程	520.03	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
241	二环线（诸暨中专至滨江北路）路面	517.33	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
242	人民南路环城南路-新畈村建设工程	515.75	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
243	东二路渠道污水工程	508.24	受托代建项目	存货	是	2015 年 1 月
244	零星工程	608,679.11				

截至 2020 年末，发行人存货中土地资产明细如下：

单位：万元

序号	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积 (m ²)	账面价值	是否缴纳出让金	缴纳出让金金额
1	诸暨国用(2016)第 90200140 号	诸暨市东二环与东江路交叉口东南侧 A 块	出让	商业住宅	44,554.20	22,915.60	是	22,915.60
2	诸暨国用(2016)第 90200142 号	诸暨市东二环与东江路交叉口东南侧 B 块	出让	商业住宅	53,162.00	27,342.81	是	27,342.81
3	诸暨国用(2016)第 90200141 号	诸暨市东江大桥东侧地块	出让	商业住宅	3,006.60	2,005.45	是	2,005.45
4	诸暨国用(2016)第 90200139 号	东二环与滨江北路延伸段交叉口西北侧地块	出让	商业住宅	16,169.70	12,083.75	是	12,083.75
5	诸暨国用(2013)第 90100463 号	暨阳街道实验小学荷花校区西侧地块	出让	住宅用地	20,793.60	803.79	是	803.79
6	诸暨国用(2013)第 90100435 号	暨阳街道环城南路北侧地块	出让	住宅用地	17,298.50	752.63	是	752.63
7	诸暨国用(2014)第 80161508 号	环城北路与西江大道交叉口	出让	商业住宅	65,557.70	35,992.00	是	35,992.00
8	诸暨国用(2016)第 90100772 号	浣东街中心区道城东中心区 1#地块	出让	商业住宅	40,000.00	24,420.00	是	24,420.00
9	诸暨国用(2016)第 90100771 号	浣东街中心区道城东中心区 2#地块	出让	商业住宅	10,054.20	6,063.00	是	6,063.00
10	诸暨国用(2012)第 80160092 号	诸暨市陶朱街道越都路以东，健民路以南	出让	商业住宅	120,011.00	52,564.81	否	-
11	诸暨国用(2012)第 80160700 号	暨阳街道货站大道以南，东复线以西	出让	商业住宅	109,437.00	48,524.36	否	-
	合计					233,468.19		132,379.02

(6) 其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 56,261.67 万元、593.85 万元、468.02 万元和 2,386.53 万元，占流动资产的比例分别为 0.92%、0.01%、0.01%和 0.04%。2019-2020 年末，发行人其他流动资产主要为增值税留抵税额与债权转让款，2018 年末发行人其他流动资产较 2017 年末上涨 54,134.26 万元，主要系购买理财产品所致。2019 年末发行人其他流动资产较 2018 年末减少 55,667.81 万元，主要系理财产品赎回所致。2021 年 3 月末其他流动资产较 2020 年末增加 1,918.51 万元，增幅为 409.92%。

2、非流动资产项目分析

最近三年及一期末，发行人非流动资产总额分别为 1,103,676.27 万元、642,695.57 万元、1,198,068.29 万元和 1,259,742.23 万元，发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产、在建工程、固定资产及长期股权投资构成，其他项目占非流动资产比例较低。

表：最近三年及一期末发行人非流动资产结构情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	64,695.00	5.40	291,657.05	45.38	205,145.97	18.59
长期应收款	15,006.00	1.19	13,871.00	1.16	13,865.62	2.16	19,326.02	1.75
长期股权投资	32,357.73	2.57	32,188.53	2.69	35,343.27	5.50	8,852.75	0.80
其他权益工具投资	64,695.00	5.14	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	490,880.16	38.97	490,880.16	40.97	24,303.39	3.78	1,490.54	0.14
固定资产	303,890.97	24.12	301,992.73	25.21	262,035.65	40.77	592,414.35	53.68
在建工程	128,924.15	10.23	116,496.30	9.72	13,768.87	2.14	252,253.34	22.86
无形资产	219,010.20	17.39	119,720.27	9.99	717.60	0.11	23,272.45	2.11
长期待摊费用	2,488.99	0.20	2,031.30	0.17	224.05	0.03	130.81	0.01
递延所得税资产	189.03	0.02	189.03	0.02	280.06	0.04	290.03	0.03
其他非流动资产	2,300.00	0.18	56,003.96	4.67	500.00	0.08	500.00	0.05
非流动资产合计	1,259,742.23	100.00	1,198,068.29	100.00	642,695.57	100.00	1,103,676.27	100.00

（1）可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产期末净值分别为 205,145.97 万元、291,657.05 万元、64,695.00 万元和 0.00 万元，占资产总额的比例分别为 2.83%、4.13%、0.87%和 0.00%。发行人可供出售金融资产主要系按成本计量的可供出售权益工具。发行人可供出售金融资产主要为子公司持有的有限合伙基金，发行人投资的基金将主要投资于诸暨市内企业。

表：2018-2020 年发行人可供出售金融资产构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
可供出售权益工具：			
按成本计量的	64,695.00	291,479.14	204,963.00
按公允价值计量的	-	177.91	182.97
合计	64,695.00	291,657.05	205,145.97

表：截至 2020 年期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：万元、%

被投资公司	账面余额	占比	持股比例
诸暨市越都置业有限公司	3,000.00	4.43	10
诸暨市三越珍珠产业投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	7.39	10
浙江诸暨农村商业银行股份有限公司	50.00	0.07	0.07
诸暨市建顺建设项目投资合伙企业（有限合伙）	59,645.00	88.11	37.3587
合计	67,695.00	100.00	

（2）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 8,852.75 万元、35,343.27 万元、32,188.53 万元和 32,357.73 万元，分别占同期非流动资产的 0.80%、5.50%、2.69%和 2.57%。

表：近三年末发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
（1）合营企业			
诸暨市交投石化经营有限公司	-	-	1,643.63
（2）联营企业			
诸暨碧水环境科技有限公司	-	-	4,200.05
诸暨创萧投资合伙企业（有限合伙）	-	4,075.62	3,009.07
诸暨市信息管网有限公司	1,476.67	662.13	-
浣江水务股份有限公司	30,711.86	30,605.52	-
合计	32,188.53	35,343.27	8,852.75

（3）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产期末净值分别为 592,414.35 万

元、262,035.65 万元、301,992.73 万元和 303,890.97 万元，占资产总额的比例分别为 8.19%、3.71%、4.06%和 3.97%。

2019 年 12 月 31 日固定资产期末净值较 2018 年 12 月 31 日减少 148,782.04 万元，降幅 36.22%，主要系浙江大东南股份有限公司不再纳入公司合并范围，专用设备账面价值减少所致；2020 年 12 月 31 日固定资产期末净值较 2019 年 12 月 31 日增加 39,957.08 万元，增幅 15.25%，主要系并入诸暨市农村发展投资有限公司所致。2021 年 3 月末固定资产期末净值较 2020 年末增加 1,898.24 万元，增幅为 0.63%。发行人固定资产主要由房屋建筑物、机器设备、办公设备、运输设备等构成。发行人近三年固定资产按类别划分的净值明细如下：

表：最近三年末固定资产构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一、账面原值：			
房屋及建筑物	185,215.92	107,476.73	89,224.70
机器设备	3,390.72	3,515.22	10,409.18
电子设备	482.66	1,090.32	2,409.57
运输设备	5,616.55	1,937.72	18,519.59
专用设备	4,190.64	461.21	443,587.36
办公设备	4,610.63	1,196.23	1,674.15
其他设备	8.13	24.25	8,215.50
水库资产	190,212.24	190,212.24	190,212.24
合计	393,727.49	305,913.91	764,252.27
二、累计折旧			
房屋及建筑物	57,601.62	18,439.30	23,766.12
机器设备	1,839.77	1,489.06	7,294.31
电子设备	294.74	565.35	1,770.46
运输设备	3,170.02	72.86	9,688.67
专用设备	260.66	69.27	107,563.41
办公设备	2,279.82	797.02	1,190.27

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他设备	8.13	11.26	1,976.38
水库资产	26,280.00	22,434.14	18,588.29
合计	91,734.75	43,878.26	171,837.92
三、减值准备			
房屋及建筑物		-	-
机器设备		-	-
电子设备		-	-
运输设备		-	-
专用设备		-	-
办公设备		-	-
其他设备		-	-
水库资产		-	-
合计		-	-
四、账面价值			
房屋及建筑物	127,614.30	89,037.42	65,458.58
机器设备	1,550.95	2,026.16	3,114.86
电子设备	187.91	524.97	639.11
运输设备	2,446.54	1,864.87	8,830.92
专用设备	3,929.98	391.94	336,023.94
办公设备	2,330.81	399.21	483.88
其他设备	-	12.99	6,239.12
水库资产	163,932.24	167,778.09	171,623.95
合计	301,992.73	262,035.65	592,414.35

（4）在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 252,253.34 万元、13,768.87 万元、116,496.30 万元和 128,924.15 万元，分别占非流动资产比例为 22.86%、2.14%、9.72%和 10.23%。在建工程主要是下属子公司的水务、建筑工程、基础设施、粮食仓库和景区工程等投入，用于自身业务的经营。截至 2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末减少了 238,484.47 万元，主要系水务集团划出所致。截至 2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增长了 39,957.08 万元，主要系诸暨市越

都投资发展有限公司与诸暨市城东新城建设有限公司划入其在建工程同步划入所致。2021 年 3 月末在建工程较 2020 年末增加 12,427.84 万元，增幅为 10.67%。

表：最近三年末在建工程构成情况

单位：万元

项目名称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
新亭埠码头改造工程		1,590.06	1,393.14
物流粮库扩建工程		1,586.41	1,586.41
赵家埠粮库扩建（二期）		8,117.34	8,087.61
城北水厂及城乡配套管网工程		-	60,095.91
城南水厂扩建		-	760.24
诸暨市青山水厂及配套管网工程		-	918.99
自来水管网工程		-	9,579.87
浣东再生水厂配套管网工程		-	3,602.94
诸暨市第八批中央财政小型农田水利项目		-	4,548.29
浦阳江治理二期工程		-	7,652.23
永宁水库工程		-	151,007.85
零星工程	10,179.34	2,475.06	3,019.86
陶朱停车场		-	-
山下湖项目	56,503.97		
人民医院工程	11,438.16		
西施殿扩建二期工程	10,294.52		
五泄景区提升改造工程	6,987.29		
五泄胡润庄园	3,814.98		
三江口湿地	3,122.16		
诸暨市智慧旅游一阶段建设	1,841.88		
五泄洋塘岭旅游综合体	1,708.65		
游步道	1,087.39		
赵家埠粮库扩建（二期）	8,185.07		
司法局公共服务中心装修工程	1,332.89		
合计	116,496.30	13,768.87	252,253.34

（5）无形资产

最近三年及一期末,发行人无形资产余额分别为 23,272.23 万元、717.60 万元、119,720.27 万元和 219,010.20 万元,分别占非流动资产比例为 2.11%、0.11%、9.99%和 17.39%。发行人无形资产主要为土地使用权、林权和软件使用费等。2020 年末,发行人无形资产较 2019 年末增长了 119,002.67 万元,主要系因诸暨市越都投资发展有限公司与诸暨市城东新城建设有限公司划入,新增土地使用权所致。2021 年 3 月末无形资产较 2020 年末增加 99,289.93 万元,增幅为 82.93%。

表：最近三年末无形资产构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一、账面原值			
土地使用权	120,561.27	738.58	27,875.88
软件	26.17	17.42	45.26
林权	10,016.47		
合计	130,603.91	756.00	27,921.14
二、累计摊销			
土地使用权	10,869.98	27.31	4,604.51
软件	13.66	11.09	44.18
林权	-		
合计	10,883.64	38.40	4,648.69
三、减值准备			
土地使用权		-	-
软件		-	-
林权			
合计		-	-
四、账面价值			
土地使用权	109,691.29	711.27	23,271.37
软件	12.51	6.33	1.08
林权	10,016.47		
合计	119,720.27	717.60	23,272.45

(6) 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 1,490.54 万元、24,303.39 万元、490,880.16 万元和 490,880.16 万元，分别占非流动资产比例为 0.02%、0.34%、40.97%和 38.97%。2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末增长了 466,576.77 万元，主要系因诸暨市越都投资发展有限公司划入，其诸暨市浣江商贸城部分的投资性房地产纳入合并范围所致。2021 年 3 月末投资性房地产较 2020 年末无变化。

（二）负债结构及变动分析

最近三年及一期末，发行人总体负债构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人总体负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	208,538.10	4.18	159,553.92	3.35	30,174.00	0.67	61,244.37	1.31
应付票据及应付账款	22,017.21	0.44	18,516.62	0.39	40,035.54	0.88	19,940.98	0.43
预收款项	-	-	12,571.19	0.26	5,468.38	0.12	65,314.74	1.40
合同负债	33,122.43	0.66	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	915.35	0.02	1,423.15	0.03	471.29	0.01	1,454.82	0.03
应交税费	20,879.37	0.42	22,206.37	0.47	26,152.37	0.58	26,103.76	0.56
其他应付款	510,352.39	10.22	615,300.51	12.91	1,261,775.53	28.03	836,100.34	17.94
一年内到期的非流动负债	707,691.81	14.17	715,520.75	15.02	494,303.44	10.98	420,581.19	9.03
其他流动负债	12,381.76	0.25	21,317.00	0.45	23,641.00	0.53	-	-
流动负债合计	1,515,898.42	30.35	1,566,409.51	32.88	1,882,021.56	41.81	1,430,740.20	30.70
非流动负债：								
长期借款	1,759,293.75	35.23	1,481,243.00	31.09	1,645,871.98	36.56	1,779,969.98	38.20
应付债券	685,179.85	13.72	680,259.08	14.28	200,000.00	4.44	206,241.03	4.43
长期应付款	964,742.92	19.32	967,703.84	20.31	772,909.97	17.17	1,224,087.08	26.27
递延收益	180.49	0.00	166.32	0.00	529.57	0.01	18,869.82	0.40
递延所得税负债	69,148.69	1.38	68,656.08	1.44	32.44	0.00	33.70	0.00

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	3,478,545.71	69.65	3,198,028.32	67.12	2,619,343.96	58.19	3,229,201.62	69.30
负债合计	4,994,444.13	100.00	4,764,437.83	100.00	4,501,365.52	100.00	4,659,941.82	100.00

从负债规模来看，公司负债规模适中，截至最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 4,659,941.82 万元、4,501,365.52 万元、4,764,437.83 万元和 4,994,444.13 万元。从负债构成来看，最近三年及一期末非流动负债占当期负债总额的比例分别为 69.30%、58.19%、67.12%和 69.65%。

1、流动负债项目分析

最近三年及一期末，发行人流动负债的主要构成情况如下：

表：最近三年及一期末流动负债结构情况

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	208,538.10	13.76	159,553.92	10.19	30,174.00	1.60	61,244.37	4.28
应付票据及应付账款	22,017.21	1.45	18,516.62	1.18	40,035.54	2.13	19,940.98	1.39
预收款项	-	-	12,571.19	0.80	5,468.38	0.29	65,314.74	4.57
合同负债	33,122.43	2.19	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	915.35	0.06	1,423.15	0.09	471.29	0.03	1,454.82	0.10
应交税费	20,879.37	1.38	22,206.37	1.42	26,152.37	1.39	26,103.76	1.82
其他应付款	510,352.39	33.67	615,300.51	39.28	1,261,775.53	67.04	836,100.34	58.44
一年内到期的非流动负债	707,691.81	46.68	715,520.75	45.68	494,303.44	26.26	420,581.19	29.40
其他流动负债	12,381.76	0.82	21,317.00	1.36	23,641.00	1.26	-	-
流动负债合计	1,515,898.42	100.00	1,566,409.51	100.00	1,882,021.56	100.00	1,430,740.20	100.00

最近三年及一期末，流动负债占比分别为 30.70%、41.81%、32.88%和 30.35%。流动负债主要由短期借款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债等构成。

（1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 61,244.37 万元、30,174.00 万元、159,553.92 万元和 208,538.10 万元，占流动负债的比例分别为 4.28%、1.60%、10.19%和 13.76%。

表：最近三年末短期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	-		-	-	33,000.00	53.88
保证借款	126,050.00	79.00	9,000.00	29.83	8,000.00	13.06
信用借款	26,493.92	16.60	21,174.00	70.17	20,244.37	33.06
抵押借款	7,010.00	4.39	-	-	-	-
合计	159,553.92	100.00	30,174.00	100.00	61,244.37	100.00

（2）应付票据及应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 19,940.98 万元、36,225.03 万元、18,516.62 万元和 22,017.21 万元，分别占总负债的比例为 0.43%、0.80%、0.39%和 0.44%，占比较小。应付账款主要用于核算公司的经营货款。2019 年 12 月 31 日发行人应付账款期末余额较 2018 年 12 月 31 日增加 16,284.05 万元，主要系诸暨市暨大置业有限公司、浙江省正邦水电建设有限公司等公司工程款；2020 年 12 月 31 日发行人应付账款期末余额较 2019 年 12 月 31 日减少 17,708.41 元，主要系部分工程款结清所致。2021 年 3 月末应付账款较 2020 年末增加 3,500.59 万元，增幅为 18.91%。

表：截至 2020 年末按账龄分类的应付账款账龄结构表

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1 年以内	7,661.07	41.37
1-2 年	4,051.02	21.88

账龄	金额	占比
2-3 年	2,700.40	14.58
3 年以上	4,104.14	22.16
小计	18,516.62	100.00

（3）预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 65,314.74 万元、5,468.38 万元、12,571.19 万元和 0.00 万元，占负债总额的比例分别为 1.00%、0.21%、0.26%和 0.00%。发行人的预收款项主要为预收安置房款和预收租金款，其中安置房款预收款项占比较大。截至 2019 年末，发行人预收账款余额为 5,468.38 万元，较 2018 年末减少 59,846.36 万元，减幅 92.00%，主要原因是确认收入核减预收账款所致；截至 2020 年 12 月 30 日，发行人预收账款余额为 12,571.19 万元，较 2019 年末增加 7,102.81 万元，主要原因是发行人提前收到委托方支付的工程回购款项，但由于发行人当年工程回购金额及项目明细需与回购方在年终确认，因此计入预收账款科目。2021 年 3 月末，发行人无预收款项余额。

表：截至 2020 年末预收账款情况

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1 年以内	1,384.98	11.02
1-2 年	2,709.51	21.55
2-3 年	56.42	0.45
3 年以上	8,420.28	66.98
小计	12,571.19	100.00

（4）应交税费

最近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为 26,103.76 万元、26,152.37 万元、22,206.37 万元和 20,879.37 万元，占流动负债的比例分别为 1.82%、1.39%、1.42%和 1.38%。随着发行人资产和业务规模

的扩大，发行人应交税费也随之呈现稳定增长的态势，与发行人的业务发展规模相符。截至 2019 年末，应交税费主要为应交企业所得税和城镇土地使用税等。

（5）其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 836,100.34 万元、1,258,775.53 万元、615,300.51 万元和 510,352.39 万元，分别占总负债的比例为 17.94%、27.96%、12.91%和 10.22%。2019 年 12 月 31 日其他应付款余额较 2018 年 12 月 31 日增加 422,675.19 万元，增幅 50.55%，主要系借款增加所致。2020 年 12 月 31 日其他应付款余额较 2019 年 12 月 31 日减少 643,475.02 万元，降幅为 51.12%，主要系收回部分往来款所致。2021 年 3 月末其他应付款余额较 2020 年末减少 104,948.12 万元，降幅为 17.06%。

表：近三年末发行人其他应付款明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	31,162.73	4,759.52	28,611.23
其他应付款	584,137.78	1,254,016.01	807,489.11
合计	615,300.51	1,258,775.53	836,100.34

截至 2019 年末，发行人其他应付款主要是应付诸暨国资、诸暨公共交通等往来款，具有一定的支付弹性。2019 年末发行人其他应付款较 2018 年增加 425,675.19 万元，同比上升 50.91%，主要系 2019 年发行人往来款增加导致。

表：截至 2020 年末主要其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占比
诸暨市国有资产经营有限公司	应付暂借款	329,779.67	56.46
诸暨市财政局	应付暂借款	72,360.00	12.39

单位名称	款项性质	期末余额	占比
诸暨市建顺建设项目投资合伙企业(有限合伙)	应付暂借款	59,645.00	10.21
诸暨广电网络有限公司	应付暂借款	37,800.00	6.47
诸暨市枫桥镇集体资产经营公司	应付暂借款	20,480.17	3.51
合计		520,064.84	89.04

(6) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 420,581.19 万元、494,303.44 万元、715,520.75 万元和 707,691.81 万元，占流动负债的比例分别为 29.40%、26.26%、45.68%和 46.68%。发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款，规模呈上升趋势。近年来，发行人一年内到期的非流动负债呈持续增长，2018 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增长 163,691.19 万元，主要系部分长期借款即将到期所致。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增长 118,174.75 万元，主要系诸暨市城东新城建设有限公司与诸暨市越都投资发展有限公司划入，新增一年内到期的非流动负债所致。2021 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 7,828.94 万元，降幅为 1.09%。

表：最近三年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的长期借款	516,976.98	419,692.00	339,118.00
一年内到期的应付债券	52,000.00	-	41,130.44
一年内到期的长期应付款	146,543.77	74,611.44	40,332.75
合计	715,520.75	494,303.44	420,581.19

2、非流动负债项目分析

表：最近三年及一期末非流动负债结构情况

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：								
长期借款	1,759,293.75	50.58	1,481,243.00	46.32	1,645,871.98	62.84	1,779,969.98	55.12
应付债券	685,179.85	19.70	680,259.08	21.27	200,000.00	7.64	206,241.03	6.39
长期应付款	964,742.92	27.73	967,703.84	30.26	772,909.97	29.51	1,224,087.08	37.91
递延收益	180.49	0.01	166.32	0.01	529.57	0.02	18,869.82	0.58
递延所得税负债	69,148.69	1.99	68,656.08	2.15	32.44	0.00	33.70	0.00
非流动负债合计	3,478,545.71	100.00	3,198,028.32	100.00	2,619,343.96	100.00	3,229,201.62	100.00

最近三年及一期末，发行人的非流动负债分别是 3,229,201.62 万元、2,619,343.96 万元、3,198,028.32 万元和 3,478,545.71 万元。非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

（1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 1,779,969.98 万元、1,645,871.98 万元、1,481,243.00 万元和 1,759,293.75 万元，占总负债的比例分别为 38.20%、36.56%、31.09%和 35.23%。2019 年末长期借款余额较 2018 年末减少 134,098.00 万元，减幅 7.53%。2020 年末长期借款余额较 2019 年末减少 164,628.98 万元，减幅 10.00%。最近三年末，发行人长期借款余额较为稳定。2021 年 3 月末长期借款较 2020 年末增加 278,050.75 万元，增幅 18.77%。

表：截至 2020 年末长期借款结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
信用借款	120,000.00	8.10
保证借款	501,128.00	33.83
抵押借款	9,500.00	0.64
质押借款	308,255.00	20.81
抵押+保证借款	21,600.00	1.46
质押+保证借款	454,500.00	30.68

项目	金额	占比
抵押+质押+保证借款	66,260.00	4.47
合计	1,481,243.00	100.00

（2）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 206,241.03 万元、200,000.00 万元、680,259.08 万元和 685,179.85 万元，占非流动负债的比例分别为 6.39%、7.64%、14.28%和 13.72%。截至 2018 年末，发行人应付债券规模较 2017 年末增长 25,769.05 万元，同比上升 14.28%，主要系新发行水务集团 ABS 所致。截至 2019 年末，发行人应付债券规模较 2018 年末下降 6,241.03 万元，同比降低 3.03%。截至 2020 年末，发行人应付债券规模较 2019 年末增长 480,259.08 万元，主要系发行人本级发行 20 诸城 01、20 诸城 02 及诸暨市城东新城建设有限公司、诸暨市越都投资发展有限公司划入所致。2021 年 3 月末应付债券规模较 2020 年末增加 4,920.77 万元，增幅为 0.72%。

表：截至 2020 年末发行人应付债券情况

债券名称	发行金额 (万元)	余额 (万元)	期限	起息日	备注
20 诸城 02	220,000.00	219,406.00	5 (3+2)	2020/06/16	存续期
20 诸城 01	180,000.00	179,559.00	5 (3+2)	2020/01/16	存续期
15 越都债	110,000.00	43,876.67	7	2015/04/07	存续期
2016 年诸暨市城东新城建设有限公司公司债券	150,000.00	90,000.00	7	2016/08/30	存续期
诸暨市城东新城建设有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）	150,000.00	149,587.56	3	2020/06/19	存续期
诸暨市城东新城建设有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）	50,000.00	49,829.86	3	2020/11/19	存续期

（3）长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 1,224,087.08 万元、775,909.97 万元、967,703.84 万元和 964,742.92 万元，占总负债的比例分别为 26.27%、17.24%、20.31%和 19.32%。2019 年末长期应付款

余额较 2018 年末减少 448,177.11 万元，主要系减少融资租赁款项所致。2020 年末长期应付款余额较 2019 年末增加 191,793.87 万元，增幅 24.72%，主要系新增多笔融资租赁款项所致。2021 年 3 月末长期应付款余额较 2020 年末减少 2,960.93 万元，降幅 0.31%。

表：最近三年末长期应付款明细

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期应付款	688,245.85	386,334.89	702,343.60
专项应付款	279,458.00	386,575.08	521,743.48
合计	967,703.84	772,909.97	1,224,087.08

截至 2020 年末，发行人长期应付款余额为 967,703.84 万元，除应付政府款项外，主要为融资租赁款。

表：截至 2020 年末长期应付款明细

单位：万元

项目	金额
远东宏信融资租赁有限公司	62,542.22
平安国际融资租赁有限公司	24,000.00
浙江浙银金融租赁股份有限公司	16,000.00
华融金融租赁股份有限公司	27,500.00
中航国际租赁有限公司	22,500.00
永赢金融租赁有限公司	54,300.00
诸暨市人民政府土地储备中心	160,000.00
江苏金融租赁股份有限公司	4,500.00
重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	13,000.00
华夏金融租赁有限公司	15,000.00
广州越秀融资租赁有限公司	26,351.29
青岛青银金融租赁有限公司	4,443.90
中广核国际融资租赁公司	7,835.17
诸暨市慈善总会	1,000.00
诸暨市财政局	100,000.00
冀银金融租赁股份有限公司	10,000.00

项目	金额
浙江稠州金融租赁有限公司	7,096.16
浙江物产元通典当有限责任公司	11,550.43
诸暨信银浣农投资管理合伙企业（有限合伙）	96,960.00
湖北金融租赁股份有限公司	17,000.00
远东国际融资租赁有限公司	6,666.67
合计	688,245.85

表：截至 2020 年末专项应付款明细

单位：万元

项目	金额
财政拨款	279,458.00
小计	279,458.00

（三）所有者权益结构及变动分析

最近三年及一期末，公司所有者权益构成情况如下：

表：最近三年及一期末发行人所有者权益构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	50,000.00	1.88	50,000.00	1.88	50,000.00	1.96	20,000.00	0.78
资本公积	1,783,489.72	67.01	1,789,146.36	67.13	1,794,464.10	70.21	2,153,824.65	83.58
其他综合收益	48,370.39	1.82	48,370.39	1.81	97.32	0.00	101.11	0.00
盈余公积	29,709.65	1.12	29,709.65	1.11	13.75	0.00	13.75	0.00
未分配利润	599,326.37	22.52	596,875.34	22.40	262,860.48	10.29	253,851.48	9.85
归属于母公司所有者权益合计	2,510,896.13	94.34	2,514,101.75	94.33	2,107,435.65	82.46	2,427,791.00	94.21
少数股东权益	150,629.59	5.66	151,076.00	5.67	448,294.89	17.54	149,086.85	5.79
所有者权益合计	2,661,525.72	100.00	2,665,177.75	100.00	2,555,730.54	100.00	2,576,877.85	100.00

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 2,576,877.85 万元、2,555,730.54 万元、2,665,177.75 万元和 2,661,525.72 万元。

（1）实收资本

最近三年及一期末，发行人实收资本分别为 20,000.00 万元、

50,000.00 万元、50,000.00 万元和 50,000.00 万元。

发行人经诸暨市人民政府诸政发[2000]16 号《关于组建诸暨市城市建设投资发展有限公司的通知》文件批准，由诸暨市国有资产管理局出资 18,000 万元；经诸暨天阳会计师事务所出具的诸天阳所验[2000]第 192 号验资报告验证，于 2000 年 8 月在诸暨市工商行政管理局登记注册成立，注册资本 18,000 万元。

2003 年，根据诸暨市国有资产管理局《关于变更诸暨市城市建设投资发展有限公司注册资本的决定》的文件，发行人增加注册资本 2,000 万元。变更后的注册资本为 20,000 万元。上述注册资本经诸暨天宇会计师事务所出具的诸天宇验内[2003]字第 113 号验资报告验证，并经诸暨市工商行政管理局核准变更登记，将公司注册资本变更为 20,000 万元。

2019 年 12 月 30 日，诸暨市国有资产经营有限公司以货币资金出资 30,000.00 万元，公司注册资本增加至 50,000.00 万元，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人实收资本为人民币 50,000.00 万元。

（2）资本公积

最近三年及一期末，发行人的资本公积分别为 2,153,824.65 万元、1,794,464.10 万元、1,789,146.36 万元和 1,783,489.72 万元，分别占当期所有者权益比例为 83.58%、70.21%、67.13%和 67.01%。

表：最近三年发行人资本公积明细情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资本溢价	441,714.58	255,369.77	259,471.77
其他资本公积	1,347,431.79	1,539,094.33	1,894,352.89
合计	1,789,146.36	1,794,464.10	2,153,824.65

（3）未分配利润

最近三年及一期末，发行人的未分配利润分别为 253,851.48 万元、

262,860.48 万元、596,875.34 万元和 599,326.37 万元，分别占所有者权益比例为 9.85%、10.29%、22.40%和 22.52%。发行人未分配利润保持逐年增长，增强了发行人净资产实力。

（四）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：最近三年及一期发行人现金流量表摘要

单位：万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	130,737.89	865,172.72	812,754.92	462,070.53
经营活动现金流出小计	249,739.14	1,322,060.44	751,538.36	907,707.49
经营活动产生的现金流量净额	-119,001.25	-456,887.72	61,216.56	-445,636.96
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	-	24,415.40	63,180.20	784.81
投资活动现金流出小计	71,741.24	416,157.16	387,574.95	160,154.15
投资活动产生的现金流量净额	-71,741.24	-391,741.76	-324,394.75	-159,369.34
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	500,813.36	2,052,432.31	1,529,647.18	1,163,470.69
筹资活动现金流出小计	214,540.32	1,455,112.99	1,262,399.06	833,718.25
筹资活动产生的现金流量净额	286,273.04	597,319.32	267,248.12	329,752.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	28.28	-
五、现金及现金等价物净增加额	95,530.54	-251,310.17	4,098.21	-275,253.85
加：期初现金及现金等价物余额	236,185.88	487,496.05	351,915.07	627,168.93
六、期末现金及现金等价物余额	331,716.42	236,185.88	356,013.28	351,915.07

1、经营活动现金流

最近三年及一期，发行人经营活动产生的净现金流分别为 -445,636.96 万元、61,216.56 万元、-456,887.72 万元和 -119,001.25 万元。

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 462,070.53 万元、812,754.92 万元、865,172.72 万元和 130,737.89 万元。发行人经

营活动产生的现金流入主要为销售商品和提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 144,109.76 万元、148,777.26 万元、245,338.83 万元和 41,766.69 万元；收到其他与经营活动有关的现金分别 317,960.77 万元、663,977.66 万元、617,147.58 万元和 88,971.20 万元。发行人收到的其他与经营活动有关的现金包括往来款和其他零星款。

最近三年及一期，发行人经营活动现金流出分别为 907,707.49 万元、751,538.36 万元、1,322,060.44 万元和 249,739.14 万元；发行人经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接收劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。其中购买商品、接收劳务支付的现金分别为 605,642.80 万元、435,659.20 万元、904,616.59 万元和 150,772.67 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 278,006.24 万元、285,015.44 万元、389,571.86 万元和 91,706.04 万元，主要为工程往来款、付现费用和其他零星款等。

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-445,636.96 万元、61,216.56 万元、-456,887.72 万元和-119,001.25 万元。近年来，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，且除 2019 年外持续为负，主要系发行人业务特点所致，主要系发行人尚处于发展期，经营支出尚大于经营收入所致。2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额增幅较大，主要系大东南集团并入发行人合并范围产生了大量的经营活动现金流入所致。2020 年度，由于发行人工程建设类业务通常于年末进行结算，因此尚未产生对应的经营活动现金流入导致。

2、投资活动现金流

最近三年及一期，发行人投资活动产生的净现金流分别为-

159,369.34 万元、-324,394.75 万元、-391,741.76 万元和-71,741.24 万元，投资活动现金流呈净流出状态。

最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 784.81 万元、63,180.20 万元、31,987.49 万元和 0.00 万元，主要为收到其他与投资活动有关的现金。

最近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 160,154.15 万元、387,574.95 万元、416,157.16 万元和 71,741.24 万元，金额总体呈逐年增长态势；发行人投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金。其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 44,849.15 万元、121,618.75 万元、182,542.46 万元和 71,741.24 万元，投资支付的现金分别为 107,705.00 万元、99,217.14 万元、31,987.49 万元和 0.00 万元，呈现出减弱趋势。总体来看，发行人近年来经营规模迅速扩张，逐步扩大对外投资力度，导致发行人投资活动产生的现金流量净额为负，呈现净流出状态。

3、筹资活动现金流

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 329,752.44 万元、267,248.12 万元、597,319.32 万元和 286,273.04 万元。

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 1,163,470.69 万元、1,529,647.18 万元、2,052,432.31 万元和 500,813.36 万元，主要为取得借款所收到的现金。其中取得借款所收到的现金分别 633,049.00 万元、1,200,192.24 万元、1,544,066.42 万元和 466,470.00 万元。

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为 833,718.25 万

元、1,262,399.06 万元、1,455,112.99 万元和 214,540.32，近三年呈现上涨的趋势，主要系偿还债务所支付的现金出现增加的趋势。发行人筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金和分配股利、利润或偿付利息所支付的现金；其中偿还债务所支付的现金分别为 611,897.58 万元、944,388.28 万元、1,093,806.31 万元和 139,090.89 万元，与筹资活动现金流出的变化趋势相同。总体上看，发行人近年筹资活动现金流量净额持续为正，反映出发行人业务规模扩张背景下融资需求旺盛的现状，同时也反映出发行人融资能力较强，企业正常经营活动、投资活动以及到期债务偿还所需资金可以得到有效补充。

（五）偿债能力分析

表：最近三年及一期发行人偿债能力指标

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	4.22	3.98	3.41	4.29
速动比率	0.86	0.77	0.58	0.67
资产负债率（%）	65.24	64.13	63.78	64.39
项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息保障倍数	-	0.68	0.39	0.36
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

短期偿债能力方面，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 4.29、3.41、3.98 和 4.22，速动比率分别为 0.67、0.58、0.77 和 0.86，发行人短期偿债能力较为稳定。发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。总体来看，发行人流动资产整体变现能力强，流动资产结构良好保证了发行人的短期偿债能力。

长期偿债能力方面，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 64.39%、63.78 %、64.13%和 65.24%，资本债务结构合理，负债总量适中。

因此，综合来看，发行人目前的资产负债率处于合理水平，资本

结构较为稳健，具有较强的融资弹性。

整体来看，发行人流动资产变现能力较好，保证了短期偿债能力；发行人资产负债率适中，处于行业正常水平。发行人各项与偿债相关的财务指标良好，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

（六）营运能力分析

最近三年，发行人营运能力指标如下：

表：最近三年发行人营运能力指标

单位：次/年

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	1.54	4.19	3.60
存货周转率	0.04	0.04	0.02
净资产周转率	0.08	0.09	0.06
总资产周转率	0.04	0.03	0.02

最近三年末，发行人应收账款周转率分别为 3.60 次/年、4.19 次/年和 1.53 次/年。发行人整体应收账款周转率良好，流动性较强。2020 年末，发行人应收账款周转率较 2019 年下降较快，主要系发行人因项目款项尚未结算，导致应收账款增长较大所致。

最近三年末，发行人存货周转率分别为 0.02 次/年、0.04 次/年和 0.04 次/年，稳定在较低水平，主要系发行人所处行业特点、发行人业务规模的扩大造成发行人存货规模增大，而营业成本保持相对稳定所致。

最近三年末，发行人净资产周转率分别为 0.06 次/年、0.09 次/年和 0.08 次/年，总资产周转率分别为 0.02 次/年、0.03 次/年和 0.04 次/年，整体较为稳定。

总体来看，发行人存货余额和资产总额较大，存货周转率、净资产周转率和总资产周转率处于较低水平，但随着发行人业务稳步增长

和后续持有资产的质量不断提高，活力能力增强，发行人的营运能力将会逐步改善和提高。同时值得注意的是发行人所从事的基础设施、水务、交通运输等业务具有区域垄断性，诸暨市经济发展速度较快为发行人提供优质经营环境，客观上能够保证发行人的资金回笼及发行人的正常生产运营，为公司带来持续的收益，对利润形成有效补充。

（七）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人盈利能力指标如下：

表：最近三年及一期发行人盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	17,673.42	265,824.02	225,057.60	137,199.42
营业利润	1,649.45	5,988.52	20,325.98	12,039.17
利润总额	2,696.53	58,621.48	17,221.36	10,630.27
净利润	2,004.62	48,613.54	16,361.42	5,156.52
净资产收益率	-	0.55	0.64	0.22
总资产报酬率	-	1.47	0.73	0.49

盈利指标方面，发行人最近三年营业收入保持总体稳定。最近三年，发行人净资产收益率分别为0.22%、0.64%和0.55%，总资产报酬率分别为0.49%、0.73%和1.47%。

最近三年及一期，发行人分别实现营业利润12,039.17万元、20,325.98万元、5,988.52万元和1,649.45万元。2020年，发行人营业利润较低，主要系发行人工程建设类业务通常于年末结算，年中暂未确认收入，但期间费用持续支出所致。

最近三年及一期，发行人分别实现利润总额10,630.27万元、17,221.36万元、58,621.48万元和2,696.53万元。2020年度，发行人利润总额规模较2019年度增长较快，主要系发行人取得大量受让股权对价作为营业外收入。

最近三年及一期，发行人分别实现净利润5,156.52万元、16,361.42万元、48,613.54万元和2,004.62万元。2020年度，发行人净利润规模较2019年度增长较快，主要系发行人取得大量受让股权对价作为营业外收入。

总体来看，发行人盈利能力较为稳定，未来盈利预期较为稳定。

（八）营业收入分析

1、最近三年发行人营业收入构成情况如下：

表：最近三年发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	-	-	39,770.23	17.67	28,638.87	20.87
公交业务	-	-	2,748.80	1.22	2,905.71	2.12
安置房业务	-	-	-	-	1,841.99	1.34
工程建设业务	173,554.06	65.29	78,843.78	35.03	89,151.45	64.98
商品销售业务	39,676.70	14.93	94,382.73	41.94	12,061.67	8.79
服务业务	14,033.17	5.28	-	-	-	-
疗休养收入	12,702.99	4.78	-	-	-	-
其他业务	25,857.10	9.73	9,312.06	4.14	2,599.72	1.89
合计	265,824.02	100.00	225,057.60	100.00	137,199.42	100.00

最近三年，发行人主营业务收入分别为137,199.42万元、225,057.60万元和265,824.02万元。

2、最近三年发行人营业成本构成情况如下：

表：最近三年发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	-	-	33,696.99	16.00	21,935.43	19.89
公交业务	-	-	12,622.08	5.99	11,382.87	10.32
安置房业务	-	-	-	-	471.67	0.43

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设业务	143,697.23	63.59	70,540.19	33.50	73,723.45	66.85
商品销售业务	41,310.74	18.28	81,677.14	38.79	14,679.69	11.75
服务业务	13,697.07	6.06	-	-	-	-
疗休养收入	14,783.90	6.54	-	-	-	-
其他业务	12,468.06	5.52	12,052.85	5.72	2,768.31	2.51
合计	225,957.01	100.00	210,589.25	100.00	124,961.43	100.00

最近三年，发行人主营业务成本分别为124,961.43万元、210,589.25万元和225,957.01万元。

3、最近三年发行人主营业务毛利润构成情况如下：

表：最近三年发行人主营业务毛利润结构

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	-	-	6,073.24	41.98	6,703.44	54.78
公交业务	-	-	-9,873.28	-68.24	-8,477.16	-69.27
安置房业务	-	-	-	-	1,370.32	11.20
工程建设业务	29,856.83	74.89	8,303.59	57.39	15,428.00	126.07
商品销售业务	-1,634.04	-4.10	12,705.59	87.82	-2,618.02	-21.38
服务业务	336.10	0.84	-	-	-	-
疗休养收入	-2,080.91	-5.22	-	-	-	-
其他业务	13,389.04	33.58	-2,740.79	-18.94	-168.59	-1.38
合计	39,867.01	100.00	14,468.35	100.00	12,237.99	100.00

最近三年，发行人的主营业务毛利润分别为12,237.99万元、14,468.36万元和39,867.01万元。

（九）期间费用分析

表：最近三年期间费用分析

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例

销售费用	2,989.27	1.12	3,474.16	1.54	2,157.67	1.57
管理费用	41,616.44	15.66	39,118.86	17.38	33,683.47	24.55
研发费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	82,674.47	31.10	27,711.16	12.31	22,782.56	16.61
合计	127,280.18	47.88	70,304.17	31.24	58,623.71	42.73

最近三年，发行人期间费用分别为58,623.71万元、70,304.17万元和127,280.18万元，占营业收入的比重分别为42.73%、31.24%和47.88%。2019年度期间费用较2018年增加11,680.47万元，同比上涨19.92%，主要为新增的管理费用和财务费用。2020年度期间费用较2019年增加56,976.01万元，主要为新增财务费用。

1、销售费用

最近三年，发行人销售费用分别为2,157.67万元、3,474.16万元和2,989.27万元，占营业收入的比重分别为1.57%、1.54%和1.12%。

2、管理费用

最近三年，发行人管理费用分别为33,683.47万元、39,118.86万元和41,616.44万元，占营业收入的比重分别为24.55%、17.38%和15.66%。

3、财务费用

最近三年，发行人财务费用分别为22,782.56万元、27,711.16万元和82,674.47万元，占营业收入的比重分别为16.61%、12.31%和31.10%，主要为支付融资利息的上升。

（十）重大投资收益及补助情况分析

最近三年，发行人重大投资收益及补助情况分析情况如下：

表：最近三年发行人重大投资收益及补助情况分析情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资收益	1,214.24	2,240.64	1,525.97
政府补贴	90,911.57	81,576.10	51,968.57

1、投资收益

最近三年，发行人投资收益分别为1,525.97万元、2,240.64万元和1,214.24万元。2018年投资收益来自于理财产品利息与购买债权产生的利息收益，2019年投资收益来自于理财产品利息与长期股权投资收益，2020年投资收益来自于理财产品利息与长期股权投资收益。

2、政府补助

最近三年，发行人政府补助分别为51,968.57万元、81,576.10万元和90,911.57万元，主要是收到的补贴款项。

三、发行人有息债务情况

（一）有息债务结构

截至2020年末，发行人有息债务余额为3,805,793.75万元⁴。发行人截至2020年末的有息债务结构如下表所示：

表：截至2020年末发行人有息债务结构

单位：万元，%

科目	金额	占比
短期借款	159,553.92	4.19
一年内到期的非流动负债	715,520.75	18.80
其他流动负债	21,317.00	0.56
长期借款	1,481,243.00	38.92
应付债券	680,259.08	17.87
其他应付款	59,654.15	1.57
长期应付款	688,245.85	18.08
合计	3,805,793.75	100.00

（二）债务融资工具及其他债券发行情况

截至2020年末，发行人及其子公司发行债券总额合计86亿元，未偿还余额合计71.2亿元。发行人每年均按时付息并及时公告付息情况。

⁴ 由于统计口径原因，评级报告中将明确偿还期限的与股东、其他关联方产生的资金拆借纳入刚性债务进行统计，因此导致评级报告中刚性债务金额与募集说明书中有息债务金额存在差异。

具体明细如下：

表：截至2020年末发行人及下属企业发行债券情况

单位：亿元

债券名称	发行金额	余额	期限	起息日	备注
20 诸城 02	22.00	21.94	5（3+2）	2020/06/16	存续期
20 诸城 01	18.00	17.96	5（3+2）	2020/01/16	存续期
15 越都债	11.00	4.39	7	2015/04/07	存续期
2016 年诸暨市城东新城建设有限公司公司债券	15.00	9.00	7	2016/08/30	存续期
诸暨市城东新城建设有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）	15.00	14.96	3	2020/06/19	存续期
诸暨市城东新城建设有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）	5.00	4.98	3	2020/11/19	存续期

截至2020年末，发行人及下属企业无其他已发行未到期的直接债务融资余额。

四、其他重要事项

（一）担保情况

截至2020年末，发行人对外担保余额总计为941,746.00万元。

表：截至 2020 年末发行人对⁵外担保情况

单位：万元

担保企业	被担保企业	担保金额	担保起始日	担保到期日
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市国有资产经营有限公司	80,000.00	2017/10/17	2022/10/17
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市国有资产经营有限公司	25,500.00	2019/1/31	2021/1/31
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市国有资产经营有限公司	25,000.00	2019/10/22	2022/10/15
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市国有资产经营有限公司	30,000.00	2020/9/1	2022/9-1
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市国有资产经营有限公司	40,000.00	2020/1/1	2021/1/1
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	9,000.00	2018/12/30	2023/12/30
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	7,000.00	2019/1/1	2024/1/1
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	5,000.00	2019/1/22	2022/1/15

⁵ 部分担保因发行人合并事项，导致纳入对内担保范围或因担保人划出导致实际对外担保义务随之划出发行人合并范围。

担保企业	被担保企业	担保金额	担保起始日	担保到期日
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	18,000.00	2019/5/15	2024/5/15
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	16,000.00	2019/9/27	2024/9/27
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	20,000.00	2020/8/1	2023/8/1
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市望云建设开发有限公司	40,940.00	2020/6/1	2025/6/1
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市望云建设开发有限公司	47,144.00	2020/9/1	2024/9/1
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市望云建设开发有限公司	15,000.00	2020/3/1	2023/3/1
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市水务集团有限公司	62,000.00	2020/6/1	2022/6/1
诸暨市城东新城建设有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	61,500.00	2017/7/19	2022/7/18
诸暨市城东新城建设有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	26,360.00	2017/7/20	2022/7/12
诸暨市城东新城建设有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	11,640.00	2018/1/12	2022/12/18
诸暨市城东新城建设有限公司	诸暨市新城投资开发集团有限公司	25,000.00	2019/11/21	2022/11/20
诸暨市越都投资发展有限公司	诸暨市璜山新农村建设投资有限公司	1,750.00	2020/10/14	2021/9/23
诸暨市农村发展投资有限公司	诸暨市粮食收储有限公司	3,984.00	2016/9/9	2024/8/16
诸暨市农村发展投资有限公司	浣江水务股份有限公司	8,000.00	2020/8/28	2021/10/12
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市交通投资集团有限公司	21,200.00	2012/5/31	2022/5/30
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市交通基础设施建设有限公司	15,898.00	2017/10/6	2024/3/6
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市交通基础设施建设有限公司	24,000.00	2018/6/20	2023/6/19
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市交通基础设施建设有限公司	40,000.00	2020/4/1	2023/4/1
诸暨市城乡投资集团有限公司	诸暨市公共交通有限公司	16,530.00	2019/5/15	2024/5/15
诸暨市农村发展投资有限公司	诸暨市交通投资集团有限公司	12,000.00	2013/9/30	2021/4/30
诸暨市农村发展投资有限公司	诸暨市交通投资集团有限公司	5,000.00	2013/9/30	2021/4/30
诸暨市农村发展投资有限公司	诸暨市交通投资集团有限公司	17,000.00	2013/9/30	2021/10/30
诸暨市农村发展投资有限公司	诸暨市交通投资集团有限公司	100.00	2013/9/30	2022/5/30
诸暨市农村发展投资有限公司	诸暨市交通投资集团有限公司	17,900.00	2014/1/31	2022/5/30
诸暨市农村发展投资有限公司	诸暨市交通投资集团有限公司	20,000.00	2016/3/30	2021/3/25
诸暨市农村发展投资有限公司	诸暨市交通投资集团有限公司	3,300.00	2016/3/30	2021/3/21
诸暨市城东新城建设有限公司	诸暨市交通投资集团有限公司	85,000.00	2015/2/28	2025/2/27
诸暨市城东新城建设有限公司	诸暨市交通投资集团有限公司	85,000.00	2015/2/28	2025/2/27
合计		941,746.00		

发行人被担保公司均为诸暨市大型国有企业或事业单位，与发行人为同一国资体系下，其财务状况较为良好，还款能力较强。截至 2020 年末尚未出现被担保企业无法履行债务的情况。

由于被担保公司均为诸暨市大型国有企业或事业单位还款能力较强，尚未出现违约或者无法偿还债务情况，发行人亦不存在为其代偿情况。

（二）未决诉讼（仲裁）情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大诉讼、仲裁事项。

（三）受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产情况如下：

表：发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	25,020.79	定期存单质押、旅游保证金
存货	104,820.43	用于借款抵押
投资性房地产	177,073.99	用于借款抵押
固定资产	40,333.75	用于借款抵押
无形资产	12,573.07	用于借款抵押
合计	359,822.03	

（四）其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至 2020 年末，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

五、本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- （一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年末；
- （二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 16 亿元；
- （三）假设本期债券在 2020 年末完成发行并且清算结束；
- （四）假设本期债券募集资金 12 亿元用于停车场建设及改造项

目，4亿元用于补充流动资金；

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

表：本期债券发行对发行人财务结构的影响情况

单位：万元，%

项目	2020年末	
	历史数	模拟数
流动资产合计	6,231,547.29	6,271,547.29
非流动资产合计	1,198,068.29	1,318,068.29
资产总计	7,429,615.57	7,589,615.57
流动负债合计	1,566,409.51	1,566,409.51
非流动负债合计	3,198,028.32	3,358,028.32
负债合计	4,764,437.83	4,924,437.83
所有者权益合计	2,665,177.75	2,665,177.75
资产负债率	64.13	64.88
流动比率	3.98	4.00

第七节 企业信用情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，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。

上海新世纪肯定了诸暨市的经济环境、公司作为诸暨市级平台的重要地位、发行人的资产实力以及本期债券担保增信；同时上海新世纪也关注到发行人房地产业务风险、债务偿付压力较大等情况。

一、优势

1、区域发展环境较好。诸暨市经济实力较强，在全国县级市中排名前列。近三年，诸暨市经济保持平稳增长，为诸暨城乡集团的发展提供了较好的外部环境。

2、业务地位重要。诸暨城乡集团是诸暨市重要的投资和建设主体，能够在资金、项目等方面持续获得支持。

3、资本实力稳步增强。近三年，得益于股权无偿划入、财政拨款、地方政府债券置换债务转为国有资本投入等外部支持，诸暨城乡集团资本实力稳步增强。

二、关注

1、债务偿付压力大。诸暨城乡集团刚性债务持续扩张至大规模，债务偿付压力大，且中短期内到期债务规模大，面临集中偿付压力。

2、投融资压力较大。诸暨城乡集团项目基础设施及安置房项目投入大，受项目回款实际支付安排影响，项目回款滞后。未来公司仍有较大的投资需求，面临较大的投融资压力。

3、或有负债风险。诸暨城乡集团对外担保规模很大，且无相应的反担保措施，面临或有负债风险。

4、资产流动性弱。诸暨城乡集团资产中其他应收款和以受托代

建项目成本为主的存货占比高，资产流动性整体弱。

5、一定的内部整合风险。随着整合重组方案的持续推进，2019年以来，诸暨城乡集团并表范围内核心子公司股权划出、划入动作较为频繁，除股权已基本变更好外，部分新划入子公司仍在行政管理过渡期，未来，公司在管理、业务、财务等层面仍面临一定的内部整合风险。

6、募投项目运营风险及偿付资金缺口。募投项目诸暨市城市停车场建设及改造项目运营受建设进度、市场等多方面因素影响，存在运营风险。同时，募投项目在债券存续期内的预测收入及现金流无法全部覆盖债券本息。

三、发行人银行授信情况

截至2020年末，发行人获得多家银行和其他金融机构综合授信额度共计人民币268.55亿元，已使用授信额度166.30亿元，未使用授信额度102.25亿元。

表：发行人授信明细

单位：万元

金融机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
北京银行	52,000.00	18,000.00	34,000.00
渤海银行	66,000.00	66,000.00	-
工商银行	367,000.00	147,125.00	219,875.00
光大银行	20,000.00	20,000.00	-
广发银行	10,000.00	6,500.00	3,500.00
国家开发银行	73,000.00	50,000.00	23,000.00
杭州银行	515,000.00	225,000.00	290,000.00
恒丰银行	26,950.00	26,950.00	-
华融租赁	150,000.00	110,000.00	40,000.00
华夏银行	13,000.00	13,000.00	-
建设银行	140,000.00	123,730.00	16,270.00
民生银行	2,000.00	-	2,000.00
南京银行	50,000.00	50,000.00	-
宁波银行	321,000.00	211,000.00	110,000.00
农商银行	2,990.00	2,990.00	-
农业银行	100,000.00	100,000.00	-
平安银行	50,000.00	42,000.00	8,000.00

平安租赁	40,000.00	32,000.00	8,000.00
厦门国际银行	55,000.00	40,450.00	14,550.00
上海银行	120,000.00	29,900.00	90,100.00
绍兴银行	20,000.00	20,000.00	-
兴业银行	24,000.00	24,000.00	-
浙商银行	30,000.00	-	30,000.00
浙银租赁	33,000.00	27,000.00	6,000.00
中国银行	85,000.00	37,000.00	48,000.00
中海信托	87,000.00	87,000.00	-
中信银行	110,000.00	110,000.00	-
诸暨农商行	40,000.00	-	40,000.00
远东宏信租赁	62,581.00	23,347.00	39,234.00
广东粤财信托	20,000.00	20,000.00	-
总计	2,685,521.00	1,662,992.00	1,022,529.00

四、发行人信用记录

发行人具有良好的信用水平，与农发行、兴业银行、工商银行、国开行等多家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均为 100%，无任何逾期贷款。

五、发行人历史评级情况、近三年其他评级情况

2011 年 3 月，中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人做出首次评级，给予发行人 AA 的主体信用评级，评级展望为稳定，并在 2011 年至 2017 年按照约定持续对发行人进行跟踪评级，主体评级维持 AA，评级展望为稳定。2018 年 6 月，中证鹏元对发行人进行主体评级调升，调升后发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定，并在 2019 年 6 月的跟踪评级结果中，维持发行人 AA+ 的主体评级及稳定的评级展望。

2019 年 8 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人做出首次评级，评级展望为 AA+。2020 年 10 月，经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。

第八节 本期债券法律意见

本期债券的发行人律师浙江振邦律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

一、本次发行已获得发行人内部的批准和授权，该等批准和授权合法、有效；

二、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形，具备本次发行的主体资格；

三、本次发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

四、发行人依法设立，其设立合法有效；发行人的出资人（实际控制人）具有担任出资人（实际控制人）的资格；

五、发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有面向市场自主经营的能力，发行人具有完整的独立性；

六、发行人股东投入发行人的资产的产权关系清晰，将资产投入发行人不存在法律障碍；

七、发行人子公司具体情况已经在本法律意见书中披露；

八、发行人董事会和监事会会议的召开、表决及决议内容符合法律规定，董事会历次授权或重大决策等行为合法、合规、真实、有效；

九、发行人募集资金的运用合法合规；

十、发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项；

十一、本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，合法合规；

十二、律师确认发行人《募集说明书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏所引致的法律风险；

综上所述，律师认为：发行人是依法设立并合法存续的有限责任公司，具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规规定的

发行公司债券的主体资格。本次债券发行符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件所规定的发行公司债券的实质条件。发行人本次债券发行已获得上报发行申请材料之前所必要的批准和授权，尚需取得国家发改委的注册。

浙江振邦律师事务所及经办律师保证由浙江振邦律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经浙江振邦律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

第九节 本期债券信用增进情况

本期债券未设定任何信用增进措施。

第十节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本税务分析是依据我国现行的税务相关法律、法规及规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规及规范性文件发生变更，本章提及的税务事项将按变更后的法律、法规及规范性文件执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的税务建议和投资者的纳税建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23 号《关于全面推开营业税改增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016 年 5 月 1 日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

（二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据 1988 年 10 月 1 日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

二、声明

以上所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十一节 信息披露安排

一、信息披露事务管理制度

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，总经理为信息披露工作的直接负责人，负责整体信息披露事项，包括建立信息披露制度、接待来访、回答咨询、联系债券投资者，向投资者提供公司公开披露的资料，向债券受托管理人递交信息披露的文件，与新闻媒体联系刊登披露的信息等。公司财务总监负责信息披露事务内部管理工作，组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，如需更换，需经公司总经理办公会或董事会指定董事或者高级管理人员担任。公司将按照公司债券信息披露的有关规定，及时地披露相关信息。

二、发行人信息披露安排

（一）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年6月30日以前，披露债券跟踪评级报告；
- 3、每年8月31日以前，披露本年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、甲方主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；

5、甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

6、甲方放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

7、甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、甲方作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

9、甲方涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

11、甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

12、甲方涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

13、甲方拟变更募集说明书的约定；

14、甲方不能按期支付本息；

15、甲方管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

16、甲方提出债务重组方案的；

17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

三、本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的7月27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）。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7月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至

其后的第1个工作日)。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

(二) 本金的兑付

1、本期债券到期一次偿还债券本金,附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。若投资者行使回售权,则其回售部分债券在2026年7月27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)偿还回售部分全部债券本金。若投资者未行使回售选择权,本期债券在2028年7月27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)偿还剩余全部债券本金。

2、本期债券本金的兑付通过债券托管机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

(三) 发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

1、发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后5年的票面利率,在本期债券存续期的后5年保持不变。

2、发行人将于本期债券第5个计息年度的付息日前的第20个工作日在有关主管部门指定媒体上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和本期债券回售实施办法公告。

3、发行人刊登本期债券回售实施办法公告后,投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记,将持有的全部或部分债券按面值回售给发行人,或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债

券。

4、投资者选择将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人的，须在投资者回售登记期内按照本期债券回售实施办法进行登记，投资者完成回售登记手续后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

5、投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售选择权，同意继续持有本期债券。

6、投资者回售本期债券，回售金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

7、发行人依照证券登记机构和有关机构的登记结果对本期债券回售部分进行兑付，并公告兑付数额。

8、投资者回售的本期债券部分，债券票面利率以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第十二节 投资者保护机制

一、违约责任及解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下任一事件均构成本期债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的付息日、兑付日等本息应付日，发行人未能按时足额偿付约定的本金或利息；

2、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/

或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿；

上述违约事件发生时，债券持有人有权按照法律法规及本募集说明书的约定向发行人追偿本金、利息及违约金或者按照《债权代理协议》的约定授权债权代理人代为追索；

上述违约事件发生时，发行人应按照约定和承诺落实投资者保护措施、持有人会议决议等；配合债权代理人开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（三）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或违约事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

（五）处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

1、重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

（1）将重组方案提交持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

（2）重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

（3）发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

2、其他处置措施（如有）无。

（六）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

1、不可抗力包括但不限于以下情况

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；

（3）交易系统或交易场所无法正常工作；

（4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

2、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

（2）发行人或债权代理人应召集本期债券持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（七）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（八）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，致使今后无法对违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对债券持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据债券持有人会议规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均有同等约束力。

（一）债券持有人会议的权限范围

- 1、享有本次债券募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行本次债券募集说明书约定的义务；
- 2、了解或监督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、债权代理协议的约定监督债权代理人；
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、审议发行人提出的变更本次债券募集说明书的申请并作出决议；
- 6、决定变更或解聘债权代理人；

- 7、修改本次债券持有人会议规则；
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债权保障措施作出决议；
- 9、授权和决定债权代理人办理与本次债券有关的事宜；
- 10、享有法律法规规定的和债券持有人会议规则约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现下列情形之一时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知，但会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 30 日，并不得晚于会议召开日期之前 15 日：

（1）发行人向债权代理人书面提出拟变更本次债券募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

（2）在本次债券约定的付息日或兑付日，发行人未按时、足额偿付债券本息。

（3）发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；

（4）单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人等明确议案；

（5）发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案。

2、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召

开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- （1）会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- （2）提交会议审议的事项；
- （3）以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；
- （4）有权出席债券持有人会议的债权登记日；
- （5）投票代理委托书的送达时间和地点；
- （6）会务常设联系人姓名及电话号码。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人应参加债券持有人会议并可提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前

第10日，将内容完整的临时提案提交召

集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合债券持有人会议规则第十二条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人者除外）。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人债券持有证明或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托代理出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 投票代理委托书签发日期和有效期限;

(5) 委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债权代理人。

(四) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议采取现场方式召开。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议债券持有人代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4、债券持有人及债券持有人代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

(五) 表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其代理投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）

拥有一票表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债权代理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或债券持有人代理人以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或债券持有人代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方能生效。

6、债券持有人会议决议自作出之日起生效，适用于全体债券持有人（包括所有未参加会议或明示反对意见的债券持有人），对全体债券持有人具有同等法律约束效力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在会议通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决；

8、债权代理人应在债券持有人会议作出决议之日后二个工作日内将决议于监管部门指定的媒体上公告。

9、债券持有人会议应制作会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期未偿还债券本金总额，占发行人本期未偿还债券本金总额的比例；
- （2）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （3）会议主席姓名、会议议程；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议记录由会议主席及出席会议的担任监票人的债券持有人或债券持有人代理人、发行人代表、债权代理人代表和记录员签名，并由债权代理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

（六）附则

1、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和有关信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议且无法协调的，应在发行人所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第十三节 债权人代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，发行人聘请中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债权人代理人，并签订了《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权人代理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权人代理协议》的条款和条件，并由债权人代理人按《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权人代理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示了《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权人代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权人代理协议》的全文。

一、代理事项范围

（一）本期债券发行期间的代理事项

- 1、起草和编制本期债券的债权人代理协议、债券持有人会议规则等与债权人代理人有关的文件或协议；
- 2、与发行人签署本期债券的债权人代理协议；
- 3、向投资者提供有关债权人代理事务的咨询服务。

（二）债券存续期间的常规代理事项

- 1、按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议；
- 2、追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- 3、代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- 4、按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向

债券持有人通报有关信息；

5、在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据《募集说明书》及募集资金使用计划代表债券持有人对募集资金的使用进行持续监督。

（三）特别代理事项

1、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；

2、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

3、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

二、发行人的权利与义务

（一）发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人及债权代理人的干预。

（二）发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

（三）发行人应对债权代理人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，应在知悉或应当知悉后的三个工作日内，向债权代理人 and 债券持有人书面告知影响其资信的以下事件，详细说明事件的情形及拟采取的建议措施：

- 1、经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、主要资产被查封、扣押、冻结；
- 3、出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；
- 4、放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产

百分之十的重大损失；

5、当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

6、发生未能清偿到期债务的违约情况，预计到期难以偿付利息或本金；

7、减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；

8、发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；

9、控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

10、发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

11、主体或者债券信用评级发生变化；

12、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

13、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

14、订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；

15、发生重大仲裁、诉讼、受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

16、拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；

17、未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

18、债券被暂停转让交易；

19、可能对本期债券本息偿付产生影响的其他重大事项。

20、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监

会、本所要求的其他事项。

（四）发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据，包括在会议召开前配合提供债券持有人登记名单、发行人自持债券说明等资料。

（五）发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

（六）发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意，并向国家有关管理机构履行备案或审批手续。

三、债权代理人的权利与义务

（一）债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

（二）债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

（三）根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

（四）债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

（五）债权代理人应当严格执行债券持有人会议所达成的协议，督促债券持有人会议决议的落实。

（六）在债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督。

第十四节 本次债券发行的有关机构

一、发行人：诸暨市城乡投资集团有限公司

住所：浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道东旺路 28 号 7 楼

法定代表人：蔡利民

信息披露负责人：宣建慧

联系地址：浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道东旺路 28 号 7 楼

联系电话：0575-87029313

传真：0575-87013711

邮政编码：311800

二、承销团

（一）牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、徐宗轩、王文旭、王国栋

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）联席主承销商：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：冯杭初、何畏、孙勇锴

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：010-88005017

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（三）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际
金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

联系地址：上中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长
泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66168715

邮编：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

总经理：聂燕

联系人：袁璐

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34
楼

电话：021-58409894

传真：021-68875802-8248

邮编：200120

四、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：於燕青

联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场东区 A 座 405 室

电话：0573-82627289

传真：0573-82627279

邮编：314001

五、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：王向峰

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：021-63500711

传真：021-63610539

邮政编码：200082

六、发行人律师：浙江振邦律师事务所

住所：浙江省诸暨市暨阳街道高湖路 38-10

负责人：李乐敏

联系人：傅梦露

联系地址：浙江省诸暨市暨阳街道高湖路 38-10

电话：0575-87282716

传真：0575-87282716

邮编：318000

七、监管银行：宁波银行股份有限公司绍兴诸暨支行

营业场所：诸暨市浣东街道东祥路 1 号

负责人：钟音

联系人：杜静芳

联系地址：诸暨市浣东街道东祥路 1 号

联系电话：0575-87595702

传真：0575-87595702

邮政编码：311800

湖州银行股份有限公司杭州分行

营业场所：浙江省杭州市江干区城星路 94、96 号一楼,城星国际中心 1 幢 2301-2308 室

负责人：钱文忠

联系人：王霞萍

联系地址：浙江省杭州市江干区城星路 94、96 号一楼,城星国际中心 1 幢 2301-2308 室

联系电话：0571-87076992

传真：0571-87026699

邮政编码：310000

监管银行：杭州银行股份有限公司绍兴诸暨支行

营业场所：浙江省诸暨市暨阳街道西施大街 80 号

负责人：蒋昌

联系人：周涛

联系地址：浙江省诸暨市暨阳街道西施大街 80 号

联系电话：0575-89087933

传真：0575-89087910

邮政编码：311800

监管银行：浙江诸暨农村商业银行股份有限公司

营业场所：浙江省诸暨市暨阳街道大桥东路 2 号

法定代表人：吴智晖

联系人：杨芸

联系地址：浙江省诸暨市暨阳街道大桥东路 2 号

联系电话：0575-87031955

传真：0575-87115392

邮政编码：311800

八、簿记管理人、债权代理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

九、项目可行性研究报告编制单位：宁波国际投资咨询有限公司

住所：浙江省宁波保税区商务大厦 722 号

法定代表人：谢伟民

联系人：赵云峰、沈磊

联系地址：浙江省宁波保税区商务大厦 722 号

电话：0574-55011026

传真：0574-55711034

邮编：315000

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：


蔡利民

诸暨市城乡投资集团有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：


蔡利民


叶鹏飞


周建杰

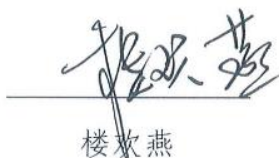

俞旦


宣建慧


夏小兵

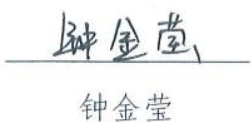

王钢锋

全体监事签字：


楼淑燕


钱林岗


汤厉明


钟金莹


陈颖莉

诸暨市城乡投资集团有限公司



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

柳青

柳青

法定代表人或授权代表签名：

刘乃生

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2021 年 7 月 26 日



主承销商声明

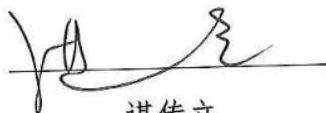
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



冯杭初

法定代表人或授权代表签名：



谌传立



2021年 7月 26日

债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

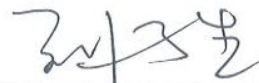
本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



柳青

法定代表人或授权代表签名：



刘乃生



中信建投证券股份有限公司

2021年7月26日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

叶增水

叶增水

陈宝木

陈宝木

於燕青

於燕青

会计师事务所负责人（签字）：

肖厚发

肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年07月26日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）： 马子敏 傅子强

律师事务所负责人（签字）： 马子敏



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2021年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2021年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

杨舒

[杨舒]

王静茹

[王静茹]

评级机构负责人：

丁豪樑

[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2021年7月26日

第十六节 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年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（第一期）募集说明书》；
- （三）容诚会计师事务所（特殊普通合伙）⁶出具的发行人2018年、2019年和2020年审计报告；
- （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）浙江振邦律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- （七）《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- （八）《2020年诸暨市城乡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：诸暨市城乡投资集团有限公司

联系人：宣建慧

⁶ 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年5月30日更名为“容诚会计师事务所（特殊普通合伙）”，原由华普天健出具的审计报告视为容诚会所出具且继续有效。

联系地址：浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道东旺路 28 号 7 楼

联系电话：0575-87029313

传真：0575-87013711

邮政编码：311800

2、主承销商：中信建投证券股份有限公司

联系人：王崇赫

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

3、联席主承销商：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：冯杭初、何畏、孙勇锴

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：010-88005017

传真：010-88005099

邮政编码：100033

4、分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：周金龙

联系地址：上中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长

泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本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 年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（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				
▲ 中信建投证券股份有限公司	债券承销部	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层	王文旭	010-86451100

附表二：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

资产	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	356,737.21	261,206.67	381,013.28	376,915.07
应收票据及应收账款	175,387.95	172,771.62	69,303.19	38,106.15
预付款项	56,011.15	42,846.26	25,685.05	37,432.60
其他应收款	710,138.42		616,593.01	449,919.84
存货	5,095,566.35	5,025,694.93	5,321,212.10	5,174,508.08
其他流动资产	2,386.53	468.02	593.85	56,261.67
流动资产合计	6,396,227.62	6,231,547.29	6,414,400.49	6,133,143.41
非流动资产：		-		
可供出售金融资产	-	64,695.00	291,657.05	205,145.97
长期应收款	15,006.00	13,871.00	13,865.62	19,326.02
长期股权投资	32,357.73	32,188.53	35,343.27	8,852.75
其他权益工具投资	64,695.00	-	-	-
投资性房地产	490,880.16	490,880.16	24,303.39	1,490.54
固定资产	303,890.97	301,992.73	262,035.65	592,414.35
在建工程	128,924.15	116,496.30	13,768.87	252,253.34
无形资产	219,010.20	119,720.27	717.60	23,272.45
长期待摊费用	2,488.99	2,031.30	224.05	130.81
递延所得税资产	189.03	189.03	280.06	290.03
其他非流动资产	2,300.00	56,003.96	500.00	500.00
非流动资产合计	1,259,742.23	1,198,068.29	642,695.57	1,103,676.27
资产总计	7,655,969.85	7,429,615.57	7,057,096.06	7,236,819.67

发行人最近三年及一期末合并资产负债表（续）

单位：万元

负债和所有者权益	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款	208,538.10	159,553.92	30,174.00	61,244.37
应付票据及应付账款	22,017.21	18,516.62	40,035.54	19,940.98
预收款项	-	12,571.19	5,468.38	65,314.74
合同负债	33,122.43	-	-	-
应付职工薪酬	915.35	1,423.15	471.29	1,454.82
应交税费	20,879.37	22,206.37	26,152.37	26,103.76
其他应付款	510,352.39	615,300.51	1,261,775.53	836,100.34
一年内到期的非流动负债	707,691.81	715,520.75	494,303.44	420,581.19
其他流动负债	12,381.76	21,317.00	-	-
流动负债合计	1,515,898.42	1,566,409.51	1,882,021.56	1,430,740.20
非流动负债：				
长期借款	1,759,293.75	1,481,243.00	1,645,871.98	1,779,969.98
应付债券	685,179.85	680,259.08	200,000.00	206,241.03
长期应付款	964,742.92	967,703.84	772,909.97	1,224,087.08
递延收益	180.49	166.32	529.57	18,869.82
递延所得税负债	69,148.69	68,656.08	32.44	33.70
非流动负债合计	3,478,545.71	3,198,028.32	2,619,343.96	3,229,201.62
负债合计	4,994,444.13	4,764,437.83	4,501,365.52	4,659,941.82
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	20,000.00
资本公积	1,783,489.72	1,789,146.36	1,794,464.10	2,153,824.65
其他综合收益	48,370.39	48,370.39	97.32	101.11
盈余公积	29,709.65	29,709.65	13.75	13.75
未分配利润	599,326.37	596,875.34	262,860.48	253,851.48
归属于母公司所有者权益合计	2,510,896.13	2,514,101.75	2,107,435.65	2,427,791.00
少数股东权益	150,629.59	151,076.00	448,294.89	149,086.85

负债和所有者权益	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
所有者权益合计	2,661,525.72	2,665,177.75	2,555,730.54	2,576,877.85
负债和所有者权益总计	7,655,969.85	7,429,615.57	7,057,096.06	7,236,819.67

附表三：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	17,673.42	265,824.02	225,057.60	137,199.42
其中：营业收入	17,673.42	265,824.02	225,057.60	137,199.42
二、营业总成本	31,103.86	355,225.95	285,643.22	185,702.02
其中：营业成本	15,227.62	225,957.01	210,589.25	124,961.43
税金及附加	179.01	1,988.76	4,749.80	2,116.89
销售费用	1,335.81	2,989.27	3,474.16	2,157.67
管理费用	9,865.34	41,616.44	39,118.86	33,683.47
研发费用	-	-	-	-
财务费用	4,496.07	82,674.47	27,711.16	22,782.56
其中：利息费用	-	85,292.76	35,282.33	21,448.63
利息收入	-	8,203.56	16,165.10	2,076.74
资产减值损失	-	-306.75	-2,923.09	226.05
加：其他收益	14,680.87	91,421.56	81,576.10	58,790.76
投资收益（损失以“-”号填列）	169.20	1,214.24	2,240.64	1,525.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	939.33	502.63	792.73
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	1,550.09		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	1,511.31	17.94	-1.00
信用减值损失	229.81			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,649.45	5,988.52	20,325.98	12,039.17
加：营业外收入	1,109.77	52,866.27	136.88	450.05
减：营业外支出	62.68	233.31	3,241.50	1,858.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,696.53	58,621.48	17,221.36	10,630.27
减：所得税费用	691.91	10,007.94	859.94	5,473.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,004.62	48,613.54	16,361.42	5,156.52
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,004.62	48,613.54	16,361.42	5,156.52
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	2,451.03	45,758.48	10,009.00	6,876.64
少数股东损益	-446.40	2,855.06	6,352.42	-1,720.12
六、其他综合收益的税后净额			-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-	-
七、综合收益总额	2,004.62	48,613.54	16,361.42	5,156.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,451.03	45,758.48	10,009.00	6,876.64
归属于少数股东的综合收益总额	-446.40	2,855.06	6,352.42	-1,720.12
八、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-

附表四：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	41,766.69	245,338.83	148,777.26	144,109.76
收到的税费返还	-	2,686.31	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	88,971.20	617,147.58	663,977.66	317,960.77
经营活动现金流入小计	130,737.89	865,172.72	812,754.92	462,070.53
购买商品、接受劳务支付的现金	150,772.67	904,616.59	435,659.20	605,642.80
支付给职工以及为职工支付的现金	5,576.74	26,150.51	25,880.11	19,407.71
支付的各项税费	1,683.69	1,721.49	4,983.60	4,650.73
支付其他与经营活动有关的现金	91,706.04	389,571.86	285,015.44	278,006.24
经营活动现金流出小计	249,739.14	1,322,060.44	751,538.36	907,707.49
经营活动产生的现金流量净额	-119,001.25	-456,887.72	61,216.56	-445,636.96
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	56,237.95	-
取得投资收益收到的现金	-	320.03	2,595.45	9.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1,576.81	49.59	6.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	4,157.76	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	22,518.55	139.45	768.93
投资活动现金流入小计	-	24,415.40	63,180.20	784.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	71,741.24	182,542.46	121,618.75	44,849.15
投资支付的现金	0.00	31,987.49	99,217.14	107,705.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	39,577.05	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	201,627.21	127,162.01	7,600.00
投资活动现金流出小计	71,741.24	416,157.16	387,574.95	160,154.15
投资活动产生的现金流量净额	-71,741.24	-391,741.76	-324,394.75	-159,369.34
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	30,000.00	-
取得借款收到的现金	466,470.00	1,544,066.42	1,200,192.24	633,049.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	34,343.36	508,365.88	299,454.94	530,421.69
筹资活动现金流入小计	500,813.36	2,052,432.31	1,529,647.18	1,163,470.69

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
偿还债务支付的现金	139,090.89	1,093,806.31	944,388.28	611,897.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,031.68	253,140.49	235,592.85	183,235.79
支付其他与筹资活动有关的现金	34,417.75	108,166.18	82,417.94	38,584.88
筹资活动现金流出小计	214,540.32	1,455,112.99	1,262,399.06	833,718.25
筹资活动产生的现金流量净额	286,273.04	597,319.32	267,248.12	329,752.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-		28.28	-
五、现金及现金等价物净增加额	95,530.54	-251,310.17	4,098.21	-275,253.85
加：期初现金及现金等价物余额	236,185.88	487,496.05	351,915.07	627,168.93
六、期末现金及现金等价物余额	331,716.42	236,185.88	356,013.28	351,915.07

附表五：营业收入、增值税和税金及附加估算表

营业收入、增值税和税金及附加估算表											
附表4										单位：	万元
序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第1~7年	第8~20年
1	营业收入合计(不含税)	314062	546	7016	14498	15872	17247	17259	17259	89696	224366
1.1	停车费（不含税）	244292	368	5011	10798	12148	13498	13498	13498	68819	175472
1.1.1	含税日均收费（含税，元/个.天）		75	75	75	75	75	75	75		
1.1.2	数量（个）		489	5701	10749	10749	10749	10749	10749		
1.1.3	利用率		30%	35%	40%	45%	50%	50%	50%		
1.1.4	销项税（万元）		33	451	972	1093	1215	1215	1215	6194	15793
1.2	充电桩服务费收入(不含税)	65511	166	1874	3526	3526	3526	3526	3526	19671	45840
1.2.1	含税日均收费（含税，元/个.天）		1008	1008	1008	1008	1008	1008	1008		
1.2.2	数量（个）		51	576	1083	1083	1083	1083	1083		
1.2.3	利用率		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%		
1.2.4	销项税（万元）		22	244	458	458	458	458	458	2557	5959
1.3	广告位出租收入(不含税)	4259	11	131	173	198	223	235	235	1206	3054
1.3.1	含税单价（含税，元/m2.年）		5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000		
1.3.2	出租量（m2）		25	286	539	539	539	539	539		
1.3.3	出租比率		50%	60%	70%	80%	90%	95%	95%		
1.3.4	销项税（万元）		1	12	16	18	20	21	21	109	275
2	税金及附加	1932									1932
2.1	土地增值税										
2.2	城市维护建设税	1127									1127
2.3	教育费及附加	805									805
3	增值税	16098									16098
3.1	销项税	30886	56	706	1446	1570	1693	1694	1694	8859	22027
3.2	进项税	14788	56	706	1446	1570	1693	1694	1694	8859	5928
3.2.1	投资部分进项税额	13475	52	671	1375	1499	1622	1624	1624	8467	5008
3.2.2	运营部分进项税额	1313	4	35	71	71	71	71	71	393	920

附表六：总成本费用估算表

总成本费用估算表											
附表5										单位：	万元
序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第1~7年	第8~20年
1	燃料及动力费	11449	28	327	616	616	616	616	616	3437	8012
2	工资及福利费	5684	14	162	306	306	306	306	306	1706	3978
3	设备修理费	2729	7	78	147	147	147	147	147	819	1910
4	其他费用	6281	11	140	290	317	345	345	345	1794	4487
5	经营成本（1+2+3+4+5）	26143	60	707	1359	1387	1414	1414	1414	7756	18387
6	开发成本										
7	折旧费	131353	63	3929	7773	7773	7773	7773	7773	42859	88493
8	摊销费	6038	302	302	302	302	302	302	302	2113	3925
9	利息支出	46200		4200	8400	8400	8400	8400	8400	46200	
10	总成本费用合计	209734	425	9138	17834	17862	17889	17890	17890	98929	110805

附表七：利润与利润分配表

利润与利润分配表											
附表7										单位：	万元
序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第1~7年	第8~20年
1	销售收入	314062	546	7016	14498	15872	17247	17259	17259	89696	224366
2	销售税金及附加	1932									1932
3	总成本费用	209734	425	9138	17834	17862	17889	17890	17890	98929	110805
4	补贴收入										
5	利润总额	102396	121	-2122	-3337	-1990	-643	-631	-631	-9233	111629
6	弥补以前年度亏损										
7	应纳税所得额	111750	121							121	111629
8	所得税	27937	30							30	27907
9	净利润	74459	91	-2122	-3337	-1990	-643	-631	-631	-9263	83722
10	期初未分配利润										
11	可供分配的利润	74459	91	-2122	-3337	-1990	-643	-631	-631	-9263	83722
12	提取法定盈余公积金	8381	9							9	8372
13	可供投资者分配的利润	66077	82	-2122	-3337	-1990	-643	-631	-631	-9272	75350
14	应付优先股股利										
15	提取任意盈余公积金	4191	5							5	4186
16	应付普通股股利										
17	各投资方利润分配										
18	未分配利润	61887	77	-2122	-3337	-1990	-643	-631	-631	-9277	71164
19	息税前利润	148596	121	2078	5063	6410	7757	7769	7769	36967	111629
20	息税折旧摊销前利润	285987	486	6308	13138	14485	15832	15845	15845	81940	204047

附表八：项目投资现金流量表

项目投资现金流量表											
附表6										单位：	万元
序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第1~7年	第8~20年
1	现金流入	371032	602	7722	15943	17442	18940	18953	18953	98555	272476
1.1	营业收入与销项税	344948	602	7722	15943	17442	18940	18953	18953	98555	246393
1.2	补贴收入										
1.3	回收固定资产余值	26084									26084
1.4	回收流动资金										
2	现金流出	209835	115107	50047	1430	1457	1485	1485	1485	172498	37338
2.1	建设投资	164349	115044	49305						164349	
2.2	流动资金										
2.3	不含税经营成本	26143	60	707	1359	1387	1414	1414	1414	7756	18387
2.4	税金及附加	1932									1932
2.5	维持运营投资										
2.6	增值税进项税额	1313	4	35	71	71	71	71	71	393	920
2.7	实缴增值税	16098									16098
3	所得税前净现金流量	161196	-114506	-42325	14513	15984	17455	17468	17468	-73942	235139
4	累计所得税前净现金流量		-114506	-156831	-142317	-126333	-108879	-91410	-73942	-814219	555955
5	调整所得税	27937	30							30	27907
6	所得税后净现金流量	133259	-114536	-42325	14513	15984	17455	17468	17468	-73973	207231
7	累计所得税后净现金流量		-114536	-156861	-142348	-126364	-108909	-91441	-73973	-814430	365748