

2021年新昌县城市建设投资集团有 限公司公司债券（第二期）

募集说明书

发行人	新昌县城市建设投资集团有限公司
注册金额	人民币16亿元
本期发行金额	人民币10亿元
发行期限	7年期（附第五年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）
增信情况	本期债券由浙江省新昌县投资发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
信用评级结果	主体评级：AA，债项评级：AA+

牵头主承销商、簿记管理人



联席主承销商



债权代理人



募集说明签署日期：2021年8月9日

声明

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员已批准本次债券募集说明书及其摘要，并已签字确认，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

二、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

主承销商根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019年修订）》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》《国家发展改革委为关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，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，确认本次债券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。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

四、投资提示

投资者认购或持有本次债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及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。

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、专业会计师或其它专业顾问。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本次公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

二、在债券存续期内，国内外宏观经济形势、资本市场状况、国家相关行业政策等众多因素可能发生变化，从而对发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，使得发行人不能按期、足额支付本次公司债券本金和利息，以致可能对债券持有人的利益造成一定影响。

三、截至 2020 年末，发行人有息负债为 1,602,392.82 万元，占总资产比例为 55.19%。发行人有息负债规模较大，占公司总资产的比例较高。未来发行人到期需还本付息的有息债务金额较高，若发行人未能合理统筹债务偿付安排，导致在一定时期内到期的债务规模较大，发行人将存在无法按时兑付本息的债务集中偿付风险。

四、截至 2020 年末，发行人对外担保金额合计 23.65 亿元，占发行人净资产的比例为 20.09%，金额较大，发行人存在一定的代偿风险。虽然目前被担保公司经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿风险的可能。

五、发行人承建新昌县的基础设施项目，在项目完成后，公司按项目成本及项目成本的一定比例确认收入与委托方结算。2018-2020 年，发行人存货中受托代建项目分别为 49.53 亿元、42.07 亿元

和 53.19 亿元，金额较大。2018-2020 年实现的工程代建收入分别为 0 万元、3,027.52 万元和 7,293.58 万元，结算规模相较于存量规模较小。发行人存在代建项目回款周期较长的风险。

六、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体评级 AA，本期债券 AA+。评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	3
目录.....	5
释义.....	6
第一条风险提示及说明.....	10
第二条债券发行条款.....	30
第三条募集资金用途.....	39
第四条发行人基本情况.....	53
第五条发行人主要财务状况.....	106
第六条企业信用状况.....	169
第七条担保情况.....	173
第八条税项.....	180
第九条信息披露安排.....	182
第十条投资者保护机制.....	185
第十一条债权代理协议.....	195
第十二条法律意见.....	204
第十三条本期债券发行的有关机构.....	206
第十四条备查文件.....	211
第十五条发行人、中介机构及相关人员声明.....	213
附表一：浙江省新昌县投资发展集团有限公司 2020 年末合并资产负债表.....	213
附表二：浙江省新昌县投资发展集团有限公司 2020 年合并利润表.....	213
附表三：浙江省新昌县投资发展集团有限公司 2020 年合并现金流量表.....	213

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、新昌城投：指新昌县城市建设投资集团有限公司。

本次债券：指新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券。

本期债券：指2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

新昌县政府、县政府：指新昌县人民政府。

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

牵头主承销商、簿记管理人：指国信证券股份有限公司。

联席主承销商：指财通证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券承销团协议。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

监管银行、债权代理人：指杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）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年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2020年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2020年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《7号文》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）。

《2881号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

《1765号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）。

《19号文》：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）。

《3451号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

《43号文》：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。

《1327号文》：指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

《3127号文》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

元：指人民币元。

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

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

《公司章程》：指《新昌县城市建设投资集团有限公司章程》。

新昌建投：指新昌县城市建设投资发展有限公司。

新昌投发、担保人：指浙江省新昌县投资发展集团有限公司。

新昌园林：指新昌县城乡市政园林建设有限公司。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一条风险提示及说明

投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本次债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和购买本次债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险与对策

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

本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市交易流通，以提高本期债券的流动性，为投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，如果受到市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源

获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

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

（三）流动性风险与对策

发行人计划在本期债券发行结束后 1 个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

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

（四）募投项目投资风险与对策

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

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑

了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位。

（五）合规使用债券资金的相关风险与对策

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

发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金【2011】1765号）要求，根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金，安排专户管理、专款专用。发行人将在杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行开立本期债券募集资金使用专项账户，由监管银行对债券资金使用进行外部监督。

（六）新昌县农副产品交易物流中心建设项目相关风险与对策

截至2021年6月末，新昌县尚无已建成或正在建设或未来有建

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

截至 2021 年 6 月末，新昌县农副产品需求较为稳定，且未出现大规模社区团购买菜等具有明显冲击该项目的情况。若未来出现相关情况，由于该项目涉及民生、就业等关键问题，预计当地政府将出台相关支持政策、或妥善安置、处理的政策。

（七）本期债券代偿风险与对策

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

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

（八）募投项目盈利不能如期实现的风险与对策

本次债券募集资金中的 12 亿元将用于新昌县棣山新民片区地下

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

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对建设工程项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力，保证项目建设资金足额到位。

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

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

付能力，具体为：

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

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

3、发行人仍将统筹合理安排融资、偿债计划，保证本期债券本
息的按规按时兑付。2018-2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量
净额分别为 429,292.01 万元、89,676.48 万元和 398,503.10 万元，连
续三年实现净流入，体现了发行人优良的资信与融资能力。

4、发行人 2018-2020 年分别实现营业收入 27,699.35 万元、
128,342.14 万元和 174,702.42 万元，分别实现经营活动现金流入
160,598.62 万元、246,983.65 万元和 323,507.53 万元。

5、本期债券募投项目完工后，预计至 2025 年底可实现净收益
合计约 34,912.4 万元，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，募投
项目净收益可覆盖项目运营后用于项目建设部分的债券利息。募投

项目预计至 2027 年底可实现净收益合计约 69,824.8 万元，若投资者在第 5 年末未行使回售选择权，项目净收益亦可覆盖用于项目建设部分的债券利息，本期债券募投项目预计在运营期内实现净收益可覆盖总投资额。因此本期债券募投项目产生的净收益也将成为本期债券付息偿付的补充。

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

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险与对策

1、有息债务余额较大、集中到期的风险与对策

截至 2020 年末，发行人有息负债为 1,602,392.82 万元，占总资产比例为 55.19%。发行人有息负债规模较大，占公司总资产的比例较高。未来发行人到期需还本付息的有息债务金额较高，若发行人未能合理统筹债务偿付安排，导致在一定时期内到期的债务规模较大，发行人将存在无法按时兑付本息的债务集中偿付风险。

发行人计划发行本期债券，未来将不断提高直接融资比例，持续优化债务结构，降低对传统间接融资的依赖程度，提高抗击资金风险的能力。此外，发行人近年来盈利能力较强，2018-2020 年，发行人净利润分别为 17,194.49 万元、11,747.58 万元和 11,468.78 万元。2018-2020 年，发行人经营活动现金流入小计分别为 160,598.62 万元、

246,983.65 万元和 323,507.53，为未来到期有息债务提供了可持续的偿债来源。2018-2020 年末，发行人流动比率分别为 3.78、2.68 和 3.03，速动比率分别为 0.97、0.97 和 0.95，在城投行业中，处于合理水平，为各类到期债务的按时偿付提供保障。

2、其他应收款占用资金规模较大的风险与对策

发行人其他应收款规模较大，截至 2020 年 12 月 31 日，公司其他应收款为 237,854.35 万元，发行人存在其他应收款规模较大的风险。

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

3、代建项目回款周期较长的风险与对策

公司承建新昌县的基础设施项目，在项目完成后，公司按项目成本及项目成本的一定比例确认收入与委托方结算。2018-2020 年，发行人存货中受托代建项目分别为 49.53 亿元、42.07 亿元和 53.19 亿元，金额较大。2018-2020 年实现的工程代建收入分别为 0 万元、3,027.52 万元和 7,293.58 万元，结算规模相较于存量规模较小。发行人存在代建项目回款周期较长的风险。

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

与重要地位，预计未来代建项目将逐步回款。

4、对外担保数额较大风险与对策

截至 2020 年末，发行人对外担保金额合计 23.65 亿元，占发行人净资产的比例为 20.09%，金额较大，虽然目前被担保公司经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿风险的可能。

发行人对外担保对象均为新昌县区域内国有企业或部门，资质较好。截至 2021 年 6 月末，担保对象业务正常开展且无重大违法违规失信情况，预计将按时按约偿还借款。且鉴于发行人重要的地位与承担的重任，若当地经济、财政情况出现不利变化，预计在股东的支持与协调下，对外担保的代偿风险相对可控。

5、主营业务收入结构波动较大的风险与对策

报告期内发行人营业收入来源主要为物资销售业务、城市基建业务、土地开发业务，但收入规模波动均较大。2018-2020 年，发行人未实现土地开发收入；2018-2020 年，发行人分别实现工程施工业务收入 10,900.28 万元、6,986.61 万元和 5,232.77 万元，分别实现工程代建业务收入 0 万元、3,027.52 万元和 7,293.58 万元；2018-2020 年发行人分别实现物资销售业务收入 1,646.67 万元、101,043.67 万元和 146,421.70 万元。

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

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

6、营业收入、净利润波动较大及盈利受补贴影响较大风险与对策

2018-2020年度，发行人分别实现营业收入 27,699.35 万元、128,342.14 万元和 174,702.42 万元，分别获得补贴收入 34,712.17 万元、33,254.71 万元和 34,186.41 万元，分别实现净利润 17,194.49 万元、11,747.58 万元和 11,468.78 万元。发行人存在净利润受补贴影响较大的风险。鉴于发行人承担了城市建设与公用事业的重任，在可预见的年份内，政府补贴会有一定的可持续性。但同时，财政补助与当地财力相关，也存在一定不确定性。

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

仍将持续发展，预计将持续收到必要的政府补助并保持一定的盈利能力。

7、主营业务收入来源变动较大、营业毛利率持续为负且波动较大风险与对策

报告期内发行人营业收入来源变动较大。发行人2018-2020年分别实现营业收入27,699.35万元、128,342.14万元和174,702.42万元。2018年度，发行人主要收入来源于工程施工收入和自来水销售收入，为10,900.28万元和6,349.02万元，分别占当年营业收入的39.35%和22.92%；2019年度、2020年度，发行人主要收入来源于物资销售业务，分别为101,043.67万元和146,421.70万元，分别占当年营业收入的78.73%和83.81%。

此外，发行人由于承担部分城市运营、关系民生的业务，毛利率较低，2018-2020年，发行人营业毛利率分别为-22.97%、-3.69%和-3.90%，发行人毛利率持续为负且波动较大。

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

发行人承担了城市运营、关系民生的重任，重要性和可持续性较强。未来，发行人在保持业务正常开展的前提下，控制成本及期间费用，提高盈利能力。

8、利息保障倍数较低的风险与对策

2018-2020年，发行人利息保障倍数分别为0.40、0.35和0.46，利息保障倍数较低且存在波动，主要原因系发行人业务量较大，融资规模不断增加，支付的利息相应增加。

发行人将合理安排融资计划，控制融资规模，保障融资、偿债工作正常开展。

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

2018-20120年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-389,700.24万元、-207,028.61万元和-342,751.45万元，持续为负且波动较大；投资活动产生的现金流量净额分别为-6,503.59万元、-60,452.49万元和-27,687.91万元，持续为负且波动较大。发行人目前在建项目较多，作为新昌县城市建设的重要主体，预期在今后一段时间内仍会承担较大的建设任务，大规模的投资或将加大发行人的资本支出压力。如果发行人因经营不稳定，无法产生足够的现金流和净利润，将因资本支出较大产生一定的财务风险。

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

10、发行人林地资产价值波动的风险与对策

截至2020年末，发行人林地资产账面价值为37,036.16万元，为用材林或经济林，主要由毛竹、茶树、梨树、桔树等构成，这部分林地资产经过评估，价值为37,036.16万元。未来用材及水果价格存在波动，相应用材、经济树种价值也或将波动。

发行人将关注用材、水果价格，若产生较大的价格波动，将对相关资产组织重新评估。发行人2018、2019、2020年度财务报告已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，未来在债券存续期内的年度报告也将由容诚会计师事务所(特殊普通合伙)或其他专业的审计机构审计。审计机构预计将在审计过程中对该部分资产进行减值测试，若出现减值情况，预计将作出相应调整。同时，发行人也将根据市场情况，科学、合理安排生产、销售计划，最大程度的做到该部分资产的保值。

11、物资销售业务毛利率偏低的风险与对策

发行人2018-2020年度分别实现收入1,646.67万元、101,043.67万元和146,421.70万元，毛利率分别为1.07%、1.33%和1.57%。未来发行人若对采购方和客户的议价能力下降，或将发生毛利率为负的情况，业务规模将下降。

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

12、报告期内数据追溯调整的风险与对策

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

单位：元

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

因此，发行人存在追溯调整的风险。

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

发行人 2020 年度未进行追溯调整。

13、发行人授信额度较低风险

截至 2020 年末，发行人共获得银行授信额度共计人民币 107.90 亿元，已使用授信额度 107.90 亿元，尚未使用额度 0.00 亿元。若公司银行授信额度无明显新增，可能会对公司未来的资金流动性、偿债能力的能产生一定影响。

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

14、发行人净利润对债券利息的覆盖较弱风险与对策

2018-2020 年，发行人分别实现归属于母公司所有者的净利润

17,434.31 万元、12,016.83 万元和 11,034.08 万元，三年平均为 13,495.08 万元，对本期债券利息覆盖较弱。

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

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

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

（3）发行人仍将统筹合理安排融资、偿债计划，保证本期债券本息的按规按时兑付。2018-2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 429,292.01 万元、89,676.48 万元和 398,503.10 万元，连续三年实现净流入，体现了发行人优良的资信与融资能力。

（4）发行人 2018-2020 年分别实现营业收入 27,699.35 万元、128,342.14 万元和 174,702.42 万元，分别实现经营活动现金流入

160,598.62 万元、246,983.65 万元和 323,507.53 万元。

(5) 本期债券募投项目完工后，预计至 2025 年底可实现净收益合计约 34,912.4 万元，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，募投项目净收益可覆盖项目运营后用于项目建设部分的债券利息。募投项目预计至 2027 年底可实现净收益合计约 69,824.8 万元，若投资者在第 5 年末未行使回售选择权，项目净收益亦可覆盖用于项目建设部分的债券利息，本期债券募投项目预计在运营期内实现净收益可覆盖总投资额。因此本期债券募投项目产生的净收益也将成为本期债券付息偿付的补充。

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

15、发行人现金及现金等价物净增加额波动的风险与对策

2018-2020 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 33,088.18 万元、-177,804.63 万元和 28,063.74 万元，波动较大，期末现金及现金等价物余额分别为 222,418.68 万元、44,614.05 万元和 72,677.79 万元，在 2019 年度呈现剧烈减少态势，2020 年度略有回升。发行人存在现金及现金等价物净增加额波动的风险。

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额波动较大，原因系发行人经营活动产生的现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额持续为负，且筹资活动产生的现金流量净额存在波动。未来，发

行人将合理控制业务支出、投资支出的规模，推动业务回款，并继续拓宽融资渠道，保证公司账面维持合理的现金金额。

（二）经营风险与对策

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。发行人与新昌县其他国有企业、政府部门及其他关联方存在资金往来，资金周转和信用状况受影响程度较大。随着发行人项目建设力度的加大，资金需求量将大幅增加，投融资压力将明显上升。

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的政府支持，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。针对目前的负债情况以及未来的资金缺口，发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本。

（三）管理风险与对策

1、子公司资不抵债风险与对策

发行人部分子公司由于承担部分城市运营、民生业务，毛利润

较低，无法覆盖期间费用，且连年亏损，导致净资产为负。发行人存在子公司资不抵债的风险。

发行人将加强对子公司的管理，在保障业务正常运行的同时，控制成本及期间费用，提高盈利能力。且截至 2020 年末，发行人合并口径净资产为 1,177,109.74 万元，由此可见发行人子公司资不抵债风险较为可控。

2、子公司股权被频繁划转的风险与对策

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

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

未来，发行人将积极沟通全资股东及实际控制人，明确自身资产

整合方向，减少不必要的资产划转事项，避免因国有企业股权结构的划转对自身资产规模、经营状况以及盈利能力产生影响。鉴于发行人的重要地位及承担的重任，近三年发行人净资产呈逐年增长的态势，预计未来发行人将受到股东及实际控制人的持续支持，仍将持续注入资产。截至2021年6月末，发行人实际控制人无将发行人子公司股权划出计划。未来若发行人子公司被划出，发行人将按约履行相应的信息披露义务。

（四）政策风险与对策

1、产业政策风险与对策

发行人作为新昌县城市基础设施的重要主体，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

2、经济周期风险与对策

发行人负责新昌县城市基础设施建设工作，而城市基础设施建设的投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市工程建设、土地整理和开发投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

近年来，我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展，在一定程度上抵消了经济周期的影响。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

第二条 债券发行条款

本次债券为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照上海证券交易所、中央国债登记结算有限责任公司及全国银行间债券市场的有关规定执行。

本次债券的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

（一）**发行人**：新昌县城市建设投资集团有限公司。

（二）**债券名称**：2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）（简称“21新昌债02”）。

（三）**注册文件**：本期债券已取得国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕34号”文注册通知。

（四）**发行总额**：本次债券共获批16亿元，分期发行，已发行6亿元，本期为第二期，发行规模人民币10亿元。

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

（六）**债券面值**：人民币100元。

（七）**发行价格**：按债券面值发行。

（八）**债券利率**：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券在债券存续期内前五年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券

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

（九）还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本。

（十）发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。

（十一）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结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十二）承销方式：承销团余额包销。

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

（十四）债券形式及托管方式：实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十五）发行期限：五个工作日，自发行首日至 2021 年 8 月 25 日。

（十六）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 8 月 18 日。

（十七）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 8

月 19 日。

（十八）起息日：自 2021 年 8 月 24 日起计息，本期债券存续期内每年的 8 月 24 日为该计息年度的起息日。

（十九）计息期限：自 2021 年 8 月 24 日起至 2028 年 8 月 23 日止；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 8 月 24 日起至 2026 年 8 月 23 日止。

（二十）付息日：2022 年至 2028 年每年的 8 月 24 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 8 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（二十一）兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 8 月 24 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 8 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计息）。

（二十二）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

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

（二十四）信用级别：上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA+。

（二十五）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易所或其他主管部门提出交易流通申请。

（二十六）债权代理人：杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行。

（二十七）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。

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

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

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

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

二、发行批准情况

本期债券已取得国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕34号”文注册通知。

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

本期债券经新昌城市建设投资集团有限公司董事会决议决定

申请公开发行。

三、发行安排

（一）债券发行安排

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）申购和配售办法说明》中规定。

（二）登记托管安排

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见“2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）发行网点表”。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见“2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）发行网点表”。

2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）发行

网点表

公司名称	地址	联系人	联系电话
▲国信证券股份有限公司	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦5层	纪远亮	010-88005083
▲财通证券股份有限公司	浙江省杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2002室	张恋	0571-87220821
▲浙商证券股份有限公司	杭州市江干区五星路201号	余剑霞	0571-87901941

参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规和登记托管机构有关规定进行债券的转让和质押。

（三）上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的8月24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8月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

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

上发布的付息公告中加以说明。

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款由投资者承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券的兑付日为2028年8月24日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年8月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计息）。

2、未上市债券本金的支付通过债券托管机构办理；已上市或交易流通债券本金的支付通过登记机构和有关机构办理。本期债券本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，

投资者同意并接受这种安排。

（四）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（五）投资者同意杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（七）对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规

则》的规定作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

第三条募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券拟募集资金 10.00 亿元，其中 8.40 亿元用于新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目，1.60 亿元用于补充公司营运资金。

本期债券募集资金用途概况如下表所示：

本期债券募集资金项目列表

序号	募集资金投资项目名称	项目单位	拥有项目单位股权	项目总投资额（万元）	拟使用债券资金（万元）	资金使用比例
1	新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目	新昌县城市建设开发有限公司	100.00%	150,748.10	84,000.00	55.72%
2	补充营运资金	-	-	-	16,000.00	
合计				150,748.10	100,000.00	-

新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目总投资额 150,748.10 万元，拟使用债券资金 105,000.00 万元，资本金 45,748.10 万元，为自有资金。

新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目的经营主体为新昌县城市建设开发有限公司，为发行人 100%持股的全资子公司，拥有地下综合管廊项目特许经营权，收入归属于新昌县城市建设开发有限公司，可用于本期债券本息的偿付，合法合规。

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

二、募集资金投资项目审批情况

（一）新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目

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

新昌县自然资源和规划局已于2020年8月19日出具了《关于新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目无需新增建设用地说明》，说明了该项目无需出具用地预审意见。

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

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

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

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

入廊费收费标准（一次性计费按年收取）

收入名称	管道直径 DN (mm)	管道数量 (Km)	单价 (元/米)	收入 (万元)	备注
入廊费					一次性计费按十年支付
给水管入廊费	DN800	70	6000	42000.0	按两排管道计算

燃气管入廊费	DN150	35	2500	8750.0	
供电管入廊费	32孔	35	320	35840.0	每孔每米320元
通信管入廊费	24孔	35	250	21000.0	每孔每米250元
污水管入廊费	DN600	70	4500	31500.0	按两排管道计算
直饮水管入廊费	DN200	70	3200	22400.0	按两排管道计算
小计				161490.0	

维护费用收费标准（每年收取）

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

三、募集资金投资项目建设情况

（一）新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目

1、建设内容和规模

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

该项目建设的位置如下图所示：

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

该项目管廊单位造价为 3,250.00 万元/千米。

2、项目法人单位

新昌县城市建设开发有限公司。

3、项目的必要性、经济效益和社会效益

（1）完善城市基础设施

根据新昌县城市规划，该项目所在区域将成为新昌县新城区。目前，该片区市政基础设施落后，较多企业在半空及地下铺设了很多临时线缆，缺乏整体规划，与城市发展目标严重脱节，从完善城市基础设施以及促进全新城区经济发展的角度出发，本项目的建设十分紧迫。

（2）推进高质量城镇化建设

改革开放以来，我国城镇化进程明显加快。人口大规模向城市

单向涌入，交通、供电、供水、能源等基础设施承载力往往跟不上增长的需求。

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

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

（3）提高土地利用率

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

（4）提升城市品位、加快城市发展

综合管廊是新型城市市政基础设施建设现代化的重要标志之一，避免了由于埋设或维修管线而导致路面重复开挖的问题，由于管线

不接触土壤和地下水，因此避免了土壤对管线的腐蚀，延长了使用寿命，它还为规划发展的需要预留了宝贵的地下空间。同时也是积极响应“一流的规划、一流的设计、一流的建设、一流的质量”的建设要求。本项目以超前的地下综合管廊规划设计解决乱建乱挖、建设用地紧张、道路交通拥挤、城市基础设施不足和拆迁困难等问题，提升新昌县城市品位，美化城市和增强城市功能，增强对城市投资的吸引力，加快城市的发展。

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

（5）便于管线维护，减少城市环境影响

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

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

综上所述，本项目的建设完善城市基础设施、推进高质量城镇化建设、提高土地利用率、提升城市品位、加快城市发展、便于管

线维护，减少对城市环境的影响。因此，本项目的建设是迫切、必要的。

4、开工时间及建设期限

本项目建设期目前预计为 36 个月，计划于 2020 年 12 月前完成前期准备工作，于 2021 年 1 月正式开工，计划于 2023 年 12 月竣工及交付，项目运营期 20 年（不含建设期）。截至 2021 年 5 月末，本项目已发生前期费用约 0.30 亿元，投资进度为 2.01%。项目运营期 20 年（不含建设期）。

四、募集资金投资项目盈利性分析

本期债券募投项目收入来源均不涉及财政部补贴。

（一）新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目

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

1、入廊费（将管廊管位租给各使用单位，并收取租金）

（1）给水管入廊费

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

（2）燃气管入廊费

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

（3）供电管入廊费

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

（4）通信管入廊费

通信管管位共 24 孔，长 35km，入廊费 2.50 万元/（千米*孔），每年共收取 2,100.00 万元。

（5）污水管入廊费

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

（6）直饮用水管入廊费

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

2、维护费

（1）给水管维护费

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

（2）燃气管维护费

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

（3）供电管维护费

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

（4）通信管维护费

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

（5）污水管维护费

污水管管位长 70km，维护费 10.00 万元/（千米*年），每年收入合计 700.00 万元。

（6）直饮用水管维护费

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

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

项目收入汇总表如下：

序号	收入名称	管道直径 DN (mm)/孔	管道数量 (Km)	单价 (万元/ 千米)	收入(万 元/年)	备注
1	入廊费					一次性计费按十年支付
1.1	给水管入廊费	DN800	70	60.00	4,200.00	
1.2	燃气管入廊费	DN150	35	25.00	875.00	
1.3	供电管入廊费	32 孔	35	3.20	3,584.00	每孔每米 320 元
1.4	通信管入廊费	24 孔	35	2.50	2,100.00	每孔每米 250 元
1.5	污水管入廊费	DN600	70	45.00	3,150.00	
1.6	直饮用水管入廊费	DN200	70	32.00	2,240.00	
	小计				16,149.00	
2	维护费					每年收取

2.1	给水管维护费	DN800	70	20.00	1,400.00	
2.2	燃气管维护费	DN150	35	10.00	350.00	
2.3	供电管维护费	32孔	35	16.00	560.00	
2.4	通信管维护费	24孔	35	12.00	420.00	
2.5	污水管维护费	DN600	70	10.00	700.00	
2.6	直饮水管维护费	DN200	70	17.00	1,190.00	
	小计				4,620.00	

该项目收入、成本、净收益情况如下：

单位：万元

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

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

3、存续期及运营期收入、净收益情况

该项目建成后，从存续期第4年起产生收入，债券存续期内（若投资者全额回售，即2025年末）可实现收入41,538.00万元，其中入廊费收入32,298.00万元，维护费收入9,240.00万元，扣除相关税费及各项成本后，预计实现净收益合计约34,912.4万元。入廊费收入中，其中给水管入廊费收入8,400.00万元，燃气管入廊费收入1,750.00万元，供电管入廊费7,168.00万元，通信管入廊费4,200.00万元，污水管入廊费6,300.00万元，直饮水管入廊费4,480.00万元。维护费收入中，其中给水管维护费2,800.00万元，燃气管维护费700.00万元，供电管维护费1,120.00万元，通信管维护费840.00万元，污水管维护费1,400.00万元，直饮水管维护费2,380.00万元。本

期债券利息以 5% 计算，若投资者在第 5 年末行使回售选择权，用于该项目建设的募集资金需偿还利息合计 21,000.00 万元，本金 84,000.00 万元，本息合计 105,000.00 万元，该项目净收益可覆盖用于该项目部分的募集资金产生的债券利息，偿还本息的资金缺口为 70,087.60 万元，发行人将通过日常经营所得及经营利润覆盖，待该项目持续运营可覆盖本息及总投资额。

该项目建成后，债券存续期内（若投资者未回售，即 2027 年末）可实现收入 83,076.00 万元，其中入廊费收入 64,596.00 万元，维护费收入 18,480.00 万元，扣除相关税费及各项成本后，预计实现净收益合计约 69,824.8 万元。入廊费收入中，其中给水管入廊费收入 16,800.00 万元，燃气管入廊费收入 3,500.00 万元，供电管入廊费 14,336.00 万元，通信管入廊费 8,400.00 万元，污水管入廊费 12,600.00 万元，直饮水管入廊费 8,960.00 万元。维护费收入中，其中给水管维护费 5,600.00 万元，燃气管维护费 1,400.00 万元，供电管维护费 2,240.00 万元，通信管维护费 1,680.00 万元，污水管维护费 2,800.00 万元，直饮水管维护费 4,760.00 万元。本期债券利息以 5% 计算，若投资者在第 5 年末未行使回售选择权，用于该项目建设的募集资金需偿还利息合计 29,400.00 万元，本金 84,000.00 万元，本息合计 113,400.00 万元，该项目净收益可覆盖用于该项目部分的募集资金产生的债券利息，偿还本息的资金缺口为 43,575.20 万元，发行人将通过日常经营所得及经营利润覆盖，待该项目持续运营可覆盖本息及总投资额。

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

该项目净现值为 101,310.8 万元，内部收益率为 6.47%。

新昌县人民政府已与 2020 年 11 月召开新昌县棣山新民片区地下综合管廊建设项目建设单位与入廊单位的协调会，已就强制入廊要求和收费情况基本达成一致意见，并出具了抄告单。截至目前，新昌县沃州自来水有限公司和新昌县沃洲排水有限公司已与新昌县城市开发建设有限公司签署了《管廊管位租赁意向协议》，其他管廊管位使用单位的协议预计能在项目建成并产生收益前全部签署完成。

五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号），以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：

第一，发行人已在杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行设立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中，

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

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

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

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

六、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务，募投项目收入优先用于偿还本次债券本息。发行人承诺在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

第四条 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称：新昌县城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省新昌县七星街道演溪路 491-1 号

办公地址：浙江省新昌县七星街道演溪路 491-1 号

法定代表人：吴康

注册资金：人民币 100,000.00 万元

联系人：王煜华

邮政编码：312500

电话：0575-89385595

传真：0575-86939671

统一社会信用代码：91330624MA288L8C81

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2016 年 9 月 6 日

所属行业：建筑业-土木工程建筑业

经营范围：实业投资，城市维护建设中的基础建设，旧城改造工程
的开发、建设，销售：建筑材料、黄沙、石子、装潢材料（不含
危险化学品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展
经营活动）

发行人是经新昌县人民政府批准设立的国有公司，是新昌县人
民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基
础设施运营主体。发行人承担了供水、污水处理、电力销售等民生

密切相关的业务，在当地的城市发展与运营中承担重要任务，具有重要地位，核心业务涵盖物资销售、城市基础设施建设、土地开发整理、自来水销售、污水处理、市场摊位租赁。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总计 2,903,448.64 万元，负债合计 1,726,338.90 万元，所有者权益合计 1,177,109.74 万元。2020 年度，发行人实现营业收入 174,702.42 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 11,034.08 万元。

截至募集说明书签署日，发行人不存在未决诉讼。

截至 2021 年 6 月 20 日，“信用中国”信息查询发行人，无行政处罚、失信惩戒等不良记录。

发行人近三年无重大违约违规、无重大诉讼的情况。

二、发行人历史沿革

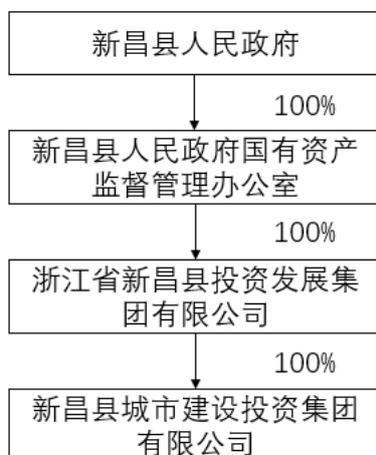
发行人系根据 2016 年 9 月《新昌县人民政府关于组建新昌县城市建设投资集团有限公司的通知》（新政发【2016】31 号）批准组建的国有企业，浙江省新昌县投资发展有限公司（现更名为浙江省新昌县投资发展集团有限公司）持有公司 100% 股权，公司初始注册资本为 5,000.00 万元。

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

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

三、发行人股权及实际控制人情况

（一）发行人股权结构



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

发行人全资股东为浙江省新昌县投资发展集团有限公司，出资比例为 100%。发行人实际控制人为新昌县人民政府。截至募集说明书签署日，发行人股东所持有的公司股份不存在抵质押等受限情况。

四、发行人重要权益投资情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的下属子公司共 28 家，基本情况如下：

截至 2020 年末发行人纳入并表范围的子公司列表

序号	子公司全称	级次	持股比例(%)	
			直接	间接
1	新昌县水务集团有限公司	一级	100.00	
2	新县长诏水电发展有限公司	二级		100.00
3	新昌县沃州排水有限公司	二级		100.00
4	新昌县沃洲自来水有限公司	二级		100.00
5	新昌县沃洲水业工程有限公司	二级		100.00
6	新昌县沃洲原水有限公司	二级		100.00

序号	子公司全称	级次	持股比例(%)	
			直接	间接
7	新昌县儒岙污水处理有限公司	二级		100.00
8	新昌县和沃商贸有限公司	二级		100.00
9	新昌县沃洲农村饮用水管理有限公司	二级		100.00
10	新昌县和业商贸有限公司	三级		100.00
11	新昌县城市建设投资发展有限公司	一级	100.00	
12	新昌县宏成置业有限公司	二级		100.00
13	新昌县国炜新型墙体材料有限公司	二级		51.00
14	新昌县卓成建设有限公司	二级		100.00
15	新昌县立成商贸有限公司	一级	100.00	
16	新昌县益成贸易有限公司	二级		100.00
17	新昌县泰成贸易有限公司	二级		100.00
18	新昌县捷成贸易有限公司	二级		100.00
19	新昌县城市建设有限公司	一级	100.00	
20	新昌县城市开发建设有限公司	一级	100.00	
21	新昌县城乡市政园林建设有限公司	一级	100.00	
22	新昌县城镇物业管理有限公司	一级	100.00	
23	新昌县卓昌贸易有限公司	二级		100.00
24	新昌县城镇污水治理有限公司	一级	100.00	
25	新昌县公共设施管理有限公司	一级	100.00	
26	新昌县兴信建设工程检测中心有限公司	一级	100.00	
27	新昌县创新智能停车管理有限公司	一级	100.00	
28	新昌县智慧城市建设有限公司	一级	100.00	

（一）发行人子公司简介

1、新昌县水务集团有限公司

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

截至 2020 年末，水务集团资产总计 495,170.68 万元，负债合计 220,286.30 万元，所有者权益合计 274,884.37 万元。2020 年度，实现营业收入 18,553.22 万元，净利润 6,339.76 万元。

2、新昌县城市建设投资发展有限公司

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

截至 2020 年末，新昌建投资产总计 1,210,134.21 万元，负债合计 733,699.62 万元，所有者权益合计 476,434.58 万元。2020 年度，实现营业收入 8,315.97 万元，净利润-866.41 万元。

3、新昌县城市开发建设有限公司

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

截至 2020 年末，新昌城开资产总计 956,266.12 万元，负债合计 821,801.58 万元，所有者权益合计 134,464.54 万元。2020 年度，实现

营业收入 68.20 万元，净利润-975.91 万元。

4、新昌县立成商贸有限公司

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

截至 2020 年末，立成商贸资产总计 56,866.25 万元，负债合计 45,826.77 万元，所有者权益合计 11,039.47 万元。2020 年度，实现营业收入 137,164.78 万元，净利润 973.31 万元。

5、新昌县城市建设有限公司

新昌县城市建设有限公司（以下简称“新昌城建”）成立于 2010 年 6 月，经营范围为：承担全县政府性建设项目的建设业主和建设项目管理、全县保障性住房建设。

截至 2020 年末，新昌城建资产总计 56,262.71 万元，负债合计 5,947.17 万元，所有者权益合计 50,315.53 万元。2020 年度，实现营业收入 254.03 万元，净利润 1,207.13 万元。

6、新昌县城乡市政园林建设有限公司

新昌县城乡市政园林建设有限公司（以下简称“新昌市政园林”）成立于 2012 年 12 月，经营范围为：市政公用工程施工、园林绿化工程施工、房屋建筑工程、建筑装修装饰工程、地基与基础工程、城市及道路照明工程、园林古建筑工程、公路交通工程、填埋场项目投资；承担全县政府性建设项目的建设业主和建设项目管理、全县保障性住房建设（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，新昌市政园林资产总计 72,673.02 万元，负债合计 71,933.66 万元，所有者权益合计 739.36 万元。2020 年度，实现营业收入 2,069.85 万元，净利润-646.18 万元。

7、新昌县城镇物业管理有限公司

新昌县城镇物业管理有限公司（以下简称“新昌物管”）成立于 1999 年 8 月，经营范围为：一般项目：物业管理；市政设施管理；园林绿化工程施工；停车场服务；住房租赁；家政服务；住宅水电安装维护服务；日用产品修理；房地产经纪；会议及展览服务；照明器具销售；五金产品零售；建筑材料销售；机械零件、零部件销售；建筑装饰材料销售；日用百货销售；消防器材销售；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；广告设计、代

理；树木种植经营；城市绿化管理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：城市生活垃圾经营性服务；各类工程建设活动；经营民宿；住宅室内装饰装修；林木种子生产经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

截至 2020 年末，新昌物管资产总计 48,213.99 万元，负债合计 48,731.44 万元，所有者权益合计-517.45 万元。2020 年度，实现营业收入 717.03 万元，净利润-268.88 万元。

8、新昌县城镇污水处理有限公司

新昌县城镇污水处理有限公司（以下简称“污水公司”）成立于 2016 年 10 月，经营范围为：污水处理；市政工程、环保工程、土石方工程、古建筑工程、园林绿化工程、房屋建筑工程、地基与基础工程、公路与交通工程、城市道路照明工程、体育设施工程施工；室内外装饰设计施工（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，污水公司资产总计 59,525.01 万元，负债合计 59,517.41 万元，所有者权益合计 7.60 万元。2020 年度，实现营业收入 492.72 万元，净利润 8.00 万元。

9、新昌县公共设施管理有限公司

新昌县公共设施管理有限公司（以下简称“新昌公共设施”）成立于 2013 年 8 月，经营范围为：公共设施管理及维护；公共自行车运营管理服务、公共自行车管理系统开发建设、改造及其设施维护；

设计、制作、代理、发布国内广告；市政基础设施维护、园林绿化养护、城市及道路照明设施维护（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，新昌公共设施资产总计81,546.09万元，负债合计79,135.54万元，所有者权益合计2,410.54万元。2020年度，实现营业收入642.26万元，净利润31.51万元。

10、新昌县兴信建设工程检测中心有限公司

新昌县兴信建设工程检测中心有限公司（以下简称“兴信检测”）成立于1995年2月，经营范围为：许可项目：建设工程质量检测；测绘服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

截至2020年末，兴信检测资产总计1,825.56万元，负债合计78.55万元，所有者权益合计1,747.01万元。2020年度，实现营业收入1,121.19万元，净利润293.41万元。

11、新昌县创新智能停车管理有限公司

新昌县创新智能停车管理有限公司（以下简称“新昌创智”）成立于2013年10月，经营范围为：城区道路机动车停车收费、市容市政服务（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，新昌创智资产总计78,668.35万元，负债合计679.61万元，所有者权益合计77,988.74万元。2020年度，实现营业收入710.37万元，净利润-2,654.06万元。

（二）发行人重要合营企业或联营企业基本情况

截至 2020 年末，发行人重要的合营联营企业基本情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人重要的合营联营企业基本情况

序号	公司名称	直接持股公司	持股比例 (%)	主要经营范围	注册资本 (万元)
1	新昌中法供水有限公司	新昌县水务集团有限公司	50.00	集中式供水等	5,360.00
2	新昌县西桥弄自来水有限公司	新昌县水务集团有限公司	50.00	集中式供水等	1,000.00
3	嵊州市昌州污水处理有限公司	新昌县水务集团有限公司	45.00	污水处理工程	3,500.00
4	新昌县工业园区投资发展集团有限公司	新昌县水务集团有限公司	30.00	实业投资、水利水电工程等	30,000.00
5	新昌城投金地城市运营服务有限公司	新昌县城市建设投资集团有限公司	45.00	城市基础设施运营管理服务	300.00
6	新昌城投浙石油综合能源销售有限公司	新昌县城市建设投资发展有限公司	49.00	售电服务；住宿；烟草制品零售；销售；	20,000

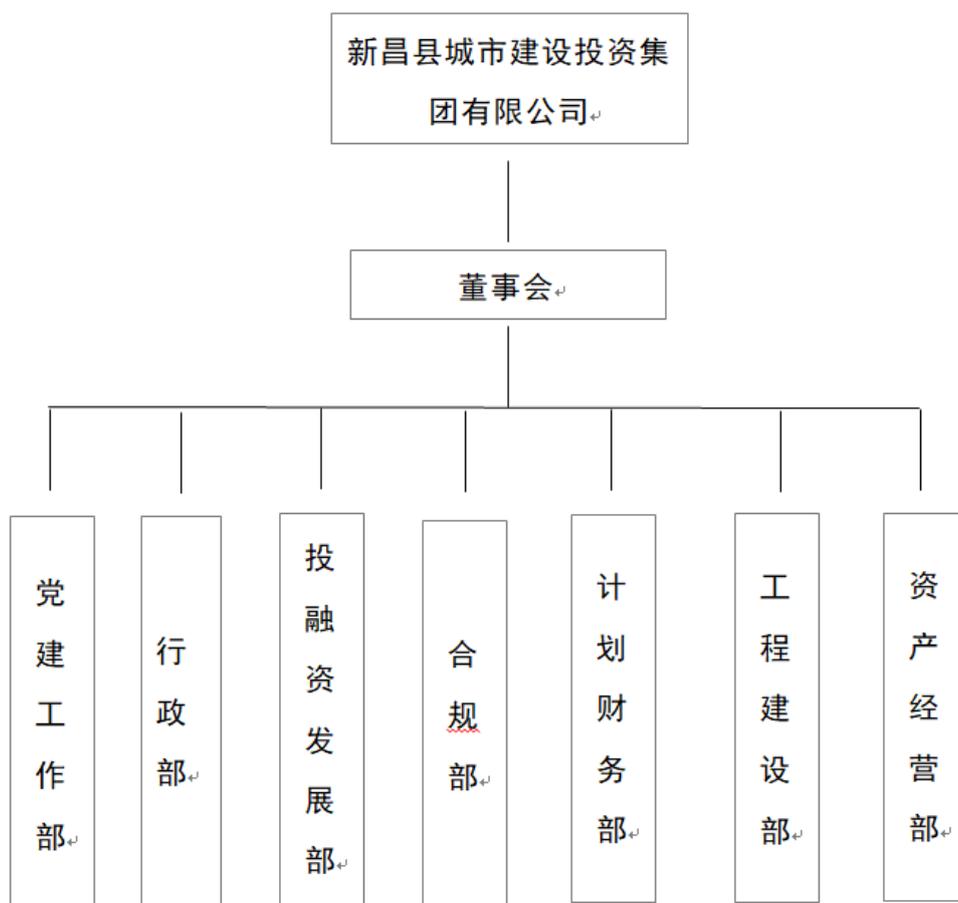
截至 2020 年末发行人重要的合营联营企业基本情况（续）

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	新昌中法供水有限公司	10,943.22	4,554.06	6,389.16	4,566.27	1,015.69
2	新昌县西桥弄自来水有限公司	1,524.04	412.74	1,111.30	297.47	82.28
3	嵊州市昌州污水处理有限公司	7,857.54	4,836.61	3,020.93	43.32	-28.51
4	新昌县工业园区投资发展集团有限公司	2,085,948.37	1,207,582.54	878,365.83	88,722.15	10,826.60
5	新昌城投金地城市运营服务有限公司	134.76	119.23	15.54	522.23	-222.77
6	新昌城投浙石油综合能源销售有限公司	22,939.88	12,939.88	10,000.00	-	-

五、发行人组织架构和公司治理

（一）发行人组织结构



各部门职能范围如下：

1、行政部

（1）负责公司日常文秘、接待、信息、对外宣传与公关、法律、各类会议会务等工作；

（2）负责组织起草公司的重要文稿，修改、审核各职能部门的有关文件和材料；

（3）负责制订公司基本规章制度；

（4）负责公司的档案管理、保密工作、办公用品采购、领用和后勤服务等工作；

（5）负责公司车辆的调度和管理；

(6) 负责拟定公司人员聘用计划，负责公司员工聘用或解聘的程序工作；

(7) 负责公司员工教育、培训工作，负责员工绩效考核工作；

(8) 协助公司党建、纪检、工会和思想政治工作；

(9) 公司其它工作。

2、工程建设部

(1) 负责由公司承建的各项安置房及市政道路桥梁项目建设；

(2) 负责对工程项目的设计单位、施工单位和监理单位进行管理和监督；

(3) 负责做好建设项目前期手续的办理工作；

(4) 负责做好日常安全生产质量管理工作；

(5) 组织由本部门管理建设项目的咨询、设计、监理、施工等合同的轮阅、谈判、审核及签订工作；

(6) 负责执行工程方面的廉政制度；

(7) 其他相关工作。

3、计划财务部

(1) 负责制订公司财务管理制度和会计核算办法，组织公司会计记录、核算、监督的财务管理工作；

(2) 妥善保管和正确使用现金、票据、财务印鉴章，及时整理装订并妥善保管会计凭证、账册等会计资料 and 文件；

(3) 正确按时编制月度和年度财务报表，并按股东要求及时做好财务快报、决算报表等文件的上报工作；

- (4) 负责编制公司的财务预算和决算工作；
- (5) 牵头组织公司资金筹措、资金管理工作，负责公司负债、对外担保、借贷资产的管理工作；
- (6) 参与审查、拟订公司的经济合同、协议，监督工程项目和其他方面的重要合同、协议执行及拨付款情况；
- (7) 定期组织资金、存货、固定资产的盘点清查，确保公司资产的账实相符，并督促其他管理部门对公司资产进行定期的清查核对；
- (8) 根据国家税法规定，按时正确进行纳税申报工作，及时缴纳各种税款，负责与税收机关的协调联系；
- (9) 负责开展会计分析，运用会计数据和资料，定期分析公司资金和财务变化状况，为公司经营决策提供信息；
- (10) 负责对单位财务收支及其有关的经济活动开展内部审计；
- (11) 其他相关工作。

4、资产经营部

- (1) 负责编制市政基础设施和房建项目的预算，审核施工图预算；
- (2) 审核工程进度拨付款申请书，审核工程量清单、审核工程计量，审核设计变更联系单、工程洽商记录；
- (3) 委托工程决算审计，审核工程决算报告，编制建设项目总决算报告；按月会签、报送工程款准备计划；
- (4) 配合各部门提供资金收、支计划的预、决算工作；

- (5) 参与招标、考察、评标；参与竣工验收工作；
- (6) 参与合同管理。

5、投融资发展部

- (1) 负责编制年度开发计划；
- (2) 负责项目立项，负责市政项目设计；
- (3) 负责办理市政项目相关手续；
- (4) 负责办理征地、拆迁协调及临时供水、供电等前期工作；
- (5) 负责经营项目物业管理。

(二) 发行人治理情况

为规范公司的组织和行为，维护公司、股东和债权人的合法权益，根据《公司法》和有关法律、法规规定，结合公司的实际情况，发行人已建立了规范化公司治理结构，依法设立了董事会、监事会和经理层。

公司经新昌县人民政府批准设立，在新昌县工商行政管理局注册登记。公司为有限责任公司，实行独立核算、自主经营、自负盈亏。

1、股东

根据《公司章程》，新昌县城市建设投资集团有限公司为非自然人投资或控股的法人独资公司，由浙江省新昌县投资发展集团有限公司履行出资义务设立，出资比例占公司注册资本的100%。

公司遵守国家法律、法规及《公司章程》规定，维护国家利益和社会利益，接受新昌县国有资产监督管理机构的监管。新昌县国

资办授权公司对其下属企业行使除法定重大事项以外的管理职责。

2、董事会

公司设董事会，成员为3人，其中职工代表1人。非职工代表董事由新昌县国有资产监督管理机构（以下简称“县国资办”）委派，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年。董事会设董事长1人，由县国资办从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- （1）向新昌县人民政府国有资产监督管理办公室报告工作；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制定公司的年度财务预、决算方案；
- （4）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制定公司增加或者减少注册资本的方案；
- （6）拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （7）决定公司内部管理机构的设置；
- （8）制订发行公司债券的方案；
- （9）聘任或解聘公司总经理，根据总经理提名，聘任或解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；
- （10）制定公司的基本管理制度；
- （11）拟订公司章程修改草案。

3、监事会

公司设监事会，成员1人。非职工代表监事会成员由县国资办委派；职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席1

人，由县国资办从监事会成员中指定。监事的任期每届为三年。监事会为公司的内部监督机构，监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、总经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- （3）当董事和总经理的行为损害公司的利益时，要求董事和总经理予以纠正。

4、经理层

公司设总经理 1 人，负责主持工作，由董事会聘任或解聘，对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的经营管理工作，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）拟订公司基本管理制度；
- （5）制订公司具体规章；
- （6）聘任或者解聘其它管理人员；
- （7）公司章程和董事会授予的其他职权。

副总经理列席董事会会议。

（三）发行人独立性情况

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏。公司系新昌县从事城市基础设施投资和运营主体，其主要职能是承担新昌县的土地开发和城市基础设施项目的投资、融资、建设、

运营和管理任务。企业的行业性质和运营模式决定其与地方政府有着紧密联系，但是公司作为新昌县主要的经营实体，对公司有着明确的定位和发展规划，公司在资产、业务、机构、人员和财务等各方面保持独立。

1、业务方面

发行人具备独立自主的经营能力。在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，在业务经营过程中，均无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

2、人员方面

发行人的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。发行人的财务人员未在实际控制人及其控制的其他企业中兼职。发行人按照国家的劳动法律、法规及有关规定制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3、资产方面

发行人资产独立、权属清晰，公司对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东未占用、支配公司资产，未发生挪用公司资金问题，未发生将公司股权进行质押、土地进行抵押的情况，公司也不存在为控股股东担保事项。公司以其全部资产对公司债务承担责任。

4、机构方面

发行人的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。发行人机构与实际控制人机构均各自独立，不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。发行人董事会是公司的决策机构，对出资人负责。发行人的总理由董事会根据出资人的意见决定聘任。总经理对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作。

5、财务方面

发行人设有独立的财务部门，具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，发行人根据企业会计准则和《企业会计制度》的规定以及公司实际，建立了较为健全的财务管理制度，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。

（四）发行人内部控制制度的建立及运行情况

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

1、预算管理制度

发行人通过制定《新昌县城市建设投资集团有限公司预算管理制度》明确了公司经理全面负责预算管理工作，财务管理部是预算管理的日常执行部门，公司各业务部门与职能部门为预算单位。预算的编制按照分级编制、逐级汇总的程序进行。预算一经审议批准，即对所有预算单位具有约束效力，各单位所有筹资、投资及其他财务经营行为皆需按照预算严格执行，从而保证发行人资金筹集和使用的计划性，为对外融资的及时归还提供制度保障。

2、财务管理制度

在财务管理方面，该公司制定了《新昌县城市建设投资集团有限公司财务管理制度》，明确了原始凭证管理、会计核算、流动资产管理、长期资产管理、收入管理、成本费用管理等方面的操作规范和管理要求。

发行人严格按照制度的规定予以执行。通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害。

3、重大投、融资决策制度

为加强公司对外投资活动的管理，保证对外投资活动的规范性、合法性和效益性，在投资管理方面，该公司制定有《新昌县城市建设投资集团有限公司投融资管理内部制度》，对投融资管理原则和控

制目标、风险管理、分工与授权、融资管理的决策与实施等工作做出了明确规定。

4、担保管理制度

为了规范担保行为、控制财务和经营风险、保护公司及下属子公司财务安全，维护股东和其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等法律法规及相关规范性文件和发行人《公司章程》的规定，发行人制定了《新昌县城市建设投资集团有限公司对外担保管理制度》。该制度对公司对外担保应履行的流程，存档资料、检查程序和核对程序做了明确的规定。同时对对外担保决策履行前应掌握的债务人资信情况、利益和风险调查事项等具体要求做了明确规定，对公司可能发生的代偿事件及追偿要求及计划做了详细规定。

5、关联交易制度

为规范公司的关联交易行为，发行人制定了《新昌县城市建设投资集团有限公司关联交易管理制度》，对关联方的资金往来及交易做出规定，规定关联交易时遵循公平合理的原则，以市场公允价格为基础。公司依据《关联交易管理办法》及相关法律、法规对关联交易进行判断和认定，并依据关于关联交易审议及核准权限的规定提交董事会表决。若公司违背关于关联交易的规定，董事会成员可就此提议召开董事会讨论。

6、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

为加强对各下属子公司的管理，建立有效的控制机制，对公司

的运作进行风险控制，提高公司整体运作效率和抗风险能力，发行人制定了《新昌县城市建设投资集团有限公司子公司管理制度》，从规范运作、人事管理、财务管理、投资管理、审计监督、考核奖惩、重大信息报告和信息披露等方面对控股子公司进行了管理规范，从制度上保证各控股子公司遵守发行人关于公司治理、财务管理、对外投资等各方面的要求。

7、信息披露制度

为规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及相关法律法规，公司制定了信息披露制度，在信息披露的基本原则、内容及标准、信息披露流程、信息披露的责任划分、保密措施等方面进行了详细规定。公司将根据该制度，定期披露财务信息，在债务融资工具存续期内，发生可能影响偿债能力的重大事项时，及时向市场披露临时报告。

8、突发事件应急管理制度

为了加强公司突发事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大程度降低突发事件造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，发行人制定了《新昌县城市建设投资集团有限公司突发事件应急管理制度》。突发事件应急管理制度适用于公司内突然发生，严重影响或可能导致或转化为严重影响生产、营销、

市场稳定的公司紧急事件的处置。公司设立了突发事件处置工作领导小组，应急领导小组是公司突发事件的管理以及处置工作的领导机构，统一领导公司突发事件应急处理，就相关重大问题作出决策和部署。突发事件应急管理制度规定了突发事件的预警和预防机制，对不同的突发事件采取相应的应急处置，并明确了突发事件的责任追究。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下表所示：

姓名	职务	性别	出生年份	任期
吴康	董事长兼总经理	男	1974	2020年09月至今
周建瑛	董事	女	1976	2016年09月至今
吕斌	董事	男	1981	2016年09月至今
张平	监事	男	1978	2020年11月至今

（一）董事

吴康，男，1974年生，硕士学历。曾任新昌县人民法院书记员、新昌县人民法院助理审判员、新昌县人民法院大市聚人民法庭副庭长、新昌县人民法院执行裁决庭副庭长、新昌县人民法院执行局副局长、执行庭庭长、执行综合科科长、新昌县人民法院澄潭人民法庭庭长、新昌县政府法制办公室副主任、县政府办公室党组成员、新昌县委外事工作委员会办公室专职副主任、县政府办公室党组成员、新昌县人民政府办公室党组成员、副主任。现任新昌县城市建设投资集团有限公司法定代表人、董事长及总经理。

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

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

（二）监事

张平，男，1978年生。历任新昌县城关镇物业管理有限公司总经理、新昌县城乡市政园林建设有限公司董事长、新昌县城市开发建设有限公司董事长、新昌县城市建设投资集团有限公司行政部经理。现任新昌县城市建设投资集团有限公司监事。

（三）高级管理人员

吴康，公司总经理，简历请参见公司董事情况。

（四）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

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员兼职情况如下：

姓名	兼职公司	职务
张平	新昌县城市建设投资发展有限公司	执行董事兼总经理
	新昌县城市建设投资集团有限公司	监事
	新昌城投金地城市运营服务有限公司	董事长
	新昌县国炜新型墙体材料有限公司	监事会主席

七、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人是经新昌县人民政府批准设立的国有公司，是新昌县人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体。发行人承担了供水、污水处理、电力销售等民生密切相关的业务，在当地的城市发展与运营中承担重要任务，具有重要地位，核心业务涵盖物资销售、城市基础设施建设、土地开发整理、自来水销售、污水处理、市场摊位租赁等。2018-2020年，发行人的主营业务收入分别为27,699.35万元、128,342.14万元和174,702.42万元。具体构成如下表所示：

发行人2018-2020年度主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

年度	营业收入	营业成本	营业毛利润	营业毛利率
2020年度	174,702.42	181,523.19	-6,820.78	-3.90%
2019年度	128,342.14	133,074.36	-4,732.21	-3.69%
2018年度	27,699.35	34,062.34	-6,362.99	-22.97%

2020年度公司各板块营业收入构成及毛利率情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
自来水销售	5,980.87	7,261.30	-1,280.43	-21.41%
污水处理费	3,322.12	15,704.82	-12,382.70	-372.73%
工程结算	5,232.77	4,344.89	887.87	16.97%
电力销售	785.14	866.29	-81.15	-10.34%
食品销售加工	587.39	523.59	63.81	10.86%
房屋租赁服务	2,607.27	922.03	1,685.24	64.64%
工程代建	7,293.58	6,703.24	590.34	8.09%
检测业务	1,121.19	251.85	869.34	77.54%
停车费	885.43	585.84	299.59	33.84%

物资销售	146,421.70	144,123.95	2,297.75	1.57%
其他	464.95	235.39	229.55	49.37%
合计	174,702.42	181,523.19	-6,820.78	-3.90%

2019年度公司各板块营业收入构成及毛利率情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
自来水销售	6,348.92	7,547.90	-1,198.98	-18.88%
污水处理费	3,629.46	13,512.96	-9,883.49	-272.31%
工程结算	6,986.61	5,335.49	1,651.12	23.63%
市场摊位租赁服务	3,100.39	1,980.73	1,119.66	36.11%
电力销售	1,211.27	910.46	300.81	24.83%
房屋租赁服务	1,293.64	544.10	749.54	57.94%
工程代建	3,027.52	2,784.72	242.80	8.02%
检测业务	952.41	218.09	734.32	77.10%
停车费	571.20	265.12	306.08	53.59%
物资销售	101,043.67	99,701.18	1,342.49	1.33%
其他	177.03	273.60	-96.57	-54.55%
合计	128,342.14	133,074.36	-4,732.21	-3.69%

2018年度公司各板块营业收入构成及毛利率情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
自来水销售	6,349.02	7,219.76	-870.74	-13.71%
污水处理费	3,613.69	12,671.40	-9,057.71	-250.65%
工程结算	10,900.28	8,442.04	2,458.24	22.55%
市场摊位租赁服务	3,567.26	2,422.11	1,145.16	32.10%
电力销售	233.09	877.50	-644.42	-276.47%
房屋租赁服务	276.11	363.08	-86.97	-31.50%
检测业务	462.86	-	462.86	100.00%
停车费	342.13	-	342.13	100.00%
物资销售	1,646.67	1,629.07	17.60	1.07%
其他	308.25	437.38	-129.13	-41.89%

合计	27,699.35	34,062.34	-6,362.99	-22.97%
----	-----------	-----------	-----------	---------

（二）发行人主营业务经营模式

1、工程代建业务

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

截至2020年末，发行人主要在建的代建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目类型	建设期限	是否代建	2020年末余额	总投资额
鼓山公园拆迁项目	拆迁、基建项目	2014.1-2022.12	是	10.08	18.34
人民路西延项目	交通项目	2016.5-2023.4	是	6.42	6.89
眉岱填埋场工程	垃圾处理项目	2014.9-2023.6	是	2.70	4.50
湖滨一路延伸工程项目	交通项目	2016.10-2023.6	是	2.97	3.00
城北大桥至城东大桥二期	交通项目	2016.8-2023.8	是	2.56	2.92
合计				24.73	35.65

2018年，发行人暂未实现工程代建业务收入，原因系代建项目建设周期较长，项目完工后仍需竣工验收后方进入决算支付期，因此资金回笼期也较长，故2018年暂未实现收入。2019年、2020年，发行人有部分工程验收移交并分别实现工程代建收入3,027.52万元和7,293.58万元（已移交并实现收入的这部分工程已不在发行人账面上）。发行人工程项目账面金额较大，报告期内工程代建收入较小，发行人工程代建业务回款较慢。鉴于此，发行人将采取以下应对措施：

- （1）与委托方及当地部门积极沟通，推动工程验收、结算进程。
- （2）加强工程管理，适当、合理缩短施工、验收周期。

(3) 合理安排融资、偿债计划，避免集中兑付，保证公司充沛的经营所需资金，防止公司因工程代建业务回款周期不确定而影响正常运营。

2、工程施工业务

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

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

2018-2020年，发行人实现工程施工收入10,900.28万元、6,986.61万元和5,232.77万元，报告期内发行人实现的收入大部分已经回款。2019、2020年度承接的项目较少，导致收入下降。

截至2020年末，发行人报告期内主要已完工工程施工项目情况

如下：

单位：万元

项目	客户名称	已确认收入	已回款金额
S19-199 浙江三花智成房地产开发有限公司(三花景成府)安装项目	浙江三花智成房地产开发有限公司	256.82	256.82
S20-343 十九峰景区发展有限公司(三江口)安装项目	新昌县十九峰景区发展有限公司	250.17	250.17
S16-655 新昌县工业区发展公司华宇置业及绿诚总管和塔山泵站	新昌县工业区发展有限公司	158.78	158.78
S20-091 新昌县凯元置业有限公司(和兴家园)安装项目	新昌县凯元置业有限公司	147.61	147.61
S20-311(与 S19-468 为同一个项目)绍兴市高泽房地产有限公司(天澜府)安装项目	绍兴市高泽房地产开发有限公司	131.19	131.19
2017-001 外接沃洲镇人民政府(大市聚镇供水总管工程)安装项目	新昌县沃洲镇人民政府	128.12	128.12
外接 2019-01 新镜线污水工程新昌县捷诚公路建设有限公司	新昌县捷诚公路建设有限公司	115.60	115.60
S20-161 浙江安居住工建设发展有限公司(南明新村安置房)安装项目	浙江安居住工建设发展有限公司	98.65	98.65
S19-372 华佳房地产开发有限公司(麒麟府)安装项目	新昌县华佳房地产开发有限公司	98.17	98.17
S20-234 诚茂丽都房地产开发有限公司(香格里拉公馆)安装项目	新昌县诚茂丽都房地产开发有限公司	91.74	91.74
S18-477 富高置业有限公司安装项目	新昌县富高置业有限公司	90.83	90.83
2019-02 外接大明市建设发展公司(大明市新区 1#泵站西侧)安装项目	新昌县大明市建设发展有限公司	87.16	87.16
2019-02 外接大明市建设发展公司(大明市新区 1#泵站西侧)安装项目	新昌县大明市建设发展有限公司	87.16	87.16
S20-311(与 S19-468 为同一个项目)绍兴市高泽房地产有限公司(天澜府)安装项目	绍兴市高泽房地产开发有限公司	83.54	83.54
S20-161 浙江安居住工建设发展有限公司(南明新村安置房)安装项目	浙江安居住工建设发展有限公司	83.00	83.00
S18-477 富高置业有限公司安装项目	新昌县富高置业有限公司	82.57	82.57
S19-206 中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司(大明市新区公寓房安置项目)安装项目	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	82.57	82.57
S18-477 富高置业有限公司安装项目	新昌县富高置业有限公司	82.19	82.19

S17-620 工业园区投资发展集团有限公司初丝湾采石路工程款	新昌县工业园区投资发展集团有限公司	77.35	77.35
S16-586 丽城房地产开发有限公司潜溪壹号公馆一期安装项目	新昌县丽城房地产开发有限公司	75.97	75.97
收中法供水有限公司 DN800 原水管复线工程(三洞匣至猪山脚)工程款	新昌中法供水有限公司	69.61	69.61
S16-372 七星街道办事处(土谷庙村赵家自然村礼泉小学)安装项目	新昌县七星街道办事处	67.96	67.96
2019-02 外接大明市建设发展公司(大明市新区 1#泵站西侧)安装项目	新昌县大明市建设发展有限公司	60.02	60.02
市政养护工程	新昌县市政工程建设管理办公室	703.02	703.02
绿化养护工程	新昌县园林绿化管理局	566.04	429.40
2018 年城区环境提升工程——新昌县体育场、青少年宫附属绿地景观提升工程	新昌县住房和城乡建设局	175.55	175.55
S18-044 绍兴恒昇房地产开发有限公司安装项目	绍兴恒昇房地产开发有限公司	446.62	446.62
S19-116 达海房地产有限公司安装项目	达海房地产有限公司	394.50	394.50
S19-089 浙江金城控股集团有限公司安装项目	浙江金城控股集团有限公司	168.12	168.12
王泗洲村村民委员会安装项目	王泗洲村村民委员会	124.31	124.31
S19-051 大族置业有限公司安装项目	大族置业有限公司	120.78	120.78
S19-206 中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司安装项目	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	113.87	113.87
S19-370 雅宝房地产开发有限公司安装项目	雅宝房地产开发有限公司	101.08	101.08
合计		5,420.67	5,284.03

3、物资销售业务

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

发行人 2018 年度物资销售业务主要供应商及采购金额明细如下：

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

发行人 2019 年度物资销售业务主要供应商及采购金额明细如下：

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

发行人 2020 年度物资销售业务主要供应商及采购金额明细如下：

供应商名称	采购金额（万元）
宁波宝都商贸有限公司	98,553.56
宁波大榭开发区京都物资有限公司	32,887.07
浙江企坤钢铁有限公司	17,537.12
浙江企坤供应链管理有限公司	2,451.66
杭州路加钢铁有限公司	2,086.31
合计	153,515.72

发行人 2018 年度物资销售业务主要客户及销售金额明细如下：

客户名称	销售金额（万元）
中国建筑第八工程局有限公司	609.08
彩建控股集团有限公司	485.59
华锦建设集团股份有限公司	441.37
新昌县金辉建筑安装工程有限公司	45.30
合计	1,581.34

发行人 2019 年度物资销售业务主要客户及销售金额明细如下：

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

客户名称	销售金额（万元）
合计	86,954.03

发行人 2020 年度物资销售业务主要客户及销售金额明细如下：

客户名称	销售金额（万元）
沿海西本供应链南通有限公司	17,499.01
上海三宗实业有限公司	12,587.90
广东金麦新材料有限公司	10,182.83
嵊州市汇通实业有限公司	9,429.31
上海金田铜业有限公司	8,557.51
合计	58,256.55

4、土地开发

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

发行人土地开发整理业务根据出让土地的性质主要分为两类：

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

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

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

2019 年度，发行人持有子公司新昌县七星新区发展有限公司 51% 的股权被划出合并范围。2020 年，新昌县七星新区发展有限公司 51%

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

5、水务业务

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

（1）自来水销售

公司自来水销售业务主要由水务集团下属子公司新昌县沃州自来水有限公司运营，新昌县沃州自来水有限公司为新昌县城唯一供水公司。截至 2019 年末，该公司拥有 3 个自来水厂，7 座增加站，供水管网总长 944 公里，净水供水能力 14 万吨/日，公司供水业务实现全县城区 90 平方公里面积全覆盖，服务人口约 26.5 万人。从供水类型看，生活用水占比 47%，工业用水占比 31%，商业及服务业用水占比 22%。2017-2019 年，发行人分别实现自来水销售收入 6,047.38 万元、6,349.02 万元和 6,348.92 万元。

（2）污水处理

公司污水处理业务主要由水务集团下属子公司新昌县沃洲排水有限公司和绍兴市嵊新首创污水处理有限公司负责，日污水处理规

模达 15 万吨/日，污水输送主管道 45 公里、污水泵站 7 座，日提升总量为 14.4 万吨/日，污水排放标准为国内一级 A 标。2018-2020 年，发行人分别实现污水处理费收入 3,613.69 万元、3,629.46 万元和 3,322.12 万元。

6、市场摊位租赁

发行人市场摊位租赁业务主要由新昌县公共服务集团有限公司负责运营，物业类型主要以羊毛衫市场、农贸市场和新昌商城等商业物业为主，出租比例约为 96%。2018 年、2019 年和 2020 年，公司市场摊位租赁业务收入分别为 3,567.26 万元、3,100.39 万元和 0 万元，毛利率分别为 32.10%、36.11%和 0%，2019 年毛利率下降主要系摊位费下降。

2019 年 12 月，新昌县公共服务集团有限公司已被无偿划转至新昌县交通投资集团有限公司，2020 年起，公司将不再产生市场摊位租赁收入。

（三）发行人所在行业现状和发展前景

1、城市基础设施建设行业

城市基础设施建设行业一直以来都是国民经济发展的支柱行业之一，其行业关联度高、自身产业链长、社会影响力强，在国内也一直保持着快速良好的发展态势。就全国而言，截至 2019 年末，全年国内生产总值 1,015,986 亿元，比上年增长 2.3%；全国固定资产投资（不含农户）518,907 亿元，比上年增长 2.9%。全年全社会建筑业增加值 72,996 亿元，比上年增长 3.5%。建筑业为国民经济健康持续

发展做出了重要贡献。

随着我国城市化进程不断加快，城市化水平不断提高。据国家统计局发布的最新数据显示，截至 2020 年末，常住人口城镇化率超过 60%。城镇化率城市建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。

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

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

2、建材销售行业

（1）行业概况

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

钢铁行业去产能深入推进，国内钢铁行业提前完成了5年化解过剩产能1-1.5亿吨上限目标，市场环境明显改善，企业效益明显好转。随着经济效益好转，利润同比大幅度增加。价格方面。2019年，国内综合钢材价格呈现区间震荡运行，中钢协数据显示综合钢价均价约4,100元/吨。产量方面，国家统计局发布数据显示，2019年全国粗钢产量9.9634亿吨，同比增长8.3%，钢材产量12.0477亿吨，同比增长9.8%。从数据来看，粗钢日均产量自4月份开始，连续3个月刷新历史新高。进出口方面，海关总署数据显示，2019年1-12月，我国钢材进口量达到1,230万吨，累计下降6.5%；2019年1-12月，我国钢材出口量达到6429万吨，累计下降7.3%。

水泥行业总体运行平稳，但区域间市场分化较为明显。从供给端来看，行业错峰生产延续常态化，国家环保管控维持高压态势，

矿山综合整治进一步加强，推动落后产能加速退出，但部分新增产能投产对局部市场带来一定影响。从需求端来看，全国固定资产投资增速企稳回升，基建投资保持低速平稳增长，房地产投资仍保持快速增长，但增速持续小幅回落。根据国家统计局数据显示，2019年，全国累计水泥产量23.3亿吨，同比增长6.1%，行业盈利保持较好水平。

（2）行业发展趋势

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

②环保压力促转型升级水泥和钢材都属于环保压力较大的产业，环保改造需要投入大量资金，企业的采购费用、环保费用、运营费用预计在国家环保政策趋严的大环境下将有不同程度上升。要继续高度重视环境保护，优化生产方式，确保生产经营的严肃性和纪律性，持续推进降本增效工作。进一步加大考核力度，对完成目标的加大奖励力度，对未完成目标的及时进行考核和追责。全面加强环

境风险管控，细致梳理环保危险源点，实现源头控制。加强环保设施的运营维护，强化内部有效监管，筑牢污染物达标排放的环保底线。

3、水务行业

（1）行业概况

①中国水资源状况

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

②中国水务行业概况

随着中国经济持续增长、城镇化加快，以及居民生活水平不断提高，公共基础设施改造及建设，尤其是市政水务行业的基础设施改造及建设已成为中国经济可持续发展的瓶颈。一直以来，市政水务基建投资由国家或地方政府全权负责。然而，仅由地方政府投资已不足以满足水务设施建设的巨大需求。为解决水务行业投资不足、技术滞后和运营低效等问题，中国政府不断采用以市场为导向的方

法，引入社会资本投资水务行业。

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

（2）水务市场构成

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

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

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

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

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

（3）供水行业

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

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

（4）污水处理行业

污水处理对于环境保护和居民生活安全非常重要，是关乎国计民生的重要基础行业。我国是一个人均水资源匮乏的国家，加之，随着我国工业化和城镇化的推进，日趋严重的水污染不仅降低了水

体的使用功能，进一步加剧了水资源短缺的矛盾，对中国正在实施的可持续发展战略带来了严重影响，而且还严重威胁到城市居民的饮水安全和人民健康。

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

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

（5）行业发展趋势

①国家相关政策的出台促进了水务行业的发展

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

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

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

此外，2015 年 4 月 16 日，国务院正式发布的“水十条”提出，到 2020 年，全国水环境质量得到阶段性改善，污染严重水体较大幅度减少，饮用水安全保障水平持续提升，地下水超采得到严格控制，地下水污染加剧趋势得到初步遏制，近岸海域环境质量稳中趋好，京津冀、长三角、珠三角等区域水生态环境状况有所好转。到 2030

年，力争全国水环境质量总体改善，水生态系统功能初步恢复。到本世纪中叶，生态环境质量全面改善，生态系统实现良性循环。“水十条”的实施，为水务行业的发展设定了新的行动纲领。

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

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

2019年2月14日，水利部办公厅发布了《关于印发2019年水利政策法规工作要点的通知》，强调加大水行政执法工作力度，抓好长江经济带生产建设项目水土保持监督执法专项行动，统筹推进水资源管理、水利建设市场、水工程管理、水利安全生产等领域监督执法工作。

综上，国家对水务行业日趋重视，近年来相关政策的颁布与实

施，积极引导了水务行业的绿色可持续的健康发展，加速了水务行业的转型升级。

②兼并扩张是水务行业发展的未来趋势

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

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

③县城地区是未来水务行业的重点市场

在全国大部分城市地区，供排水建设已基本趋于完善，但是县城地区的供排水建设才刚刚起步。政府对水务行业的投资重心正从城市地区转向县城地区，县城地区供排水设施投资额占总投资比重和绝对值同时增长。国家投资对县城地区的倾斜，是城镇污水处理和自来水供应产能结构变化的原因之一。

（6）行业发展前景

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

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

具体来说，未来水务行业的发展将呈现如下发展趋势：

①水价改革不断推进

水务行业具备很强的公益性、基础性和战略性，关系居民生活、企业生产和生态环境保护。因此，与完全竞争行业相比较，水务行业受到更多的政府监管的影响。其中，水价是政府宏观调控的主要手段。“十二五”规划指出，我国将继续推进水价改革，完善水资源费、水利工程供水和城市供水价格政策。2010年12月，国家发改委印发《关于做好城市供水价格调整成本公开试点工作的指导意见》和《城市供水定价成本监审办法（试行）》，我国完善水价形成机制、促进水价调整工作规范化、透明化的进程逐步加快。天津、重庆、长沙、广州等全国大中城市陆续上调水价，实行阶梯式水价制度。2012年2月16日，国务院发布的《关于实行最严格水资源管理制度的意见》提出将实行最严格水资源管理制度，严格水资源征收费用和取水审批管理制度，为各地加快水价改革步伐指引了方向。在政策的有力推动下，未来水的资源属性将逐渐体现，水价逐步上调将成定局。

②城市供水管网漏损率有较大改善空间

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

③资本多元化和运营市场化是行业发展的迫切要求

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

④城乡一体化建设需要统筹区域供水

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

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

⑤水务行业的信息化是行业发展的必然趋势

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

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

4、土地开发

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

目前，我国土地开发整理行业呈现市场化趋势，作为政府与市

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

未来，随着我国城镇化潜力仍然较大，土地开发整理业务空间巨大。

（四）发行人地域经济情况

新昌县，隶属浙江省绍兴市，地处浙江省东部，东与宁波市奉化区、宁波市宁海县交界，南边与台州市天台县交界，西南与金华市东阳市、金华市磐安县交界，西、北两面与嵊州市交界，与嵊州市同属新嵊盆地，全县陆域面积1212.7平方千米。2019年11月20日，新昌县乡镇行政区划调整为4个街道、6个镇、2个乡。2020年，全县生产总值实现461.46亿元，全县人均生产总值为106589元（按户籍人口计算），按平均汇率计算折合15453美元。2020年全县总人口为432167人，比上年减少1540人。依托于新昌县发达的经济基础和雄厚的财政实力，发行人主营的各项业务将与当地经济建设形成良好

互动循环，同时内部各项业务之间相互促进推动，最终促进发行人业绩持续增长。

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

新昌县经过多年来的不断探索和发展创新，形成了“以工业为支撑、大企业带中小企业、工业带农业、旅游带三产”的特色县域经济格局。近几年来，新昌县经济和社会持续快速发展，经济总量不断扩大。新昌工业经济全面兴起，特色经济集聚发展，目前已形成新型医药、纺织机械、制冷配件、轴承制造和汽车零部件五大特色产业，是国家科技兴贸创新基地、国家火炬计划医药产业基地，拥有浙江医药（600216.SH）、新和成（002001.SZ）、京新药业（002020.SZ）、三花智控（002050.SZ）、万丰奥威（002085.SZ）、日发精机（002520.SZ）、美盛文化（002699.SZ）、五洲新春（603667.SH）、美力科技（300611.SZ）、捷昌驱动（603583.SH）等 10 家上市公司。

根据中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国县域经济发

展报告（2020）》，在全国县域经济综合竞争力 100 强排名中，新昌县位列第 58 名，表明新昌县的经济状况在全国同类行政级别的地区中较好，且预计未来有较好的发展潜力。

（五）发行人在行业内的地位和竞争优势

1、发行人在行业地位

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

2、发行人的竞争优势

（1）区域位置优势

新昌县地处中国经济最具活力的长江三角洲地区，位于浙江省东部，属绍兴市管辖，东临宁波、南接台州、西连金华、北通杭州，是浙东陆上交通枢纽和浙江实施“四小时经济圈战略”的重要组成部分，距上海市仅有两个半小时车程。2016 年，甬金铁路正式开工；2017 年，杭绍台高铁正式开工；甬金铁路与杭绍台高铁通车后，新昌县区位优势将进一步显现。

新昌县为省级生态县，是中国山水诗、山水画的发祥地，也是浙东唐诗之路、佛教之路、茶道之源的精华所在，生态环境良好，旅游资源丰富，森林覆盖率达 63.8%，曾被白居易称为“东南眉目”。新昌县人文和自然景观达 300 多处，可供旅游面积约 120 平方公里，已逐步形成了“山水文化、唐诗文化、佛教文化、影视文化”四大

品牌。新昌作为全国山区综合开发示范县，是中国名茶之乡、长毛兔之乡、桂花之乡和高山茭白之乡，初步建成了茶叶、花卉、高山蔬菜、杨桐铃木、小京生花生等多个“万亩级”特色基地。

（2）区域竞争优势

新昌县经过多年来的不断探索和发展创新，形成了“以工业为支撑、大企业带中小企业、工业带农业、旅游带三产”的特色县域经济格局。近几年来，新昌县经济和社会持续快速发展，经济总量不断扩大。新昌工业经济全面兴起，特色经济集聚发展，目前已形成新型医药、纺织机械、制冷配件、轴承制造和汽车零部件五大特色产业，是国家科技兴贸创新基地、国家火炬计划医药产业基地，拥有浙江医药（600216.SH）、新和成（002001.SZ）、京新药业（002020.SZ）、三花智控（002050.SZ）、万丰奥威（002085.SZ）、日发精机（002520.SZ）、美盛文化（002699.SZ）、五洲新春（603667.SH）、美力科技（300611.SZ）、捷昌驱动（603583.SH）等10家上市公司。

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

（3）政府补助

鉴于发行人的重要地位与承担的重任，报告期内连续收到政府补助，2017年-2019年分别为17,180.82万元、34,712.17万元和

33,254.71 万元，均为计入其他收益的政府补助，且均已收到。考虑到公司承担的重任，以及对于新昌县经济发展的重要性，预计未来，发行人收到的政府补助有一定的可持续性。

（4）信用水平优势

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

（六）发行人未来发展规划

发行人将按照“十四五”规划目标，坚持经营城市理念，突出成本和效益思想，在做好城市基础设施建设的基础上，推动新昌县经济的发展；努力盘活企业资产，确保国有资产保值增值，促进公司做大做强；创新管理体制和机制，加强监管，规范运行，提高公司管理水平，促使公司快速发展。

发行人将坚持“创业富民、创新强县”的战略定位，以推进转型跨越为主线，以产业转型升级和新型城市化为重点，围绕县政府的建设规划开展核心业务，通过重大城建项目建设资金的筹措和投入以及资本、资产和公用产品的市场化运作，为加速新昌县城市化和城乡协调发展服务。

发行人以实现“以资产为纽带、以项目开发为龙头、以经营管理城市为己任”的现代新型公用事业公司为发展战略，为加快新昌县城市建设做出贡献。

（七）重大资产购买、出售、置换情形

报告期内，发行人不存在影响主营业务和经营性资产实质变更

的重大资产购买、出售、置换情形。

第五条 发行人主要财务状况

本文中 2018-2020 年的财务数据均来源于发行人经审计的财务报告。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告。

一、财务报表编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《发行人会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。报表符合发行人会计准则的要求，真实、完整地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

（一）会计政策变更

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

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

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

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

2018年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表情况如下：

单位：元

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

2019年12月10日，财政部发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号）。发行人于2020年1月1日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

（二）会计估计变更

无。

（三）重大前期差错更正

在发行人2020年度审计报告中，对期初数进行了差错更正，具体情况如下：

会计差错更正的内容	受影响的比较期间报表项目名称	累积影响数（元）
暂估同创家园未付工程款	应付账款	21,529,462.96
投资性房地产首次转换时公允价值大于原账面价值部分	递延所得税负债	-5,382,365.74
投资性房地产首次转换时公允价值大于原账面价值部分	其他综合收益	-16,147,097.22

三、审计情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）¹对发行人 2017-2018 年、2019 年以及 2020 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（会审字[2019]5360号、容诚审字[2020]310Z0413号以及容诚审字[2021]310Z0255号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均来自经注册会计师审计的财务报告。

四、合并报表范围变化

（一）2018 年合并报表范围情况

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

（二）2019 年合并报表范围的变化情况

2019 年度，发行人合并范围新增子公司情况如下：

序号	子公司全称	子公司简称	纳入合并范围原因
1	新昌县创新智能停车管理有限公司	智能停车管理公司	同一控制下企业合并

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

序号	子公司全称	子公司简称	纳入合并范围原因
2	新昌县卓昌贸易有限公司	卓昌贸易公司	新设立
3	新昌县国炜新型墙体材料有限公司	国炜新型材料公司	非同一控制下企业合并

2019年度，发行人合并范围减少子公司情况如下：

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

（三）2020年合并报表范围的变化情况

序号	子公司全称	子公司简称	纳入合并范围原因
1	新昌县和沃商贸有限公司	和沃商贸	新设立
2	新昌县和业商贸有限公司	和业商贸	新设立
3	新昌县捷成贸易有限公司	捷成贸易	新设立
4	新昌县沃洲农村饮用水管理有限公司	农饮用水管理公司	新设立
5	新昌县智慧城市建设有限公司	智慧城市建设公司	新设立

五、发行人报告期内财务会计信息及主要财务指标

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：			
货币资金	301,915.29	263,014.05	280,848.68

项目	2020年末	2019年末	2018年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,638.11	9,703.57	5,302.76
应收票据	226.26	100.00	-
应收账款	30,415.72	17,006.21	3,805.54
预付款项	7,689.39	17,988.10	11,370.27
其他应收款	237,854.35	219,062.49	146,966.67
存货	1,275,108.92	930,391.24	1,319,456.48
其他流动资产	1,043.03	4,285.00	5,093.41
流动资产合计	1,857,891.07	1,461,550.67	1,772,843.81
非流动资产：			
可供出售金融资产	47,402.26	37,180.00	42,180.00
长期应收款	5,517.53	3,300.00	1,845.00
长期股权投资	244,804.91	270,909.43	214,568.32
投资性房地产	531,540.11	96,504.10	102,288.14
固定资产	43,031.55	69,647.60	47,690.35
在建工程	22,863.20	9,023.54	1,416.75
无形资产	149,709.14	152,512.41	70,689.33
长期待摊费用	562.19	333.54	1,209.58
递延所得税资产	126.67	60.38	69.38
非流动资产合计	1,045,557.57	639,471.00	481,956.85
资产总计	2,903,448.64	2,101,021.67	2,254,800.66
流动负债：			
短期借款	405,082.75	306,131.77	73,630.00
应付票据	15,000.00	5,000.00	50,000.00
应付账款	11,966.55	12,048.83	10,488.25
预收款项	1,698.99	280.13	495.77
应付职工薪酬	451.84	462.13	580.35
应交税费	1,344.52	345.44	483.11
其他应付款	45,421.69	97,732.03	217,940.15
一年内到期的非流动负债	132,113.96	125,074.93	115,432.23
流动负债合计	613,080.32	547,075.26	469,049.85
非流动负债：			
长期借款	686,542.42	712,131.90	895,355.71
应付债券	210,983.02	-	-
长期应付款	53,367.76	53,289.35	141,608.85
递延收益	463.42	496.92	530.42
递延所得税负债	10,231.31	8,683.00	20,308.09
其他非流动负债	151,670.67	-	-
非流动负债合计	1,113,258.59	774,601.17	1,057,803.07
负债合计	1,726,338.90	1,321,676.42	1,526,852.92
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00

项目	2020年末	2019年末	2018年末
资本公积	984,496.21	600,347.49	541,633.12
其他综合收益	26,770.18	25,959.90	45,514.36
盈余公积	921.38	90.45	90.45
未分配利润	63,758.68	53,567.52	41,550.69
归属于母公司所有者权益合计	1,175,946.45	779,965.37	728,788.62
少数股东权益	1,163.29	-620.13	-840.88
所有者权益合计	1,177,109.74	779,345.24	727,947.74
负债和所有者权益总计	2,903,448.64	2,101,021.67	2,254,800.66

2、合并利润表

单位：万元

项目	2020年	2019年度	2018年度
一、营业总收入	174,702.42	128,342.14	27,699.35
其中：营业收入	174,702.42	128,342.14	27,699.35
二、营业总成本	206,038.47	153,429.94	48,739.19
其中：营业成本	181,523.19	133,074.36	34,062.34
税金及附加	802.55	869.75	1,138.94
销售费用	484.54	422.05	107.11
管理费用	13,716.48	11,261.51	10,117.18
财务费用	9,511.71	7,802.27	3,313.61
其中：利息费用	13,019.13	12,508.47	4,039.44
利息收入	5,769.83	4,863.32	791.35
加：其他收益	34,186.41	33,254.71	34,712.17
投资收益	4,740.84	4,294.46	3,273.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,683.89	3,288.04	3,015.16
公允价值变动收益	5,075.77	-168.86	2,724.46
资产减值损失	67.57	-171.48	-448.24
资产处置收益	-	0.69	-14.17
三、营业利润	12,734.53	12,121.72	19,207.97
加：营业外收入	2,283.69	555.57	335.85
减：营业外支出	1,379.43	812.06	1,227.57
四、利润总额	13,638.79	11,865.23	18,316.25
减：所得税费用	2,170.01	117.65	1,121.77
五、净利润	11,468.78	11,747.58	17,194.49
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润	11,468.78	11,747.58	17,194.49
2.终止经营净利润			-

（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润	11,034.08	12,016.83	17,434.31
2.少数股东损益	434.70	-269.25	-239.83
六、其他综合收益的税后净额	810.28	27,574.61	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	810.28	27,574.61	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	810.28	27,574.61	-
其他	810.28	27,574.61	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	=	-	-
七、综合收益总额	12,279.06	39,322.19	17,194.49
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	11,844.36	39,591.44	17,434.31
（二）归属于少数股东的综合收益总额	434.70	-269.25	-239.83

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	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	170,728.15	116,122.64	55,826.91
收到的税费返还	-	1.20	-
收到其他与经营活动有关的现金	152,779.38	130,859.81	104,771.71
经营活动现金流入小计	323,507.53	246,983.65	160,598.62
购买商品、接受劳务支付的现金	474,485.65	270,437.02	382,969.40
支付给职工以及为职工支付的现金	8,048.76	9,456.87	8,356.18
支付的各项税费	1,658.79	2,007.01	2,443.53
支付其他与经营活动有关的现金	182,065.78	172,111.36	156,529.75
经营活动现金流出小计	666,258.98	454,012.27	550,298.86
经营活动产生的现金流量净额	-342,751.45	-207,028.63	-389,700.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	46,468.21	20,552.28	17,200.00
取得投资收益收到的现金	635.97	971.29	710.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.97	0.07	38.83
收到其他与投资活动有关的现金	-	490.00	759.68
投资活动现金流入小计	47,106.15	22,013.64	18,709.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	65,864.35	42,026.87	5,301.51
投资支付的现金	8,929.70	19,046.70	19,911.56
支付其他与投资活动有关的现金	-	21,392.56	-
投资活动现金流出小计	74,794.06	82,466.13	25,213.07
投资活动产生的现金流量净额	-27,687.91	-60,452.49	-6,503.59

三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	1,013,820.89	554,764.77	487,608.92
吸收投资收到的现金	-	-	95,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	136,217.75	4,312.76	62,356.91
筹资活动现金流入小计	1,150,038.63	559,077.52	644,965.83
偿还债务支付的现金	604,450.61	168,904.88	84,181.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,642.99	85,771.16	67,332.29
支付其他与筹资活动有关的现金	69,441.93	214,725.00	64,160.46
筹资活动现金流出小计	751,535.53	469,401.05	215,673.82
筹资活动产生的现金流量净额	398,503.10	89,676.48	429,292.01
四、现金及现金等价物净增加额	28,063.74	-177,804.63	33,088.18
加：期初现金及现金等价物余额	44,614.05	222,418.68	189,330.50
五、期末现金及现金等价物余额	72,677.79	44,614.05	222,418.68

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	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	101,905.22	86,855.18	77,458.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,638.11	9,703.57	5,302.76
其他应收款	574,861.47	129,400.68	32,106.98
存货	80,621.95	467.33	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	761,026.75	226,426.76	114,868.40
非流动资产：			
可供出售金融资产	41,822.26	-	5,000.00
长期应收款	2,100.00	2,100.00	-

长期股权投资	236,049.36	275,971.86	302,718.65
固定资产	7,676.28	37.81	39.31
在建工程	-	-	409.74
无形资产	142.11	82.67	-
递延所得税资产	2.22	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	287,792.22	278,192.34	308,167.70
资产总计	1,048,818.98	504,619.10	423,036.10
流动负债：			
短期借款	85,580.40	-	-
应付票据	-	80,000.00	-
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	121.70	172.34	169.41
应交税费	-	12.20	1.22
其他应付款	248,687.79	45,937.17	35,242.30
一年内到期的非流动负债	15,666.67	6,000.00	-
其他非流动负债	-	-	-
流动负债合计	350,056.55	132,121.71	35,412.93
非流动负债：			
长期借款	42,333.33	24,000.00	-
应付债券	170,915.50	-	-
长期应付款	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	29.70	150.30
其他非流动负债	99,436.67	-	-
非流动负债合计	312,685.50	24,029.70	150.30
负债合计	662,742.05	156,151.41	35,563.22
所有者权益：			
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	276,019.17	246,719.17	289,788.65
其他综合收益	-	-	-

专项储备	-	-	-
盈余公积	830.92	-	-
未分配利润	9,226.84	1,748.52	-2,315.77
所有者权益合计	386,076.93	348,467.69	387,472.88
负债和所有者权益总计	1,048,818.98	504,619.10	423,036.10

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入			
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	28.06	4.36	283.42
管理费用	1,781.38	1,224.68	894.00
财务费用	50.54	172.17	218.02
加：其他收益	9,738.00	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	825.48	424.55	132.92
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-128.84	-482.41	601.20
资产减值损失	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,574.67	-1,459.07	-661.33
加：营业外收入	1.17	2.81	0.92
减：营业外支出	298.52	172.30	241.12
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,277.33	-1,628.56	-901.53
减：所得税费用	-31.91	-120.60	150.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,309.24	-1,507.95	-1,051.83
五、综合收益总额	8,309.24	-1,507.95	-1,051.83

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	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	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	254,272.62	30,283.33	30,179.17
经营活动现金流入小计	254,272.62	30,283.33	30,179.17
购买商品、接受劳务支付的现金	80,154.62	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	730.62	755.62	575.11
支付的各项税费	34.47	4.36	283.42
支付其他与经营活动有关的现金	474,349.79	113,637.90	38,986.90
经营活动现金流出小计	555,269.50	114,397.88	39,845.43
经营活动产生的现金流量净额	-300,996.88	-84,114.56	-9,666.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	10,858.21	5,552.28	-
取得投资收益收到的现金	33.85	226.93	77.03
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	10,892.06	5,779.21	77.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,183.03	168.16	231.50
投资支付的现金	6,029.70	15,932.43	12,231.56
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	14,212.74	16,100.59	12,463.06
投资活动产生的现金流量净额	-3,320.68	-10,321.38	-12,386.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	95,000.00
取得借款收到的现金	536,056.80	30,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	29,300.00	80,000.00	3,200.00
筹资活动现金流入小计	565,356.80	110,000.00	98,200.00
偿还债务支付的现金	232,580.40	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,408.81	4,067.55	313.27
支付其他与筹资活动有关的现金	15,500.00	82,100.00	-
筹资活动现金流出小计	261,489.21	86,167.55	313.27
筹资活动产生的现金流量净额	303,867.59	23,832.45	97,886.73
四、现金及现金等价物净增加额	-449.97	-70,603.48	75,834.43
加：期初现金及现金等价物余额	6,855.18	77,458.67	1,624.23

五、期末现金及现金等价物余额	6,405.22	6,855.18	77,458.67
----------------	----------	----------	-----------

（三）发行人主要财务数据和指标

发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	2,903,448.64	2,101,021.67	2,254,800.66
流动资产	1,857,891.07	1,461,550.67	1,772,843.81
负债合计	1,726,338.90	1,321,676.42	1,526,852.92
流动负债	613,080.32	547,075.26	469,049.85
所有者权益	1,177,109.74	779,345.24	727,947.74
营业收入	174,702.42	128,342.14	27,699.35
营业成本	181,523.19	133,074.36	34,062.34
利润总额	13,638.79	11,865.23	18,316.25
净利润	11,468.78	11,747.58	17,194.49
经营活动产生的现金流量净额	-342,751.45	-207,028.63	-389,700.24
投资活动产生的现金流量净额	-27,687.91	-60,452.49	-6,503.59
筹资活动产生的现金流量净额	398,503.10	89,676.48	429,292.01

发行人近三年主要财务指标

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	3.03	2.68	3.78
速动比率	0.95	0.97	0.97
资产负债率（%）	59.46	62.83	67.72
净资产收益率（%）	1.17	1.56	3.01
EBITDA 利息保障倍数	0.46	0.35	0.40
总资产报酬率（%）	1.07	1.12	1.19
存货周转率（次）	0.19	0.12	0.03
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=总负债/总资产

（4）净资产收益率=净利润/平均所有者权益

(5) EBITDA 利息保障倍数= (利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销) / (计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

(6) 总资产报酬率= (利润总额+财务费用的利息支出) / 资产总额平均余额

(7) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

(8) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

(9) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

六、管理层讨论与分析

(一) 资产构成分析

发行人近三年主要资产构成情况

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
流动资产	1,857,891.07	63.99%	1,461,550.67	69.56%	1,772,843.81	78.63%
非流动资产	1,045,557.57	36.01%	639,471.00	30.44%	481,956.85	21.37%
资产总计	2,903,448.64	100.00%	2,101,021.67	100.00%	2,254,800.66	100.00%

发行人自成立以来，通过持续稳健的生产经营活动，资产规模不断壮大，流动资产与非流动资产结构较为合理。2018-2020 年末，发行人总资产分别是 2,254,800.66 万元、2,101,021.67 万元和 2,903,448.64 万元。2020 年末公司总资产规模较 2019 年末增加 802,426.97 万元，主要系公司 2020 年注入投资性房地产和受托代建项目投入增加导致的存货增加。

资产结构方面，发行人流动资产在资产总额中占比较大，2018-2020 年末，发行人流动资产分别为 1,772,843.81 万元、1,461,550.67

万元和 1,857,891.07 万元，流动资产占资产总额比重分别为 78.63%、69.56% 和 63.99%。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产及储备土地使用权。

1、流动资产分析

发行人最近三年的流动资产结构情况如下：

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
货币资金	301,915.29	10.40%	263,014.05	12.52%	280,848.68	12.46%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,638.11	0.13%	9,703.57	0.46%	5,302.76	0.24%
应收票据	226.26	0.01%	100.00	0.00%	-	0.00%
应收账款	30,415.72	1.05%	17,006.21	0.81%	3,805.54	0.17%
预付款项	7,689.39	0.26%	17,988.10	0.86%	11,370.27	0.50%
其他应收款	237,854.35	8.19%	219,062.49	10.43%	146,966.67	6.52%
存货	1,275,108.92	43.92%	930,391.24	44.28%	1,319,456.48	58.52%
其他流动资产	1,043.03	0.04%	4,285.00	0.20%	5,093.41	0.23%
流动资产合计	1,857,891.07	63.99%	1,461,550.67	69.56%	1,772,843.81	78.63%

2018-2020 年末，发行人流动资产分别为 1,772,843.81 万元、1,461,550.67 万元和 1,857,891.07 万元。发行人的流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款构成。存货是流动资产最主要的构成部分。

（1）货币资金

2018-2020 年末，发行人货币资金分别为 280,848.68 万元、263,014.05 万元和 301,915.29 万元，占当年资产总计的比重分别为 12.46%、12.52% 和 10.40%，主要由银行存款构成。截至 2020 年末，

发行人银行存款 296,865.75 万元，占货币资金总额 98.33%。报告期内发行人货币资金余额保持相对稳定。

（2）应收账款

2018-2020 年末，发行人应收账款分别为 3,805.54 万元、17,006.21 万元和 30,415.72 万元，占当年资产总计的比重分别为 0.17%、0.81% 和 1.05%，金额及比例不断增加，主要原因系公司商贸业务增长较快，期末应收货款余额随之增长所致。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司应收账款金额前五名的单位情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	2020 年末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例（%）
浙江省建工集团有限责任公司	货款	51,256,480.41	1 年以内、1-2 年	16.39
中国建筑第八工程局有限公司	货款	50,952,602.40	1 年以内	16.30
中铁物资集团华东有限公司	货款	27,178,646.77	1 年以内	8.69
华锦建设集团股份有限公司	货款	20,359,570.85	1 年以内、1-2 年	6.51
新昌县巨天建材有限公司	货款	14,989,126.05	1 年以内、1-2 年	4.79
合计		164,736,426.48		52.68

（3）预付款项

2018-2020 年末，发行人预付款项分别为 11,370.27 万元和 17,988.10 万元和 7,689.39 万元，占当年资产总计的比重分别为 0.50%、

0.86%和 0.26%，占比较小。2019 年末较 2018 年末增加 58.20%，主要原因系物资销售业务扩大，2019 年预付的钢材采购款增加。2020 年末较 2019 年末减少 57.25%，主要原因系预付的钢材采购款在期末节点减少。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司预付账款金额前五名的单位情况如下：

单位：元

单位名称	2020 年末余额	占预付账款期末余额合计数的比例（%）
宁波宝都商贸有限公司	57,221,379.10	74.42
浙江绍兴白云建设有限公司	5,026,787.00	6.54
浙江企坤供应链管理有限公司	2,308,877.71	3.00
浙江企坤钢铁有限公司	1,739,871.64	2.26
神州交通工程集团有限公司	1,634,440.00	2.13
合计	67,931,355.45	88.34

（4）其他应收款

2018-2020 年末，发行人其他应收款分别为 146,966.67 万元、219,062.49 万元和 237,854.35 万元，占当年资产总计的比重分别为 6.52%、10.43%和 8.19%，占比较大。公司其他应收款 2019 年末较 2018 年末增加 49.06%，主要原因系增加对新昌县启辰物资有限公司、新昌县七星新区发展有限公司和新昌县新高园艺有限公司公司应收款项。2020 年末相较于 2019 年末保持相对稳定。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人 2020 年末其他应收款期末余额前五名的单位情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新昌县启辰物资有限公司	往来款	670,472,000.00	1年以内	29.97	
新昌县七星新区发展有限公司	往来款	619,674,663.43	1年以内	27.69	
新昌县新高园艺有限公司	往来款	215,000,000.00	1年以内、1-2年	9.61	
新昌县工业园区投资发展集团有限公司	往来款	230,252,164.23	1年以内、1-2年、2-3年	10.29	
新昌县长诏水库运行管理中心	往来款	164,499,622.39	1年以内、1-2年、2-3年	7.35	
合计		1,899,898,450.05		84.91	

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

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

（5）存货

2018-2020年末，发行人存货账面价值分别为1,319,456.48万元、930,391.24万元和1,275,108.92万元，占当年资产总计的比重分别为58.52%、44.28%和43.92%。截至2020年末，发行人的存货主要包括开发成本、受托代建项目、林地资产等。发行人2019年末存货较2018年末减少29.49%，主要原因系2019年纳入合并范围子公司的

减少，相应土地资产减少。发行人 2020 年末存货较 2019 年末增加 37.05%，主要原因系开发成本及受托代建项目增加。

截至 2020 年末，公司存货的主要构成如下：

单位：万元

项目	账面价值	占比
原材料	719.46	0.06%
包装物及低值易耗品	23.75	0.00%
周转材料	7.08	0.00%
生物性资产	13.20	0.00%
库存商品	225.07	0.02%
发出商品	1,891.46	0.15%
开发成本	703,336.53	55.16%
受托代建项目	531,856.20	41.71%
林地资产	37,036.16	2.90%
合计	1,275,108.92	100.00%

发行人存货主要为开发成本和受托代建项目，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人开发成本为 703,336.53 万元，占存货的 55.16%，主要为支付的城区区块土地平整等成本，截至 2020 年 12 月 31 日，公司主要开发成本明细如下：

序号	项目名称	项目类型/建设内容	建设期限	已投资金额 (万元)
1	新昌县人民医院迁建工程	土地整理项目	2020.12-2024.12	80,060.00
2	葫芦岙地块	土地整理项目	2018.10-2023.8	36,485.97
3	天姥物业项目	物业项目	2019.11-2021.8	1,109.69
4	城东地块	土地整理项目	2018.8-2023.10	36,797.93
5	广电局地块	土地整理项目	2019.5-2022.3	706.37
6	康乐巷及局部地块	土地整理项目	2019.3-2024.2	3,268.02
7	拆改二期-南明街道	土地整理项目	2019.2-2024.3	7,542.09
8	旧城改造项目	旧城改造项目	2018.2-2024.4	129,447.44
9	新昌南互通红线外	土地整理项目	2019.4-2023.12	4,457.45
10	岙桥里	棚改项目	2017.10-2020.2	192,453.96
11	历史文化街区	棚改项目	2019.6-2020.12	84,801.80
	合计			577,130.72

存货中受托代建项目余额为 531,856.20 万元，占存货的 41.71%，主要为子公司新昌建投、新昌城开的代建项目建设成本，截至 2020 年 12 月 31 日，公司主要受托代建项目明细如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	建设期限	是否代建	2020 年末 余额	总投资额	近三年回款 情况	代建协议签订 情况
鼓山公园拆迁项目	拆迁、基建项目	2018.2-2024.8	是	100,842.01	183,371.00	竣工验收移交后回款	2019 年签署
人民路西延项目	交通项目	2016.5-2023.4	是	64,182.66	68,928.48	竣工验收移交后回款	2019 年签署
下司巷旧城区改建项目	市政、基建项目	2018.5-2024.3	是	48,177.74	120,512.48	竣工验收移交后回款	2019 年签署
连接线项目	交通项目	2014.2-2022.3	是	43,831.63	46,295.81	竣工验收移交后回款	2019 年签署
湖滨一路延伸工程项目	交通项目	2016.10-2023.6	是	29,655.70	30,018.54	竣工验收移交后回款	2019 年签署
眉岱填埋场工程	垃圾处理项目	2014.9-2023.6	是	26,969.06	45,002.00	竣工验收移交后回款	2019 年签署
城北大桥至城东大桥二期	交通项目	2016.8-2023.8	是	25,562.79	29,165.05	竣工验收移交后回款	2019 年签署
18 年综合整治工程	市政、基建项目	2018.1-2023.4	是	15,738.61	15,738.61	竣工验收移交后回款	2019 年签署
新昌县拆建房合作社	基建项目	2018.4-2024.6	是	15,396.29	17,437.82	竣工验收移交后回款	2019 年签署
人民东路东延道路建设工程	交通项目	2018.10-2023.5	是	9,949.51	18,402.58	竣工验收移交后回款	2019 年签署
16 年综合整治工程	市政、基建项目	2016.1-2021.10	是	8,647.03	8,647.03	竣工验收移交后回款	2019 年签署

15年综合整治工程	市政、基建项目	2015.1-2021.8	是	8,579.89	8,579.89	竣工验收移交后回款	2019年签署
17年综合整治工程	市政、基建项目	2017.1-2022.3	是	7,993.66	7,993.66	竣工验收移交后回款	2019年签署
2016年环境提升工程两路两侧工程	市政、交通项目	2016.2-2021.8	是	6,446.41	6,702.66	竣工验收移交后回款	2019年签署
14年度综合整治工程	市政、基建项目	2014.1-2021.4	是	6,377.14	6,377.14	竣工验收移交后回款	2019年签署
新昌县社会福利中心项目	基建项目	2017.7-2022.12	是	6,346.17	6,891.90	竣工验收移交后回款	2019年签署
新昌县建设技术服务中心	基建项目	2020.09-2022.06	是	5,927.98	28,654.00	竣工验收移交后回款	2019年签署
104国道与新蟠线连接工程（原新中路平交口改造及接线工程）	交通项目	2020.05-2023.05	是	5,646.18	117,500.00	竣工验收移交后回款	2019年签署
村级党群服务中心项目	基建项目	2019.06-2020.12	是	5,470.22	8,000.00	竣工验收移交后回款	2019年签署
合计				441,740.68	774,218.65		

上述受托代建项目将在完工并经验收合格后结算，因此，上述项目目前未确认收入，无回款。截至2020年末，发行人账面受托代建工程均已签署代建框架协议。

（6）其他流动资产

2018-2020年末，公司其他流动资产分别为5,093.41万元、4,285.00万元和1,043.03万元，占当年总资产比例分别为0.23%、0.20%和0.04%，占资产总计比重较小。截至2020年末，公司的其他流动资产主要由增值税借方余额重分类构成。

2、非流动资产分析

2018-2020年末，发行人非流动资产分别为481,956.85万元、639,471.00万元和1,045,557.57万元，占同期总资产的比例分别为21.37%、30.44%和36.01%，逐年增加。

最近三年发行人非流动资产的总体构成情况如下：

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
可供出售金融资产	47,402.26	1.63%	37,180.00	1.77%	42,180.00	1.87%
长期应收款	5,517.53	0.19%	3,300.00	0.16%	1,845.00	0.08%
长期股权投资	244,804.91	8.43%	270,909.43	12.89%	214,568.32	9.52%
投资性房地产	531,540.11	18.31%	96,504.10	4.59%	102,288.14	4.54%
固定资产	43,031.55	1.48%	69,647.60	3.31%	47,690.35	2.12%
在建工程	22,863.20	0.79%	9,023.54	0.43%	1,416.75	0.06%
无形资产	149,709.14	5.16%	152,512.41	7.26%	70,689.33	3.14%
长期待摊费用	562.19	0.02%	333.54	0.02%	1,209.58	0.05%
递延所得税资产	126.67	0.00%	60.38	0.00%	69.38	0.00%
非流动资产合计	1,045,557.57	36.01%	639,471.00	30.44%	481,956.85	21.37%

（1）可供出售金融资产

2018-2020年末，公司可供出售金融资产分别为42,180.00万元、37,180.00万元和47,402.26万元，占当年总资产比例分别为1.87%、1.77%和1.63%，占资产总计比重较小。公司可供出售金融资产主要系可供出售债务工具和按成本计量的可供出售权益工具。2019年末，公司可供出售金融资产较2018年末减少5,000万元，主要系公司持有的可交换债券18美盛E1于2019年转为美盛文化股票并转让所致。2020年末公司可供出售金融资产较2019年末增加10,222.26万元，主要系公司持有的新昌县七星新区发展有限公司的股权由长期股权投资科目转入可供出售金融资产科目核算所致。

（2）长期股权投资

2018-2020年末，公司长期股权投资余额分别为214,568.32万元、

270,909.43 万元和 244,804.91 万元，分别占当年总资产比例为 9.52%、12.89% 和 8.43%，占总资产比重较大。公司长期股权投资主要系对合营企业、联营企业的投资额。2019 年末，公司长期股权投资较 2018 年末增加 56,341.11 万元，主要系 2019 年将原全资子公司新昌县七星新区发展有限公司 51% 股权无偿划转至新昌县国有资产经营有限公司，剩余股权以公允价值 41,822.26 万元计入长期股权投资科目核算。2020 年末，发行人持有新昌县七星新区发展有限公司 51% 股权由长期股权投资科目转入可供出售金融资产科目核算。

（3）投资性房地产

2018-2020 年末，公司投资性房地产分别为 102,288.14 万元、96,504.10 万元和 531,540.11 万元，占总资产的比例分别为 4.54%、4.59% 和 18.31%。2019 年末较 2018 年末投资性房地产减少 5.65%，主要系 2019 年末新昌县七星新区发展有限公司划出合并范围，故投资性房地产有所减少。2020 年末，公司投资性房地产较 2019 年末大幅增加 435,036.01 万元，主要系 2020 年新昌县人民政府将部分房屋建筑物注入公司，公司根据资产评估机构出具的评估报告，以评估价值计入投资性房地产，故投资性房地产大幅增加。截至 2020 年末，发行人投资性房地产明细如下：

截至2020年末发行人投资性房地产明细

单位：平方米、万元

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市建设投资发展有限公司	湖滨二路32号5幢111	浙(2019)新昌县不动产权第0004817号	72.24	50.57	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	湖滨二路32号5幢212	浙(2019)新昌县不动产权第0004823号	71.71	50.20	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	湖滨二路32号5幢321	浙(2019)新昌县不动产权第0004822号	78.05	54.64	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	湖滨二路32号7幢311	浙(2019)新昌县不动产权第0004813号	90.67	63.47	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	南明街道南门外8幢车库	浙(2019)新昌县不动产权第0004960号	32.03	16.02	住宅用地/车库	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	名茶市场B1幢2001	浙(2019)新昌县不动产权第0004827号	1,307.36	1,045.89	商业用地/非住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	七星街道尚礼苑大道西路68-5	浙(2019)新昌县不动产权第0002857号	240.62	276.71	商业用地/非住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	七星街道尚礼苑大道西路68-6号	浙(2019)新昌县不动产权第0002863号	282.95	410.28	商业用地/非住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	七星街道尚礼苑大道西路68-7号	浙(2019)新昌县不动产权第0002832号	233.98	269.08	商业用地/非住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	江滨西路600号(行政服务中心)	浙(2019)新昌县不动产权第0011084号	24,130.86	26,543.95	商务、办公用地/办公	评估	是

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
					公用房、 配套用房		
新昌县城市建设投资发展有限公司	鼓山中路116号（华翔大厦）	浙（2019）新昌县不动产权第0033162号	9,279.60	8,351.64	商业综合用地/非住宅	评估	是
新昌县城市建设投资发展有限公司	七星路演溪路交叉口（多媒体传播中心）	尚未办理产权证	18,203.10	16,382.79	商服用地	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	日利实业	浙（2020）新昌县不动产权第0003080号	869.30	4,519.36	工业用地	评估	是
新昌县城市建设投资发展有限公司	日利实业	浙（2020）新昌县不动产权第0005118号	9,964.70	-	工业用地	评估	是
新昌县城市建设投资发展有限公司	日利实业	浙（2020）新昌县不动产权第0002764号	9,124.29	-	工业用地/ 非住宅	评估	是
新昌县城市建设投资发展有限公司	日利实业	浙（2020）新昌县不动产权第0002765号	9,114.63	-	工业用地/ 辅助车间	评估	是
新昌县城市建设投资发展有限公司	亲亲家园19幢56号	尚未办理产权证	41.20	39.14	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	亲亲家园19幢58号	尚未办理产权证	46.52	44.19	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	亲亲家园19幢60号	尚未办理产权证	41.76	39.67	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	亲亲家园19幢62号	尚未办理产权证	67.48	64.11	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	亲亲家园19幢321室	尚未办理产权证	85.96	55.87	住宅用地/ 住宅	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市建设投资发展有限公司	亲亲家园 19 幢 322 室	尚未办理产权证	88.79	57.71	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	亲亲家园 19 幢 331 室	尚未办理产权证	85.96	55.87	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	亲亲家园 19 幢 332 室	尚未办理产权证	88.79	57.71	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	亲亲家园 19 幢 341 室	尚未办理产权证	85.96	55.87	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	亲亲家园 19 幢 342 室	尚未办理产权证	88.79	57.71	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县南明街道桂花新村 29 幢（1-8 幢）	浙（2020）新昌县不动产权第 0003237 号	7,888.80	7,508.19	办公用地/ 办公	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县大市聚镇聚梁路 700 号（1-21 幢）	浙（2020）新昌县不动产权第 0003240 号	60,267.26	33,702.28	科教用地/ 教育	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县学苑路 3 号（1-12 幢）	浙（2020）新昌县不动产权第 0003233 号	53,300.91	47,186.29	科教用地/ 教育	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县潜溪一路 2 号（1-5 幢）	浙（2020）新昌县不动产权第 0003236 号	20,163.43	15,333.51	科教用地/ 教育	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县鼓山西路 225 号（1-4 幢）	浙（2020）新昌县不动产权第 0003205 号	23,096.81	24,866.21	体育用地/ 体育场馆	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县鼓山西路 225 号-1	浙（2020）新昌县不动产权第 0003239 号	6,568.62	7,553.91	文体娱乐用地/ 游泳馆	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	城东分院（新昌县平川路 55 号 1-9 幢）	浙（2020）新昌县不动产权第 0003200 号	10,425.43	6,046.75	医疗卫生用地/ 医疗卫生	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市建设投资发展有限公司	中医院（新昌县十九峰路188号1-9幢）	浙（2020）新昌县不动产权第0003201号	56,071.77	49,903.88	医疗卫生用地/医疗卫生	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	卫建局（新昌县孝行路358号1-6幢）	浙（2020）新昌县不动产权第0003238号	15,176.51	19,699.11	公共建筑用地/办公	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	七星街道卫生院（丽江路2号1-3幢）	浙（2020）新昌县不动产权第0003222号	12,363.95	9,891.16	医疗卫生用地/医疗卫生	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	人民医院鼓山中路117（产权0002219号）	浙（2020）新昌县不动产权第0002219号	40,487.29	36,438.56	医疗卫生用地/医疗卫生	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	人民医院鼓山中路117号（产权证3204号）	浙（2020）新昌县不动产权第0003204号	20,360.32	18,324.29	医疗卫生用地/医疗卫生	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	人民医院鼓山中路117号8号楼	浙（2020）新昌县不动产权第0002223号	3,595.38	4,594.90	商业住宅用地/特需病房（商住用地）	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	新昌县七星街道顺和花园（1、3-7幢）	浙（2019）新昌县不动产权证第0000300号	12,895.44	9,671.58	住宅	评估	否
新昌县城市建设投资发展有限公司	海关新嵊办事处技术用房	浙（2019）新昌县不动产权第0000879号	12,444.92	17,173.99	机关团体用地/绍兴海关驻新嵊办事处业务技术用房	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市建设投资发展有限公司	老广电大楼	浙（2019）新昌县不动产权证 0008932号	4,029.52	5,842.80	机关团体用地/非住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	文体路 69、75-81 号	新房权证 2012 字第 04371 号	141.46	353.65	非住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	文体路 69、75-81 号	新国用（2012）第 2702 号	31.93	-	商业用途	评估	否
新昌县城市建设有限公司	文体路 125-141 号	新房权证 2012 字第 04374 号	1,003.53	2,007.06	非住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	文体路 125-141 号	新国用（2012）第 2700 号	211.96	-	商业用地	评估	否
新昌县城市建设有限公司	东昌西路 207 号、209 号	新房权证 2012 字第 04364 号	80.86	145.55	非住宅（住宅用地）	评估	否
新昌县城市建设有限公司	东昌西路 207 号、209 号	新国用（2012）第 2704 号	13.48	-	住宅用地	评估	否
新昌县城市建设有限公司	平川路 74 号	新房权证 2012 字第 04367 号	39.67	63.47	非住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	平川路 74 号	新国用（2012）第 2703 号	6.61	-	商业用地	评估	否
新昌县城市建设有限公司	东昌西路 130 号	新房权证 2012 字第 04370 号	36.43	58.29	非住宅（住宅用地）	评估	否
新昌县城市建设有限公司	东昌西路 130 号	新国用（2012）第 2697 号	7.28	-	住宅用地	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市建设有限公司	文体路 69 号 6 幢 221 号	新房权证 2012 字第 04372 号	84.34	81.36	住宅、车棚	评估	否
新昌县城市建设有限公司	文体路 69 号 6 幢 221 号	新国用（2012）第 2701 号	15.91	-	住宅用地	评估	否
新昌县城市建设有限公司	文体路 69 号 6 幢 241 号	新房权证 2012 字第 04368 号	85.04	81.53	住宅、车棚	评估	否
新昌县城市建设有限公司	文体路 69 号 6 幢 241 号	新国用（2012）第 2699 号	15.91	-	住宅用地	评估	否
新昌县城市建设有限公司	文体路 69 号 6 幢 162 号	新房权证 2012 字第 04373 号	145.59	139.69	住宅、车棚	评估	否
新昌县城市建设有限公司	文体路 69 号 6 幢 162 号	新国用（2012）第 2695 号	27.27	-	住宅用地	评估	否
新昌县城市建设有限公司	体育新村 4 幢 121 号	新房权证 2012 字第 04369 号	126.29	116.49	住宅、车棚	评估	否
新昌县城市建设有限公司	体育新村 4 幢 121 号	新国用（2012）第 2696 号	17.65	-	住宅用地	评估	否
新昌县城市建设有限公司	体育新村 4 幢 122 号	新房权证 2012 字第 04366 号	109.36	100.58	住宅、车棚	评估	否
新昌县城市建设有限公司	体育新村 4 幢 122 号	新国用（2012）第 2698 号	15.22	-	住宅用地	评估	否
新昌县城市建设有限公司	七星一村 1 幢 8、9、12 号	新房权证 2013 字第 06617 号	40.19	98.47	非住宅（住宅用地）	评估	否
新昌县城市建设有限公司	七星一村 1 幢 8、9、12 号	新国用（2013）第 4608 号	8.08	-	住宅用地	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市建设有限公司	桂花园新村 4B 幢 101-106	新房权证 2013 字第 06569 号	563.30	563.30	非住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	桂花园新村 4B 幢 101-106	新国用（2013）第 4602 号	112.65	563.30	商业用地	评估	否
新昌县城市建设有限公司	鼓山新村 18 幢 202 室	浙（2019）新昌县不动产权第 0035197 号	76.48	80.30	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	鼓山新村 18 幢 302 室	浙（2019）新昌县不动产权第 0035198 号	76.48	80.30	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	沃洲路 96 幢 129 号、131 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0000198 号	54.30	97.74	商业用地/ 非住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	天姥路 197 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0000197 号	17.28	31.10	商业用地/ 非住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	茶亭新村 9 幢 2、3 号	浙（2019）新昌县不动产权第 0025005 号	333.70	350.39	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	茶亭新村 8 幢 7 号	浙（2019）新昌县不动产权第 0025007 号	150.57	158.10	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	茶亭新村 8 幢 9-12 号	浙（2019）新昌县不动产权第 0025003 号	598.56	628.49	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	茶亭新村 11 幢 141 号	浙（2019）新昌县不动产权第 0035206 号	82.14	86.25	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	七星一村 1 幢 131 号	浙（2019）新昌县不动产权第 0035194 号	69.73	61.85	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	七星一村 1 幢 122 号	浙（2019）新昌县不动产权第 0035203 号	68.55	60.73	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	七星一村 1 幢 132 号	浙（2019）新昌县不动产权第 0035214 号	69.15	60.90	住宅用地/ 住宅	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市建设有限公司	七星一村1幢231号	浙(2019)新昌县不动产权第0035202号	68.55	57.63	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	七星一村1幢241号	浙(2019)新昌县不动产权第0035200号	70.82	58.26	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	七星一村1幢242号	浙(2019)新昌县不动产权第0035204号	70.82	58.26	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	七星一村1幢341号	浙(2019)新昌县不动产权第0035205号	87.05	72.37	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	七星一村1幢342号	浙(2019)新昌县不动产权第0035195号	55.78	45.22	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	沃洲路137号(鼓山新村96号)	浙(2019)新昌县不动产权第0020301号	25.28	45.50	商业用地/非住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	沃洲路141号(鼓山新村96号)	浙(2019)新昌县不动产权第0020302号	28.16	50.69	商业用地/非住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	七星一村1幢311号	浙(2019)新昌县不动产权第0035193号	83.98	71.51	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设有限公司	智慧家园1-2幢、配电间、传达室	浙(2019)新昌县不动产权第0010719号	20,349.95	15,763.90	国有建设用地使用权/房屋所有权	评估	否
新昌县城市建设有限公司	同创家园(1-7幢)	浙(2018)新昌县不动产权第0019724号	26,516.51	15,511.91	国有建设用地使用权/房屋所有权	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道康乐巷9号152室	浙(2019)新昌县不动产权第0004821号	116.51	91.34	住宅用地/住宅	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市开发建设有限公司	康乐巷9号111室	浙(2020)新昌县不动产权第0012781号	122.86	85.13	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	康乐巷9号112室	浙(2020)新昌县不动产权第0004183号	116.31	88.77	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	康乐巷9号121室	浙(2020)新昌县不动产权第0003605号	126.19	96.31	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	康乐巷9号122室	浙(2020)新昌县不动产权第0007454号	124.94	93.70	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	康乐巷9号131室	浙(2020)新昌县不动产权第0007628号	121.03	94.86	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	康乐巷9号132室	浙(2020)新昌县不动产权第0003170号	125.05	93.73	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	康乐巷9号141室	浙(2020)新昌县不动产权第0003336号	125.71	96.17	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	康乐巷9号151室	浙(2020)新昌县不动产权第0003282号	125.71	96.17	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县胜利路25号	浙(2020)新昌县不动产权第0026984号	2,458.00	4,424.40	商服用地/综合楼	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县阳光路29号	浙(2020)新昌县不动产权第0016130号	88.34	150.18	商业用地/非住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县阳光路31号	浙(2020)新昌县不动产权第0016131号	58.48	99.42	商业用地/非住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县阳光路27号、27号阁楼	浙(2020)新昌县不动产权第0016133号	88.91	151.15	商业用地/非住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县阳光路25号、25号阁楼	浙(2020)新昌县不动产权第0016134号	88.91	151.15	商业用地/非住宅	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县人民中路 283 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0021278 号	592.22	1,095.61	商业用地/ 非住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县人民中路 281 号一楼及地下室、人民中路 281 号 605、702、703、705	浙（2020）新昌县不动产权第 0021586 号	817.61	1,211.38	商住用地/ 非住宅、 住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县人民中路 172-180 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0016141 号	308.21	585.60	商业用地/ 非住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道状元新村 4 幢 151	浙（2020）新昌县不动产权第 0022322 号	72.36	61.51	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县横街 23 号 5E	浙（2020）新昌县不动产权第 0016149 号	102.40	102.40	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道通明巷 9 号 101	浙（2020）新昌县不动产权第 0022319 号	72.03	57.62	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道张家巷 22 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0022320 号	64.88	51.90	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道南街 34 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0022316 号	15.83	18.20	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道通明巷 5-1 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0022318 号	124.08	74.45	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县青年路 97 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0022321 号	77.83	66.16	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道通明巷 28-8 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0022317 号	17.67	10.60	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道城东四村 14 幢车棚 1-24 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0026990 号	60.54	21.19	住宅用地/ 车棚	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道城东四村14幢车棚25-56号	浙(2020)新昌县不动产权第0026986号	118.23	41.38	住宅用地/车棚	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道城东四村14幢车棚57-72号	浙(2020)新昌县不动产权第0026898号	88.95	31.13	住宅用地/车棚	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县人民中路228-2号	浙(2020)新昌县不动产权第0026985号	17.11	12.83	住宅用地/车库	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道城东四村14幢	浙(2020)新昌县不动产权第0026988号	3,626.01	3,263.41	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道东街46号	浙(2020)新昌县不动产权第0027556号	30.77	23.08	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道桂花巷35号、37号	浙(2020)新昌县不动产权第0027597号	143.13	107.35	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道南街49、51号	浙(2020)新昌县不动产权第0027579号	113.60	136.32	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道通明巷2号	浙(2020)新昌县不动产权第0027578号	68.73	51.55	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道通明巷5-2号	浙(2020)新昌县不动产权第0027577号	28.80	21.60	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道王家巷9号5室	浙(2020)新昌县不动产权第0027576号	50.47	30.28	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道王家巷二弄17号	浙(2020)新昌县不动产权第0027570号	17.13	13.70	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道张家巷12、16、20号	浙(2020)新昌县不动产权第0027574号	98.37	78.70	办公用地/办公	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县人民西路17号	浙(2020)新昌县不动产权第0027530号	1,102.30	1,873.91	商住用地/非住宅	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县人民西路 19-39 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027529 号	408.60	694.62	商住用地/ 非住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县文体路 67-3 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027528 号	385.95	733.31	商住用地/ 非住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县七星街道元岙村 160 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027506 号	9,336.17	11,568.74	科教用地/	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县七星街道元岙村 160 号-1	浙（2020）新昌县不动产权第 0027550 号	288.49	245.22	科教用地/ 非住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县大佛路 1 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027554 号	6,535.31	10,953.54	办公用地/ 办公综合	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南坑东路 14-16 号、17 号(1-7)、18-19	浙（2020）新昌县不动产权第 0027551 号	1,394.27	2,161.12	商服用地/	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道钟楼南村服务街 8-25 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027509 号	382.28	974.81	商业用地/ 服务用房	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道钟楼南村服务街 1-6 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027498 号	108.47	276.60	商业用地/ 服务用房	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道钟楼南村 34 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027501 号	206.11	340.08	办公用地/ 社区用房	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县鼓山中路 79、81、83 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027504 号	177.45	621.08	商业用地/ 综合用房	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县鼓山中路 7 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027503 号	1,500.26	3,750.65	商服用地/ 商业、办公	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县人民西路 181 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027499 号	174.71	497.92	商业用地/ 综合用房	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南坑西路 23-24 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027502 号	264.69	674.96	商业用地/ 综合用房	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县西镇南路 78、80 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027549 号	326.61	1,241.12	商业用地/ 综合用房	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县鼓山东路 186-1 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027505 号	405.97	811.94	商服用地/ 非住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县鼓山东路 178、180、186 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027511 号	581.91	1,163.82	商服用地/ 非住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道横街一弄 5 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027508 号	469.10	633.29	住宅用地/ 住宅	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道永安巷 6 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027500 号	772.24	656.40	住宅用地/ 宿舍	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县人民中路 190 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027512 号	18,591.71	45,851.09	办公用地/ 办公	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道南街 37 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027507 号	628.29	1,036.68	办公用地/ 办公	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县江滨东路 5-1 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027514 号	2,017.72	3,732.78	办公用地/ 办公	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县人民西路 145 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027513 号	696.90	1,682.16	商服用地/ 办公、商用	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县日发路 3 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027517 号	543.29	507.59	办公用地/ 办公	评估	否
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县鼓山中路 20 号	浙（2020）新昌县不动产权第 0027515 号	2,099.06	5,276.70	办公用地/ 办公	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县鼓山东路186-2号-186-4号、186号车棚	浙(2020)新昌县不动产权第0026970号	303.40	504.40	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县江北路27号	浙(2020)新昌县不动产权第0027575号	170.91	230.73	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县南明街道城东一村17幢311、312、322、331、332、342、351、352、411、421、441、451室	浙(2020)新昌县不动产权第0023109号	737.25	995.29	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县南明街道城东一村19幢6号、7号	浙(2020)新昌县不动产权第0026899号	381.83	515.47	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县南明街道乌山新村15号	浙(2020)新昌县不动产权第0027519号	165.32	223.18	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县南明街道乌山新村16号	浙(2020)新昌县不动产权第0027518号	154.16	208.12	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县南明街道乌山新村20号	浙(2020)新昌县不动产权第0027560号	144.86	195.56	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县南明街道乌山新村21号	浙(2020)新昌县不动产权第0027510号	142.82	192.81	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县南明街道乌山新村23号	浙(2020)新昌县不动产权第0027516号	144.86	195.56	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县文体路163号	浙(2020)新昌县不动产权第0015732号	754.42	2,112.38	商业用地/非住宅	评估	否
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县新东路23号	浙(2020)新昌县不动产权第0027555号	238.68	226.75	住宅用地/住宅	评估	否
新昌县城市建设开发有限公司	新昌县南明街道孝子巷13号	浙(2020)新昌县不动产权第0027558号	135.60	128.82	住宅用地/住宅	评估	否

所有权人	房产名称	房产权证号	面积	评估价值	证载用途	入账方式	是否抵押受限
新昌县城市开发建设有限公司	新昌县南明街道祥溪庙1号	浙（2020）新昌县不动产权第0026897号	87.32	65.49	住宅用地/ 住宅	评估	否
合计	-	-	558,420.71	526,275.76			

（4）固定资产

2018-2020年末，公司固定资产账面价值分别为47,690.35万元、69,647.60万元和43,031.55万元，占当年总资产比例分别为2.12%、3.31%和1.48%。2019年末，公司固定资产较2018年末增加21,957.25万元，主要系2019年购入原海关大楼（2019年末账面价值0.54亿元）和原广电大厦（2019年末账面价值1.64亿元），均按成本价入账，截至2019年末尚未明确是否自用或出租。2020年末，公司固定资产较2019年末减少38.22%，主要系公司固定资产中的房产转入投资性房地产。

截至2020年12月31日，公司的固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	占比
房屋及建筑物	8,135.62	18.91%
机器设备	1,854.48	4.31%
办公设备	592.75	1.38%
运输设备	459.94	1.07%
专用设备	31,344.63	72.84%
电子设备	421.1	0.98%
其他设备	192.03	0.45%
合计	43,031.55	100.00%

（5）在建工程

2018-2020年末，公司在建工程余额分别为1,416.75万元、9,023.54万元和22,863.20万元，分别占当年总资产比例为0.06%、0.43%和0.79%，该科目余额主要为办公大楼、管网项目工程等在建项目。公司在建工程2019年末较2018年末增长536.92%，主要系2019年新增了新昌县农村饮

用水达标提标工程、建业大厦工程等，另外大明市新区污水外排工程和大明市四号泵站工程 2019 年发生工程款增加。2020 年末在建工程较 2019 年末增加 13,839.66 万元，主要原因系新昌县农村饮用水达标提标工程、建业大厦工程、污水管道铺设工程等投资额增加。

（6）无形资产

2018-2020 年末，公司无形资产账面价值分别为 70,689.33 万元、152,512.41 万元和 149,709.14 万元，分别占当年总资产的比例为 3.14%、7.26%和 5.16%。公司的无形资产主要包括砂石资源、停车场经营权等。发行人无形资产账面价值 2019 年末较 2018 年末增加 115.75%，主要系新增土地使用权及停车场经营权。截至 2020 年末，发行人无形资产中的土地资产情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	是否足额缴纳土地出让金	抵押情况
1	支付土地出让金	浙(2019)新昌县不动产权第0026912号	新昌县羽林街道拔茅村初丝湾	出让	工业用地	26,207.00	13,845,462.00	成本法	是	否
2	支付土地出让金	浙(2020)新昌县不动产权第0006368号	新昌县羽林街道拔茅村	出让	工业用地	26,746.00	14,284,632.50	成本法	是	否

（二）负债构成分析

2018-2020 年末，发行人负债合计分别为 1,526,852.92 万元、1,321,676.42 万元和 1,726,338.90 万元。截至 2020 年末，发行人流动负债合计 613,080.32 万元，占负债合计的比重为 35.51%，流动负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债和其他应付款构成；非流动负债合计

1,113,258.59 万元，占负债合计的比重为 64.49%，长期负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债构成。2018-2020 年末，发行人负债总体构成如下表所示：

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
流动负债	613,080.32	35.51%	547,075.26	41.39%	469,049.85	30.72%
非流动负债	1,113,258.59	64.49%	774,601.17	58.61%	1,057,803.07	69.28%
负债总计	1,726,338.90	100.00%	1,321,676.42	100.00%	1,526,852.92	100.00%

1、流动负债分析

发行人最近三年流动负债结构情况如下：

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
短期借款	405,082.75	23.46%	306,131.77	23.16%	73,630.00	4.82%
应付票据	15,000.00	0.87%	5,000.00	0.38%	50,000.00	3.27%
应付账款	11,966.55	0.69%	12,048.83	0.91%	10,488.25	0.69%
预收款项	1,698.99	0.10%	280.13	0.02%	495.77	0.03%
应付职工薪酬	451.84	0.03%	462.13	0.03%	580.35	0.04%
应交税费	1,344.52	0.08%	345.44	0.03%	483.11	0.03%
其他应付款	45,421.69	2.63%	97,732.03	7.39%	217,940.15	14.27%
一年内到期的非流动负债	132,113.96	7.65%	125,074.93	9.46%	115,432.23	7.56%
流动负债合计	613,080.32	35.51%	547,075.26	41.39%	469,049.85	30.72%

(1) 短期借款

2018-2020年末，发行人短期借款分别73,630.00万元、306,131.77万元和405,082.75万元，占负债合计的比重分别为4.82%、23.19%和23.46%，主要由保证借款和抵押借款构成。该科目占总负债比例及金额呈现增加趋势，主要原因系保证借款和抵押借款增加。

（2）应付票据

2018-2020年末，公司应付票据余额分别为50,000.00万元、5,000.00万元和15,000.00，分别占总负债比例为3.27%、0.38%和0.87%。

2018年末，公司应付票据余额50,000.00万元，主要系公司应付浙江自贸区龙顺融资租赁有限公司的商业承兑汇票。2019年末，公司应付票据余额下降，主要系公司应付浙江自贸区龙顺融资租赁有限公司的商业承兑汇票50,000.00万元到期承兑所致。公司应付票据2020年末较2019年末增加10,000.00万元，主要系银行承兑汇票增加。

（3）应付账款

2018-2020年末，公司应付账款余额分别为10,488.25万元和12,048.83万元和11,966.55万元，分别占总负债比例为0.69%、0.91%和0.69%。公司的应付账款主要系应付各污水处理公司的污水处理费，报告期内较为稳定。

2020年末，前五大应付账款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占应付账款期末余额合计数比例
嵊州市君集污水深度处理有限公司	污水处理费	2,536.32	21.20
新昌中法供水有限公司	污水处理费	2,179.01	18.21
绍兴市嵊新首创污水处理有限公司	水费	1,243.47	10.39
绍兴市首创污水处理有限公司	污水、污泥处理费	1,068.50	8.93

单位名称	款项性质	期末余额	占应付账款期末余额合计数比例
浙江水联环科集团有限公司	污水处理费	827.88	6.92
合计	-	7,855.17	65.65

（4）预收款项

2018-2020年末，发行人预收款项分别为495.77万元、280.13万元和1,698.99万元，占总负债比例分别为0.03%、0.02%和0.10%，金额及占比重较小。发行人预收款项2019年末较2018年末减少43.50%，原因系部分工程项目已完工，预收的工程款转营业收入。发行人预收款项2020年末较2019年末增加506.51%，增幅较大。

截至2020年12月31日，公司的预收款项账龄结构如下：

单位：万元

账龄	期末余额	占预收款项总额比例
1年以内	1,683.60	99.09%
1-2年	6.55	0.39%
2-3年	-	0.00%
3年以上	8.85	0.52%
合计	1,698.99	100.00%

（5）应付职工薪酬

2018-2020年末，公司应付职工薪酬分别为580.35万元、462.13万元和451.84万元，占当年负债合计的比重分别为0.04%、0.04%和0.03%，占比较小。

（6）应交税费

2018-2020年末，公司应交税费分别为483.11万元、345.44万元和1,344.52万元，占当年负债合计的比重分别为0.03%、0.03%和0.08%，占比较小。

（7）其他应付款

2018-2020年末，公司其他应付款分别为217,940.15万元、97,732.03万元和45,421.69万元，占当年负债合计的比重分别为14.27%、7.40%和2.63%。公司的其他应付款主要系与关联方或关系密切单位的往来款。2019年末公司其他应付款较2018年末减少120,208.12万元，2020年末公司其他应付款较2019年末减少52,310.34万元，主要系归还部分应付其他单位往来款所致。

截至2020年12月31日，其他应付款前五名单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应付款期末余额合计数比例
浙江省新昌县投资发展集团有限公司	往来款	12,252.50	32.53
新昌县七星水利投资有限公司	往来款	9,500.00	25.22
新昌县交通投资集团有限公司	往来款	1,038.10	2.76
新昌县旅游集团有限公司	往来款	1,038.10	2.76
新昌县儒岙镇人民政府	往来款	940.00	2.5
合计		24,768.71	65.77

(8) 一年内到期的非流动负债

2018-2020年末，公司一年内到期的非流动负债分别为115,432.23万元、125,074.93万元和132,113.96万元，占当年负债合计的比重分别为7.56%、9.47%和7.65%。2019年末较2018年末增加8.35%，主要原因系1年内到期的长期应付款增加。

2、非流动负债分析

发行人最近三年的流动负债结构情况如下：

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
长期借款	686,542.42	39.77%	712,131.90	53.88%	895,355.71	58.64%
应付债券	210,983.02	12.22%	-	0.00%	-	0.00%
长期应付款	53,367.76	3.09%	53,289.35	4.03%	141,608.85	9.27%
递延收益	463.42	0.03%	496.92	0.04%	530.42	0.03%
递延所得税负债	10,231.31	0.59%	8,683.00	0.66%	20,308.09	1.33%
其他非流动负债	151,670.67	8.79%	-	0.00%	-	0.00%
非流动负债合计	1,113,258.59	64.49%	774,601.17	58.61%	1,057,803.07	69.28%

（1）长期借款

2018-2020年末，公司长期借款余额分别为895,355.71万元、712,131.90万元和686,542.42万元，占负债合计的比重分别为58.64%、53.95%和39.77%，占比较大，是公司的最主要融资手段。公司长期借款主要为质押及保证借款。截至2020年末，发行人质押及保证借款余额408,200.00万元，占长期借款总额59.46%。2019年末长期借款余额较2018年末减少20.46%，主要原因系保证借款和质押及保证借款减少。

（2）应付债券

2018-2020年末，发行人应付债券余额分别为0万元、0万元和210,983.02万元，占非流动负债的比重分别为0.00%、0%和12.22%。截至2020年末，公司应付债券明细情况如下：

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额
20新建01项目收益债	2020/4/29	6年	40,000.00	39,733.33
2020年非公开发行公司债	2020/10/20	5年	100,000.00	99,387.50
2020年非公开发行公司债	2020/11/19	5年	32,000.00	31,794.67

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额
中邮证券-新昌水务自来水收费收益权资产支持专项计划	2020/9/22	6年	47,500.00	40,067.52
合计	-	-	219,500.00	210,983.02

（3）长期应付款

2018-2020年末，公司长期应付款分别为115,000.00万元、49,000.00万元和1,000.00万元，占当年总负债比例分别为7.53%、3.71%和0.06%。2019年末较2018年末减少57.39%，主要原因系应付杭州睿泮越启投资管理合伙企业款项减少。2020年末较2019年末减少97.96%，主要原因系应付杭州睿泮越启投资管理合伙企业款项减少。

2018-2020年末，公司专项应付款分别26,608.85万元、4,289.35万元和52,367.76万元，占当年总负债比例分别为1.74%、0.32%和3.03%。2019年末较2018年末减少83.88%，主要原因系部分专项应付款转为资本公积。2020年末较2019年末增加1120.88%，主要原因系增加了财政拨款。

（4）递延所得税负债

2018-2020年末，公司递延所得税负债分别为20,308.09万元、8,683.00万元和10,231.31万元，占负债合计的比例分别为1.33%、0.66%和0.59%，金额及占比相对较小。2019年末，发行人递延所得税负债相较于2018年末减少11,625.09万元，原因系2019年度子公司减少，对应的递延所得税负债也减少。

（5）其他非流动负债

2018-2020年末，公司其他非流动负债分别为0万元、0万元和151,670.67万元，占负债合计的比例分别为0%、0%和8.79%，系公司本期发行的北金所债权融资计划和资产收益权转让项目合计151,670.67万元。

（三）偿债能力分析

主要偿债能力指标表

指标	2020年度	2019年度	2018年度
资产负债率（%）	59.46	62.83	67.72
流动比率	3.03	2.68	3.78
速动比率	0.95	0.97	0.97
息税折旧摊销前利润 （万元）	36,084.07	30,047.51	26,999.94
EBITDA 利息保障倍数	0.46	0.35	0.40

从短期偿债指标来看，2018-2020 年末，发行人流动比率分别为 3.78、2.68 和 3.03，速动比率分别 0.97、0.97 和 0.95。处于行业内正常水平，反映了发行人流动资产对流动负债覆盖较好，资产变现能力强，短期偿债能力强。

从长期偿债指标来看，2018-2020 年末，发行人资产负债率分别为 67.72%、62.83% 和 59.46%，资产负债率水平呈现下降的趋势。截至 2020 年末，发行人资产负债率为 59.46%，公司权益资本对债务的保障力度较大，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、提升盈利能力和偿债能力。2018-2020 年度，发行人息税折旧摊销前利润分别为 26,999.94 万元、30,047.51 万元和 36,084.07 万元，逐年增大反映了发行人有良好的盈利能力、经营管理水平和财务费用控制能力，利息保障倍数分别为 0.40、0.35 和 0.46，主要系发行人承担着较多基础设施工程的建设任务，资本化利息支出规模相对较大所致。未来随着发行人盈利能力不断增强，预计利息保障倍数将有所改善。

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

风险能力。

（四）营运能力分析

发行人近三年营运状况相对财务数据及指标

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款周转率（次）	7.37	12.33	1.65
存货周转率（次）	0.19	0.12	0.03
总资产周转率（次）	0.07	0.06	0.01

注：（1）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

（2）存货周转率=营业成本/平均存货余额

（3）总资产周转率=营业收入/平均资产余额

2018-2020 年，发行人存货周转率分别为 0.03 次/年、0.12 次/年和 0.19 次/年，发行人从事的城市基础设施建设等业务具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点，故存货周转率相对其他行业较低。

2018-2020 年，发行人总资产周转率分别为 0.01 次/年、0.06 次/年和 0.07 次/年，发行人资产规模较大，总资产周转率相对较低。

（五）盈利能力分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入（万元）	174,702.42	128,342.14	27,699.35
利润总额（万元）	13,638.79	11,865.23	18,316.25
净利润（万元）	11,468.78	11,747.58	17,194.49
归属于母公司所有者的净利润（万元）	11,034.08	12,016.83	17,434.31
营业毛利率 ¹	-3.90%	-3.69%	-22.97%
净资产收益率 ²	1.17%	1.56%	3.01%
总资产报酬率 ³	1.07%	1.12%	1.19%

注：1、营业毛利率=1-营业成本/营业收入

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

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

2018-2020年度，发行人分别实现营业收入27,699.35万元、128,342.14万元和174,702.42万元，分别实现利润总额18,316.25万元、11,865.23万元和13,638.79万元，分别实现归属于母公司所有者的净利17,434.31万元、12,016.83万元和11,034.08万元。发行人2019年度营业收入较2018年度增长363.34%，主要原因系公司从2018年下半年开始从事物资销售业务，随着物资销售业务的开拓，订单增加，收入规模快速增长。2019年度净利润较2018年度下降31.68%，主要原因系2019年度公司业务规模扩大，销售费用、管理费用和财务费用较2018年度有所增加，导致盈利水平略有下滑。发行人作为新昌县城城区城市建设的重要主体，承担了自来水供应、污水处理、电力供应等城市运营的任务，毛利率较低，得到了新昌县政府的大力支持，净利润受补贴影响较大。

（六）现金流量分析

发行人近三年现金流量主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-342,751.45	-207,028.63	-389,700.24
投资活动产生的现金流量净额	-27,687.91	-60,452.49	-6,503.59
筹资活动产生的现金流量净额	398,503.10	89,676.48	429,292.01
现金及现金等价物净增加额	28,063.74	-177,804.63	33,088.18
期末现金及现金等价物余额	72,677.79	44,614.05	222,418.68

2018-2020年末，发行人期末现金及现金等价物余额分别222,418.68万元、44,614.05万元和72,677.79万元，现金较为充裕，表示公司有着较强的现金获取能力。

2018-2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-389,700.24万元、-207,028.63万元和-342,751.45万元，持续为负，主要原因系购买商品、接受劳务支付的现金规模较大。其中，经营活动产生的现金流入分别为160,598.62万元、246,983.65万元和323,507.53万元，公司经营活动现金流入金额的主要性质是各经营板块的经营流入以及与其他单位之间的周转资金。经营活动现金流出分别为550,298.86万元、454,012.27万元和666,258.98万元。报告期内相对较为稳定，经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金流出及支付其他与经营活动有关的现金，主要为发行人支付的土地开发支出及工程款。2019年度经营活动产生的现金流量净额净流出相对较少原因系发行人合并范围内土地开发及工程款支出减少，2020年度净流出原因系业务量增加。

2018-2020年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-6,503.59万元、-60,452.49万元和-27,687.91万元，其中投资活动现金流入分别为18,709.48万元、22,013.64万元和47,106.15万元，投资活动现金流出分别为25,213.07万元、82,466.13万元和74,794.06万元。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系由于公司近年持续增加购置资产、对外投资，投资活动现金流持续流出。2018年度发行人的投资活动净额为负主要原因是构建固定资产、无形资产等0.53亿元；2019年度发行人的投

资活动净额为负主要原因购买固定资产。2020年度发行人的投资活动净额为负主要原因购买固定资产、无形资产和其他长期资产。

2018-2020年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为429,292.01万元、89,676.48万元和398,503.10万元，其中筹资活动现金流入分别为644,965.83万元、559,077.52万元和1,150,038.63万元，主要系取得借款收到的现金；筹资活动现金流出分别为215,673.82万元、469,401.05万元和751,535.53万元。公司筹资活动现金流出主要系偿还债务以及支付其他与筹资活动有关的现金，筹资活动现金流入主要系取得借款。2019年度，筹资活动现金流出同比增加120.35%，主要系2019年度公司大额定期存单质押增多，导致筹资活动现金流出金额增加。2019年度，筹资活动产生的现金流量净额同比减少24.24%，主要原因系2019年度到期债务较多，本息支付现金流出增加幅度较大。发行人报告期内筹资活动产生的现金流量净额持续减少的主要原因系取得的借款减少。2020年公司筹资活动产生的现金流量净额较2019年增加308,826.62万元，主要原因系2020年度取得借款收到的现金大幅增加。

2018-2020年度，发行人的经营活动产生的现金流量净额持续为负，投资活动产生的现金流量净额持续为负，原因为公司业务扩张，购买商品、接受劳务支付的现金以及购建大量固定资产、无形资产和其他长期资产；筹资活动产生的现金流量净额持续为正，说明公司信誉良好，融资能力很强。

报告期内，发行人现金及现金等价物净增加额波动较大，原因系发行人经营活动产生的现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额持续为负，且筹资活动产生的现金流量存在波动所致。

七、有息负债分析

截至2020年末，发行人有息负债余额为1,602,392.82万元，具体情况如下：

单位：万元、%

科目	2020年末	
	余额	占比
应付票据	15,000.00	0.94
短期借款	405,082.75	25.28
一年内到期的非流动负债	132,113.96	8.24
长期借款	686,542.42	42.84
应付债券	210,983.02	13.17
其他非流动负债	151,670.67	9.47
长期应付款中的有息部分	1,000.00	0.06
合计	1,602,392.82	100.00

公司有息债务包括应付票据、短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、长期应付款、应付债券和其他非流动负债，债务融资方式较为多样，融资渠道畅通。

公司有息负债信用融资与担保融资的结构具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年末	
	余额	占比
信用借款	44,927.79	2.80
保证借款	891,525.57	55.64
质押借款	170,680.25	10.65

项目	2020年末	
	余额	占比
抵押借款	21,659.22	1.35
抵押及保证借款	48,000.00	3.00
质押及保证借款	425,600.00	26.56
总计	1,602,392.82	100.00

截至 2020 年末，发行人有息负债合计 1,602,392.82 万元，具体明细如

下：

单位：万元

借款单位	借款银行	借款账面余额	借款期限		借款利率	抵质押情况	款项性质
			借款日	到期日			
新昌县公共设施管理有限公司	国隆君途融资租赁有限公司	14,452.50	2020/11/10	2021/11/9	3.79%	信用借款	融资租赁借款
新昌县城镇污水处理有限公司	兴业银行绍兴分行	9,900.00	2020/1/13	2021/1/12	基准利率+0.64%	保证借款	银行借款
新昌县城镇污水处理有限公司	中国光大银行绍兴支行	10,000.00	2020/6/5	2021/6/4	5.22%	保证借款	银行借款
新昌县城镇污水处理有限公司	南京银行杭州分行	7000.00	2020/10/14	2021/10/12	5.22%	保证借款	银行借款
新昌县公共设施管理有限公司	兴业银行绍兴分行	20,000.00	2020/1/16	2021/1/15	4.15%	保证借款	银行借款
新昌县公共设施管理有限公司	中国光大银行绍兴分行	20,000.00	2020/5/27	2021/5/26	5.22%	保证借款	银行借款
新昌县城乡市政园林建设有限公司	中国光大银行绍兴分行	8000.00	2020/1/3	2021/1/11	5.22%	保证借款	银行借款
新昌县城乡市政园林建设有限公司	杭州银行绍兴新昌支行	5000.00	2020/10/13	2021/10/11	5.70%	保证借款	银行借款
新昌县立成商贸有限公司	银行承兑汇票	15,000.00	2020/8/11	2021/8/11	2.55%	信用借款	银行借款
新昌县立成商贸有限公司	商业承兑汇票	9,900.00	2020/5/14	2021/6/13	4.50%	信用借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	云南国际信托有限公司	13,000.00	2020/3/25	2021/3/25	6.50%	保证借款	融资租赁借款
新昌县卓成建设有限公司	兴业银行绍兴分行	9,900.00	2020/7/30	2021/6/10	4.56%	保证借款	银行借款
新昌县城镇物业管理有限公司	南京银行杭州分行	2,500.00	2020/10/14	2021/10/12	5.22%	保证借款	银行借款

新昌县城镇物业管理有限公司	兴业银行绍兴分行	9,900.00	2020/6/17	2021/6/16	基准利率+0.79%	保证借款	银行借款
新昌县立成商贸有限公司	中国银行新昌支行	5,000.00	2020/5/18	2021/5/18	基准利率+0.14%	保证借款	银行借款
新昌县立成商贸有限公司	中国银行新昌支行	5,000.00	2020/6/16	2021/6/16	基准利率+0.14%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	绍兴银行新昌支行	10,000.00	2020/3/20	2021/3/5	6.50%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲水业工程有限公司	兴业银行绍兴分行	15,000.00	2020/1/20	2021/1/12	一年期LPR（按季调整）+0.48%	保证借款	银行借款
新昌县和沃商贸有限公司	光大银行绍兴分行	1,000.00	2020/12/18	2021/12/17	4.35%	保证借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	绍兴银行新昌支行	4,000.00	2020/10/29	2021/10/22	6.00%	保证借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	杭州银行新昌支行	5,000.00	2020/5/28	2021/5/27	5.72%	保证借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	中国光大银行绍兴分行	5,000.00	2020/11/25	2021/1/18	4.70%	保证借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	华夏银行绍兴越城支行	4,000.00	2020/3/30	2021/3/30	4.35%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	南京银行杭州分行	2,500.00	2020/9/28	2021/9/20	5.22%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	宁波银行绍兴分行	2,800.00	2020/1/21	2021/1/20	5.66%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	宁波银行绍兴分行	5,700.00	2020/6/29	2021/6/28	6.09%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	宁波银行绍兴分行	1,500.00	2020/7/6	2021/7/3	6.09%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	兴业银行绍兴分行	6,000.00	2020/3/4	2021/3/3	基准利率+1.17%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	中国农业银行新昌支行	2,000.00	2020/10/30	2021/10/29	4.65%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	中国农业银行新昌支行	1,600.00	2020/10/30	2021/10/29	4.65%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	绍兴银行新昌支行	1,000.00	2020/10/30	2021/10/22	6.00%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	绍兴银行新昌支行	6,500.00	2020/10/30	2021/10/22	6.00%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲排水有限公司	上海浦东发展银行嵊州支行	3,000.00	2020/10/23	2021/10/23	基准利率+1.41%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲排水有限公司	兴业银行绍兴分行	9,900.00	2020/2/3	2021/1/15	基准利率+0.49%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲排水有限公司	南京银行杭州分行	1,000.00	2020/9/28	2021/9/20	5.22%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中信银行	5,250.00	2020/9/1	2021/10/10	6.37%	保证借款	银行借款
新昌县城镇污水治理有限公司	兴业银行绍兴分行	4,900.00	2020/1/15	2021/1/15	基准利率+0.20%	质押借款	银行借款

新昌县公共设施管理有限公司	兴业银行绍兴分行	9,800.00	2020/1/19	2021/1/19	4.35%	质押借款	银行借款
新昌县城乡市政园林建设有限公司	兴业银行绍兴分行	3,900.00	2020/1/15	2021/1/15	4.35%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中信银行新昌支行	18,895.10	2020/3/13	2021/3/8	定价基准利率+117基点	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中信银行新昌支行	18,895.10	2020/10/12	2021/6/8	定价基准利率+167.45基点	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中信银行新昌支行	18,895.10	2020/10/13	2021/6/8	定价基准利率+167.45基点	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中信银行新昌支行	9,447.55	2020/4/30	2021/4/15	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城镇物业管理有限公司	兴业银行绍兴分行	5,900.00	2020/1/15	2021/1/15	基准利率+0.20%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	中信银行新昌支行	18,895.10	2020/1/3	2020/12/20	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	中信银行新昌支行	18,895.10	2020/1/8	2021/1/2	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	中信银行新昌支行	9,447.55	2020/1/13	2021/1/7	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	中信银行新昌支行	18,895.10	2020/2/13	2021/1/27	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	中信银行新昌支行	9,447.55	2020/2/18	2021/1/21	5.52%	质押借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	兴业银行绍兴分行	2,967.00	2020/3/4	2021/3/4	基准利率+0.30%	质押借款	银行借款
新昌县沃洲排水有限公司	上海浦东发展银行嵊州支行	1,500.00	2020/5/25	2021/4/10	4.35%	质押借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	交通银行新昌支行	2,000.00	2020/11/13	2021/11/13	4.79%	抵押借款	银行借款
新昌县公共设施管理有限公司	国隆君途融资租赁有限公司	14,475.29	2020/11/26	2021/12/2	3.83%	信用借款	融资租赁借款
新昌县城市开发有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	7,349.17	2019/8/23	2021/5/28	8.46%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市开发有限公司	宁波银行绍兴分行	10,000.00	2017/1/3	2022/1/3	5.50%	保证借款	银行借款
新昌县城市开发有限公司	杭州银行新昌支行	44,750.00	2017/4/14	2022/4/11	月利率4.58%	保证借款	银行借款
新昌县城镇污水处理有限公司	浙江新昌浦发村镇银行	980.00	2019/8/27	2022/8/26	6.18%	保证借款	银行借款

新昌县城乡市政园林建设有限公司	嘉兴银行	5,000.00	2020/12/24	2023/12/9	6.00%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行新昌支行	7,300.00	2015/8/31	2021/4/15	6.98%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	华夏银行绍兴越城支行	7,000.00	2020/5/28	2022/5/28	1年期市场贷款报价利率+2.10%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	宁波银行绍兴分行	50,000.00	2016/7/22	2021/7/22	6.45%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中国建设银行新昌支行	56,000.00	2017/1/24	2022/1/24	5.70%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	浙江省富浙融资租赁有限公司	25,500.00	2019/12/20	2025/1/9	5.99%	保证借款	融资租赁借款
新昌县立成商贸有限公司	浙江新昌农村商业银行	2,400.00	2020/1/16	2023/1/14	基准利率+0.17%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	24,000.00	2019/10/24	2024/7/15	6.36%	保证借款	融资租赁借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	绍兴银行新昌支行	5,000.00	2020/8/31	2022/8/19	6.00%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	平安国际融资租赁有限公司	29,000.00	2020/12/22	2023/12/22	4.88%	保证借款	融资租赁借款
新昌县长诏水电发展有限公司	浙江新昌浦发村镇银行	700.00	2019/3/29	2022/3/28	5.61%	保证借款	银行借款
新昌县水务集团有限公司	中国银行新昌支行	3,000.00	2014/12/18	2021/10/20	5.88%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	中国工商银行新昌支行	6,000.00	2016/08/16	2023/06/20	5.39%	担保借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	贵阳贵银金融租赁有限责任公司	5,077.85	2019/1/10	2022/5/12	8.82%	保证借款	融资租赁借款
新昌县沃洲自来水有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	6,444.86	2018/11/22	2023/5/29	8.50%	保证借款	融资租赁借款
新昌县沃洲自来水有限公司	嘉兴银行绍兴分行	4,500.00	2020/1/2	2022/12/15	6.25%	保证借款	银行借款
新昌县沃洲自来水有限公司	中国农业发展银行嵊州支行	5,000.00	2020/3/18	2021/3/17	4.05%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行股份有限公司新昌支行	4,743.00	2019/6/28	2034/6/28	6.86%	抵押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行股份有限公司新昌支行	4,500.00	2019/6/28	2034/6/28	6.86%	抵押借款	银行借款

新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行股份有限公司新昌支行	4,257.00	2019/6/28	2034/6/28	6.86%	抵押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行股份有限公司新昌支行	1,662.01	2020/8/31	2035/7/31	6.30%	抵押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行股份有限公司新昌支行	2,444.13	2020/8/31	2035/7/31	6.30%	抵押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	绍兴银行股份有限公司新昌支行	2,053.07	2020/8/31	2035/7/31	6.30%	抵押借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中国农业发展银行绍兴分行	15,000.00	2020/5/19	2034/5/18	5年期以上基准利率+0.35%	抵押、保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中国光大银行绍兴支行	33,000.00	2019/9/30	2022/9/26	5.70%	抵押、保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中国农业银行新昌支行	30,000.00	2017/1/10	2027/6/8	4.75%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中国农业银行新昌支行	222,000.00	2016/7/26	2040/12/17	4.75-4.90%	质押、保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	中信银行新昌支行	173,600.00	2018/9/30	2028/8/20	6.37%	保证借款	银行借款
新昌县城市建设投资发展有限公司	20新建01项目收益债	39,733.33	2020/4/29	2026/05/06	5.86%	担保借款	公司债券
新昌县城市建设投资发展有限公司	2020年非公开发行公司债（第一期）	99,387.50	2020/10/26	2025/10/20	5.69%	担保借款	公司债券
新昌县城市建设投资发展有限公司	2020年非公开发行公司债（第二期）	31,794.67	2020/11/27	2025/11/20	5.28%	担保借款	公司债券
新昌县水务集团有限公司	中邮证券-新昌水务自来水收费收益权资产支持专项计划	45,487.51	2020/9/22	2025/9/22	5.95%	担保借款	公司债券
新昌县沃洲自来水有限公司	中国农发重点建设基金有限公司	1,000.00	2015/12/20	2025/12/20	1.20%	无	中央专项建设基金
新昌县城市建设投资集团有限公司	债权融资计划-杭州银行	99,436.67	2020/03/24	2023/03/24	6.13%	担保借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	债权融资计划-浙商银行	9,740.00	2020/04/20	2023/04/20	6.20%	担保借款	银行借款
新昌县城市建设投资集团有限公司	资产收益权转让项目-浙商证券	42,494.00	2020/04/29	2023/04/29	5.86%	担保借款	公司债券
		1,602,392.82					

截至2020年12月末，发行人未发生高利融资。

根据截至2020年末发行人有息债务期限结构，发行人债券存续期内有息负债偿还情况如下表所示：

债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030年及以后
有息负债当年偿还规模	48.83	16.75	20.05	2.40	20.32	3.97	3.00	17.36	-	25.67
其中：银行借款偿还规模	46.03	16.75	4.88	2.40	2.55	-	3.00	17.36	-	25.67
信托计划偿还规模	1.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	4.25	-	17.67	3.97	-	-	-	-
其他债务偿还规模	1.50	-	10.92	-	0.10	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	10.50	-	-
合计	48.83	17.25	20.55	2.90	20.82	4.47	3.50	27.86	-	25.67

注：测算本期债券偿付规模时，假设本期债券利率为5%。

八、关联方关系及关联交易

（一）关联方

1、存在控制关系的关联方

公司的控股股东为浙江省新昌县投资发展集团有限公司，出资比例为100%，实际控制人为新昌县人民政府。

2、本公司的子公司、合营和联营企业

公司子公司、合营及联营企业的情况详见“第四条、发行人基本情况-四、发行人重要权益投资情况”。上述公司是因本公司对其存在投资，从而构成本公司的关联方。

（二）关联交易

1、采购商品和接受劳务的重大关联交易

关联方	关联交易内容	2020年度发生额 (万元)	2019年度发生额 (万元)
新昌中法供水有限公司	采购自来水	4,117.58	5,005.73

2、出售商品和提供劳务的重大关联交易

关联方	关联交易内容	2020年度 发生额 (万元)	2019年度 发生额 (万元)	2018年度 发生额 (万元)
新昌中法供水有限公司	管道安装	116.02	69.61	-
新昌县高新园区投资集团有限公司	管道安装	47.35	158.76	-
新昌县工业区发展有限公司	管道安装	169.98	117.06	300.48
新昌县十九峰景区发展有限公司	管道安装	290.60	123.33	-
新昌县大明市建设发展有限公司	管道安装	239.61	-	-
新昌县捷诚公路建设有限公司	管道安装	115.60	-	-
新昌县工业园区投资发展集团有限公司	管道安装	84.54	-	-
新昌县交通投资集团有限公司	管道安装	35.74	-	-
新昌县新高园艺有限公司	管道安装	3.21	-	-
新昌县汽车运输公司	管道安装	1.89	-	-
新昌县工业区发展有限公司	工程施工	-	104.49	-
新昌县工业园区投资发展集团有限公司	工程施工	-	498.05	-
新昌县旅游集团有限公司	工程施工	-	145.89	-
新昌县七星新区发展有限公司	工程施工	595.35	286.01	-
新昌县七星新区发展有限公司	物业管理费	47.45	-	-
新昌县大业建设工程有限公司	出售钢材等	-	546.61	-
合计		1,747.34	2,049.82	300.48

（三）关联担保

截至 2020 年末发行人作为担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额
1	新昌商城有限公司	9,900.00
2	新昌县工业园区投资发展集团有限公司	8,700.00
3	新昌县交通投资集团有限公司	5,000.00
4	新昌县交通投资集团有限公司	35,000.00
5	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	30,000.00
6	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	10,000.00
7	新昌县南岩城市建设投资有限公司	30,000.00
8	新昌县七星水利投资有限公司	5,225.00
9	新昌县七星水利投资有限公司	9,500.00
10	新昌县七星新区发展有限公司	18,000.00
11	新昌县七星新区发展有限公司	20,000.00
12	新昌县石城水利建设有限公司	3,400.00
合计		184,725.00

截至 2020 年末发行人作为被担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额
1	新昌县城市开发建设有限公司	45,250.00
2	新昌县城乡市政园林建设有限公司	5,000.00
3	新昌县沃洲自来水有限公司	4,500.00
4	新昌县水务集团有限公司	3,000.00
5	新昌县城市建设投资发展有限公司	13,000.00
6	新昌县沃洲自来水有限公司	6,500.00
7	新昌县沃洲自来水有限公司	2,500.00
8	新昌县城市建设投资发展有限公司	50,000.00
9	新昌县城市建设投资发展有限公司	56,000.00
10	新昌县沃洲排水有限公司	1,000.00
11	新昌县公共设施管理有限公司	20,000.00
12	新昌县公共设施管理有限公司	20,000.00
13	新昌县城乡市政园林建设有限公司	5,000.00

序号	被担保方	担保金额
14	新昌县城市建设投资集团有限公司	10,000.00
15	新昌县沃洲水业工程有限公司	15,000.00
16	新昌县水务集团有限公司	4,000.00
17	新昌县水务集团有限公司	5,000.00
18	新昌县水务集团有限公司	5,000.00
19	新昌县水务集团有限公司	4,000.00
20	新昌县沃洲自来水有限公司	1,000.00
21	新昌县沃洲排水有限公司	9,900.00
22	新昌县城市建设投资发展有限公司	5,250.00
23	新昌县城市开发建设有限公司	7,349.17
24	新昌县城市建设投资发展有限公司	7,300.00
25	新昌县城市建设投资发展有限公司	25,500.00
26	新昌县城市建设投资集团有限公司	24,000.00
27	新昌县城市建设投资集团有限公司	5,000.00
28	新昌县城市建设投资集团有限公司	29,000.00
	合计	389,049.17

（四）关联应收应付款

截至 2020 年末，发行人关联方应收款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
应收账款	新昌县工业区发展有限公司	2.80
应收账款	新昌县高新园区投资集团有限公司	9.55
应收账款	新昌县七星新区发展有限公司	191.57
应收账款	新昌城投金地城市运营服务有限公司	10.00
其他应收款	新昌县工业园区投资发展集团有限公司	23,025.22
其他应收款	新昌县新高园艺有限公司	21,500.00
其他应收款	新昌县国有资产经营有限公司	11,250.00
其他应收款	新昌县旅游集团有限公司	3,000.00
其他应收款	新昌中法供水有限公司	3,127.24
其他应收款	新昌县启辰物资有限公司	67,047.20
其他应收款	新昌县小康新农村建设有限公司	1,678.18
其他应收款	新昌县七星新区发展有限公司	61,967.47

项目名称	关联方	账面余额
其他应收款	新昌城投浙石油综合能源销售有限公司	1,477.27
其他应收款	新昌商城有限公司	1,000.00
其他应收款	新昌县石城水利建设有限公司	488.66
应收账款	新昌县工业区发展有限公司	2.80
合计		195,775.15

截至2020年末，发行人关联方应付款项情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额
应付账款	新昌中法供水有限公司	2,179.01
其他应付款	浙江省新昌县投资发展集团有限公司	12,252.50
其他应付款	新昌县交通投资集团有限公司	1,038.10
其他应付款	新昌县旅游集团有限公司	1,038.10
其他应付款	新昌县七星水利投资有限公司	9,500.00
合计		26,007.71

九、对外担保分析

截至2020年末，公司对外担保金额合计236,525.00万元，占净资产的比例为20.09%，具体情况如下表：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	是否存在反担保措施
1	新昌商城有限公司	9,900.00	2020/8/19	2021/8/18	否	否
2	新昌县七星水利投资有限公司	5,225.00	2020/5/29	2021/5/28	否	否
3	新昌县七星水利投资有限公司	9,500.00	2020/8/27	2021/8/28	否	否
4	新昌县七星新区发展有限公司	18,000.00	2020/3/27	2021/3/27	否	否
5	新昌县七星新区发展有限公司	20,000.00	2020/3/27	2021/3/27	否	否
6	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	30,000.00	2017/1/16	2022/1/16	否	否
7	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	10,000.00	2017/4/14	2022/1/16	否	否
8	新昌县南岩城市建设投资有限公司	30,000.00	2017/7/13	2022/7/13	否	否
9	新昌县工业园区投资发展集团有限公司	8,700.00	2015/5/20	2021/3/24	否	否
10	新昌县石城水利建设有限公司	3,400.00	2020/6/11	2021/6/11	否	否

11	新昌县经开产业园建设有限公司	11,280.00	2020/6/24	2025/1/27	否	否
12	新昌县经开产业园建设有限公司	4,720.00	2020/6/29	2025/1/27	否	否
13	新昌县经开产业园建设有限公司	7,000.00	2020/8/31	2025/1/27	否	否
14	新昌县交通投资集团有限公司	5,000.00	2015/8/31	2022/8/25	否	否
15	新昌县交通投资集团有限公司	35,000.00	2020/8/10	2022/7/10	否	否
16	新昌县长诏水库运行管理中心	900	2014/4/11	2022/4/8	否	否
17	新昌县城镇污水处理有限公司	9,900.00	2020/1/13	2021/1/12	否	否
18	新昌县高新基础设施投资有限公司	18,000.00	2020/8/31	2023/8/30	否	否
合计		236,525.00				

上述被担保方均为当地国企或部门，资信良好，暂无明显代偿风险。

截至2021年6月末，新昌县暂无国有企业间债券的互保及连环互保情况。

十、受限资产情况

截至2020年末，发行人受限资产情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	229,237.51	用于借款质押、票据保证金
投资性房地产	39,414.95	用于借款抵押
固定资产	1,203.43	用于借款抵押
无形资产	3,352.21	用于借款抵押
合计	273,208.09	

除上述资产受限之外，截至2020年末，发行人存在部分项目未来收益权抵押的情况。

第六条企业信用状况

一、企业的信用评级情况

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，发行人的主体信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

在报告期内，发行人主体评级始终为 AA，未发生变化，发行人信用状况较为稳定。

（二）信用评级结论及标识所代表的的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，本期债券信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级的涵义为：发行人偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券信用等级的涵义为：债券偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（三）信用评级结论及标识所代表的的涵义

1、主要优势

（1）区域经济持续发展。新昌县位于长三角经济圈内，目前已形成装备制造和生物医药两大支柱产业，新昌县支柱产业保有较强竞争力，为新昌城投各项业务的开展奠定了良好的基础。

（2）政府支持力度较大。新昌城投是新昌县主要的基础设施和土地开发投建主体之一，能持续获得股东在资本金注入、资产划拨和政府补助

等方面的较大力度支持。

（3）担保增级。新昌投资为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提升了本期债券还本付息的安全性。

2、风险与关注

（1）即期债务偿付压力加重。随着项目的持续投入，新昌城投债务规模大幅增加，短期刚性债务规模较大，可动用货币资金对短期刚性债务的保障程度欠佳。

（2）资产流动性一般。新昌城投流动资产中由项目投入构成的存货规模较大，项目资金回笼情况不佳，2020年以来，公司在建项目投资规模持续增大，且未来投融资压力仍较大；此外，应收往来款资金占用规模较大，回款时间尚不确定。

（3）或有负债风险。新昌城投对外担保规模较大，面临一定或有负债风险。

（四）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪相应事项

并提供相应资料。

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

新世纪将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，新世纪将根据相关主管部门监管的要求和新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、其他与发行人有关的信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至2020年末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为107.90亿元，已使用107.90亿元，未使用额度0亿元。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人除本期债券外，目前仍有存续期公司债券30.00亿元，企业债券6.00亿元，存续债券合计36.00亿元。

单位：亿元

发行人	证券名称	余额	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模
新昌县城市建设投资集团有限公司	20新集02	3.20	5.28	私募债	5	3.20
新昌县城市建设投资集团有限公司	20新集01	10.00	5.69	私募债	5	10.00

发行人	证券名称	余额	票面利率	证券类别	发行期限	发行规模
新昌县城市建设投资集团有限公司	20新建01	4.00	5.86	私募债	6	4.00
新昌县城市建设投资集团有限公司	21新集01	6.80	5.30	私募债	5	6.80
新昌县城市建设投资集团有限公司	21新昌债01	6.00	5.68	一般企业债	7	6.00
新昌县水务集团有限公司	21新水01	6.00	5.50	私募债	3	6.00
合计	-	36.00	-	-	-	36.00

除此之外，截至2021年6月末，发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品等方式的融资情况。

截至2021年6月末，除本期债券外，发行人无批而未发债券。

（四）其他与发行人有关的信用情况

无。

第七条担保情况

浙江省新昌县投资发展集团有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。截至 2020 年 12 月末，发行人与担保人之间不存在互保和连环担保。担保人对本期债券提供的保证担保已经担保人董事会审议批准，并出具了担保函，相关程序合法合规。

一、保证人基本情况

（一）基本信息

名称：浙江省新昌县投资发展集团有限公司

住所：浙江省新昌县城关镇鼓山中路118号

法定代表人：徐洪源

注册资本：人民币贰亿元整

控股股东：新昌县人民政府国有资产监督管理办公室

经营范围：土地开发，城市维护建设中的基础建设，旧城改造工程的开发、建设，对城市建设工程开发、建设的投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

（二）历史沿革

担保人是新昌县人民政府批准组建的国有独资公司，于 2003 年 4 月 29 日在新昌县工商行政管理局登记注册成立，成立时名称为浙江省新昌县

投资发展有限公司，注册资本为贰亿元，由新昌县国有资产投资经营公司全额出资，出资方式为土地使用权投入。截至2003年4月21日，担保人获得新昌县国有资产投资经营公司拥有的新昌县城关七星畈的土地使用权，价值为20,174.342万元，其中20,000万元计入实收资本科目，余额174.342万元计入资本公积科目。上述出资已经新昌信安达联合会计师事务所出具的验资报告（信会所验字（2003）第71号）核实。

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

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

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

（三）业务情况

1、主营业务概况

担保人经营范围为：土地开发，城市维护建设中的基础建设，旧城改造工程的开发、建设，对城市建设工程开发、建设的投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、担保人主营业务经营状况

担保人是经新昌县人民政府批准设立，并授权对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有独资公司，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发、水务、旅游、公路运输和食品加工等，是新昌县人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体。近两年担保人主营业务分板块收入情况如下：

单位：万元、%

类别	2020年度		2019年度	
	收入	占比	收入	占比
物资销售	165,294.68	45.53	101,773.39	39.30
工程代建	36,450.22	10.04	52,156.12	20.14
土地开发	31,627.56	8.71	37,755.95	14.58
工程结算	11,471.84	3.16	20,553.85	7.94
客运服务	5,798.53	1.60	9,495.55	3.67
旅游门票及服务	6,390.30	1.76	6,660.32	2.57
水费销售	43,505.87	11.98	6,348.92	2.45
租赁服务	5,132.97	1.41	4,083.56	1.58
电力销售	1,264.64	0.35	3,669.34	1.42
污水处理费	3,322.12	0.92	3,629.46	1.40
粮食销售	3,266.98	0.90	3,179.08	1.23
市场摊位租赁	3,066.61	0.84	3,100.39	1.20
宾馆服务	1,088.55	0.30	1,231.66	0.48
检测业务	1,248.89	0.34	1,072.07	0.41
停车费	885.43	0.24	571.20	0.22
殡葬服务	797.71	0.22	492.74	0.19
保安服务	739.46	0.20	403.48	0.16
食品销售加工	876.57	0.24	225.09	0.09
安置房销售	36,391.92	10.02	-	-
影视、传媒广告收入	1,483.01	0.41	1,261.97	0.49
其他业务	2,909.57	0.80	1,309.23	0.51
合计	363,013.43	100.00	258,973.40	100.00

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

二、担保人财务情况

担保人2020年度财务报告已经由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2021]310Z0635号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人2020年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）担保人主要财务数据

单位：元

项目	2020年末/度
资产总计	81,886,074,206.06
所有者权益合计	29,152,093,215.56
资产负债率	64.40%
营业收入	3,630,134,263.36
营业利润	412,514,110.84
利润总额	421,165,931.35
净利润	363,914,568.84
经营活动产生的现金流量净额	-10,173,625,830.15

（二）担保人财务报表

担保人2020年经审计的合并资产负债表、利润表、现金流量表详见附表一、二、三。

三、担保人信用状况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司2021年6月出具的《浙江省新昌县投资发展集团有限公司及其发行的14新昌债01与14新昌债02跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2021]101037），经上海新世纪综合评定，担保人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

四、担保人对外担保情况

截至 2020 年末，担保人对外担保金额合计 595,053.55 万元，占净资产的比例为 20.41%，具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	是否存在反担保措施
1	新昌县南岩城市建设投资有限公司	30,000.00	2017/7/13	2022/7/13	否	否
2	新昌县开发区基础设施建设有限公司	30,000.00	2017/7/25	2022/7/25	否	否
3	新昌县小康新农村建设有限公司	30,460.00	2015/8/13	2024/12/29	否	否
4	新昌县七星新区发展有限公司	37,000.00	2018/12/1	2021/10/20	否	否
5	新昌县七星新区发展有限公司	18,000.00	2018/9/21	2021/9/20	否	否
6	新昌县七星新区发展有限公司	20,000.00	2018/9/21	2021/9/16	否	否
7	新昌县城东城镇建设有限公司	7,315.75	2019/2/14	2024/2/15	否	否
8	新昌县石城水利建设有限公司	8,000.00	2019/11/15	2024/11/15	否	否
9	新昌县石城水利建设有限公司	3,000.00	2018/12/7	2023/12/6	否	否
10	新昌县石城水利建设有限公司	4,000.00	2020/3/6	2025/3/6	否	否
11	新昌县城东城镇建设有限公司	30,000.00	2017/3/8	2022/3/10	否	否
12	新昌县七星水利投资有限公司	5,225.00	2020/5/29	2021/5/28	否	否
13	新昌县七星水利投资有限公司	9,500.00	2020/8/27	2021/8/28	否	否
14	新昌县七星新区发展有限公司	18,000.00	2020/3/27	2021/3/27	否	否
15	新昌县七星新区发展有限公司	20,000.00	2020/3/27	2021/3/27	否	否
16	新昌县石城水利建设有限公司	3,400.00	2020/6/11	2021/6/11	否	否
17	新昌县开发区基础设施建设有限公司	2,000.00	2020/7/7	2023/7/5	否	否
18	新昌县石城水利建设有限公司	6,000.00	2020/10/19	2021/8/25	否	否
19	新昌县城东城镇建设有限公司	5,000.00	2020/7/1	2021/7/1	否	否
20	新昌县开发区基础设施建设有限公司	5,000.00	2020/7/1	2021/7/1	否	否
21	新昌县石城水利建设有限公司	8,900.00	2020/6/3	2021/6/2	否	否
22	新昌县石城水利建设有限公司	3,400.00	2020/6/18	2021/6/17	否	否
23	新昌县石城水利建设有限公司	7,500.00	2020/4/10	2021/4/9	否	否
24	新昌县石城水利建设有限公司	5,500.00	2020/5/28	2021/5/27	否	否
25	新昌县七星新区发展有限公司	20,000.00	2020/3/13	2021/3/27	否	否
26	新昌县石城水利建设有限公司	15,000.00	2020/8/20	2034/8/9	否	否
27	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	30,000.00	2017/1/16	2022/1/16	否	否
28	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	10,000.00	2017/4/14	2022/1/16	否	否
29	新昌县长诏水库运行管理中心	900	2014/4/11	2022/4/8	否	否
30	新昌县高新基础设施投资有限公司	18,000.00	2020/8/31	2023/8/30	否	否
31	新昌县高新基础设施投资有限公司	18,000.00	2020/8/31	2023/8/31	否	否

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	是否存在反担保措施
32	新昌县科创大楼物业管理有限公司	9,000.00	2020/1/21	2021/1/4	否	否
33	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	5,000.00	2020/3/31	2021/3/31	否	否
34	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	3,000.00	2020/10/19	2021/9/25	否	否
35	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	5,000.00	2016/5/24	2021/9/21	否	否
36	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	10,000.00	2016/10/21	2021/6/15	否	否
37	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	5,000.00	2016/3/24	2021/11/25	否	否
38	新昌县高新基础设施投资有限公司	16,000.00	2018/8/3	2021/8/2	否	否
39	新昌县高新基础设施投资有限公司	40,000.00	2018/7/30	2021/7/29	否	否
40	新昌县高新基础设施投资有限公司	16,000.00	2019/9/10	2024/9/10	否	否
41	新昌县科创大楼物业管理有限公司	2,950.00	2020/3/10	2023/3/5	否	否
42	新昌县科强轴承有限公司等 167 家单位	54,002.80			否	否
	合计	595,053.55				

五、担保人除发行人外主要资产

担保人为发行人控股股东，除发行人外，担保人持有的主要资产还有土地、房产、砂石资产、钦寸水库等。

六、担保人资产受限情况

截至 2020 年末，担保人受限资产情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	354,376.44	用于借款质押、银行承兑汇票保证金以及存出担保保证金
投资性房地产	153,242.68	用于借款抵押
固定资产	1,464.34	用于借款抵押
无形资产	6,486.32	用于借款抵押
合计	515,569.78	

除上表所述之外，担保人有部分未来收益权已质押，包括钦寸水库等项目。

七、担保函主要内容

浙江省新昌县投资发展集团有限公司对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。具体担保事宜如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为不超过七年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币200,000.00万元。

2、保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证期间：担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期间及债券到期之日起二年。

4、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

第八条 税项

本次债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳的下列税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

一、增值税

根据中国财政部与国家税务总局于 2016 年 3 月 24 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，以下简称“《增值税通知》”)，中国自 2016 年 5 月 1 日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用 6%税率，小规模纳税人适用 3%征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本次债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本次债券利息收入和转让本次债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对债券在债券市场进行的交易，

《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

四、声明

以上这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，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。

第九条信息披露安排

一、信息披露依据

发行人严格按照《证券法》、《公司信用类债券披露管理办法》等文件的相关规定，进行本次债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本次债券持有人实现其本次债券兑付的重大事项的披露工作。披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

二、发行人信息披露事务管理制度

发行人依据《公司法》《证券法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了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。公司融资部部长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、信息披露内容以及时间安排

（一）存续期内定期信息披露

发行人在本次债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年8月31日以前，披露本年度的半年度报告和财务报表。

（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、公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、公司债券信用评级发生变化；
- 3、公司主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、公司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、公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、公司涉及重大诉讼、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、公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、公司拟变更募集说明书的约定；
- 14、公司不能按期支付本息；

- 15、公司管理层不能正常履行职责，导致公司债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 16、公司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、公司发生重大亏损；
- 19、公司发生被媒体质疑的重大事项；
- 20、公司控股股东或实际控制人发生变更；
- 21、公司净资产损失超过 10% 以上；
- 22、公司申请发行新的债券；
- 23、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

（三）本息兑付的信息披露

发行人应当在本次债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布本金兑付、付息事项。

第十条投资者保护机制

一、投资者保护机制

（一）违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；
- 4、本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

- 1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。
- 2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

（三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次债券发行文件等与

持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构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。

（五）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。

（六）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从约定。

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免

并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

2、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。

3、不可抗力事件的应对措施

（1）不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

（2）发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（八）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。未能达成一致意见的，由发行人住所地法院管辖。

（九）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，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后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，也不会构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议

债券持有人会议是指所有/任何债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织。

债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

（一）持有人会议职权

1、享有《2020年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，当发行人提出变更本次债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、了解发行人与本次债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；

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

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

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

7、对变更、解聘债券债权人、抵（质）押资产监管人作出决议；

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

9、授权债权人代表债券持有人就本次债券事宜参与诉讼或仲裁，债权人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

10、法律法规规定的、应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）召开持有人会议规则的条件

1、拟变更《募集说明书》的重要约定；

2、拟修改本规则；

3、拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

4、发行人已经或者预计不能按期支付本次债券本息；

5、发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

6、发行人减资、合并、分立、解散、被托管、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

7、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

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

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

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

12、发行人提出拟提前偿付本次债券的本金和/或利息的计划、方案；

13、债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

14、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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

（三）下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议

1、发行人提议；

2、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额10%以上的债券持有人书面提议；

3、债权代理人提议；

4、法律、法规规定的其他机构或人士。

（四）债券持有人会议召开的程序

债券持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式召开。

债券持有人会议，以非现场会议方式，或现场与非现场相结合的形式召开的，应在会议通知公告中明确其程序和议事方式。除网络投票外，债券持有人以非现场形式参会的，应于投票截止时间之前将投票加盖公章，自然人债券持有人将投票签名并随同身份证复印件，邮寄至召集人指定地址。投票原件到达之前，投票电子件（含传真件或邮件）与原件具有同等法律效力。召集人负责收集投票原件及电子件，并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

召集人应在召开持有人会议的公告中，明确债券持有人以非现场形式参会的具体流程，包括非现场投票截止日，需要盖章的文件及其要求，召集人指定地址及指定传真号或邮箱。

债券持有人会议召集人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

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时除外）。债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，但无表决权。资信评级机构可以应召集人邀请出席持有人会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。债券持有人及其代理人出席债券持有人现场会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

自然人债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。法人债券持有人由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡和/或托管账户证明；代理人出席会议的，代理人应当提交本人身份证、法人债券持有人的法定代表人依法出具的书面授权委托书及持有本次债券的证券账户卡和/或托管账户证明。

（五）债券持有人会议表决和决议

债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券拥有一票表决权。持有人会议应当由律师见证，见证律师对会议的召集、召开、表决

程序、参会人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数。现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。持有人会议召集人负责收集非现场参加会议的债券持有人和代理人的投票原件及传真件，并统计非现场出席持有人会议的债券持有人意见。

每次债券持有人会议的监票人为两人，负责该次会议的计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议的监票人，监票人可由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人，与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

债券持有人与会议拟审议的事项有关联关系时，债券持有人应当回避表决，其所持有表决权的债券数额不计入该审议事项出席会议有表决权的债券总数。发行人持有本次债券没有表决权，且该部分债券不计入会议有表决权的债券总数。

公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审

议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持债券数的表决结果应计为“弃权”。

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，其代表的本次债券数额不计入出席会议有表决权的债券总数：

- 1、债券持有人为持有发行人5%以上股权的关联股东；
- 2、债券持有人为发行人的其他关联方。

出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额，应达到本次债券未偿还本金总额的二分之一以上，方可形成有效决议。

债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次债券未偿还本金总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。变更或解聘债权代理人决议需经代表本次债券未偿还本金总额三分之二以上表决权的债券持有人同意方可生效。出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额未超过本次债券未偿还本金总额的二分之一时，会议决议无效，会议召集人有权择期召集会议并再次发出召开债券持有人会议通知。会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。会议主持人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；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人和/或代理人对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

债券持有人会议决议经表决通过后生效，对本次债券的全体债券持有

人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、本次债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《企业债券管理条例》等监管规定和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

1、如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

2、如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

第十一条 债权代理协议

为了保护 2021 年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）债券持有人的合法权益，发行人聘请杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行作为本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》。

一、代理事项范围

1、本次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) 督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并督促发行人按照主管机关的要求进行信息披露；

(3) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本次债券有关的事项；

(4) 按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(5) 若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，代表债券持有人处置抵/质押资产；

(6) 若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

2、特别授权事项

(1) 根据债券持有人会议的特别授权，代表本次债券持有人就本次债券事宜参与诉讼、仲裁，债券债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼、

仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

（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、发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人发行本次债券的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。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，保证所披露的信息或提交文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个交易日内通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (3) 发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；
- (4) 发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；
- (5) 发行人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20%；
- (6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分；
- (8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；
- (9) 发行人或者其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或发生重大变动；
- (10) 发行人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；
- (11) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (12) 发行人主体或者债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 发行人现金流恶化、预计到期难以偿付利息或本金；
- (15) 发行人申请发行新的债券；

(16) 本期债券被暂停或终止转让交易；

(17) 拟变更募集说明书的约定；

(18) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(19) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者发改委、交易场所要求的其他事项。发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人就上述事件通知债权代理人同时，应就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

本次债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、监管部门相关规定及时向监管部门提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。发行人应严格依照法律、法规、相关监管要求和发行人公司章程的规定履行有关关联交易的审议和披露程序。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得本次债券的持有人名册。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行募集说明书及本协议约定的其他偿债保障措施，并配合债权代理人

办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

同时，发行人还应采取以下偿债保障措施：

（1）不得向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；

（3）适当暂缓为第三方提供借款和担保；

（4）发行人不得出售、转让任何资产，除非该等资产的出售转让不会让发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响

因追加担保产生的相关费用由发行人承担；债权代理人申请财产保全措施产生的费用由债券持有人承担。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施安排，应包括无法按时偿付本息的情况和原因、偿债资金缺口、已采取的偿债保障措施、分期或延期兑付的安排、偿债资金来源、追加担保等措施的情况。

9、发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据本协议第 5.13 款的规定向债权代理人支付本次债券债权代理报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

13、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理人职责，积极提供债权代理人所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

14、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

三、债权代理人的权利和义务

1、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。

2、债权代理人应遵守有关信息披露的规定，并在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。

3、债权代理人应当持续关注发行人和增信主体的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

4、为履行债权代理职责，债权代理人有权代表债券持有人查询本次债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

5、出现《债权代理协议》第 4.4 款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债权代理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

6、 债权人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议的实施。

7、 本次债券存续期内，债权人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼、仲裁事务。

8、 债权人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

9、 债权人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

10、 除上述各项外，债权人还应当履行以下职责：

（1） 债券持有人会议授权债权人履行的其他职责；

（2） 募集说明书约定由债权人履行的其他职责；

（3） 法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件、监管部门相关业务规则和本协议约定的其他职责。

11、 在本次债券存续期内，债权人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

12、 债权人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

13、 债权人有权依据本协议的规定获得债权代理报酬，报酬为债

券发行总额度的 0%/年。此外，债权代理人因履行本协议项下职责所产生的相关诉讼费用、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付。

四、债权人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

3、债权代理人应当持续关注发行人和增信主体的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

4、发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。发行人就上述事件通知债权代理人同时，应就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、出现《债券代理协议》第 4.4 款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债权代理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

五、变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、发生以下情况，可以根据《债券代理协议》7.2 条或《债券持有人

会议规则》规定的程序变更或解聘债权人代理人：

- （1）债权人代理人提出终止代理关系；
- （2）发行人提出更换债权人代理人；
- （3）单独或合并持有本次债券未偿还本金总额 10%以上面值的债券持有人提出更换债权人代理人；
- （4）债权人代理人停业、解散、破产或依法被撤销债权代理；
- （5）国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权人代理人时；
- （6）债权人代理人不再符合债权人代理人资格的其他情形。

2、变更或解聘债权人代理人的程序

- （1）变更债权人代理人需经债券持有人会议决议通过；
- （2）变更或解聘债权人代理人决议需经代表本次债券未偿还本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

3、债权人代理人可在任何时间辞去聘任，但应至少提前 90 天书面通知发行人，只有在新的债权人代理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。发行人应在接到债权人代理人根据本条款提交的辞职通知之日起 90 日内尽最大努力聘任新的债权人代理人。如果在上述 90 日期间届满前的第 10 日，发行人仍未聘任新的债权人代理人，则债权人代理人有权自行聘任中华人民共和国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权人代理人资格和能力的机构作为其继任者。该聘任应经发行人批准，但发行人不得不合理地拒绝给予该批准。新的债权人代理人聘任后，发行人应立即通知债券持有人。”

第十二条法律意见

本期债券的发行人律师浙江新希望律师事务所已出具法律意见书，发行人律师认为：

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

二、发行人系依法成立并有效存续的企业法人，具备本期债券发行的主体资格。

三、发行人具备相关法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的实质条件。

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

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

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

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

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

九、发行人金额较大的其他应收、应付款合法合规；不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

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

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

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

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

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

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

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

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

十八、为发行人发行本期债券提供相关服务的各中介机构均具有法定资格。

第十三条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：新昌县城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省新昌县七星街道演溪路 491-1 号

法定代表人：吴康

联系人：王煜华

联系地址：浙江省新昌县七星街道演溪路 491-1 号

联系电话：0575-89385595

传真：0575-86939671

邮政编码：312500

二、主承销商

（一）牵头主承销商、簿记管理人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：潘思京、何畏、赵亮、王豪宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005038

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）联席主承销商：财通证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼

法定代表人：陆建强

联系人：赵蒙、王佳、张恋

联系地址：浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦东楼 2002 室

联系电话：0571-87220821

传真：0571-87820057

邮政编码：310000

（三）联席主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：何栩华、陈大庆、潘含彦

联系地址：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

联系电话：0571-87903361

传真：0571-87903239

邮政编码：310000

三、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745

传真：010-88170917

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

联系人：袁璐

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34 楼

电话：021-58409894

传真：021-58754185

邮编：200120

四、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东新区迎春路 555 号七楼债券业务部

电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮编：200120

五、审计机构：容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

法定代表人：肖厚发

联系人：叶帮芬、张冬学、卢益平、陈宝木

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

电话：010-66001391

传真：010-66001392

邮编：100037

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：王向锋

联系地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

七、发行人律师：浙江新希望律师事务所

住所：浙江省新昌县七星街道万丰广场 B 幢 17 楼

负责人：何亚江

联系人：陈国仁、姜学文

联系地址：浙江省新昌县七星街道万丰广场 B 幢 17 楼

电话：13305856999、13757567163

传真：0575-86032999

邮编：312500

八、债权代理人、监管银行：杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行

营业场所：浙江省新昌县七星街道十九峰路 111 号

负责人：张蓉

联系人：屠红洋

联系地址：浙江省新昌县七星街道十九峰路 111 号

联系电话：0575-86337082

传真：0575-86337079

邮政编码：312500

九、簿记管理人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：潘思京、何畏、赵亮、王豪宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 4 层

联系电话：010-88005350

传真：010-88005099

邮政编码：100033

十、担保人：浙江省新昌县投资发展集团有限公司

住所：浙江省新昌县城关镇鼓山中路 118 号

法定代表人：徐洪源

联系人：王鑫

联系地址：浙江省新昌县城关镇鼓山中路 118 号

联系电话：0575-86620562

传真：0575-86024259

邮政编码：312500

第十四条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （二）《2021年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书》；
- （三）容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人审计报告；
- （四）上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）浙江新希望律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《2020年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- （七）《2020年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- （八）《2020年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》；
- （九）募集资金投资项目核准文件。

二、查阅地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：新昌县城市建设投资集团有限公司

联系人：王煜华

联系地址：浙江省新昌县七星街道演溪路 491-1 号

联系电话：0575-89385595

传真：0575-86939671

邮政编码：312500

2、主承销商：国信证券股份有限公司

联系人：潘思京、何畏、赵亮、王豪宇

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层

联系电话：010-88005038

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

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。

第十五条 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》及其他现行法律、法规的规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：


吴康

新昌县城市建设投资集团有限公司



2021年8月9日

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：


吴康


吕斌


周建斌

新昌县城市建设投资集团有限公司



2021年8月9日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：  _____
张平

新昌县城市建设投资集团有限公司



2021年8月9日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签名：


吴康

新昌县城市建设投资集团有限公司

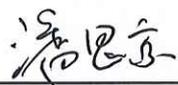


2021年8月9日

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：



潘思京



王豪宇

法定代表人或授权代表：



谌传立



法人授权委托书

2021 字第 690 号

兹授权：谌传立，为我方签订固定收益业务相关文件代理人，其权限是：

- (一) 代表签署主承销项目协议类申报材料：承销协议、承销协议补充协议、承销费分配比例协议、受托管理协议等；
- (二) 代表签署申报材料中的非协议类文件：募集说明书中承销商声明、募集说明书中受托管理人声明、核查意见、房地产业务专项核查意见等。

授权单位



法定代表人 (签名或盖章)



有效期限：至 2021 年 12 月 31 日

签发日期：2021 年 5 月 10 日

附：代理人性别：男 年龄：

职务：公司副总裁

法定代表人证明书



张纳沙 同志，现任国信证券股份有限公司 董事长 职务，为法定代表人，特此证明。

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： 何栩华 潘含彦 陈大庆
何栩华 潘含彦 陈大庆

法定代表人或授权代表： 程景东
程景东



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：



赵蒙

法定代表人或授权代表：



陆建强



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：

叶帮芬

叶帮芬

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8月9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。

经办律师签字：

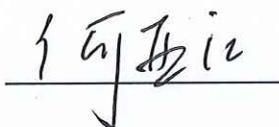

浙江新希望律师事务所
执业律师章
执业证号：13306199410127572

陈国仁


浙江新希望律师事务所
执业律师章
执业证号：13306201100000000

姜学文

律师事务所负责人签字：



何亚江

浙江新希望律师事务所

2021年8月9日



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年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）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年新昌县城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）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：

李艳晶

[李艳晶]

罗媛媛

[罗媛媛]

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8月9日

附表一：浙江省新昌县投资发展集团有限公司合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
货币资金	776,669.85	655,025.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,006.93	49,264.45
应收票据	347.87	100.00
应收账款	73,215.68	20,939.41
预付款项	11,372.41	55,454.19
其他应收款	645,969.95	523,080.09
存货	3,709,464.40	2,699,224.80
其他流动资产	85,685.70	62,045.96
流动资产合计	5332,732.79	4,065,134.26
可供出售金融资产	195,878.38	110,825.50
长期应收款	21,417.53	18,937.00
长期股权投资	32,169.16	88,934.20
投资性房地产	824,185.69	267,978.31
固定资产	964,698.70	141,051.97
在建工程	181,128.41	788,602.61
无形资产	558,331.55	510,751.33
长期待摊费用	6,132.69	3,829.65
递延所得税资产	272.82	235.75
其他非流动资产	71,659.70	40,235.91
非流动资产合计	2,855,874.63	1,971,382.23
资产总计	8,188,607.42	6036,516.49
短期借款	684,899.75	486,056.77
应付票据	15,000.00	5,000.00
应付账款	48,069.49	43,094.40
预收款项	7,550.29	24,218.85

应付职工薪酬	760.37	880.62
应交税费	4,130.36	2,860.14
其他应付款	240,838.77	360,588.54
一年内到期的非流动负债	597,043.76	391,967.47
其他流动负债	1,278.28	645.16
流动负债合计	1,599,571.07	1,315,311.96
长期借款	1761,290.69	1,745,089.33
应付债券	1269,994.35	442,406.59
长期应付款	353,665.66	133,002.80
递延收益	2,105.47	1,941.71
递延所得税负债	42,253.19	39,957.99
其他非流动负债	244,517.67	158,626.60
非流动负债合计	3,673,827.03	2,521,025.01
负债合计	5,273,398.10	3,836,336.97
实收资本	20,000.00	20,000.00
资本公积	2,435,994.39	1,753,755.52
其他综合收益	108,519.55	107,421.14
专项储备	235.46	179.93
盈余公积	9,771.63	9,771.63
未分配利润	245,105.20	217,107.47
归属于母公司所有者权益合计	2,819,626.24	2,108,235.69
少数股东权益	95,583.09	91,943.83
所有者权益合计	2,915,209.32	2,200,179.52
负债和所有者权益总计	8,188,607.42	6,036,516.49

附表二：浙江省新昌县投资发展集团有限公司合并利润表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	363,013.43	258,973.40
其中：营业收入	363,013.43	258,973.40
二、营业总成本	436,651.66	313,240.91
其中：营业成本	336,345.02	251,591.44
税金及附加	2,325.21	2,983.33
销售费用	5,165.10	4,245.87
管理费用	46,919.83	39,915.32
财务费用	45,896.50	14,504.95
其中：利息费用	52,942.71	24,412.79
利息收入	10,191.66	10,263.20
加：其他收益	86,123.37	81,405.98
投资收益（损失以“-”号填列）	10,978.09	2,226.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	105.13	-1,064.13
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7,733.17	2,772.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-596.17	-948.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10,651.19	1,893.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	41,251.41	33,082.14
加：营业外收入	2,884.24	1,517.94
减：营业外支出	2,019.06	3,467.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,116.59	31,132.61
减：所得税费用	5,725.14	2,523.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,391.46	28,609.26
（一）按经营持续性分类	-	
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36,391.46	28,609.26
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	34,783.41	28,868.20
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,608.05	-258.95
六、其他综合收益的税后净额	1,098.41	48,515.38
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,098.41	48,515.38
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-

（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	1,098.41	48,515.38
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
（4）现金流量套期损益的有效部分	-	-
（5）外币财务报表折算差额	-	-
（6）其他	1,098.41	48,515.38
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	37,489.86	77,124.64
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	35,881.82	77,383.59
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,608.05	-258.95

附表三：浙江省新昌县投资发展集团有限公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 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	308,775.42	273,249.11
收到的税费返还	225.97	1.20
收到其他与经营活动有关的现金	389,326.47	449,419.74
经营活动现金流入小计	698,327.86	722,670.05
购买商品、接受劳务支付的现金	1,128,646.28	493,090.57
支付给职工以及为职工支付的现金	34,712.14	32,214.70
支付的各项税费	8,583.33	7,585.55
支付其他与经营活动有关的现金	543,748.70	585,639.65
经营活动现金流出小计	1,715,690.45	1,118,530.46
经营活动产生的现金流量净额	-1,017,362.58	-395,860.41
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	96,528.31	118,134.17
取得投资收益收到的现金	1,582.93	3,266.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	798.36	1,418.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	662.98
投资活动现金流入小计	98,909.60	123,481.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	241,934.40	122,508.79
投资支付的现金	124,065.25	155,747.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	3.05
支付其他与投资活动有关的现金	-	36,592.88
投资活动现金流出小计	365,999.65	314,852.06
投资活动产生的现金流量净额	-267,090.05	-191,370.48
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	560.09	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	560.09	-
取得借款收到的现金	2,360,828.89	1,348,916.52
收到其他与筹资活动有关的现金	428,713.52	90,399.21

筹资活动现金流入小计	2,790,102.50	1,439,315.73
偿还债务支付的现金	1,100,934.70	509,038.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	213,532.24	205,949.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	99,811.93	258,682.84
筹资活动现金流出小计	1,414,278.87	973,670.56
筹资活动产生的现金流量净额	1,375,823.63	465,645.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	91,371.00	-121,585.72
加：期初现金及现金等价物余额	330,922.42	452,508.14
六、期末现金及现金等价物余额	422,293.42	330,922.42