2021年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要

发　行　人：新昌县高新园区投资集团有限公司
牵头主承销商：财通证券股份有限公司
联席主承销商：中信建投证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务；发行人承诺本期债券募投项目收益将优先用于偿还本期债券；发行人承诺在本期债券存续期间内不进行高利融资和私募融资。

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

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

本期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，对本期债券募集说明书的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、律师事务所及律师声明

浙江新希望律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容适当，在引用法律意见书的内容方面不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“21新昌高投债01”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行额为14.00亿元，其中基础发行额为人民币8.00亿元，弹性配售额为人民币6亿元。

（三）债券期限：不超过7年期，在债券存续期的第3年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，在债券存续期内前3年票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券在债券存存续期内前3年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前3年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点(含本数，其中一个基点为0.01%)，存续期后4年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0–300个基点（含本数）。

（六）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3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的票面利率以及调整幅度的公告。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率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；或选择继续持有本期债券。

（八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的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，则视为接受上述调整。

（九）还本付息方式：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（十）发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或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）公开发行。

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

（十二）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA+级。

（十三）承销方式：承销团余额包销。

（十四）特殊条款：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/本公司/公司：指新昌县高新园区投资集团有限公司。

担保人/担保方/投发集团：浙江省新昌县投资发展集团有限公司。

本次债券：指2021年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券。

本期发行：指本期债券的发行。

《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年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

牵头主承销商/簿记管理人/财通证券：指财通证券股份有限公司。

联席主承销商、中信建投：中信建投证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商组成的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2020年新昌县高新园区投资集团有限公司债券承销协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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：指中国证券登记结算有限责任公司。

《债权代理协议》：指《2020年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2020年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》。

《募集资金及偿债资金专户监管协议》：指《2020年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券募集资金及偿债资金专户监管协议》。

债券持有人：指2021年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券的投资者。

账户监管人：指中信银行股份有限公司绍兴分行、浙江嵊州农村商业银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行和绍兴银行股份有限公司新昌支行。

工作日：指中国境内商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

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和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改财金〔2021〕36号同意注册公开发行。

本期债券发行的相关议案已于2020年10月20日由发行人董事会审议通过，2020年10月23日发行人股东出具《关于同意新昌县高新园区投资集团有限公司公开发行公司债券的股东会决议》，同意发行本期债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：新昌县高新园区投资集团有限公司
住所：浙江省新昌县三花路2号　法定代表人：梁赛东　联系人：陈美芳
联系地址：浙江省新昌县三花路2号
联系电话：0575–86198097　传真：0575–86292080　邮政编码：312500

二、承销团
（一）主承销商
1、牵头主承销商、簿记管理人：财通证券股份有限公司
住所：浙江省杭州市天目山路198号财通双冠大厦西楼　法定代表人：陆建强　联系人：赵蒙、郭欣昊、于洁昊、邓婷婷
联系地址：杭州市天目山路198号财通双冠大厦东楼2002室
联系电话：0571–87820502　传真：0571–87820057　邮政编码：310007
2、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司
住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼　法定代表人：王常青　联系人：王崇赫、柳青、段小刚、周鑫男
联系地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层
联系电话：021–50701173　传真：010–65608445　邮政编码：100010

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：张志杰、李皓
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010–88170733、88170745　传真：010–88170752、66061875　邮政编码：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦　负责人：聂燕　联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
联系电话：021–68870172　传真：021–68870064　邮政编码：200120

四、交易所流通场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦　法定代表人：黄红元　联系人：段东兴
联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦
联系电话：021–68808888　传真：021–68802819　邮政编码：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
执行事务合伙人：肖厚发　联系人：卢益平
联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场西区A座504室
联系电话：0573–82692085　传真：0573–82692085　邮政编码：310007

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　法定代表人：朱荣恩　联系人：罗媛媛
联系地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼
电话：021–63501349　传真：021–63500872　邮政编码：200092

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：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　联系电话：0575–86032999　邮政编码：312500

八、账户监管人1：中信银行股份有限公司绍兴分行
营业场所：浙江省绍兴市越城区人民西路289号　负责人：王瑛　联系人：许科峰
联系地址：浙江省绍兴市越城区人民西路289号　联系电话：0575–86266723　邮政编码：312000
账户监管人2：浙江嵊州农村商业银行股份有限公司
营业场所：浙江省嵊州市官河路398号　负责人：陈钢梁　联系人：潘英
联系地址：浙江省嵊州市官河路398号　联系电话：0575–83115823　邮政编码：312400
账户监管人3：杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行
营业场所：浙江省新昌县十九峰路111、113、115、205、206、207、208号
负责人：张蓉　联系人：梁辉
联系地址：江省新昌县十九峰路111、113、115、205、206、207、208号
联系电话：0575–86337086　邮政编码：312500
账户监管人4：绍兴银行股份有限公司新昌支行
营业场所：新昌县鼓山西路650号　负责人：钱松炎　联系人：张利
联系地址：新昌县鼓山西路650号　联系电话：0575–86623662　邮政编码：312500

九、簿记管理人/债权代理人：财通证券股份有限公司
住所：浙江省杭州市天目山路198号财通双冠大厦西楼
法定代表人：陆建强　联系人：赵蒙、郭欣昊、于洁昊、邓婷婷
联系地址：浙江省杭州市天目山路198号财通双冠大厦东楼2002室
联系电话：0571––87820502　传真：0571–87820057　邮政编码：310007

第三条 发行概要

一、发行人：新昌县高新园区投资集团有限公司。

二、债券名称：2021年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券（第一期）（简称“21新昌高投债01”）。

三、发行总额：本期债券计划发行额为14.00亿元，其中基础发行额为人民币8.00亿元，弹性配售额为人民币6.00亿元。根据《企业债簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为人民币14.00亿元，其中基础发行额为人民币8.00亿元，弹性配售额为人民币6.00亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模14.00亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额8亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额8亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模14亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额8亿元进行配售。

四、债券期限：不超过7年期，在存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，在债券存续期内前3年票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券在债券存存续期内前3年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前3年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点(含本数，其中一个基点为0.01%)，存续期后4年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0–300个基点（含本数）。

七、发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3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的票面利率以及调整幅度的公告。

八、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率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；或选择继续持有本期债券。

九、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的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，则视为接受上述调整。

十、还本付息方式：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

十二、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或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）公开发行。

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

十四、发行期限：2个工作日，自发行首日至2021年5月7日止。

十五、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年4月30日。

十六、发行首日：2021年5月6日。

十七、起息日：本期债券存续期内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：本期债券的计息期限自2021年5月7日至2028年5月6日止。

十九、付息日：2022年至2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十、兑付日：2024年至2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

二十一、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。

二十二、承销方式：承销团余额包销。

二十三、承销团成员：本期债券牵头主承销商为财通证券股份有限公司，联席主承销商为中信建投证券股份有限公司。

二十四、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。

二十五、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA+级。

二十六、债权代理人：财通证券股份有限公司。

二十七、账户监管人：中信银行股份有限公司绍兴分行、浙江嵊州农村商业银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行和绍兴银行股份有限公司新昌支行。

二十八、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人就本期债券向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十九、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费由投资者自行承担。

三十、特殊条款：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开部分由中央国债登记公司托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。具体认购方法如下：

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发布的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本期债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、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。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本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并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、投资者同意财通证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

四、本期债券的受托管理人依据有关法律、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；

五、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；

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

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

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

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

（四）如债务转让同时变更抵押资产的，相关事宜须经债券持有人大会同意，并经有关主管机关审核批准；

（五）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。

七、对于本期债券的债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定所作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，后五年利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过相关托管机构和其他有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款。即在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在中央国债登记公司托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券本金的兑付日为2024年至2028年每年的5月7日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

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

三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

（一）在本期债券存续的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0–300个基点（含本数）。

（二）发行人将于本期债券第3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的票面利率以及调整幅度的公告。

（三）发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，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；或选择继续持有本期债券。

（四）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，须于发行人刊登调整本期债券的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，则视为接受上述调整。

（五）投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

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

（七）发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

（八）本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：新昌县高新园区投资集团有限公司　住所：浙江省新昌县三花路2号
成立时间：2002年09月23日　法定代表人：梁赛东
注册资本：人民币11,000万元　公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围：土地开发；房地产开发（凭资质经营）、物业管理、道路、市政基础工程建设；销售：装璜材料、建筑材料。（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）

新昌县高新园区投资集团有限公司是经新昌县人民政府批准设立的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了2017年至2018年两年连审标准无保留意见的审计报告（会审字[2019]5966号）及2019年标准无保留意见审计报告（容诚审字[2020]310Z0435号）。截至2020年9月末，发行人资产总计1,392,548.59万元，负债总额864,901.79万元，所有者权益合计527,646.80万元，资产负债率为62.11%。最近三年一期，发行人分别实现营业收入29,387.91万元、60,137.18万元、45,289.84万元和12,049.47万元；分别实现归属于母公司所有者的净利润5,683.79万元、10,800.32万元、8,394.61万元和3,620.26万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人前身为新昌县新兴工业城开发有限公司，于2002年09月23日发起设立，由新昌县人民政府批准组建，新昌县澄潭梅渚工业区建设领导小组办公室投资，注册资本为6000万元，由县财政拨款。本次出资由新昌信安达联合会计师事务所出具“信会所验字【2002】第215号”《验资报告》予以审验，截止到2002年02月20日，已收到出资6000万元，其中货币出资2000万元，其他资产出资4000万元。设立时，发行人股东出资情况如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资方式	认缴注册资本		实缴注册资本	
			金额	占比	金额	占比
1	新昌县澄潭梅渚工业区建设领导小组办公室	货币资金	2,000.00	33.33	2,000.00	33.33
2		其他资产	4,000.00	67.67	4,000.00	67.67
合计		–	6,000.00	100.00	6,000.00	100.00

（二）发行人历次变更工商登记情况

1.2005年4月，发行人第一次名称变更

2005年4月4日，发行人名称由新昌县新兴工业城开发有限公司变更为新昌县高新园区开发有限公司。

2.2010年10月，发行人股东股权转让

2010年10月08日，根据新昌县人民政府新政发（2010）57号文件，将新昌县高新园区开发有限公司100%股权按照2010年09月30日的评估价值无偿划入浙江省新昌县投资发展有限公司，并由其承担投资者职责。

3.2011年8月，发行人增加注册资本

2011年8月，发行人申请增加注册资本人民币5,000.00万元，由浙江省新昌县投资发展有限公司于2011年8月4日之前一次缴足。变更后发行人的累计注册资本人民币11,000.00万元，实收资本人民币11,000.00万元。本次增资由新昌信安达联合会计师事务所出具“信会所验字【2011】第203号”《验资报告》予以审验，截止到2011年08月04日，已收到新昌县投资发展有限公司新增注册资本5000万元，出资方式为货币出资。

单位：万元、%

序号	股东名称	出资方式	认缴注册资本		实缴注册资本	
			金额	占比	金额	占比
1	浙江省新昌县投资发展有限公司	货币资金	7,000.00	63.64	7,000.00	63.64
2		其他资产	4,000.00	36.36	4,000.00	36.36
合计		–	11,000.00	100.00	11,000.00	100.00

4.2018年3月，发行人名称及企业类型变更

2018年3月30日，发行人名称由新昌县高新园区开发有限公司变更为新昌县高新园区投资集团有限公司，企业类型由“有限责任公司（国有独资）”变更为“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”。

5.2020年1月，发行人住所及法定代表人变更

2020年1月22日，发行人住所由新昌县梅渚镇变更为浙江省新昌县三花路2号，法定代表人由石云坤变更为梁赛东。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本11,000万元，实收资本11,000万元，浙江省新昌县投资发展集团有限公司持有发行人100%股权。

三、股东情况

发行人股东为浙江省新昌县投资发展集团有限公司，实际控制人为新昌县人民政府国有资产监督管理办公室，报告期内实际控制人未发生变化。截至本募集说明书摘要签署日，发行人与实际控制人之间的股权及控制关系如下：

新昌县人民政府国有资产监督管理办公室
100%
浙江省新昌县投资发展集团有限公司
100%
新昌县高新园区投资集团有限公司

新昌县人民政府国有资产监督管理办公室成立于2019年7月23日，属于政府单位，其所持发行人股权不存在被质押情况。

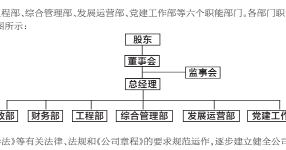
四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人按照《中华人民共和国公司法》及其他法律法规，制定了《新昌县高新园区投资集团有限公司章程》（以下简称“公司章程”），建立了股东、董事会、监事会、经营管理层等健全的法人治理结构，公司经理层下设行政部、财务部、工程部、综合管理部、发展运营部、党建工作部，各部各司其职，职责明确，能满足公司日常经营管理需要。

（二）组织结构

公司内部设有行政部、财务部、工程部、综合管理部、发展运营部、党建工作部等六个职能部门。各部门职责明确、运转顺畅。截至本募集说明书摘要签署之日，发行人组织结构如下图所示：



（三）公司独立性情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立的企业法人资格，与出资人在资产、业务、财务、机构和人员方面相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1. 发行人拥有直接面向市场独立经营的能力，独立安排和实施业务计划，独立对外签订和执行各类业务合同，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等经营决策，发行人业务独立。

2. 人员方面：发行人与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，配备专职人员独立履行人事管理职责，发行人人员独立。

3. 资产方面：发行人具有独立的企业法人资格和独立的生产经营系统和配套设施，与控股股东之间的产权关系明晰，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情形。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到控股股东及其他方的限制，发行人资产独立。

4. 机构方面：发行人的生产经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况，发行人机构独立。

5. 财务方面：发行人设立了独立的财务管理部门，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立的财务会计制度，并开设独立银行账户，依法独立纳税，独立作出各项财务决策，不存在控股股东干预公司财务运作及资金使用的情况，发行人财务独立。

五、发行人的主要子公司情况

截至2020年9月末，发行人纳入合并范围内的一级子公司5家，具体情况如下表：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	与发行人关系
1	新昌县新高园艺有限公司	5,000.00	100%	一级子公司
2	新昌县新高物资有限公司	300.00	100%	一级子公司
3	新昌县工业区发展有限公司	10,000.00	65%	一级子公司
4	新昌县七星新农村建设有限公司	5,000.00	100%	一级子公司
5	新昌县澄潭新农村建设投资开发有限公司	1,000.00	100%	一级子公司

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

根据公司章程，公司设有董事会、监事会及经理层。董事会由3人组成，其中1名为董事长。监事会共设监事3人，其中设监事会主席1名。经理层由两名副总经理组成，由董事会聘任或者解聘。董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

姓名	职务	性别	出生年份	任期
梁赛东	法定代表人、董事长、副总经理	男	1980年	2020年1月至2023年1月
王陆军	董事、副总经理	男	1975年	2020年1月至2023年1月
王晓英	董事	女	1984年	2020年1月至2023年1月
赵泳	职工监事	男	1977年	2020年1月至2023年1月
金捷	监事	男	1982年	2020年1月至2023年1月
吕明	监事会主席	女	1981年	2020年1月至2023年1月

（四）发行人董事、监事和高级管理人员在政府机构的任职情况

发行人现任董事、监事和高级管理人员兼职情况见下表：

姓名	兼职单位	职务
王陆军	新昌县工业区发展有限公司	法定代表人、董事长
金捷	新昌县七星新农村建设有限公司	法定代表人
赵泳	新昌县工业区发展有限公司	董事
	新昌县新高物资有限公司	董事
	新昌县高新基础设施投资有限公司	法定代表人
	新昌县南岩城市建设投资有限公司	法定代表人
	新昌县南岩水利建设发展有限公司	董事
吕明	新昌县高新基础设施投资有限公司	董事
	新昌县新高物资有限公司	执行监事
	新昌县高新农业园区开发有限公司	董事、总经理
	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	法定代表人
	新昌县新高园艺有限公司	董事

截至本募集说明书摘要签署日，除上述披露的兼职信息外，发行人其他董事、监事和高级管理人员未在政府部门兼任公务员，也未在股东及其他单位兼职。发行人董事、监事及高级管理人员设置符合我国《公司法》等相关法律法规和发行人《公司章程》的要求。

七、近三年重大违法违规及重大诉讼情况

截至本募集说明书摘要签署日，最近三年内，发行人无重大违法违规及重大诉讼等情况。

第九条 发行人业务情况

发行人是经新昌县人民政府批准，为实施新昌县高新园区总体规划和发展战略而设立的国有企业。自成立以来，发行人多年来服务于新昌县高新园区基础设施建设，承担着盘活国有资产，提高城市运行效率，服务一方百姓的职能，为城市化进程提供强大的资金保障。

一、发行人主营业务情况

最近三年及一期，发行人营业总收入分别为29,387.91万元、60,137.18万元、45,289.84万元和12,049.47万元，其中主营业务收入分别为29,081.36万元、59,893.76万元、45,113.86万元和11,583.90万元，分别占营业总收入的98.96%、99.60%、99.61%和96.14%。报告期内，发行人主营业务涵盖土地开发和基础设施工程代建两大板块，各主营业务板块收入及占比情况如下表所示：

单位：万元、%

业务分类	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地开发	–	–	24,914.59	55.01	16,942.44	28.17	29,081.36	98.96
工程代建	–	–	20,199.27	44.6	42,951.32	71.42	–	–
贸易业务	11,583.90	96.14						
其他业务	465.57	3.86	175.98	0.39	243.43	0.40	306.55	1.04
合计	12,049.47	100	45,289.84	100	60,137.18	100	29,387.91	100

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地开发业务

1. 业务模式

发行人土地开发整理业务范围包括高新园区内的七星片区（包括塔山片区、南岩区块、潜溪区块以及新纳入辖区范围的城北台地区块）、梅澄片区（包括梅渚片区和澄潭片区）。

业务模式方面，公司接受新昌县省级高新技术产业园区管理委员会（以下简称“高新园区管委会”）委托，根据土地供给计划、控制性详细规划与土地管理实际情况，对土地进行拆迁安置、场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等工作，将生地变为可以进行房屋、土木工程建筑施工的熟地。公司作为开发主体在建设阶段垫付全部的建设资金，待土地开发完成后根据协议新昌县财政按照成本加成8%的模式与公司进行结算。公司在收到相应款项时确认土地开发收入，同时结转成本。

（二）基础设施工程代建业务

1. 业务模式

发行人基础设施建设业务由新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司（以下简称“梅渚建投”）委托。业务模式方面，公司与梅渚建投签订委托代建协议，约定双方的权利义务和建设期限，属于依法承接市场化经营项目。根据高新园区的总体规划委托公司对高新园区内的道路、绿化、管道等市政工程项目进行建设。公司作为开发主体在建设阶段垫付建设资金，项目竣工结算后，梅渚建投根据建设工程项目竣工验收报告，收回该代建工程，回收金额为项目结算金额加成15%，公司以此确认收入，并结转代建业务成本。发行人与梅渚建投签订委托代建框架协议，每个会计年度根据当年完工结算的项目签订代建结算协议，据此进行结算，不存在长期挂账代建项目。

（三）发行人经营方针和发展战略

根据发行人未来战略发展规划，发行人将围绕高新园区的发展规划展开，以国家级高新区创建为目标，围绕“空间、项目、资金”三大要素，牢筑“项目为王”发展理念，围绕智能装备、生命健康产业，引进高新技术，不断丰富园区产业业态和竞争力，在县政府、区政府领导下，大力提升城市功能配套，加快推进智能制造项目，推动高新园区经济发展；不断创新管理体制和机制，提高公司管理水平，促使公司快速发展。

发行人将积极拓展融资渠道，努力优化贷款结构和降低融资成本，坚持以产业转型升级和创新驱动为重点，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公用产品的市场化运作，为加快高新园区省级特色小镇建设做出贡献。

报告期内，土地开发业务和工程代建业务是发行人主要收入来源，公司承担着高新园区的城市基础设施和土地开发任务，具有垄断性。截至2019年12月末，公司已开发尚未出让的土地、尚未完工结转的代建项目规模较大，加之未来城乡建设的推进，在未来一段时间内，发行人的土地开发业务和工程代建业务具备可持续性。

发行人的代建项目均已签订了代建协议，随着新昌县经济发展，土地开发整理及及工程建设行业前景良好，预计将会产生持续稳定的收入。

发行人作为新昌县人民政府国有资产监督管理办公室间接控股的全资子公司，与新昌县人民政府有着深厚的联系。作为城市基础设施建设业务的主要实施者，报告期内，发行人在资产划拨、财政补贴、项目资源等方面得到了政府、高新园区管委会的大力支持。

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的历史财务数据来源于发行人2017年至2019年经审计的财务报告和未经审计的2020年三季度财务报告。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年至2018年及2018年至2019年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（会审字[2019]5966号及容诚审字[2020]310Z0435号）。

在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅审计报告附注、注释以及本募集说明书摘要中其他部分对于发行人历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

截至2020年9月末，发行人资产总额1,392,548.59万元，所有者权益合计（含少数股东权益）527,646.80万元，资产负债率为62.11%。2020年1–9月，发行人实现营业收入12,049.47万元，利润总额3,731.40万元，净利润3,531.42万元；经营活动产生的现金流入176,476.79万元，经营活动产生的现金流量净额2,208.79万元。

截至2019年末，发行人资产总额1,179,635.65万元，所有者权益合计（含少数股东权益）523,929.33万元，资产负债率为55.59%。2019年度，发行人实现营业收入45,289.84万元，利润总额9,458.22万元，净利润9,079.50万元；经营活动产生的现金流入227,798.75万元，经营活动产生的现金流量净额–95,586.14万元。

发行人作为新昌县高新园区唯一的土地开发整理及基础设施工程代建业务主体，具有区域垄断地位，业务结构以基础设施工程代建、土地一级开发整理为主，系推进新昌县城市建设、推动当地经济社会持续发展的重要力量。总体来看，发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，能够保证本期债券按时还本付息。

（一）发行人近三年及一期主要财务数据

1. 发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计	1,392,548.59	1,179,635.65	1,089,264.93	999,681.70
其中：流动资产	1,160,911.14	947,200.89	888,462.76	815,245.93
负债合计	864,901.79	655,706.32	655,593.48	614,177.94
其中：流动负债	652,011.33	444,472.02	458,068.48	395,032.94
所有者权益合计	527,646.80	523,929.33	433,671.46	385,503.77
利润表项目	**2020年1-9月**	**2019年度**	**2018年度**	**2017年度**
营业收入	12,049.47	45,289.84	60,137.18	29,387.91
营业成本	18,327.21	40,888.85	53,036.41	26,927.19
补贴收入	10,020.50	12,485.62	13,000.00	7,000.00
利润总额	3,731.40	9,458.22	11,673.57	5,737.61
净利润	3,531.42	9,079.50	10,800.32	5,683.79
现金流量表项目	**2020年1-9月**	**2019年度**	**2018年度**	**2017年度**
经营活动产生的现金流量净额	2,208.79	–95,586.14	–5,042.50	–95,321.38
投资活动产生的现金流量净额	–3,302.59	–30,915.25	–12,169.74	–4,145.63
筹资活动产生的现金流量净额	43,235.19	131,737.70	14,830.15	75,573.65
期末现金及现金等价物余额	71,108.59	28,967.19	23,730.89	24,815.87

2. 发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2020年9月	2019年	2018年	2017年
流动比率	1.78	2.13	1.94	2.06
速动比率	0.28	0.30	0.36	0.61
资产负债率（%）	62.11	55.59	60.19	61.44
EBITDA利息保障倍数	0.08	0.30	0.46	0.22
应收账款周转率	6.62	–	–	–
存货周转率	0.01	0.06	0.09	0.04
总资产周转率	0.01	0.04	0.06	0.03
净资产收益率（%）	0.67	1.90	2.64	1.47
总资产收益率（%）	0.30	0.80	1.03	0.57

计算公式如下：
①流动比率=流动资产/流动负债；
②速动比率=（流动资产–存货）/流动负债；
③资产负债率=负债总额/资产总额；
④EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额；
⑦总资产周转率=营业收入/总资产平均余额；
⑧净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；
⑨总资产收益率=净利润/总资产平均余额。

3、发行人最近三年及一期合并资产负债表、合并利润表及利润分配表和合并现金流量表。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2020年末，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券、其他债务融资工具情况如下：

单位：亿元、%

发行主体	债券简称	起息日	到期日	发行总额	债券余额	利率	发行时主体评级	债券类别
新昌高投	20新高01	2020.11.5	2023.11.5	5.00	5.00	5.29	AA	私募债

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总额及用途

本期债券拟募集资金总额为不超过人民币14亿元（含14亿元），其中12亿元用于新昌智能装备创新创业园建设项目，2亿元用于补充营运资金。

募投项目符合国家宏观调控政策和产业政策，属于产业结构调整指导目录鼓励类。

发行人不承担政府融资功能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

具体情况如下：

单位：万元、%

序号	募集资金投向	项目总投	拟使用募集资金额度	资金使用比例	占项目总投资额比例
1	新昌智能装备创新创业园建设项目	216,363.00	120,000.00	85.71	55.46
2	补充流动资金	–	20,000.00	14.29	–
合计		216,363.00	140,000.00	100.00	–

本期发行如行使弹性配售选择权，总发行规模为14.00亿元，其中12亿元用于新昌智能装备创新创业园建设项目，2亿元用于补充营运资金。

本期发行如不行使弹性配售选择权，总发行规模为8.00亿元，其中7亿元用于新昌智能装备创新创业园建设项目，1亿元用于补充营运资金。

第十三条 偿债保障措施

新昌县高新园区投资集团有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益。同时，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，为本期债券付息兑付提供了额外保障。同时，公司已经针对本期债券的后续偿付制定了偿债计划和偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模拟不超过（含）14亿元，每年付息一次，并设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息批露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专户

公司聘请中信银行股份有限公司绍兴分行、浙江嵊州农村商业银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行和绍兴银行股份有限公司新昌支行担任偿债资金账户的监管银行，监管银行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券付息日5个工作日（即T–5日）前，在本期债券还本付息日（T日）前10个工作日（即T–10日）前，如监管银行确认偿债资金专户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在T–10日偿债资金专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，监管银行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

结合公司未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（五）偿债资金归集计划

公司将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，公司将保证在每个兑付日前的第10个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本息。

（六）偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时公司将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人自身偿付能力

最近三年，发行人分别实现营业收入29,387.91万元、60,137.18万元和45,289.84万元，归属于母公司的净利润分别为5,683.79万元、10,800.32万元和8,394.61万元，近三年平均归属于母公司的净利润为8,292.91万元。本期债券拟分期发行，近三年平均净利润足以支付本期债券一年的利息。2020年9月末，发行人的资产总额1,392,548.59万元，负债总额864,901.79万元，资产负债率为62.11%，负债率呈稳定趋势，且处于合理水平，具有一定的负债空间。

公司较强的盈利能力和良好的资产状况是本期债券本息按期偿付的有力支撑。同时，发行人对未来的发展做了科学规划，将进一步理顺管理体制，健全现代企业制度；创新和完善城市资产经营运作模式；强化资产经营和资源开发利用；进一步规范和完善项目建设管理，全面提升建设管理水平等。这将进一步提升其经营能力、盈利能力和可持续发展能力。

（二）良好的业务回款能力和较强的经营能力

发行人自身经营所得和良好的业务回款能力是偿还本期债券本息的基础发行人作为新昌县高新园区最重要的土地开发和基础设施建设运营主体，业务在新昌县高新园区范围内具有垄断优势。公司营业收入主要来源于土地开发业务和工程代建业务收入，报告期内发行人营业收入分别为29,387.91万元、60,137.18万元、45,289.84万元和12,049.47万元，受土地出让进度和工程结算进度的影响，公司营业收入总体呈下降的趋势。但是从公司存量已开发土地和在建项目规模，土地出让计划、工程建设进度及拟建项目情况，预计未来随着高新园区产城融合发展和空间挖潜进程的推进，公司土地出让收入和工程建设业务收入将会进一步增强。此外发行人仍在积极拓展物资销售、砂石开采销售业务，推进自建标准厂房和人才公寓项目，新业务的开拓也为本期债券的偿付提供重要补充。

公司业务回款能力较好，报告期内土地开发业务和工程代建业务均已实现回款，业务款项在收入确认当年基本可实现回流。报告期内，公司经营活动现金流入分别为212,536.39万元、292,739.05万元、227,798.75万元和176,476.79万元，规模较大且持续稳定。其中，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为32,539.56万元、62,868.67万元、45,572.21万元和11,226.10万元。

鉴于发行人较大规模历史土地开发业务投入和工程代建业务投入情况，发行人对高新园区空间挖潜和工程建设项目不断推进落地的业务发展规划情况，预计发行人土地开发业务和工程代建业务具有持续性和稳定性。

总体来看，稳定的业务基础和持续不断增长的业务空间，较强的业务回款能力和充裕的现金流是本期债券本息偿付的重要基础。

（三）地方政府的财政支持

新昌县政府、高新园区管委会的财政支持也是发行人运营资金的重要来源，可以应用于偿还本期债券本息。报告期内，发行人政府补贴收入分别为7,000.00万元、13,000.00万元、12,485.62万元和10,020.50万元，主要系高新园区范围内的基础设施投资开发和公用设施项目运营专项补贴收入。得益于持续稳定的政府补贴收入，发行人净利润水平保持较为平稳的水平，2017–2019年分别实现净利润5,683.79万元、10,800.32万元和9,079.50万元。发行人每年获得的政府补贴和公司承担的基础设施业务相关，具有持续性和稳定性。预计未来随着高新园区的不断深入发展，公司基础设施建设业务的也将不断拓展，发行人有望继续实现与其业务规模相适应的政府补助收入，是本期债券本息偿付资金的重要来源。

（四）担保人的有力支持

本期债券由发行人股东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，担保人作为新昌县最大的国有企业，资信和资产状况良好，资本市场认可度较高，直接和间接融资渠道广泛，融资能力较强，这也为本期债券提供了偿付保障。

1、投发集团基本情况

投发集团是新昌县人民政府国有资产监督管理办公室投资成立的国有独资公司。投发集团成立于2003年4月，设立时注册资本为人民币20,000.00万元。截至2020年9月末，新昌县人民政府国有资产监督管理办公室持有投发集团100%股权。

投发集团是绍兴市新昌县基础设施建设的主要经营实体，经营业务主要为核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理、水务、旅游、公路运输和食品加工等。公司的业务范围包括：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、投发集团经营情况

投发集团是绍兴市新昌县重要的基础设施建设主体，目前业务运营主体主要为下属子公司，其中，新昌县城市建设投资集团有限公司主要负责主要的城市基础设施建设主体等，新昌县交通投资集团有限公司主要负责新昌县的交通基础设施建设等。公司收入主要来源于物资销售、工程代建、土地开发、工程结算和客运服务等。

3、担保人资信情况

截至2019年末，投发集团注册资本为人民币20,000万元，总资产602.51亿元，资产流动性较好，可为本期债券的担保提供一定保障。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，投发集团主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

4、担保协议主要内容

浙江省新昌县投资发展集团有限公司作为担保人在担保协议中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

5、担保人累计担保余额情况

截至2020年9月30日，担保人对外担保金额合计516,605.0万元，占净资产19.61%，主要系为新昌县国有公司及事业单位提供的保证担保。具体担保明细如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保债务类型	担保是否已经履行完毕
1	新昌县小康新农村建设有限公司	35,030.00	2015–8–13	2024–12–29	贷款	否
2	新昌县七星新区发展有限公司	41,000.00	2018–12–1	2021–10–20	贷款	否
3	新昌县七星新区发展有限公司	18,000.00	2018–9–21	2021–9–20	贷款	否
4	新昌县高新基础设施投资有限公司	40,000.00	2018–7–30	2021–7–29	贷款	否
5	新昌县高新基础设施投资有限公司	18,000.00	2018–8–3	2021–8–2	贷款	否
6	新昌县城东城镇建设有限公司	10,000.00	2019–2–14	2024–2–15	贷款	否
7	新昌县高新基础设施投资有限公司	2,950.00	2020–2–27	2023–2–27	贷款	否
8	新昌县南岩水利建设发展有限公司	15,000.00	2020–4–27	2021–4–27	贷款	否
9	新昌县城东城镇建设有限公司	13,000.00	2017–3–10	2022–3–10	贷款	否
10	新昌县城东城镇建设有限公司	600.00	2017–4–18	2022–4–18	贷款	否
11	新昌县城东城镇建设有限公司	11,000.00	2017–5–10	2022–5–10	贷款	否
12	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	8,000.00	2020–3–1	2021–12–31	贷款	否
13	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	5,000.00	2016–5–24	2021–5–23	贷款	否
14	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	10,000.00	2016–10–21	2020–12–18	贷款	否
15	新昌县梅渚新城（新村）建设投资有限公司	5,000.00	2016–3–24	2021–3–23	贷款	否
16	新昌县七星新区发展有限公司	20,000.00	2020–3–13	2021–3–27	贷款	否
17	新昌县石城水利建设有限公司	23,000.00	2020–6–2	2034–8–9	贷款	否
18	新昌县七星水利投资有限公司	5,225.00	2020–5–29	2021–5–26	贷款	否
19	新昌县七星水利投资有限公司	9,500.00	2020–8–27	2021–8–28	贷款	否
20	新昌县七星新区发展有限公司	18,000.00	2020–3–27	2021–3–27	贷款	否
21	新昌县七星新区发展有限公司	20,000.00	2020–3–27	2021–3–27	贷款	否
22	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	贷款	否
23	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	贷款	否
24	新昌县南岩城市建设投资有限公司	30,000.00	2017–7–13	2022–7–13	贷款	否
25	新昌县石城水利建设有限公司	3,400.00	2020–6–11	2021–6–11	贷款	否
26	新昌县长诏水库运行管理中心	1,500.00	2014–4–11	2022–4–8	贷款	否
27	新昌县城市建设投资发展有限公司	13,000.00	2020–3–25	2021–3–25	贷款	否
28	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	贷款	否
29	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	贷款	否
30	新昌县石城水利建设有限公司	6,000.00	2018–10–16	2020–10–10	贷款	否
31	新昌县石城水利建设有限公司	9,000.00	2020–6–3	2021–6–2	贷款	否
32	新昌县石城水利建设有限公司	3,400.00	2020–6–18	2021–6–17	贷款	否
33	新昌县石城水利建设有限公司	7,500.00	2020–4–10	2021–4–9	贷款	否
34	新昌县石城水利建设有限公司	5,500.00	2020–5–28	2021–5–27	贷款	否
35	新昌县城东城镇建设有限公司	5,000.00	2020–6–28	2021–6–28	贷款	否
36	新昌县开发区基础设施建设有限公司	5,000.00	2020–6–28	2021–6–28	贷款	否
37	新昌县高新基础设施投资有限公司	18,000.00	2020–8–31	2023–8–31	贷款	否
38	新昌县科创大楼物业管理有限公司	9,000.00	2020–1–7	2021–1–6	贷款	否
合计		516,605.00	–	–	–	–

目前，投发集团担保的企业经营情况正常，目前各被担保人各项生产经营情况稳定，不存在代偿风险，未造成投发集团的财务风险。

6、担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。以下财务数据未经特殊说明均引用于投发集团经审计的2019年度财务报表。

单位：万元、%

项目	2019年末
总资产	6,025,067.59
净资产	2,193,735.49
归属于母公司所有者权益	2,101,791.66
资产负债率	63.59
流动比率	3.09
速动比率	1.03
项目	**2019年度**
营业总收入	257,402.05
利润总额	30,971.90
净利润	28,473.93
归属于母公司所有者的净利润	28,732.88
净资产收益率	1.40

投发集团2019年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表八、九、十。

7、担保人发行债券情况

截至2020年9月30日，担保人及其下属子公司直接债务融资工具发行和偿还情况如下：

单位：万元、%

证券名称	发行日期	期限	发行规模(亿)	余额(亿)	债项/主体评级	利率%
14新昌债01	2014–10–29	7	6.00	2.40	AAA/AA	5.88
14新昌债02	2014–12–30	7	6.00	2.40	AAA/AA	6.95
18新昌01	2018–04–16	5	7.00	7.00	AA/AA	6.45
18新昌02	2018–09–21	5	3.00	3.00	AA/AA	8.00
19新昌01	2019–09–19	5	14.00	14.00	AA/AA	6.50
19新昌02	2019–12–10	5	7.00	7.00	––/AA	6.08
19新昌物流项目NPB01	2019/7/25	7	6.00	6.00	AA/AA+	6.00
20新昌G1	2020–01–20	5	6.00	6.00	AA/AA	6.00
G20新昌1	2020–02–28	5	9.60	9.60	––/AA	5.70
20新昌01	2020–02–28	5	9.00	9.00	––/AA	6.00
20新昌02	2020–04–22	3	4.00	4.00	––/AA	5.70
20新经01	2020–4–27	5	5.00	5.00	––/AA	5.95
20新建01	2020–4–29	6	4.00	4.00	AA/AA	5.86
20新昌03	2020–6–11	5	5.00	5.00	––/AA +	4.30
20新昌G2	2020–8–6	5	2.00	2.00	AA +/AA+	4.90
20新经02	2020–9–18	5	2.20	2.20	AA +/––	4.99
20新昌D1	2020–9–29	4	4.00	4.00	––/AA+	3.80
合计	–	–	99.80	92.60	–	–

8、担保人代偿能力分析

根据担保人2019年度审计报告，截至2019年末，投发集团短期借款余额48.61亿元，一年内到期非流动负债39.20亿元，长期借款174.51亿元，应付债券余额44.24亿元，其他有息负债28.86亿元，累计有息负债余额335.41亿元。其中短期债务占比28.64%，中长期债务占比71.36%。

（1）投发集团作为新昌县最主要的核心平台公司，主要承担了新昌县大部分工程建设和土地开发业务，同时涉及屠宰、水务、运输、物业出租等多项业务，业务多元化程度较好。最近两年，新昌投资营业收入分别为15.99亿元和25.74亿元，净利润水平为3.22亿元和2.85亿元，营业收入呈稳定增长态势，净利润水平维持在3亿元左右，公司整体盈利能力良好。

（2）截至2019年末，投发集团存货开发成本账面价值182亿元，受托代建项目账面价值78.05亿元，开发成本主要系由土地整理成本构成，受托代建项目主要由公司承接的工程项目施工成本构成，上述资产未来均可通过土地整理业务收入及确认代建管理费收入产生较高的收益，公司整体未来收入具有较高保障。

（3）投发集团历年来在财政补贴和资产注入等方面得到地方政府的大力支持。2018年和2019年分别收到政府补助收入7.61亿和8.15亿元，政府通过注资、划拨子公司等累计增加公司资本公积约23亿元和25亿元，持续获得较大力度的外部支持，为公司后续发展提供了良好基础。

（4）2019年新昌县地区生产总值451.46亿亿元，按可比价计算比上年增长6.3%，公共财政预算收入43.66亿元，增长4.3%。区域经济保持增长，能够继续为新昌投资提供良好基础。

综上，担保人整体外部环境良好，自身资产实力较强，盈利水平相对稳定。同时作为新昌县区域范围内的核心平台公司，得到了较大的政府支持力度，能够为投发集团及域内子公司后续偿债能力提供有力保障，本期债券增信措施具有有效性。

（五）严密的偿债计划为债券的偿付奠定牢固的基础

为了切实有效地维护债券持有人的利益，公司制定了一系列偿债计划，包括设置提前偿还条款，建立多层次、互为补充的偿债财务安排等，努力确保债券本息的按期、足额、安全偿付。

1. 提前偿还条款

本期债券发行总额拟不超过（含）人民币14.00亿元，为七年期固定利率债券，并设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。设置提前偿还条款有利于在债券存续期内合理分摊还本的压力，避免一次性偿还巨额本金的风险，保护债券持有人的利益。

2. 偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息。

本期债券未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。偿本付息的主要资金来源为发行人日常经营活动所产生的现金流。此外，发行人还将充分发挥自身优良的盈利能力、资信能力或通过其他特定渠道筹集资金、保障本息的按时偿付，具体包括：通过调动自有资金、变现各类资产、银行贷款等方式筹集或融入资金。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施并对债权代理人及债券持有人会议规则进行了设置，可以充分保障本期债券本息的按时足额偿还。

三、项目收益测算

本期债券拟募集资金总额为不超过人民币14亿元（含14亿元），其中12亿元用于新昌智能装备创新创业园建设项目，2亿元用于补充营运资金。

募投项目预计可带来客观的直接经济收益与间接社会收益。在债券存续期内，新昌智能装备创新创业园建设项目可实现营业收入（含税）73,375.00万元，扣除经营成本2,267.00万元和相关税金及附加3,667.00万元后净收益74,044.00万元，能够完全覆盖用于项目建设部分的债券利息，为本期债券的利息偿付提供保障。

第十四条 投资人保护条款

为保证投资人利益，发行人制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，债券持有人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以债券持有人会议的形式行使有关权利。

一、违约事件

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向发行人或主承销商发出书面通知，表明应即刻启动投资者保护机制。在此情况下，发行人或主承销商应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。有关事件在发行人或主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

1、拖欠付款：拖欠本期债券本金或利息；

2、解散：公司于本期债券本金及利息全部偿还之前解散或因其他原因不再存在。因获准重组引致的解散除外；

3、破产：公司破产、全面无力偿债、拖欠到期应付款项、停止/暂停支付所有或大部分债务或终止经营其业务，或公司根据《破产法》规定进入破产程序。

二、投资者保护机制

（一）应急事件

应急事件是指发行人突然出现的，可能导致本期债券不能按期、足额兑付，并可能影响到金融市场稳定的事件。

在本期债券存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于企业债券、公司债券、债务融资工具、中期票据、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

2、发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

3、发行人发生超过净资产10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到本期债券的按时、足额兑付；

4、发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5、发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响本期债券的按时、足额兑付；

6、其他可能引起投资者重大损失的事件；

应急事件发生后，发行人和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

（二）投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时，向发行人和主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由发行人和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。

发行人和主承销启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权。

1、公开披露有关事项；

2、召开债券持有人会议，商议债权保护有关事宜。

（三）信息披露

在出现应急事件时，发行人将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。

应急事件发生时的信息披露工作包括：

1、跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关公告；

2、听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；

3、主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；

4、适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施，提前偿还计划以及债券持有人会议决议等；

5、适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

（四）债券持有人会议规则

1、持有人会议召开的条件

主承销商作为本期债券持有人会议的召集人。在本期债券存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议，并拟定会议议案。

（1）发行人拟变更募集说明书的约定；

（2）发行人变更或解聘债权代理人；

（3）发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；

（4）发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；

（5）发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

当出现上述情形第（2）项以外之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起十个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起五个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

当出现上述情形第（2）项之情形时，发行人应在债券持有人提出之日起十个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

2、持有人会议的召开程序

（1）债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议时，单独持有20%以上面值的本期债券持有人及合并持有20%以上面值的本期债券持有人有权召集并主持。

（2）提议召开债券持有人会议的一方应将提议召开会议的申请及议案以书面方式告知会议召集人。

（3）会议召集人应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内对提议人的资格、议案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。会议召集人审议通过的，应在收到提议人召开债券持有人会议的书面申请及议案之日起两个工作日内书面通知该提议人。

（4）会议召集人应于会议召开前三十日以书面方式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，书面通知中应说明：

1）会议召开的时间、地点；

2）会议主持、列席人员；

3）出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；

4）债券持有人会议的议事日程及会议议案；

5）债券持有人应携带的相关证明。

（5）拟出席会议的债券持有人应在会议召开日十五天前以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的债券面值。若拟出席会议的债券持有人所代表的债券面值总额未超过本期债券总额的二分之一，需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，即使拟出席会议的债券持有人仍然不足本期债券总额的二分之一，会议仍然可按再次通知中所说明的会议时间、地点、议案等进行。

（6）发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少十日以书面方式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的书面通知中说明原因并公布延期后的召开日期。

（7）债券持有人会议原则上应在发行人的公司所在地召开。

（8）会议召集人应对债券持有人会议制作签到单及会议记录。会议记录应由发行人代表、债权代理人及债券持有人签名。

3、持有人会议的表决和决议

（1）债券持有人有权参加债券持有人会议或委托代理人参加会议，行使表决权。

（2）债券持有人委托代理人参加债券持有人会议的，应在授权委托书中说明委托人、被委托人、代表债券面值、对会议议案是否享有表决权、出具委托书的日期等内容。委托人为法人的，应在授权委托书加盖其公章；委托人为投资组织的，应出具有效的证明。

（3）债券持有人拥有的表决权与其持有的债券金额一致，即每100元人民币债券享有一票表决权。

（4）债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

（5）本期债券持有人会议决议须经超过本期债券二分之一有表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

（6）债券持有人会议决议一经通过，对未出席会议、出席会议但放弃行使表决权或明示不同意见的债券持有人同样具有约束力。债券持有人会议决议对全体债券持有人具有同等效力。债券持有人会议决议应经出席会议的人员签名确认。

（7）债券持有人会议决议通过后两个工作日内由会议召集人以公告等书面方式通知全体债券持有人。

（8）债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。

（9）债权代理人应监督债券持有人会议决议执行，及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

（10）议案未获通过的，会议召集人应在就会议决议书面通知中作出说明。

（11）就会议决议所作出的书面通知的内容中应包括：出席会议的债券持有人和代理人人数、所持（代理）债券份额及占债券发行总额的比例、表决方式以及决议的内容等。

（五）债权代理协议

1、发行人的权利与义务

（1）发行人依据法律、法规和《募集说明书》的规定享有各项权利、承担各项义务，按期支付本期公司债券的本金和利息。

（2）发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

（3）在本期公司债券存续期内，根据相关法律法规的规定，履行持续信息披露的义务。

（4）在债券持有人会议选聘新债权代理人的情况下，发行人应该配合主承销商及新债权代理人完成主承销商工作及档案移交的有关事项，并向新债权代理人履行本协议项下应当向主承销商履行的各项义务。

（5）发行人应该指定专人负责本期公司债券相关的事务。

（6）发行人在债券持有人会议公告明确的债权登记日之下1个交易日，负责从债券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本期公司债券的债券持有人名册，并将该名册提供给主承销商，并承担相应费用。

（7）如果发行人发生以下任何事件，发行人应及时通知主承销商：

发行人已经按照《募集说明书》的规定将到期的本期公司债券利息和/或本金足额划入登记托管机构指定的账户；

发行人未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期公司债券的利息和/或本金；

发行人预计不能按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本期公司债券的利息和/或本金；

发行人发生或者预计将发生超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大损失；

发行人发生减资、合并、分立、解散或进入破产程序；

发行人发生标的金额超过前一会计年度经审计的净资产10%以上的重大仲裁或诉讼；

本期公司债券被暂停交易；

法律法规规定的其他情形。

2、主承销商的权利与义务

（1）主承销商应持续关注发行人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

（2）主承销商应在本期公司债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（3）发行人未按照《募集说明书》的规定按期、足额将到期的本期公司债券利息和/或本金划入本期公司债券登记托管机构指定的银行账户时，主承销商应就该事项提请债券持有人会议讨论。

（4）发行人不能偿还债务时，主承销商根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（5）主承销商应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

（6）主承销商应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

（7）主承销商应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债权代理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

（8）主承销商应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债权代理事务报告。

（9）在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起15个工作日内，主承销商应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

（10）主承销商不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

（11）主承销商应制订债权代理业务内部操作规则，规定主承销商行使权利、履行义务的方式、程序。

（12）主承销商应指派专人负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

（13）主承销商应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债权代理人应当履行的其他义务。

三、不可抗力

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

（二）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。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护本期债券投资者的合法权益。

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

四、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，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。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、风险

（一）与本期债券相关的风险

1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，在本期债券的存续期内，市场利率的波动可能会影响本期债券的投资收益水平。

2. 偿付风险

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

3. 流动性风险

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

4. 募集资金使用及后续监管风险

发行人与中信银行股份有限公司绍兴分行、浙江嵊州农村商业银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司绍兴新昌支行和绍兴银行股份有限公司新昌支行签订了《资金账户开立和监管协议》，监管银行将对发行人本期债券募集的资金行使监督管理权。尽管如此，监管银行根据《资金账户开立和监管协议》所承担的责任不视为其向发行人提供保证和其他形式的担保，本期债券仍不能排除发行人在募集资金使用中出现瑕疵或违规的风险。

（二）与行业相关的风险

1、行业政策的风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。发行人从事的土地开发业务与安置房建设业务发展与德清县房地产市场状况密切相关，项目出售及招商情况受区域经济发展及地区政策影响较大，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2. 经济周期风险

发行人所从事的行业其投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，可能对公司的现金流和盈利能力产生不利影响。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对公司的经济效益产生影响，进而影响到本期债券的偿付。

（三）与发行人相关的风险

1. 产业政策风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。发行人从事的土地开发业务与安置房建设业务发展与新昌县房地产市场状况密切相关，项目出售及招商情况受区域经济发展及地区政策影响较大，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、项目建设风险

城市基础设施项目具有投资规模较大、建设周期较长的特点，在建设过程中依然存在许多不确定性因素，如原材料价格以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害、意外事故、资金到位情况等因素都可能影响到项目的建设及日后的正常运营。

3、对外担保额较大风险

截至2020年9月末，发行人对外提供担保金额为116,850.00万元，占发行人净资产的比例为22.16%。尽管发行人对外担保对象主要为其他县属国有企业，资信情况较好，但若被担保人出现经营困难导致无力偿付到期债务的情况，发行人将面临一定的代偿风险。

4、有息债务余额较大、利息保障倍数低的风险

截至2019年末，发行人有息负债为523,259.13万元，占同期末负债总额的79.80%，占比较高。发行人利息保障倍数相对较低，报告期内EBITDA利息保障倍数分别为0.22倍、0.46倍、0.30倍和0.08倍，发行人存在有息负债规模大、EBITDA利息保障倍数低，偿债能力一般的风险。

5、抵质押等受限资产较大风险

截至2019年末，发行人受限资产规模合计119,892.41万元，占净资产比例为22.88%，占比较大。受限原因为银行借款抵质押。若发行人无法按时偿还相关借款，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将因此受到影响。

6、经营性净现金流持续为负风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为–95,321.38万元、–5,042.50万元、–95,586.14万元和2,208.79万元，2017–2019年度持续为负且净流出规模较大，主要系公司业务规模扩大。公司经营活动现金流入不足以满足公司经营活动所需资金，故公司寻求融资以满足公司未来业务持续发展的需要。未来在公司新增业务逐步发展并最终产生现金流入的情况下，公司的经营活动现金净流量将逐步增加。如果上述阶段性的收支不匹配情况得不到改善，可能会引起经营活动所产生的现金净流量在短时期内出现较大波动，降低公司财务结构的稳健性。

7、资产流动性较弱风险

各报告期末，发行人流动比率分别为2.06、1.94、2.13和1.78，速动比率分别为0.61、0.36、0.30和0.28，公司资产流动性较弱，由此可能会对发行人的偿债能力造成一定的影响。

8、总资产收益率波动较大风险

2017–2019年，发行人总资产收益率分别为0.57、1.03和0.80，总资产收益率偏低且波动性较大，可能会对发行人的偿债能力造成一定的影响。

9、净利润对政府补贴依赖较大风险

发行人净利润主要靠政府补贴支撑，报告期内，发行人得到的政府补助分别为7,000.00万元、13,000.00万元、12,485.62万元和10,020.50万元，如未来财政补贴发放不稳定或无法及时足额到位，将对发行人的盈利能力产生不利影响。

10、无形资产减值风险

截至2019年末，发行人无形资产中矿砂资源开采权价值158,705.36万元。2017年，新昌县人民政府将评估价值16.88亿元的长诏水库砂石资源开采权注入发行人子公司新昌县工业区发展有限公司、形成资本公积，公司可在35年内进行开采。此外，发行人按照评估机构出具的评估报告测算的评估值入账，评估报告中河砂销售价格参考市场一般价格水平，以及按照设定的开采量进行评估。受疫情影响截至目前发行人尚未开展该项业务，且实际砂石开采量具有不确定性，故发行人可能面临该项资产减值风险。

11、投资活动净现金流持续为负风险

报告期内，发行人分别实现投资活动现金流入0万元、0万元、0万元和2.14万元，分别实现投资活动现金流出4,145.63万元、12,169.74万元、30,915.25万元和3,304.73万元。报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为–4,145.63万元、–12,169.74万元、–30,915.25万元和–3,302.59万元，持续为负且金额较大，发行人存在大额投资性资本支出，存在一定资金压力的风险，可能会对偿债能力产生影响。

12、募投项目回收期较长风险

本期债券募投项目收益回收期限较长、收益回售不确定性较大、回收期限与本期债券期限不匹配，因此，在建设过程中也将存在较多不确定性因素，如原材料价格上涨、资金价格上升及自然灾害等，项目建设中涉及到的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后的运营。

13、存货周转风险

各报告期末，发行人存货周转率分别0.04、0.09、0.06和0.01，处于较低水平。发行人主要从事基础设施建设、土地一级开发整理等业务，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致发行人存货周转速度较慢。各报告期末，公司存货余额分别为572,733.00万元、723,595.31万元、814,143.08万元和975,236.39万元，占期末总资产的比例分别为57.29%、66.43%、69.02%和70.03%。若发行人土地整理和受托代建的存货不能及时去化，或完工后不能及时结算，将对公司的正常经营和现金流的运转造成压力。

14、担保人的代偿风险

截至2020年9月30日，担保人对外担保金额合计516,605.0万元，占净资产19.61%，对外担保余额较大。被担保企业主要为新昌县内的国有公司，如果被担保人经营情况、融资能力发生重大不利变化，不能按时偿还到期债务，浙江省新昌县投资发展集团有限公司将可能被要求承担相应连带担保责任，从而影响担保人的偿付能力和对外担保效力。

第十六条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”或“本评级机构”）综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+。该级别反映了债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

一、主要优势

（一）区域经济持续发展

新昌县支柱产业保有较强竞争力，地方经济稳步发展；新昌高新区是新昌县重要的工业集聚区，园区综合竞争力较强，为新昌高新业务的开展奠定了良好的基础。

（二）政府支持力度较大

新昌高新系新昌县高新区主要的基础设施开发建设主体，可在项目获取、资产注入等方面获得上级政府及股东的积极支持。

（三）增信安排

本期债券由新昌投资提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，可有效提供偿付安全性。

二、主要关注

（一）资金平衡压力

新昌高新主要依赖外部融资开展业务，随着高新区内的土地整理及基础设施的持续投入，公司垫资规模已较大，未来公司仍有较大规模资金需求，或将持续面临一定的资金平衡压力。

（二）债务负担较重

新昌高新负债以刚性债务为主，目前已集聚较大规模，近年来公司短期刚性债务规模持续增长，公司面临的债务负担较重。

（三）资产流动性一般

新昌高新资产沉淀于土地开发和基础设施建设投入构成的存货以及砂石采矿权和土地使用权构成的无形资产，公司资产流动性一般。

（四）代偿风险

新昌高新对外提供担保，主要为新昌县内国有企业，存在一定代偿风险。

（五）募投项目收入及现金流不达预期风险

受募投项目建设及运营过程中存在的不确定因素影响，本期债券募投项目收入及现金流存在不达预期的风险。

三、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构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本评级机构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，本评级机构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本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构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。

本评级机构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，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，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。如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，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。

四、发行人近三年信用评级情况

2019年10月28日，中诚信证券评估有限公司对发行人出具主体评级报告，公司主体信用等级为AA，评级展望稳定。

发行人于2020年9月取得交易所关于发行私募债的无异议函，针对该私募债新世纪出具了债项评级报告，主体评级AA，债项评级AA+。

五、发行人银行授信情况

截至2020年末，公司获得的银行授信总额为32.23亿元，已基本使用完毕。

六、发行人信用记录

发行人最近三年不存在违约情况。

第十七条 律师事务所出具的法律意见

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）发行人董事会及股东已依法定程序作出批准本次发行的决议和决定，根据有关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》，发行人上述董事会决议及股东决定的内容合法有效，发行人股东对董事会办理有关发行事宜的授权范围、程序合法有效；

（二）发行人是在中华人民共和国境内依法设立且合法、有效存续的企业法人，具有本期债券发行的主体资格；

（三）本次发行的实质条件符合《公司法》《证券法》《管理条例》等相关法律、法规及规范性文件的相关规定；

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准；发行人的设立已履行了必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定；

（五）发行人股东具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；

（六）发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，发行人作为合法有效存续的有限责任公司，在独立性方面不存在对本次发行构成实质性影响的重大法律障碍；

（七）发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人主营业务突出；发行人不存在持续经营的法律障碍；资信状况良好；

（八）发行人与持有发行人5%以上股权的股东之间除投资持股关系外，不存在其他关联交易事项，也不存在同业竞争情形。

（九）发行人金额较大的其他应收款、其他应付款均系发行人正常业务产生，其中非经营性其他应收款不存在违反当时有效的相关法律、法规、规范性文件规定的情形，不构成本次发行的实质性障碍。发行人目前正在履行的重大银行借款和担保合同合法、有效，不存在足以对本期债券发行造成实质性影响的潜在风险和纠纷；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债；

（十）发行人设立至今的增资扩股等行为，符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；发行人暂无资产置换、资产剥离、资产出售或收购等计划；

（十一）发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人享受的财政补贴真实、有效，发行人近三年不存在被税务部门处以重大处罚的情形；

（十二）报告期内发行人不存在因发生环境违法行为而受到环境保护部门重大处罚的情形；

（十三）发行人、发行人股东、发行人控股子公司、发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的对重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

（十四）为本次发行提供服务的中介机构具备为本次发行提供服务的资格，不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形，符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定；

（十五）发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施并对债权代理人及债券持有人会议规则进行了设置，可以充分保障本期债券本息的按时足额偿还；

（十六）《募集说明书》的内容与格式符合相关法律规定的要求，在引用法律意见书的内容方面不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

综上所述，发行人律师认为，发行人具备《公司法》《证券法》《管理条例》及相关规范性文件规定的发行企业债券的合法主体资格，具备发行本期债券的实质条件，亦已取得本阶段必要的批准和授权，发行人《募集说明书》及其摘要引用本法律意见书的内容适当，在引用法律意见书的内容方面不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

第十八条 其他应说明事项

一、上市安排

本期债券发行结束1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税费由投资者自行承担。

三、其他说明

本期债券最终发行规模及资金用途符合企业债券管理的相关要求。

第十九条 备查文件

一、文件清单
（一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
（二）《2021年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
（三）发行人2017–2019年经审计的财务报告及2020年1–9月财务报表；
（四）评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
（五）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
（六）本期债券债权代理协议；
（七）本期债券持有人会议规则；
（八）本期债券募集资金及偿债资金专户监管协议。

二、查阅地址

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：

（一）发行人：新昌县高新园区投资集团有限公司
住所：浙江省新昌县三花路2号　法定代表人：梁赛东
联系人：陈美芳
联系地址：浙江省新昌县三花路2号　联系电话：0575–86198097　传真：0575–86292080
（二）牵头主承销商：财通证券股份有限公司
住所：浙江省杭州市天目山路198号财通双冠大厦西楼
法定代表人：陆建强　联系人：赵蒙、郭欣昊、于洁昊、邓婷婷
联系地址：浙江省杭州市天目山路198号财通双冠大厦东楼2002室
联系电话：0571–87820502　传真：0571–87820057　邮政编码：310007
（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司
经办人员：王崇赫、柳青、段小刚、周鑫男
办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层
联系电话：010–86451353　传真：010–65608445　邮政编码：100010

此外，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、国家发展和改革委员会
网址：www.ndrc.gov.cn
2、中国债券信息网
网址：http://www.chinabond.com.cn

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券发行营业网点

地区	序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
浙江省	1	▲财通证券股份有限公司	北京市西城区月坛南街14号月新大厦9层	吴雪梅	010–68530328
北京市	2	▲中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街188号5层	蒋胜	010–65180688