中国经济导报

责编：王雄伟　组版：孙红涛　新闻热线：(010)63691260

2021年新昌县高新园区投资集团有限公司公司债券(第二期)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)

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。

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/债权代理人：指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

承销团：指由主承销商为本期发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本期发行及兑通签订的《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：指嘉兴银行股份有限公司绍兴嵊州支行、宁波通商银行股份有限公司、浙江诸暨农村商业银行股份有限公司和南京银行股份有限公司杭州分行。

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　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(第二期)(简称"21新昌高投02")。

三、发行总额：本期债券计划发行额为6.00亿元。

四、债券期限：不超过7年期，在存续期的第5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，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.Shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数(基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)，本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商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5年固定不变，在本期债券存续期的第5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2个计息年度固定不变，若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

六、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5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5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，否投资者未做登记，则视为放弃上述调整。

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年未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应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结算系统，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，自发行首日起至2021年9月3日止。

十五、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年9月1日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年9月2日。

十七、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的9月3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9月3日至2028年9月3日止。

十九、付息日：2022年至2028年每年的9月3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9月3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：嘉兴银行股份有限公司绍兴嵊州支行、宁波通商银行股份有限公司、浙江诸暨农村商业银行股份有限公司和南京银行股份有限公司杭州分行。

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。

第二条　企业信用情况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称"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)报告期内历次主体评级情况

2020年10月16日，新世纪评级对发行人进行主体首次评级并出具报告，公司主体信用等级为AA，评级展望稳定。

2021年4月22日，新世纪评级对发行人主体评级AA，评级展望稳定。

(二)评级报告明确主要优势

1、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。

2、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。

3、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。

(三)评级报告所揭示主要风险

1、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建设的持续投入，公司债务规模已较大，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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

(四)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。

二、发行人的信用情况

(一)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86.18亿元(包含已使用并归还的额度)，已基本使用完毕。

(二)发行人信用记录

发行人最近三年不存在违约情况。

(三)发行人及主要子公司报告期内境内外债权存续及偿还情况

截至2021年6月末，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	10.00	10.00	5.29	AA	私募债
新昌高投	21新高01	2021.4.28	2024.4.28	5.00	5.00	5.00	AA	私募债
新昌高投	21新昌高投债01	2021.5.7	2028.5.7	8.00	8.00	5.00	AA	企业债

第三条　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)对发行人于2018年至2020年财务数据均出具了标准无保留意见的审计报告(会审字[2019]5966号、容诚审字[2020]310ZA0135号及容诚审字[2021]310ZO253号)，截至2020年12月末，发行人资产总计1,530,188.61万元，负债总额911,397.52万元，所有者权益合计618,791.09万元，资产负债率为59.56%，最近三年，发行人分别实现营业收入60,137.18万元、45,289.84万元和49,015.38万元；分别实现归属于母公司所有者的净利润10,800.32万元、8,394.61万元和9,314.77万元。

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，新昌县澄潭梅洁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	新昌县澄潭梅洁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。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本11,000万元，实收资本11,000万元，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	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。

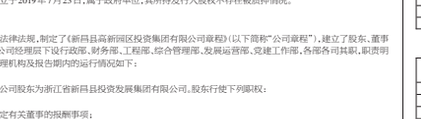
截至本募集说明书签署日，发行人注册资本11,000万元，实收资本11,000万元，股东出资情况如下：

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	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

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，发行人主要治理机构及报告期内的运行情况如下：

1. 股东

公司类型为一人有限责任公司，不设股东会，公司股东为浙江省新昌县投资发展集团有限公司，股东行使下列职权：

(1)决定公司的经营方针和投资计划；

(2)任命和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

(3)任命和更换非由职工代表担任的监事，决定监事的报酬事项；

(4)审议批准董事会的报告；

(5)审议批准监事会或监事的报告；

(6)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(7)审计批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

(8)对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(9)对发行公司债券作出决议；

(10)对公司合并、分立、解决、清算或变更公司形式作出决议；

(11)修改公司章程。

2. 董事会

根据《公司章程》，公司设董事会，董事会成员3人，由股东决定产生，董事任期3年，任期届满，可连选连任，董事在任期届满前，股东不得无故解除其职务，董事会设董事长1人，由董事会选举产生，董事长任期3年，任期届满，可连选连任，董事会行使下列职权：

(1)向股东报告工作；

(2)执行股东决定；

(3)决定公司的经营计划和投资方案；

(4)制订公司的年度财务方案、决算方案；

(5)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式方案；

(8)决定公司内部管理机构的设置；

(9)决定聘任或者解聘公司财务负责人及其报酬事项；

(10)制订公司的基本管理制度；

(11)在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别紧急权和处置权，但这类紧急权和处置权须符合公司利益，并在事后向股东报告。

3. 监事会

根据《公司章程》，公司设监事会，监事会成员为3人，监事任期每届3年，任期届满，可连任，监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中股东代表2人，由股东决定产生，职工代表一名，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生，监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。董事、高级管理人员不得兼任监事，监事会派出以下职权和责任：

(1)检查公司财务；

(2)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4)向股东提出提案；

(5)依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提出诉讼。

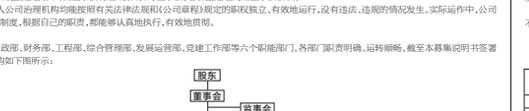
4. 经理层

公司不设总经理，设副经理若干，由董事会聘任或解聘，对董事会负责，副经理列席董事会会议。

报告期内，发行人公司治理机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权独立、有效地运行，没有违法、违规的情况发生。实际运作中，公司的各个部门对照各项制度，根据自己的职责，都能够认真地执行，有效地贯彻。

(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，各部门顺责明确、运转顺畅，截至本募集说明书签署之日，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2021年3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

发行人纳入合并范围的重要子公司情况：

(一)新昌县新高园艺有限公司

新昌县新高园艺有限公司成立于2003年8月21日，注册资本5,000.00万元，经营范围为：一般项目：花卉种植；礼品花卉销售；城市绿化管理；园林绿化工程施工(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：林木种子生产经营；各类工程建设活动(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12月31日，新昌县新高园艺有限公司资产总计143,286.68万元，所有者权益合计4,908.06万元；2020年度，实现营业收入0万元，净利润14.33万元，2020年公司尚未开始运营，无营业收入，盈利主要系取得投资收益。

(二)新昌县新高物资有限公司

新昌县新高物资有限公司成立于2003年10月10日，注册资本5,000.00万元，经营范围为：销售：建筑材料、钢材、铝合金材料；市政道路工程施工、市政公用工程施工。

截至2020年12月31日，新昌县新高物资有限公司资产总计51,455.92万元，股东权益合计1,822.82万元；2020年度，实现营业收入14,890.72万元，净利润59.40万元。

(三)新昌县工业区发展有限公司

新昌县工业区发展有限公司成立于1996年7月3日，注册资本10.000万元，经营范围为：企业管理咨询、土地开发；房地产开发(凭资质经营)、建筑安装、道路、市政基础工程建设、装璜材料、建筑材料、物业管理、道路绿化、种植、维护、保洁(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12月31日，新昌县工业区发展有限公司资产总计979,971.21万元，股东权益合计297,745.34万元；2020年度，实现营业收入15,855.44万元，净利润173.17万元。

(四)新昌县七星新农村建设有限公司

新昌县七星新农村建设有限公司成立于2010年7月23日，注册资本5,000万元，经营范围为：新农村改造拆迁及建设投资；建筑安装、道路市政基础工程建设；物业管理、道路绿化、保洁服务；销售：建筑材料、钢材、铝合金材料、装璜材料(不含危险化学品)；林业种子生产、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)。

截至2020年12月31日，新昌县七星新农村建设有限公司资产总计166,147.00万元，股东权益合计29,942.21万元；2020年度，实现营业收入0.00万元，净利润-11.33万元。2020年公司尚未开始运营，无营业收入，亏损主要系管理费用。

(五)新昌县澄潭新农村建设投资开发有限公司

新昌县澄潭新农村建设投资开发有限公司成立于2009年6月27日，注册资本1.000万元，经营范围为：澄潭镇镇域内的新农村建设、集镇建设、维护、投资、房地产开发(凭资质经营)，澄潭江综合开发治理、沙石采挖，经济信息咨询服务，生态农业、乡村旅游开发；市场经营管理；房屋租赁；物业管理；销售：百货、五金、电器、服装、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)。

截至2020年12月31日，新昌县澄潭新农村建设投资开发有限公司资产总计14,363.44万元，股东权益合计-464.45万元；2020年度，实现营业收入0.00万元，净利润-122.98万元。2020年公司尚未开始运营，无营业收入，亏损主要系财务费用。

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
金建	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

(一)董事会成员

梁赛东，男，中共党员，1980年生，本科学历，曾任职于建设银行新昌支行，并曾任新昌县沙溪镇团委书记、纪委副书记、党委委员、副镇长以及镜岭镇党委委员、副书记、人大主席。现任公司法定代表人、董事长、党委副书记、副总经理，主持公司工作。

王陆军，男，中共党员，1975年生，硕士学历，曾任建设局办公室副主任、党委委员以及环卫处主任。现任公司董事、党委委员、副总经理。

王晓英，女，中共党员，1984年生，本科学历，曾任职于新昌县高新园区办公室，经发科，现任公司董事、行政部经理。

(二)监事会成员

赵泳，男，中共党员，1977年生，本科学历，曾任职于长业建设集团有限公司、新昌县高新园区开发有限公司，现任公司职工监事、工程部副经理。

金建，男，普通群众，1982年生，大专学历，曾任职于万丰奥特控股集团有限公司，现任公司监事、综合管理部副经理。

吕明，女，中共党员，1981年生，本科学历，曾任职于新昌县高新园区开发有限公司，现任公司监事会主席、发展运营部部经理。

(三)高级管理人员

梁赛东，男，发行人副总经理，详见董事会成员介绍。

王陆军，男，发行人副总经理，详见董事会成员介绍。

(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
金建	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。

第四条　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2018年至2020年经审计的财务报告和未经审计的2021年一季度财务报告。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2018年至2020年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，容诚审字[2020]310ZA0135号以及容诚审字[2021]310ZO253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中其他部分对于发行人历史财务数据的注释。

财务报告基本情况

(一)财务报告的编制基础

公司财务会计年度自公历1月1日起至12月31日止，本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二)重大会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项

报告期内，发行人不存在对财务状况或经营成果产生重大影响的会计政策变更、会计估计变更以及会计差错更正事项。

(三)合并报表范围的变化情况

发行人合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，发行人将其具有控制权的全部子公司纳入合并财务报表的合并范围，符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

1.2018年度，发行人合并范围变化情况

(1)新纳入合并范围的公司

无。

(2)移出合并范围的公司

无。

2.2019年度，发行人合并报表范围变化情况

(1)新纳入合并范围的公司

无。

(2)移出合并范围的公司

序号	名称	减少原因
1	新昌县高新农业园区开发有限公司	划转
2	新昌县南岩水利建设发展有限公司	划转

3.2020年度，发行人合并报表范围变化情况

(1)新纳入合并范围的公司

无。

(2)移出合并范围的公司

无。

二、发行人财务总体情况

截至2021年3月末，发行人资产总额1,563,184.35万元，所有者权益合计(含少数股东权益)621,298.39万元，资产负债率为60.25%，2021年1-3月，发行人实现营业收入10,127.01万元，利润总额2,521.02万元，净利润2,502.30万元；经营活动产生的现金流入61,037.68万元，经营活动产生的现金流量净额-53,290.09万元。

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)发行人近三年一期主要财务数据

1. 发行人最近三年一期主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2021年1-3月	2020年末	2019年末	2018年末
资产总计	1,563,184.35	1,530,188.61	1,179,635.65	1,089,264.93
其中：流动资产	1,282,443.74	1,250,195.74	947,200.89	888,462.76
负债合计	941,885.96	911,397.52	655,706.32	655,593.48
其中：流动负债	592,896.48	567,290.04	444,472.02	458,068.48
所有者权益合计	621,298.39	618,791.09	523,929.33	433,671.46
利润表项目	**2021年1-3月**	**2020年末**	**2019年度**	**2018年度**
营业收入	10,127.01	49,015.38	45,289.84	60,137.18
营业成本	10,162.32	53,185.15	40,888.85	53,036.41
补贴收入	4,500.00	13,637.96	12,485.62	13,000.00
利润总额	2,521.02	9,535.31	9,458.22	11,673.57
净利润	2,502.30	9,375.38	9,079.50	10,800.32
现金流量表项目	**2021年1-3月**	**2020年末**	**2019年度**	**2018年度**
经营活动产生的现金流量净额	-53,290.09	-113,823.88	-95,586.14	-5,042.50
投资活动产生的现金流量净额	-2,152.28	-16,748.85	-30,915.25	-12,169.74
筹资活动产生的现金流量净额	59,423.70	199,481.71	131,737.70	14,830.15
期末现金及现金等价物余额	101,857.50	97,876.17	28,967.19	23,730.89

2. 发行人最近三年一期主要财务指标

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
流动比率	2.16	2.20	2.13	1.94
速动比率	0.39	0.41	0.30	0.36
资产负债率(%)	60.25	59.56	55.59	60.19
EBITDA利息保障倍数	–	0.47	0.52	0.46
应收账款周转率	18.73	–	–	–
存货周转率	0.01	0.05	0.06	0.09
总资产周转率	0.01	0.04	0.04	0.06
净资产收益率(%)	–	1.64	1.90	2.64
总资产收益率(%)	–	0.30	0.80	1.03

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(见募集说明书附表——附表三、附表七—附表九)。

(二)发行人财务分析

1. 偿债能力分析

项目	2021年1-3月	2020年	2019年	2018年