2023年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要

发 行 人：杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
主承销商：财通证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

重要声明及提示

一、发行人声明

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

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

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

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、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》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，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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、准确性和完整性承担相应法律责任。

五、律师事务所及律师声明

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

六、会计师事务所及签字注册会计师声明

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）及签字注册会计师确认本次企业债券募集说明书所引用内容与其出具的经审计的发行人2019-2021年度审计报告不存在矛盾，对所引用的内容无异议，对所确认的债券募集说明书引用内容承担相应法律责任。

七、信用承诺声明

发行人、担保人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

八、投资提示

国家发展和改革委员会或企业债券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。

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。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书中列明的各种风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2022年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券持有人会议规则》，接受《2022年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券债权代理协议》之权利及义务安排。

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。

九、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券（第一期）（简称"23新锦债01"）。

（二）发行总额：本次发行总额为不超过人民币10亿元。

（三）债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，在存续期第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。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。

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

（五）发行对象：通过承销团成员在银行间市场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）。

（六）债券担保：本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（七）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+，评级展望为稳定。

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司。

本期债券：指2023年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券（第一期）。

本次发行：指本期债券的发行。

报告期：2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月

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。

临安区政府、区政府：指临安区人民政府。

主承销商、簿记管理人、债权代理人：指财通证券股份有限公司。

分销商、国信证券：国信证券股份有限公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司。

承销团：本期债券由财通证券及国信证券组成承销团。

承销协议：指主承销商与发行人签署的《2022年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券承销协议》。

余额包销：指承销商按承销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。

担保人、临安国控：杭州市临安区国有股权控股有限公司

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

募集说明书、本募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

《债权代理协议》：指债权代理人与发行人签署的《2022年杭州市临安区新锦产业发展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《2022年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《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》。

《债券条例》：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审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）。

《298号文》：指《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）

元：指人民币元。

工作日：指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

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或休息日）。

《公司章程》：指《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司章程》。

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

第一节 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会出具的《国家发展改革委关于杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司发行公司债券注册的通知（发改企业债券[2023]5号）》文件批准公开发行。

本期债券经杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司于2022年5月18日召开的董事会决议通过。

本期债券经杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司股东杭州市临安区国有股权控股有限公司于2022年6月10日审议通过。

第二节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑下列各项风险因素：

一、与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个经济周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

2、偿付风险

由于本期债券募集资金投资项目具有建设周期和投资回收期较长的特点，如果受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，就会造成项目成本回收困难，并可能影响到投资者按时收回本息。如果发行人经营状况下滑或资金周转困难，也可能形成偿付风险。

3、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将申请在证券交易所上市交易，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会在债券二级市场有活跃的交易。

4、担保风险

临安国控为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券存续期内，若担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，甚至丧失履行为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力，则会使本期债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

5、本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的如偿债保障金专户及其他偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货跌价风险

2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人存货账面价值分别为1,254,196.71万元、1,540,125.87万元、1,829,660.48万元和2,366,284.15万元，占同期流动资产比例分别为71.65%、74.62%、81.55%和82.26%。报告期内，发行人存货规模呈逐年增长趋势。发行人存货主要为开发土地、受托代建项目。未来，如果发行人土地一级开发和工程建设业务委托方财力情况发生波动，将影响发行人该等业务的顺利开展及收入回流，可能对发行人的经营活动以及盈利能力产生不利影响。

2、未来资本支出较大的风险

发行人主营土地一级开发、房屋销售、基础设施建设业务，需要较强的资金实力和资本运作能力。截至2022年9月末，发行人存货账面价值2,366,284.15万元，在建工程账面价值193,004.19万元，发行人未来资本支出规模较大，需要发行人稳健经营，作好筹资规划。发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素，如果国家政策出现调整或者发行人未能提前作好融资安排，有可能影响发行人的正常经营活动。发行人存在未来资本支出较大的风险。

3、其他应收款规模较大及回收的风险

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人其他应收款账面价值分别为271,364.68万元、224,638.48万元、146,076.22万元和124,810.44万元。截至2021年末，发行人其他应收款中主要为对临安区国资办、杭州市临安区水利水电开发有限公司和杭州市临安区国有股权控股有限公司等当地国有企业的往来款。发行人其他应收款大多账龄较短，且往来款对手方均为行政事业单位以及国有企业，款项不能回收的风险较小。但若发行人未来不能有效地控制往来款的支出规模或者不能及时收回已经拆借的往来款项，可能对发行人资产周转和生产经营产生一定的影响。

4、对财政补贴依赖程度相对较高的风险

最近三年，发行人补贴收入分别为15,421.21万元、19,814.46万元和267.25万元，占发行人同期实现净利润比例分别为102.45%、94.36%和0.84%。发行人对政府补贴依赖度较高，如果未来政府支持力度有所减弱、政府补贴政策发生变化或当地财政收入出现下滑，发行人的政府补贴收入存在波动和不能及时到位的可能性，可能对公司的经营业绩造成一定的影响。

5、有息负债较高的风险

截至2021年末，发行人有息负债规模为840,232.77万元，主要为银行借款与公司债券，发行人有息负债余额占同期总资产的比例为34.25%，占比较高。随着公司各项业务规模的逐步扩大，为了保证各项业务顺利开展所必需的资金支持，发行人债务规模预计将呈增长趋势。因此，发行人可能面临一定的财务风险。

6、经营活动净现金流对有息债务保障能力较弱的风险

最近三年，公司经营活动现金流量净额分别为-8.92亿元、11.83亿元和3.44亿元，期末有息债务余额分别为98.46亿元、88.82亿元和84.01亿元。经营活动现金流量净额对有息债务的覆盖率较低，且受公司项目投入较大、成本回收较慢等因素影响，公司经营活动净现金流对有息债务的保障能力较弱。

7、发行人EBITDA利息保障倍数小于1的风险

最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.34倍、0.52倍和1.31倍。前两年发行人EBITDA利息保障倍数均低于1，主要原因为近年来发行人通过银行贷款等方式进行融资的规模不断增加，因而负担的利息金额也不断增加。发行人税前利润对利息的保障程度相对较弱，在一定程度上影响发行人的偿债能力。

8、主营业务毛利率较低的风险

最近三年，发行人房屋销售业务毛利率分别为-18.69%、-44.12%和33.74%，物资贸易业务毛利率分别为0.00%、0.05%和0.38%，发行人上述业务毛利率较低，若毛利率持续下降，将在一定程度上影响发行人的偿债能力。

9、盈利能力波动风险

最近三年，发行人净利润分别为15,051.98万元、20,998.77万元和31,890.85万元，发行人净利润逐年增长但存在一定的波动性，主要是受土地开发业务、房屋销售业务、大健康产业毛利润影响所致，发行人存在盈利能力波动风险。

10、经营性现金流波动风险

最近三年，发行人经营活动现金净流量分别为-89,164.27万元、118,326.64万元和34,292.38万元，经营活动产生的现金流量净额存在波动。2019年发行人经营性现金流为负，主要原因是2019年度发行人多个项目尚处于建设之中，项目建设投入较多、建设周期相对较长、回款较慢，使得经营活动产生现金流的当期流入、流出不匹配。经营活动现金流若持续为负将对发行人偿债能力存在不利影响，发行人存在经营性波动风险。

11、基础设施代建项目结算、回款不及时的风险

发行人是临安区城市基础设施建设实施主体之一，与杭州市临安区锦南新城管理委员会签订了针对基础设施建设项目的受托代建协议，接受政府委托建设项目，杭州市临安区锦南新城管理委员会将在项目竣工验收并完成财务决算后，根据项目性质、投资总额、投资期限等情况一次性或分期向公司支付代建费。由于发行人代建的部分项目建设周期长，竣工验收手续复杂，资金回笼时间相对较长，报告期发行人已完工项目尚未实现代建收入结算，发行人未来面临着项目结算与回款不及时风险。

12、速动比率表现较差风险

从发行人短期偿债能力相关指标来看，最近三年，发行人流动比率分别为10.19、3.79和3.66，速动比率分别为2.89、0.96和0.68。发行人近两年速动比率小于1，发行人的短期偿债能力较为一般，发行人存在速动比率表现较差的风险，对发行人的融资能力提出了较高要求，如未来新一轮银行授信审批出现障碍，发行人将面临较大的资金压力，发行人存在银行授信余额较小的风险。

13、募投项目建设风险

发行人承担了临安区多项重点城建工程，投资规模大，公司未来会面临较大的资本支出压力。本期债券募集资金将用于临政工出【2020】32号天目医药港锦南小微企业园一期（临安区天目医药港ZX11-H-05地块）、临政工出【2021】1号年产1万吨山核桃加工工厂项目和临政储出【2020】9号地块（锦南新城人才租赁用房项目）等项目建设，项目总投资额合计15.20亿元，投资总体规模大、建设周期长、涉及范围广，受到多方面不可预见因素影响。由于以上因素的影响，有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

2008年以来，受金融危机以及欧盟经济疲软影响，国内外经济日益复杂，经济周期性波动较大，尤其2017年经济形势下行趋势明显。国内经济增长乏力，导致我国经济增长进入缓慢周期。未来，一旦经济波动较大，势必影响发行人的城市基础设施建设业务和安置房建设业务，存在经济周期波动风险。

2、多行业经营风险

公司主营业务涉及土地开发、安置房、物资贸易等行业。多行业经营必然会分散公司的资源，而且不同行业具有完全不同的经营特点和经营环境，从而对公司技术、管理、运营等多方面提出了更高要求，增加了公司的经营风险。

3、土地价格波动的风险

由于土地出让受到国家宏观政策直接影响，近期国家出台了较多房地产行业调控政策，如果公司出让土地资产时恰逢产业政策变化而使得土地出让价格下降，则可能会给公司的经营和利润增长带来不确定的影响。

4、区域性风险

发行人所在的临安区近几年经济发展态势良好，经济发展水平较高，综合实力在全国同级地区中排名较前。2021年临安区全年GDP为658.35亿元，比上年增长7.6%，完成财政总收入148.92亿元、一般公共预算收入90.39亿元，分别增长35.9%、31.84%。临安区不断发展的经济状况以及在杭州市区域经济发展的重要地位为发行人发展壮大奠定了良好基础。如果临安区发展趋缓或在区域中的战略地位发生变化，将对发行人业务的发展带来一定影响。

5、经营业务地域单一的风险

发行人目前的业务主要集中于临安区，经营地域较为单一，若未来临安区地方经济发生不利变化，将对发行人的业务产生系统性影响。

6、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能会造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，可能对发行人的公司治理和正常的生产经营和决策带来不利影响。

7、履约风险

发行人从事临安地区基础设施建设，公司基础设施建设项目累计投入规模较大，随着项目开展，投资金额将进一步增加，将给发行人造成较大资金压力。若未来基础设施建设项目未能按期回款，将对发行人的偿债能力造成一定的不利影响。

8、合同定价风险

发行人通过与政府签订受托代建协议，从事临安区基础设施建设。建筑工程项目由于建设周期较长，在项目施工过程中，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响发行人的盈利能力，存在一定的合同定价风险。

9、资产和股权划转风险

发行人的实际控制人是杭州市临安区国有资产管理服务中心，资产和股权划转行为受政府行为的约束较大。如临安区对发行人的发展规划进行调整，则发行人或其子公司可能发生资产和股权划转的风险，对资产规模、主营业务产生一定的影响。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

截至2021年末，发行人拥有子公司14家，对子公司管理范围较大。公司下属企业众多，经营领域较为广泛，这对公司管理能力、投资决策、内部控制等提出了更高的要求。如果出现发行人对子公司的管理不到位等情况，将可能会影响到发行人的正常生产经营。

2、在建工程和项目管理的风险

工程施工项目具有项目投资大、建设周期长的特征，施工场地的分散将给公司的经营管理带来一定的风险。在项目管理方面，公司需充分及时地掌握项目的各项信息，包括但不限于工程进度、安全、质量等要素。如果不能保证信息畅通，则会对工程项目的顺利实施、公司资源的合理配置及高效利用产生一定的影响。因而，发行人在建设施工和项目管理方面可能存在一定的风险。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

4、发行人业务发展过程中的管理风险

随着临安区社会经济的持续发展，发行人资产规模进一步增加。发行人经营规模和区域的持续扩大对其管理能力提出了更高要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。发行人的经营决策、运作实施和风险控制的难度均有所增加，对公司经营层的管理水平也提出了更高的要求。尽管发行人已形成了成熟的经营模式和完善的管理制度，并且培养引进了一批经验丰富的业务骨干，但在未来发展过程中仍会面临着因管理不到位所带来的管理风险。

5、建设施工和工程管理风险

发行人作为临安区基础设施建设的重要主体，基础设施建设项目投资规模大、工期较长，如果在工程建设期间建设施工和工程管理不善，或出现原材料价格上涨、各种费率或贷款利率提高、工程方案变动致使拆迁工程量增加、政策改变、遇到不可抗拒的自然灾害等重大影响，则可能导致项目实际投资额超出预算、项目施工工期被迫延长，从而对项目实施产生不利影响。

（四）政策风险

1、宏观政策的风险

发行人的投资项目规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、环保政策风险

城市基础设施建设会不同程度地影响周边环境，产生一定污染。虽然发行人不断加强对项目的管理监控，并不断学习国内外先进的技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

3、近期地方政府债务政策变化风险

发行人部分债务涉及地方政府债务，2014年10月，国务院出台了国发〔2014〕43号文，财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制，导致近期地方政府债务政策不断变化。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响，导致地方政府债务政策变化风险。

4、土地政策变化风险

由于土地整理受到国家宏观政策直接影响，如果未来产业政策进一步发生变化，这会给公司的经营和利润增长带来不确定的影响。

5、融资平台政策变化风险

2014年10月国务院两次发文要求剥离融资平台政府融资职能，近年来针对地方政府融资行为作了进一步规范，明确地方政府债务由地方政府或其相关部门举借，融资平台企业未来融资手段受政策影响大，后续发行人融资性现金流存在一定的不确定性。

6、基础设施建设政策变化风险

发行人主营业务包括基础设施代建业务，经营状况较大程度上依赖于政府基础设施建设政策和城市发展总体规划，近几年公司业务得以快速发展主要是受益于临安区城市基础设施建设的高速推进和城市区域的迅速扩张。可见，政府基础设施建设政策、地方城市规划等的变动均会对发行人的收入和利润产生重要影响。

第三节 债券发行条款

一、发行人：指杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司。

二、债券名称：2023年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券（第一期），债券简称"23新锦债01"。

三、发行总额：不超过人民币10亿元。

四、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在存续期的第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。

五、债券面值：人民币100元。

六、发行价格：按债券面值发行。

七、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。

八、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3个计息年度末调整本期债券后4年的票面利率，即在原债券票面利率基础上上调或下调0至300个（含本数）基点。若发行人未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

九、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，投资人有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告后，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

十、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年度付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

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

十二、发行对象：通过承销团成员在银行间市场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）。

十三、承销方式：余额包销。

十四、主承销商：财通证券股份有限公司。

十五、分销商：国信证券股份有限公司。

十六、监管银行：浙江临安农村商业银行股份有限公司

十七、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。

十八、发行期限：2个工作日，自发行首日至2023年3月28日。

十九、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2023年3月24日。

二十、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2023年3月27日。

二十一、起息日：自2023年3月28日起计息，本期债券存续期内每年的3月28日为该计息年度的起息日。

二十二、计息期限：自2023年3月28日起至2030年3月27日止。

二十三、付息日：2024年至2030年每年的3月28日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2023年至2026年每年的3月28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，付息款项自付息日起不另计利息）

二十四、兑付日：本期债券的兑付日为2030年3月28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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2026年3月28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利息）。

二十五、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。

二十六、债券担保：本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十七、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+，评级展望为稳定。

二十八、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金由投资者自行承担。

三十、注册文件：《国家发展改革委关于杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券[2023]5号）。

三十一、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序均等同于发行人普通债务。

第四节 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本次债券经国家发展和改革委员会批准公开发行，注册规模为不超过17.70亿元。本期债券拟募集资金为不超过10亿元，拟将其中4.02亿元用于临政工出【2020】32号天目医药港锦南小微企业园一期（临安区天目医药港ZX11-H-05地块）项目，1.52亿元用于临政工出【2021】1号年产1万吨山核桃加工工厂项目，0.46亿元用于临政储出【2020】9号地块（锦南新城人才租赁用房项目），4.00亿元用于补充营运资金。具体分配情况如下：

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资额	项目实施主体	发行人持股比例	拟使用债券资金	募集资金占总投比例	募集资金占本期债券发行额比例
1	临政工出【2020】32号天目医药港锦南小微企业园一期（临安区天目医药港ZX11-H-05地块）	57,500.00	杭州市临安区国瑞锦创实业有限公司	100%	40,200.00	69.91%	40.20%
2	临政工出【2021】1号年产1万吨山核桃加工工厂项目	21,779.00	杭州临安青丰农业有限公司	100%	15,200.00	69.79%	15.20%
3	临政储出【2020】9号地块（锦南新城人才租赁用房项目）	72,751.72	杭州市临安区国瑞置业有限公司	100%	4,600.00	6.32%	4.60%
4	补充营运资金	-	-	-	40,000.00	-	40.00%
合计		152,030.72	-	-	100,000.00	-	100.00%

根据《产业结构调整指导目录》（2019年本），本期债券募投项目属于目录第一类鼓励类范围，募投项目符合国家宏观调控政策和产业政策。

发行人承诺：发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务；本期债券募集资金不用于项目土地费用支出；本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；发行人将根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等，发行人如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并于变更前及时披露有关信息；发行人承诺将于发行前设置募集资金监管账户，监管募集资金的归集、使用、划拨和偿债资金的提取和划转。发行人承诺本期债券募投项目不涉及政府回购及代建。

二、募集资金投资项目情况详见本期债券《募集说明书》

三、募集资金使用计划及管理制度详见本期债券《募集说明书》

四、偿债计划及保障措施详见本期债券《募集说明书》

五、前次债券募集资金使用情况详见本期债券《募集说明书》

第五节 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将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

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

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

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

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

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。

第六节 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

第七节 认购人承诺

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

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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

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

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

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

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

五、凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意财通证券股份有限公司作为本期债券债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受监管银行与发行人签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，并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、对于本期债券的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（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第八节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司

住所：浙江省杭州市临安区锦南街道九州街599号

邮编：311399

统一社会信用代码：91330185694589138A

法定代表人：蒋会京

注册资本：3.80亿元

实缴资本：3.80亿元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2009年10月22日

信息披露事务负责人：陈鸿

电话：0571-61069005

传真：0571-61069005

经营范围：城市基础设施投资、开发与管理；土地整理、开发；企业管理咨询；旅游开发；卫生、医疗健康产业投资。（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）

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司原名"临安市新锦投资开发有限公司"、"杭州市临安区新锦投资开发有限公司"、"杭州市临安区新锦投资集团有限公司"，成立于2009年10月22日，系杭州市临安区国有资产管理服务中心（以下简称"临安国资办"）投资设立的主要经营城市基础设施投资、开发与管理的国有独资有限公司，业务范围主要涉及土地开发、房屋销售、物资贸易和租赁服务。

二、历史沿革详见本期债券《募集说明书》

三、股东情况详见本期债券《募集说明书》

四、发行人权益投资情况详见本期债券《募集说明书》

五、公司治理和组织结构详见本期债券《募集说明书》

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况详见本期债券《募集说明书》

七、发行人业务情况

（一）发行人主营业务、主要产品及用途情况

发行人是经临安区政府批准成立，并授权对国有资产依法行使经营、投资、收益、保值增值的国有独资公司，业务范围主要涉及土地开发、房屋销售、物资贸易、租赁服务等领域。发行人通过市场化运作，努力拓宽投融资渠道，积极参与临安区保障性住房建设，是临安区政府重点打造和支持的大型国有企业。发行人在临安区辖区范围内得到了当地政府的大力支持，具有重要的社会地位。作为临安区土地开发、房屋销售、物资贸易、租赁服务的重要实施主体，发行人的相关业务在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

2019-2021年度，发行人分别实现营业收入111,246.75万元、125,431.21万元和262,388.09万元，具体明细情况如下：

单位：万元

科目	2021年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	41,885.35	32,219.50	9,665.85	23.08%
房屋销售	121,036.60	80,202.17	40,834.43	33.74%
商品销售	91,464.79	91,116.06	348.73	0.38%
景区旅游	1,242.25	677.15	565.10	45.49%
租赁服务	1,438.07	946.31	491.76	34.20%
大健康产业	2,296.44	2,953.05	-656.61	-28.59%
其他	3,024.60	2,029.03	995.57	32.92%
合计	262,388.09	210,143.27	52,244.82	19.91%

单位：万元

科目	2020年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	37,086.25	28,527.88	8,558.37	23.08%
房屋销售	3,266.68	4,708.10	-1,441.42	-44.12%
商品销售	78,768.79	78,730.67	38.12	0.05%
景区旅游	777.10	216.59	560.51	72.13%
租赁服务	1,326.96	872.82	454.14	34.22%
大健康产业	1,376.83	1,400.34	-23.51	-1.71%
其他	2,828.61	1,225.75	1,602.86	56.67%
合计	125,431.21	115,682.14	9,749.07	7.77%

单位：万元

科目	2019年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地开发	31,683.70	27,551.04	4,132.66	13.04%
房屋销售	607.94	721.59	-113.65	-18.69%
商品销售	74,417.83	74,415.15	2.68	0.00%
景区旅游	81.99	69.04	12.95	15.79%
租赁服务	1,308.26	1,563.04	-254.78	-19.47%
其他	3,147.03	3,001.87	145.16	4.61%
合计	111,246.75	107,321.73	3,925.02	3.53%

（二）主营业务经营情况

发行人系杭州市临安区城市基础设施投资、开发与管理职能的重要承担者，业务范围主要涉及土地开发、房屋销售、物资贸易和租赁服务等方面。2019-2021年度，发行人分别实现营业收入111,246.75万元、125,431.21万元和262,388.09万元，分别实现毛利润3,925.02万元、9,749.07万元和52,244.82万元，分别实现毛利率3.53%、7.77%和19.91%，最近三年，发行人营业收入和净利润持续稳定增长。

1、土地开发板块

发行人为临安区重要的城市土地一级开发主体，主要负责锦南新城和滨湖新城范围内土地开发工作，分别由公司本部和子公司杭州市临安区青山湖建设管理有限公司负责实施。公司土地开发前期资金来自公司自筹及银行贷款等，土地整理完成后交由临安区土地储备中心安排出让，出让完成后的土地出让收益按相关规定结算给公司以平衡前期投入。

根据原临安市人民政府于2013年12月25日出具的《临安市人民政府关于同意委托临安市新锦投资开发有限公司实施土地一级开发工作的批复》（临政发[2013]88号），原临安市人民政府同意发行人实施临安区锦南新城区域内和滨湖新城区域土地一级开发工作。

根据发行人与原临安市人民政府以及原临安市国土资源局签订的《合作开发土地协议》、发行人与杭州市临安区财政局以及杭州市国土资源局临安分局签订的《合作开发土地协议之补充协议》和《合作开发土地协议之补充协议二》，发行人受托负责锦南新城区域内和滨湖新城区域土地一级开发事宜，发行人土地一级开发成本包括征地成本、城市配套建设费用、项目运作费用等，2019年及以前按照15%成本加成比例确认收入，2020年12月，公司与临安区财政局、杭州市规划和自然资源局临安分局签订了补充协议，约定公司按照项目投入成本加成30%收益确认土地整理业务收入。发行人根据做地工作进度及出让情况按年结算，由杭州市临安区财政局划入发行人账户作为土地一级开发收入。

2019年度、2020年度和2021年度，发行人分别实现土地开发业务收入31,683.70万元、37,086.25万元和41,885.35万元，分别发生土地开发业务成本27,551.04万元、28,527.88万元和32,219.50万元。

截至2021年末发行人主要拟开发土地情况

单位：亩，万元

序号	地块名称	面积	总投资金额	整理期
1	天目医药港ZX-G-05、06	140.20	21,030.00	2021-2023
2	东至锦天路南至山西至东山村北至锦溪	79.00	46,090.00	2021-2023
3	唐家岭区块	260.00	50,000.00	2021-2023
4	锦北双林地块	300.00	18,000.00	2021-2023
5	集贤区块城改	700.00	110,000.00	2022
6	锦里区块城改	330.00	50,000.00	2022
7	卦畈区块征迁	400.00	46,000.00	2022-2023
8	金马首发区块	680.00	20,000.00	2022-2023
9	玲珑一号地块	317.00	25,000.00	2022-2023
合计		3,206.2	386,120.00	-

总体来看，土地开发收入是公司重要收入来源之一，近年来土地开发收入保持稳定，随着杭临城际铁路的开通，公司可进一步享受土地溢价带来的红利，土地开发收入有望进一步增加。

发行人土地开发业务收入确认模式为按照土地开发成本加成方式结算并确认收入，未与土地出让金挂钩。发行人土地开发整理业务板块符合国发[2010]19号文、财综[2016]4号文等国家法律法规及有关政策要求。

根据"[2012]463号文"要求，地方政府不得将储备土地作为资产注入平台公司。发行人不存在地方政府以储备土地作为资产注入的情况，所有者权益中不包含土地储备价值且发行人不承担土地储备职能。发行人取得的土地收入均符合国家相关政策要求，合规合法。

2、房屋销售业务

发行人房屋销售业务主要为保障房开发和销售。发行人安置房业务主要由子公司国瑞置业负责运营。发行人是临安区开发建设安置房的重要主体，公司从事安置房的业务运营模式主要为，公司每年上报临安区政府项目年度投资计划，自筹资金进行项目建设，安置房建设前期投入资金为公司自有资金及对外融资，项目建设完成后通过安置房销售和自持配套商业出租实现资金平衡。公司安置房销售对象系临安区拆迁居民，按政府指导价进行销售。国瑞置业从事房地产业务相关资质如下：

公司名称	证书名称	编号
杭州市临安区国瑞置业有限公司	房地产开发企业资质证书	杭房开（临）102号

截至2021年末，发行人主要已完工安置房为卦畈安置小区项目（牧云里）和临安区锦南人家三期项目，具体明细如下：

单位：万元，平方米

序号	项目名称	项目所在地	项目总投资	已完成投资	可售面积	已售面积	实现收入	收入确认年份
1	岛石安置房	临安区岛石镇	8,350.97	7,918.00	20,125.65	19,344.68	3,197.87	2020年
2	锦南新城卦畈安置小区项目（牧云里）	临安区锦南街道	62,659.40	44,365.59	136,785.27	77,263.49	79,100.00	2021年
3	临安区锦南人家三期项目	临安区锦南街道	61,454.16	40,489.53	108,129.08	106,805.68	59,600.00	2021年

截至2021年末，发行人主要安置房在建项目具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	建设期间	总投资额	已投资额
1	锦南新城柯家安置小区项目	安置房	临安区锦南街道	2019-2022	169,134.07	90,888.39
2	锦南新城颐养小镇B-05-08、09地块开发项目	安置房+商业综合体	临安区锦南街道	2018-2023	60,755.94	32,899.13
合计					229,890.01	123,787.52

截至2021年末，发行人暂无拟建安置房项目，由于发行人承接了区域内人才房项目建设职能，拟建人才房项目具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	项目所在地	建设期间	计划投资额
1	临政储出【2020】9号地块（锦南新城人才租赁用房项目）	公共租赁房	临安区锦南街道	2022-2023	72,751.72
2	关于临安区锦南新城人才房二期（公共租赁房）项目	公共租赁房	临安区锦南街道	2022-2024	73,586.70
3	临安区共有产权住房玲珑区块建设项目	共有产权房	临安区锦南街道	2022-2024	77,703.84

2019年度、2020年度和2021年度，发行人房产业务收入分别为607.94万元、3,266.68万元和121,036.60万元。其中，2020年度和2021年度同比增长为437.34%和3,605.19%，主要系发行人岛石安置房、锦南人家三期、卦畈安置小区逐年完工交付，销售收入大幅提升所致。

最近三年，发行人房屋销售业务毛利率为-18.69%、-44.12%和33.74%，波动较大，主要系发行人销售的房屋属性不同，销售收入对成本覆盖能力差异所致。

总体来看，公司安置房项目尚处于起步阶段，取得销售收入规模较小，且在建及拟建项目投资规模较大，未来存在一定资本支出压力，但销售对象较为固定，预计未来可带来较为稳定的资金回流。

3、商品销售业务

发行人物资贸易包括贵金属贸易、钢材贸易和农产品贸易，由全资子公司国瑞商业负责运营。2019年度、2020年度和2021年度，发行人分别实现物资贸易收入74,417.83万元和78,768.79万元和91,464.79万元。从收入构成看，2020年度及之前发行人的物资贸易业务主要包括黄金贸易业务和钢材贸易，但公司自2020年7月起不再开展黄金现货贸易，同时新增农产品贸易业务。总体上看，公司物资贸易业务收入规模较大，但由于该业务毛利率水平不高，整体盈利贡献偏低。发行人最近三年物资贸易收入构成如下：

单位：万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	钢材	其他	钢材	其他	钢材	其他
收入	62,144.49	29,320.30	51,888.49	26,880.30	71,047.89	3,369.94
成本	62,138.77	28,977.28	51,836.59	26,894.07	71,049.31	3,365.84
毛利润	5.72	342.89	51.90	-13.78	-1.42	4.10
毛利率	0.01	1.17	0.10	-0.05	-0.002	0.12

注：其他业务指大米等农产品贸易。

4、景区旅游业务

发行人景区旅游业务主要由杭州青山湖旅游有限公司负责运营，该业务从2018年末开始运营，主要为景点门票收入、停车费收入及房屋租金收入。2019年度、2020年度和2021年度，发行人实现景区旅游业务收入为81.99万元、777.10万元和1,242.25万元，同期营业成本为69.04万元、216.59万元和677.15万元。发行人景区旅游业务收入占比较小，最近三年景区旅游业务收入规模提升，主要系发行人所开发的青山湖区域旅游业务逐渐开展，景区旅游收入增加。

5、租赁业务

发行人租赁服务业务主要由公司本部及子公司国瑞置业、国瑞商业负责运营，主要为体育文化会展中心和国瑞中心项目部分商业用房及车位出租收入。2019年度、2020年度和2021年度，发行人分别实现租赁服务收入1,308.26万元、1,326.96万元和1,438.07万元，占同期营业收入比例分别为1.18%、1.06%和0.55%，占比较小。

6、大健康产业

公司大健康业务主要由杭州市临安区国瑞健康产业投资有限公司负责运营。公司大健康业务主要以医院和健康信息平台为依托，开展医养结合项目及药品耗材采集；同时协助建设开发健康临安信息化工程及区域一体化建设项目，推动区域医疗共享中心建设。

发行人"大健康"板块涉及项目主要包括天目药港医药产业孵化园项目。天目药港医药产业孵化园项目计划总投资15.80亿元，项目建成后拟通过办公楼租售和车位出租实现资金平衡。天目药港医药产业孵化园项目位于锦南新城，南临九州街，北临森林公安用地，西临市委党校，东临其他项目规划用地。项目规划用地面积约125.60亩，拟分三期建设，建设内容包括办公楼、山地公园及配套基础设施，项目定位为医药类研发企业提供孵化性质的办公空间，满足医药类研发企业的办公、科研等功能要求。目前一期项目已经结顶，正在进行装修工作，二期项目正在建设中。

最近三年，发行人大健康产业收入主要包括子公司国瑞健康的医疗器械销售收入、子公司武肃中医门诊部的门诊医疗收入。最近三年，发行人大健康产业收入2,539.30万元、1,376.83万元和2,296.44万元，占营业收入的比重分别为2.28%、1.10%和0.88%，占比较小。

7、基础设施建设业务

公司基础设施建设业务主要由公司本部和子公司杭州市临安区国瑞置业有限公司负责运营，包括区域内的道路、场馆等基础设施建设内容。运营模式方面，公司每年上报临安区政府项目年度投资计划，通过融资或自有资金进行项目建设，项目竣工决算后由委托方根据项目性质、投资总额、建设期限等情况一次性或分期向公司支付代建费。截至2021年末，公司已完工基础设施项目尚未竣工结算。

截至2021年末，公司已完工的主要工程项目如下：

单位：万元

项目名称	已投资金额	项目建设周期
体育文化会展中心	74,945.11	2010-2019
万马路南延	64,056.61	2013-2020
杭州市临安区於潜人民医院整体迁建工程	19,938.02	2018-2021
锦南新城规划二路工程	9,092.34	2016-2019
卦畈路综合改造工程	6,574.57	2016-2018
临山景观路	6,021.58	2014-2020
文体会展中心整体提升改造项目	5,646.86	2019-2021
玲五路	5,445.28	2018-2019
合计	191,720.37	

截至2021年末，公司在建的主要工程项目如下：

单位：万元

项目名称	总投资金额	已投资金额	项目建设周期
青山湖综合治理保护工程库区整顿项目	186,000.00	126,672.67	2018-2022
临安区人民医院及妇幼保健院迁建项目	189,200.00	94,096.05	2019-2023
中医院迁建工程	95,500.00	85,625.53	2018-2022
青山湖湖底隧道及延线道路工程（新横路南延）	87,000.00	47,501.43	2019-2022
临天路南延	30,280.66	20,911.42	2016-2022
吴越大街	46,095.42	15,806.67	2015-2023
临安区城市客厅基础设施工程项目	39,329.23	14,538.19	2019-2023
福兴街（玲珑大道至万马路）	23,000.00	13,352.32	2016-2022
公安局地块建设项目	16,798.00	10,266.51	2021-2022
合计	713,203.31	428,770.78	-

截至2021年末，公司拟建的工程项目如下：

单位：万元

项目名称	总投资金额	项目建设周期
岗平岗临线110kV高压线上改下工程	17,800.00	2021-2022
天目医药港配套基础设施项目	265,700.00	2022-2026
临安区彭祖公园项目	4,198.00	2022-2023
锦南新城未来社区及配套设施工程	47,500.00	2022-2023
玲珑科创园区及配套基础设施工程	294,900.00	2022-2026
临安区经济开发区高新技术产业园及基础设施建设项目（一期）	165,348.00	2022-2025
临政工出【2021】15 号年产20000套电力表箱制造建设项目	10,100.00	2022-2023
合计	805,546.00	-

八、发行人所在行业及区域情况详见本期债券《募集说明书》

九、主营业务和经营性资产实质变更

报告期内，发行人不存在公司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。

十、重大违法违规和重大诉讼事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼事项的情况。

第九节 发行人财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报告编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称"现行企业会计准则"）进行确认和计量。

（二）财务报告审计情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019-2021年三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（容诚审字[2020]310Z0189号、容诚审字[2021]310Z0387号）、容诚审字[2022]310Z0127号）。

以下所引用的财务数据，均来自经注册会计师审计的2019-2021年财务报告和未经审计的2022年三季度财务报告。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

（三）重要会计政策和会计估计变更情况详见本期债券《募集说明书》

（四）合并范围重大变化详见本期债券《募集说明书》

二、发行人财务报表详见本期债券《募集说明书》

（一）财务报表详见本期债券《募集说明书》

（二）发行人主要财务数据和指标

发行人近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2022年9月末/1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
资产总计	2,659,064.63	2,453,559.53	2,226,819.44	1,840,825.72
流动资产	2,366,284.15	2,243,660.66	2,063,900.34	1,750,528.87
负债合计	1,609,112.30	1,400,359.02	1,380,393.19	1,126,501.96
流动负债	553,544.98	612,515.64	544,910.22	171,727.08
所有者权益合计	1,049,952.33	1,053,200.51	846,426.25	714,323.76
营业收入	297,634.43	262,388.09	125,431.21	111,246.75
利润总额	23,353.09	40,493.17	21,985.04	15,119.53
净利润	19,777.42	31,890.85	20,998.77	15,051.98
经营活动产生的现金流量净额	-175,661.59	34,292.38	118,326.64	-89,164.27
投资活动产生的现金流量净额	-78,827.43	-41,749.81	-50,561.27	-24,178.36
筹资活动产生的现金流量净额	258,191.81	28,152.90	-79,387.64	103,296.61

发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2022年9月	2021年	2020年	2019年
流动比率（倍）	4.27	3.66	3.79	10.19
速动比率（倍）	0.76	0.68	0.96	2.89
资产负债率	60.51%	57.07%	61.99%	61.20%
息税折旧摊销前利润（万元）	-	43,703.22	24,851.67	17,474.04
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	1.31	0.52	0.34
应收账款周转率（次/年）	50.49	94.08	69.64	130.24
存货周转率（次/年）	0.14	0.12	0.08	0.10
总资产周转率（次/年）	0.12	0.11	0.06	0.06

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债合计/资产总计

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

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

6、因最近一期财务数据未披露明细及附注，故部分数据无法计算

三、发行人财务状况分析详见本期债券《募集说明书》

四、有息债务详见本期债券《募集说明书》

五、关联交易情况详见本期债券《募集说明书》

六、对外担保情况详见本期债券《募集说明书》

七、受限资产情况详见本期债券《募集说明书》

八、其他重要事项详见本期债券《募集说明书》

第十节 企业信用状况

一、企业的信用评级情况

公司聘请了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"）对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据上海新世纪出具的评级报告，公司的主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。

（一）报告期主体评级、变动情况及原因

评级时间	评级主体	评级公司	主体评级	评级展望
2019年10月21日	发行人本级	中诚信证券评估有限公司	AA	稳定
2020年7月14日	发行人本级	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2020年11月19日	发行人本级	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA	稳定
2021年6月29日	发行人本级	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA	稳定
2021年6月30日	发行人本级	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA	稳定
2021年11月15日	发行人本级	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA	稳定
2022年9月22日	发行人本级	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA	稳定

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据上海新世纪对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和中长期债券信用评级等级各划分成9级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级、CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用"+"、"-"符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

上海新世纪评定发行人的主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，本级别的涵义为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。

上海新世纪评定本期债券的信用等级为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

（三）评级报告的内容摘要

主要优势：

（1）区域经济持续增长。临安区地处杭州市西部，较好的区域位置、便利的交通条件及丰富的自然资源促进了地区经济持续增长，2017年撤市设区后，与杭州市的同城效应进一步强化，可为新锦产发业务开展提供较好的外部环境。

（2）业务地位较突出。作为临安区重要的基础设施建设主体，新锦产发业务范围涵盖锦南新城、滨湖新城及青山湖景区，主业经营具备一定区域专营优势。

（3）担保增信。临安国控为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有助于加强本期债券的偿付保障。

主要风险：

（1）土地市场波动风险。新锦产发土地开发业务资金平衡与区域土地出让进度安排及市场行情相关，相关收益实现存在不确定性。

（2）项目款回笼风险。新锦产发基础设施建设项目暂无明确结算安排，而公司已在此领域投入较大规模资金，面临一定资金回笼风险。

（3）债务偿付及投融资压力。新锦产发存量刚性债务规模较大，且随业务范围的拓展，后续公司在土地开发、人才房建设及大健康产业等领域待投资规模仍大，公司面临投融资压力。

（4）资产流动性一般。新锦产发资产中土地资产、项目开发成本及应收往来款占比较大，资产总体流动性一般。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海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上海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，上海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上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海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。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及上海新世纪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，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海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2021年末，发行人在金融机构的授信额度总额为73.51亿元，其中已使用授信额度58.21亿元，剩余授信15.31亿元。具体授信明细如下：

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
兴业银行临安支行	89,500.00	89,500.00	0.00
宁波银行临安支行	32,000.00	32,000.00	0.00
农业发展银行临安支行	92,000.00	92,000.00	0.00
工商银行临安支行	90,000.00	85,000.00	5,000.00
农业银行临安支行	70,000.00	70,000.00	0.00
兴业银行临安支行	31,000.00	10,000.00	21,000.00
宁波银行临安支行	20,000.00	20,000.00	0.00
国开银行省分行	136,620.00	136,620.00	0.00
浦发银行临安支行	25,000.00	20,000.00	5,000.00
宁波银行临安支行	15,000.00	8,000.00	7,000.00
农业银行临安支行	5,000.00	2,000.00	3,000.00
中国银行临安支行	46,000.00	15,000.00	31,000.00
杭州银行临安支行	17,000.00	0.00	17,000.00
工商银行临安支行	16,000.00	1,940.12	14,059.88
浦发银行临安支行	50,000.00	0.00	50,000.00
合计	735,120.00	582,060.12	153,059.88

（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

截至本募集说明书出具日，发行人已发行尚未兑付的债券合计待偿还余额为40.00亿元，明细如下：

单位：亿元，%

证券名称	发行日期	期限（年）	发行规模	债券余额	票面利率	证券类别
22临安新锦债	2022-1-6	3+4	7.00	7.00	3.30	一般企业债
21新锦02	2021-11-15	3	5.00	5.00	3.89	私募债
21临安新锦债	2021-02-25	7	8.00	8.00	4.80	一般企业债
20新锦01	2020-10-22	3	10.00	10.00	4.57	私募债
19新锦01	2019-12-04	3+2	10.00	10.00	4.90	私募债
合计			40.00	40.00		

发行人信用资信良好，上述债券的还本付息目前正在正常履行，不存在延期偿还债务的情况。

（四）其他与发行人有关的信用情况

发行人近一年内其他公司信用类债券品种共计申报1支，为私募公司债券，规模10亿元，已获上海证券交易所出具的无异议函。截至募集说明书签署之日，发行人经营状况良好，未发生其他影响偿债能力的重大事项。

第十一节 担保措施

本期债券由杭州市临安区国有股权控股有限公司提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

名称：杭州市临安区国有股权控股有限公司

住所：浙江省杭州市临安区锦城街道临天路1950号

法定代表人：万凌峰

注册资本：人民币柒亿元整

控股股东：杭州市临安区国有资产管理服务中心

经营范围：国有股权投资管理及相关咨询服务。

担保人由杭州市临安区国有资产管理服务中心100%控股，实际控制人为杭州市临安区国有资产管理服务中心。

1、担保人的设立

杭州市临安区国有股权控股有限公司（原名：临安市国有股权控股有限公司）于2015年5月27日经临安市人民政府临政发[2015]52号"临安市人民政府关于同意成立临安市国有股权控股有限公司的批复"同意由临安市国有资产监督管理委员会办公室成立，设立时注册资本32,000万元，并取得临安市工商行政管理局核发的注册号为330185000121512的《企业法人营业执照》。

2、担保人注册资本演变

2016年1月，临安国控以资本公积转增注册资本，注册资本增加至70,000万元，营业执照注册号变更为统一社会信用代码：91330185341933466H。

3、担保人经营情况

截至2021年末，担保人杭州市临安区国有股权控股有限公司资产总计为13,397,562.07万元，负债合计为8,763,735.11万元，所有者权益合计为4,633,826.95万元；2021年实现营业收入953,120.52万元，实现净利润123,555.22万元。

担保人是临安区最主要的建设主体及国有资产运营主体，业务较为多元，主业涉及城市基础设施建设、土地开发、房地产开发、矿产、旅游及物资销售等领域。公司本部主要承担国有资本投资、运营及管理工作，具体业务开展主要由下属杭州市临安区城市发展投资集团有限公司（简称"临安城投"）、浙江国兴投资集团有限公司（简称"国兴集团"）、杭州青山湖科技城投资集团有限公司（简称"科投集团"）和发行人（简称"新锦集团"）等四大集团负责。

担保人近一年业务经营情况如下表：

单位：万元

项目	收入	成本	毛利润	毛利率
土地平整	201,694.48	163,914.88	37,779.60	18.73%
房产销售	468,809.87	320,523.98	148,285.89	31.63%
物资贸易	106,815.20	107,249.16	-433.96	-0.41%
工程施工	51,330.53	46,361.06	4,969.47	9.68%
工程代建	37,981.75	36,362.37	1,619.38	4.26%
景区旅游	6,752.61	4,974.75	1,777.86	26.33%
其他业务	79,736.06	56,209.84	23,526.23	29.51%
合计	953,120.50	735,596.04	217,524.48	22.82%

4、担保人行业地位和竞争优势

临安国控是临安地区国有企业控股平台，公司控股股东及实际控制人为杭州市临安区国有资产管理服务中心，股东背景雄厚。公司合并范围子公司包括临安城投、浙江国兴、新锦集团、科投集团等临安区主要国有企业，资产结构良好，盈利能力较强。

二、担保人资信状况详见本期债券《募集说明书》

三、担保人财务状况详见本期债券《募集说明书》

四、担保人对外担保情况详见本期债券《募集说明书》

五、担保人其他主要资产及权利限制情况详见本期债券《募集说明书》

六、担保人发行债券情况详见本期债券《募集说明书》

七、担保函主要内容详见本期债券《募集说明书》

八、担保程序合法合规性详见本期债券《募集说明书》

第十二节 税项

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

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

投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、本期债券所缴纳的税项

（一）增值税

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

（二）所得税

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

（三）印花税

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

二、声明

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

第十三节 信息披露安排

发行人严格按照《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债券持有人实现其本期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。

发行人已指定专人负责组织和协调债券信息披露相关工作：

信息披露事务负责人：陈鸿

电话：0571-61069005

传真：0571-61069005

一、信息披露事务管理制度详见本期债券《募集说明书》

二、本期债券存续期内定期信息披露安排详见本期债券《募集说明书》

三、本期债券存续期内重大事项披露详见本期债券《募集说明书》

四、本期债券还本付息信息披露详见本期债券《募集说明书》

第十四节 投资者保护机制

一、投资者保护机制的说明

（一）违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券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到期应付本金或利息；

2、因发行人触发本期债券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期债券提前到期，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、在本期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、本期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期债券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。违约金自违约之日起到实际给付之日止，按照该付未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

（三）偿付风险

本期债券募集说明书所称"偿付风险"是指，发行人按本期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

发行人应按照本期债券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，本期债券募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

1、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。

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，发行人应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

（2）发行人应召集持有人会议磋商，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。

（八）争议解决机制

任何因本期债券募集说明书产生或者与本期债券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，任何一方可将争议交由杭州仲裁委员会进行仲裁。任何一方有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

（九）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本期债券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、债权代理协议主要条款详见本期债券《募集说明书》

三、债券持有人会议规则主要内容详见本期债券《募集说明书》

四、募集资金账户与偿债资金账户监管协议主要内容详见本期债券《募集说明书》

第十五节 本期债券法律意见

本期债券的发行人律师已出具法律意见书。发行人律师认为：

（一）发行人已取得本期债券发行的内部批准与授权，该等批准与授权合法有效，发行人本期债券发行尚待获得国家发改委注册；

（二）发行人系依照法律程序经有关主管部门批准设立并有效存续的企业，具备发行本期债券的主体资格；

（三）发行人已经具备《证券法》、《债券管理条例》等法律、法规、规范性文件所规定的本期债券发行的各项实质条件，不存在违法、违规行为；

（四）本次发行所募集的资金用途符合国家产业政策和行业发展规划，符合法律、法规及规范性文件的有关规定，具备合法、合规性；

（五）本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，符合相关法律、法规及规范性文件的有关规定；

（六）发行人本次发行的《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。发行人董事、监事高级管理人员已按照法律、法规及规范性文件的要求对债券发行文件出具书面确认意见。

（七）与本期债券相关的《承销协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的内容未违反我国法律、行政法规的强制性规定，符合国家相关法律、法规的规定，合法、有效。

综上，北京德恒（杭州）律师事务所律师认为，发行人符合《公司法》、《证券法》、《债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定的企业债券发行条件。发行人经国家发改委注册后，可以发行本期债券。

第十六节 备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本期债券的批准文件；

（二）《2023年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》；

（三）杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司2019-2021年审计报告；

（四）杭州市临安区国有股权控股有限公司2021年审计报告；

（五）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；

（六）北京德恒（杭州）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（七）《债权代理协议》；

（八）《债券持有人会议规则》；

（九）募集资金投资项目核准文件。

（十）担保函

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：杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司

联系人：朱卿

联系地址：浙江省杭州市临安区锦南街道九州街599号

联系电话：0571-61066001　传真：0571-61066001　邮政编码：311300

2、主承销商：财通证券股份有限公司

联系人：赵蒙、王佳、王天雅

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：0571-87826913　传真：0571-87820057　邮政编码：310007

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国货币网　网址：www.chinamoney.com.cn

2、中国债券信息网　网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

序号	承销团成员	地址	联系人	联系电话
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