

2022年第一期嵊州市城南建设投资有限公司  
公司债券募集说明书摘要

发行人	嵊州市城南建设投资有限公司
注册金额	人民币 9 亿元
本期发行金额	人民币 9 亿元
担保情况	嵊州市投资控股有限公司
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+

发行人

嵊州市城南建设投资有限公司

主承销商、簿记管理人、债权代理人



财通证券股份有限公司  
CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

二〇二二年三月

## 声明及提示

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站中国债券信息网。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

中华人民共和国国家发展和改革委员会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。凡欲认购本次债券的投资者，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

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、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。发行人承诺全体董事、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；发行人承诺本次债券募投项目收益将优先用于偿还本次债券；发行人承诺在本次债券存续期间内不进行高利融资和私募融资。

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

投资者监督。

## 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，对本次债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性和完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽责的义务。

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及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

## 四、投资提示

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本次债券募集说明书对本次债券各项权利义务的约定，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。投资者在评价本次债券时，应认真考虑本次债券募集说明书中列明的各种风险。

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

## 目 录

声明及提示.....	2
目 录.....	5
释 义.....	6
第一条 风险提示及说明 .....	10
第二条 发行条款 .....	21
第三条 募集资金用途 .....	30
第四条 发行人基本情况 .....	31
第五条 发行人财务情况 .....	53
第六条 企业信用状况 .....	56
第七条 担保情况 .....	61
第八条 税项 .....	69
第九条 信息披露安排 .....	71
第十条 投资者保护条款 .....	72
第十一条 债权代理协议 .....	75
第十二条 法律意见 .....	76
第十三条 备查文件 .....	78

## 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/嵊州城南：**指嵊州市城南建设投资有限公司。

**控股股东/嵊州城投：**嵊州市城市建设投资发展集团有限公司。

**担保人/担保方/嵊州投控：**嵊州市投资控股有限公司。

**城南建管委（三江街道）、城南新区管委会：**嵊州市城南建设管理委员会。

**高铁新城管委会：**嵊州市高铁新城管理委员会。

**本次债券：**指嵊州市城南建设投资有限公司公司债券。

**本期债券：**指2022年第一期嵊州市城南建设投资有限公司公司债券。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**《募集说明书》：**指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022年第一期嵊州市城南建设投资有限公司公司债券募集说明书》。

**主承销商/簿记管理人/财通证券：**指财通证券股份有限公司。

**审计机构/容诚事务所：**指容诚会计师事务所（特殊普通合伙）<sup>1</sup>。

<sup>1</sup>容诚会计师事务所（特殊普通合伙）前身为华普天健会计师事务所（特殊普通合伙），于2019年5月30日变更为现名。若无特别说明，本募集说明书不再区分。

**发行人律师/齐蓝诚事务所：**指浙江齐蓝诚律师事务所。

**评级机构/新世纪评级：**上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间后，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，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

**承销协议：**指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2021年嵊州市城南建设投资有限公司债券承销协议》。

**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。

**《债权代理协议》：**指债权代理人与发行人签署的《2021年嵊州市城南建设投资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《2021年嵊州市城南建设投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

**《募集资金账户及偿债资金专户监管协议》、《募集资金账户监管协议》：**指《2021年嵊州市城南建设投资有限公司公司债券募集资金账户及偿债资金专户监管协议》、《2022年第一期嵊州市城南建设投

资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。

**募集资金监管银行：**指绍兴银行股份有限公司嵊州支行、浙江嵊州农村商业银行股份有限公司、浙江诸暨农村商业银行股份有限公司、嘉兴银行股份有限公司绍兴嵊州支行、浙江温州瓯海农村商业银行股份有限公司、金华银行股份有限公司杭州萧山支行、浙江海宁农村商业银行股份有限公司。

**偿债资金监管银行：**指绍兴银行股份有限公司嵊州支行。

**债券持有人：**指 2022 年第一期嵊州市城南建设投资有限公司公司债券的投资者。

**债权代理人：**财通证券股份有限公司。

**《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）。

**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）。

**报告期、最近三年**：指2018年度、2019年度及2020年度。

**元/万元/亿元**：指人民币元/万元/亿元。

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可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一条 风险提示及说明

投资者购买本期债券，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。本期债券依法发行后，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期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、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。

#### （二）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，亦无法保证本次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。

#### （三）偿付风险

在本次债券存续期内，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，将可能影响本次债券的按时足额兑付，对投资人到期收回本息构成风险。

#### （四）信用评级变化风险

在本次债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本次债券进行定期跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本次债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

#### （五）偿债保障措施风险

尽管发行人设定了较为完善的偿债保障措施，以保障本次债券的按时偿付。在本次债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，投资项目收益及盈利能力下滑，发行人可能难以从预期的多种还款来源获得足够资金，这将可能影响本次债券本息的按时足额偿付，对投资者到期收回本息构成影响。

#### （六）与募投项目相关的风险

本次募投项目的投资回报已经严格测算，根据可行性报告，项目投资在债券存续性内可产生一定的效益，并作为本次债券还本付息的主要来源。但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响发行人本次债券的偿债能力。

## （七）担保人资信情况变化的风险

本次债券由嵊州市投资控股有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，嵊州市投资控股有限公司目前资信状况良好，主体评级为 AA+，为本次债券偿付提供了保障。但是在本次债券存续期内，担保人的资信状况和信用等级可能发生不利变化，可能导致本次债券的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

## 二、与发行人有关的风险

### （一）财务风险

#### 1、未来资本支出较大风险

发行人作为嵊州市城南新区基础设施建设、土地开发整理的重要主体，预期在今后一段时间内仍会承担较大的建设任务，发行人未来资本支出规模较大，需要发行人稳健经营并做好合理的筹资融资规划。如发行人自身经营发生问题，或宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等发生多方面不利因素，将可能影响到发行人的融资能力或经营成果。

#### 2、在建工程余额较大风险

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司在建工程余额为 428,454.96 万元、509,656.94 万元和 755,344.36 万元，占总资产比例为 48.65%、43.63%和 43.74%。公司在建工程规模较大，未来存在相对大额的资金支出需求，易对发行人形成较大的融资压力。此外，由于部分项目建设工期长，考虑到成本管理、竣工验收周期对工程结算

时间的影响等因素，对流动资金占用较大，若未来竣工后不能及时结算，可能会对公司的运营能力和偿债能力造成一定的影响。

### 3、其他应收款规模较大及回收的风险

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人其他应收款金额分别为 102,763.98 万元、151,242.30 万元和 181,283.79 万元，占总资产比例分别为 11.67%、12.95%和 10.50%。截至 2020 年末，发行人其他应收款中主要是对嵊州市城南城中村改造有限公司、浙江盛天建设开发有限公司等单位的往来款，发行人其他应收款大多账龄较短，且往来款对手方经营情况正常，款项预计不能回收的风险较小。但是，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发生的往来款项，可能对发行人资产周转和生产经营产生不利影响。

### 4、对外担保余额过大风险

截至 2020 年末，发行人对外提供担保余额为 126,403.00 万元，占发行人净资产的比例为 15.42%。发行人提供对外担保数额较大，占净资产比重较高，尽管对外担保对象主要为当地国有企业，且目前被担保人资信情况良好、经营活动正常，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，发行人及担保人将面临一定的代偿风险。

### 5、有息债务较高的风险

截至 2020 年末，公司有息债务为 480,924.73 万元，占公司同期总资产的比例为 27.85%，占比较高。近年来，发行人基础设施建设项目不断增加，融资规模持续扩大，有息债务增长较快，发行人可能面

临一定的财务风险。

## 6、经营性净现金流波动风险

2018年度、2019年度和2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为21,278.11万元、-72,736.02万元和-116,250.88万元。经营性净现金流呈现波动趋势，其中近两年经营性现金流持续为负，主要系与其经营活动相关的成本投入持续增大所致；未来，若公司不能有效控制经营性现金流出且及时加快项目成本的有效回流，则会影响经营性现金流的改善并可能对本次债券偿付产生不利影响。

## 7、发行人投资性房地产公允价值波动风险

截至2020年末，发行人投资性房地产账面价值为180,004.74万元，占总资产的比例为10.42%，占比相对较高。发行人投资性房地产主要系政府无偿划拨的资产且以公允价值计量，若后续公允价值出现波动有可能导致公司投资性房地产市场价值发生变化且影响到公司的利润水平。

## 8、政府补贴的波动性风险

2018-2020年度，发行人获得的政府补贴收入分别为5,000.00万元、2,000.00万元和0万元，发行人政府补贴收入具有一定的波动性。发行人政府补贴内容和公司承担的基础设施业务相关，预计未来随着嵊州市高铁新城的不断深入发展，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。如未来政府补助无法持续且及时足额到位，将对发行人的净利润和现金流产生一定的影响。

## 9、土地业务波动风险

2018年度、2019年度及2020年度，发行人分别实现土地出让收入6,171.23万元、0万元及0万元，报告期内土地出让业务具有一定波动性。发行人土地开发整理收入主要集中于2018年，主要受嵊州市政府对城南区块土地整理规划和出让指标的影响，报告期内城南区域整理开发的地块需求较少。随着发行人承接的基础设施业务范围从原城南新区逐步扩大到高铁新区，拟逐渐承接高铁新城区块内的土地整理业务，但仍不排除土地整理业务易受到国家宏观政策或当地政府规划调整，对该业务收入的稳定性产生不利影响。

## 10、基础设施建设项目收入确认和资金回笼周期较长的风险

发行人主要负责嵊州市城南新区和高铁新城片区的基础设施开发建设。截至2020年末，发行人其他非流动资产余额为244,597.72万元，占总资产比例为14.16%，主要系已完工尚未结算的代建项目。2018年度、2019年度和2020年度内，发行人确认受托代建项目收入分别为0万元、8,950.66万元和0万元，整体收入确认规模较小。由于受期间管委会体制的变更以及相关已完工项目竣工验收手续办理周期的影响等。目前发行人的管辖机构已明确由城南新区管委会变更为高铁新城管委会，双方已明确委托代建结算的权利和义务；虽然后期高铁新城管委会会加快对存量工程的结算，但考虑到存量完工项目规模较大，部分项目竣工验收手续较为复杂，不排除发行人存在基础设施建设项目收入确认和资金回笼周期较长的风险。

## （二）经营风险

### 1、经济周期风险

发行人所从事嵊州市城南新区的基础设施建设等业务都与宏观经济、当地城市规划有较大的联系。未来中国经济面临的不确定性因素较多，经济形式更加复杂，如果经济增长放缓或是出现衰退，居民消费能力和城市基础实施建设需求将因此受到负面影响，公司上述业务会不可避免地受到影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

### 2、多行业经营风险

发行人主营业务涉及城市基础设施建设、房屋销售、房屋出租和土地出让等多个行业。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、原材料价格波动、成本上升风险

发行人城市基础设施建设业务对资源、材料消耗较多。未来物价上涨，有可能导致管材、钢材、水泥等原材料价格以及人工成本上升。因此，发行人在未来经营过程中可能面临原材料价格波动、成本上升的风险，从而可能对发行人部分业务的盈利能力造成一定影响。

### 4、合同定价风险

发行人作为嵊州市城南新区重要的基础设施建设主体，承担了较多的基础设施建设，该部分业务与政府关系较为密切，其市场化定价机制尚不健全，主要由政府主导定价，发行人的议价能力相对不足，发行人存在合同定价风险。



## 5、合同履行风险

在工程项目建设过程中，公司需要签订多种合同，只有这些合同按时履行，才能保证项目的顺利进行。与此同时，建筑工程生产过程中还存在很多不确定因素，例如：设计变更、自然气候变化、资金不到位等，这些因素会对合同能否如约履行带来不确定性，公司对这种不确定性如果不能及时控制或者控制不当，可能会面临履约风险。

## 6、营业收入结构波动风险

2018年度、2019年度和2020年度，发行人营业收入分别为7,003.46万元、9,014.45万元和9,108.98万元，核心业务收入来自于土地出让、工程代建、房屋销售和物业出租。2018-2020年，发行人分别实现土地出让收入6,171.23万元、0万元和0万元，分别实现受托代建项目收入0万元、8,950.66万元和0万元，房屋销售收入806.37万元、0万元及5,875.29万元；2020年发行人新增物业出租业务，实现收入2,373.32万元。发行人报告期内收入规模较小且收入来源整体波动较大；主要原因系与当地政府的业务规划和管委会体制的调整、工程的竣工验收周期相关，若发行人未来营业收入结构不能有效改善，可能对其经营成果的稳定性产生一定影响。

### （三）管理风险

#### 1、政府干预影响企业独立性的风险

发行人在财务经营决策方面，通过市场化方式来积极运作国有资本，以追求盈利和股东利益最大化为目标，同时承担着嵊州市内基础设施建设等工作。考虑到嵊州市财政局（嵊州市人民政府国有资产监督管理委员会）是其实际控制人，存在着一定的政府干预风险，可能

对企业的公司治理结构稳健性、投融资产业布局、未来发展战略等方面造成一定影响。

## 2、发行人业务发展过程中的管理风险

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。

## 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、在建工程和项目管理风险

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。

## （四）政策风险

### 1、经济周期及宏观政策风险

发行人的盈利能力与经济周期有着比较明显的关联性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的建设需求量将会减少，发行人承接项目的工程量和盈利能力将产生不利影响，因此，发行人所在地区的经济发展及未来发展趋势将可能影响发行人项目经营所产生的经济效益。

### 2、地方债务政策变化风险

2014年以来，国务院、财政部和银监会相继出台了一系列关于地方政府债务管理的文件，对规范地方政府及国有企业融资起到较好的引导作用。但今后如中央政府出台更加严格的规范性文件，则会对国有企业的继续融资产生一定的风险。

### 3、房地产政策宏观调整风险

为促进房地产市场的持续健康发展，国家从2016年下半年以来采取了一系列措施，从土地供应、住宅供给、开发信贷及税收等各个方面对房地产行业进行全方位调控，严格规范房屋土地规划用途及实行“限改”和“限售”，以改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。发行人目前涉及房屋出售业务，虽然目前能较好应对国家房地产调控带来的影响，但若未来国家房地产调控政策持续收紧，将会对发行人经营造成进一步影响，进而影响发行人偿债能力。

#### **4、基础设施建设政策变化风险**

发行人从事的工程施工等行业，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。上述行业政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，从而对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响。

#### **5、金融信贷政策变动的风险**

发行人的生产经营较大程度上依赖金融机构融资支持。国家已经出台了对建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行严格贷款管理的一系列政策。若贷款标准进一步提高或国家进一步提高贷款利率水平，将提高公司的资金使用成本，需要公司具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对公司的资金运用和业务经营产生影响。

## 第二条 发行条款

### 一、债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕231 号同意注册公开发行。

本次债券发行的相关议案已于 2021 年 7 月 7 日由发行人董事会审议通过，2021 年 7 月 8 日发行人股东出具《嵊州市城市建设投资发展集团有限公司关于同意嵊州市城南建设投资有限公司申请发行公司债券的批复》，同意发行本次债券。

### 二、主要发行条款

（一）**发行人：**嵊州市城南建设投资有限公司。

（二）**债券名称：**2022 年第一期嵊州市城南建设投资有限公司公司债券（简称“22 嵊南债 01”）。

（三）**注册文件：**发改企业债券〔2021〕231 号。

（四）**发行总额：**人民币 9.00 亿元。

（五）**债券期限：**本期债券为 7 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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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二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。

**（七）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调或者下调 0 至 500 个基点（含本数）。

**（八）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。

**（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。

**（十）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。

**（十一）债券面值：**人民币 100 元。

**（十二）发行价格：**按债券面值发行。

**(十三) 还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。投资者行使回售选择权后，自债券存续期第5年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的30%、30%、40%比例偿还债券本金，提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

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

**(十五) 发行对象：**在主承销商设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**(十六) 承销方式：**本期债券由主承销商余额包销。

**(十七) 发行期限：**2个工作日，自发行首日起至2022年3月18日。

**(十八) 簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2022年3月16日。

**(十九) 发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2022年3月17日。

**(二十) 起息日：**自2022年3月18日起计息，本期债券存续期内每年的3月18日为该计息年度的起息日。

**(二十一) 计息期限：**本期债券的计息期限为 2022 年 3 月 18 日至 2029 年 3 月 17 日；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 2022 年 3 月 18 日至 2027 年 3 月 17 日止（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）

**(二十二) 付息日：**2023 年至 2029 年每年的 3 月 18 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 2023 年至 2027 年每年的 3 月 18 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）。

**(二十三) 兑付日：**2027 年至 2029 年每年的 3 月 18 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 2027 年 3 月 18 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）。

**(二十四) 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。

**(二十五) 认购与托管：**本期债券为实名制记账式企业债券，机构投资者在主承销商设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管，在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

**(二十六) 债券担保：**本期债券由嵊州市投资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。

**(二十八) 债权代理人：**财通证券股份有限公司。



**（二十九）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。

**（三十）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、发行安排

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。

#### （一）簿记建档安排

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

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，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售的部分由中央国债登记公司托管记载，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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券主承销商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。

本期债券通过上海证券交易所发行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结算有限责任公司的《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结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查询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。

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。证券账户卡复印件认购本期债券。

### （三）上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快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，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 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，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第 5、6、7 年末分别按债券发行总额 30%、30%、40%的比例偿还债券本金。最后三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。本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 3 月 18 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 2023 年至 2027 年每年的 3 月 18 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）。

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 2027 年至 2029 年每年的 3 月 18 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 2027 年 3 月 18 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）。

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，在经国家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）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) 凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视同认可财通证券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《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。

### 第三条 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人民币 9 亿元，其中 7 亿元用于嵊州市高铁新城综合管廊建设项目，2 亿元用于补充公司营运资金。

本期债券募集资金用途具体情况如下：

单位：万元、%

序号	募集资金投向	项目总投资	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	嵊州市高铁新城综合管廊建设项目	106,570.00	70,000.00	77.78	65.68
2	补充流动资金	/	20,000.00	22.22	/
	合计	<b>106,570.00</b>	<b>90,000.00</b>	<b>100.00</b>	/

嵊州市高铁新城综合管廊建设项目项目资本金 36,570 万元，占总投资比例为 34.32%，为自有资金；其他 70,000 万元通过发行本次企业债券落实。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》（2019 年本）鼓励类。

二、募集资金用于募投项目的基本情况详见本期债券《募集说明书》

三、募集资金使用计划和管理制度详见本期债券《募集说明书》

四、本次债券的偿债保障措施详见本期债券《募集说明书》

五、发行人承诺详见本期债券《募集说明书》

## 第四条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

名称：嵊州市城南建设投资有限公司

住所：嵊州市三江街道领带园四路 11 号

成立时间：2005 年 3 月 16 日

法定代表人：金甜甜

注册资本：9,000.00 万元人民币

信息披露负责人：吕满芳

电话：0575-83351611

传真：0575-83273995

统一社会信用代码：91330683771937686C

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：城南新区内城市建设和基础设施投资、房地产开发、土地开发利用；物业管理；房屋租赁；销售：建筑材料、装饰材料（不含砂石、不含危险化学品）、机械设备。

嵊州市城南建设投资有限公司是经嵊州市人民政府批准设立，并授权对嵊州市城南新区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，主要承担了嵊州市城南新区城市基础设施建设和土地整理开发的核心任务，是嵊州市人民政府重点构建的政府投资实施主体、重大项目建设和城市基础设施运营主体。

截至 2020 年末，发行人经审计的资产总计 1,726,880.70 万元，负债总额 907,343.91 万元，所有者权益合计 819,536.79 万元，资产负债率为 52.54%。2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 7,003.46 万元、9,014.45 万元和 9,108.98 万元；分别实现归属于母公司所有者的净利润 6,207.13 万元、5,153.37 万元和 5,548.54 万元。

截至本募集说明书出具日，发行人及其合并范围内子公司不存在重大违法违规和重大诉讼事项，也不存在因违法违规行为受到相关主管机关重大处罚的情形。

二、发行人历史沿革详见本期债券《募集说明书》

三、发行人控股股东及实际控制人情况详见本期债券《募集说明书》

四、重要权益投资情况详见本期债券《募集说明书》

五、发行人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、发行人主要业务情况

发行人是经嵊州市人民政府批准设立，并授权对嵊州市城南新区国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有企业，承担着嵊州市城南新区城市基础设施建设、土地开发整理等职能，是嵊州市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。城南新区是嵊州市行政中心、文化中心和大型商业



金融中心、经济中心，亦是嵊州市政府所在地，辖区面积 28 平方公里，发行人在该区域的基础设施和土地开发业务中具有垄断地位。公司自成立以来一直得到嵊州市人民政府的大力支持，未来随着嵊州市核心区域的南移，发行人继续肩负建设嵊州高铁新区的重任，其经营将面临着良好的发展机遇和发展前景。

### （一）发行人主营业务情况

2018-2020 年度，发行人营业总收入分别为 7,003.46 万元、9,014.45 万元和 9,108.98 万元。报告期内，发行人主营业务涵盖受托代建、房屋销售、土地出让和物业出租四大板块，各业务板块收入及占比情况如下表所示：

单位：万元，%

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
受托代建	-	-	8,950.66	99.29	-	-
房屋销售	5,875.29	64.50	-	-	806.37	11.51
土地出让	-	-	-	-	6,171.23	88.12
物业出租	2,373.32	26.05	-	-	-	-
其他	860.38	9.45	63.79	0.71	25.86	0.37
合计	<b>9,108.98</b>	<b>100.00</b>	<b>9,014.45</b>	<b>100.00</b>	<b>7,003.46</b>	<b>100.00</b>

发行人 2020 年度各业务板块收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
房屋销售	5,875.29	5,724.53	150.76	2.57
物业出租	2,373.32	-	2,373.32	100.00
其他	860.38	-	860.38	100.00
合计/综合毛利率	<b>9,108.98</b>	<b>5,724.53</b>	<b>3,384.45</b>	<b>37.16</b>

发行人 2019 年度各业务板块收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

项目	收入	成本	毛利润	毛利率
受托代建	8,950.66	8,158.56	792.09	8.85
其他	63.79	-	63.79	100.00
<b>合计/综合毛利率</b>	<b>9,014.45</b>	<b>8,158.56</b>	<b>855.89</b>	<b>9.49</b>

发行人 2018 年度各业务板块收入、成本和利润情况如下：

单位：万元，%

项目	收入	成本	毛利润	毛利率
房屋销售	806.37	746.72	59.65	7.40
土地出让	6,171.23	9,257.97	-3,086.75	-50.02
其他	25.86	0.76	25.10	97.06
<b>合计/综合毛利率</b>	<b>7,003.46</b>	<b>10,005.46</b>	<b>-3,002.00</b>	<b>-42.86</b>

注：发行人报告期内的土地出让收入系其自身从事土地开发整理业务而产生的收入。

2018-2020 年度，发行人实现主营业务收入分别为 7,003.46 万元、9,014.45 万元和 9,108.98 万元，主要来源分别为土地开发整理、基础设施工程建设和房屋销售业务，收入结构具有一定波动性。

2018 年度实现的业务收入主要来自于土地出让收入和房屋拍卖所得住房款，发行人土地开发整理收入主要集中于 2018 年，主要受嵊州市政府对城南区块土地整理规划和出让指标的影响，城南片区作为嵊州市核心旧城区块，其土地整理拆迁工作以浙江省重点项目城中村改造项目进行实施，后续城南区域整理开发的地块需求较少。发行人 2018 年度实现土地整理收入 6,171.23 万元，毛利率为-50.02%，主要受政府招商引资需要以低于土地成本价进行出让，导致土地出让业务收入低于成本，亏损部分以政府补助实现平衡。

2019 年度，发行人实现主营业务收入 8,950.00 万元，主要来源于受托代建业务，2020 年度尚未实现受托代建收入主要系当年管委会体制的调整对完工项目结算周期的影响所致。

2020 年度，发行人实现营业收入 9,108.98 万元，主要来自于房屋销售收入和物业出租收入。其中，房屋销售主要来源于尚望名苑安置房销售收入；同时新增物业出租业务收入 2,373.32 万元，该业务具有相对稳定性。2020 年度，发行人综合毛利率为 37.16%，较 2019 年度显著提高，主要系房屋出租利润率较高所致。因此，2018-2020 年度，发行人综合毛利率分别为 -42.86%、9.49%和 37.16%，受收入构成变动影响，毛利率波动较大。

总体来看，发行人报告期内营业收入结构波动较大、收入和净利润规模相对比较稳定。

## （二）发行人主营业务经营模式

### 1. 受托代建业务

自成立以来，发行人承担了嵊州市核心主城区城南新区的多项基础设施配套工程，涉及项目类型有城中村改造、道路、桥梁的延伸改造、河道治理、绿化维护及配套基础设施等。随着嵊州核心区域的南移，发行人承接的工程范围有原城南新区逐步扩大到高铁新区范围；同时，根据《中共嵊州市委、嵊州市人民政府关于调整完善嵊州市高铁新城管理体制机制的实施意见》（嵊市委发[2020]23 号），发行人的监管机构于 2020 年 5 月由原城南新区管委会变更为高铁新城管委会（原城南新区管委会撤销）。

#### （1）业务模式

目前，发行人负责承接的城市基础设施和市政公用事业项目主要受高铁新城管委会委托，并以受托代建的形式开展。根据双方签署的《基础设施项目委托代建框架性协议》的相关约定，发行人对高铁新

城范围内的市政基建项目进行自主筹资和建设，对项目建设过程中的工程质量和进度进行监控和管理，并进行全过程代建；工程竣工验收后，高铁新城管委会在框架协议约定的基础上根据单个项目情况明确代建费率和支付方式；同时，原发行人承接的城南新区在建和已完工项目未来逐步移交高铁新城管委会管辖并进行后续结算。

资金来源方面，项目建设投入资金主要由公司通过市场化方式进行融资，融资费用计入项目建设投资成本，最终由委托方承担。部分项目有财政配套资金。

资金结算方面，工程竣工验收后，委托主体以有偿模式向公司支付代建资金，代建资金包括工程概算的工程成本、工程管理费以及建设期利息。代建资金的支付方式可视具体情况一次性支付或分期支付。工程代建管理费原则上不低于 10%。

## （2）会计处理

报告期内，发行人受托代建工程的会计处理方式如下：

前期成本发生时：借：在建工程-受托代建项目，贷：银行存款；

项目完工后：借：其他非流动资产-受托代建项目，贷：在建工程-受托代建项目；

签署结算单时：借：存货-受托代建项目，贷：其他非流动资产-工程项目；

竣工决算，收到代建费时：借：主营业成本，贷：存货-受托代建项目；借：银行存款或应收账款，贷：主营业务收入。

## （3）业务开展情况

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现委托代建基础设施业务收入 0 万元、8,950.66 万元和 0 万元。

2018-2020 年度，发行人确认的受托代建收入情况如下：

单位：亿元

年份	项目名称	建设期间	工程代建收入	工程代建成本	代建费率
2019 年度	国资大楼装饰工程	2012.1-2013.1	8,950.66	8,158.56	9.71%
合计		-	<b>8,950.66</b>	<b>8,158.56</b>	<b>9.71%</b>

截至2020年末，发行人主要已完工的受托代建项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	建设期间	回款期间	已投资	是否签订协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年拟回款计划		
									2021年	2022年	2023年
1	南田大桥	2.10	2017.3-2019.11	2021-2024	2.10	是	2.31	-	0.92	0.46	0.46
2	南马路桥工程	1.62	2012.1-2015.8	2021-2023	1.62	是	1.78	-	0.89	0.53	0.36
3	嵊新连接线工程	1.12	2017.1-2018.2	2021-2023	1.12	是	1.23	-	0.49	0.37	0.37
4	嵊州市综合档案馆、1601人防工程及民防公共安全教育中心工程	1.07	2017.8-2018.8	2021-2023	1.07	是	1.18	-	0.47	0.35	0.35
5	工业园区（C区）市政工程（一期）	0.96	2015.9-2016.12	2021-2022	0.96	是	1.06	-	0.63	0.42	-
6	美妙3公里滨江公园工程	0.70	2016.7-2017.7	2021-2022	0.70	是	0.77	-	0.46	0.31	-
7	南马路桥梁工程	0.61	2012.1-2015.8	2021	0.61	是	0.67	-	0.67	-	-
8	嵊州市上杨西港区块配套道路工程	0.57	2012.1-2017.12	2021	0.57	是	0.63	-	0.63	-	-
9	嵊州市城南新区核心区块排水系统改造工程	0.56	2012.1-2016.9	2021	0.56	是	0.62	-	0.62	-	-

序号	项目名称	总投资	建设期间	回款期间	已投资	是否签订协议	拟回款金额	已回款金额	未来三年拟回款计划		
									2021年	2022年	2023年
10	环堤路市政工程	0.51	2018.6-2018.12	2022	0.51	是	0.56	-	-	0.56	-
合计		<b>9.82</b>	-	-	<b>9.82</b>	-	<b>10.80</b>	-	<b>5.79</b>	<b>3.01</b>	<b>1.54</b>

截至2020年末，发行人主要的在建项目具体情况如下：

单位：万元

序号	工程名称	拟投资总额	已投资额	是否签署协议	拟完工时间	结算计划
1	城中村改造工程 <sup>1</sup>	/	606,290.44	是	/	验收后结算
2	高铁工程项目	134,400.00	65,759.24	是	2023年	验收后结算
3	供电基础设施工程	41,564.80	25,464.46	是	2021年	验收后结算
4	风情美食街工程	9,882.00	7,352.06	是	2021年	验收后结算
5	110KV 雅新 1460 雅爱 1461 线 5#-18#工程	7,151.58	6,663.23	是	2021年	验收后结算
6	三江工业园区（C区）市政工程（三期）	15,122.00	921.11	是	2022年	验收后结算
7	嵊州市档案馆二期工程	2,048.29	702.18	是	2021年	验收后结算
8	嵊州市青少年综合实践活动中心扩建工程	3,077.00	692.03	是	2021年	验收后结算
合计		-	<b>713,844.75</b>	-	-	-

注1：城中村改造项目是浙江省统一推进的重点项目工程，发行人主要负责拆迁工作和城中村改造工作，项目整体来看周期较长，公司每年根据省政府和绍兴市政府安排开展具体的城中村改造工作，因而无确定的建设周期和总投资规模。

截至 2020 年末，发行人主要拟建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资	未来投资支出计划		
			2021 年	2022 年	2023 年
1	嵊州市西港中小学建设工程	19,680.00	3,000.00	4,500.00	12,180.00
	合计	<b>19,680.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>4,500.00</b>	<b>12,180.00</b>

发行人不存在公益性业务，财预[2012]463 号文颁布后未违规签订 BT 建设项目，符合相关法律法规要求



## 2. 房屋销售业务

2019 年 12 月，为深化政府投融资改革，完善投资平台，做大做强国有资产，根据《嵊州市人民政府办公室关于同意国有资产无偿划拨的批复》（嵊政办批〔2019〕246 号），嵊州市政府无偿划拨嵊州市世贸路 66 号尚望名苑安置房、商铺等资产到发行人，资产注入后发行人对上述房产已办理产权证。2020 年度，发行人委托绍兴市拍卖中心有限责任公司对世贸路 66 号尚望名苑安置房向近期嵊州地区的拆迁安置户定向进行拍卖销售，竞买人按拍卖金额进行付款，竞买人全额付款或发行人已交房则根据其缴款金额确认为主营业务收入，未转移产权但缴纳部分房款则计入预收账款。截至 2020 年末，尚望名苑安置房共 222 套，其中已拍卖 160 套，其中确认收入 63 套，待确认收入 97 套，后续将根据交房及付款实际情况确认收入。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现房屋销售收入 806.37 万元、0 万元和 5,875.29 万元，占营业收入的比重为 11.51%、0.00%及 64.50%。2020 年度，发行人房屋销售业务主要来源于尚望名苑安置房销售收入。

截至 2020 年末，发行人无在建和拟建的安置房项目。

## 3. 物业出租业务

2019 年 12 月，为了增强公司资产实力，嵊州市人民政府办公室出具《关于同意国有资产无偿划拨的批复》（嵊政办批[2019]246 号），向公司注入价值合计为 202,365.73 万元的房产。发行人将其中 7 处

建筑物用作对外出租，并与嵊州市机关服务有限公司签订《房屋出租合同》，约定将相关房屋对外出租并按年收取租金费用。截至 2020 年末，发行人对外出租资产明细情况如下所示：

单位：平方米、万元

序号	土地证编号	土地位置	面积	租赁期限	客户名称	年租金
1	浙（2019）嵊州市不动产权第 0095705 号	丹桂路 666 号	148,477.69	2020.1-2022.12	嵊州市机关服务有限公司	2,379.76
2	浙（2019）嵊州市不动产权第 0095876 号	官河路 566 号	61,689.71	2020.1-2022.12	嵊州市机关服务有限公司	
3	浙（2019）嵊州市不动产权第 0095703 号	新七路 555 号	59,258.30	2020.1-2022.12	嵊州市机关服务有限公司	
4	浙（2019）嵊州市不动产权第 0095699 号	四海路 1320 号	11,302.65	2020.1-2022.12	嵊州市机关服务有限公司	
5	浙（2019）嵊州市不动产权第 0095702 号	贵门乡贵门村 318 号	4,612.12	2020.1-2022.12	嵊州市机关服务有限公司	
6	浙（2019）嵊州市不动产权第 0095651 号	花田村 699 号	775.81	2020.1-2022.12	嵊州市机关服务有限公司	
7	浙（2019）嵊州市不动产权第 0095655 号	东郭村 709 号	794.06	2020.1-2022.12	嵊州市机关服务有限公司	
合计		-	<b>286,910.34</b>	-	-	<b>2,379.76</b>

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现物业出租业务收入 0 万元、0 万元和 2,373.32 万元，占营业收入的比重为 0.00%、0.00%和 26.05%。

### （三）发行人所在行业情况

#### 1. 城市基础设施建设行业现状和前景

##### （1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是整个国民经济水平在城市中的

集中体现。城市基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。不断建设和完善城市基础设施，对于改善城市投融资环境、提高全社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自 1998 年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，全年全社会固定资产投资由 2000 年的 26,222 亿元增长到 2020 年的 527,270 亿元。同时，各地地方政府也纷纷响应国家号召，出台了许多相应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

根据《中华人民共和国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年末，我国城镇化率超过 60%。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。

因此，城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年

规划纲要》明确指出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

## （2）嵊州市城市基础设施建设行业现状和前景

嵊州市地处浙江省东部，隶属绍兴市，北靠杭州，东邻宁波，属长江三角洲经济区，是全国第一批经济开放县（市）。全市总面积 1789 平方公里，下辖 4 个街道、11 个乡镇，总人口 72.87 万。

根据《2021 年嵊州市政府工作报告》，2020 年，嵊州市成功创建为全国文明城市、国家卫生城市、国家园林城市、省“无违建县(市)”和省生态文明建设示范县(市)。城市有机更新加快推进，完成 60 个城中村 390 万平方米区块拆改，改造提升旧住宅区 135 万平方米，拆除违章建筑 1355 万平方米。现代新城形象凸显，“诗画剡溪”“美妙三公里”相继投用，越剧小镇、艇湖城市公园开园迎客，城南核心区基本建成，市区主要道路和城市立面提升改造基本完成，新建绿道 120 多公里。城市格局全面打开，综合交通实现飞跃，完成交通投资 244.7 亿元，是“十二五”的 12 倍。顺利完成镇村两级行政区划调整，小城镇环境综合整治三年任务两年完成，全面实施城乡供排水一体化，乡镇水厂全部实行统管联供，提升改造农村道路 980 公里，创建“五星 3A”村 215 个、五星和美社区 17 个，农房登记发证数和覆盖率位居全

省前列，新改建 35 千伏及以下电力线路 1920 公里。高标准完成第一轮中央环保督察整改，“五水共治”取得实效，成功夺取“大禹鼎”。我市被确定为浙东唐诗之路核心区，获评中国小吃文化名城、世界著名茶乡。

2020 年，嵊州市将加快高铁新城开发建设，按照“一区引领、四区联动”模式，联合开发丽湖、小碓、越剧小镇等板块，基本建成站前核心区，启动丽湖大道、小碓桥及小碓区块市政配套项目，开元名都大酒店主体结顶，城市阳台基本建成，加快成为首位度最高的现代新城活力区。积极推进未来社区建设省级试点，完成白莲堂社区房屋拆迁。推动城市有机更新，完成城中村改造 25 万平方米，提升改造老旧小区 27 万平方米。实施夜景亮化工程，基本完成官河南路、三江两岸等城市重点区域亮化提升。支持建筑业做大做强，鼓励创优夺杯，推进绿色建筑和新型建筑工业化发展，重塑“建筑之乡”品牌。

总体看来，随着嵊州市社会经济的全面发展，嵊州市城市基础设施建设行业具有广阔的发展空间。

## 2. 土地开发整理行业

### （1）我国土地开发整理行业的发展现状和前景

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。

总体来看，在国家城镇化建设政策指引和市场供需的作用下，土地整理开发依然能保持持续稳定的发展，为城镇化建设提供足够的发展动力。随着我国国民经济的持续增长和城镇化水平的不断提高，土地开发与整理行业面临着较好的发展空间和机遇。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率，在现有土地的基础上，控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展的方向发展。

## （2）嵊州市土地开发整理行业的发展现状和前景

在社会经济水平迅猛发展的形势下，嵊州市城市基础设施建设规模的持续增长将带动嵊州市土地开发整理业务的快速发展，未来，嵊

州市政府将进一步深化国土资源管理体制变革，转变经济发展方式，调整优化经济结构，科学规划用地，着力内涵挖潜，实现城市发展与产业集聚、人口集聚的良性互动。总体来看，土地开发整理行业在嵊州市具有良好的发展前景。

#### （四）发行人在行业中的地位和竞争优势

##### 1. 发行人在行业中的地位

嵊州市内其他城市基础设施建设企业主要包括嵊州市投资控股有限公司、嵊州市城市建设投资发展集团有限公司、嵊州市交通投资发展集团有限公司和嵊州市经济开发区投资有限公司共 4 家。截至 2020 年末，上述 4 家公司的主要财务信息如下表所示：

单位：亿元、%

公司简称	总资产	净资产	资产负债率	营业收入	净利润	主体评级
嵊州市投资控股有限公司	1,049.59	433.57	58.69	20.97	2.28	AA+
嵊州市城市建设投资发展集团有限公司	594.92	267.41	55.05	11.04	1.98	AA
嵊州市交通投资发展集团有限公司	233.76	119.06	49.07	7.03	1.50	AA
嵊州市经济开发区投资有限公司	182.76	91.36	50.01	3.02	0.65	AA

从业务职能来说，嵊州市投资控股有限公司为嵊州市最主要的国有资产投资建设和运营主体，核心一级子公司包括嵊州市城市建设投资发展集团有限公司、嵊州市交通投资发展有限公司和嵊州市经济开发区投资有限公司，实际控制人均为嵊州市财政局（嵊州市人民政府国有资产监督管理办公室）。其中，嵊州城投主要负责嵊州市公用事业运营和市政类基础设施建设开发；嵊州交投负责嵊州市交通类基础设施建设、道路养护和砂石销售等市场化业务；嵊州经开投资主要系嵊州市经济开发区的建设和运营主体。

总体来看，嵊州市主要的城市基础设施建设企业所经营的业务内容清晰、范围明确。发行人目前为嵊州市城市建设投资发展集团有限公司下属核心一级子公司，也是嵊州城投下属子公司中唯一具备 AA 评级的城投企业，其作为嵊州市城南新区基础设施投资建设运营的重要主体，在嵊州市城南新区的基础设施、土地开发行业中处于区域垄断地位，公司自成立以来一直得到嵊州市人民政府的大力支持。未来随着嵊州市核心南移，发行人肩负建设嵊州市高铁新城的重任，发行人的经营将面临着良好的发展机遇和发展前景。

## 2. 发行人竞争优势

### (1) 区域位置优势

浙江省是我国经济最具活力的地区之一，历年经济总量均居全国前列。发行人所在地嵊州市位于浙江东部、曹娥江上游，是中国第一批沿海开放县（市）。嵊州区位条件优越，交通便捷，处在杭州、宁波、温州、金华四城市的交通对角线上，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，上三高速、甬金高速、104 国道和 37 省道嵊义线贯穿全境，县乡公路四通八达，距上海市仅有两个半小时车程。2017 年，甬金铁路在奉化正式开工，预计 2022 年完工。2017 年，杭绍台高铁正式开工，预计 2021 年完工。届时，嵊州将实现铁路梦。

### (2) 区域经济优势

嵊州市经济总量一直保持高速增长。根据《2021 年嵊州市政府工作报告》，2020 年全市地区生产总值 601.27 亿元，五年年均增长 6.5%；五年完成固定资产投资 1232.68 亿元，年均增长 8.9%。



2016年、2017年、2018年、2019年以及2020年，嵊州市财政总收入分别为48.78亿元、60.28亿元、69.32亿元、69.67亿元和71.46亿元，五年年均增长8.8%。2016年、2017年、2018年、2019年和2020年，嵊州市公共财政预算收入分别为32.01亿元、38.02亿元、45.49亿元、45.76亿元和45.82亿元，五年年均增长9.5%。嵊州市雄厚且快速增长的财政实力为推动地区经济社会全面发展提供了有力保障。

### （3）地方政府支持优势

嵊州市城南建设投资有限公司是成立于2005年3月的国有独资公司，经嵊州市人民政府批准设立，并授权对嵊州市城南新区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，承担着嵊州市城南新区城市基础设施建设、土地开发整理的重任，是嵊州市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。

2018年度、2019年度和2020年度，发行人收到的政府补助金额分别为5,000.00万元、2,000.00万元和0万元。其政府补贴内容和公司承担的基础设施业务相关，具有相对持续性和稳定性。预计未来随着嵊州市高铁新城的不断深入发展，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，为本期债券本息偿付资金的提供重要资金保障。

### （五）发行人地域情况

嵊州市隶属于浙江省，地处浙江东部，北靠杭州，东邻宁波，属长江三角洲经济区，是全国第一批沿海经济开放县（市）。全市总面积1789平方公里。2020年，全市辖21个乡镇（街道）、452个行政

村、29个社区，户籍总人口为71.96万，流动人口8.6万。

2018年、2019年以及2020年，嵊州市地区生产总值分别为560.65亿元、589.15亿元和601.27亿元，增速分别为8.0%、6.3%和2.7%，其中2020年地区生产总值增速在疫情的影响下较上年有所放缓。2018-2020年，嵊州市主要经济指标及增速如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
生产总值	601.27	2.70	589.15	6.30	560.65	8.00
第一产业增加值	42.02	2.10	39.19	2.30	36.62	2.30
第二产业增加值	259.37	-1.20	283.67	6.50	272.16	7.90
第三产业增加值	299.88	7.60	266.28	6.60	251.87	9.10
工业增加值	222.28	0.20	243.43	7.50	245.30	8.50
固定资产投资	202.02	-7.90	233.83	2.50	228.20	17.00
城镇居民人均可支配收入（元）	63,748.00	4.00	61,271.00	8.70	56,360.00	8.30
社会消费品零售总额	266.74	-22.72	345.17	9.50	315.23	10.80
三次产业结构比例	<b>7.0:43.1:49.9</b>		<b>6.7:48.1:45.2</b>		<b>6.6:48.8:44.6</b>	

2016年、2017年、2018年、2019年以及2020年，嵊州市财政总收入分别为48.78亿元、60.28亿元、69.32亿元、69.67亿元和71.46亿元，其中2016-2020年五年年均增速8.8%；嵊州市公共财政预算收入分别为32.01亿元、38.02亿元、45.49亿元、45.76和45.82亿元，其中2016-2020年五年年均增速9.5%。嵊州市雄厚且快速增长的财政实力为推动地区经济社会全面发展提供了有力保障。2018-2020年，嵊州市的可支配财政收入和财政支出情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2020年	2019年	2018年
可支配财政收入	<b>157.47</b>	<b>155.78</b>	<b>104.30</b>
（一）公共财政预算收入	45.82	45.76	45.49
其中：税收收入	34.34	35.04	37.08
（二）政府性基金收入	111.65	110.02	58.81

项目	2020 年	2019 年	2018 年
财政支出	201.61	180.89	117.81
（一）公共财政预算支出	72.18	75.95	61.01
（二）政府性基金支出	129.43	104.94	56.80
公共财政预算收入/公共财政预算支出	63.48%	60.25%	74.56%

嵊州区区位优势明显，嵊州属浙江省“一小时经济圈”，位于杭州、宁波、温州、金义四大都市圈的十字交叉点上，是义甬舟开放大通道的中心节点城市，上三高速、甬金高速在这里交汇，目前，围绕“打通二二三四、建设大交通”的目标，杭绍台高铁、金甬铁路、杭绍台高速公路、527 国道嵊州段、500 吨级的曹娥江航道等重要交通工程都已开工建设，到“十三五”末，嵊州市将有两条铁路、三条高速、两条国道，两个高铁客运站、一个铁路货运站，加上公路、铁路、航运的连接联运，加上嵊新协同发展战略的深入推进，嵊州将打造成为浙东地区重要的交通枢纽型城市。

嵊州市工业发达，嵊州是中国领带之乡、厨具之都、电声零件之都，现已形成领带服装、电器厨具、机械电机三大产业集群。是全球最大的领带生产加工、批发销售和外贸出口基地，拥有领带生产企业 2000 余家，年产领带 3 亿多条，约占全国 90%、世界 60%，被列入省（领带）产业集群跨境电子商务发展试点县市；电器厨具产业生产企业 500 多家，是扬声器配件、液晶电视机国内行业冠军，西门子、海尔、美的等多家国内外家电企业都在嵊州贴牌生产；是全球最大的集成灶生产基地，有厨具企业近 450 家，年产燃气灶 550 万台，约占全国 30%，形成了“集成灶、嵊州造”的品牌优势；是中国最大的电声零配件生产基地，其中音盆产量约占全国 80%；是“中国小功率电机生产基地”、粉碎设备生产基地和全国三大链轮出口基地之一，机械电机产业生产企业近 2000 家，微电机年产量 3000 万台以上，涵盖

高效节能电机、特种电机等 1000 多个品种。

## 第五条 发行人财务情况

### 一、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。发行人财务报表以持续经营假设为基础，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》及具体会计准则、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编制。

#### （二）财务报告的审计情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年12月31日、2019年12月31日和2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度、2019年度和2020年度的合并及母公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的《审计报告》（会审字[2019]0134号）、标准无保留意见的《审计报告》（容诚审字[2020]310Z0005号）及标准无保留意见的《审计报告》（容诚审字[2021]310Z0004号）。

如无特别说明，本节的财务数据均引自于上述经审计的财务报告。投资者如需进一步了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人上述完整的经审计的财务报告。以上文件已分别置备于发行人和主承销商处供投资者查询。为完整反映发行人的实际经营状况和财务实力，在本节中，对发行人的财务状况分析以合并财务报告的财务数据为主。

(三) 重大会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项详见本期债券《募集说明书》

(四) 合并报表范围的变化情况详见本期债券《募集说明书》

## 二、最近三年的财务会计信息及主要财务指标

(一) 最近三年的财务报表详见本期债券《募集说明书》

(二) 主要财务数据及财务指标

### 1. 发行人最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
<b>资产负债表项目</b>			
资产总计	1,726,880.70	1,168,218.10	880,773.39
其中：流动资产	486,444.51	311,356.47	131,643.02
负债合计	907,343.91	543,723.35	338,623.54
其中：流动负债	508,866.13	416,489.02	315,779.54
所有者权益合计	819,536.79	624,494.75	542,149.85
<b>利润表项目</b>			
营业收入	9,108.98	9,014.45	7,003.46
营业成本	5,724.53	8,158.56	10,005.46
补贴收入	-	2,000.00	5,000.00
利润总额	7,071.06	5,150.42	6,207.13
净利润	5,548.54	5,150.42	6,207.13
<b>现金流量表项目</b>			
经营活动产生的现金流量净额	-116,250.88	-72,736.02	21,278.11
投资活动产生的现金流量净额	-326,004.58	-141,258.65	-70,849.57
筹资活动产生的现金流量净额	469,834.88	233,266.39	54,916.66
期末现金及现金等价物余额	56,878.06	29,298.64	10,026.92

### 2. 发行人最近三年主要财务指标

项 目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率	0.96	0.75	0.42
速动比率	0.47	0.43	0.36

项 目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产负债率 (%)	52.54	46.54	38.45
EBITDA 利息保障倍数	0.36	0.74	7.01
应收账款周转率	/	/	/
存货周转率	0.03	0.11	0.51
总资产周转率	0.01	0.01	0.01
净资产收益率 (%)	0.77	0.88	1.19
总资产收益率 (%)	0.38	0.50	0.75

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。

(三) 发行人财务分析详见本期债券《募集说明书》

(四) 资产负债结构分析详见本期债券《募集说明书》

三、发行人有息债务分析详见本期债券《募集说明书》

四、发行人关联方关系及往来情况详见本期债券《募集说明书》

五、发行人对外担保情况详见本期债券《募集说明书》

六、发行人受限资产情况详见本期债券《募集说明书》

七、其他重要事项详见本期债券《募集说明书》

## 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”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+，评级展望为稳定。

#### (一) 报告期历次主体评级

在报告期内，发行人历次主体评级始终为 AA 未有变化，发行人信用状况较为稳定。

#### (二) 信用评级结论及标识所表示的涵义

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）评级报告揭示的主要优势及风险

#### 1. 主要优势

（1）外部环境的优势。嵊州市民营经济发达，规上工业体量逐年增长，为嵊州南投业务开展提供了良好的外部环境。

（2）政府及股东支持力度大。嵊州南投是嵊州市重要的基础设施建设主体之一，原主要负责城南新区的开发建设，随着高铁新城区的成立，将主要负责高铁新城区的开发建设，持续得到政府和股东在业务及资金等方面的支持。

（3）资本实力不断增强。近年来公司持续获得政府注入资金及资产，权益资本不断增厚，资本实力进一步增强。

（4）增信安排。本期债券由嵊州投控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。

#### 2. 主要风险

（1）经营收入及盈利稳定性欠佳。嵊州南投近年来收入来源变动较大，且非经常性损益对盈利影响较大，经营收入及盈利稳定性有待增强。

（2）债务负担加重。近年来嵊州南投融资力度不断加大，刚性债务规模增长较快，偿债压力明显增大。

（3）资金周转压力。嵊州南投基建项目垫资款项较大，结算进

度滞后，且自营项目未来收益存在不确定性，持续面临资金周转压力。

(4) 资产流动性欠佳。嵊州南投资产主要集中于项目投入、外部占款和土地资产等，资产流动性欠佳。

(5) 外部占款回收风险。嵊州南投部分款项被当地企事业单位占用，存在一定的资金回收风险。

(6) 对外担保风险。嵊州南投对外担保规模较大，主要对象为嵊州市属企业，不利于财务风险的控制。

(7) 募投项目运营风险。受建设及运营过程中存在的不确定因素影响，本期债券募投项目经营收益存在不达预期风险。

#### (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）公司获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人在各贷款银行的资信情况良好，与多家大型银行一直保持长期稳定的业务关系，间接融资能力较强。截至 2021 年 9 月末，公司获得各银行授信额度合计 40.30 亿元，已使用授信额度 26.45 亿元，剩余授信额度 13.85 亿元。

截至 2021 年 9 月末，发行人的授信及使用情况明细如下：

单位：万元

序号	授信银行	授信总额	已使用授信额度	剩余授信额度
1	南京银行杭州分行	100,000.00	-	100,000.00
2	绍兴银行嵊州支行	70,300.00	70,300.00	-
3	温州银行杭州分行	44,000.00	24,000.00	20,000.00
4	嘉兴银行绍兴分行	20,000.00	20,000.00	-
5	稠州银行绍兴分行	20,000.00	20,000.00	-
6	杭州联合银行	5,000.00	5,000.00	-
7	余杭农村商业银行	15,000.00	15,000.00	-
8	农商行嵊州支行	1,200.00	1,200.00	-
9	渤海银行	5,000.00	5,000.00	-
10	民生银行嵊州支行	2,500.00	2,000.00	500.00
11	中信银行嵊州支行	20,000.00	13,000.00	7,000.00
12	光大银行绍兴分行	10,000.00	10,000.00	-
13	江苏银行杭州分行	50,000.00	39,000.00	11,000.00
14	杭州银行绍兴分行	30,000.00	30,000.00	-
15	浙商银行嵊州支行	10,000.00	10,000.00	-
合计		403,000.00	264,500.00	138,500.00

## （二）发行人及主要子公司债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在公司债券或其他债务违约（含银行贷款违约）或延期支付本息的情形。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

截至2021年9月末，发行人已发行尚未兑付的债券、其他债务融资工具情况如下表：

单位：亿元，%

债券代码	证券简称	起息日	到期日	票面利率	债券余额	债券类型
162123.SH	19 嵊南 01	2019-09-11	2026-09-11	6.60	7.60	私募债
162874.SH	20 嵊南 01	2020-01-10	2027-01-10	6.00	9.40	私募债
167837.SH	20 嵊南 02	2020-10-09	2023-10-09	4.90	4.40	私募债
178308.SH	21 嵊南 01	2021-04-13	2024-04-13	4.75	8.60	私募债
032100615.IB	21 嵊州城南 PPN001	2021-06-09	2026-06-09	4.60	5.00	定向工具
合计		-	-	-	<b>35.00</b>	-

除上述融资方式之外，发行人及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券，也没有逾期未兑付的公司债券、企业债券、中期票据及短期融资券。

## （四）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

## 第七条 担保情况

为保障为本次债券持有人的利益，嵊州市投资控股有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 一、担保人基本情况及业务情况

#### (一) 担保人基本情况

公司名称	嵊州市投资控股有限公司
公司住所	浙江省嵊州市三江街道领带园一路 403 号
法定代表人	谢岗
注册资本	30,000 万元人民币
经营范围	城市基础设施建设、社会公益事业及工业性项目投资、资产经营、房地产开发。

#### (二) 担保人财务情况

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产	10,495,938.57	7,078,116.37
净资产	4,335,686.87	3,041,363.97
归属于母公司所有者权益	4,316,812.18	3,014,724.96
资产负债率 (%)	58.69	57.03
流动比率	1.91	2.25
速动比率	0.96	1.20
营业总收入	209,738.79	134,108.00
利润总额	39,631.00	28,746.66
净利润	22,827.32	23,595.92
归属于母公司所有者的净利润	22,696.64	23,802.98
净资产收益率 (%)	0.62	0.99

#### (三) 担保人资信情况

根据 2020 年 3 月 6 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《嵊州市投资控股有限公司及其发行的 14 嵊州债与 17 嵊州债跟

踪评级报告》，担保人主体信用等级为AA+，表示担保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。

因此，担保人为本次债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

#### （四）担保人对外担保情况

截至2020年末，担保人对合并范围以外担保累计余额805,752.00万元，占同期净资产的比重为18.58%。截至2020年末嵊州市投资控股有限公司对外担保情况如下：

单位：万元

担保企业	被担保企业	担保期限	担保金额
嵊州市投资控股有限公司	嵊州市甘霖城镇建设投资有限公司	2016.6-2021.6	22,500.00
	嵊州省级高新技术产业园区三界新农村建设有限公司	2018.6-2021.1	19,000.00
	嵊州市城北建设投资发展有限公司	2017.4-2022.2	10,000.00
	嵊州市城北建设投资发展有限公司	2017.12-2021.10	10,000.00
	嵊州市城北建设投资发展有限公司	2019.7-2021.1	2,757.00
	嵊州市城北建设投资发展有限公司	2019.3-2022.3	20,000.00
	嵊州市城北建设投资发展有限公司	2019.3-2022.3	13,000.00
	嵊州市城北建设投资发展有限公司	2020.10-2021.10	6,750.00
	嵊州市国有资产经营管理有限公司	2020.6-2022.6	2,995.00
	绍兴市城市建设投资集团有限公司	2020.1-2021.1	10,000.00
	嵊州市城东新城建设发展有限公司	2016.5-2034.5	98,500.00
	嵊州市城东新城建设发展有限公司	2019.3-2021.3	18,000.00
	嵊州市城东新城建设发展有限公司	2020.12-2021.12	10,000.00
	嵊州市城东新城建设发展有限公司	2020.1-2021.1	6,200.00
	嵊州市城东新城建设发展有限公司	2018.6-2023.6	8,000.00
	嵊州市城东新城建设发展有限公司	2018.9-2021.9	43,500.00
嵊州市城南城中村改造有限公司	2015.7-2023.7	168,000.00	
嵊州市城市建设投资发展集团有限公司	嵊州市新农村建设有限公司	2016.7-2028.7	60,000.00
	嵊州市城北建设投资发展有限公司	2020.8-2022.8	8,000.00
	嵊州市城北建设投资发展有限公司	2020.12-2021.12	24,000.00
	嵊州市城南城中村改造有限公司	2020.12-2024.12	150,000.00
	嵊州市城东新城建设发展有限公司	2020.12-2023.12	21,000.00

担保企业	被担保企业	担保期限	担保金额
嵊州市经济开发区投资有限公司	嵊州市城东新城建设发展有限公司	2017.1-2028.12	60,000.00
	嵊州市城东新城建设发展有限公司	2020.3-2021.3	7,550.00
嵊州市经济开发区东方投资有限公司	嵊州市城东新城建设发展有限公司	2020.4-2021.4	2,000.00
嵊州市交通发展有限公司	嵊州市城东建设新城建设发展有限公司	2020.2-2021.2	4,000.00
合计		/	805,752.00

截至2020年末，担保人不存在合并范围外信用类债券担保的情况。

### （五）担保人除发行人股权外主要资产

#### 1、担保人全资及控股子公司

截至2020年末，担保人纳入合并范围的下属子公司共98家。其中，具体情况如下表所示：

序号	子公司全称	级次	持股比例	
			直接	间接
1	嵊州市城市建设投资发展集团有限公司	一	100.00	-
2	嵊州市剡溪新农村建设有限公司	二	-	100.00
3	嵊州市公共自行车服务中心有限公司	二	--	100.00
4	嵊州市公共停车管理服务有限公司	二	-	100.00
5	嵊州市旧城改造有限公司	二	-	100.00
6	嵊州康克餐厨环保能源有限公司	二	-	100.00
7	嵊州市商旅投资发展集团有限公司	二	-	100.00
8	嵊州市瞻山风景旅游开发有限公司	三	-	100.00
9	嵊州市城北旅游集散中心有限公司	三	-	100.00
10	嵊州市山水文化旅游有限公司	三	-	100.00
11	嵊州市王羲之故居旅游区开发有限公司	三	-	100.00
12	嵊州市百丈飞瀑风景旅游管理有限公司	三	-	100.00
13	嵊州市艇湖经营管理有限公司	三	-	100.00
14	嵊州市市场发展有限公司	三	-	100.00
15	嵊州市公务用车服务有限公司	四	-	100.00
16	嵊州市国际会展中心发展有限公司	四	-	100.00
17	嵊州市中建投资开发有限公司	四	-	100.00
18	嵊州市益嘉配送有限公司	四	--	100.00
19	嵊州市益嘉网络科技有限公司	四		51.00

序号	子公司全称	级次	持股比例	
			直接	间接
20	嵊州市益嘉餐饮管理有限公司	五	-	100.00
21	嵊州市益嘉再生资源有限公司	四	-	100.00
22	嵊州市中国领带城投资发展有限公司	四	-	100.00
23	嵊州市物资再生有限公司	四	-	100.00
24	嵊州市奔康助残服务有限公司	四	-	100.00
25	嵊州市招商服务有限公司	四	-	100.00
26	嵊州市水务投资发展集团有限公司	二	-	100.00
27	嵊州市水务集团有限公司	三	-	100.00
28	嵊州市水联污泥处理有限公司	四	-	100.00
29	嵊州市丰泉水务发展有限公司	四	-	100.00
30	嵊州市上东自来水有限公司	四	-	100.00
31	嵊州市水联贸易有限公司	四	-	100.00
32	嵊州市昌州污水处理有限公司	四	-	55.00
33	嵊州市城市自来水有限公司	四	-	67.96
34	嵊州市排水管理有限公司	四	-	100.00
35	嵊州市水联管道承装有限公司	四	-	100.00
36	江苏库弗消防工程有限公司	五	-	100.00
37	嵊州市越州水务开发有限公司	四	-	100.00
38	嵊州市剡溪自来水有限公司	四	-	100.00
39	嵊州市水利水电发展有限公司	三	-	81.82
40	嵊州市艇湖枢纽开发有限公司	三	-	100.00
41	嵊州市黄泽江发展有限公司	三	-	100.00
42	嵊州市恒信市政建设养护有限公司	二	-	100.00
43	嵊州市鹿山物业管理有限公司	二	-	100.00
44	嵊州市养护建设有限公司	二	-	100.00
45	嵊州市环卫实业有限公司	二	-	100.00
46	嵊州市测绘设计有限公司	二	-	100.00
47	嵊州市城西建设投资有限公司	二	-	100.00
48	嵊州市崇仁新农村建设有限公司	二	-	100.00
49	嵊州黄泽新农村建设有限公司	二	-	100.00
50	嵊州市城投商贸有限公司	二	-	100.00
51	嵊州市西兴建设有限公司	二	-	100.00
52	嵊州市长乐镇新农村建设投资有限公司	二	-	100.00
53	嵊州市南库水利建设有限公司	三	-	100.00
54	嵊州市剡库自来水有限公司	三	-	100.00
55	嵊州市长乐镇长水污水处理有限公司	三	-	100.00
56	嵊州市城南建设投资有限公司	二	-	100.00



序号	子公司全称	级次	持股比例	
			直接	间接
57	嵊州市城南新区城市联合开发有限公司	三	-	100.00
58	嵊州市城南新城建设发展有限公司	三	-	100.00
59	嵊州市文辰企业管理有限公司	三	-	75.00
60	嵊州城南浙石油综合能源销售有限公司	三	-	49.00
61	嵊州市经济开发区投资有限公司	一	70.00	-
62	嵊州市经济开发区物业管理有限公司	二	-	100.00
63	嵊州市城市基础设施投资开发有限公司	二	-	100.00
64	嵊州市黄泽江水利综合整治有限公司	二	-	100.00
65	嵊州市眠牛弄电站有限公司	三	-	100.00
66	嵊州市丫叉坑水库电站有限公司	三	-	100.00
67	嵊州市经济开发区东方投资有限公司	二	-	100.00
68	嵊州市禹溪煤气有限公司	三	-	100.00
69	嵊州市煤气公司经营部	四	-	100.00
70	嵊州经济开发区新农村建设有限公司	二	-	100.00
71	嵊州市经济开发区艇湖新兴产业园建设有限公司	二	-	100.00
72	嵊州市东开光电有限公司	二	-	100.00
73	嵊州市文化发展有限公司	二	-	100.00
74	嵊州市高新技术发展有限公司	二	-	100.00
75	嵊州市土地经营发展有限公司	一	100.00	-
76	嵊州市交通发展有限公司	一	100.00	-
77	嵊州市汇通实业有限公司	二	-	100.00
78	嵊州市盛通交通建设咨询有限公司	二	-	100.00
79	浙江省嵊州市神龙交通设计有限公司	三	-	100.00
80	嵊州市一达公路养护工程有限公司	二	-	100.00
81	嵊州市交通资产管理有限公司	二	-	100.00
82	嵊州市交通投资开发有限公司	二	-	100.00
83	嵊州市公共交通有限公司	二	-	100.00
84	嵊州市砂石资源管理有限公司	二	-	100.00
85	嵊州市中石化国资油气站建设发展有限公司	二	-	50.00
86	嵊州市广电信息网络有限公司	二	-	100.00
87	嵊州市光大传播有限公司	三	-	100.00
88	嵊州宾馆有限公司	二	-	100.00
89	嵊州市天伦园开发有限公司	二	-	100.00
90	浙江嵊兴交通建材有限公司	二	-	51.00
91	嵊州市交投劳务服务有限公司	二	-	100.00
92	嵊州市砂石资源处置服务有限公司	二	-	100.00
93	嵊州市城市改造投资有限公司	一	100.00	-

序号	子公司全称	级次	持股比例	
			直接	间接
94	嵊州市惠民融资担保有限公司	一	100.00	-
95	嵊州市财务开发有限公司	一	100.00	-
96	嵊州市产业发展投资有限公司	二	30.00	70.00
97	嵊州市大地造地有限公司	三	-	65.74
98	嵊州市投资控股香港有限公司	一	100.00	-

## 2、担保人主要资产情况

近两年，随着担保人业务规模扩大，担保人的资产总额稳步增长。2019 年和 2020 年，担保人资产总额分别为 7,078,116.37 万元和 10,495,938.57 万元。公司资产构成稳定，以非流动资产为主；2019 年和 2020 年，公司非流动资产占资产总额的比例分别为 62.21%和 57.47%。

流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款构成。截至 2020 年末，上述三项资产占总资产的比例分别为 21.10%、11.26%和 9.68%。

非流动资产主要由在建工程、其他非流动资产和投资性房地产构成。截至 2020 年末，上述三项资产占总资产的比例分别为 21.03%、13.42%和 11.14%。具体情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,181,610.99	11.26	531,940.26	7.52
应收账款	14,522.40	0.14	7,508.19	0.11
预付款项	31,627.93	0.30	11,183.08	0.16
其他应收款	1,015,897.48	9.68	851,230.38	12.03
存货	2,214,560.72	21.10	1,253,030.44	17.70
其他流动资产	5,449.43	0.05	20,212.96	0.29
<b>流动资产合计</b>	<b>4,463,668.94</b>	<b>42.53</b>	<b>2,675,105.29</b>	<b>37.79</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	181,013.56	1.72	92,093.11	1.30

长期应收款	41,227.11	0.39	57,945.10	0.82
长期股权投资	27,657.51	0.26	23,045.34	0.33
投资性房地产	1,169,038.67	11.14	907,208.59	12.82
固定资产	315,459.22	3.01	209,700.19	2.96
在建工程	2,207,643.77	21.03	1,594,172.35	22.52
无形资产	667,286.62	6.36	474,402.49	6.70
长期待摊费用	14,728.21	0.14	17,938.08	0.25
递延所得税资产	70.16	0.00	27.52	0.00
其他非流动资产	1,408,144.83	13.42	1,026,478.31	14.50
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,032,269.64</b>	<b>57.47</b>	<b>4,403,011.07</b>	<b>62.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,495,938.57</b>	<b>100.00</b>	<b>7,078,116.37</b>	<b>100.00</b>

### （六）担保人资产受限情况

截至 2020 年末，担保人受限资产账面价值 794,059.60 万元，占同期净资产比重 18.31%。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金-银行存款	270,740.00	借款质押
货币资金-其他货币资金	39,722.50	保证金
存货	222,272.83	借款抵押
固定资产	26,475.37	借款抵押
投资性房地产	177,195.00	借款抵押
无形资产	47,435.36	借款抵押
在建工程	10,218.54	借款抵押
<b>合计</b>	<b>794,059.60</b>	-

### （七）担保人发行债券情况

截至 2021 年 9 月末，担保人已发行尚未兑付的债券、其他债务融资工具情况如下表：

单位：万元、%

债券代码	证券简称	起息日	到期日	票面利率	债券余额	债券类型
032101047.IB	21 嵊州投资 PPN001	2021-09-22	2024-09-22	4.20	10.00	定向工具
2180305.IB	21 嵊州债 01	2021-08-05	2028-08-05	4.60	8.00	一般企业债
178458.SH	21 嵊州 02	2021-04-27	2026-04-27	4.45	15.00	私募债
177536.SH	21 嵊州 01	2021-01-14	2026-01-14	4.63	15.00	私募债

40267.HK	嵊州投控 4.08% B20230624	2020-06-24	2023-06-24	4.08	16.21	海外债
032000328.IB	20 嵊州投资 PPN002	2020-04-29	2023-04-29	3.98	5.00	定向工具
032000059.IB	20 嵊州投资 PPN001	2020-01-20	2023-01-20	5.50	5.00	定向工具
40119.HK	嵊州投控 6% B2023	2020-01-15	2023-01-15	6.00	6.49	海外债
162142.SH	19 嵊州 03	2019-09-25	2024-09-25	6.05	10.00	私募债
151762.SH	19 嵊州 02	2019-07-17	2024-07-17	6.49	10.00	私募债
151475.SH	19 嵊州 01	2019-05-07	2024-05-07	6.27	10.00	私募债
1780156.IB	17 嵊州债	2017-07-20	2024-07-20	5.35	10.20	一般企业债
145128.SH	16 嵊州 02	2016-11-04	2021-11-04	5.85	10.00	私募债
145046.SH	16 嵊州 01	2016-10-19	2021-10-19	5.99	15.00	私募债
合计		-	-	-	145.90	-

二、担保函主要内容详见本期债券《募集说明书》

三、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

详见本期债券《募集说明书》

四、担保协议及程序的合法合规性详见本期债券《募集说明书》

## 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。

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：吕满芳

联系电话：0575-83351611

传真：0575-83273995

联系地址：浙江省嵊州市三江街道领带园四路 11 号

二、发行人信息披露事务管理制度详见本期债券《募集说明书》

三、信息披露内容以及时间安排详见本期债券《募集说明书》

## 第十条 投资者保护条款

### 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、债券持有人会议详见本期债券《募集说明书》

## 第十一条 债权代理协议

凡通过认购、购买、受让、接受赠与、继承或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视为同意《债权代理协议》的条款和条件，并由债权人代理人《债权代理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示了《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

### 一、债权代理协议签订情况

#### （一）债权代理协议签订情况

2021年9月，发行人与财通证券股份有限公司签订《公司债券债权代理协议》，委托财通证券股份有限公司担任本次债券的债权人代理人。

#### （二）债权人代理人与发行人利害关系情况

债权人代理人除同时担任本次债券的主承销商和债权人代理人之外，不存在其他可能影响其尽职履行本次债券债权人代理职责的利害关系。

### 二、《债权代理协议》的主要内容详见本期债券《募集说明书》

## 第十二条 法律意见

本次债券的发行人律师浙江齐蓝诚律师事务所已出具法律意见书，发行人律师认为：

一、本次发行已获得发行人内部的批准和授权，该等批准和授权合法、有效；

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

三、本次发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

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

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

六、本次债券由嵊州市投资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，符合《合同法》、《担保法》的相关规定，是担保人的真实意思表示，合法有效。

七、发行人的业务合法合规；经具有资信评级资质的机构评级，主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA+；

八、发行人的关联交易已经在本法律意见书中披露；发行人与其关联方之间不存在同业竞争的情形；

九、发行人的主要财产真实有效，不存在纠纷或潜在风险；

十、发行人的重大债权债务不存在纠纷或潜在风险；

十一、发行人的重大资产变化合法合规；

十二、发行人的税务合法合规，近三年未受到税务部门处罚；

十三、发行人的环境保护合法合规，近三年未受到环境保护部门处罚；

十四、发行人募集资金的运用合法合规；

十五、发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项；

十六、发行人《募集说明书》对本法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险；

十七、本次发行的监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件合法、有效；

十八、本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，合法合规。

综上所述，发行人律师认为，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《43号文》、《1327号文》和《3127号文》等法律、法规和规范性文件的规定。

## 第十三条 备查文件

### 一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本次债券的批准文件；
- (二) 《2022年第一期嵊州市城南建设投资有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2018-2020年经审计的财务报告；
- (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) 《2021年嵊州市城南建设投资有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2021年嵊州市城南建设投资有限公司债券持有人会议规则》；
- (八) 《2021年嵊州市城南建设投资有限公司公司债券募集资金及偿债资金专户监管协议》和《2022年第一期嵊州市城南建设投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。
- (九) 募集资金投资项目核准文件；
- (十) 担保函。

### 二、查阅地址

投资者可以在本次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：嵊州市城南建设投资有限公司  
住所：浙江省嵊州市三江街道领带园四路11号  
法定代表人：金甜甜

联系人：盛佳琪

联系地址：浙江省嵊州市三江街道领带园四路11号

联系电话：0575-83351611

传真：0575-83273995

**(二) 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（代）：黄伟建

联系人：赵蒙、王佳、刘磊、张恋

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：0571-87220821

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

此外，投资者还可以在本次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](http://www.ndrc.gov.cn)

2、中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](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：

2022年第一期嵊州市城南建设投资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
北京市	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