2021年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)募集说明书摘要

发　行　人：诸暨市城乡投资集团有限公司
牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司
联席主承销商：国信证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

四、投资提示

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

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在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、会计师或其他专业顾问。

六、债券基本要素

(一)债券名称：2021年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)(简称"21诸暨停车场债01")。

(二)发行总额：本期债券计划发行额为16亿元，其中基础发行额为人民币8亿元、弹性配售额为人民币8亿元。

(三)债券期限：7年期，附第5年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

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

(五)调整票面利率选择权：对于本期债券，发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

(六)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，本期债券的投资人有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。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。

(七)回售登记期：自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之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

(八)债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定，在存续期内前5年固定不变；在存续期的第5年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加发行人上调的基点(或减发行人下调的基点)，在债券存续期后2年固定不变。

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

(十一)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，发行主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

(十二)债券担保：本期债券无担保。

七、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金投资项目为诸暨市停车设施建设改造工程，业主为诸暨市城乡投资集团有限公司。

本期债券偿债资金来源由募集资金投资项目收益及发行人经营收益构成。

释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指诸暨市城乡投资集团有限公司。

诸暨国资委：指绍兴市诸暨市国有资产监督管理委员会。

本期债券：指2021年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

诸暨市政府：指绍兴市诸暨市人民政府。

牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人：指中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：指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：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券承销团协议》。

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

监管银行：指宁波银行股份有限公司绍兴诸暨支行

债券代理人：指中信建投证券股份有限公司

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：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

《债权代理协议》：指债权代理人与发行人签署的《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

元：指人民币元。

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《诸暨市城乡投资集团有限公司章程》。

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

第一条 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〕41号文件批准公开发行。

2020年5月29日，本期债券经诸暨市城乡投资集团有限公司董事会召开董事会决议并决定申请公开发行本期债券。

根据诸暨市国有资产经营有限公司出具的《关于同意诸暨市城乡投资集团有限公司发行城市停车场建设专项债券的批复》(诸国资[2020]17号)，2020年6月3日，诸暨市城乡投资集团有限公司控股股东诸暨市国有资产经营有限公司同意发行人申请公开发行本期债券。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：诸暨市城乡投资集团有限公司
住所：浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道东旺路28号7楼
法定代表人：蔡利民 联系人：宣建慧
联系地址：浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道东旺路28号7楼
联系电话：0575-87029313 传真：0575-87013711 邮政编码：311800
二、承销团
(一)牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司
住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼
法定代表人：王常青 联系人：王崇赫、柳青、徐宗轩、王文旭、王国栋
联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层
联系电话：010-85156322 传真：010-65608445 邮政编码：100010
(二)联席主承销商：国信证券股份有限公司
住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人：何如 联系人：冯杭初、何畏、孙勇锴
联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层
联系电话：010-88005017 传真：010-88005099 邮政编码：100033
(三)分销商：申港证券股份有限公司
住所：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
法定代表人：邵亚良 联系人：周金龙
联系地址：上中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼
联系电话：021-20639659
三、债券托管机构
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：水汝庆 联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
电话：010-88170745、88170731 传真：010-66168715 邮政编码：100033
(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼
总经理：聂燕 联系人：袁璐
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34楼
电话：021-58409894 传真：021-68875802-8248 邮政编码：200120
四、审计机构：容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
住所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
法定代表人：肖厚发 联系人：於燕青
联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场东区A座405室
电话：0573-82627289 传真：0573-82627279 邮政编码：314001
五、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司
住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22
法定代表人：朱荣恩 联系人：王向峰
联系地址：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22
联系电话：021-63500711 传真：021-63610539 邮政编码：200082
六、发行人律师：浙江振邦律师事务所
住所：浙江省诸暨市暨阳街道高湖路38-10
负责人：李乐敏 联系人：傅梦露
联系地址：浙江省诸暨市暨阳街道高湖路38-10
电话：0575-87282716 传真：0575-87282716 邮政编码：318000
七、监管银行：宁波银行股份有限公司绍兴诸暨支行
营业场所：诸暨市浣东街道东祥路1号
负责人：钟音 联系人：杜静芳
联系地址：诸暨市浣东街道东祥路1号
联系电话：0575-87595702 传真：0575-87595702 邮政编码：311800
八、簿记管理人、债权代理人：中信建投证券股份有限公司
住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼
法定代表人：王常青 联系人：王崇赫
联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层
联系电话：010-85156322 传真：010-65608445 邮政编码：100010
九、项目可行性研究报告编制单位：宁波国际投资咨询有限公司
住所：浙江省宁波保税区商务大厦722号
法定代表人：谢伟民 联系人：赵云峰、沈磊
联系地址：浙江省宁波保税区商务大厦722号
电话：0574-55011026 传真：0574-55711034 邮政编码：315000

第三条 发行概要

一、发行人：诸暨市城乡投资集团有限公司。

二、债券名称：2021年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)(简称"21诸暨停车场债01")。

三、发行总额：本期债券计划发行额为16亿元，其中基础发行额为人民币8亿元、弹性配售额为人民币8亿元。

四、债券期限：7年期，附第5年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

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

六、调整票面利率选择权：对于本期债券，发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

七、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，本期债券的投资人有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。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。

八、回售登记期：自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之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

九、债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定，在存续期内前5年固定不变；在存续期的第5年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加发行人上调的基点(或减发行人下调的基点)，在债券存续期后2年固定不变。本次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。

十、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

十一、发行价格：本期债券面值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：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。

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

十三、发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日起至2021年4月30日。

十四、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年4月28日。

十五、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年4月29日。

十六、起息日：本期债券存续期内每年的4月30日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限：本期债券的计息期限为2021年4月30日至2028年4月29日。若本期债券投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2021年4月30日至2026年4月29日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

十八、付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的4月30日(如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息)。若本期债券投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的4月30日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

十九、兑付日：本期债券的兑付日为2028年4月30日。若本期债券的投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2026年4月30日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

二十、到期日：本期债券的到期日为2028年4月30日。若本期债券的投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2026年4月30日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券的债券托管机构办理。

二十二、认购与托管：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。

二十三、承销方式：本期债券由主承销商中信建投证券股份有限公司、联席主承销商国信证券股份有限公司和分销商申港证券股份有限公司组成的承销团以余额包销的方式进行承销。

二十四、承销团成员：牵头主承销商为中信建投证券股份有限公司，联席主承销商为国信证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

二十五、信用级别：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券债项级别为AA+。

二十六、债券担保：本期债券无担保。

二十七、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二十八、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。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在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。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 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。

第六条 认购人承诺

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

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、投资者同意中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券的付息日为2022年至2028年每年的4月30日(如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息)。若本期债券投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的4月30日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

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

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

二、本金的兑付

(一)本期债券的兑付日期为2028年4月30日。若本期债券的投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2026年4月30日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

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

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：诸暨市城乡投资集团有限公司
住所：浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道东旺路28号7楼
法定代表人：蔡利民
注册资本：伍亿元整
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：实业投资：城乡基础设施建设；土地综合开发；道路工程建设；负责市区景观建设和立面改造；城中村改造；污水泵站、污水管网的建设与安装，污水收集、输送服务，集污设施的运行、维护、管理服务；市政设施管理，环境卫生管理，城乡市容管理，绿化管理，公园管理；自有房屋出租；设计、制作、代理、发布国内广告。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

发行人成立于2000年8月，是原由诸暨市国有资产管理局出资设立，后变更为诸暨市国有资产经营有限公司控股、由诸暨市国有资产监督管理委员会实际控制的国有独资公司。作为诸暨市城市基础设施投资、建设、管理的主体，发行人承担着诸暨市内旧城改造、新区开发、城乡供水、保障房建设、水利设施投资等公用事业的建设及经营管理任务。

截至2019年末，发行人资产总计7,057,096.06万元，负债总计4,501,365.52万元，所有者权益总计2,555,730.54万元；2019年度实现营业收入225,057.60万元，利润总额17,221.36万元，净利润16,361.42万元，归属于母公司所有者的净利润10,009.00万元。

截至2020年9月末，发行人资产总计7,343,920.52万元，负债总计4,838,466.28万元，所有者权益总计2,505,454.24万元；2020年1-9月实现营业收入69,369.38万元，利润总额3,108.32万元，净利润1,163.22万元，归属于母公司所有者的净利润665.74万元。

二、历史沿革

发行人系经诸暨市人民政府诸政发[2000]16号《关于组建诸暨市城市建设投资发展有限公司的通知》文件批准，由诸暨市国有资产管理局出资18,000万元组建的国有独资有限责任公司；经诸暨天阳会计师事务所出具的诸天阳所验[2000]第192号验资报告验证，于2000年8月在诸暨市工商行政管理局登记注册成立，注册资本18,000万元。

2003年，根据诸暨市国有资产管理局《关于变更诸暨市城市建设投资发展有限公司注册资本的决定》的文件，发行人增加注册资本2,000万元。变更后的注册资本为20,000万元。上述注册资本经诸暨天宇会计师事务所出具的诸天宇验内[2003]字第113号验资报告验证，并经诸暨市工商行政管理局核准变更登记，将公司注册资本变更为20,000万元。

2006年，发行人股东由诸暨市国有资产管理局变更为诸暨市财政局，注册资本不变，诸暨市工商行政管理局予以变更登记。

2015年，发行人股东由诸暨市财政局变更为诸暨市国有资产经营有限公司，注册资本维持不变。

2019年，发行人更名为诸暨市城乡投资集团有限公司。同年，发行人股东诸暨市国有资产经营有限公司增加30,000万元出资额，发行人注册资本由20,000万元增加至50,000万元。

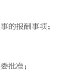
截至募集说明书签署日，发行人注册资本及股权结构未发生变化。

三、股东情况

发行人是国有独资企业，诸暨市国有资产经营有限公司为发行人控股股东，诸暨市国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人。

截至2020年9月末，发行人与控股股东及实际控制人之间的股权关系结构图如下：

图：截至2020年9月末发行人股权关系图


诸暨市国有资产监督管理委员会
100%
诸暨市国有资产经营有限公司
100%
诸暨市城乡投资集团有限公司

截至募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人所持发行人股权不存在质押、冻结或权属争议等情况。

四、公司治理和组织结构

(一)公司治理情况

发行人按照《公司法》、《公司章程》等的规定，以及公司《董事会议事规则》等规范性文件的要求，设立了董事会，建立了公司管理体制，健全了公司管理机制，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。

1、股东

发行人不设股东会，由股东依法行使下列职权。

(1)决定公司的发展战略规划和年度投资计划；
(2)提名委派和更换非职工代表担任的董事、监事；决定董事、监事的报酬事项；
(3)审议批准董事会的报告；
(4)审议批准监事会的报告；
(5)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
(6)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案，并报市国资委批准；
(7)对公司增加或者减少注册资本作出决定；
(8)对公司发行公司债券作出决定；
(9)对公司合并、分立、解散、清算、变更公司形式作出决定
(10)修改公司章程；
(11)公司章程规定的其他职权。

应履行以下义务：
(1)遵守本章程；
(2)按照章程的规定缴纳出资；
(3)不得抽逃出资；
(4)维护公司作为市场主体依法享有的权利，除依法履行股东职责外，不得干预企业经营活动；

2、董事会

发行人设董事会，其成员为7人，其中非职工代表6人，由股东委派产生；职工代表1名，由职工代表大会民主选举产生，选举结果报登记机关、诸暨市国有资产监督管理委员会备案。董事任期三年，任期届满，由股东重新委派。董事在任期届满前，不得无故解除其职务。董事会设董事长一人，由董事会选举产生，任期每届为三年，任期届满，经连派连选可以连任。

董事会对股东负责，行使下列职权：
(1)召集和主持有关会议，并向股东报告工作；
(2)执行股东决定；
(3)制订公司的发展战略规划和投资方案；
(4)制订公司的年度财务预算方案、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的方案；
(7)制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
(8)决定公司内部管理机构的设置；
(9)提名公司经理人选；
(10)制定公司的基本管理制度。
(11)代表公司签署有关文件；
(12)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裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向股东报告。

董事会会议由董事长召集并主持；董事长因特殊原因不能履行职务时，由半数以上董事共同推荐一名董事召集和主持，并应于会议召开十日前通知全体董事。董事会对所议事项作出的决议应由二分之一以上的董事表决通过方为有效，并应制成会议记录，由出席会议的董事在会议记录上签字。

3、监事会

发行人设监事会，其成员为5人，其中：非职工代表3人，由股东委派产生；职工代表2人，由公司职工代表大会民主选举产生，选举结果报登记机关、市国资委备案。监事会设主席一名，由监事会选举产生。监事任期每届三年，任期届满，按本条款重新委派或选举，可连任。

监事会行使下列职权：
(1)检查公司财务；
(2)对董事、高级管理人员执行公司职务行为进行监督，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》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

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荐一名监事召集和主持监事会会议。监事会每年度至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会会议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

监事任期届满未及时改派，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4、高级管理人员

公司设总经理1人，按市管企业领导人员管理有关规定提名、考察和推荐，由董事会聘任或者解聘。聘任期每届三年，连续受聘可以连任。总经理与董事长原则上应分设。经股东同意，董事会其他成员可以兼任总经理。

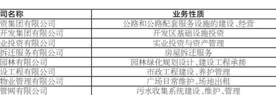
总经理对董事会负责，行使下列职权：
(1)主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案；
(3)拟订公司内部管理机构设置方案；
(4)拟订公司的基本管理制度；
(5)制定公司的具体规章；
(6)根据市管企业领导人员管理有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司副总经理及其他高级管理人员；
(7)聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；
(8)本章程或董事会授予的其他职权。

发行人已按照《公司法》及相关法律法规和现代企业制度要求，建立了董事会、监事会等法人治理结构，并制定了相应的议事规则、工作细则和工作制度。通过机构的运行规则、相互间的协调约束和内部监督及控制机制，使公司成为产权清晰、权责明确、管理科学的法人实体和市场竞争主体。发行人建立了包括财务制度、资金审批制度等在内的管理制度体系，董事会能够按照《公司章程》及内部管理体系的相关规定履行职责，能够较好地执行董事会的各项决策并按照内部管理体系的规定有效运行。综上所述，公司治理结构符合《公司法》规定。

(二)公司组织结构

发行人按照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和规章的规定，建立了董事会、监事会、经理层等法人治理结构，并制定了相应的议事规则、工作细则和工作制度，具体职能部门包括办公室、计划财务部、投资开发部、审计部、融资部和劳动人事部等。通过机构的运行规则、相互间的协调约束和内部监督及控制机制，使公司成为产权清晰、权责明确、管理科学的法人实体和市场竞争主体。发行人建立了包括子公司管理制度、财务管理制度、对外担保管理制度、关联交易管理制度等在内的管理制度体系，董事会能够按照《公司章程》及内部管理体系的相关规定履行职责，能够较好地执行董事会的各项决策并按照内部管理体系的规定有效运行。截至2019年末，发行人本部共设职能部门5个，组织结构图如下所示：

图：发行人主要组织结构设置



五、发行人与子公司的投资关系

截至2019年末，发行人纳入合并范围的控股一级子公司共计15家，具体情况如下表：

表：发行人纳入合并范围控股一级子公司情况表

单位：%

序号	子公司名称	业务性质	持股比例
1	诸暨市交通投资集团有限公司	公路和公路配套服务设施的建设、经营	51.00
2	诸暨市新城投资开发集团有限公司	开发区基础设施投资	100.00
3	诸暨市兴城实业投资有限公司	实业投资与资产管理	100.00
4	诸暨市永兴房屋拆迁服务有限公司	房屋拆迁服务	100.00
5	诸暨市绿色园林有限公司	园林绿化规划设计、建设工程承接	100.00
6	诸暨市畅达建设工程有限公司	市政工程建设、养护管理	100.00
7	诸暨市城市广场物业管理有限公司	广场日常维护、场地出租	100.00
8	诸暨市城通管网有限公司	污水收集系统建设、维护、管理	100.00
9	诸暨市浣纱小城镇建设投资有限公司	小城镇项目建设投资	100.00
10	诸暨市永安市政公用工程质量检测有限公司	市政工程检测服务	100.00
11	诸暨市路灯管理有限公司	路灯维修、养护	100.00
12	诸暨市环境卫生管理集团有限公司	环境卫生管理	100.00
13	诸暨市农村发展投资有限公司	新农村建设投资	58.82
14	诸暨市越丰种业有限责任公司	收购、批发、零售农作物种子	100.00
15	诸暨市粮食收储有限公司	粮油收购、销售、储存	100.00

六、发行人联营和合营公司情况

截至2019年末，发行人主要的合营、联营公司情况如下所示：

表：发行人合营、联营公司情况

单位：万元、%

序号	合营企业或联营企业名称	业务性质	持股比例	核算方法
1	诸暨创蕨投资合伙企业(有限合伙)	租赁和商务服务业	49.90	权益法
2	诸暨市信息管网有限公司	建筑业	48.00	权益法
3	浣江水务股份有限公司	供水、供水设施维修、安装	30.00	权益法

截至2019年末，上述合营、联营公司对发行人资产、负债、收入、利润等均不构成重大影响。

七、发行人内部控制制度

发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等有关法律法规的规定，明确了出资人行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。各机构在公司的实际运作中发挥重要作用，成为企业融资、决策、建设、运营、监督的核心平台，推动企业稳步发展。发行人建立较为完善的内部控制体系，制定出覆盖公司经营管理活动各层面的内部控制制度，涵盖了子公司管理、财务管理、突发事件应急管理、资金管理、对外担保、信息披露、关联交易等整个公司经营过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系，各项内部管理制度切实运行有效，为公司的正常运营提供了有效保障。发行人各项内部管理制度如下：

1、财务管理内控制度

在财务管理方面，发行人制定了《财务管理制度》、《预算管理制度》等一系列财务制度，实行会计工作的统一管理，确保会计操作和财务管理的规范进行，并通过明确内部各岗位职责，规范工作流程和权限管理等措施，筹措及管理、运作城建资金，并保障资金使用的安全性。

2、预算管理内控制度

在预算管理方面，发行人制定了《预算管理制度》，发行人实行全面预算管理，全面预算涵盖公司经营的各个环节，发行人的各项经济活动全部纳入预算管理。总经理全面负责预算管理工作，承担制定预算目标、审批预算方案、监督预算执行、考核各预算单位等职责；财务管理部为预算管理的日常执行部门，各业务部门与职能部门为预算单位，承担相应预算职责，并由各预算单位预算管理负责人与预算单位经理负责。

预算编制过程中，各预算单位应在预算范围内充分合理估计相关事项，严格执行发行人的有关财务制度及费用标准，并按照要求填列相应的预算科目。监察审计部监督各预算单位预算执行情况，编制预算执行情况分析报告。对预算执行中的异常情况进行分析，并要求预算单位进行解释说明。预算年度结束，财务管理部编制发行人年度预算执行情况报告。

3、投资管理制度

发行人制定《投资管理办法》，规范投资行为。根据业务性质不同，发行人将投资活动分为政府重点项目投资和市场化业务投资。投资活动须坚持遵循遵守国家法律法规，符合国家产业政策、政府重点项目以完成政策性任务或既定任务为首要目标，获取投资收益与控制投资风险相结合等原则，按照投资环节规范投资行为的活动。

投资项目的立项、可行性评估由专人负责进行尽职调查与研究，撰写相关报告，由投融资部领导、总经理、董事会逐级审议，最终审批执行。投资项目实施过程中，项目负责人应定期将项目进展情况向主管领导作出汇报；投资活动结束后，监查审计部组织相关人员对重大投资项目进行后评价。因违反投资审批程序导致发行人资产遭受损失的，应追究相关人员的管理责任与法律责任。

4、融资管理内控制度

在融资管理方面，发行人制定了《融资管理制度》来规范公司的融资行为。发行人债务举借遵循适度举债、平衡有余、优化结构，注重实效、明确责任、防范风险和依法决策的原则。举借资金须严格按照举借债务规定的用途及相关资金使用办法使用，严禁挪作他用；资金的实际拨付和使用，均应按照发行人资金使用管理办法和财务负责人联签办法进行。财务部门对即将到期的债务，应提前筹措资金，及时偿还，避免逾期债务发生。严禁出现不能按期兑付而影响信用的情况。

投融资管理部是融资活动的责任部门；财务管理部协助融资活动，监察审计部严格监控募集资金使用用途。依据审批通过后的融资方案，投融资管理部组织相关部门严格按照经批准的融资条件及方式进行实施。融资活动实施过程及结束后，投融资管理部应设专人负责对项目材料进行分类、整理、保管。

5、对子公司的管理制度

发行人对下属子公司在财务、资产、业务和人员方面依照相关制度实施有效的管理。发行人将财务、重大事项、招投标及内审等方面工作纳入统一的管理体系，并制定统一的管理制度。发行人定期取得各控股子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，公司各职能部门对控股子公司的相关业务和管理进行指导、服务和监督。公司通过财务制度、财务预算管理制度、内审工作制度等，强化对控股子公司经营过程的监控；通过严格贯彻重大事项报告制度、招投标制度，公司基本能够实时监控各个控股子公司的对外担保、重大投资、招投标和对外宣传等方面活动。

发行人在对于下属子公司在财务、资产、业务和人员方面依照相关制度实施有效的管理。发行人在《子公司管理办法》中对下属所有国有及国有控股企业、国有参股企业的固定资产、无形资产的购买、使用和转让等进行了规范和管理；明确了下属企业资金归集、统一调配和统一管理的做法。

6、对外担保管理内控制度

对于公司内部的企业提供担保，由公司财务管理部初步审核并报公司有权审批人审批同意，然后提交公司董事会审议，公司董事会审议通过后，即可对公司内部企业提供担保。对被担保人提出的担保请求进行严格的审核与可行性评估。对外担保实施过程中，结合被担保人的资信情况，严格审查担保合同约定的各项义务性条款，并要求被担保人按季度提供财务报表、还本付息情况等资料。财务管理部指定专员负责对外担保事项的统一登记管理。

在子公司对内和对外担保方面，发行人制定了如下担保政策：首先，被担保企业向子公司提出担保申请；子公司收到担保申请后先由子公司财务部进行初步审核后报子公司有权审批人审批；子公司有权审批人审批同意后，对于发行人所投资的企业的担保，需报发行人审批，如审批通过，再由子公司董事会同意出具董事会决议，子公司才可对外提供担保；对于非发行人所投资的企业的担保，在报发行人审议通过后，还需报出资人审批同意，才可对外提供担保。

7、内部审计制度

在内部审计方面，为加强内部审计监督，维护单位合法权益，改善经营管理，提高经营效益，根据《中华人民共和国审计法》和《审计署关于内部审计工作的规定》等法律法规和有关规定，结合本单位实际，发行人制定《内部审计工作制度》，主要包括内部审计机构的职责、内部审计机构的权限、内部审计工作程序、内部审计工作结果管理等。对财政、财务收支有关的经济活动，预算内、外的资金管理和使用情况，固定资产投资项目进行审计，对本单位及其所属单位经济管理情况，内部控制制度的健全性、有效性和风险管理进行评审。

8、关联交易管理制度

在关联交易管理方面，公司制定了《关联交易管理制度》，将下属子公司、参股公司以及同一母公司控制下的其他公司视为关联方。对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在"公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准"的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

9、资产管理制度

发行人在《固定资产管理办法》及《投资管理办法》中明确管理资产范畴；指定资产管理部为发行人资产管理活动的主要负责部门；制定资产基础性管理内容，规范对发行人权益性资产的管理、对经营性不动产和无形资产的管理；对子公司的管理委派、经营状况评价、利润分配审核、股权转让等作出明确规定，旨在提高资产运营效率，控制经营风险。

10、人力资源管理制度

发行人根据《中华人民共和国劳动合同法》及相关政策规定，结合发行人实际情况，制定《人力资源管理制度》。由综合管理部负责劳动合同管理工作，办法中规定了劳动合同的订立、变更、解除与终止、争议解决的具体细则，明确发行人与员工的权利与义务，维护双方的合法利益。

11、突发事件应急管理制度

为预防和减少突发事件的发生，控制、减轻和消除突发事件引起的危害，规范突发事件应急管理工作，保障公众生命安全、环境安全和财产安全，根据《中华人民共和国突发事件应对法》、《国家突发环境事件应急预案》及相关法律法规，发行人制定了突发事件应急管理制度。发行人坚持预防为主、预防与应急相结合的原则，根据相关法律法规和标准规范的要求，开展了突发事件风险评估，完善突发事件风险防控措施，排查治理安全隐患，制定了突发事件应急预案并备案、演练，完善了突发事件应急能力保障建设。

12、信息披露制度

为了建立健全公司信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律法规、其他规范性文件的规定，以及《诸暨市城乡投资集团有限公司公司章程》等有关规定，结合公司实际情况，制定制度。信息披露内容包括定期报告和临时报告，包含定向发行信息披露机制。保证了公司在债券存续期间充分的信息披露。

13、投资者关系管理制度

为了进一步加强诸暨市城乡投资集团有限公司与投资者和潜在投资者之间的沟通，进一步完善公司治理结构，切实保护投资者特别是社会公众投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》和其他法律、法规以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，特制定投资者关系管理制度。对于投资者关系的管理，公司可以通过信息披露与交流，加强与投资者之间的沟通，增进投资者对公司了解和认同，提升公司治理水平，以实现公司整体利益最大化和保护投资者合法权益。

14、安全生产管理制度

为了进一步加强诸暨市城乡投资集团有限公司安全生产的管理，落实"安全第一，预防为主，综合治理"的安全方针，强化各级组织和人员的安全生产责任制，确保安全生产，特制定安全生产管理制度。公司投融资管理部为安全生产管理的主管部门，对公司直接投资的项目及所属公司安全生产进行管理。

八、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一)现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人设董事会，现任董事7人；发行人设监事会，现任监事5人；设总经理1名，符合《公司法》等有关法律法规、公司章程及公司章程修正案的规定。

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员基本情况表

姓名	性别	出生日期	职务	任职起止时间
蔡利民	男	1972.12	董事长	2018.11-2021.11
叶鹏飞	男	1974.05	董事、总经理	2019.07-2022.07
宣建慧	女	1977.12	董事、财务总监	2019.07-2022.07
俞旦	女	1979.10	董事	2019.07-2022.07
王钢锋	男	1974.04	董事	2019.07-2022.07
夏小兵	男	1974.04	董事	2018.11-2021.11
周建杰	男	1978.05	职工董事	2019.07-2022.07
汤历明	男	1976.01	监事	2018.11-2021.11
陈颖莉	女	1980.06	监事、副主席	2018.11-2021.11
钱林岗	男	1977.10	职工监事	2019.07-2022.07
钟金莹	女	1994.05	职工监事	2019.07-2022.07
贾国华	女	1992.09	监事	2019.07-2022.07

(二)现任董事、监事、高级管理人员简历

截至募集说明书签署日，董事、监事、高级管理人员简历如下：

1、董事会成员简历

蔡利民先生，中共党员，汉族。历任诸暨市次坞镇党委委员、副镇长、党委副书记、镇长、诸暨市科学技术局党组成员、副局长、诸暨市赵家镇党委书记、人大主席，现任诸暨市城乡投资集团有限公司董事长。

叶鹏飞先生，中共党员，汉族。历任诸暨市市政管理处副主任、诸暨市规划局店口规划所所长、诸暨市山下湖镇政府副镇长、诸暨市建设局建设科科长、诸暨市城东新城建设管理委员会副主任、诸暨市住房和城乡建设局副局长，现任诸暨市城乡投资集团有限公司总经理、董事。

王钢锋先生，中共党员，汉族。历任诸暨市直埠镇中教师、诸暨江藻镇中政教主任、副校长、诸暨马剑镇中校长、诸暨王家井镇中任校长、绍兴滨海新城发监办助理、副主任、副局长，现任诸暨市城乡投资集团有限公司董事。

宣建慧女士，中共党员，汉族。历任诸暨市房地产管理处办公室主任、诸暨市数字城管办副主任，现任诸暨市城乡投资集团有限公司董事、财务总监。

俞旦女士，中共党员，汉族。曾就职于诸暨市环境卫生管理处工作，现任诸暨市城乡投资集团有限公司董事。

夏小兵先生，中共党员，工程师职称。历任江山市建筑公司职工、诸暨市东方建设集团职工、诸暨市财政局审核中心主任。现任诸暨市城乡投资集团有限公司董事。

周建杰先生，汉族。曾就职于杭州金通电子有限公司、诸暨市住房和城乡建设局，现任诸暨市城乡投资集团有限公司职工董事。

2、监事会成员简历

陈颖莉女士，中共党员，汉族。曾就职于诸暨市住房和城乡建设局财务科，现任诸暨市城乡投资集团有限公司监事。

汤历明先生，中共党员，中级经济师。历任诸暨市财政局店口分局科员、诸暨市财政局企财科副科长、诸暨市财政局国资科副科长、诸暨市财政局投融资中心主任。现任诸暨市城乡投资集团有限公司监事。

钱林岗先生，中共党员，汉族。历任诸暨市城建监察大队副中队长、中队长、市环境卫生管理处办公室副主任、市创建办调处科副科长、科长、综合协调科副科长、市园林管理局副局长。现任诸暨市城乡投资集团有限公司监察审计部副部长、监事。

钟金莹女士，汉族。曾就职于诸暨市睿智教育咨询有限公司会计、诸暨市城乡投资集团有限公司会计。现任诸暨市城乡投资集团有限公司监事。

贾国华女士，汉族。曾就职于上海恩酷投资管理有限公司。现任诸暨市城乡投资集团有限公司监事。

3、高级管理人员简历

叶鹏飞先生，中共党员，汉族。历任诸暨市市政管理处副主任、诸暨市规划局店口规划所所长、诸暨市山下湖镇政府副镇长、诸暨市建设局建设科科长、诸暨市城东新城建设管理委员会副主任、诸暨市住房和城乡建设局副局长，现任诸暨市城乡投资集团有限公司总经理、董事。

(三)现任董事、监事、高级管理人员在关联单位及其他单位兼职情况

截至2019年末，发行人现任董事、监事、高级管理人员在关联单位任职情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员在关联单位任职情况

姓名	关联单位名称	担任的职务
汤历明	诸暨市转型升级产业基金有限公司	董事长
	诸暨市城东新城建设有限公司	监事
	诸暨市水务集团有限公司	董事
	诸暨市交通投资集团有限公司	董事
	诸暨市水利投资发展有限公司	董事
	浙江白塔湖生态旅游开发有限公司	董事
	浙江浣江传媒集团有限公司	副董事长
	诸暨市粮食收储有限公司	董事
	诸暨市越丰种业有限责任公司	董事
	浙江五泄旅游开发有限公司	监事
	诸暨市教育发展投资有限公司	董事
	诸暨市永宁水利投资发展有限公司	董事
	诸暨市交通基础设施建设有限公司	董事
	诸暨市卫生投资有限公司	董事
	诸暨市暨阳排水管理有限公司	董事
	诸暨市农村发展投资有限公司	董事
	菲达集团有限公司	董事
	浙江遂昌暨阳山海协作产业园开发有限责任公司	监事
	诸暨市碧水环境科技有限公司	董事
	诸暨浣江国际商贸城开发有限公司	监事会主席
	诸暨市越都投资发展有限公司	董事
	诸暨市旅游投资发展有限公司	董事
钱林岗	诸暨市越都投资发展有限公司	职工董事
	诸暨市绿色园林有限公司	监事
陈颖莉	诸暨市越都投资发展有限公司	监事

发行人董事夏小兵、监事会主席汤历明系公务人员，该相关人员的兼职行为均经过有权机关的批准，且均未在发行人处领取报酬，且上述人员均不为公务员。因此，该兼职事项符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》、相关法律法规及公司章程等相关要求，对本期发行不构成实质影响。

(四)持有发行人股权及债券情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权或债券。

九、发行人最近三年是否存在违法违规及受处罚情况

发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近三年不存在违法违规及受处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及公司章程的相关规定。

发行人的业务控制能有效实施，最近三年的业务经营操作符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、税务、审计、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

十、发行人同级国有企业基本情况

目前，诸暨市内共有主要的国有企业6家，分别为诸暨市国有资产经营有限公司、诸暨市新城投资开发集团有限公司、诸暨市交通基础设施建设有限公司、诸暨市城东新城建设有限公司、诸暨市越都投资发展有限公司及发行人。目前6家公司基本财务情况如下：

表：诸暨主要国有企业财务情况

单位：亿元

序号	企业名称	主体评级	2020年6月末		2019年度	
			资产规模	净资产	收入规模	净利润
1	诸暨市国有资产经营有限公司	AA+	1,573.92	585.23	66.06	3.42
2	诸暨市城乡投资集团有限公司	AA+	833.80	291.95	22.51	1.64
3	诸暨市城东新城建设有限公司	AA	189.84	86.27	5.54	1.53
4	诸暨市越都投资发展有限公司	AA	233.39	71.43	11.12	1.57
5	诸暨市新城投资开发集团有限公司	AA	249.93	89.61	5.44	0.88
6	诸暨市交通基础设施建设有限公司	AA	136.15	73.36	5.69	1.39

截至2020年末，诸暨市内基础设施建设主体除诸暨市国有资产经营有限公司剩余30亿元私募公司债额度、40亿元小公募公司债额度、诸暨市交通基础设施建设有限公司剩余8亿元私募公司债额度、诸暨市新城投资开发集团有限公司剩余15亿元私募公司债额度外，不存在其他已批复、未发行债券及其他债务融资工具的情形。目前，诸暨市内国有企业已发行债券情况如下：

表：截至2020年末诸暨市内主要国有企业存续债券情况

单位：亿元，%

债券名称	起息日期	到期日期	发行规模	债务余额	票面利率	债券期限	债券类型	发行人
20诸城01	2020/1/20	2025/1/20	18.00	18.00	4.28	5年(3+2)	私募公司债	诸暨市城乡投资集团有限公司
20诸城02	2020/6/18	2025/6/18	22.00	22.00	3.99	5年(3+2)	私募公司债	
合计			40.00	40.00				
17诸暨国资债01	2017/6/28	2024/6/28	10.00	8.00	5.34	7年	企业债	诸暨市国有资产经营有限公司
17诸暨国资债02	2017/7/18	2024/7/18	13.00	13.00	5.23	7年	企业债	
16诸资01	2016/9/13	2021/9/13	20.00	20.00	3.80	5年(3+2)	私募公司债	
19诸资01	2019/10/29	2024/10/29	18.00	18.00	4.60	5年(3+2)	私募公司债	
20诸资01	2020/1/10	2025/1/10	10.00	10.00	4.20	5年(3+2)	私募公司债	
20诸资03	2020/5/28	2025/5/28	12.00	12.00	3.67	5年(3+2)	私募公司债	
20诸资05	2020/12/24	2025/12/24	10.00	10.00	4.65	5年(3+2)	私募公司债	
18诸暨国资MTN001	2018/3/22	2023/3/22	15.00	15.00	5.88	5年(3+2)	中期票据	
19诸暨国资PPN001	2019/1/25	2022/1/15	35.00	35.00	5.19	3年	PPN	
20诸暨国资PPN001	2020/8/28	2023/8/28	5.00	5.00	4.30	3年	PPN	
Zhuji Dev B2112	2018/12/12	2021/12/11	2.3亿美元	15.79	7.00	3年	境外美元债	
Zhuji Dev B2112 Retap	2018/12/24	2021/12/11	0.81亿美元	5.56	7.00	3年	境外美元债	
Zhuji Dev B2112 Retap2	2019/6/26	2021/12/11	1.89亿美元	13.54	7.00	3年	境外美元债	
合计			182.89	170.89				
18浣江水务资产证券	2018/11/1	2024/11/1	7.04	4.73	–	6年	ABS	浣江水务股份有限公司
合计			7.04	4.73				
16诸暨城东债	2016/8/26	2023/8/26	15.00	9.00	3.89	7年	企业债	诸暨市城东新城建设有限公司
20诸东01	2020/6/19	2023/6/19	15.00	15.00	4.30	3年	私募公司债	
20诸东02	2020/11/19	2023/11/19	5.00	5.00	4.90	3年	私募公司债	
合计			35.00	29.00				
19诸新02	2019/11/28	2024/11/28	20.00	20.00	5.43	5年(3+2)	私募公司债	诸暨市新城投资开发集团有限公司
合计			20.00	20.00				
20诸交01	2020/10/20	2025/10/20	15.00	15.00	4.80	5年(3+2)	私募公司债	诸暨市交通基础设施建设有限公司
合计			15.00	15.00				
15越都债	2015/4/7	2022/4/7	11.00	4.40	6.38	7年	企业债	诸暨市越都投资发展有限公司
合计			11.00	4.40				
全部国有企业合计			310.93	284.02				

其中，诸暨市新城投资开发集团有限公司为发行人之子公司，并于2020年划出发行人合并范围；诸暨市城东新城建设有限公司、诸暨市越都投资发展有限公司于2020年并入发行人合并范围。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人主营业务板块包括水务、公交、安置房、工程建设、薄膜销售和其他业务六个板块。最近三年，发行人营业收入分别为90,972.46万元、137,199.42万元和225,057.60万元，净利润分别为9,704.21万元、5,156.52万元和16,361.42万元。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。

其中水务业务包括诸暨市的供水业务；公交业务包括诸暨市内公共交通工具的经营以及配套场站、道路等的运营；农业业务包括粮油和种子的销售等；工程建设业务包括城乡道路建设管理、路面维护在内的交通业务和市政公共设施建设、城市绿化美化在内的城建业务；安置房业务主要包括诸暨市拆迁安置房的开发建设业务以及部分安置房的市场化销售业务；除上述主要业务板块外，发行人还经营广告、租赁等业务，但在营业收入中占比较小。

1、工程建设业务

最近三年，发行人工程建设业务形成的营业收入分别为61,206.88万元、89,151.45万元和78,843.78万元，占发行人主营业务收入的比例分别为67.28%、64.98%和35.03%；形成的毛利润分别为10,140.49万元、15,428.00万元和8,303.59万元，占发行人毛利润的比例分别为176.38%、126.07%和57.39%。

发行人是诸暨市城市基础设施工程建设的重要主体之一，主要承担诸暨市市政道路建设、雨污水管道建设等多种职能。发行人工程建设业务主要由发行人本级、诸暨市新城投资开发集团有限公司、诸暨市交通投资集团、诸暨市农村发展投资有限公司等负责运营。发行人工程建设板块业务模式为委托代建模式，即发行人受诸暨市浣江建设投资有限公司(以下简称"浣江建设公司")、诸暨市枫桥镇集体资产经营有限公司等单位委托，自筹资金(发行人自筹资金包括自有资金及对外融资资金)进行基础设施建设，委托方在项目完工后在约定时间内进行资金支付，资金支付金额为成本加计10%-20%的收益。

2、安置房业务

发行人安置房业务主要为诸暨市的安置房项目建设销售，主要负责区域包括诸暨市城中区域的安置房建设及诸暨市经济开发区的安置房建设。其运营主体主要为发行人本级和诸暨市新城投资开发集团有限公司。报告期内，发行人安置房业务模式包括委托代建和直接销售，其中委托代建部分收入系根据发行人与浣江建设公司签署的基础设施工程项目委托代建协议书，由发行人自筹资金进行安置房项目的建设，浣江建设公司依据确认的安置房建设成本加成10%-20%利润作为安置房价款支付给发行人，作为其安置房开发收入；直接销售部分收入系发行人将部分安置完后剩余的安置房面向市场拍卖销售形成的市场化销售类收入。最近三年，发行人委托代建模式的安置房业务收入分别为23,179.27万元、37,225.36万元和10,807.65万元，计入"工程建设业务"收入；直接销售模式的安置房业务收入分别为0.00万元、1,841.99万元和0.00万元。最近三年，发行人安置房业务总体收入呈现波动状态，主要系安置房项目结算受政府安置进度及整体规划影响所致。

3、水务业务

发行人的水务板块业务主要由其子公司诸暨水务集团经营，诸暨水务集团是诸暨市唯一一家水务公司，在诸暨市处于垄断地位。截至2019年末，由于业务板块整合原因，发行人已将下属子公司诸暨市水务集团有限公司划出合并范围。诸暨水务集团通过负责诸暨市全市的原水供应，取得自来水销售收入，同时由其下属子公司水业建设公司负责诸暨市内自来水管道以及水表的安装，取得管道安装收入。最近三年，发行人分别实现水务业务收入24,304.69万元、28,638.87万元和39,770.23万元。

诸暨水务集团供水业务主要水源来自陈蔡水库，该水库为发行人资产。水源采购价格为0.419元/吨(其中上缴国家水资源费0.2元每吨，上缴地方财政原水费0.219元每吨)，水源经过水务集团下辖城南水厂、青山水厂、征天水厂等水处理工厂进行净化处理后，输送至诸暨市全市的居民及工厂，最近三年供水业务情况如下表所示：

此外，诸暨水务集团下属子公司水业建设公司负责诸暨市内自来水管道和水表的安装。水业建设公司管道安装由浣江水务公司委托建设，水业建设公司具体承建，主要客户为诸暨市各企业用户和居民用户。水业建设公司根据诸暨市各家企业及居民用户的线路安装及改造需求进行管道安装，待安装完成后向客户收取管道安装费用。随着诸暨市城市化建设的不断推进，诸暨市各企业及居民对于管道安装的需求增加，导致公司管道安装业务保持增长。管道安装相关工程主要为各企业和居民用户的管网安装，投资较小且工期较短，在建项目较少。

最近三年，发行人水务业务形成的营业收入分别为24,304.69万元、28,638.87万元和39,770.23万元，占发行人主营业务收入的比例分别为7.52%、20.87%和17.67%；形成的毛利润分别为2,919.21万元、6,703.44万元和6,073.24万元，占发行人毛利润的比例分别为34.04%、54.78%和41.98%。

4、公交业务

发行人公交业务板块主要由发行人子公司交通投资集团负责运营，最近三年，发行人公交业务形成的营业收入分别为2,881.59万元、2,905.71万元和2,748.80万元，占发行人主营业务收入的比例分别为3.17%、2.12%和1.22%；形成的毛利润分别为-7,516.91万元、-8,477.16万元和-9,873.28万元。发行人毛利润为负的原因主要是由于公交运营行业的特殊性所致，为方便市民出行，收取公交费用较低。

5、薄膜销售

发行人薄膜销售业务主要由浙江大东南股份有限公司(以下简称"大东南股份")运营，大东南主要从事各类塑料薄膜及新材料的研发、生产和销售。主要产品包括CPP膜、BOPET膜、电容膜、光学膜等产品。目前大东南已划出发行人合并范围。

6、其他业务

发行人其他业务板块收入主要包括广告收入、物业管理费和租金收入等，上述业务不涉及类金融板块。最近三年，发行人其他业务形成的营业收入分别为2,579.31万元、14,661.40万元和21,770.75万元。

二、发行人在行业中的竞争优势

发行人作为诸暨市重要的基础设施开发与公用事业运营主体，具有十分重要的市场地位。发行人在业务运营独具优势，主要为以下几方面：

1、发行人具有雄厚的实力和较强的融资能力

发行人成立以来与多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，具备很强的融资能力。截至2020年6月末，发行人本级及其子公司在各家商业银行的授信总额度为141.33亿元，已使用额度125.53亿元，剩余额度15.80亿元。

2、政府的大力支持

发行人作为诸暨市内基础设施建设、城乡供水投资和运营、公共交通等重要公共事业的建设主体和运营主体，在政策优惠、项目资源等方面持续获得政府的大力支持。目前，发行人已经营多种业务包括市政工程、交通、水务、安置房建设等，各项业务具有显著的协同效应，包括在赢得政府项目中的协同效应与在运营和管理中的协同效应，具备一定的综合经营优势。同时，发行人在所从事的各项业务中具备较强的区域专营优势，保障了发行人稳定的收入来源。

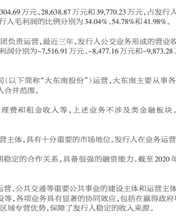
3、发行人的城市基础设施项目投资建设能力强

发行公司具有较强的专业能力和优良的业绩，在行业内树立了良好的品牌形象。公司在长期城建投资的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。自2000年8月成立以来，公司承担了诸暨市城市道路、旧城改造及公共事业等大量基础设施的建设。在近几年诸暨市城市化建设快速发展的背景下，公司在城市基础设施建设方面取得了丰硕的成果。

4、良好的区域经济发展环境

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。发行人所在地诸暨市位于浙江省中北部，北邻杭州，东接绍兴，南临义乌，拥有得天独厚的区位优势。诸暨市经济总量一直保持高速增长。2019年，诸暨市实现生产总值1312.36亿元，按可比价格计算，比上年增长7.5%；财政总收入142.03亿元，增长3.1%，其中一般公共预算收入89.81亿元，增长2.8%，占财政总收入的63.2%。诸暨市先后被评为福布斯大陆最佳县级城市第20位、福布斯中国最富有县级市第2位、2017年中国百强县市第13位，拥有强大的财政实力。良好的区域经济发展环境为发行人奠定了良好的成长环境，带来持续的经济效益。

图：诸暨市区位图



三、发行人地域经济情况

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。发行人所在地诸暨市位于浙江省中北部，隶属绍兴，区域面积2311平方公里。2019年实现生产总值1312.36亿元，增长7.5%；财政总收入142.03亿元，增长3.1%；城乡常住居民人均可支配收入分别为67600元、39400元，增长8.0%和9.4%。居中国中小城市综合实力百强县市第14位、全国科技创新百强县市第16位，全面小康指数排名居全省县级市第12位。

诸暨立足于区域发展背景，着眼于杭州都市经济圈的聚合辐射，发挥自身的区位优势、产业优势、生态优势和人文优势，继续延续"创新之城、人文之城、生态之城"的主要内涵，进一步突出"区域融入、转型提升、创新谋划、时代引领"的导向要求，根据经济社会发展新形势和政策新要求，确立未来诸暨市"四城"发展定位，即杭州和义乌区域联动核心城、长三角新兴的智造城、我国著名的古越人文名城、浙江省先行的现代化山水美城。

诸暨市经济总量一直保持高速增长。2019年，诸暨市实现生产总值1,312亿元，按可比价计算同比增长7.1%；财政总收入为142亿元，同比增长3.1%；一般公共预算收入为89.8亿元，同比增长2.8%；一般公共预算支出110.5亿元，增长19.8%；地方财政自给率为81.27%。2019年度，社会消费品零售总额为386亿元，同比增长10%。诸暨市雄厚且快速增长的财政实力为推动该地区经济社会全面发展提供了有力保障。

五、发行人未来发展战略

1、发展规划

发行人作为诸暨市城市基础设施建设、城乡供水投资和运营、公共交通等重要公共事业的建设主体和运营主体，将继续抓好重点项目的建设工作，通过实施中心城区品味改造提升工程、新城区建设、市内环线及路网等项目，提升城市品味、优化城市空间格局；通过全力推进保障房建设，打造全覆盖的社会保障体系；通过新建、续建水厂及管网工程，提高城乡供水安全保障能力；通过河道整治、水库加固、水土保持，提高城乡防汛抗旱能力。

2、发展目标

发行人将按照企业化、市场化、专业化的原则，整合资源，运作资本，逐步完成从资产管理型向资本运作型、从政府任务型向市场主导型、从资源优势型向能力优势型的转变，实现资本、人才和经验积累。同时加快培养和形成公司集团化发展架构和战略方针，全面提升公司投资策划能力、资本运营能力和业务经营能力，不断增强核心竞争能力，逐步提升公司在全省同行业中的品牌地位，形成较强的区域影响力。

第十条 发行人财务情况

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人2017年度、2018年度和2019年度财务报表进行了审计，并出具了会审字[2018]3500号标准无保留意见审计报告、会审字[2019]4807号标准无保留意见审计报告和容诚审字[2020]310Z0422号标准无保留意见审计报告。募集说明书中的2020年1-9月数据来源于发行人2020年三季度财务报表，2019年数据来源于发行人2019年度审计报告，2018年数据来源于发行人2019年度审计报告，2017年数据来源于发行人2018年度审计报告。

投资者在阅读财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及募集说明书中其他部分对发行人财务数据的注释。

一、发行人最近三年主要财务数据及财务指标

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计	7,343,920.52	7,057,096.06	7,236,819.67	5,975,400.09
负债合计	4,838,466.28	4,501,365.52	4,659,941.82	3,770,270.58
归属于母公司所有者权益合计	2,356,760.88	2,107,435.65	2,427,791.00	2,174,021.36
所有者权益合计	2,505,454.24	2,555,730.54	2,576,877.85	2,205,129.51
营业收入	69,369.38	225,057.60	137,199.42	90,972.46
归属于母公司所有者的净利润	665.74	10,009.00	6,876.64	10,981.93
资产负债率	65.88%	63.78%	64.39%	63.10%

二、发行人最近三年合并资产负债表摘要

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产合计	6,304,239.87	6,414,400.49	6,133,143.41	5,181,981.40
非流动资产合计	1,039,680.65	642,695.57	1,103,676.27	793,418.69
资产总计	7,343,920.52	7,057,096.06	7,236,819.67	5,975,400.09
流动负债合计	1,571,943.83	1,882,021.56	1,430,740.20	1,082,821.48
非流动负债合计	3,266,522.46	2,619,343.96	3,229,201.62	2,687,449.10
负债合计	4,838,466.28	4,501,365.52	4,659,941.82	3,770,270.58
归属于母公司所有者权益合计	2,356,760.88	2,107,435.65	2,427,791.00	2,174,021.36
所有者权益合计	2,505,454.24	2,555,730.54	2,576,877.85	2,205,129.51
负债和所有者权益总计	7,343,920.52	7,057,096.06	7,236,819.67	5,975,400.09

三、发行人最近三年合并利润表摘要

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	69,369.38	225,057.60	137,199.42	90,972.46
营业成本	61,263.16	210,589.25	124,961.43	85,223.37
营业利润	-46,847.56	20,325.98	12,039.17	12,765.13
利润总额	3,108.32	17,221.36	10,630.27	11,010.22
净利润	1,163.22	16,361.42	5,156.52	9,704.21
归属于母公司所有者的净利润	665.74	10,009.00	6,876.64	10,981.93

四、发行人最近三年合并现金流量表摘要

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	599,610.46	812,754.92	462,070.53	309,821.32
经营活动现金流出小计	991,356.55	751,538.36	907,707.49	935,431.67
经营活动产生的现金流量净额	-391,746.09	61,216.56	-445,636.96	-625,610.36
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	22,833.88	63,180.20	784.81	13,372.28
投资活动现金流出小计	395,998.50	387,574.95	160,154.15	135,958.68
投资活动产生的现金流量净额	-373,164.62	-324,394.75	-159,369.34	-122,586.40
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	1,819,860.40	1,529,647.18	1,163,470.69	1,683,585.83
筹资活动现金流出小计	1,070,852.33	1,262,399.06	833,718.25	547,870.40
筹资活动产生的现金流量净额	749,008.07	267,248.12	329,752.44	1,135,715.43
四、现金及现金等价物净增加额	-15,902.64	4,098.21	-275,253.85	387,518.66
五、期末现金及现金等价物余额	471,594.74	356,013.28	351,915.07	553,807.63

五、发行人财务状况分析见《2021年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)募集说明书》发行人财务状况分析。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2020年末，发行人合并范围内已发行尚未兑付的债券具体明细情况如下：

表：截至2020年末签署日发行人合并范围内存续债券情况

单位：亿元，%

债券名称	起息日期	到期日期	发行规模	债务余额	票面利率	债券期限	债券类型	存续情况
20诸城01	2020/1/20	2025/1/20	18.00	18.00	4.28	5年(3+2)	私募公司债	存续
20诸城02	2020/6/18	2025/6/18	22.00	22.00	3.99	5年(3+2)	私募公司债	存续
16诸暨城东债	2016/8/26	2023/8/26	15.00	9.00	3.89	7年	企业债	存续
20诸东01	2020/6/19	2023/6/19	15.00	15.00	4.30	3年	私募公司债	存续
20诸东02	2020/11/19	2023/11/19	5.00	5.00	4.90	3年	私募公司债	存续
15越都债	2015/4/7	2022/4/7	11.00	4.40	6.38	7年	企业债	存续
合计			86.00	73.40				

此外，发行人及子公司无其他债券发行。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途的基本情况

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于金融投资。

本期债券基础发行额8亿元，其中6亿元用于"诸暨市城市停车场建设及改造项目"，剩余2亿元用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，总发行规模为16亿元，其中12亿元用于"诸暨市城市停车场建设及改造项目"，4亿元用于补充营运资金。发行人业务种类较多，日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展，保证业务运行顺畅。本次募集资金用于补充流动资金部分，可以充实资金储备，也可以有效地应对付息兑付的压力。

序号	募集资金用途	项目单位	拥有项目单位股权	项目总投资额(万元)	拟使用债券资金(万元)	资金使用比例
1	诸暨市城市停车场建设及改造项目	诸暨市城乡投资集团有限公司	–	176,949.00	120,000.00	75%
2	补充营运资金	–	–	–	40,000.00	25%
合计					160,000.00	–

本期债券募投项目总投资额合计约17.69亿元，其中12.00亿元通过发行本期债券落实，剩余5.69亿元为项目资本金。

本次"诸暨市城市停车场建设及改造项目"属于《产业结构调整指导目录》(2019年本)中的"第一类 鼓励类"中"二十二、城镇基础设施"中的"停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化的停车设施建设"类项目建设，适用《城市停车场建设专项债券发行指引》的相关规定。

二、募集资金投资项目审批情况

该项目已于2020年7月3日在诸暨市发展和改革局备案，项目代码为2020-330681-48-03-144953，项目总投资为176,949.00万元。

该项目已于2020年11月2日取得诸暨市自然资源和规划局出具的用地预审与选址意见书，编号为"用字第330681202001131号"。本期债券募投项目用地不涉及占用农用地和耕地的情形，项目用地所属地块已经依法进行了用地预审。根据"用字第330681202001131号"用地预审与选址意见书，项目总用地面积294,712平方米(合442.09亩)，拟占用土地为一般建设用地，土地性质为出让，项目用地目前已经完成了前期开发、平整工作。发行人将通过"招拍挂"方式取得相应建设地块使用权。土地费用12,076万元已纳入项目总投资。

根据浙江省生态环境厅发布的《浙江省生态环境厅关于贯彻落实环评审批正面清单的函》，本项目属于环评豁免管理试点范围中"四十、社会事业与服务业"中"123大型停车场"项目，豁免环评。

该项目已于2020年11月18日在中共诸暨市委政法委员会完成重大决策社会风险评估报告备案，备案文书证号为"诸暨政法风评[2020]172号"。

三、募集资金投资项目建设情况

(一)诸暨市城市停车场建设及改造项目

1、建设内容和规模

本项目将在诸暨市规划新建及改造17处停车场，设置停车位10,749个，其中地下停车位6,286个、地面停车位2,452个、立体机械停车位2,011个，充电桩1,083个，广告牌539㎡，并配套智能收费系统和引导系统。项目总用地面积294,712㎡，新增总建筑面积235,327㎡。

2、项目法人单位

该项目法人单位为诸暨市城乡投资集团有限公司。

3、项目选址及用地面积

本项目建设选址位于诸暨市内，新建停车场共计17处，用地面积294,712㎡。

4、建设规模

本项目将在诸暨市规划新建及改造17处停车场，设置停车位10,749个，其中地下停车位6,286个、地面停车位2,452个、立体机械停车位2,011个，充电桩1,083个，广告牌539㎡，并配套智能收费系统和引导系统。项目总用地面积294,712㎡，新增总建筑面积235,327㎡。本次项目所涉改造项目为地块改造，全部停车场均为新建。

5、充电桩配备情况

充电设备应靠近充电位布置，以便于充电，设备外廓距充电位边缘的净距不宜小于0.4m。充电设备的布置不应妨碍其他车辆的充电和通行，同时应采取保护充电设备及操作人员安全的措施。充电设备的布置宜靠近上级供配电设备，以便缩短供电电缆的路径。

交流充电桩应具有为电动汽车车载充电机提供安全、可靠的交流电源的能力，并应符合下列要求：

(1)具有外部手动设置参数和实现手动控制的功能和界面。(2)能显示各状态下的相关信息，包括运行状态、充电电量和计费信息。(3)具备急停开关，在充电过程中可使用该装置紧急切断输出电源。(4)具备过负荷保护、短路保护和漏电保护功能，具备自检及故障报警功能。(5)在充电过程中，当充电连接异常时，交流充电桩应立即自动切断电源。

6、开工时间及建设期限

本项目计划于2020年6月开始前期工作，预计2020年10月开始建设，2022年3月通过竣工验收，并全部投入使用，建设工期为18个月。由于新冠肺炎疫情原因，原定工程计划滞后。截至募集说明书签署日，项目已启动建设，目前已完成投资规模约占总投资规模的20%，计划于2022年8月左右完成竣工验收。

四、募集资金投资项目盈利性分析

(一)经营收入

项目经营收入包括停车位收入、充电桩收入、广告位收入，债务存续期内(计算期第1-7年，下同)，营业收入合计89,696万元(收入均为不含税金额)，如下表所示。每年收入情况详见附表"营业收入、增值税和税金及附加估算表"。

项目停车费收入=停车位数量×日最高收费×车位利用率×365天。项目停车位于债务存续期第1年累计对外开放489个，第2年开放5,701个，第3年外开放10,749个，此后保持不变，存续期第1-5年的车位利用率为30%、35%、40%、45%、50%，此后均保持50%不变。

充电桩服务费=日均收费×数量×365天。本项目用于对外运营的充电桩共1,083个，于存续期第1年开始对外开放运营51个，第2年开放576个，第三年开放1,083个，此后保持1,083个不变(与停车场开放进度一致)，计算期充电桩利用率10%不变；

广告位出租收入=出租量×每年收费。本项目共设置539㎡广告位，于存续期第1年开始对外开放运营25㎡，第2年开放286㎡，第三年开放539㎡，存续期第1-6年广告牌的出租比例大约为50%、60%、70%、80%、90%、95%，此后每年保持95%不变。

(二)总成本费用估算

债务存续期内，项目总成本费用合计98,929万元，其中经营成本合计7,756万元，包括燃料及动力费需3437万元、工资及福利费1,706万元、设备修理费819万元和其他费用1,794万元。此外，期间项目折旧费用合计42,859万元，摊销费2,113万元，利息支出46,200万元。详见附表5"总成本费用估算表"，以下为各项费用详细解释。

项目燃料及动力费包括支付项目电费及水费，每年(车位全部对外开放的年份，从第3年开始，下同)需要花费616万元左右；根据人员配置，每年工资及福利费306万元。项目设备修理费主要为设备的维修费用，以设备投入的1%计算，每年约花费147万元。项目其他费用主要为其他营业费用，按每年收入的2%计取。项目房屋及建筑物折旧年限暂定为20年，残值率为5%，以直线法从计算第1年开始折旧；项目设备折旧年限暂定为10年，残值率为5%，以直线法从计算期第1年开始折旧；项目摊销费为土地使用的摊销，按照40年摊销。利息支出合计46,200万元。

(三)利润估算

经计算，本项目计算期内利润总额合计102,396万元。详见附表"利润与利润估算表"。

(四)盈利能力分析

根据项目投资现金流量表，项目在计算期内有盈利能力尚可，如下表所示。详见附表"项目投资现金流量表"。

表：主要财务指标表

所得税前	数量
项目投资财务内部收益率：	7.52%
项目投资财务净现值(ic=6%)：	19,713万元
项目投资回收期：(静态)	11.37年
项目投资回收期：(动态)	17.72年
所得税后	
项目投资财务内部收益率：	6.58%
项目投资财务净现值(ic=6%)：	7,197万元
项目投资回收期：(静态)	12.01年
项目投资回收期：(动态)	19.42年

(五)偿债能力分析

项目建成后，预计在债务存续期内合计可取得不含税营业收入89,696万元，含税营业收入扣除相关含税营业成本、实缴增值税后净现金流共计90,406万元，项目运营期内现金流量测算详见附表。

本项目对外融资共计120,000万元，年利率为7.00%。在债务存续期的第7年一次性还本120,000万元，则债务利息58,800万元(运营期产生利息46,200万元，建设期利息12,600万元)。

项目债务存续期内累计净现金流90,406万元，大于需付息金额，项目具有一定的偿债能力。项目计算期内累计净现金流299,461万元，大于项目总投资176,949万元。

表：项目债务利息覆盖情况表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期								
			债务存续期								
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第1~7年	第8~20年
1	营业收入	314,062	546	7016	14,498	15,872	17,247	17,259	17,259	89,696	224,366
2	增值税销项税额	30,886	56	706	1,446	1,570	1,693	1,694	1,694	8,859	22,027
3	税金及附加	1,932									1,932
4	经营成本	26,143	60	707	1,359	1,387	1,414	1,414	1,414	7,756	18,387
5	增值税进项税额(运营部分)	1313	4	35	71	71	71	71	71	393	920
6	实缴增值税	16,098									16,098
7	净现金流量(1+2-3-4-5-6)	299,461	539	6,979	14,513	15,984	17,455	17,468	17,468	90,406	209,055
8	付息	58,800	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	58,800	
9	累计净现金流对利息覆盖倍数		0.06	0.45	0.87	1.13	1.32	1.45	1.54	1.54	

(六)经济效益分析

项目经营收入包括停车位收入、充电桩收入、广告位收入。

本募投项目运营期内实现收入共计344,948万元的收入，扣除相应的增值税、所得税等47,829万元，可实现税后收入297,119万元。其中项目总投资176,949万元，运营期内经营成本27,456万元，税后收入足以覆盖项目总投资。

本项目在债务存续期前五年内预计可实现60,650万元的收入，扣除相应的税费等30万元，可税后收入65,620万元，能覆盖用于募投项目部分的利息支出(利息支出按7%测算)。在债务存续期内，可实现98,555万元的收入，扣除相应税费1,892万元，可实现税后收入96,663万元。

如本次债券行权，本次用于募投项目部分的债务本息共计162,000万元；如本次债券在债务存续期内不行权，则本次用于募投项目部分的债务本息共计178,800万元。针对本次项目税后收入无法覆盖债务本息的部分，发行人将通过日常经营活动产生的现金流入予以解决。

(七)结论

从以上计算数据和分析可以看出，项目有一定的盈利能力，同时项目在债务存续期内经营性净收益能够覆盖用于项目建设部分的债券利息，在计算期内能够覆盖项目总投资。因此，项目在经济上是可行的。

第十三条 偿债保证措施

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金〔2011〕1765号)履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

一、自身偿付能力

发行人近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平较低，截至2020年9月末，发行人资产总计7,343,920.52万元，负债合计4,838,466.28万元，所有者权益合计2,505,454.24万元，资产负债率为65.88%，资产负债率合理，财务结构稳健，具有较强的偿债能力。

2017-2019年，发行人营业收入分别为90,972.46万元、137,199.42万元和225,057.60万元，近三年平均为151,076.49万元，经营情况良好。2017-2019年，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为10,981.93万元、6,876.64万元和10,009.00万元，近三年平均为9,289.19万元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

发行人较为充裕的现金流将为本期债券本息的偿付提供有利保障。最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为309,821.32万元、462,070.53万元、812,754.92万元和599,610.46万元，现金流入较为充裕，且保持稳定态势。

二、项目收益测算

本期债券计划发行额为16亿元，其中基础发行额为人民币8亿元、弹性配售额为人民币8亿元，其中12亿元用于"诸暨市城市停车场建设及改造项目"，4亿元用于补充营运资金。

本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现利润总额共计约7,561万元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

三、增信措施

本次债券无信用增进安排。

四、其他偿债保障措施

(一)本期债券偿付计划概况

本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券附第5年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的4月30日(如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息)。若本期债券投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的4月30日。若本期债券的投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2026年4月30日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。本期债券的到期日为2028年4月30日。若本期债券的投资人于第5个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2026年4月30日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券的偿付制定了偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

(二)偿债计划的人员及工作安排

发行人指定专门部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

(三)设立偿债资金专户

本期债券发行后，发行人将优化发行人的资产负债管理、加强发行人的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

(四)聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。在债券存续期间的常规代理事项包括：

1、按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
2、追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
3、代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
4、根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
5、按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
6、若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；
7、若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

(五)债券持有人会议规则

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有以下权利：

1、享有募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行募集说明书约定的义务；
2、了解或监督发行人与本次债券有关的重大事件；
3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；
4、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督债权代理人；
5、根据法律法规的规定及《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》的约定监督偿债保障金专户监管人；
6、如涉及到抵押(质押)资产，根据法律法规的规定及《抵押(质押)资产监管协议》的约定监督抵押(质押)资产监管人；
7、审议债券持有人会议提出的议案，并作出决议；
8、决定变更或解聘债权代理人、募集资金与偿债保障金专项账户监管人或抵押(质押)资产监管人；
9、授权债权代理人代理本次债券持有人就本次债券事宜参与诉讼，债券债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼费用(包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费用等)由债券持有人支付；
10、授权和决定债权代理人办理与本次债券有关的事宜；
11、享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权限。

在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、发行人拟变更《募集说明书》的约定条款；
2、拟变更债权代理人；
3、拟变更抵(质)押资产，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
4、发行人拟变更担保人，或担保人发生重大变化，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
5、发行人未能按期偿付本期债券的本息；
6、发行人转移债券全部或部分清偿义务；
7、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管；
8、发行人作出资产重组决定，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
9、发行人为本期债券设定资产抵(质)押，触发抵(质)押资产处置条件的；
10、发行人书面提议召开债券持有人会议；
11、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
12、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；
13、发行人提出拟提前偿付本期债券的本金和/或利息的计划、方案；
14、法律、法规规定的，或募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

(六)地方政府的支持

发行人作为诸暨市基础设施建设运营、城乡供水投资和运营、公共交通等重要公共事业的建设主体和运营主体，在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。2017-2019年，发行人分别获得补贴收入53,338.67万元、51,968.57万元和81,576.10万元。

第十四条 风险与对策

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、与本期债券相关的风险

(一)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、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

对策：在设计本期债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的票面利率水平。本期债券在发行结束后，发行人可通过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，提高本期债券的流动性。

(二)兑付风险

在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

对策：发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件；同时发行人拟采取建立偿债资金专户的措施保障债券的偿还，并制定严格、周密的管理制度加强对偿债基金的专门管理，确保本期债券的本息足额、按期偿还。

(三)流动性风险

由于本期债券具体交易流通的申请事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理挂牌交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券挂牌交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本期债券挂牌交易的申请，或本期债券挂牌后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

对策：随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作，尽力促进本期债券交易的活跃度。

(四)募投项目投资风险

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

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

二、与发行人相关的风险

(一)财务风险

1、财务管理风险

发行人主营业务板块包括安置房开发、工程建设、水务、公交、薄膜销售及其他业务六大板块，各个业务板块由不同的子公司来运营，业务的多样性也增加了财务管理的难度与风险。随着未来投资项目及投资规模的增加，发行人作为诸暨市国有企业改革转型的主体，不断加强综合投融资平台的实力，需要通过对直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，并不断加强对资金的运用，提高资金收益。因此，发行人将面临如何加强财务管理和控制财务成本方面的压力。

对策：在财务管理方面，发行人制定了《财务管理制度》、《预算管理制度》等一系列财务制度，确保相关业务投融资的规范进行，并通过明确内部各岗位职责，规范工作流程和权限管理等措施，筹措及管理、运作资金，并保障资金使用的安全性。

2、融资能力受限影响业务发展的风险

发行人未来3-5年规划建设项目投资金额较大，发行人计划以自有资金、未来的收入、银行贷款、直接融资等方式来补充流动资金。未来融资能力涉及多项不确定因素影响，如宏观经济环境、行业发展、企业经营情况的变化等。如果发行人无法及时获得经营和发展所需资金，将影响投资项目的进度，进而影响发行人的业务发展。

对策：发行人经营状况良好，财务状况优良，一直保持良好的资信记录，拥有较高的市场声誉，与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系；发行人未来将采用发行债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行放贷款受限给公司正常经营带来的不利影响；发行人实施的项目具有良好的经济效益，能保障发行人收入来源，增强发行人偿债能力。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

3、存货规模较大及变现能力较弱风险

最近三年及一期，发行人存货分别为4,098,706.60万元、5,174,508.08万元、5,321,212.10万元和4,848,562.38万元，在当期总资产中的占比分别为68.59%、71.50%、75.40%和66.02%。发行人存货主要包括土地资产、开发产品、工程施工和受托代建工程等。截至2019年末，发行人土地资产、开发产品、工程施工和受托代建工程的账面价值分别为169,120.59万元、13,160.92万元、1,534.20万元和5,115,423.52万元，土地资产、开发产品、工程施工和受托代建工程占比较大使得发行人未来营业收入和利润受宏观经济形势影响较大。如果未来宏观经济状况发生剧烈波动，在本期债券存续期内，发行人的流动性充足状况、盈利能力和偿债能力也将受到影响。

对策：发行人已与诸暨市浣江建设投资有限公司针对存货内项目签订了委托代建协议，约定了相应回款安排，具备良好的资产变现保障，为流动性提供重要支持。

4、主营业务盈利能力偏弱的风险

最近三年及一期，发行人的营业利润分别为12,765.13万元、12,039.17万元、20,325.98万元和-46,847.56万元，营业利润偏低，同时最近三年及一期的净资产收益率分别为0.44%、0.22%、0.64%和0.05%，净资产收益率较低，主要是由于发行人公交业务处于持续亏损状态，尚未产生足够的利润。如果未来发行人盈利能力未能得到有效改善，将对发行人盈利和偿债能力造成一定影响。

对策：近年来，发行人针对主营业务盈利能力偏弱的问题正在不断寻找对策，通过业务整合与业务板块扩张两个层面实现盈利能力的突破，利用业务整合巩固行业领先地位，确保经营优势，在保证既有业务的基础上尝试探索多个业务板块，为经营提供重要补充。

5、债务规模扩张较快、资产负债率上升的风险

最近三年及一期，发行人负债总额分别为3,770,270.58万元、4,659,941.82万元、4,501,365.52万元和4,838,466.28万元，债务规模扩张速度较快；资产负债率分别为63.10%、64.39%、63.78%和65.88%，资产负债率呈现上升的趋势。随着发行人生产经营规模的扩大和新项目投产，未来对外融资需求将不断增加，发行人资产负债率若升高可能造成后续融资的困难，对公司经营和财务状况产生一定的影响。

对策：发行人在每年均依据公司财务管理内控制度制定明确的财务情况管理目标，同时对投融资均有严格的制度要求。因此，发行人将通过目标管理等手段，对公司资产负债率进行约束，以保证公司财务水平可以满足后续的资金需求。

6、有息负债偿还压力较大风险

截至2019年末，发行人有息债务余额2,620,325.31万元，其中短期借款余额30,174.00万元，一年内到期的非流动负债余额494,303.44万元，长期借款余额1,645,871.98万元，应付债券余额200,000.00万元，长期应付款226,334.89万元，其他流动负债23,641.00万元。近年来发行人为满足日常经营发展需要，扩大对于自来水销售、拆迁服务、公交通行、污水处理的投资，有息债务规模快速增长，未来若宏观经济形势发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使发行人面临一定的资金压力。

对策：目前，发行人在各业务板块已经形成了显著的竞争力，持续盈利能力不断增强。最近三年及一期，发行人营业收入分别为90,972.46万元、137,199.42万元、225,057.60万元和69,369.38万元，经营活动现金流入分别为309,821.32万元、462,070.53万元、812,754.92万元和599,610.46万元。发行人较好的营运能力与较为充裕的现金流将为债务的按时偿还提供保障。截至2019年末，发行人货币资金余额为381,013.28万元，其中受限货币资金仅为25,000.00万元，发行人充足的货币资金能够成为债务偿还的最直接来源。报告期内，发行人计入其他收益的政府补助分别为53,338.67万元、58,790.76万元和81,576.10万元，发行人的政府补助具有可持续性较强，也可作为偿债资金的补充。同时，发行人经营稳健，运行正常，财务状况良好，具有较强的偿债能力。在此基础上，发行人将进一步提高管理与经营效率，不断提升其偿债能力，尽可能降低有息负债偿还压力较大的风险。

7、未来资本支出较大的风险

发行人目前在建和拟建的项目较多，投资规模较大，未来投资现金流出的压力较大。最近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为135,958.68万元、160,154.15万元、387,574.95万元和395,998.50万元，投资活动产生的现金流量净额为-122,586.40万元、-159,369.34万元、-324,394.75万元和-373,164.62万元。未来发行人投资支出将增加，可能使债务水平和债务负担上升，如果项目收益达不到预期，可能存在投资回收的风险，并对现金流稳定性构成影响。

对策：发行人将扩展融资渠道，同时将资金投资于收益良好的固定资产投资项目，以缓解大规模项目带来的资金压力。同时，发行人将进一步深化推进专业化、精细化管理，加强企业内部与基础设施建设项目相关的制度，严格监管重大项目的资本支出情况。

8、经营性现金流持续为负的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-625,610.36万元、-445,636.96万元、61,216.56万元和-391,746.09万元，经营活动现金流量净额偏低。未来随着发行人经营规模的扩大，如果经营活动产生的现金流量净额持续为负，将会对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，造成发行人偿债能力下降。

对策：报告期内，由于发行人从事的基础设施建设业务具有前期投入大、建设期较长、回款较慢的行业特性，导致该部分资金流入较少。未来，随着该部分资产的完工变现，发行人经营性现金流量净额将得到有效改善。截至2019年末，发行人存货-受托代建工程账面余额为5,051,075.91万元，未来几年随着工程建设逐步完工、移交、结算，将产生较为充裕的现金流入。此外，发行人也加大了应收账款和其他应收款的催收力度，进一步落实回款安排，提高资金使用效率。截至2019年末，发行人应收票据及应收账款账面价值为69,303.19万元，账龄大部分在1年以内，回款情况良好。截至2019年末，发行人其他应收款账面价值为616,593.01万元，主要为与当地国有企业及政府单位产生的往来借款。应收账款及其他应收款的回款，将有效提升发行人的经营活动现金流入。

9、担保金额过大的风险

截至2019年末，发行人对外担保余额总计为103.31亿元，占2019年末净资产的比例为40.42%。发行人被担保公司主要诸暨市国有企业，还款能力较强。但如果未来被担保公司财务状况、经营成果和现金流量不佳，无法偿还债务，则将存在代偿风险。

对策：针对对外担保，发行人制定了《对外担保管理办法》。公司对外担保实行统一管理，未经董事会或股东批准，不得对外提供任何担保。通过上述措施，发行人对外担保风险得到了良好的控制。同时，发行人被担保公司主要为诸暨市国有企业，还款能力较强，发行人代偿风险相对较低。

10、盈利主要依赖政府补贴风险

近三年及一期，发行人营业利润分别为12,765.13万元、12,039.17万元、20,325.98万元和-46,847.56万元，净利润分别为9,704.21万元、5,156.52万元、16,361.42万元和1,163.22万元。最近三年，发行人政府补助分别为53,338.67万元、51,968.57万元和81,576.10万元，主要是收到的补贴款项。发行人盈利对于财政补贴依赖性较强。若后续政府对于发行人补贴减弱，发行人存在盈利能力下降的风险。

对策：发行人目前经营情况良好，业务盈利能力较强，在区域内业务地位较高，发行人将继续发挥业务优势，提高盈利能力。

11、其他应收款规模较大风险

最近三年及一期，公司其他应收款余额分别为504,385.88万元、449,919.84万元和616,593.01万元和717,739.71万元。其他应收款项规模较大，主要为发行人与当地国有企业及政府单位产生的往来借款。若发行人其他应收款项持续增加，将对发行人的资金运转产生一定影响，从而影响发行人的日常经营。

对策：发行人已制定了《财务管理办法》、《预算管理制度》等一系列财务制度，对日常资金使用进行审批管理，同时加强其他应收款的回款管理工作，以减少其他应收款对公司流动资金的占用。

12、期间费用占比较高风险

最近三年及一期，发行人期间费用分别为44,510.95万元、58,623.71万元、70,304.17万元和100,226.75万元，占营业收入的比重分别为48.93%、42.73%、31.24%和144.48%，占比较高。主要是由于发行人资产管理规模较大所致。若后续发行人不能加强费用的管理，导致期间费用占比持续升高，将会对公司盈利能力产生不利影响。

对策：发行人期间费用较高与其业务性质关联程度较大，未来，发行人将严格执行相关财务管理制度，在不影响业务正常运营的前提下，更加科学有效地控制期间费用的增长，增强盈利能力。

13、政府补贴收入不确定风险

最近三年，发行人政府补助分别为53,338.67万元、51,968.57万元和81,576.10万元，净利润对政府补贴依赖度较高。其中，政府补助未来具有可持续性。虽然发行人作为诸暨市最大国有资本运营主体，受到政府支持力度较大，但未来仍然存在政府补助减少的风险。

对策：发行人作为诸暨市国有独资企业，实际控制人为诸暨市国有资产监督管理委员会，为诸暨市的地方经济建设做出了重要的贡献，极大地推动了地区的经济发展。发行人得到了诸暨市政府的大力支持，由此预计发行人的政府补助可持续性较强。同时，发行人将进一步提升自身盈利能力，从而减少对政府补贴的依赖。

14、短期偿债压力较大风险

最近三年及一期，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债金额合计分别为314,890.00万元、481,825.56万元、524,477.44万元和773,667.01万元。发行人短期偿债压力较大。虽然发行人针对到期债务已落实相应兑付资金，但若发行人资金调度不及时或资金流动性管理出现问题，可能会出现一定的偿债风险。

对策：发行人是诸暨市基础设施建设的主体，诸暨市政府从政策、资金注入和补助等多方面给予发行人大力支持；发行人经营状况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，并和多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至2020年9月末，发行人流动资产6,304,239.87万元，占总资产比例85.84%，发行人流动资产占比较高，如发生偿债风险，发行人将可以同时通过资产变现方式偿还债务。

15、经营性现金流波动风险

最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-625,610.36万元、-445,636.96万元、61,216.56万元和-391,746.09万元，2017年和2018年发行人经营活动现金流量净额偏低，处于净流出状态。若发行人经营管理不善，经营活动现金流量净额可能出现大幅波动，影响发行人的偿债能力。

对策：发行人经营活动现金流量净额波动主要与其业务特点相关，发行人从事的基础设施建设业务具有前期投入大、建设期较长、回款较慢的行业特性。未来，发行人将进一步加强项目建设管理，随着未来在建项目的陆续结算回款，发行人整体的经营性现金流有望改善。

16、项目回款周期较长的风险

根据发行人与委托代建方签署的协议，针对发行人已完工项目，委托代建方将在约定时间内分期对项目安排支付资金。项目资金的回收周期较长，若公司不能合理进行项目资金流动性管理，将会出现一定的流动性风险。

对策：发行人将严格按照协议约定对项目进行回款管理，同时，发行人将做好项目投融资管理及资金使用管理，针对项目回款周期较长的特点，安排好资金使用计划，减少流动性风险发生的几率。

17、剩余授信额度较少的风险

截至2020年6月末，发行人本级及其子公司在各家商业银行的授信总额度为141.33亿元，已使用额度125.53亿元，剩余额度15.80亿元。发行人存在剩余授信额度较少的风险。

对策：发行人目前融资渠道通畅，发行人因"随用随审"的授信模式导致授信额度较少，但报告期内，发行人信用状况良好，资金结算正常，与各金融机构保持着良好的合作关系，可进行授信快速审批，以应对资金需求。

18、部分财务指标表现较差风险

最近三年及一期，发行人速动比率分别为1.00、0.67、0.58和4.01；存货周转率分别为0.02、0.02、0.04和0.01；总资产周转率分别为0.02、0.02、0.03和0.01；净资产收益率分别为0.44%、0.22%、0.64%和0.05%。最近三年，发行人利息保障倍数分别为0.23、0.36、0.39；总体而言，发行人上述短期偿债能力指标及营运指标表现较差，主要系与发行人所处的基础设施建设领域有关，发行人在建基础设施项目较多且周期较长，导致存货规模较大，部分财务指标表现不佳。

对策：发行人作为当地主要的基础设施建设主体，其从事的基础设施建设业务具有前期开发投资较大、回款周期较长的特点，导致发行人部分财务指标表现较差。发行人未来将进一步加强营运能力、偿债能力管理，保证公司各项业务的正常开展。

19、部分子公司资不抵债或经营状况较差风险

2019年度，发行人下属子公司诸暨市城通管网有限公司、诸暨市浣纱小城镇建设投资有限公司、诸暨市畅达建设工程有限公司等净利润为负，且截至2019年末，诸暨市城通管网有限公司净资产为负。发行人存在部分子公司资不抵债或经营状况较差风险。

对策：发行人将充分考虑各子公司的经营现状，分析各子公司的优势与劣势，发挥各子公司不同业务的联动优势，有效的平衡其在各子公司之间的人力、物力投资，促进落后子公司业务的发展，实现各子公司各业务领域的协同发展。未来，随着子公司业务的不断完善，基础设施建设项目迎来回收期，盈利水平及经营状况将得到改善。

20、资产划转导致未来部分业务无法持续的风险

根据《诸暨市人民政府办公室关于进一步做大做强市属国有企业相关事宜的会议纪要》精神和诸暨市国资委《关于划转诸暨市农村发展投资有限公司等国有股权事项的批复》(诸国资委【2019】16号)，2019-2020年期间，诸暨市对市属国企进行进一步整合，发行人下属诸暨市水务集团有限公司、诸暨市交通投资集团、诸暨市新城投资开发集团有限公司划出合并范围，同步划入诸暨市农村发展投资有限公司、诸暨市越丰种业有限责任公司、诸暨市粮食收储有限公司、诸暨市城东新城建设有限公司、诸暨市越都投资发展有限公司，纳入发行人合并范围。上述资产划转虽然总体上对发行人资产、营收水平影响不大，但会导致发行人未来业务结构有所调整，部分业务收入不再纳入合并范围。

对策：发行人虽然划转出部分业务导致业务结构有所调整，部分业务收入不再纳入合并范围，但相应新增了部分业务，对公司的盈利能力未产生较大不利影响。未来，发行人将继续依托在基础设施建设领域强大的竞争力，统筹经营各业务板块，促进公司业务的协同发展。

21、对外担保占净资产比例较高的风险

截至2019年末，发行人对外担保余额总计为103.31亿元，占2019年末净资产的比例为40.42%。发行人被担保公司主要诸暨市国有企业，还款能力较强。但如果未来被担保公司财务状况、经营成果和现金流量不佳，无法偿还债务，则发行人本期债券存续期内将存在代偿风险。

对策：针对对外担保，发行人制定了对外担保管理办法。公司对外担保实行统一管理，未经董事会或股东批准，不得对外提供任何担保。通过上述措施，发行人对外担保风险得到了良好的控制。

22、资产流动性较弱的风险

最近三年及一期末，发行人流动资产总额分别5,181,981.40万元、6,133,143.41万元、6,414,400.49万元和6,304,239.87万元，占当期资产总额的比例分别为86.72%、84.75%、90.89%和85.84%。但发行人流动资产中主要为存货，变现能力较弱，存在一定的资产流动性风险。

对策：发行人已与诸暨市浣江建设投资有限公司针对存货内项目签订了委托代建协议，约定了相应回款安排，具备良好的资产变现保障，为流动性提供重要支持。

(二)经营风险

1、股权划转导致业务板块变动带来的不确定性风险

由于业务板块整合原因，截至募集说明书出具日，发行人已将下属子公司诸暨市交通投资集团有限公司、诸暨市水务集团有限公司和诸暨市新城投资开发集团有限公司划出合并范围，虽然本次资产划出不会对发行人财务状况、经营成果和现金流量产生重大不利影响，且划入诸暨市农村发展投资有限公司、诸暨市越丰种业有限责任公司、诸暨市粮食收储有限公司、诸暨市城东新城建设有限公司和诸暨市越都投资发展有限公司股权作为补充，但发行人仍存在因业务板块调整导致的未来经营情况不确定的风险。

对策：发行人后续充分将利用并入公司业务板块与公司目前业务板块相互补充的规模效应优势，发挥业务集中优势，确保在区域内的业务垄断地位，以应对相应风险。

2、行业周期波动风险

宏观经济发展状况对于发行人所在行业以及诸暨市自身的发展都具有重要影响。自成立以来，发行人委托代建等主营业务较大程度受到政府在资金和政策方面的支持。一旦国家的宏观经济发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，将直接影响诸暨市政府对发行人主营业务的投入和招商引资情况，进而影响发行人业务运营。这些都将对发行人的未来盈利能力和业务结构产生较大的影响。如果未来经济的周期性波动幅度过大或是宏观经济政策大幅调整，发行人的经营业绩及财务状况将受到负面影响。

对策：随着诸暨市经济的快速发展，发行人所在区域对城市基础设施建设、土地开发与安置房建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，加强不同产业协同效应，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

3、多元化运营的风险

发行人依托自身在当地的资源及政策优势，未来将会进一步大力发展市场化运营业务，加大产业化拓展力度，力求主营业务多样化。如果发行人在自身的运营过程中，对市场及未来发展方向判断失误，或者因管理不善，导致市场信誉下降、融资能力不足或经营不善，均将对发行人正常的经营收益产生影响。

对策：发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。在面对多元化运营带来的风险方面，发行人将进一步加强业务管理能力，保证各业务的协调发展。

4、市场竞争风险

发行人的业务具有明显的区域性特点，在涉足的主要业务板块——自来水销售业务、受托代建业务、公交通行业务、污水处理业务等板块中，均处于区域内行业垄断的地位，面临的区域市场竞争压力较小，但是若未来区域市场发生变化，发行人无法在市场化竞争中继续保持优势，发行人的财务状况和盈利将受到不利的影响。

对策：面对日益激烈的竞争局面，发行人一方面积极采取成本监控措施，以降低经营成本，不断提高自身的竞争力；另一方面加强与同行业领先的企业交流合作，学习外来企业的技术和管理经验，同时加强品牌建设，提升服务意识，提高管理效率，增强企业竞争力。

5、原材料、劳动力等价格波动风险

发行人的主营业务之一为安置房销售业务和受托代建业务，均属资源、材料消耗性行业，发行人业务成本和利润对原材料、能源和劳动力价格敏感性较高。2010年以来，钢材、水泥等建材价格，燃油、煤炭等能源价格，以及建筑施工人员工资等劳动力价格均呈现显著上涨趋势，从而导致基础设施工程与安置房建设施工成本大幅增加。以上要素价格上涨带来的成本压力，将影响到行业内企业的盈利能力，从而对发行人的经营产生负面影响。

对策：发行人将及时了解行情信息，对原材料采取预定、锁单等措施，保证采购材料的价格基本稳定，减少行情波动给公司带来的风险，同时，发行人将继续提高现有材料的利用效率，严格控制生产成本，降低价格波动风险。

6、项目建设风险

发行人在受托代建、安置房等业务开展时面临具体项目的建设风险，在项目建设前，发行人对项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、按时建设，但是由于项目投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中也将面临一些不确定因素，资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。此外，建设项目建设周期长，涉及相关行业广，合作单位多，同时受到规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，造成发行人对项目开发控制的难度增大。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接影响项目进度，造成预期目标难以实现。

对策：在项目可行性研究和设计施工方案时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人在项目实施过程中，将积极加强对工程建设项目的监理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

7、突发事件引发的经营风险

发行人虽一直通过不断完善管理机制、强化内部管理，加大各种潜在风险的控制力度，但近几年来突发事件对企业的影响越来越多。若遇到事故灾难、公共事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受损，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，对发行人的经营可能造成不利影响。

对策：发行人将完善应急处置机制，在突然事件发生后迅速启动应急处理预案，各职能部门立即开展工作，协同应对，保障公司的正常经营。

8、合同定价风险

发行人的部分业务涉及公用事业，而我国公用事业产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前公用事业的价格形成机制中掺入了部分市场化成分，但基本属于政府主导定价的模式。因此，这种在定价过程中排斥供求关系的情况，使发行人面临公用事业定价风险。

对策：发行人将时刻关注市场变动，并分析市场需求，以此为依据与政府进行适当的沟通，从而进行合理的定价，降低合同定价风险。

9、工程回款较慢风险

发行人主要业务包括工程建设业务及保障房业务，上述业务具有前期投入大、建设周期长、回款较慢的特点。发行人资产中工程建设业务和保障房业务建设过程中形成的存货规模较大，若发行人不能及时回款，可能面临资金断裂的风险。

对策：发行人将严格按照协议约定对项目进行回款管理，同时，发行人将做好项目投融资管理及资金使用管理，针对项目回款周期较长的特点，安排好资金使用计划，减少流动性风险发生的几率。

10、项目完工风险

发行人承担了较多的诸暨市内的基础设施和安置房建设，项目种类繁多。发行人对项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、按时建设。但是由于项目投资规模较大、建设周期长，在建设过程中也将面临一些不确定因素。建设项目建设周期长、涉及相关行业广、合作单位多，同时受到规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，造成发行人对项目开发控制的难度增大。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接影响项目进度，造成项目无法按预期进度完工。

对策：发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，将继续加强项目管理。在项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律法规建立健全质量保证体系，保障各项目如期按质竣工并投入运营。

11、群体性事件突发的风险

发行人承担了较多的诸暨市内的基础设施和安置房建设，项目种类繁多，会涉及相关的土地征迁及人员安置。公司虽已将相关业务委托至第三方机构进行全权管理，公司仅作为资金支付方。但若出现拆迁安置不合理，群众意见较大的情况，会有一定可能性追溯到公司，发生群体性事件。

对策：发行人将肩负起相应的社会责任，与群众建立完善的沟通机制，保障群众的权益，尽量不让此类事件发生。若群众意见较大，发行人将充分借助自身优势，在问题发展之初就加以适当的处理，促使事件根本化解。

12、项目融资期限错配风险

发行人承担了诸暨市内的基础设施等业务建设，根据发行人签订的委托代建协议，在约定期限内进行款项支付。虽然发行人目前大部分长期借款或债券的融资期限较长，但部分融资仍然无法与支付期相匹配，存在项目融资期限错配风险。

对策：发行人将加强主动负债管理，促进负债结构的优化，并主动调整贷款期限，降低项目融资期限错配风险。

13、再融资风险

截至2019年末，发行人有息负债合计2,620,325.31万元，存量有息债务规模较大。虽然发行人获得了诸暨市较大的支持，发行人未来的项目建设计划资金已进行落实，但发行人仍然存在一定的债券再融资需求。如果银行信贷政策或者债券市场政策出现较大变动，发行人存在由于无法进行债券再融资而导致的经营风险。

对策：近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有利于发行人保持持续的债务融资能力。发行人将进一步加紧与各银行的业务联系，并拓展更多融资渠道，保障公司经营需要。

(三)管理风险

1、管理跨度大的风险

发行人经营业务包括安置房开发、工程建设、水务、公交及其他业务五大板块。发行人在资源整合、资本运作、市场开拓、项目建设等方面都面临严峻的挑战。如果发行人管理层的素质和水平不能适应规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着规模的扩大而进行调整、完善，可能会影响发行人的发展，进而削弱发行人的市场竞争力。

对策：发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。在面对多元化运营带来的管理跨度大的风险方面，发行人将进一步加强业务管理能力，保证各业务的协调发展。

2、下属子公司管理风险

发行人下属全资及控股企业较多，涉及的行业广泛，对发行人的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。发行人的部分子公司经营状况较差，存在部分公司净资产为负的情况。若发行人未能有效管理下属企业、发挥规模优势，可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

对策：发行人在管理子公司时，将充分考虑各子公司的经营现状，分析各子公司的优势与劣势，发挥各子公司不同业务的联动优势，有效的平衡其在各子公司之间的人力、无力投资，加大对子公司的管理力度，促进落后子公司业务的发展，实现各子公司各业务领域的协同发展。

3、投资融资管理风险

发行人负责了诸暨市内大量安置房和工程建设项目的开展，预计发行人的资产规模和经营规模在未来继续快速扩张。发行人的投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着诸暨市城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，相应的融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

对策：发行人目前经营状况良好，财务状况优良，一直保持良好的资信记录，拥有较高的市场声誉，与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系；发行人未来将采用发行债券等其他融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行放贷款受限给公司正常经营带来的不利影响；发行人实施的房地产和工程建设项目具有良好的经济效益，能保障发行人收入来源，增强发行人偿债能力。通过上述措施，可以有效地控制发行人相关风险。

4、社会稳定风险

发行人从事的安置房销售、自来水销售、管道安装、受托代建、拆迁服务收入、公交通行费、污水处理收入、广告、租金、物业及其他等业务与诸暨市广大人民群众的日常生活息息相关，上述民生业务的正常运营与否可能直接影响区域内的民生保障。如果发行人在日常经营中不能采取有效措施对上述业务的运营主体实现良好的控制和管理，导致部分业务运营出现异常，无法继续实现民生保障，可能影响社会的稳定，从而对发行人造成较大的负面影响，使发行人面临一定的社会稳定风险。

对策：发行人今后将不断加强管理，提高公司整体运营实力，并进一步加强政府的沟通、协商，在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，争取持续获得稳定的营业收入。此外，发行人将进一步加强经营管理，提高运营效率，保证业务的正常运营。

5、项目建设管理风险

发行人将工程建设、安置房开发作为主营业务之一，其所处行业具有投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个部门和单位，如果项目的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、现金流及收益产生重大影响。

对策：发行人建立了完善的项目管理制度，采取多种措施控制项目建设成本，确保资金的合理使用，保时保质完成工作。发行人将继续加强项目管理，严格按照国家有关法律法规要求建立健全质量保证体系，保障各项目如期按质竣工并投入运营。

6、法律风险

发行人各项主营业务在经营过程中需经过多个环节，签订诸多合同，如市场经营开发需要签订的租赁合同，基础设施建设与安置房开发需要签订的招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同、委托加工生产合同等，合同体系非常复杂，将给发行人带来一定的合同风险。此外，因市场经营开发业务引发的经济纠纷、工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致潜在诉讼风险，影响发行人正常的生产经营。

对策：发行人将建立健全法律合规工作体制，制定适合公司的法律合规管理规章制度，牢固树立依法合规的法律思想意识，降低法律风险。

(四)政策风险

1、宏观政策变化的风险

发行人所从事的部分主营业务易受到国家及地方关于国有资产管理体制、政府投融资体制及其他宏观调控政策影响。2010年以来，国务院、银监会、财政部等有关部门分别下发了国发[2010]19号文、银监发[2011]34号文、财预[2012]463号文、国发(2014)43号文、财预(2017)50号、财预[2017]87号等文件，上述政策的出台对发行人的发展规划、经营情况和盈利情况产生了一定影响。未来随着经济转型的进一步深入，国家及地方对经济发展、产业升级等将会有新的调控政策出台，这些政策会继续影响发行人的经营和发展，因此宏观调控政策变化可能会使发行人的经营活动面临一定风险。

对策：针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、行业政策风险

工程建设方面，由于国家政策变化与预算调整可能导致城市基础设施建设项目规模与数量的减少，从而使得政府部门基础建设项目工程发包量减少，这将对发行人在该板块的收入产生一定影响。

安置房业务方面，为调整住房供应结构、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。发行人该板块业务主要为安置房的建设，因此该业务板块受国家房地产政策影响较大，未来相关政策的变化会一定程度上影响发行人的业务经营情况。

对策：针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

3、地方政府政策变化风险

安置房和工程建设是发行人业务板块之一，上述业务板块关系到地方政府投融资建设计划和政策。在我国不同的发展阶段，国家和地方产业政策都会出现不同程度的调整。目前诸暨市正处于积极发展阶段，各项开发业务有序开展，但不排除未来在基础设施建设方面的政策出现调整，地方政府政策变化将会给发行人经营带来不利影响。

对策：发行人将于主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，并根据地方政府政策变化制定应对策略，尽可能降低地方政府政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

4、环境保护政策风险

发行人主要业务由安置房销售、自来水销售、管道安装、受托代建、拆迁服务收入、公交通行费、污水处理收入、广告、租金、物业及其他等业务板块构成，经营范围较广泛，在建工程项目较多，可能出现由于不满足环保法规要求而增加的新资产投入或迫使项目停产等风险。

对策：发行人将时刻关注国家及政府颁布的环保标准及环保法规，严格遵循国家颁布的环保标准，对项目原材料的使用、排污等提出更高的要求。在项目建设过程中，发行人将加强施工污染控制，强化环境监测与治理，尽量减少对周边环境的污染，严格把好环境关，降低环境保护政策风险。

第十五条 信用评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称"上海新世纪")综合评定，发行人主体信用等级为AA+级，本期债券债项信用等级为AA+级，评级展望为稳定。

上海新世纪肯定了诸暨市的经济环境、公司作为诸暨市级平台的重要地位、发行人的资产实力以及本期债券担保增信；同时上海新世纪也关注到发行人房地产业务风险、债务偿付压力较大等情况。

一、优势

1、区域发展环境较好。诸暨市经济实力较强，在全国县级市中排名前列。近三年，诸暨市经济保持平稳增长，为诸暨城乡集团的发展提供了较好的外部环境。

2、业务地位重要。诸暨城乡集团是诸暨市重要的投资和建设主体，能够在资金、项目等方面持续获得支持。

3、资本实力稳步增强。近三年，得益于股权无偿划入、财政拨款、地方政府债券置换债务转为国有资本投入等外部支持，诸暨城乡集团资本实力稳步增强。

二、关注

1、债务偿付压力大。诸暨城乡集团刚性债务持续扩张至大规模，债务偿付压力大，且中短期内到期债务规模大，面临集中偿付压力。

2、投融资压力较大。诸暨城乡集团项目基础设施及安置房项目投入大，受项目回款实际支付安排影响，项目回款滞后。未来公司仍有较大的投资需求，面临较大的投融资压力。

3、或有负债风险。诸暨城乡集团对外担保规模很大，且无相应的反担保措施，面临或有负债风险。

4、资产流动性弱。诸暨城乡集团资产中其他应收款和以受托代建项目成本为主的存货占比高，资产流动性整体弱。

三、发行人银行授信情况

截至2020年6月末，发行人本级及其子公司在各家商业银行的授信总额度为141.33亿元，已使用额度125.53亿元，剩余额度15.80亿元。

四、发行人信用记录

发行人具有良好的信用水平，与农发行、兴业银行、工商银行、国开行等多家银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率均为100%，无任何逾期贷款。

五、发行人历史评级情况、近三年其他评级情况

2011年3月，中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人做出首次评级，给予发行人AA的主体信用评级，评级展望为稳定，并在2011年至2017年按照约定持续对发行人进行跟踪评级，主体评级维持AA，评级展望为稳定。2018年6月，中证鹏元对发行人进行主体评级调升，调升后发行人主体评级为AA+，评级展望为稳定，并在2019年6月的跟踪评级结果中，维持发行人AA+的主体评级及稳定的评级展望。

2019年8月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人做出首次评级，评级展望为AA+。2020年10月，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+级，本期债券债项信用等级为AA+级，评级展望为稳定。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江振邦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、发行人股东投入发行人的资产的产权关系清晰，将资产投入发行人不存在法律障碍；

七、发行人子公司具体情况已经在本法律意见书中披露；

八、发行人董事会和监事会议的召开、表决及决议内容符合法律规定，董事会历次授权或重大决策等行为合法、合规、真实、有效；

九、发行人募集资金的运用合法合规；

十、发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项；

十一、本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，合法合规；

十二、律师确认发行人《募集说明书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏所引致的法律风险；

综上所述，律师认为：发行人是依法设立并合法存续的有限责任公司，具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规规定的发行公司债券的主体资格。本次债券发行符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件所规定的发行公司债券的实质条件。发行人本次债券发行已获得上报发行申请材料之前所必要的批准和授权，尚需取得国家发改委的注册。

浙江振邦律师事务所及经办律师保证由浙江振邦律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经浙江振邦律师事务所审阅，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。

第十七条 其他应说明的事项

一、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、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、严格信息披露：发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。债券存续期间，发行人将按披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

四、募集资金使用：本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

(一)国家有关部门对本期债券的批准文件；
(二)《2021年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)募集说明书》；
(三)容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的发行人2017年、2018年和2019年审计报告；
(四)2020年三季度财务报表
(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)浙江振邦律师事务所事务所为本期债券出具的法律意见书；
(七)《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
(八)《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
(九)《2020年诸暨市城乡投资集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》；
(十)募集资金投资项目核准文件。

二、查阅地址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：
1、发行人：诸暨市城乡投资集团有限公司
联系人：宣建慧
联系地址：浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道东旺路28号7楼
联系电话：0575-87029313 传真：0575-87013711 邮政编码：311800
2、主承销商：中信建投证券股份有限公司
联系人：王崇赫
联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层
联系电话：010-85156322 传真：010-65608445 邮政编码：100010
3、联席主承销商：国信证券股份有限公司
住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人：何如 联系人：冯杭初、何畏、孙勇锴
联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层
联系电话：010-88005017 传真：010-88005099 邮政编码：100033
4、分销商：申港证券股份有限公司
住所：中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
法定代表人：邵亚良 联系人：周金龙
联系地址：上中国(上海)自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼
联系电话：021-20639659
(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)如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021年诸暨市城乡投资集团有限公司城市停车场建设专项债券(第一期)发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
▲中信建投证券股份有限公司	债券承销部	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层	王文旭	010-86451100