

2023年第一期嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司

公司债券募集说明书

发行人	嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司
本次债券注册金额	不超过12亿元（含12亿元）
本期债券发行金额	6亿元
担保情况	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司（AA+） 提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
发行期限	本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
主承销商	财通证券股份有限公司、安信证券股份有限公司
债权代理人、簿记管理人	财通证券股份有限公司
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+

牵头主承销商、债权代理人、簿记管理人



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

联席主承销商

安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.



二〇二三年七月

重要声明及提示

中国证券监督管理委员会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺及时、公平地履行信息披露义务，并根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证募集说明书披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事、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。

三、发行人相关负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本

期债券募集说明书中财务报告真实、准确、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》和《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

北京恒都（上海）律师事务所及经办律师保证由本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本所审阅，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。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、发行律师、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

本期债券经中国证券监督管理委员会证监许可【2023】936号文件注册公开发行，注册不代表中国证券监督管理委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡预认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性

和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《2022年嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》，接受《2022年嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》之权利及义务安排。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023年第一期嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司公司债券（简称“23嘉睦债01”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行规模人民币6亿元。

（三）发行价格：本期债券的面值为100元，平价发行。

（四）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（五）债券利率：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。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点（含本数，其中一个基点为

0.01%)，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

(六) 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。

(七) 托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(八) 发行对象：通过主承销商在银行间市场的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）。

(九) 发行首日：2023年7月25日

(十) 起息日：2023年7月26日

(十一) 计息期限：自2023年7月26日至2030年7月25日。若投资者于本期债券存续期间第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券计息期限为2023年7月26日至2028年7月25日止。

(十二) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券

本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（十三）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，将其持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

（十四）付息日：本期债券的付息日为2024年至2030年每年7月26日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十五）兑付日：本期债券的兑付日为2026年至2030年每年7月26日。若投资者于本期债券存续期间第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券兑付日为2026年至2028年每年7月26日，兑付款项自兑付日起不另计利息，如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日。

（十六）本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

（十七）承销方式：本期债券由主承销商财通证券股份有限公司和安信证券股份有限公司余额包销方式承销。

（十八）募集资金用途：本期债券拟募集资金6亿元，其中2亿元拟用于秀湖新城横埭安置房项目，3亿元拟用于秀湖新城新盛水岸三期安置房项目，1亿元拟用于秀湖新城观音桥安置房项目。

（十九）流动性安排：本期债券发行结束之后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快

实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

(二十) 担保方式：本期债券由嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(二十一) 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，本期债券的信用等级为AA+，发行人长期主体信用等级为AA。

(二十二) 债权代理人：发行人聘请财通证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人。发行人与其签署了《2022年嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》。作为债权代理人的财通证券股份有限公司将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，财通证券股份有限公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

(二十三) 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。

八、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本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

重要声明及提示	1
释义	8
第一条 风险提示及说明	11
第二条 发行条款	18
第三条 募集资金运用	23
第四条 发行人基本情况	69
第五条 发行人主营业务情况	87
第六条 发行人财务情况	115
第七条 信用情况	169
第八条 偿债保障措施	173
第九条 税项	193
第十条 信息披露安排	195
第十一条 投资人保护条款	205
第十二条 债权代理协议	215
第十三条 律师事务所出具的法律意见	227
第十四条 其他应说明事项	229
第十五条 本期债券发行的有关机构	233
第十六条 发行人、中介机构及相关人员声明	239
第十七条 备查文件	253

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/本公司/公司：指嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司。

本期债券：指发行人民币6亿元的2023年嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司公司债券。

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、法规为发行本期债券而制作的《2023年嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023年嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的簿记建档利率区间，投资者直接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发行利率的过程。

主承销商：指财通证券股份有限公司和安信证券股份有限公司。

牵头主承销商：财通证券股份有限公司

联席主承销商：安信证券股份有限公司

债权代理人/簿记管理人：指财通证券股份有限公司。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行及流通签订的《2022年嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司公司债券承销协议》。

余额包销：指主承销商按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未

售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

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。

《债权代理协议》：指发行人与债权人签署的《2022年嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人为本期债券制定的《2022年嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》。

《募集资金及偿债资金专户监管协议》：指发行人、监管银行、债权人签署的《2023年第一期嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司公司债券募集资金及偿债资金专户监管协议》。

债券持有人：指持有2023年嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司公司债券的投资者。

账户监管人：温州银行股份有限公司杭州分行、宁波慈溪农村商业银行股份有限公司营业部、华夏银行股份有限公司嘉兴分行、嘉兴银行股份有限公司秀洲支行、浙江禾城农村商业银行股份有限公司新滕支行、浙江嘉善农村商业银行股份有限公司、浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司嘉兴分行。

偿债资金账户监管人：温州银行股份有限公司杭州分行。

公司章程：指《嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司章程》。

《可行性研究报告》：指《秀湖新城横埭安置房项目可行性研究报告》、《秀湖新城新盛水岸三期安置房项目可行性研究报告》、《秀湖新城观音桥安置房项目可行性研究报告》。

报告期：指 2020 年、2021 年及 2022 年。

最近三年：指 2020 年度、2021 年度及 2022 年度。

最近三年末：指 2020 年末、2021 年末及 2022 年末。

《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》。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

元、万元、亿元：如无特别说明，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或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一条 风险提示及说明

特别风险提示：投资人购买本期债券，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。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，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）偿付风险

由于发债项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

（三）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，可能导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

（四）募投项目风险

本期债券募集资金主要用于秀湖新城横埭安置房项目、秀湖新

城新盛水岸三期安置房项目、秀湖新城观音桥安置房项目，发行人为确保募投项目保质、保量、按时完成，对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证。但项目投资规模大、建设周期长，在建设过程中将不可避免的面对许多不确定性因素，如资金到位不及时、工程材料及劳动力成本上升、自然灾害、意外事故及其他不可预见困难或不可抵抗力情况都可能影响到项目的建设进度及日后运营使用，影响募集资金投资项目预期经济效益的实现。

（五）信用评级变化风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息。发行人无法保证主体信用等级在本期债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用等级在本期债券存续期内发生负面变化，本期债券的市场交易价格可能发生剧烈波动，甚至导致本期债券无法进行挂牌转让。

（六）偿债保障措施相关风险

本期债券存续期内，若发行人自身盈利能力下降、募投项目收入少于预期，发行人可能无力足额支付债券本息，从而对本期债券偿债保障产生影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产流动性偏弱的风险

报告期内，发行人资产总额为985,619.69万元、1,112,895.99万元及1,383,331.93万元。2020-2022年末，发行人存货分别为339,068.25万元、556,195.07万元和653,418.66万元，占同期末总资产的比例分别为34.40%、49.98%和47.24%。公司存货规模较大，主要为合同履行成本。由于涉及项目规模较大、开发周期长，且目前部

分项目尚处于建设期，导致报告期内发行人的存货规模较大，资产存在流动性偏弱的风险。如果存货不能及时的转化为业务收入或现金流入，可能对发行人的短期偿债能力产生一定影响。

2、其他应收款规模较大的风险

截至2022年末，公司其他应收款账面价值为290,126.73万元，占同期末总资产的比例为20.97%。发行人其他应收款金额较大，且公司部分其他应收款存在非经营性因素，回款效率易受到地方政府机关的行政命令影响，可能会对其他应收款账龄造成不利影响。

3、应收款规模较大的风险

2020-2022年末，发行人应收账款账面价值分别为71,322.80万元、91,648.29万元和121,200.94万元，占同期末总资产的比例分别为7.23%、8.23%和8.76%，规模较大。发行人应收款对手方主要为对嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理中心和嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发建设有限公司，回收风险较小，但是一旦出现不能及时回收的情形，可能对发行人的短期偿债能力产生一定影响。

4、有息负债余额较大的风险

2020-2022年末，发行人有息负债分别为150,260.80万元、346,087.00万元和563,721.00万元，占同期末发行人净资产的比例分别为40.29%、77.69%和100.57%。报告期内，发行人有息债务规模较大，且增长速度较快，公司存在一定的偿债压力。

5、盈利能力较弱的风险

近三年，公司利润总额分别为7,899.48万元、8,758.39万元和10,943.46万元，其中政府补贴收入分别为5,182.13万元、7,627.47万元和5,010.75万元，公司业绩对财政补贴存在一定依赖，发行人盈利能力较弱。

6、现金流净额波动较大的风险

2020-2022年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-128,685.72万元、-167,890.59万元和-248,709.99万元。受土地整理、基础设施建设项目支出规模大且回款较慢影响，近年来公司经营性净流出较大。2020-2022年，发行人投资活动现金流量净额分别为36,998.57万元、-1,394.09万元和-30,968.82万元。报告期内，投资活动现金流量净额波动较大主要系股权投资、房产投资引起。2020-2022年，发行人筹资活动现金流量净额分别为118,801.76万元、190,917.66万元和256,786.09万元。报告期内，发行人筹资活动现金流量净额持续为正，公司融资渠道顺畅。如果未来发行人项目收入回款、投资规模、融资能力变动较大，现金流量净额波动较大，可能导致发行人未来资金链面临紧张，带来一定的流动性风险。

7、独立融资能力较弱的风险

截至2022年末，发行人资产总计138.33亿元，资产规模不大。截至2022年，发行人有息债务规模为56.37亿元，其中保证借款为56.05亿元，占比达99.43%，纯信用类借款占比少，独立融资能力较弱。发行人持续融资能力受担保方的限制较大，若未来担保方支持力度减少，存在融资规模受限的风险。

8、关联交易风险

截至2022年末，发行人关联其他应收款余额21,692.24万元，关联其他应付款余额184,162.74万元，关联担保余额300.00万元，关联交易金额较大，存在一定的关联交易风险。若关联交易定价不合理可能对企业资产产生不利影响。

9、未来资本支出较大风险

发行人作为嘉兴市秀洲区建设与运营的重要主体，预期在今后

一段时间内仍会承担较大的建设任务，结合现阶段在建项目情况，未来资本支出规模约47.54亿元，发行人未来项目资本金支出压力较大。如果发行人因经营不稳定，无法产生足够的现金流和净利润，将产生一定的财务风险。

10、担保人新增借款较高风险

截至2023年3月31日，担保人嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司未经审计的借款余额为6,607,493.89万元，较上年末累计新增借款金额为1,208,038.48万元，公司累计新增借款占上年末净资产的比例为32.61%，超过上年末净资产的30%，借款增加较多。如果担保人后期经营情况发生不良变动，整体盈利能力下降，则将影响其担保能力，从而对本期债券偿付产生一定的不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

发行人所从事的基础设施建设业务与宏观经济有较大的正相关性。未来中国经济面对的不确定因素较多，经济形势更复杂，经济发展具有一定的不确定性，如果经济增长放缓或是出现衰退，城市基础设施的需求将因此受到负面影响，公司相关业务也将不可避免地会受到影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

2、工程建设风险

发行人承担的建设项目本身具有投资规模大、建设周期长的特点，企业的投资风险暴露时间较长。资金、技术、管理、气候条件等方面因素均有可能增加工程施工过程中的不确定性，进而产生一些潜在风险。此外，工程建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格、劳动力成本变化和不可抗力等多种因素影响，项目实际投入有可能超出项目的投资预算，继而影响项目按期结算，并可能对

项目收益的实现产生不利影响。

3、原材料价格波动的风险

发行人的贸易产品原材料价格有密切的关系。如果未来出现原材料价格上涨的情况，将导致公司贸易成本上升。原材料价格的波动将给公司基础设施项目的正常建设带来一定不确定性，不利于公司的成本控制与项目管理。

4、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、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到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，继而对发行人的经营可能造成不利影响。

（三）管理风险

1、子公司众多的管理风险

虽然发行人已经形成一套较为完善的内部管理制度，且各子公司业务存在一定差异，若公司不能保持并不断提高对子公司的管控能力，将可能影响公司正常的生产经营。

2、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，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。

3、投融资管理风险

发行人主营业务中土地整理及基础设施建设业务沉淀资金较多，且后续仍有较大资金需求，公司面临的投融资压力较大。若投融资

管理安排不当，可能对发行人资金链造成不利影响。

（四）政策风险

1、国家相关政策变化的风险

发行人经营领域涉及基础设施建设，对国民经济发展的带动作用较大，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、区域经济波动的风险

发行人的业务主要集中在嘉兴市秀洲区及周边，区域经济是否发展良好将对发行人产生重大影响，若未来区域经济产生较大波动，将可能对发行人的盈利能力产生影响。

第二条 发行条款

一、本期债券发行依据

中国证监会于2023年4月23日出具《关于嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司发行公司债券注册的通知》（证监许可【2023】936号），同意发行人公开发行规模不超过12亿元（含12亿元）的企业债券。

发行人于2022年4月11日召开董事会，并出具《嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司董事会决议》，同意发行规模不超过15亿元（含15亿元）的企业债券。

发行人股东嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司于2022年4月12日出具《关于同意嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司发行公司债券的股东决定》，同意发行人申请发行本期债券。

二、本期债券的发行条款

（一）**发行人：**嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司

（二）**债券名称：**2023年第一期嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司公司债券（简称“23嘉睦债01”）。

（三）**发行总额：**本期债券计划发行规模人民币6亿元。

（四）**发行价格：**本期债券的面值为100元，平价发行。

（五）**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（六）**债券利率：**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。

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点或减发行人下调的基点，调整幅度为0至300个基点含本数，其中一个基点为0.01%，调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（七）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点（含本数），最终调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

（八）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券存续期的第5个计息年度付息日前的第20个工作日在有关主管部门指定媒体上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和本期债券回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原债券票面利率不变。

（九）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，本期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，将其持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

（十）投资者回售登记期：本期债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若本期债券持有人未做登

记，则视为接受上述调整。

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

（十二）发行对象：通过主承销商在银行间市场的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、法规禁止购买者除外）；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）。

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

（十四）簿记管理人：财通证券股份有限公司。

（十五）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2023年7月24日。

（十六）发行首日：2023年7月25日

（十七）起息日：2023年7月26日

（十八）计息期限：自2023年7月26日至2030年7月25日。若投资者于本期债券存续期间第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券计息期限为2023年7月26日至2028年7月25日止。

（十九）还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进

行支付。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。

(二十) 付息日：本期债券的付息日为2024年至2030年每年7月26日如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日。

(二十一) 兑付日：本期债券的兑付日为2026年至2030年每年7月26日。若投资者于本期债券存续期间第5年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券兑付日为2026年至2028年每年7月26日，兑付款项自兑付日起不另计利息，如遇国家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) 本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

(二十三) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十四) 承销方式：本期债券由主承销商财通证券股份有限公司和安信证券股份有限公司余额包销方式承销。

(二十五) 募集资金用途：本期债券拟募集资金6亿元，其中2亿元拟用于秀湖新城横埭安置房项目，3亿元拟用于秀湖新城新盛水岸三期安置房项目，1亿元拟用于秀湖新城观音桥安置房项目。

(二十六) 流动性安排：本期债券发行结束之后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

(二十七) 担保方式：本期债券由嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(二十八) 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，本期债券的信用等级为AA+，发行人长期主体信用等级

级为AA。

(二十九) 债权代理人：发行人聘请财通证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人。发行人与其签署了《2022年嘉兴市嘉膳发展投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》。作为债权代理人的财通证券股份有限公司将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，财通证券股份有限公司将协助或代理投资者向发行人追偿。

(三十) 账户监管人：温州银行股份有限公司杭州分行、宁波慈溪农村商业银行股份有限公司营业部、华夏银行股份有限公司嘉兴分行、嘉兴银行股份有限公司秀洲支行、浙江禾城农村商业银行股份有限公司新塍支行、浙江嘉善农村商业银行股份有限公司、浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司嘉兴分行。

(三十一) 偿债资金账户监管人：温州银行股份有限公司杭州分行。

(三十二) 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。

第三条 募集资金运用

一、募集资金总量及用途

中国证监会于2023年4月23日出具《关于嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司发行公司债券注册的通知》（证监许可【2023】936号），同意发行人公开发行人规模不超过12亿元（含12亿元）的企业债券，其中2亿元拟用于秀湖新城横埭安置房项目，4亿元拟用于秀湖新城新盛水岸三期安置房项目，6亿元拟用于秀湖新城观音桥安置房项目。

本期债券拟募集资金6亿元，其中2亿元拟用于秀湖新城横埭安置房项目，3亿元拟用于秀湖新城新盛水岸三期安置房项目，1亿元拟用于秀湖新城观音桥安置房项目。具体情况如下：

募集资金投向

单位：亿元、%

项目主体	项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	占总投资比例	占募集资金总额比例
嘉兴市聚丰农业开发有限公司	秀湖新城横埭安置房项目	4.87	2.00	41.07	33.33
嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司	秀湖新城新盛水岸三期安置房项目	6.38	3.00	47.02	50.00
嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司	秀湖新城观音桥安置房项目	10.91	1.00	9.17	16.67
合计		22.16	6.00	-	100.00

本期债券募集资金不用于土地费用支出，债券资金不用于商业性房地产建设。

二、募集资金投资项目介绍

（一）秀湖新城横埭安置房项目

1、项目实施主体

该项目实施主体为嘉兴市聚丰农业开发有限公司。嘉兴市聚丰农业开发有限公司成立于2012年9月25日，注册资本10,000万元，为发行人全资子公司。

2、项目建设规模及内容

本项目位于嘉兴市新塍镇，朝阳路西侧、三元桥港南侧，主要建设内容包括安置房400套、停车位495个、配套服务用房以及绿化工程等。不存在独栋商业建筑。本次项目为货币补偿后定向购买，安置房全部面向拆迁户销售；为提高社区服务用房便民性及利用率，拟将2,537.36平方米社区服务用房面向公开市场出租。本项目为自建项目，不涉及政府回购或代建。

本项目总用地面积：30,579.00平方米（约45.87亩），总建筑面积73,773.52平方米，其中，地上总建筑面积49,767.79平方米，地下总建筑面积24,005.73平方米。主要建设内容如下：

项目名称	建设内容	建筑形态	建筑面积	对应投资额	用地面积 ^① (m ²)
			(m ²)	(万元)	
秀湖新城 横埭安置 房项目	安置房	住宅	42,705.70	16,175.74	7,209.94
	物业用房	地上住宅配套	357.97	90.23	
	社区服务用房	地上住宅配套	2,537.36	749.06	
	养老用房	地上住宅配套	304.18	76.67	
	地上自行车库	地上住宅配套	3,018.02	451.98	
	公共文化设施	地上住宅配套	55.09	17.50	
	汽车库	地下住宅配套	13,851.54	13,003.76	
	人防	地下住宅配套	1,905.53		
	地下自行车库	地下住宅配套	3,166.55		
	地下公用设施	地下住宅配套	5,082.11		
	地上公用设施	地上住宅配套	789.47	117.28	
	绿化	绿化	/	458.69	9,173.70
	广场、道路等	地上配套	/	588.65	13,669.69
合计			73,773.52	31,729.56	30,579.00

^① 地下配套设施位于安置房住宅一楼及地下，因此用地面积与安置房占地面积一致。

主要建筑物情况如下：

建筑内容	建筑面积(m ²)		建筑层数	
1#楼	5,801.67	住宅	4,924.60	地下一层地上十一层
		物业用房	156.50	
		养老用房	304.18	
		地上自行车库	414.38	
		地上公用设施	2.01	
2#楼	4,798.89	住宅	3,768.40	地下一层地上十一层
		物业用房	201.47	
		社区服务用房	604.46	
		地上自行车库	216.84	
		地上公用设施	7.72	
3#楼	5,361.99	住宅	4,934.40	地下一层地上十一层
		地上自行车库	421.71	
		地上公用设施	5.88	
4#楼	4,527.85	住宅	3,775.60	地下一层地上十一层
		社区服务用房	513.23	
		地上自行车库	225.65	
		地上公用设施	13.37	
5#楼	5,374.56	住宅	4,967.10	地下一层地上十一层
		地上自行车库	397.23	
		地上公用设施	10.23	
6#楼	3,513.28	住宅	2,924.40	地下一层地上十一层
		社区服务用房	394.67	
		地上自行车库	186.71	
		地上公用设施	7.50	
7#楼	4,996.21	住宅	4,621.40	地下一层地上十一层
		地上自行车库	365.06	
		地上公用设施	9.75	
8#楼	2,819.47	住宅	2,308.80	地下一层地上十一层
		社区服务用房	289.76	
		地上自行车库	162.12	
		地上公用设施	58.79	
9#楼	2,841.81	住宅	2,636.20	地下一层地上十一层
		地上自行车库	196.27	
		地上公用设施	9.34	
10#楼	3,224.25	住宅	2,629.00	地下一层地上十一层
		社区服务用房	482.12	
		地上自行车库	107.29	
		地上公用设施	5.84	
11#楼	2,504.18	住宅	2,314.40	地下一层地上十一层
		地上自行车库	181.72	
		地上公用设施	8.06	
12#楼	3,477.96	住宅	2,901.40	地下一层地上十一层
		社区服务用房	253.12	

		公共文化设施	55.09	
		地上自行车库	143.04	
		地上公用设施	125.31	
13#楼	354.96	地上公用设施	247.95	地上一层
		地下公用设施	107.01	
14#楼	321.03	地上公用设施	214.02	地上一层
		地下公用设施	107.01	
门卫	63.70	地上公用设施	63.70	地上一层
地下室	23,791.71	汽车库	13,851.54	地下一层
		人防	1,905.53	
		地下自行车库	3,166.55	
		地下公用设施	4,868.09	
合计	73,773.52		73,773.52	

项目规划图如下：



3、项目投资规模及资金来源

项目总投资为 48,681.15 万元，包括建设投资 46,913.15 万元，建设期利息 1,768.00 万元。其中，项目资本金 14,681.15 万元，全部为自有资金，占总投资的比例为 30.16%，其余资金缺口 34,000.00 万元，占总投资的比例为 69.84%。本项目拟通过发行企业债券募集资金 20,000.00 万元，其中拟通过本期债券筹集 20,000.00 万元，其余通过银行融资等方式筹集。本项目不涉及重复融资。

4、项目土地情况

项目用地所属地块已经依法取得了不动产权证(浙(2022)嘉秀不动产权第0018729号)。项目总用地面积30,579.00平方米(合45.87亩),占用土地为住宅(拆迁安置房)用地,土地性质为划拨,项目用地已由政府部门完成征收拆迁工作,目前在开发建设中。发行人通过政府划拨方式取得相应建设地块使用权,土地费用1,605.39万元已纳入项目总投资。

5、项目审批/备案情况

本项目符合国家产业政策方向,已经通过了相关主管部门的审批/备案,且已取得浙江省民用建筑节能审查意见书、建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、不动产权证书、建设工程规划许可证,该项目已获批复/备案文件情况如下表所示:

批复/备案文件名称	文号/项目代码	发文/备案机关	印发/备案时间
浙江省企业投资项目备案(赋码)信息表	2112-330411-04-01-801695	秀洲区发展和改革局	2021年12月28日
浙江省民用建筑节能审查意见书	浙建节秀洲 2022008 号	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	2022年5月7日
建设项目用地预审与选址意见书	用字第 330411202200020 号	嘉兴市自然资源和规划局	2022年5月16日
建设用地规划许可证	地字第 330411202200032 号	嘉兴市自然资源和规划局	2022年5月25日
不动产权证书	浙(2022)嘉秀不动产权第0018729号	嘉兴市自然资源和规划局	2022年6月13日
建设工程规划许可证	建字第 330411202200070 号	嘉兴市自然资源和规划局	2022年9月13日
人防工程易地建设核 实核定表	审批号 (2022) 第 031 号	嘉兴市秀洲区人民防空办公室	2022年9月14日
建筑工程施工许可证	330411202209150101	嘉兴市秀洲区住房与城乡建设局	2022年9月15日

6、项目建设工期和建设进度

本项目建设期为24个月,工程于2022年8月开工,计划2024年8月完工。项目计算期为7年。截至2023年4月,该项目处于施工阶段,

基坑支撑体系已完成，土方开挖已完成，正在进行主体施工，已累计完成投资为0.81亿元，约占投资总额的16.63%。

7、项目拆迁安置情况

该项目拆迁范围为横埭区域，涉及拆迁总户数约 292 户，征收总建筑面积约 40,000 平方米。为满足集中安置需求，计划建设安置房 400 套，户型分别为 130 平方米、110 平方米、90 平方米、70 平方米，安置房建筑面积合计约为 42,705.70 平方米，户均安置面积约为 146.25 平方米。其中，涉及拆迁约 440 人，人均安置面积约为 97.06 平方米，人均安置约 1 套房。

截至 2021 年末，横埭区域拆迁签约工作已全部结束，征收工作由新塍镇人民政府总体负责，由嘉兴市聚丰农业开发有限公司具体实施。被征收房屋(以下简称原房)建筑面积，按照房屋登记簿记载的建筑面积或有关部门确定。原房价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。参照秀洲政发[2011]24 号文件规定及具体乡镇政策规定，原房补偿价格约在 10,000-12,000 元/平方米，预计原房拆迁补偿金额在 4.4 亿元左右。另外，对于签约拆迁户给予搬迁补助费、租房补助费等补偿补助和签约奖励等。上述征收拆迁资金由新塍镇人民政府统筹解决。拆迁补偿不属于该项目的建设内容，因此拆迁成本不纳入该项目总投资。

该项目安置房用地为国有划拨住宅用地，不存在强拆和强建等违法违规行为。

本次项目安置为货币补偿后定向购买，直接面向拆迁户销售。参考当地区域政策及市场情况，安置房按 9800 元/平方米购买，地下车位按 17 万元/个购买。

8、项目建设经济效益

(1) 本项目定价分析

1) 安置房定价分析

本项目小区住宅向安置居民定向销售。定价参考秀洲区二手房市场价格，如下表所示，平均售价为 15,136.67 元/m²。综合考虑本项目安置性质、地理位置、周边环境、配套设施等因素，本项目安置房价格以 9,800 元/m² 计。房产销售价格低于周边同品质房产销售价格，因此具有充分的销售可行性。

项目周边房产销售可比价格

序号	楼盘	价格 (元/平方米)
1	昌盛花园	15,661.00
2	泾港花苑	15,323.00
3	高桥花园	14,426.00
平均价格		15,136.67

(数据来源: 安居客、房产超市)

2) 地下车位售价定价分析

车位售价与住宅策略存在差异，住宅售价更注重区位，而车位售价需要考虑尽量覆盖成本。因此，本项目停车位出售参考目前秀洲区住宅停车位一般售价水平，如下表所示，平均价格为 19.16 万元/个。考虑到本项目的建设地址、人流量、周边环境等因素，本项目暂以 17 万元/个计。

项目周边车位出售价格情况

序号	车位地点	价格 (元/个)
1	昌盛花园	195,000.00
2	泾港花苑	200,000.00
3	高桥花园	180,000.00
平均价格		191,666.67

(数据来源: 58 同城)

3) 配套社区用房租金分析

本项目包括配套社区服务用房出租，定价参考秀洲区临街商铺出租价格，如下表所示，平均租金为 52.40 元/m²/月。综合考虑本项

目的地理位置、周边环境、配套设施等因素，本项目配套社区服务用房租金暂以30.00元/m²/月计。

项目周边商铺租赁价格情况

序号	商铺名称	价格（元/平方米/月）
1	大树花园临街门面	72.60
2	新塍镇虹桥路临街门面	35.40
3	中山花园临街门面	49.20
平均价格		52.40

（数据来源：58同城、安居客）

4) 物业费收入分析

本项目包括物业费收入，定价参考秀洲区小区物业收费标准，如下表所示，平均收费为0.60元/m²/月。综合考虑本项目的地理位置、周边环境、配套设施等因素，本项目物业收费暂以0.50元/m²/月计。

项目周边物业收费情况

序号	小区名称	价格（元/平方米/月）
1	昌盛花园	0.80
2	泾港花苑	0.50
3	新塍花园	0.50
平均价格		0.60

（数据来源：安居客）

（2）本项目财务预测

1) 项目营业收入、营业税金及附加和增值税预测

根据项目可研报告和市场实际情况，项目建成后由公司负责运营，本项目营业收入包含安置房住宅出售收入、地下车位出售收入、社区服务用房租赁收入、物业收入四大块。项目运营期为2025-2044年，住宅及地下车位在2025年至2029年间全部完成对外出售，出售比例依次为40%、30%、20%、5%、5%；社区服务用房在此期间实现95%对外出租，前五年租赁比例依次为60%、70%、80%、90%、95%，剩余运营期租赁比例维持95%；物业在此期间根据住宅已出售面积收取物业费。

本项目中安置房住宅建筑面积42,705.70m²，安置房源400套，安置房住宅部分按9,800.00元/平方米计算收入，暂不考量涨价因素；安置房地下车位共495个，按每个车位17万元计算销售收入，暂不考量涨价因素；社区服务用房对外出租面积2,337.36平方米，按每平方米30.00元/m²/月计算租赁收入，前五年每年增长5%，第六年起每五年增长10%；物业根据住宅已出售面积收取物业费，按0.50元/m²/月计算物业收入，暂不考虑涨价因素。

本项目收入不存在政府补贴。

经计算，本项目收入具体情况如下：

序号	年份	运营期合计	债券存续期合计	债券存续期												
				建设期			运营期									
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-2034	2035-2039	2040-2044
1	项目收入	52,892.42	51,004.19	-	-	-	20,167.37	15,151.27	10,150.60	2,629.59	2,640.36	132.5	132.5	397.51	715.97	774.75
	(万元)															
1.1	安置房收入	41,851.59	41,851.59	-	-	-	16,740.63	12,555.48	8,370.32	2,092.58	2,092.58	-	-	-	-	-
	价格(元/m ²)			-	-	-	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	-	-	-	-	-
	面积(m ²)	42,705.70	42,705.70	-	-	-	17,082.28	12,811.71	8,541.14	2,135.29	2,135.29	-	-	-	-	-
1.2	地下车位收入	8,415.00	8,415.00	-	-	-	3,366.00	2,516.00	1,683.00	425	425	-	-	-	-	-
	价格(元/个)			-	-	-	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	-	-	-	-	-
	数量(个)	495	495.00	-	-	-	198	148	99	25	25	-	-	-	-	-
1.3	配套社区用房出租收入	2,140.27	585.15	-	-	-	50.49	61.85	74.22	87.67	97.16	106.88	106.88	320.64	587.85	646.63
	价格(元/m ² /月)			-	-	-	30	31.5	33.08	34.73	36.47	40.11	40.11	40.11	44.12	48.54
	面积(m ²)	2,220.49	2,220.49	-	-	-	1,402.42	1,636.15	1,869.89	2,103.62	2,220.49	2,220.49	2,220.49	2,220.49	2,220.49	2,220.49
1.4	物业收入	485.56	152.45	-	-	-	10.25	17.94	23.06	24.34	25.62	25.62	25.62	76.87	128.12	128.12
	价格(元/m ²)			-	-	-	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	面积(m ²)	42,705.70	42,705.70	-	-	-	17,082.28	29,893.99	38,435.13	40,570.42	42,705.70	42,705.70	42,705.70	42,705.70	42,705.70	42,705.70
2	运营成本及费用(不含折旧、摊销)	2,423.13	1,108.03	-	-	-	261.34	221.21	181.2	121.04	121.12	101.06	101.06	303.18	505.73	506.19
2.1	运营成本	158.67	153.01	-	-	-	60.5	45.45	30.45	7.89	7.92	0.4	0.4	1.19	2.15	2.32
2.2	人工费	2,000.00	700.00	-	-	-	100	100	100	100	100	100	100	300	500	500
2.3	行政、一般开支	264.46	255.02	-	-	-	100.84	75.76	50.75	13.15	13.2	0.66	0.66	1.99	3.58	3.87
3	税金及附加	1,163.64	1,122.09	-	-	-	443.69	333.33	223.31	57.85	58.09	2.91	2.91	8.75	15.76	17.04
	(万元)															

3.1	增值税(万元)	1,057.86	1,020.09	-	-	-	403.35	303.03	203.01	52.59	52.81	2.65	2.65	7.95	14.32	15.5
3.2	城建税(万元)	52.89	51.00	-	-	-	20.17	15.15	10.15	2.63	2.64	0.13	0.13	0.4	0.72	0.77
3.3	教育费附加	31.73	30.60	-	-	-	12.1	9.09	6.09	1.58	1.58	0.08	0.08	0.24	0.43	0.46
	(万元)															
3.4	地方教育费附加	21.16	20.40	-	-	-	8.07	6.06	4.06	1.05	1.06	0.05	0.05	0.16	0.29	0.31
	(万元)															
4	净收益	49,305.65	48,774.07	-	-	-	19,462.34	14,596.73	9,746.09	2,450.70	2,461.15	28.53	28.53	85.58	194.48	251.52

2) 项目成本费用估算

① 运营成本

项目销售房产、运营物业等过程中发生的各种费用，预计本项目运营成本为销售收入的0.3%。

② 人工成本

项目管理人员工资支出暂定为每年100.00万元。

③ 行政、一般开支

项目的行政、一般开支主要集中在项目运行活动中，预计本项目行政、一般开支为销售收入的0.5%。

④ 项目非付现成本

项目非付现成本20年暂定为75,455.82万元。

⑤ 投资贷款经营期20年利息支出

项目投资贷款经营期20年利息额累计7,072.00万元，计入经营期财务成本。

⑥ 项目内增值税费和税金及附加

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），财政部税务总局出台《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部 税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），建筑、销售不动产增值税税率为9%，服务类增值税税率为6%，应交增值税为销项税额减去进项税额，税负率按2%计，项目增值税测算为 1,057.85 万元。

城市维护建设税按增值税的5%计，教育税附加、地方教育税附加按增值税的3%、2%计。

计算期内增值税、税金及附加估算为1,163.63万元。

⑦ 总成本费用

通过上述估算，债券存续期内，项目总成本费用合计84,950.95万元。

3) 项目收益测算

本项目拟外部融资34,000.00万元（其中债券融资20,000.00万元），年利率为5.2%。融资存续期内累计净收益（累计净收益=营业收入-经营成本-税金及附加）合计48,774.07万元。本项目融资存续期内还本付息总额为42,840.00万元（本金34,000万元，建设期利息1,768.00万元，运营期利息支出7,072.00万元）。因此，融资存续期内，项目净现金流能够覆盖融资本息，累计覆盖倍数为1.14。此外，项目计算期累计净收益49,305.65万元大于项目总投资48,681.15万元，覆盖率为1.01。

投资者未行使回售选择权，债券存续期内累计净收益（累计净收益=营业收入-经营成本-税金及附加）合计48,774.07万元。本项目债券存续期内债券还本付息总额为25,200.00万元（债券本金20,000.00万元，建设期利息1,040.00万元，运营期利息支出4,160.00万元）。因此，债券存续期内，项目净现金流能够覆盖用于项目建设部分的债券本息，累计覆盖倍数为1.94。

投资者行使回售选择权，债券存续期内累计净收益（累计净收益=营业收入-经营成本-税金及附加）合计48,717.01万元。本项目债券存续期内债券还本付息总额为24,784.00万元（债券本金20,000.00万元，建设期利息1,040.00万元，运营期利息支出3,744.00万元）。因此，债券存续期内，项目净现金流能够覆盖用于项目建设部分的债券本息，累计覆盖倍数为1.97。

融资存续期项目净收益覆盖本息情况

单位：万元

序号	项目	运营期合计	融资存续期合计	融资存续期										
				建设期			运营期							
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-2044
1	营业收入	52,892.42	51,004.19	-	-	-	20,167.37	15,151.27	10,150.60	2,629.59	2,640.36	132.50	132.50	1,888.23
2	增值税和税金及附加	1,163.64	1,122.09	-	-	-	443.69	333.33	223.31	57.85	58.09	2.91	2.91	41.55
3	经营成本（不含折旧摊销）	2,423.13	1,108.03	-	-	-	261.34	221.21	181.20	121.04	121.12	101.06	101.06	1,315.10
4	净收益（1-2-3）	49,305.65	48,774.07	-	-	-	19,462.34	14,596.73	9,746.09	2,450.70	2,461.15	28.53	28.53	531.58
5	还本付息（6+7）	41,072.00	42,840.00	-	442.00	1,326.00	1,768.00	5,079.60	8,214.40	7,860.80	7,507.20	7,153.60	3,488.40	-
6	还本	34,000.00	34,000.00	-	-	-	-	3,400.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	6,800.00	3,400.00	-
7	付息（利率假设为5.2%）	7,072.00	8,840.00	-	442.00	1,326.00	1,768.00	1,679.60	1,414.40	1,060.80	707.20	353.60	88.40	-
8	净收益覆盖本息倍数(4/5)	1.20	1.14	-	-	-	5.50	3.95	2.60	1.87	1.51	1.24	1.14	-
9	债券本息偿还资金缺口（5-4）	-8,233.65	-5,934.07	-	442.00	1,326.00	-17,694.34	-9,517.13	-1,531.69	5,410.10	5,046.05	7,125.07	3,459.87	-

债券存续期（投资者未行使回售选择权）项目净收益覆盖本息情况

单位：万元

序号	项目	运营期合计	债券存续期合计	债券存续期										
				建设期			运营期							
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-2044
1	营业收入	52,892.42	51,004.19	-	-	-	20,167.37	15,151.27	10,150.60	2,629.59	2,640.36	132.50	132.50	1,888.23
2	税金及附加	1,163.64	1,122.09	-	-	-	443.69	333.33	223.31	57.85	58.09	2.91	2.91	41.55
3	经营成本	2,423.13	1,108.03	-	-	-	261.34	221.21	181.20	121.04	121.12	101.06	101.06	1,315.10
4	净收益 (1-2-3)	49,305.65	48,774.07	-	-	-	19,462.34	14,596.73	9,746.09	2,450.70	2,461.15	28.53	28.53	531.58
5	还本付息 (6+7)	24,160.00	25,200.00	-	260.00	780.00	1,040.00	2,988.00	4,832.00	4,624.00	4,416.00	4,208.00	2,052.00	-
6	付息	4,160.00	5,200.00	-	260.00	780.00	1,040.00	988.00	832.00	624.00	416.00	208.00	52.00	-
7	还本	20,000.00	20,000.00	-	-	-	-	2,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	2,000.00	-
8	净收益覆盖本息倍数(4/5)	2.04	1.94	-	-	-	9.36	6.72	4.42	3.18	2.57	2.11	1.94	-
9	债券本息偿还资金缺口 (5-4)	-25,145.65	-23,574.07	-	260.00	780.00	-18,422.34	-11,608.73	-4,914.09	2,173.30	1,954.85	4,179.47	2,023.47	-

债券存续期（投资者行使回售选择权）项目净收益覆盖本息情况

单位：万元

序号	项目	运营期合计	债券存续期合计	债券存续期										
				建设期			运营期							
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032-2044
1	营业收入	52,892.42	50,739.19	-	-	-	20,167.37	15,151.27	10,150.60	2,629.59	2,640.36	132.50	132.50	1,888.23
2	税金及附加	1,163.64	1,116.27	-	-	-	443.69	333.33	223.31	57.85	58.09	2.91	2.91	41.55
3	经营成本	2,423.13	905.91	-	-	-	261.34	221.21	181.20	121.04	121.12	101.06	101.06	1,315.10
4	净收益 (1-2-3)	49,305.65	48,717.01	-	-	-	19,462.34	14,596.73	9,746.09	2,450.70	2,461.15	28.53	28.53	531.58
5	还本付息 (6+7)	23,744.00	24,784.00	-	260.00	780.00	1,040.00	2,988.00	4,832.00	4,624.00	10,260.00	-	-	-
6	付息	3,744.00	4,784.00	-	260.00	780.00	1,040.00	988.00	832.00	624.00	260.00	-	-	-
7	还本	20,000.00	20,000.00	-	-	-	-	2,000.00	4,000.00	4,000.00	10,000.00	-	-	-
8	净收益覆盖本息倍数(4/5)	2.08	1.97	-	-	-	9.36	6.72	4.42	3.18	1.97	-	-	-
9	债券本息偿还资金缺口 (5-4)	-25,561.65	-23,933.01	-	260.00	780.00	-18,422.34	-11,608.73	-4,914.09	2,173.30	7,798.85	-	-	-

9、项目的建设社会效益

本项目的实施，将为居民提供高质量的安置住宅，同时配备完善的市政基础设施，确保人人能入住环境优美、配套完善、管理到位、居住舒心的安置房小区，根本上改变原拆迁地块普遍存在的“屋内现代化，屋外脏乱差”的格局，改善区域人居环境。本项目的实施，也将有效降低建筑密度，增大了景观绿化的布置空间，极大地改善了当地居民的生态环境。

（二）秀湖新城新盛水岸三期安置房项目

1、项目实施主体

该项目实施主体为嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司。嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司成立于2008年11月13日，注册资本50,000万元。

2、项目建设规模及内容

本项目位于嘉兴市新塍镇，西至已建新盛水岸二期，南至兴昌路，东至河流，主要建设内容包括安置房784套、停车位772个、服务用房以及绿化工程等。不存在商业或独栋商业建筑。本项目为自建项目，不涉及政府回购或代建。

本项目总用地面积：38,467.00^②平方米（约57.70亩），总建筑面积104,406.00平方米，其中，地上总建筑面积69,184.00平方米，地下总建筑面积35,221.00平方米。本次项目为货币补偿后定向购买，全部面向拆迁户销售。主要建设内容如下：

项目名称	建设内容	建筑形态	建筑面积 (m ²)	对应投资额 (万元)	用地面积 ^③ (m ²)
------	------	------	---------------------------	---------------	--

^② 项目备案（赋码）信息表中披露本项目总用地面积为37,467.00平方米（约57.70亩）与土地证披露本项目面积相差1000平方米，主要系由于项目备案（赋码）信息表为初步测量数据，与土地证测量存在一定差异。由于总亩数一致，不影响项目实质，因此不再修改项目备案（赋码）信息表数据。

^③ 地下配套设施位于安置房住宅一楼及地下，因此用地面积与安置房占地面积一致。

秀湖新城新盛水岸三期安置房项目	安置房	住宅	65,589.14	24,356.48	6,034.30
	物业管理用房	地上住宅配套	1,012.71	234.63	
	社区服务用房	地上住宅配套	778.60	161.85	
	公共文化设施用房	地上住宅配套	214.00	53.45	
	地下公共设施用房	地下住宅配套	960.6	14,967.54	
	地下机动车	地下住宅配套	27,506.42		
	地下非机动车	地下住宅配套	6,754.83		
	地上公共设施用房	地上住宅配套	1,589.70	380.64	1,899.41
	绿化	绿化	/	646.78	12,215.00
	广场、道路等	地上配套	/	930.8	18,318.29
合计			104,406.00	41,732.17	38,467.00

主要建筑物情况如下：

建筑内容	建筑面积(m ²)	建筑层数
1#楼	5,169.94	地上十一层
2#楼	5,269.39	地上十二层
3#楼	5,233.91	地上十二层
4#楼	5,173.50	地上十一层
5#楼	11,169.54	地上十八层
6#楼	5,655.97	地上十二层
7#楼	5,653.76	地上十二层
8#楼	6,061.42	地上十八层
9#楼	8,135.26	地上十八层
10#楼	8,066.45	地上十八层
配套用房	3,594.86	地上一层
合计	69,184.00	

项目规划图如下：



3、项目投资规模及资金来源

项目总投资为 63,817.56 万元，包括建设投资 60,333.56 万元，建设期利息 3,484.00 万元。其中，项目资本金 19,317.56 万元，全部为自有资金，占总投资的比例为 30.27%，其余资金缺口 44,500.00 万元，占总投资的比例为 69.73%。本项目拟通过发行企业债券募集资金 40,000.00 万元，其中拟通过本期债券筹集 30,000.00 万元，其余通过银行融资等方式筹集。本项目不涉及重复融资。

4、项目土地情况

项目用地所属地块已经依法取得了不动产权证(浙(2022)嘉秀不动产权第 0028846 号)。项目总用地面积 38,467.00 平方米(合 57.70 亩),用途为住宅(拆迁安置房)用地,土地性质为划拨,项目用地已由政府部门完成征收拆迁工作,目前在开发建设中。发行人通过政府划拨方式取得相应建设地块使用权,土地费用 1,924.38 万元已纳入项目总投资。

5、项目审批/备案情况

本项目符合国家产业政策方向，且已经通过了相关主管部门的审批/备案，且已取得建设项目用地预审与选址意见书，该项目已获批复/备案文件情况如下表所示：

批复/备案文件名称	文号/项目代码	发文/备案机关	印发/备案时间
浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	2203-330411-04-01-994856	秀洲区发展和改革局	2022年4月25日
建设项目用地预审与选址意见书	用字第330411202200037号	嘉兴市自然资源和规划局	2022年7月21日
建设用地规划许可证	地字第330411202200061号	嘉兴市自然资源和规划局	2022年9月1日
不动产权证书	浙（2022）嘉秀不动产权第0028846号	嘉兴市自然资源和规划局	2022年9月6日

6、项目建设工期和建设进度

本项目建设期为24个月，工程计划于2022年12月开工，计划2024年12月完工。项目计算期为7年。截至2023年4月，该项目处于施工阶段，基坑支撑体系已完成，土方开挖已完成，正在进行主体施工，已累计完成投资为1.34亿元，约占投资总额的21.00%。

7、项目拆迁安置情况

该项目拆迁范围为原新盛社区区域，涉及拆迁总户数约560户，征收总建筑面积约60,000.00平方米。为满足集中安置需求，计划建设安置房784套，户型分别为115平方米、90平方米、70平方米，安置房建筑面积约为65,589.14平方米，户均安置面积约为117.12平方米。其中，涉及安置约700人，人均安置面积约为93.70平方米，人均安置约1套房。

截至2021年末，原新盛社区区域拆迁签约工作已全部结束，征收工作由新塍镇人民政府总体负责，由嘉兴市聚丰农业开发有限公司具体实施。被征收房屋(以下简称原房)建筑面积，按照房屋登记簿记载的建筑面积或有关部门确定。原房价值由具有相应资质的房地

产价格评估机构评估确定。参照秀洲政发[2011]24号文件规定评估及具体乡镇政策规定确定，原房补偿价格约在 9,000.00-11,000.00 元/平方米，预计原房拆迁补偿金额在 6 亿元左右。另外，对于签约拆迁户给予搬迁补助费、租房补助费等补偿补助和签约奖励等。上述征收拆迁资金由新塍镇人民政府统筹解决。拆迁补偿不属于该项目的建设内容，因此拆迁成本不纳入该项目总投资。

该项目安置房用地为国有划拨住宅用地，不存在强拆和强建等违法违规行为。

本次项目安置为货币补偿后定向购买，直接面向拆迁户销售。参考当地区域政策及市场情况，安置房按 9800 元/平方米购买，地下车位按 17 万元/个购买。

8、项目建设经济效益

(1) 本项目定价分析

1) 安置房定价分析

本项目小区住宅向安置居民定向销售。定价参考秀洲区二手房市场价格，如下表所示，平均售价为 15,136.67 元/m²。综合考虑本项目的安置性质、地理位置、周边环境、配套设施等因素，本项目安置房价格以 9,800 元/m² 计。房产销售价格低于周边同品质房产销售价格，因此具有充分的销售可行性。

项目周边房产销售可比价格

序号	楼盘	价格 (元/平方米)
1	昌盛花园	15,661.00
2	泾港花苑	15,323.00
3	高桥花园	14,426.00
平均价格		15,136.67

(数据来源: 安居客、房产超市)

2) 地下车位售价定价分析

车位售价与住宅策略存在差异，住宅售价更注重区位，而车位

售价需要考虑尽量覆盖成本。因此，本项目停车位出售参考目前秀洲区住宅停车位一般售价水平，如下表所示，平均价格为 19.16 万元/个。考虑到本项目的安置性质、建设地址、人流量、周边环境等因素，本项目暂以 17 万元/个计。

项目周边车位出售价格情况

序号	车位地点	价格（元/个）
1	昌盛花园	195,000.00
2	泾港花苑	200,000.00
3	高桥花园	180,000.00
平均价格		191,666.67

（数据来源：58 同城）

（2）本项目财务预测

1) 项目营业收入、营业税金及附加和增值税预测

根据项目可研报告和市场实际情况，项目建成后由项目公司负责运营，本项目营业收入包含安置房住宅出售收入、地下车位出售收入两大块。项目运营期为2025-2029年，住宅、地下车位在此期间全部完成对外出售，出售比例依次为40%、30%、20%、5%、5%。

本项目中安置房住宅建筑面积65,589.14m²，安置房源784套，安置房住宅部分按9,800.00元/平方米计算收入，暂不考量涨价因素；安置房地下车位共772个，按每个车位17万元计算销售收入，暂不考量涨价因素。

本项目收入不存在政府补贴。

经计算，本项目收入具体情况如下：

序号	年份	合计	债券存续期								
			建设期(年)			运营期(年)					2030
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
1	项目收入(万元)	77,401.36	-	-	-	30,963.94	23,227.21	15,490.47	3,859.87	3,859.87	-
1.1	安置房收入(万元)	64,277.36	-	-	-	25,710.94	19,283.21	12,855.47	3,213.87	3,213.87	-
	价格(元/m ²)		-	-	-	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	9,800.00	-
	面积(m ²)	65,589.14	-	-	-	26,235.66	19,676.74	13,117.83	3,279.46	3,279.46	-
1.2	地下车位收入(万元)	13,124.00	-	-	-	5,253.00	3,944.00	2,635.00	646.00	646.00	-
	价格(元/个)		-	-	-	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	-
	数量(个)	772.00	-	-	-	309.00	232.00	155.00	38.00	38.00	-
2	运营成本及费用(不含折旧、摊销)(万元)	1,119.21	-	-	-	347.71	285.82	223.92	130.88	130.88	-
2.1	运营成本(万元)	232.20	-	-	-	92.89	69.68	46.47	11.58	11.58	-
2.2	人工费(万元)	500.00	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-
2.3	行政、一般开支(万元)	387.01	-	-	-	154.82	116.14	77.45	19.30	19.30	-
3	税金及附加(万元)	1,702.84	-	-	-	681.21	511.00	340.79	84.92	84.92	-
3.1	增值税(万元)	1,548.03	-	-	-	619.28	464.54	309.81	77.20	77.20	-
3.2	城建税(万元)	77.40	-	-	-	30.96	23.23	15.49	3.86	3.86	-
3.3	教育费附加(万元)	46.45	-	-	-	18.58	13.94	9.29	2.32	2.32	-
3.4	地方教育费附加(万元)	30.96	-	-	-	12.39	9.29	6.20	1.54	1.54	-
4	净收益(万元)	74,579.31	-	-	-	29,935.02	22,430.39	14,925.76	3,644.07	3,644.07	-

2) 项目成本费用估算

① 运营成本

项目销售房产的过程中发生的各种费用，预计本项目运营成本为销售收入的0.3%。

② 人工成本

项目管理人员工资支出暂定为每年100.00万元。

③ 行政、一般开支

项目的行政、一般开支主要集中在项目运行活动中，预计本项目行政、一般开支为销售收入的0.5%。

④ 项目非付现成本

项目非付现成本5年暂定为63,817.56万元。

⑤ 投资贷款经营期5年利息支出

项目投资贷款经营期5年利息额累计7,857.20万元，计入经营期财务成本。

⑥ 项目内增值税费和税金及附加

根据《财政部国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），财政部税务总局出台《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部 税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），建筑、销售不动产增值税税率为9%，服务类增值税税率为6%，应交增值税为销项税额减去进项税额，税负率按 2%计，项目增值税测算为1,548.03万元。

城市维护建设税按增值税的5%计，教育税附加、地方教育税附加按增值税的3%、2%计。

计算期内增值税、税金及附加估算为1,702.84万元。

⑦ 总成本费用

通过上述估算，债券存续期内，项目总成本费用合计72,793.97万元。

3) 项目收益测算

本项目拟外部融资44,500.00万元（其中债券融资40,000.00万元），年利率为5.2%。融资存续期内累计净收益（累计净收益=营业收入-经营成本-税金及附加）合计74,579.31万元。本项目融资存续期内还本付息总额为56,070.00万元（本金44,500.00万元，建设期利息3,484.00万元，运营期利息支出7,857.20万元，剩余融资存续期利息支出228.80万元）。因此，融资存续期内，项目净现金流能够覆盖融资本息，累计覆盖倍数为1.33。此外，项目计算期累计净收益大于项目总投资。

投资者未行使回售选择权，债券存续期内累计净收益（累计净收益=营业收入-经营成本-税金及附加）合计74,579.31万元。本项目债券存续期内债券还本付息总额为50,400.00万元（债券本金40,000.00万元，建设期利息3,120.00万元，运营期利息支出7,072.00万元，剩余债券存续期利息支出208.00万元）。因此，债券存续期内，项目净现金流能够覆盖用于项目建设部分的债券本息，累计覆盖倍数为1.48。

投资者行使回售选择权，债券存续期内累计净收益（累计净收益=营业收入-经营成本-税金及附加）合计70,935.24万元。本项目债券存续期内债券还本付息总额为49,568.00万元（债券本金40,000.00万元，建设期利息3,120.00万元，运营期利息支出6,448.00万元）。因此，债券存续期内，项目净现金流能够覆盖用于项目建设部分的债券本息，累计覆盖倍数为1.43。

融资存续期项目净收益覆盖本息情况

单位：万元

序号	项目	运营期合计	融资存续期合计	融资存续期								
				建设期			运营期					
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	营业收入	77,401.36	77,401.36	-	-	-	30,963.94	23,227.21	15,490.47	3,859.87	3,859.87	-
2	增值税和税金及附加	1,702.84	1,702.84	-	-	-	681.21	511	340.79	84.92	84.92	-
3	经营成本（不含折旧摊销）	1,119.21	1,119.21	-	-	-	347.71	285.82	223.92	130.88	130.88	-
4	净收益（1-2-3）	74,579.31	74,579.31	-	-	-	29,935.02	22,430.39	14,925.76	3,644.07	3,644.07	-
5	还本付息（6+7）	47,957.20	56,070.00	-	1,170.00	2,314.00	6,814.00	10,980.00	10,517.20	10,054.40	9,591.60	4,628.80
6	还本	40,100.00	44,500.00	-	-	-	4,500.00	8,900.00	8,900.00	8,900.00	8,900.00	4,400.00
7	付息（利率假设为 5.2%）	7,857.20	11,570.00	-	1,170.00	2,314.00	2,314.00	2,080.00	1,617.20	1,154.40	691.60	228.80
8	净收益覆盖本息倍数(4/5)	1.56	1.33	-	-	-	2.91	2.46	2.12	1.70	1.45	1.33
9	债券本息偿还资金缺口（5-4）	-26,622.11	-18,509.31	-	1,170.00	2,314.00	-23,121.02	-11,450.39	-4,408.56	6,410.33	5,947.53	4,628.80

债券存续期（投资者未行使回售选择权）项目净收益覆盖本息情况

单位：万元

序号	项目	运营期合计	债券存续期合计	债券存续期								
				建设期			运营期					
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	营业收入	77,401.36	77,401.36	-	-	-	30,963.94	23,227.21	15,490.47	3,859.87	3,859.87	-
2	增值税和税金及附加	1,702.84	1,702.84	-	-	-	681.21	511.00	340.79	84.92	84.92	-
3	经营成本（不含折旧摊销）	1,119.21	1,119.21	-	-	-	347.71	285.82	223.92	130.88	130.88	-
4	净收益（1-2-3）	74,579.31	74,579.31	-	-	-	29,935.02	22,430.39	14,925.76	3,644.07	3,644.07	-
5	还本付息（6+7）	43,072.00	50,400.00	-	1,040.00	2,080.00	6,080.00	9,872.00	9,456.00	9,040.00	8,624.00	4,208.00
6	还本	36,000.00	40,000.00	-	-	-	4,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	4,000.00
7	付息（利率假设为 5.2%）	7,072.00	10,400.00	-	1,040.00	2,080.00	2,080.00	1,872.00	1,456.00	1,040.00	624.00	208.00
8	净收益覆盖本息倍数(4/5)	1.73	1.48	-	-	-	3.25	2.75	2.36	1.89	1.61	1.48
9	债券本息偿还资金缺口（5-4）	-31,507.31	-24,179.31	-	1,040.00	2,080.00	-	-	-5,469.76	5,395.93	4,979.93	4,208.00

债券存续期（投资者行使回售选择权）项目净收益覆盖本息情况

单位：万元

序号	项目	运营期合计	债券存续期合计	债券存续期							
				建设期			运营期				
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	营业收入	77,401.36	73,541.49	-	-	-	30,963.94	23,227.21	15,490.47	3,859.87	3,859.87
2	增值税和税金及附加	1,702.84	1,617.92	-	-	-	681.21	511.00	340.79	84.92	84.92
3	经营成本（不含折旧摊销）	1,119.21	988.33	-	-	-	347.71	285.82	223.92	130.88	130.88
4	净收益（1-2-3）	74,579.31	70,935.24	-	-	-	29,935.02	22,430.39	14,925.76	3,644.07	3,644.07
5	还本付息（6+7）	46,448.00	49,568.00	-	1,040.00	2,080.00	6,080.00	9,872.00	9,456.00	21,040.00	-
6	还本	40,000.00	40,000.00	-	-	-	4,000.00	8,000.00	8,000.00	20,000.00	-
7	付息（利率假设为5.2%）	6,448.00	9,568.00	-	1,040.00	2,080.00	2,080.00	1,872.00	1,456.00	1,040.00	-
8	净收益覆盖本息倍数(4/5)	1.61	1.43	-	-	-	3.25	2.75	2.36	1.43	-
9	债券本息偿还资金缺口（5-4）	-28,131.31	-21,367.24	-	1,040.00	2,080.00	-23,855.02	-12,558.39	-5,469.76	17,395.93	-3,644.07

9、项目的建设社会效益

本项目的实施，将为居民提供高质量的安置住宅，同时配备完善的市政基础设施，确保人人能入住环境优美、配套完善、管理到位、居住舒心的安置房小区，根本上改变原拆迁地块普遍存在的“屋内现代化，屋外脏乱差”的格局，改善区域人居环境。本项目的实施，也将有效降低建筑密度，增大了景观绿化的布置空间，极大地改善了当地居民的生态环境。

（三）秀湖新城观音桥安置房项目

1、项目实施主体

该项目实施主体为嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司。嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司成立于2008年11月13日，注册资本50,000万元。

2、项目建设规模及内容

本项目位于嘉兴市新塍镇，规划秀园路与规划花甲路东北侧，北至规划胜利路，南至规划花甲路，西至规划秀园路，东至现状水系，主要建设内容包括安置房1192套、停车位1220个、服务用房以及绿化工程等。不存在商业或独栋商业建筑。本项目为自建项目，不涉及政府回购或代建。

本项目总用地面积：51,971.50平方米(约77.96亩)，总建筑面积约187,088.03平方米，其中地上建筑面积约125,427.04平方米，地下建筑（含人防）面积61,660.99平方米。本次项目为货币补偿后定向购买，全部面向拆迁户销售。主要建设内容如下：

项目名称	建设内容	建筑形态	建筑面积(m ²)	对应投资额(万元)	用地面积(m ²)
秀湖新城观音桥安置	安置房	住宅	122,988.00	44,890.62	6,190.00
	地下机动车	地下住宅配套	49,280.99	27,843.75	

房项目	地下非机动车	地下住宅配套	12,380.00	6,685.20	
	物业用房	地上住宅配套	900.00	721.18	827.04
	社区用房	地上住宅配套	357.60		
	养老用房	地上住宅配套	238.40		
	公共活动用房	地上住宅配套	143.04		
	设备用房	地上住宅配套	800.00	352.00	800.00
	绿化	绿化	/	999.72	28,563.54
	道路及辅装等	地上配套	/	857.53	15,590.92
合计			187,088.03	82,350.00	51,971.50

主要建筑物情况如下：

建筑内容	建筑面积(m ²)	建筑层数
1#楼	10,840.00	地上二十层
2#楼	8,120.00	地上二十层
3#楼	8,120.00	地上二十层
4#楼	8,120.00	地上二十层
5#楼	9,880.00	地上二十层
6#楼	8,120.00	地上二十层
7#楼	9,880.00	地上二十层
8#楼	8,120.00	地上二十层
9#楼	8,120.00	地上二十层
10#楼	10,840.00	地上二十层
11#楼	8,120.00	地上二十层
12#楼	10,840.00	地上二十层
13#楼	14,680.00	地上二十层
配套用房	1,627.04	地上一层
合计	125,427.04	

项目规划图如下：



3、项目投资规模及资金来源

项目总投资为 109,102.18 万元，包括建设投资 103,876.18 万元，建设期利息 5,226.00 万元。其中，项目资本金 33,102.18 万元，全部为自有资金，占总投资的比例为 30.34%，其余资金缺口 76,000.00 万元，占总投资的比例为 69.66%。本项目拟通过发行企业债券募集资金 60,000.00 万元，其中拟通过本期债券筹集 10,000.00 万元，其余通过银行融资等方式筹集。本项目不涉及重复融资。

4、项目土地情况

项目总用地面积 51,971.50 平方米(约 77.96 亩)，项目用地已由政府部门完成征收拆迁工作，目前在开发建设中，现阶段已取得建设项目用地预审与选址意见书。发行人拟通过划拨方式取得相应建设地块使用权，土地用途将为居住用地，土地性质为划拨，土地费用 2,728.49 万元已纳入项目总投资。

5、项目审批/备案情况

本项目符合国家产业政策方向，且已经通过了相关主管部门的审批/备案，该项目已获批复/备案文件情况如下表所示：

批复/备案文件名称	文号/项目代码	发文/备案机关	印发/备案时间
浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	2203-330411-04-01-487706	秀洲区发展和改革局	2022 年 04 月 25 日
建设项目用地预审与选址意见书	用字第 330411202300001 号	嘉兴市自然资源和规划局	2023 年 2 月 3 日

6、项目建设工程期和建设进度

本项目建设期为 33 个月，工程计划于 2022 年 12 月开工，计划 2025 年 9 月完工。项目计算期为 7 年。截至 2023 年 4 月，该项目处于试桩阶段，已累计完成投资为 0.26 亿元，约占投资总额的 2.38%。

7、项目拆迁安置情况

该项目拆迁范围为观音桥村区域，涉及拆迁总户数约 195 户，征收总建筑面积约 54,000 平方米。为满足集中安置需求，计划建设安置房 1192 套，户型分别为 127 平方米、125 平方米、120 平方米、110 平方米、93 平方米、73 平方米，安置房建筑面积约为 122,988.00 平方米，户均安置面积约为 630.71 平方米。其中，涉及安置约 780 人，人均安置面积约为 157.68 平方米，人均安置约 1.46 套房。

截至 2021 年末，观音桥村区域拆迁签约工作已全部结束，征收

工作由新塍镇人民政府总体负责，由嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司具体实施。被征收房屋(以下简称原房)建筑面积，按照房屋登记簿记载的建筑面积或有关部门确定。原房价值由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。参照秀洲政发[2011]24号文件规定评估及具体乡镇政策规定确定，原房补偿价格约在 10,400 元/平方米，预计原房拆迁补偿金额在 5.62 亿元左右。另外，对于签约拆迁户给予搬迁补助费、租房补助费等补偿补助和签约奖励等。上述征收拆迁资金由新塍镇人民政府统筹解决。拆迁补偿不属于该项目的建设内容，因此拆迁成本不纳入该项目总投资。

该项目安置房用地为国有划拨住宅用地，不存在强拆和强建等违法违规行为。

本次项目安置为货币补偿后定向购买，直接面向拆迁户销售。参考当地区域政策及市场情况，安置房按 9000 元/平方米购买，地下车位按 15 万元/个购买。

8、项目建设经济效益

(1) 本项目定价分析

1) 安置房定价分析

本项目小区住宅向安置居民定向销售。定价参考秀洲区二手房市场价格，如下表所示，平均售价为 15,136.67 元/m²。综合考虑本项目的安置性质、地理位置、周边环境、配套设施等因素，本项目安置房价格以 9,000 元/m² 计。房产销售价格低于周边同品质房产销售价格，因此具有充分的销售可行性。

项目周边房产销售可比价格

序号	楼盘	价格(元/平方米)
1	昌盛花园	15,661.00
2	泾港花苑	15,323.00
3	高桥花园	14,426.00

平均价格	15,136.67
------	-----------

(数据来源: 安居客、房产超市)

2) 地下车位售价定价分析

车位售价与住宅策略存在差异,住宅售价更注重区位,而车位售价需要考虑尽量覆盖成本。因此,本项目停车位出售参考目前秀洲区住宅停车位一般售价水平,如下表所示,平均价格为19.16万元/个。考虑到本项目的安置性质、建设地址、人流量、周边环境等因素,本项目暂以15万元/个计。

项目周边车位出售价格情况

序号	车位地点	价格(元/个)
1	昌盛花园	195,000.00
2	泾港花苑	200,000.00
3	高桥花园	180,000.00
平均价格		191,666.67

(数据来源: 58同城)

(2) 本项目财务预测

1) 项目营业收入、营业税金及附加和增值税预测

根据项目可研报告和市场实际情况,项目建成后由项目公司负责运营,本项目营业收入包含安置房住宅出售收入、地下车位出售收入两大块。项目运营期为2025年10月-2029年,住宅、地下车位在此期间全部完成对外出售,出售比例依次为20%、40%、30%、5%、5%。

本项目中安置房住宅建筑面积122,988m²,安置房源1,192套,安置房住宅部分按9,000.00元/平方米计算收入,暂不考量涨价因素;安置房地下车位共1,220个,按每个车位15万元计算销售收入,暂不考量涨价因素。

本项目收入不存在政府补贴。

经计算,本项目收入具体情况如下:

序号	项目	合计	债券存续期											
			建设期				运营期							
			2022年	2023年	2024年	2025年1-9月	2025年10-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	项目收入(万元)	128,989.20	-	-	-	-	25,797.84	51,595.68	38,696.76	6,449.46	6,449.46	-	-	-
1.1	安置房收入(万元)	110,689.20	-	-	-	-	22,137.84	44,275.68	33,206.76	5,534.46	5,534.46	-	-	-
	价格(元/m ²)		-	-	-	-	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	-	-	-
	面积(m ²)	122,988.00	-	-	-	-	24,597.60	49,195.20	36,896.40	6,149.40	6,149.40	-	-	-
1.2	地下车位收入(万元)	18,300.00	-	-	-	-	3,660.00	7,320.00	5,490.00	915.00	915.00	-	-	-
	价格(元/个)		-	-	-	-	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	-	-	-
	数量(个)	1,220.00	-	-	-	-	244.00	488.00	366.00	61.00	61.00	-	-	-
2	运营成本及费用(不含折旧、摊销)(万元)	1,531.92	-	-	-	-	306.38	512.77	409.57	151.60	151.60	-	-	-
2.1	运营成本(万元)	386.97	-	-	-	-	77.39	154.79	116.09	19.35	19.35	-	-	-
2.2	人工费(万元)	500.00	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-	-	-
2.3	行政、一般开支(万元)	644.95	-	-	-	-	128.99	257.98	193.48	32.25	32.25	-	-	-
3	税金及附加(万元)	2,837.79	-	-	-	-	567.56	1,135.11	851.34	141.89	141.89	-	-	-
3.1	增值税(万元)	2,579.79	-	-	-	-	515.96	1,031.91	773.94	128.99	128.99	-	-	-
3.2	城建税(万元)	129.00	-	-	-	-	25.80	51.60	38.70	6.45	6.45	-	-	-
3.3	教育费附加(万元)	77.40	-	-	-	-	15.48	30.96	23.22	3.87	3.87	-	-	-
3.4	地方教育费附加(万元)	51.60	-	-	-	-	10.32	20.64	15.48	2.58	2.58	-	-	-
4	净收益(万元)	124,619.49	-	-	-	-	24,923.90	49,947.80	37,435.85	6,155.97	6,155.97	-	-	-

2) 项目成本费用估算

① 运营成本

项目销售房产的过程中发生的各种费用，预计本项目运营成本为销售收入的0.3%。

② 人工成本

项目管理人员工资支出暂定为每年100.00万元。

③ 行政、一般开支

项目的行政、一般开支主要集中在项目运行活动中，预计本项目行政、一般开支为销售收入的0.5%。

④ 项目非付现成本

项目非付现成本5年暂定为109,102.18万元。

⑤ 投资贷款经营期5年利息支出

项目投资贷款经营期5年利息额累计12,667.20万元，计入经营期财务成本。

⑥ 项目内增值税费和税金及附加

根据《财政部国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），财政部税务总局出台《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《财政部 税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），建筑、销售不动产增值税税率为9%，服务类增值税税率为6%，应交增值税为销项税额减去进项税额，税负率按 2%计，项目增值税测算为2,579.79万元。

城市维护建设税按增值税的5%计，教育税附加、地方教育税附加按增值税的3%、2%计。

计算期内增值税、税金及附加估算为2,837.79万元。

⑦ 总成本费用

通过上述估算，债券存续期内，项目总成本费用合计123,301.30万元。

3) 项目收益测算

本项目拟外部融资76,000.00万元（其中债券融资60,000.00万元），年利率为5.2%。融资存续期内累计净收益（累计净收益=营业收入-经营成本-税金及附加）合计124,619.49万元。本项目融资存续期内还本付息总额为95,760.00万元（本金76,000.00万元，建设期利息5,226.00万元，运营期利息支出12,667.20万元，剩余融资存续期利息支出1,866.80万元）。因此，融资存续期内，项目净现金流能够覆盖融资本息，累计覆盖倍数为1.30。此外，项目计算期累计净收益大于项目总投资。

投资者未行使回售选择权，债券存续期内累计净收益（累计净收益=营业收入-经营成本-税金及附加）合计124,619.49万元。本项目债券存续期内债券还本付息总额为75,600.00万元（债券本金60,000.00万元，建设期利息4,160.00万元，运营期利息支出9,984.00万元，剩余债券存续期利息支出1,456.00万元）。因此，债券存续期内，项目净现金流能够覆盖用于项目建设部分的债券本息，累计覆盖倍数为1.65。

投资者行使回售选择权，债券存续期内累计净收益（累计净收益=营业收入-经营成本-税金及附加）合计124,619.49万元。本项目债券存续期内债券还本付息总额为74,768.00万元（债券本金60,000.00万元，建设期利息4,160.00万元，运营期利息支出9,984.00万元，剩余债券存续期利息支出624.00万元）。因此，债

券存续期内，项目净现金流能够覆盖用于项目建设部分的债券本息，累计覆盖倍数为 1.67。

融资存续期项目净收益覆盖本息情况

单位：万元

序号	项目	运营期合计	融资存续期合计	融资存续期											
				建设期				运营期							
				2022年	2023年	2024年	2025年1-9月	2025年10-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	营业收入	128,989.20	128,989.20	-	-	-	-	25,797.84	51,595.68	38,696.76	6,449.46	6,449.46	-	-	-
2	增值税和税金及附加	2,837.79	2,837.79	-	-	-	-	567.56	1,135.11	851.34	141.89	141.89	-	-	-
3	经营成本（不含折旧摊销）	1,531.92	1,531.92	-	-	-	-	306.38	512.77	409.57	151.6	151.6	-	-	-
4	净收益（1-2-3）	124,619.49	124,619.49	-	-	-	-	24,923.90	49,947.80	37,435.85	6,155.97	6,155.97	-	-	-
5	还本付息（6+7）	58,067.20	95,760.00	-	650.00	1,950.00	2,626.00	650.00	8,822.00	13,432.00	17,976.80	17,186.40	16,396.00	10,735.60	5,335.20
6	还本	45,400.00	76,000.00	-	-	-	-	-	5,000.00	10,000.00	15,200.00	15,200.00	15,200.00	10,200.00	5,200.00
7	付息（利率假设为5.2%）	12,667.20	19,760.00	-	650.00	1,950.00	2,626.00	650.00	3,822.00	3,432.00	2,776.8	1,986.4	1,196.00	535.60	135.20
8	净收益覆盖本息倍数(4/5)	2.15	1.30	-	-	-	-	4.24	5.09	3.99	2.57	1.97	1.56	1.38	1.30
9	债券本息偿还资金缺口（5-4）	-66,552.29	-28,859.49	-	650.00	1,950.00	2,626.00	-24,273.90	-41,125.80	-24,003.85	11,820.83	11,030.43	16,396.00	10,735.60	5,335.20

债券存续期（投资者未行使回售选择权）项目净收益覆盖本息情况

单位：万元

序号	项目	运营期合计	债券存续期合计	债券存续期											
				建设期				运营期							
				2022年	2023年	2024年	2025年1-9月	2025年10-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	营业收入	128,989.20	128,989.20	-	-	-	-	25,797.84	51,595.68	38,696.76	6,449.46	6,449.46	-	-	-
2	增值税和税金及附加	2,837.79	2,837.79	-	-	-	-	567.56	1,135.11	851.34	141.89	141.89	-	-	-
3	经营成本（不含折旧摊销）	1,531.92	1,531.92	-	-	-	-	306.38	512.77	409.57	151.60	151.60	-	-	-
4	净收益（1-2-3）	124,619.49	124,619.49	-	-	-	-	24,923.90	49,947.80	37,435.85	6,155.97	6,155.97	-	-	-
5	还本付息（6+7）	45,984.00	75,600.00	-	520.00	1,560.00	2,080.00	520.00	7,016.00	10,704.00	14,184.00	13,560.00	12,936.00	8,416.00	4,104.00
6	还本	36,000.00	60,000.00	-	-	-	-	-	4,000.00	8,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	8,000.00	4,000.00
7	付息（利率假设为5.2%）	9,984.00	15,600.00	-	520.00	1,560.00	2,080.00	520.00	3,016.00	2,704.00	2184	1560	936.00	416.00	104.00
8	净收益覆盖本息倍数(4/5)	2.71	1.65	-	-	-	-	5.33	6.40	5.01	3.24	2.49	1.98	1.74	1.65
9	债券本息偿还资金缺口（5-4）	-78,635.49	-49,019.49	-	520.00	1,560.00	2,080.00	-24,403.90	-42,931.80	-26,731.85	8,028.03	7,404.03	12,936.00	8,416.00	4,104.00

债券存续期（投资者行使回售选择权）项目净收益覆盖本息情况

单位：万元

序号	项目	运营期合计	债券存续期合计	债券存续期									
				建设期				运营期					
				2022年	2023年	2024年	2025年 1-9月	2025年10-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	营业收入	128,989.20	128,989.20	-	-	-	-	25,797.84	51,595.68	38,696.76	6,449.46	6,449.46	-
2	增值税和税金及附加	2,837.79	2,837.79	-	-	-	-	567.56	1,135.11	851.34	141.89	141.89	-
3	经营成本（不含折旧摊销）	1,531.92	1,531.92	-	-	-	-	306.38	512.77	409.57	151.60	151.60	-
4	净收益（1-2-3）	124,619.49	124,619.49	-	-	-	-	24,923.90	49,947.80	37,435.85	6,155.97	6,155.97	-
5	还本付息（6+7）	45,984.00	74,768.00	-	520.00	1,560.00	2,080.00	520.00	7,016.00	10,704.00	14,184.00	13,560.00	24,624.00
6	还本	36,000.00	60,000.00	-	-	-	-	-	4,000.00	8,000.00	12,000.00	12,000.00	24,000.00
7	付息（利率假设为5.2%）	9,984.00	14,768.00	-	520.00	1,560.00	2,080.00	520.00	3,016.00	2,704.00	2,184.00	1,560.00	624.00
8	净收益覆盖本息倍数(4/5)	2.71	1.67	-	-	-	-	5.33	6.40	5.01	3.24	2.49	1.67
9	债券本息偿还资金缺口（5-4）	-78,635.49	-49,851.49	-	520.00	1,560.00	2,080.00	-24,403.90	-42,931.80	-26,731.85	8,028.03	7,404.03	24,624.00

9、项目的建设社会效益

本项目的实施，将为居民提供高质量的安置住宅，同时配备完善的市政基础设施，确保人人能入住环境优美、配套完善、管理到位、居住舒心的安置房小区，根本上改变原拆迁地块普遍存在的“屋内现代化，屋外脏乱差”的格局，改善区域人居环境。本项目的实施，也将有效降低建筑密度，增大了景观绿化的布置空间，极大地改善了当地居民的生态环境。

三、募投项目中安置房项目情况

（一）募投项目纳入计划情况

秀湖新城横埭安置房项目、秀湖新城新盛水岸三期安置房项目、秀湖新城观音桥安置房项目均为秀洲区重点建设项目。嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局出具了《关于嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司申请发行企业债券募投项目情况的说明》（秀洲建〔2022〕74号）文件，对募投项目纳入安置住房建设计划情况和符合房地产去库存政策要求等相关情况进行了说明，秀湖新城横埭安置房项目、秀湖新城新盛水岸三期安置房项目、秀湖新城观音桥安置房项目建设内容均已被纳入嘉兴市秀洲区2022年安置住房建设计划。其中，秀湖新城横埭安置房项目纳入计划400套安置房，纳入面积为42,705.70平方米；秀湖新城新盛水岸三期安置房项目纳入计划784套安置房，纳入面积为65,589.14平方米；秀湖新城观音桥安置房项目纳入计划1192套安置房，纳入面积为122,988.00平方米。秀洲区政府将根据省市下达的年度目标任务，优先将本期债券安置房项目申报纳入以后年度的省级保障性安居工程。

（二）募投项目建设的必要性、合理性分析

本期债券募投项目中安置房项目属于政策鼓励建设的保障性安居工程项目，项目的实施可以大幅度改善当地居民生活、居住条件，进一步提升城市形象、推进城乡一体化建设。同时，根据当前市场的实际情况，项目的建设具有充分的必要性。

秀洲区房地产市场发展形势良好，房地产库存显著下降。截至2021年12月末，秀洲区商品房住宅可售面积35.07万平方米，去库存周期为10.6个月，整体库存去化周期较短，符合浙江省政府《浙江省房地产供给侧结构性改革行动方案》中规定的“在售商品房住宅库存消化周期在10-16个月”的目标任务。

秀湖新城横埭安置房项目、秀湖新城新盛水岸三期安置房项目、秀湖新城观音桥安置房项目属于《产业结构调整指导目录》（2019年本）中的“鼓励类”之“四十二、其他服务业”之“1、保障性住房建设与管理”。2022年7月21日，浙江省发展和改革委员会出具《关于嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司企业债券募投项目的专项意见书》，明确本期债券募投项目已在嘉兴市秀洲区发改局完成备案，根据《产业结构调整指导目录》（2019年本），本期债券募投项目属于鼓励类。

本期债券募投项目拆迁补偿安置均采用货币补偿安置后定向购买，由区政府按照《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《嘉兴市人民政府关于重新公布市区征地补偿标准的通知》、《嘉兴市人民政府关于调整市区征地补偿“区片综合价”标准的通知》（嘉政发〔2014〕60号）及《嘉兴市秀洲区集体土地上房屋拆迁补偿安置办法（试行）》（见2011年5月16日嘉兴市秀洲区人民政府关于印发嘉兴市秀洲区集体土地上房屋拆迁补偿安置办法（试行）的通知（秀洲政发〔2011〕24号）附件）等文件规定统一协调实施。

本期债券募投项目建成的保障性住房以 9,000-9,800 元/m²左右低于当地市场均价（15,000-20,000 元/m²）的保障性价定向销售给拆迁安置居民，与安置居民的实际购买力匹配，能够满足安置居民的购房需求。同时，根据嘉兴市相关规定，募投项目采用行政划拨方式供地，定向销售的保障性住房可办理相关权证，具备对外出售的条件，相关房产需由购房居民自愿补充缴纳划拨土地的土地出让金后方可上市转让，不会增加当前住宅市场供给，不会为房地产去库存工作增加压力。因此，本期债券募投项目符合保障性住房的相关鼓励政策，适应当前房地产供给侧结构性改革和去库存工作的总体要求，能够较好地满足拆迁安置居民的购房需求，项目的建设具有充分的必要性。

（三）募投项目与普通商品房的差异

1、建设目的不同：本期债券募投项目作为保障性安居工程的建设以维护群众合法权益、保障和改善拆迁户住房条件为出发点，对保障有序推进区域拆迁、落实拆迁安置，保护被拆迁户的合法权益、促进社会和谐稳定有着重要作用。普通商品房多为房地产开发商获利而建设。

2、供应对象不同：本期债券募投项目作为保障性安居工程的供应对象为定向的安置对象；普通商品房的对象为所有自然人。

3、建设方式不同：本期债券募投项目作为保障性安居工程由政府及国有企业组织建设；普通商品房多由按市场运作方式的房地产企业建设。

4、定价方式不同：本期债券募投项目作为保障性安居工程由政府参考定价；普通商品房的价格由市场决定。

四、募集资金使用管理制度

公司已依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。公司拟开设专项账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。公司将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位向公司计划发展部提出使用募集资金的申请，由财务部以及总经理审批。财务部将负责对资金使用情况进行日常管理，并将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保专款专用。

本期债券签署了《债权代理协议》，拟定了《债券持有人会议规则》，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。在本期债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》等规定，及时履行重大信息的相关披露义务，维护债券持有人的最大利益。

五、发行人相关承诺

1、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；2、本期债券募集资金投资项目的收入将优先用于本期债券本金及利息的偿还；3、本期债券存续期内，公司将严格按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划和募集资金投资项目进展情况等；4、本期债券存续期内，公司如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，并承诺在变更募集资金用途前及时披露有关信息。

第四条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

企业名称：嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司

法定代表人：章何兵

注册地址：浙江省嘉兴市秀洲区兴镇路 565 号 2 幢 301 室

邮政编码：314019

注册资本：人民币 50,000 万元

实缴资本：人民币 50,000 万元

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91330411681676689Q

成立时间：2008 年 11 月 13 日

电话：0573-83522680

传真：0573-83522680

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务；农副产品销售；初级农产品收购(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

公司目前经营情况良好，盈利能力较强，资产质量较高，经营稳健，资信良好。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（众环审字(2023)1100106号）审计报告，截至2022年12月31日，公司的资产总额为1,383,331.93万元，负债总额为822,824.22万元，所有者权益为560,507.70万元，资产负债率为59.48%。2022年度，公司实现营业收入55,627.95万元，利润总额10,943.46万元，

净利润为 10,875.13 万元。

二、发行人历史沿革

发行人原名“嘉兴市秀洲区欣农投资有限公司”，于 2008 年 11 月 13 日由嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司和嘉兴市新腾资产经营中心出资设立，注册资本为 3,000.00 万元，其中嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司出资 1,200.00 万元，嘉兴市新腾资产经营中心出资额 1,800.00 万元，全部以货币方式出资。该出资事项业经嘉兴昌信会计师事务所有限公司出具嘉昌会所验字（2008）273 号《验资报告》审验确认。

2009 年 2 月，嘉兴市新腾资产经营中心将其持有的公司股权转让至嘉兴市新腾新农村建设投资有限公司。股权转让后，发行人股东为嘉兴市新腾新农村建设投资有限公司和嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司，相关工商变更登记手续已完成。

2009 年 7 月，发行人注册资本由 3,000.00 万元至 4,800.00 万元，全部以货币方式出资，变更后嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司出资额 1,200.00 万元，嘉兴市新腾新农村建设投资有限公司出资额为 3,600.00 万元。该次出资事项业经嘉兴昌信会计师事务所有限公司出具嘉昌会所验（2009）184 号《验资报告》审验确认。

2009 年 12 月，发行人注册资本由 4,800.00 万元变更为 9,500.00 万元，全部以货币方式出资，变更后嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司出资额 3,500.00 万元，嘉兴市新腾新农村建设投资有限公司出资额 6,000.00 万元。该次出资事项首期出资 2,400.00 万元，业经嘉兴昌信会计师事务所有限公司出具嘉昌会所验（2009）340 号《验资报告》审验确认；第二期出资 2,300.00 万元，业经嘉兴昌信会计师事务所有限公司出具嘉昌会所验（2009）357 号《验

资报告》审验确认。

2010年1月，根据发行人原股东嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司和嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司出具的股东会决议，嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司和嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司将其持有的公司股权全部划转至嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会，发行人企业类型由其他有限责任公司变更为有限责任公司（国有独资）。2010年1月，根据嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会印发的《关于股权划转的函》（秀洲国资函[2010]3号），嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会将其持有的发行人的21.05%股权划转至嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司，发行人企业类型由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（国有控股）。

2011年12月，发行人注册资本由9,500.00万元增加至10,000.00万元，全部以货币方式出资，增资后，嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司出资额为2,500.00万元，嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会出资额为7,500.00万元。该出资事项业经浙江昌信会计师事务所有限公司出具浙昌会所验（2011）355号《验资报告》审验确认。

2013年5月，根据嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会印发的《关于同意嘉兴市秀洲区欣农投资有限公司股权划转的批复》（秀洲国资函[2013]26号），嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会将其持有发行人的75%股权划转至嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司，公司企业类型由有限责任公司（国有控股）变更为一人有限责任公司（内资法人独资）。2013年8月，发行人注册资本由10,000.00万元增加至20,000.00万元，全部以货币方式出资。该出资事项业经

浙江昌信会计师事务所有限公司出具浙昌会所验（2013）253号《验资报告》审验确认。

2019年3月，发行人股东嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司更名为嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司，本次更名后，嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司仍持有发行人100%的股权。

2020年5月，根据嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司出具的股东决定，嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司将其持有的发行人100%股权，无偿划转至嘉兴市蓬莱发展投资集团有限公司。2020年10月，根据嘉兴市蓬莱发展投资集团有限公司出具的股东决定，嘉兴市蓬莱发展投资集团有限公司将其持有的发行人100%股权无偿划转至嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司。

2020年11月，根据发行人股东出具的股东决定，公司注册资本由20,000.00万元增加至50,000.00万元，全部以货币方式出资，截至报告期末发行人股东已全部出资完成。

2021年3月，发行人更名为“嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司”。

三、发行人股东情况

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司持有发行人100%股权，为发行人控股股东；嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会持有嘉秀集团100%股权，为发行人实际控制人。

（一）发行人股东基本情况

名称：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司

住所：浙江省嘉兴市秀洲区东升西路1250号秀宏大楼902室

成立日期：2010年01月13日

法定代表人：魏国俊

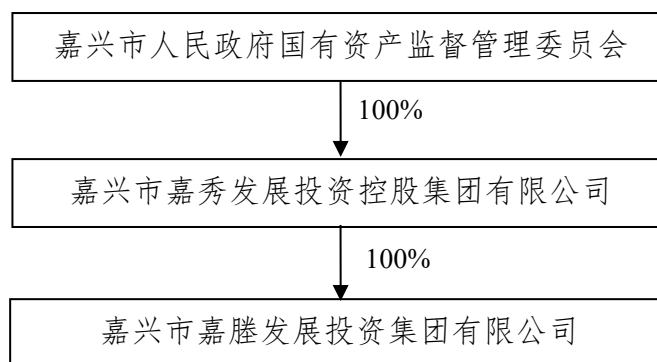
注册资本：100,000.00 万元

经营范围：对授权经营的国有资产进行资本运作、经营管理；基础设施投资、开发、建设，土地整理，河道疏浚，城乡供水管网建设，企业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年 12 月 31 日，嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司资产总计 9,756,119.44 万元，负债合计 6,052,061.93 万元，所有者权益合计 3,704,057.51 万元，资产负债率为 62.03%。2022 年度，嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司实现营业收入 400,908.67 万元，实现净利润 52,394.92 万元。

（二）发行人股东持股情况

截至募集说明书签署之日，公司股东持股情况如下：



序号	股东名称	股东性质	所持有的股份是否被质押	持股比例 (%)
1	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	国有企业	否	100.00
合计				100.00

四、发行人重要权益投资情况

（一）纳入合并范围的子公司情况

截至 2022 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 6 家，具体情况如下表：

单位：万元、%

序号	子公司全称	注册资本	主要经营范围	持股比例 (%)	
				直接	间接
1	嘉兴市蓬莱发展投资集团有限公司	80,000	一般项目：市政设施管理；园区管理服务；土地整治服务；物业管理；非居住房地产租赁；企业管理；建筑材料销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。	100	-
2	嘉兴市蓬莱建设有限公司	40,000	许可项目：各类工程建设活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；园区管理服务；市政设施管理；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售；金属材料销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。	100	-
3	嘉兴市兴镇建设有限公司	10,000	许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：土地整治服务；非居住房地产租赁；建筑材料销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。	100	-

序号	子公司全称	注册资本	主要经营范围	持股比例 (%)	
				直接	间接
4	嘉兴市聚丰农业开发有限公司	10,000	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农业专业及辅助性活动；农副产品销售；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；林木种子生产经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。	100	-
5	嘉兴市兴园投资有限公司	10,000	一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；广告设计、代理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：建设工程施工(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。	100	-
6	嘉兴市秀洲区富兴建设开发有限公司	1,000	从事新塍镇工业基础设施建设的投资及相关管理。	100	-

发行人主要子公司情况如下：

1、嘉兴市蓬莱建设有限公司

嘉兴市蓬莱建设有限公司成立于2020年6月17日，注册资本为40,000.00万元，为发行人的全资子公司。该公司经营范围为：许可项目：各类工程建设活动(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；园区管理服务；市政设施管理；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售；金属材料销

售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2022 年末, 该公司总资产为 132,508.42 万元, 负债总额 124,519.43 万元, 所有者权益为 7,988.99 万元; 2022 年度, 该公司实现营业收入 11,950.40 万元, 净利润为-2,553.22 万元。

2、嘉兴市兴镇建设有限公司

嘉兴市兴镇建设有限公司成立于 2014 年 4 月 22 日, 注册资本为 10,000.00 万元, 为发行人的全资子公司。该公司经营范围为: 许可项目: 各类工程建设活动; 建设工程设计; 房地产开发经营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)。一般项目: 土地整治服务; 非居住房地产租赁; 建筑材料销售(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2022 年末, 该公司总资产为 415,094.13 万元, 负债总额 387,507.01 万元, 所有者权益为 27,587.11 万元; 2022 年度, 该公司实现营业收入 32,947.02 万元, 净利润为 4,529.21 万元。

(二) 公司其他重要权益投资情况

截至 2022 年末, 发行人对主要联营企业投资情况如下表:

单位: 万元、%

序号	公司全称	注册资本	持股比例
1	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	10,000.00	49.00

1、嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司

嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司成立于 2000 年 3 月 13 日, 注册资本为 10,000.00 万元。该公司经营范围为: 许可项目: 旅游业务; 建设工程施工(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)。一般项目: 游览景区管理;

休闲观光活动；会议及展览服务；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务；养老服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2022 年末，该公司总资产为 788,290.05 万元，负债总额 398,204.74 万元，所有者权益为 390,085.31 万元；2022 年度，该公司实现营业收入 17,548.13 万元，净利润为 7,072.45 万元。

五、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人已按照《公司法》规定，及中国的其他有关法律，制定了《嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”），构建和完善了现代企业法人治理结构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人不设股东会，由股东嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司行使股东职权。发行人设立了董事会、监事会、高级管理人员，并建立了有效的会议议事规则。各部门在公司的实际运作中发挥重要作用，成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台，推动公司稳步发展。

1、股东

公司不设股东会,股东行使下列职权:

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换董事、非由职工代表担任的监事，决定有关董事、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的方案；

- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；

股东作出上述决定时，应当采取书面形式，并签名后置备于公司。

2、董事会

公司设董事会，成员为 3 人，由股东委派。董事每届任期 3 年，任期届满经委派可连任。董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 执行股东的决定；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员为 3 人。监事由股东委派产生。

监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务

的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

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

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

(4) 向股东提出建议；

(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。

4、总经理

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或者解聘。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，组织实施董事会决定；

(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；

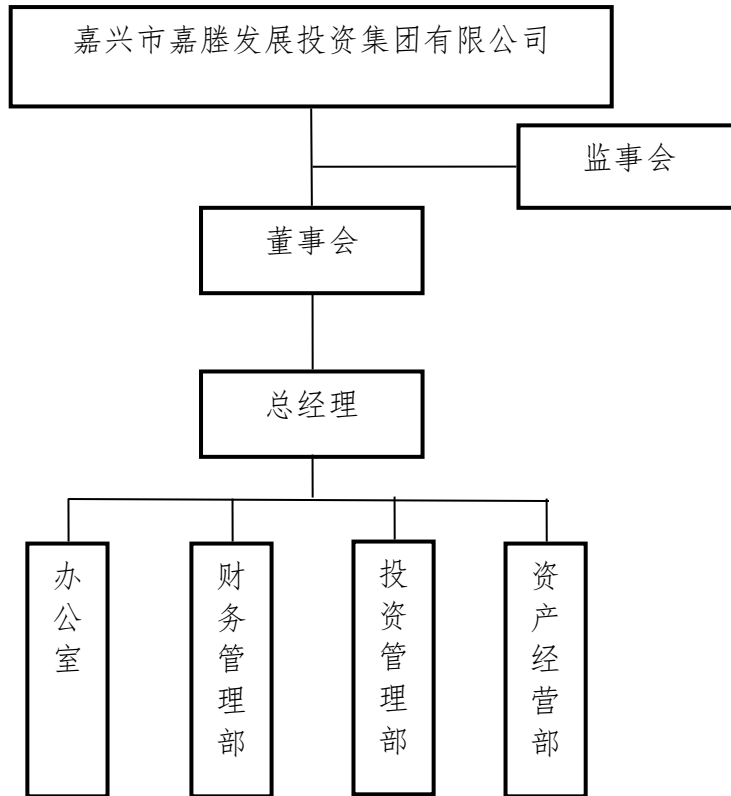
(6) 提请聘任或者解聘公司财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

(二) 组织结构图

截至本募集说明书签署之日，发行人根据《公司章程》等相关规定，主要设置办公室、财务管理部、投资管理部和资产经营部共四个职能部门。各部门间岗位职责明确，配合有效。设立的组织结构如下图所示：



发行人各部门主要职能：

1、办公室

负责公司文秘、会务、信息、保密、档案、安全、后勤等日常工作；负责党支部及群团组织日常工作；负责企业安全生产、应急管理、生态环境保护、节能减排、维护稳定等工作；负责公司治理结构、人事管理、绩效考核评价等工作。

2、财务管理部

负责公司财务核算工作；负责建立标准统一、层级清晰的财务管理制度；负责融资计划申报和实施工作；负责日常资金审核、监督和管理等工作；负责财务预决算、内部审计、内控制度建设等工

作。

3、投资管理部

负责投资项目前期论证、计划编制、统筹实施等工作；负责国有资本运作和资产重组工作；负责对外经济活动中的风险防控工作。

4、资产经营部

负责公司国有资产的经营管理工作，促进国有资产保值增值；负责授权范围内国有资产管理、处置、划转等工作；负责指导所属商业类企业市场化经营等工作。

（三）发行人内部管理制度的建立和运行情况

发行人自成立以来，始终致力于建立健全公司本部及其下属子公司的内部控制制度，使企业的内控体系不断完善，该体系涵盖了财务管理制度、对外担保管理办法、关联交易制度、对外投资管理办法、总经理办公会议制度和安全生产检查制度等。

1、财务管理制度

为了规范嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司及直接管理的子公司的会计核算和财务管理工作，真实、完整地提供财务会计信息，以满足信息使用者的需要，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及国家有关法律、法规的规定，公司制定了财务管理制度。该制度明确了公司内部财务机构的设置及各级岗位的职责，明确了财务日常工作管理制度，规范了财务审批、现金管理办法。

2、对外担保管理办法

为加强对单位担保业务的内部控制，防范担保风险，根据《中华人民共和国会计法》、《中华人民共和国民法典》、《内部控制基本规范》和《嘉兴市国有资产经营（投资）公司对外担保行为监督管理暂行办法》《嘉兴市国有资产经营（投资）公司对外担保操

作规则》等法律、法规及规定，公司制定了对《嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司外担保管理办法》。该办法从对外担保的条件、审批、经办部门职责、办理程序、跟踪、监督与档案管理等方面做了详细规定。

3、关联交易管理制度

为规范关联交易，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，发行人制定了《嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司关联交易管理制度》。关联交易的定价应主要遵循市场价格的原则，有客观的市场价格作为参照的一律以市场价格为准；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合成本加价的，按照协议定价。

4、对外投资管理办法

为加强公司投资管理，规范公司投资行为，提高资金运作效率，保证资金运营的安全性、收益性，建立健全对外投资有关制度，明确对外投资的审批规定，规范投资程序，依据国家有关财经法规规定，并结合公司具体情况，公司制定了《嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司对外投资管理办法》。该办法对对外投资的目的、原则、分类和管理都作出了明确的规定。

根据该办法，集团公司投资管理部为对外投资业务的职能部门，其主要职责：负责集团本部对外投资的策划、论证、实施和监管；负责所属企业对外投资的审查、登记和监控；负责集团本部对外投资审批文件、投资合同或协议、投资方案书、股权投资处置决议等文件资料、档案的管理工作。

集团公司投资管理部及所属各企业分别负责集团本部及所属各企业年度对外投资计划执行情况的汇总、分析工作，以便对被投资

单位的财务状况和投资回报状况进行分析，维护公司权益，确保公司利益不受损害。

5、总经理办公会议制度

为进一步推进集团公司的会议制度化和规范化建设，提高总经理办公会议的质量和效率，本着务实、高效原则，根据有关规定，结合集团公司工作实际，公司制定了《嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司总经理办公会议制度》。该制度对总经理办公会议的议事范围议事程序作出了明确规定。

6、安全生产检查制度

为加强安全生产监管工作，及时有效地处理安全生产事故，发行人制定了《嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司安全生产检查制度》，规定公司和子公司的法人代表是本单位安全生产事故报告的责任人。生产经营单位发生生产安全事故后，事故现场有关人员应当立即报告本单位负责人，单位负责人接到事故报告后，应当立即赶赴事故现场，了解有关情况，启动相应紧急预案，采取有效措施组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失，并按照国家有关规定立即如实报告负有安全生产监督管理职责的部门。

（四）发行人的独立性情况

发行人在控股股东嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司授权的范围内进行公司的经营和管理，公司与嘉秀集团之间在人员、业务、资产、财务、机构上分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

1、资产独立

本公司与控股股东在资产方面保持独立，对生产经营中使用的房产、存货以及土地使用权等资产拥有独立完整的产权，该等资产

可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

2、业务经营独立

本公司与控股股东在业务方面保持独立，独立从事《营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

3、机构独立

本公司与控股股东在机构方面保持独立，公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

4、人员独立

本公司与控股股东在人员方面保持独立，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

5、财务独立

本公司与控股股东在财务方面保持独立，设立了独立的财务部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

类别	姓名	职务	性别	年龄	任期
董事	章何兵	董事长	男	39岁	2021.08-2024.08
	陈诚	董事	男	26岁	2021.08-2024.08
	董晓红	董事	女	25岁	2022.08-2025.08
监事	陆费松	监事会主席	男	41岁	2021.03-2024.03
	陈琪	职工监事	女	30岁	2022.08-2025.08
	赵佳红	监事	女	26岁	2022.08-2025.08

类别	姓名	职务	性别	年龄	任期
高级管理人员	章何兵	总经理	男	39岁	2021.08-2024.08
	陈诚	财务负责人	男	26岁	2021.08-2024.08

注：截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员根据《公司章程》规定选举、任命产生。其中，新任董事董晓红、监事陈琪、监事赵佳红已完成工商信息变更。相关人员变动对发行人公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力不产生不利影响。

1、董事

章何兵先生，1983年9月出生，大专学历。曾任嘉兴市秀洲区新塍镇潘家浜村村民委主任助理、潘家浜村村民委主任、潘家浜村党支部书记。现任嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司董事长兼总经理。

陈诚先生，男，1996年7月出生，本科学历。曾任嘉兴市塘汇街道社会治理办综合信息指挥中心工作人员。现任嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司董事兼财务负责人。

董晓红女士，女，1997年2月出生，本科学历。曾任农工党嘉兴市委办公室工作人员。现任嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司董事。

2、监事

陆费松先生，男，1981年12月出生，本科学历。曾任嘉兴市秀洲区新塍镇预算会计核算所会计。现任嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司监事会主席。

陈琪女士，女，1992年05月出生，本科学历。曾任嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理中心会计。现任嘉兴嘉滕发展投资集团有限公司职工监事。

赵佳红女士，女，1996年11月出生，本科学历。曾任嘉兴市

千秋工程咨询有限公司造价人员。现任嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司监事。

3、高级管理人员

章何兵及陈诚，见“董事”部分。

4、董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员无公务员兼职情况。

（二）董事、监事及高级管理人员设置合规情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规事项。

七、发行人重大违法违规和重大诉讼事项

最近三年，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼事项。

第五条 发行人主营业务情况

一、发行人的主营业务

发行人是嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司下属的国有企业，是嘉兴市秀洲区城市基础设施投资建设和运营主体。目前发行人主营业务涵盖基础设施建设业务、土地整理业务、贸易业务、安置房业务和租赁业务等业务板块。发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，发行人具有市场化运作的经营性业务，是自主经营、自负盈亏的市场主体。

2020年-2022年，发行人主要业务板块运营情况如下：

（一）营业收入情况

单位：万元，%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理	16,228.48	29.17	10,686.61	29.02	26,935.34	81.99
基础设施代建	11,826.39	21.26	10,763.64	29.23	1,178.71	3.59
贸易	11,943.85	21.47	14,809.77	40.21	3,966.80	12.07
安置房	14,910.60	26.80	-	-	-	-
租赁	718.62	1.30	567.14	1.54	770.78	2.35
合计	55,627.94	100.00	36,827.16	100.00	32,851.63	100.00

近三年，公司营业收入分别为 32,851.63 万元、36,827.16 万元和 55,627.94 万元，公司营业收入主要来自土地整理业务收入、基础设施建设业务收入、贸易业务收入和安置房业务收入。发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏的市场主体。

近三年，发行人土地整理业务收入分别为 26,935.34 万元、

10,686.61 万元和 16,228.48 万元，占同期营业收入的比例分别为 81.99%、29.02%和 29.17%。2021 年度，发行人土地整理业务收入较 2020 年减少 16,248.73 万元，降幅为 60.32%，主要系根据土地整理规划，当年度完成整理的地块较少所致。2022 年度，发行人土地整理业务收入较 2021 年增加 5,541.87 万元，增幅为 51.86%，主要系根据土地整理规划，当年度完成整理的地块增加所致。

近三年，发行人基础设施建设业务收入分别为 1,178.71 万元、10,763.64 万元和 11,826.39 万元，占同期营业收入的比例分别为 3.59%、29.23%和 21.26%。2021 年度，发行人基础设施建设业务收入较 2020 年增加 9,584.93 万元，增幅为 813.17%，主要系发行人 2021 年完工结算的项目增多所致。2022 年度，发行人基础设施建设业务收入较 2021 年增加 1,062.75 万元，增幅为 9.87%，主要系发行人 2022 年完工结算的项目增加所致。

近三年，发行人贸易业务收入分别为 3,966.80 万元、14,809.77 万元和 11,943.85 万元，占同期营业收入的比例分别为 12.07%、40.21%和 21.47%。2021 年度，发行人贸易业务收入较 2020 年增长 10,842.97 万元，增幅为 273.34%，主要系公司贸易业务市场不断打开，业务规模有所扩大所致。2022 年度，发行人贸易业务收入较 2021 年度减少 2,865.92 万元，降幅为 19.35%，主要系公司贸易业务市场变动所致。

近三年，发行人安置房业务收入分别为 0、0 和 14,910.60 万元，占同期营业收入的比例分别为 0、0 和 26.80%。2022 年度，发行人新增安置房业务收入，主要系公司安置房项目完工交付所致。

（二）营业成本情况

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整理	14,535.08	29.34	9,372.49	27.46	23,643.62	81.50
基础设施代建	10,592.33	21.38	9,640.48	28.25	1,055.71	3.64
贸易	11,861.49	23.94	14,721.26	43.14	3,950.57	13.62
安置房	12,156.26	24.53	-	-	-	-
租赁	402.51	0.81	392.39	1.15	359.00	1.24
合计	49,547.67	100.00	34,126.62	100.00	29,008.90	100.00

2020-2022 年度，发行人营业成本分别为 29,008.90 万元、34,126.62 万元和 49,547.67 万元，发行人营业成本的构成与营业收入构成基本一致。

2020-2022 年度，发行人土地整理业务成本分别为 23,643.62 万元、9,372.49 万元和 14,535.08 万元，占同期营业成本的比例分别为 81.50%、27.46%和 29.34%。报告期内，发行人土地整理业务成本与土地整理业务收入同步变化。

2020-2022 年度，发行人基础设施建设业务成本分别为 1,055.71 万元、9,640.48 万元和 10,592.33 万元。报告期内，发行人基础设施建设业务成本基本与基础设施建设业务收入同步变化。

2020-2022 年度，发行人贸易业务成本分别为 3,950.57 万元、14,721.26 万元和 11,861.49 万元，占同期营业成本的比例分别为 13.62%、43.14%和 23.94%。报告期内，发行人贸易业务成本基本与贸易业务收入同步变化。

2020-2022 年度，发行人安置房业务成本分别为 0、0 和 12,156.26 万元，占同期营业成本的比例分别为 0、0 和 24.53%。报告期内，发行人安置房业务成本基本与安置房业务收入同步变化。

（三）主要业务毛利润和毛利率情况

单位：万元，%

项目	2022 年度			2021 年度			2020 年度		
	毛利润	毛利润占比	毛利率	毛利润	毛利润占比	毛利率	毛利润	毛利润占比	毛利率
土地整理	1,693.40	27.85	10.43	1,314.12	48.66	12.30	3,291.72	85.66	12.22
基础设施代建	1,234.06	20.30	10.43	1,123.16	41.59	10.43	123.00	3.20	10.44
贸易	82.36	1.35	0.69	88.51	3.28	0.60	16.23	0.42	0.41
安置房	2,754.34	45.30	18.47	-	-	-	-	-	-
租赁	316.11	5.20	43.99	174.75	6.47	30.81	411.78	10.72	53.42
合计	6,080.27	100.00	10.93	2,700.54	100.00	7.33	3,842.73	100.00	11.70

2020-2022 年度，发行人营业毛利润分别为 3,842.73 万元、2,700.54 万元和 6,080.27 万元。2022 年度毛利润大幅上升主要系新增安置房业务利润。2020-2022 年度，发行人营业毛利率分别为 11.70%、7.33%和 10.93%。2021 年度较上年度营业毛利率有所下降，主要系土地整理业务毛利润下降所致；2022 年度较上年度营业毛利率有所上升，主要系新增安置房业务并且租赁业务毛利上升所致。

2020-2022 年度，发行人土地整理业务毛利润分别为 3,291.72 万元、1,314.12 万元和 1,693.40 万元，土地整理业务毛利率分别为 12.22%、12.30%和 10.43%。最近两年，发行人土地整理业务毛利率基本保持平稳。

2020-2022 年度，发行人基础设施建设业务毛利润分别为 123.00 万元、1,123.16 万元和 1,234.06 万元，基础设施建设业务毛利率分别为 10.44%、10.43%和 10.43%。近三年，发行人基础设施建设业务毛利率基本保持平稳。

2020-2022 年度，发行人贸易业务毛利润分别为 16.23 万元、88.51 万元和 82.36 万元，贸易业务毛利率分别为 0.41%、0.60%和 0.69%。发行人自 2020 年开始大力发展贸易业务，发展初期以打开市场和扩大业务规模为主线，发行人贸易业务毛利率和毛利润暂时

较低。

2020-2022 年度，发行人安置房业务毛利润分别为 0、0 和 2,754.34 万元，安置房业务毛利率分别为 0、0 和 18.47%。发行人 2022 年安置房开始交付，毛利润水平符合安置房一般水平。

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地整理业务

1、业务模式及流程

土地整理业务：发行人土地整理业务模式共有两种模式。

模式一：由发行人或子公司与秀洲区政府签订《嘉兴市秀洲区城市基础设施项目建设及土地整理发合作协议书》，明确项目预计总投资和委托管理费收入（一般为预计总投资的一定比例），项目建设期内，区政府根据项目实际投资额加成一定比例结算相应委托管理费，发行人以此确认相应委托管理费收入。对于项目投入成本，秀洲区政府相关单位将根据发行人土地整理业务开展情况，拨付相应项目资金，实现资金平衡。

模式二：嘉兴区域内其他国有企业委托发行人负责部分地块的土地整理工作。土地整理所需的资金由发行人负责筹资，土地整理成本包括征地费、拆迁费、安置费及项目运营过程中所涉及的各项间接费、税费等。土地整理工作完成且全部工程验收合格后，委托方根据发行人申报的成本金额加成一定比例与发行人进行结算。

2、会计处理

模式一下会计处理如下：发行人土地整理过程中发生的成本，借记“存货-土地整理”，贷记“银行存款”；每年年底根据当年投资额的一定比例（管理费）确认土地整理收入，借记“应收账款-管理费”，贷记“主营业务收入、应交税费”；对于项目投入成本，发行人收到

项目资金后直接冲减存货，借记“银行存款”，贷记“存货-土地整理”。

模式二下会计处理如下：发行人土地整理过程中发生的成本，借记“存货”，贷记“银行存款”；每年年底确认收入，收入按项目投资成本加成一定比例结算，结算时借记“应收账款”，贷记“主营业务收入、应交税费”，同时贷“存货”，借“主营业务成本”。项目资金回款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

3、报告期内业务情况

(1) 发行人土地整理收入明细

报告期内，发行人主要已完工土地整理项目共 6 个，拟回款金额合计 53,091.13 万元，已回款金额合计 10,638.94 万元，主要已完工土地整理项目情况：

单位：万元

序号	地块名称	整理时间	收入确认年份	预计回款期限	总投资	已投资金额	签订合同	已确认收入	已回款金额	报告期内回款金额
1	全域土地征拆迁项目（一期）	2019-2020 年	2020 年	2020-2024 年	11,000.00	10,427.55	是	11,642.41	4,692.09	4,692.09
2	三调复垦及土地房屋征拆迁（一期）	2018-2020 年	2020 年	2020-2024 年	14,000.00	13,216.07	是	14,755.81	5,946.85	5,946.85
3	全域土地征拆迁项目（二期）	2020-2022 年	2021 年	2023-2024 年	3,500.00	3,023.83	是	3,376.12	-	-
4	三调复垦及土地房屋征拆迁（富园村）	2020-2021 年	2021 年	2023-2024 年	7,000.00	6,348.67	是	7,088.31	-	-
5	新塍镇三调复垦及土地房屋征拆迁（三期）	2018-2022 年	2022 年	2023-2024 年	14,000.00	10,315.13	是	10,315.13	-	-
6	新塍镇全域土地征拆迁项目	2019-2022 年	2022 年	2023-2024 年	30,000.00	28,399.27	是	5,913.36	-	-
	合计	-	-	-	79,500.00	71,730.52	-	53,091.13	10,638.94	10,638.94

(2) 发行人在建及拟建项目情况

截至 2022 年末，发行人主要在建土地整理项目共 9 个，计划投资额合计 469,595.82 万元，已投资额合计 338,684.12 万元，发行人主要土地整理项目情况如下表所示：

单位：万元、年

序号	项目名称	预计整理时间	委托方	是否签订协议	计划总投资额	累计已投资	未来所需资金	资金来源
1	“G524”国道周边土地整理	2018-2022	秀洲区政府	已签订	40,000.00	34,651.61	5,348.39	自筹
2	京杭运河周边土地整理	2018-2022	秀洲区政府	已签订	30,000.00	27,518.30	2,481.70	自筹
3	东升西路周边土地整理	2018-2022	秀洲区政府	已签订	30,000.00	25,021.09	4,978.91	自筹
4	湖嘉申航道周边土地整理（一期）	2018-2023	秀洲区政府	已签订	7,500.00	7,407.00	93.00	自筹
5	湖嘉申航道周边土地整理（二期）	2019-2024	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发建设有限公司	已签订	90,000.00	85,013.11	4,986.89	自筹
6	全域土地征拆迁项目（三期）	2019-2024	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发建设有限公司	已签订	25,000.00	24,648.05	351.95	自筹
7	美丽乡村土地整治项目	2019-2024	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发建设有限公司	已签订	20,000.00	19,817.73	182.27	自筹
8	横埭区块整治项目	2019-2023	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发建设有限公司	已签订	55,000.00	53,571.59	1,428.41	自筹
9	秀湖新城国家级土地全域整治示范项目	2022-2026	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发建设有限公司	已签订	172,095.82	61,035.64	111,060.18	自筹
	合计	-	-	-	469,595.82	338,684.12	130,911.70	-

发行人无拟建土地开发整理项目。

(二) 基础设施建设业务

1、业务模式及流程

发行人基础设施建设业务模式共有两种模式。

模式一：发行人及下属子公司与秀洲区政府单位签署相应基础设施项目委托建设协议，受托按秀洲区政府单位要求的工程项目规模、内容和标

准进行基础设施项目建设；具体负责项目的前期立项、招投标、筹资和建设管理工作。项目完工后，秀洲区政府单位进行验收并根据发行人申报的成本金额加成一定比例与发行人进行结算。秀洲区政府单位一般在收入确认单下发后 1-5 年内支付相应款项。

模式二：嘉兴区域内其他国有企业委托发行人进行部分基础设施建设项目的建设。基础设施建设工作由发行人负责具体实施，委托人负责具体项目的验收工作。在项目完工验收后，委托方根据发行人申报的成本金额加成一定比例与发行人进行结算。嘉兴区域内其他国有企业一般在结算协议签订后 1-5 年内支付相应款项。

2、会计处理

会计处理如下：发行人前期基础设施建设成本，借记“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”等相关科目。现金流量表计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。项目完成后，项目委托方根据经确认的实际项目投资额加上一定的收益与发行人进行结算，确认收入，借记“应收账款”、贷记“营业收入”等，并同时结转营业成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。在收到拨付的基础设施工程款项时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

3、报告期内业务情况

近三年，发行人基础设施建设业务收入分别为 1,178.71 万元、10,763.64 万元和 11,826.39 万元，占同期营业收入的比例分别为 3.59%、29.23%和 21.26%。

截至 2022 年末，发行人主要已完工基础设施项目共 8 个，拟回款金额合计 36,487.89 万元，已回款金额合计 23,478.29 万元，发行人主要已完工基础设施项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源	建设期间	预计回款期间	计划投资额	已投资额	已确认收入金额	已回款金额	报告期内回款金额
1	农村公路道路桥梁改造提升工程（第一批）	自筹	2018-2019年	2020-2022年	8,992.33	8,992.33	10,039.98	10,039.98	10,039.98
2	小城镇环境综合整治（一期）	自筹	2018-2019年	2020-2022年	3,000.00	2,399.60	2,679.17	2,679.17	2,679.17
3	农村公路道路桥梁改造提升工程（第二批）	自筹	2019-2020年	2022年	1,595.67	1,055.71	1,178.71	1,178.71	1,178.71
4	农村公路道路桥梁改造提升工程（第三批）	自筹	2020-2021年	2021-2023年	10,522.00	9,640.48	10,763.64	9,580.43	9,580.43
5	新塍镇人居环境整治	自筹	2020-2022年	2023-2024年	1,496.86	1,496.86	1,671.25	-	-
6	新塍镇电力通信项目（线路改迁、通信管道）	自筹	2020-2022年	2023-2024年	1,535.00	1,535.00	1,713.84	-	-
7	新塍镇违建拆除、危房改造	自筹	2020-2022年	2023-2024年	6,646.10	6,646.10	7,420.41	-	-
8	嘉铜公路拓宽项目	自筹	2020-2022年	2023-2024年	914.37	914.37	1,020.90	-	-
	合计	-	-	-	34,702.33	32,680.45	36,487.89	23,478.29	23,478.29

截至 2022 年末，发行人主要在建基础设施项目共 9 个，计划投资额合计 43,127.56 万元，已投资额合计 28,097.89 万元，尚需投入 15,029.67 万元，未来资金来源为自筹，主要为发行人自有资金和银行贷款，发行人主要在建基础设施项目情况如下：

单位：万元、年

序号	项目名称	预计建设期间	预计回款期间	计划投资额	已投资额	未来所需资金	资金来源
1	禾天下种业科研中心项目	2019-2023	2024-2026	7,055.69	6,097.16	958.53	自筹
2	新塍镇富园东区农村新社区基础设施工程	2019-2022	2023-2025	5,081.56	5,081.56	0.00	自筹
3	乡村振兴示范镇项目——秀洲区乡村振兴学院新塍分院（蓬莱学院）及景观工程	2020-2022	2023-2025	4,864.86	4,245.55	619.31	自筹
4	新塍镇旅游提升-美丽乡村	2019-2022	2023-2025	4,088.00	2,427.05	1,660.95	自筹

5	火炬村精品粮油股权合作试点项目	2019-2022	2022-2023	6,410.05	2,213.68	4,196.37	自筹
6	新塍镇美丽乡村精品线路建设项目	2019-2022	2023-2025	5,414.42	1,804.81	3,609.61	自筹
7	通信配电工程	2018-2022	2023-2025	4,143.24	1,930.45	2,212.79	自筹
8	风情旅游特色小镇富兴家园绿化附属工程	2019-2022	2023-2025	3,411.58	3,411.58	0.00	自筹
9	潘家浜农耕文化体验园	2019-2022	2023-2025	2,658.16	886.05	1,772.11	自筹
	合计	-	-	43,127.56	28,097.89	15,029.67	-

(三) 安置房业务

1、业务概况

公司将自建或外购的安置房定向销售给政府单位或承担拆迁安置职能的秀洲区地方国有企业，上述定向销售客户根据安置房项目情况与公司进行结算，发行人以此确认“安置房销售收入”。发行人安置房项目一般在销售前与定向销售客户签订定向销售协议，报告期内发行人暂未实现安置房收入。根据发行人安置房业务模式，一般在定向销售协议签订后 1-5 年内支付相应款项。

2、报告期内业务情况

截至 2022 年末，发行人已完工安置房项目共 1 个，项目具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源	建设期间	预计回款期间	计划投资额	已投资额	已确认收入金额	已回款金额	报告期内回款金额
1	火炬花苑（一期）	自筹	2018-2021 年	2022-2024 年	34,160.52	34,160.52	14,910.60	-	-

截至 2022 年末，发行人主要外购的安置房建设业务项目情况如下：

单位：万元

项目名称	金额
新溪名苑	52,847.30
合计	52,847.30

（四）贸易业务

1、业务概况

发行人从 2020 年起从事贸易业务，主要从事钢材贸易，公司作为嘉兴市秀洲区内的国有资产运营主体，为公司的贸易业务提供了良好的经营基础。公司贸易产品绝大部分为以销定采，在承接客户销售订单后，先行筹措贸易业务资金，以自有资金采购贸易产品，采购合同定价基本参照地区平均市场行情与收益情况定价，购买产品后根据订单销售给客户。

2、报告期内业务情况

近三年，发行人贸易业务收入分别为 3,966.80 万元、14,809.77 万元和 11,943.85 万元，占同期营业收入的比例分别为 12.07%、40.21%和 21.47%。

发行人报告期内贸易业务主要上下游客户明细列示如下：

2020 年度发行人主要上游供应商情况

单位：万元、%

供应商名称	采购商品	金额	占贸易业务成本的比例
江苏瀚通物贸有限供公司	钢材	3,950.57	100.00
合计	-	3,950.57	100.00

2020 年度发行人主要下游客户情况

单位：万元、%

客户名称	采购商品	金额	占贸易业务收入的比例
物产中大国际贸易集团有限公司	钢材	3,966.80	100.00
合计	-	3,966.80	100.00

2021 年度发行人主要上游供应商情况

单位：万元、%

供应商名称	采购商品	金额	占贸易业务成本的比例
江苏徐钢钢铁集团有限公司	钢材	4,253.69	28.89
江阴市琅乐合金科技有限公司	钢材	3,651.34	24.80
春风控股集团有限公司	钢材	2,523.89	17.14
溧阳宝润钢铁有限公司	钢材	1,745.01	11.85
河北兆建金属制品有限公司	钢材	1,047.12	7.11
合计	-	13,221.05	89.81

2021 年度发行人主要下游客户情况

单位：万元、%

客户名称	采购商品	金额	占贸易业务收入的比例
物产中大国际贸易集团有限公司	钢材	13,401.89	90.49
江阴鸿通国际贸易有限公司	钢材	1,407.88	9.51
合计	-	14,809.77	100.00

2022 年度发行人主要上游供应商情况

单位：万元、%

供应商名称	采购商品	金额	占贸易业务成本的比例
湖北焜焔冶金工业有限公司	钢材	2,582.35	21.77
溧阳市盈复贸易有限公司	钢材	1,995.13	16.82
杭州润资实业有限公司	钢材	5,532.29	46.64
秦皇岛佰工钢铁有限公司	钢材	1,751.72	14.77
合计	-	11,861.49	100.00

2022 年度发行人主要下游客户情况

单位：万元、%

客户名称	采购商品	金额	占贸易业务收入的比例
物产中大国际贸易集团有限公司	钢材	8,735.35	73.14
江阴瑞鸿通国际贸易有限公司	钢材	1,435.00	12.01
舟山瑞鸿通国际贸易有限公司	钢材	1,773.50	14.85
合计	-	11,943.85	100.00

三、发行人重大资产重组情况

发行人近三年未发生重大资产重组情况。

四、发行人所在行业现状和前景

（一）土地整理开发行业

1、我国土地整理开发发展现状及前景

土地开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。

我国城镇化进程的不断加快、城市建设的发展产生了较大的土地需求，

而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，促进了土地市场发展，成为经济发展中的一种重要模式。目前土地出让的主要方式有：对公益性用地、保障性住房、经济适用房等采取土地划拨的方式，只收取部分土地出让的成本费用和转移性费用；商业用地、商品房的用地采取招拍挂的方式。

根据党的十九大报告，2020年至2035年，在全面建成小康社会的基础上，再奋斗十五年，基本实现社会主义现代化。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

2、嘉兴市土地开发发展现状及前景

根据《2021年嘉兴市政府工作报告》，嘉兴市近五年来城市化率年均提高1.6个百分点，城市的国际化、现代化态势日趋明显。同时积极探索城乡一体化新模式，全力打造城乡融合发展示范区。

随着嘉兴市秀洲区内镇村建设不断深化，区政府计划加快新市镇有机更新，洪合国贸中心、新塍江南新天地等项目顺利推进；启用王江泾镇村公交枢纽站，乡镇夜班公交实现全覆盖；完善新一轮村庄布点规划，出台农村居民建房管理办法，逐步解决农民建房难问题；推进农村土地整理，完成土地复垦1,220亩；加快“美丽乡村”建设，市级“美丽乡村”先进镇实现全覆盖，编制完成4个省级美丽宜居示范村规划，完成3条精品线路项目建设；启动建设省级保护利用历史文化村4个；投资2,600万元，实施“一事一议”项目29个，村集体经济股份改革实现全覆盖；王店镇、王江泾镇、油车港镇入选全国重点镇。

（二）城市基础设施建设

1、国内城市基础设施建设行业现状与前景

城市基础设施主要包括城市供水、排水、污水处理、燃气、集中供热、城市道路、公共交通、环境卫生和垃圾处理以及园林、绿化等方面，是城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是城市中为顺利进行各种经济活动和其他社会活动而建设的各类设施的总称。城市基础设施是城市物质文明和精神文明最重要的物质基础，是国民经济和社会协调发展的基本要素，也是保证城市生存和持续发展的支撑体系，对城市经济结构调整与发展具有刚性制约和促进作用，是衡量投资环境的一项重要指标，对改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率具有重要作用。

随着我国国民经济在改革开放四十余年来持续快速的发展，我国城市化进程一直保持着飞速发展的态势。同时，我国城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次的城镇体系已经形成。其中，城市群发展模式取得了积极有效的成果，特别是我国东部沿海地区一些密集型城镇群发展迅速。根据国家统计局，截至 2021 年底，我国城镇化率已达 64.72%，但相较于发达国家，我国城镇化率仍处于较低水平。

从区域看，整体上东部沿海地区等经济较为发达地带的城市基础设施较为完善，中部经济欠发达地区的城市基础设施一般，西部经济相对落后地区的城市基础设施较为薄弱。从行政或经济地位看，行政地位越高的直辖市、计划单列市或者作为区域政治中心的省会城市、战略地位较高与经济发达的部分市、县城市基础设施发展较好，但其他市、县以及农村基础设施较为薄弱。基础设施的落后在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发

展。

“十四五”规划纲要提出，要统筹推进基础设施建设，构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。加快补齐基础设施、市政工程、农业农村、公共安全、生态环保、公共卫生、物资储备、防灾减灾、民生保障等领域短板，推动企业设备更新和技术改造，扩大战略性新兴产业投资。推进新型基础设施、新型城镇化、交通水利等重大工程建设，支持有利于城乡区域协调发展的重大项目建设。近年来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、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，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

未来，随着我国总体经济和财政综合实力的稳定增长以及城市化进程的持续推进，基础设施建设的投入将不断加大，城市基础设施建设行业规模将持续扩张。同时，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立起来。此外，随着我国经济发展带来的工业化进程的不断加快，去行政化调控、回归市场化方向是我国基础设施综合开发建设行业的必然趋势，我国城市基础设施综合开发规模还将持续经历一段平稳增长的过程。

2、嘉兴市城市基础设施建设发展现状及前景

近年来，嘉兴市重视市政基础设施建设，坚持以满足需求、适度超前为导向，加快推进“四网一路一空港”建设，统筹推进嘉兴南站综合交通枢纽建设，实现内外交通“无缝衔接”、各种交通方式“零距离”换乘。

未来嘉兴将重点推动新型城镇化建设，深化体制机制改革；大力实施新市镇改造提升工程，推动城市基础设施和公共服务向城镇延伸，建成一

批美丽示范街区和特色社区，提升新市镇的洁化、绿化、亮化、美化水平。“百年百项”重大项目计划，总投资 2,037.81 亿元，也将进一步提升城市能级、改善城市面貌。

嘉兴市秀洲区紧随国家相关规划的要求，及嘉兴市的指导方向，不断完善基础设施水平，推进东方路延伸段等项目建设，湖嘉申航道秀洲段一期通过验收；启动农村公路改造提升三年行动计划，完成农村联网公路建设 9.7 公里，农村公路大中修 38 公里；完成区公交停车西场建设，开工建设嘉兴市城乡公交西北停保场；新建第四代移动通信网络基站 72 个，建成区基本实现全覆盖；新增绿化面积 5,653 亩，林木绿化覆盖率达 20.20%；油车港镇成功创建国家级生态镇，洪合镇创建省级森林城镇。不难预见，未来嘉兴市的基础设施建设将迎来新一轮高潮。

（三）保障性住房业务状况及发展前景

1、我国保障性住房建设行业概况及前景

保障性住房，指为增加中低收入家庭住房供应，解决中低收入家庭住房困难，由政府组织实施建设或筹集的住房。近年来，我国政府连续出台了多项关于保障性住房建设的鼓励措施。2007 年，国务院在《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中提出了住房保障制度的目标和框架；2008 年，《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》明确要求加大保障性住房建设的力度，争取用三年时间基本解决城市低收入家庭住房的困难和棚户区改造工作；2009 年，国务院政府工作报告明确提出要加快落实和完善促进保障性住房建设的政策措施，争取用三年时间，解决 750 万户城市低收入住房困难家庭和 240 万户林区、垦区、煤矿等棚户区居民的住房问题。同年 5 月 22 日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部联合印发了《2009-2011 年廉租住房保障规划》，总体目标是从 2009 年起到 2011 年，争取用三年时间，基本解决 747 万户现有城市低

收入住房困难家庭的住房问题。

保障性安居工程的建设已经成为党中央和国务院的重大决策和主要任务之一。为如期完成这一重大任务，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善，2015年6月25日，《国务院关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）要求制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2015-2017年）。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

住房城乡建设部印发的《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》指出，城镇保障性安居工程建设持续实施，城镇住房建设稳步推进。加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚。加快公租房及配套基础设施建设，组织排查已开工公租房项目的配套设施情况，列出不完备项目清单，纳入各地配套设施建设计划。积极探索和运用政府和社会资本合作模式，推进公租房及配套基础设施的投资建设和运营管理。“十三五”时期，加快推进住房城乡建设事业改革发展，健全符合国情的城镇住房保障体系。

保障性住房作为重点民生工程之一，未来仍将是国家和社会的关注重点。加快建设保障性住房不仅对于改善民生、促进社会和谐稳定发展具有重要的意义，同时政府对于保障性住房的建设支出也可以发挥房地产产业链的乘数效应，带动社会资金投入住房建设，从而促进相关产业发展；另一方面，在中低收入家庭的居住问题得到改善之后，居民的消费信心和能力也会增强，进而带动整体消费水平的提升。

总的来说，未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着

我国城镇化进程加速，我国人民群众对保障性住房的需求将快速增加。可以预见，保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。

2、嘉兴市保障性住房建设行业现状与前景

近年来，嘉兴市积极推动保障性住房项目的建设，2012年以来嘉兴市为有效激励社会资本参与公租房建设，采取“政企共建”方式，一方面加大政府投资力度，着力解决困难家庭住房问题；另一方面积极鼓励企业参与公租房建设，着力改善企业职工住房条件。参与建设企业，可享受公租房建设用地划拨供应，建设项目免收城市基础设施配套费、防空地下室易地建设费、中标交易费、新型墙体材料专项基金、建筑企业养老保险金、农民工工资保证金等各种行政事业性收费和政府基金，按规定收取的土地测绘费、宗地图费、施工图审查费、防雷审核验收费、规划技术放验线费及技术服务费等各项服务费按底限收取，执行保障性安居工程的有关税收优惠和信贷支持政策，享受上级安居工程补助资金，并明确公租房权属。总的来说，未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着我国城镇化进程加速，我国人民群众对保障性住房的需求将快速增加。可以预见，保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。

根据浙江省人民政府办公厅《关于印发浙江省“三改一拆”行动违法建筑处理实施意见的通知》（浙政办发〔2013〕69号）、《关于印发嘉兴市违法建筑认定与处置办法的通知》（嘉政发〔2014〕58号）和《秀洲区“三改一拆”三年行动计划》（秀洲政办发〔2013〕40号）等文件的要求，秀洲区内“三改一拆”强势推进，秀洲区政府建立违法建筑信息“一户一档”，开展“无违建区”，创建“百日攻坚行动”，全区共完成“三改一拆”面积289.2万平方米，其中，“三改”161.2万平方米，拆除违法建筑128万平方米，复垦复绿80.3万平方米。新城街道、高照街道“无违建”创建通过市级验收。开展“一户多宅”专项整治，完成清理1,644户。

未来，嘉兴市秀洲区将立足民生需求，改善城区居民百姓生活质量，让百姓分享城建成果，提升百姓的幸福感、舒适感和安全感。嘉兴市秀洲区将加快开工建设各保障性住房工程，完善有关住房保障的管理办法和实施细则。随着嘉兴市秀洲区保障性住房建设的进一步深入，其整体规模及投资力度都将大为增长，而发行人作为参与这一建设的主体，必将获得当地政府对民生项目的各项大力支持。

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人的行业地位

发行人是秀洲区的重要的土地整理、基础设施建设和安置房建设的建设主体。发行人承担着嘉兴市秀洲区土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的重要任务，在嘉兴市及秀洲区社会和经济的发展过程中起着重要作用。

（二）发行人的竞争优势

1、区位优势明显

嘉兴市位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹地，是长三角城市群、上海大都市圈重要城市、环杭州湾大湾区核心城市、杭州都市圈副中心城市、沪嘉杭 G60 科创走廊中心城市。嘉兴市处江河湖海交会之位，扼太湖南走廊之咽喉，与上海、杭州、苏州、宁波等城市相距均不到百公里，作为沪杭、苏杭交通干线中枢，交通便利。

嘉兴市境陆域东西长 92 公里，南北宽 76 公里，陆地面积 3915 平方公里，其中平原 3477 平方公里，水面 328 平方公里，丘陵山地 40 平方公里，市境海域 4650 平方公里。下辖两个市辖区（南湖区、秀洲区），3 个县级市（平湖市、海宁市、桐乡市）和两个县（嘉善县、海盐县）。秀洲区东邻上海，西靠杭州，南濒杭州湾，北接苏州，与各城市距离均不超过 90 公里，是嘉兴市主城区之一，是上海经济开发区的理想延伸地，被国务

院列为先行规划、先行发展的重点沿海开放地区之一。全区总面积 547.7 平方公里，户籍人口 39.6 万，常住人口 60.7 万。秀洲区下辖 1 个国家级高新区（嘉兴秀洲高新技术产业开发区）、1 个省级经济技术开发区（浙江秀洲经济开发区）、1 个省级运河文化旅游度假区和 5 个镇（其中王江泾镇为省级小城市、王店镇为市级小城市）、4 个街道（其中嘉北、塘汇 2 个街道委托嘉兴经济技术开发区管理）。

2、政府的大力支持

作为嘉兴市秀洲区重要的土地整理、基础设施建设和安置房建设的建设主体，发行人具有良好的政府背景，在基础设施建设方面具有独特的市场地位和显著优势。秀洲区政府通过财政补贴、资产划拨等多种方式给予发行人大力支持，增强了发行人的发展后劲。

3、银企合作优势

作为融资的主要渠道，发行人与当地国内各主要商业银行保持紧密合作，具有良好的信用记录与合作关系，获得了多家银行贷款。良好的银企合作关系，有力地支持了发行人各项业务的顺利开展和可持续发展。

六、发行人地域经济情况

（一）嘉兴市地方经济发展情况

1、嘉兴市经济社会发展情况

嘉兴市东临大海，南倚钱塘江，北负太湖，西接天目之水，大运河纵贯境内，是居于长三角一体化发展、“一带一路”、长江经济带三大国家战略的交汇处，区位优势显著。全市陆地面积 3,915 平方公里，海域面积 4,650 平方公里；下辖南湖、秀洲两个区，平湖、海宁、桐乡三个县级市和嘉善、海盐两个县。截至 2021 年末，全市常住人口为 551.60 万人，比上年末增加 10.5 万人，其中城镇人口占比 71.9%。

2020-2022年，嘉兴市经济总量保持持续增长，近三年嘉兴市全市生产总值（GDP）分别为5,509.52亿元、6,355.28亿元和6,739.45亿元。2022年，嘉兴市全市生产总值（GDP）6,739.45亿元，比上年增长2.5%。其中，第一产业增加值144.01亿元，增长2.4%；第二产业增加值3719.61亿元，增长2.9%；第三产业增加值2875.83亿元，增长2.0%。2020-2022年，嘉兴市全市财政收入保持了较快增长，财政实力较强，近三年一般公共预算收入分别为598.80亿元、674.80亿元和596.47亿元。

2、嘉兴市产业资源及竞争优势

嘉兴市工业以纺织服装、皮革制造、化工纤维及金属制品加工等为主导，并积极发展战略性新兴产业、高新技术产业和装备制造业。2021年，全市规模以上工业增加值2,594.48亿元，同比增长14.0%，增速较上年增长9.1%，列浙江省第五名。工业产业结构持续优化升级，新动能加速释放，新优势逐步显现。2021年全市规模以上装备制造业、数字经济核心制造业、高技术制造业、战略性新兴产业和高新技术产业增加值分别增长22.6%、21.5%、21.1%、17.8%和14.9%。2022年，全市规模以上高技术制造业、数字经济核心制造业、装备制造业、战略性新兴产业和高新技术产业增加值分别增长19.7%、14.1%、14.0%、12.6%和6.7%，增速均高于全市规上工业和全省同产业平均水平；占规上工业增加值的比重分别为17.8%、20.7%、42.2%、44.0%和70.5%，分别较上年提高1.7个、0.9个、2.8个、2.6个和2.8个百分点。

近年来，嘉兴市第三产业发展相对较快，2022年全市第三产业增加值为2,875.83亿元，较上年增长2.0%。营利性服务业增长8.3%，其中信息传输、软件和信息技术服务业快速发展，增加值增长24.8%，高于服务业平均水平22.8个百分点；金融业、批发和零售业增加值分别增长7.5%和3.9%。

总体来看，嘉兴市近年来经济实力持续增强，工业产业结构持续优化升级，2022年全市规模以上装备制造业、数字经济核心制造业和高技术制造业等产业较快增长。未来随着长三角一体化、沪嘉杭一体化以及全面接轨上海示范区建设的持续推进，嘉兴市有望获得更多的发展机遇。

（二）秀洲区地方经济发展情况

1、秀洲区经济社会发展情况

秀洲区东邻上海，西靠杭州，南濒杭州湾，北接苏州，与各城市距离均不超过90公里，是嘉兴市主城区之一，是上海经济开发区的理想延伸地，被国务院列为先行规划、先行发展的重点沿海开放地区之一。全区总面积547.7平方公里，户籍人口39.6万，常住人口60.7万。秀洲区下辖1个国家级高新区（嘉兴秀洲高新技术产业开发区）、1个省级经济技术开发区（浙江秀洲经济开发区）、1个省级运河文化旅游度假区和5个镇（其中王江泾镇为省级小城市、王店镇为市级小城市）、4个街道（其中嘉北、塘汇2个街道委托嘉兴经济技术开发区管理）。

2022年，全区实现地区生产总值858.71亿元，按可比价格计算，同比增长3.3%。按三次产业分：第一产增加值为19.18亿元，同比增长2.1%；第二产增加值为455.86亿元，同比增长5.0%，其中工业增加值为414.39亿元，同比增长4.7%；第三产增加值为383.66亿元，同比增长1.5%。。财政实力方面，秀洲区近三年一般公共预算收入分别为27.53亿元、29.05亿元和24.70亿元。

2、秀洲区产业资源及竞争优势

秀洲区以纺织业、计算机通信和其他设备制造业、化学纤维业、非金属矿物制品业和纺织服装服饰业为主导，近年来不断推进产业升级，加快培育壮大新兴产业。2020-2022年，全区分别实现工业增加值167.36亿元、

221.80 亿元和 238.46 亿元，同比分别增长 0.6%、18.60%和 9.00%。2021 年，秀洲区规上战略性新兴产业实现增加值 132.32 亿元，同比增长 22.0%；规模以上高新技术产业实现增加值 186.94 亿元，同比增长 12.2%；规模以上装备制造业实现增加值 105.67 亿元，同比增长 16.6%；规模以上数字经济核心制造业实现增加值 65.96 亿元，同比增长 7.2%。

近年来，秀洲区凭借显著的区位优势，持续快速推进融入长三角一体化发展。2018 年，秀洲区通过上海引进行业领先企业伟巴斯特，引进总投资超亿美元项目安波福、路瑶机器人、丰预泰 3 个，引进总投资超百亿元的复星捷威新能源锂电池、中国商飞客户服务训练基地和世界 500 强赛飞航空线缆等高端优质项目。2019 年，浙江嘉兴数字经济集聚区正式揭牌，航天物联网服务平台、智慧菜场、物联网芯片与功率器件等 24 个项目签约落地秀洲区，助推秀洲区数字经济发展；省级光伏产业创新服务综合体和省级智能装饰产业创新服务综合体正式挂牌，长三角（嘉兴）纳米应用技术研究院等 11 家创新载体落地。此外，秀洲区与苏州市吴江区建立“1+5+X”的一体化战略合作关系，在经济社会发展各领域开展更加广泛的交流与合作，重点是加强产业平台合作、民生领域合作、文化旅游合作和生态环保合作等，着力打造长三角毗邻地区一体化合作样板。整体来看，较大规模的优质项目建设推进将有助于秀洲区产业发展进一步优化调整。

（三）发行人所在地同级基础设施投融资主体情况

除发行人外，发行人所在地同级基础设施投融资主体包括嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司（以下简称“秀宏建设”）、嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司（以下简称“闻川城投”）、嘉兴市梅里投资管理集团有限公司（以下简称“梅里投资”）、嘉兴市麟湖控股集团有限公司（以下简称“麟湖控股”）、嘉兴市盛洪发展投资集团有限公司（以下简称“盛洪发展”），均为嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司（以下简称“嘉秀集团”）

的全资控股子公司。

2022年发行人所在地同级基础设施投融资主体主要财务情况表

单位：亿元

序号	主体名称	主体评级	总资产	负债合计	所有者权益	营业收入	净利润
1	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	AA	195.10	111.03	84.07	9.63	0.93
2	嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司	AA	214.99	133.13	81.86	9.86	1.15
3	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	AA	168.48	99.95	68.53	7.58	0.81
4	嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司	AA	138.33	82.28	56.05	5.56	1.09
5	嘉兴市麟湖控股集团有限公司	AA	135.26	80.24	55.02	2.73	0.89
6	嘉兴市盛洪发展投资集团有限公司	AA	108.37	65.23	43.14	4.62	0.75

1、嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司

秀宏建设主要业务如下：（1）承担秀洲区内的交通、教育、文化、体育、卫生、会展、旅游、物流、地热项目的投资、建设、开发、运营和管理；（2）租赁业务，主要包括商铺、菜市场摊位和办公大楼出租；（3）农产品及机械销售；（4）园林绿化。

截至本募集说明书出具之日，秀宏建设合并范围内已发行尚未兑付债券情况如下：

序号	证券简称	起息日期	到期日期	当前余额 (亿元)	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	债项评 级	证券类 别
1	23 秀宏建 设 PPN001	2023/3/17	2028/3/17	5.90	5.90	4.56	-	定向工 具
2	23 秀宏 01	2023/2/28	2028/2/28	10.00	10.00	4.79	AA+	私募债
3	22 秀宏 02	2022/9/13	2027/9/13	10.00	10.00	3.60	AA+	私募债
4	22 秀宏建 设 PPN001	2022/6/24	2027/6/24	5.00	5.00	4.07	-	定向工 具
5	22 秀宏 01	2022/1/24	2027/1/24	5.00	5.00	3.76	AA+	私募债
6	21 秀宏 01	2021/8/24	2026/8/24	5.00	5.00	3.95	AA+	私募债
7	21 秀宏建 设 PPN001	2021/4/29	2026/4/29	5.00	5.00	4.70	-	定向工 具
合计				45.90	45.90	-	-	-

截至本募集说明书出具之日，秀宏建设无已获批未发行的非公开发行公司债券。

2、嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司

闻川城投主要负责秀洲区王江泾镇如下业务：（1）土地整理；（2）市政基础设施建设；（3）王江泾社区、闻川社区安置房建设；（4）莲泗荡风景区门票业务。

截至本募集说明书出具之日，闻川城投合并范围内已发行尚未兑付债券情况如下：

序号	证券简称	起息日期	到期日期	当前余额 (亿元)	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	债项 评级	证券 类别
1	23 闻川城 投 PPN001	2023/3/22	2026/3/22	8.00	8.00	4.52	-	定向 工具
2	23 闻川 01	2023/1/18	2026/1/18	6.00	6.00	5.2	AA+	私募 债
3	22 闻川 02	2022/12/14	2027/12/14	8.00	8.00	4.6	AA+	私募 债
4	22 闻川 01	2022/1/7	2027/1/7	9.00	9.00	3.82	AA+	私募 债
5	21 闻川城 投 PPN001	2021/8/20	2024/8/20	5.00	5.00	3.95	-	定向 工具
6	20 闻川城 投债	2020/8/14	2027/8/14	5.00	5.00	5.4	AA+	一般 企业 债
合计				41.00	41.00	-	-	-

截至本募集说明书出具之日，闻川城投无已获批未发行的非公开发行公司债券。

3、嘉兴市梅里投资管理集团有限公司

梅里投资主要负责秀洲区王店镇如下业务：（1）基础设施代建；（2）王店镇商办大楼租赁；（3）安置房建设。

截至本募集说明书出具之日，梅里投资合并范围内已发行尚未兑付债券情况如下：

序号	证券简称	起息日期	到期日期	当前余额 (亿元)	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	债项 评级	证券 类别
1	23 梅里投 资 PPN001	2023/1/13	2023/9/15	5.00	5.00	4.80	-	定向 工具

2	22 嘉梅 01	2022-08-03	2027-08-03	5.00	5.00	3.20	AA+	私募债
3	22 梅里投资 PPN001	2022-03-24	2027-03-24	5.00	5.00	3.78	AA+	定向工具
4	23 嘉梅 01	2023-06-14	2028-06-14	5.00	5.00	3.71	AA+	私募债
合计				20.00	20.00	-	-	-

4、嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司

嘉睦集团主要负责秀洲区新塍镇如下业务：（1）土地整理；（2）基础设施代建；（3）安置房建设；（4）钢材贸易。

截至本募集说明书出具之日，嘉睦集团合并范围内已发行尚未兑付债券情况如下：

序号	证券简称	起息日期	到期日期	当前余额 (亿元)	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	债项评级	证券类别
1	22 嘉睦 01	2022-07-05	2027-07-05	8.00	8.00	3.95	AA+	私募债
合计				8.00	8.00	-	-	-

截至本募集说明书出具之日，嘉睦集团尚无已获批未发行的公司债券。本期债券为发行人首次申报企业债券，不存在已批未发企业债券额度。

5、嘉兴市麟湖控股集团有限公司

麟湖控股主要负责如下业务：（1）土地整理；（2）基础设施代建；（3）租赁；（4）城市建设管理服务。

截至本募集说明书出具之日，麟湖控股合并范围内已发行尚未兑付债券情况如下：

序号	证券简称	起息日期	到期日期	当前余额 (亿元)	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	债项评级	证券类别
1	23 麟湖 01	2023/4/6	2026/4/6	5.00	5.00	4.20	AA+	私募债
2	22 麟湖 01	2022/12/5	2025/12/5	5.00	5.00	3.98	AA+	私募债
合计				10.00	10.00	-	-	-

截至本募集说明书出具之日，麟湖控股尚无已获批未发行的公司。

6、嘉兴市盛洪发展投资集团有限公司

盛洪发展主要负责如下业务：（1）土地整理；（2）基础设施代建；（3）租赁；（4）建材贸易。

截至本募集说明书出具之日，盛洪发展合并范围内已发行尚未兑付债券情况如下：

序号	证券简称	起息日期	到期日期	当前余额 (亿元)	发行规模 (亿元)	票面利率 (%)	债项评级	证券类别
1	23盛洪01	2023/3/22	2028/3/22	8.00	8.00	4.45	AA+	私募债
合计				8.00	8.00	-	-	-

截至本募集说明书出具之日，盛洪发展尚无已获批未发行的债券。

第六条 发行人财务情况

一、财务报表信息

发行人聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020-2022 年的财务报告进行了审计，本文中发行人 2020-2022 年度的财务数据均来源于上述经审计的财务报告。

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

（一）主要会计制度、会计估计和编制方法

公司财务报告按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。财务报表以持续经营为基础列报。公司会计核算以权责发生制为基础，均以历史成本为计价原则。

（二）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年半年度的财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2021）1100153 号），对发行人 2021 年度的财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2022）1110036 号），对发行人 2022 年度的财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2023）1100106 号）。

本募集说明书中 2020 年的财务数据源于上述众环审字（2021）1100153 号标准无保留意见审计报告；2021 年的财务数据源于众环审字（2022）1110036 号标准无保留意见审计报告；2022 年的财务数据源于众环审字（2022）1100106 号标准无保留意见审计报告。

（三）财务报告的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、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（以下合称“企业会计准则”）等的披露规定编制财务报表。

（四）重要会计政策变更

发行人报告期内不存在前期差错更正、同一控制下企业合并等追溯调整/重述事项情况。其他重要会计政策变更情况如下：

1、2020 年

2020 年度公司无重要会计政策变更。

2、2021 年

（1）新租赁准则

2018 年 12 月，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。经发行人董事会决议通过，发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），发行人的具体衔接处理及其影响如下：

发行人作为承租人

对首次执行日的融资租赁，发行人作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

发行人作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，发行人作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

执行新租赁准则对发行人财务报表未产生重大影响。

（2）新收入准则

2017年7月，财政部发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。经发行人董事会决议通过，发行人于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，对于最早可比期间期初之前或2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

新收入准则实施前后，收入确认会计政策的主要差异在于收入确认时点由风险报酬转移转变为控制权转移。新收入准则实施前后，发行人的业务模式、合同条款未发生变化，收入确认的具体时点无差异。对首次执行日前各年（末）营业收入、归属于发行人母公司股东的净利润、资产总额、归属于母公司股东的净资产无重大影响。

①对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	25,238,937.99	-	-	-
合同负债	-	-	25,238,937.99	-

②对 2021 年 12 月 31 日/2021 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2021 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2021 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，未产生影响。

（3）新金融工具准则

2017 年 3 月，财政部分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内执行企业会计准则的企业应当自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具相关会计准则。

经发行人董事会会议决议通过，发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以发行人该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，发行人以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

发行人追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，发行人选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，发行人调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度、2019 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本集团财务报表未产生重大影响。

（4）《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会[2021]9号）

本集团租赁合同因不满足财政部《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）的适用条件，故在 2020 年度未采用该文件规定的简化处理方法。但这些合同满足了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会[2021]9号）调整后的适用条件，因此从 2021 年 1 月 1 日起采用上述文件规定的简化处理方法，

累积影响数调整 2021 年 1 月 1 日留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整 2020 年度财务报表数据。

执行上述规定对本集团财务报表未产生重大影响。

(5) 《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布《企业会计准则解释第 14 号》（以下简称“解释 14 号”），规范了社会资本方对政府和社会资本合作（PPP）项目合同的会计处理，以及基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理，于发布之日起实施。

根据解释 14 号，本集团对于 2021 年 1 月 1 日至施行日新增的上述两项业务，按照解释 14 号规定进行处理。对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至解释 14 号施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同、2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，进行了追溯调整。相关累计影响数未调整可比期间数据，仅调整 2021 年 1 月 1 日留存收益及财务报表其他相关项目金额，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额计入 2021 年 1 月 1 日留存收益或其他综合收益。

执行上述规定对本集团财务报表未产生重大影响。

3、2022 年

(1) 《关于适用〈租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会[2022]13 号）

本公司全部租赁合同因不满足财政部财会[2021]9 号的适用条件，故在 2021 年度未采用财会[2020]10 号规定的简化处理方法。但这些合同满足了财会[2022]13 号调整后的适用条件，因此从 2022 年 1 月 1 日起采用财会[2020]10 号文件规定的简化处理方法，累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整 2021 年度财务报表数据。

执行上述规定对本公司财务报表未产生影响。

(2) 《企业会计准则解释第 15 号》第一条和第三条

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（以下简称“解释 15 号”）。根据解释 15 号：

① 本公司将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，自 2022 年 1 月 1 日起实施。

② 本公司在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”，不仅包括履行合同的增量成本（直接人工、直接材料等），还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额（用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等），自 2022 年 1 月 1 日起实施。

执行上述规定对本公司财务报表未产生影响。

(3) 《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：

① 对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本公司对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定允许，本公司决定于 2022 年 1 月 1 日提前执行上述规定。

② 本公司作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本公司在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。

③ 对于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的（含修改发生在等待期结束后的情形），本公司在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益，自 2022 年 1 月 1 日起实施。

执行上述规定对本公司财务报表未产生影响。

（五）合并报表范围重大变化情况

1、2020 年合并报表范围变化情况

（1）本次新增合并单位 3 家：

序号	子公司名称	子公司简称	纳入合并范围原因
1	嘉兴市兴园投资有限公司	兴园投资	无偿划拨
2	嘉兴市蓬莱发展投资集团有限公司	蓬莱投资	无偿划拨
3	嘉兴市蓬莱建设有限公司	蓬莱建设	无偿划拨

（2）本次无减少合并单位。

2、2021 年度合并报表范围变化情况

（1）本次新增合并单位 2 家：

序号	子公司名称	子公司简称	纳入合并范围原因
1	嘉兴市兴镇建设有限公司	兴镇建设	无偿划拨
2	嘉兴市秀洲区富兴建设开发有限公司	富兴建设	无偿划拨

（2）本次无减少合并单位。

3、2022 年度合并报表范围变化情况

(1) 本次无新增合并单位：

(2) 本次无减少合并单位。

(六) 其他事项说明

无。

二、发行人主要财务数据

(一) 合并财务报表

发行人 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表，以及 2020 年度、2021 年度和 2022 年度的合并利润表和合并现金流量表如下：

1、发行人近三年合并资产负债表

单位：元

项目名称	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	476,237,133.76	705,164,260.94	488,834,465.54
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	1,212,009,430.48	916,482,904.96	713,227,952.00
预付款项	180,567.60	0.00	3,627,900.00
其他应收款	2,901,267,275.55	2,054,310,790.63	3,392,209,906.57
存货	6,534,186,628.28	5,561,950,719.46	3,390,682,523.66
其他流动资产	3,172,718.24	1,019,216.30	0.00
流动资产合计	11,127,053,753.91	9,238,927,892.29	7,988,582,747.77
非流动资产：			
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	1,911,544,032.24	1,778,755,062.52	1,769,413,156.40
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	72,595,912.58	75,436,756.05	61,179,806.13
在建工程	567,384,944.79	0.00	0.00
无形资产	154,740,637.49	35,840,167.36	37,021,231.68
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	2,706,265,527.10	1,890,031,985.93	1,867,614,194.21
资产总计	13,833,319,281.01	11,128,959,878.22	9,856,196,941.98
流动负债：			
短期借款	1,049,900,222.25	732,370,000.00	392,000,000.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	0.00	0.00	0.00
预收款项	0.00	0.00	0.00
合同负债	0.00	0.00	25,238,937.99
应付职工薪酬	60,780.44	38,983.45	9,421.15
应交税费	46,313,597.99	28,808,880.31	29,517,178.98
其他应付款	2,536,486,035.02	3,083,286,204.10	4,568,950,100.30

项目名称	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
一年内到期的非流动负债	64,616,164.38	95,000,000.00	140,000,000.00
其他流动负债	0.00	100,000,000.00	0.00
流动负债合计	3,697,376,800.08	4,039,504,067.86	5,155,715,638.42
非流动负债：			
长期借款	3,738,140,000.00	2,634,549,565.50	971,268,063.30
应付债券	792,725,444.13	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	4,530,865,444.13	2,634,549,565.50	971,268,063.30
负债合计	8,228,242,244.21	6,674,053,633.36	6,126,983,701.72
所有者权益：			
实收资本	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	4,231,491,217.54	3,190,071,764.54	2,551,759,493.97
其他综合收益	0.00	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00	0.00
盈余公积	45,016,350.56	36,990,611.38	29,961,794.83
未分配利润	828,569,468.70	727,843,868.94	647,491,951.46
归属母公司所有者权益合计	5,605,077,036.80	4,454,906,244.86	3,729,213,240.26
少数股东权益	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	5,605,077,036.80	4,454,906,244.86	3,729,213,240.26
负债与股东权益合计	13,833,319,281.01	11,128,959,878.22	9,856,196,941.98

2、发行人近三年合并利润表

单位：元

项目名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	556,279,460.82	368,271,560.71	328,516,291.51
其中：营业收入	556,279,460.82	368,271,560.71	328,516,291.51
二、营业总成本	530,804,297.44	370,307,473.28	310,971,459.04
其中：营业成本	495,476,570.39	341,266,111.13	290,089,038.09
税金及附加	3,551,585.52	2,276,873.49	2,123,281.63
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	9,329,012.84	7,688,725.38	3,975,864.84
财务费用	22,447,128.69	19,075,763.28	14,783,274.48
其中：利息费用	26,227,690.18	20,722,778.00	15,691,833.34
利息收入	3,802,354.36	1,889,918.40	936,157.57
加：其他收益	50,107,536.62	76,274,700.00	51,821,300.00
投资收益	34,788,969.72	9,341,906.12	9,636,462.83
其中：对联营和合营企业的投资收益	34,788,969.72	9,341,906.12	9,636,462.83
信用减值损失	-875,891.74	4,003,319.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	-7,813.72
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	109,495,777.98	87,584,012.55	78,994,781.58
加：营业外收入	4,855.05	0.00	0.00
减：营业外支出	66,064.79	141.20	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	109,434,568.24	87,583,871.35	78,994,781.58
减：所得税费用	683,229.30	203,137.32	0.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	108,751,338.94	87,380,734.03	78,994,781.58
1.归属于母公司所有者的净利润	108,751,338.94	87,380,734.03	78,994,781.58
2.少数股东损益	0.00	0.00	0.00

3、发行人近三年合并现金流量表

单位：元

项目名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	292,848,187.51	400,268,585.19	190,286,387.88
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	1,710,496,362.25	1,766,138,355.96	1,597,262,010.71
经营活动现金流入小计	2,003,344,549.76	2,166,406,941.15	1,787,548,398.59
购买商品、接受劳务支付的现金	1,492,277,871.45	1,561,194,489.89	1,248,770,511.44
支付给职工以及为职工支付的现金	2,306,885.25	2,044,777.18	361,729.79
支付的各项税费	2,632,415.93	10,595,204.01	5,439,481.65
支付的其他与经营活动有关的现金	2,993,227,227.93	2,271,478,345.81	1,819,833,849.26
经营活动现金流出小计	4,490,444,400.56	3,845,312,816.89	3,074,405,572.14
经营活动产生的现金流量净额	-2,487,099,850.80	-1,678,905,875.74	-1,286,857,173.55
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	805,996.42	370,000,000.00
投资活动现金流入小计	0.00	805,996.42	370,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	309,688,223.96	14,746,934.01	14,350.00
投资所支付的现金	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	309,688,223.96	14,746,934.01	14,350.00
投资活动产生的现金流	-309,688,223.96	-13,940,937.59	369,985,650.00

项目名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
量净额			
三、筹资活动产生的现金流			
吸收投资所收到的现金	823,310,900.00	75,000,000.00	300,000,000.00
取得借款所收到的现金	3,296,790,434.50	2,971,143,333.32	1,189,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	94,740,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计	4,120,101,334.50	3,140,883,333.32	1,489,400,000.00
偿还债务所支付的现金	1,229,500,000.00	1,021,808,000.00	220,201,906.72
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	322,740,386.92	199,368,724.59	81,180,499.28
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	10,530,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计	1,552,240,386.92	1,231,706,724.59	301,382,406.00
筹资活动产生的现金流量净额	2,567,860,947.58	1,909,176,608.73	1,188,017,594.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00
五、现金和现金等价物净增加额	-228,927,127.18	216,329,795.40	271,146,070.45
加：期初现金及现金等价物余额	705,164,260.94	488,834,465.54	217,688,395.09
六、期末现金及现金等价物余额	476,237,133.76	705,164,260.94	488,834,465.54

（二）母公司财务报表

发行人 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2020 年度、2021 年度和 2022 年度母公司利润表和母公司现金流量表如下：

1、母公司近三年资产负债表

单位：元

项目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	151,302,534.73	253,185,386.72	40,477,150.05
应收票据	90,000,000.00	90,000,000.00	0.00
应收账款	50,377,275.50	200,377,275.50	198,088,836.57
其他应收款	3,181,614,715.93	1,376,633,294.18	730,615,430.98
存货	869,738,999.00	767,676,086.56	750,266,803.98
其他流动资产	2,599,140.95	446,666.67	0.00
流动资产合计	4,345,632,666.11	2,688,318,709.63	1,719,448,221.58
非流动资产：			
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	3,769,529,919.46	3,636,740,949.74	2,307,532,020.14
固定资产	52,991,973.30	56,582,592.78	60,046,141.40
在建工程	1,106,000.00	0.00	0.00
无形资产	154,686,204.85	35,772,126.56	36,929,176.48
非流动资产合计	3,978,314,097.61	3,729,095,669.08	2,404,507,338.02
资产总计	8,323,946,763.72	6,417,414,378.71	4,123,955,559.60
流动负债：			
短期借款	440,000,000.00	90,000,000.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	0.00	0.00	0.00
预收款项	0.00	0.00	0.00
应交税费	964,756.90	974,027.16	4,732,899.01
一年内到期的非流动负债	14,516,164.38	0.00	0.00
其他应付款	1,069,816,492.46	1,838,882,390.52	761,819,888.57

项目名称	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
其他流动负债	0.00	100,000,000.00	0.00
流动负债合计	1,525,297,413.74	2,029,856,417.68	766,552,787.58
非流动负债：			
长期借款	640,000,000.00	70,000,000.00	0.00
应付债券	792,725,444.13	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	1,432,725,444.13	70,000,000.00	0.00
负债合计	2,958,022,857.87	2,099,856,417.68	766,552,787.58
所有者权益：			
实收资本	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	4,415,817,360.54	3,447,708,807.54	2,557,841,784.06
盈余公积	45,016,350.56	36,990,611.38	29,961,794.83
未分配利润	405,090,194.75	332,858,542.11	269,599,193.13
所有者权益合计	5,365,923,905.85	4,317,557,961.03	3,357,402,772.02

2、母公司近三年利润表

单位：元

项目名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	3,715,838.96	6,783,070.66	2,212,751.79
其中：营业收入	3,715,838.96	6,783,070.66	2,212,751.79
二、营业总成本	8,216,213.99	5,681,360.05	-344,194.23
其中：营业成本	3,589,992.48	3,589,992.54	0.00
税金及附加	1,573,844.43	160,446.52	6,638.26
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	3,957,910.50	2,449,530.95	59,380.24
财务费用	-905,533.42	-518,609.96	-410,212.73
其中：利息费用	0.00	0.00	0.00
利息收入	912,845.54	525,268.22	416,601.53
加：其他收益	50,000,000.00	60,000,000.00	0.00
投资收益	34,788,969.72	9,341,906.12	9,636,462.83
信用减值损失	99,608.00	-155,310.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	80,388,202.69	70,288,306.73	12,193,408.85
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	50,241.96	141.20	0.00
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	80,337,960.73	70,288,165.53	12,193,408.85
减：所得税费用	80,568.91	0.00	0.00
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	80,257,391.82	70,288,165.53	12,193,408.85

3、母公司近三年现金流量表

单位：元

项目名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	154,019,421.70	4,789,789.92	2,458,963.13
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	50,912,845.54	1,047,587,770.17	226,236,263.54
经营活动现金流入小计	204,932,267.24	1,052,377,560.09	228,695,226.67
购买商品、接受劳务支付的现金	54,798,565.54	17,409,282.58	15,953,940.37
支付给职工以及为职工支付的现金	0.00	0.00	0.00
支付的各项税费	1,432,298.99	4,214,476.56	1,571,314.08
支付的其他与经营活动有关的现金	2,513,590,085.95	612,173,864.76	478,425,067.79
经营活动现金流出小计	2,569,820,950.48	633,797,623.90	495,950,322.24
经营活动产生的现金流量净额	-2,364,888,683.24	418,579,936.19	-267,255,095.57
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,106,000.00	127,304.00	0.00
投资支付的现金	0.00	430,000,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	1,106,000.00	430,127,304.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,106,000.00	-430,127,304.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流			
吸收投资所收到的现金	750,000,000.00	0.00	300,000,000.00
取得借款所收到的现金	2,291,000,000.00	155,268,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	94,740,000.00	0.00

项目名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动现金流入小计	3,041,000,000.00	250,008,000.00	300,000,000.00
偿还债务所支付的现金	679,000,000.00	0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	97,888,168.75	25,752,395.52	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	776,888,168.75	25,752,395.52	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	2,264,111,831.25	224,255,604.48	300,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00
五、现金和现金等价物净增加额	-101,882,851.99	212,708,236.67	32,744,904.43
加：期初现金及现金等价物余额	253,185,386.72	40,477,150.05	7,732,245.62
六、期末现金及现金等价物余额	151,302,534.73	253,185,386.72	40,477,150.05

三、发行人近三年的主要财务数据和指标

(一) 发行人2020-2022年主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产总计	1,383,331.93	1,112,895.99	985,619.69
其中：流动资产	1,112,705.38	923,892.79	798,858.27
负债合计	822,824.22	667,405.36	612,698.37
其中：流动负债	369,737.68	403,950.41	515,571.56
所有者权益合计	560,507.70	445,490.62	372,921.32
利润表项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	55,627.95	36,827.16	32,851.63
营业成本	49,547.66	34,126.62	29,008.90
利润总额	10,943.46	8,758.39	7,899.48
净利润	10,875.13	8,738.07	7,899.48
现金流量表项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-248,709.99	-167,890.59	-128,685.72
投资活动产生的现金流量净额	-30,968.82	-1,394.09	36,998.57
筹资活动产生的现金流量净额	256,786.09	190,917.66	118,801.76
期末现金及现金等价物余额	47,623.71	70,516.43	48,883.45

（二）发行人2020-2022年主要财务指标

项目	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
流动比率	3.01	2.29	1.55
速动比率	1.24	0.91	0.89
资产负债率	59.48%	59.97%	62.16%
EBITDA 利息保障倍数	0.42	0.60	1.22
应收账款周转率	0.52	0.45	0.53
存货周转率	0.08	0.08	0.10
总资产周转率	0.04	0.04	0.04
净资产收益率	3.00%	2.14%	3.18%
总资产收益率	1.00%	0.83%	1.04%

四、主要财务分析

（一）资产结构分析

资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	47,623.71	3.44	70,516.43	6.34	48,883.45	4.96
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	121,200.94	8.76	91,648.29	8.23	71,322.80	7.23
预付款项	18.06	0.00	-	-	362.79	0.04
其他应收款	290,126.73	20.97	205,431.08	18.46	339,220.99	34.42
存货	653,418.66	47.24	556,195.07	49.98	339,068.25	34.40
其他流动资产	317.27	0.02	101.92	0.01	-	-
流动资产合计	1,112,705.38	80.44	923,892.79	83.02	798,858.27	81.05
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	191,154.40	13.82	177,875.51	15.98	176,941.32	17.95

项目	2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
固定资产	7,259.59	0.52	7,543.68	0.68	6,117.98	0.62
在建工程	56,738.49	4.10	-	-	-	-
无形资产	15,474.06	1.12	3,584.02	0.32	3,702.12	0.38
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	270,626.55	19.56	189,003.20	16.98	186,761.42	18.95
资产总计	1,383,331.93	100.00	1,112,895.99	100.00	985,619.69	100.00

资产方面，截至2022年12月31日，发行人资产总计为1,383,331.93万元。2020-2022年，发行人三年资产年均增长率为40.79%，资产总额增长较快。截至2022年12月31日，发行人资产总计为1,383,331.93万元，较2021年末增长270,435.94万元，增幅为24.30%，主要为存货及其他应收款增长。

最近三年末，发行人的流动资产规模占总资产规模的比例一直在80%以上。截至2022年末，发行人流动资产合计1,112,705.38万元，占总资产比重80.44%，流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主；非流动资产合计270,626.55万元，占总资产比重19.56%，非流动资产以长期股权投资、在建工程、无形资产为主。总体来看，发行人资产中流动资产占比较高。

1、流动资产

截至2020年末、2021年末及2022年末，发行人流动资产分别为798,858.27万元、923,892.79万元和1,112,705.38万元，总体呈快速增长趋势，主要系发行人业务规模扩大，其他应收款及存货增长所致。发行人流动资产主要资产情况具体分析如下：

(1) 货币资金

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人货币资金分别为 48,883.45 万元、70,516.43 万元及 47,623.71 万元，占资产总计的比重分别为 4.96%、6.34%和 3.44%，在流动资产中占比相对较小。截至 2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 21,632.98 万元，增幅为 44.25%，主要均系公司银行借款增加产生的货币资金增加所致；截至 2022 年末，发行人货币资金较 2021 年末减少 22,892.71 万元，降幅为 32.46%，主要系发行人因工程建设投入增加所致。

(2) 应收账款

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人应收账款分别为 71,322.80 万元、91,648.29 万元和 121,200.94 万元，占资产总计的比重分别为 7.23%、8.23%和 8.76%。截至 2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 20,325.49 万元，增幅为 28.50%，主要系嘉兴市秀洲区富兴建设开发有限公司纳入合并范围所致；截至 2022 年末，发行人应收账款较 2021 年末增加 29,552.65 万元，增幅为 32.25%，主要系发行人新增对嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理中心及嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发建设有限公司业务结算款。

截至 2022 年末发行人应收账款明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	形成原因	坏账准备	回款情况			未来回款计划
						2020 年	2021 年	2022 年	
1	嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理中心	61,499.88	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上	土地整理收入、代建项目结算款	0	245.89	25,548.26	15,000.00	预计 2026 年前陆续回款

2	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	59,701.06	1年以内、1至2年、2至3年	土地整理收入、安置房项目结算款	0	10,638.93	-	-	预计2026年前陆续回款
合计		121,200.94	-	-	-	10,884.82	25,548.26	15,000.00	-

截至2022年末，发行人政府性应收款项情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为政府类应收款	2022年末余额	占2022年末净资产比	坏账准备
嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理中心	应收账款	是	61,499.88	10.97	0.00
合计	-	-	61,499.88	-	-

(3) 预付款项

截至2020年末、2021年末及2022年末，发行人预付款项分别为362.79万元、0万元和18.06万元。2020年末的预付款项主要为钢材贸易的预付货款，已于2021年结清。2022年末的预付款项主要为钢材贸易的预付货款。

(4) 其他应收款

截至2020年末、2021年末及2022年末，发行人其他应收款分别为339,220.99万元、205,431.08万元和290,126.73万元，占同期末总资产的比例分别为34.42%、18.46%和20.97%。2021年末，发行人其他应收款同比减少39.44%，主要系2020年末发行人新增较多与嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理中心、嘉兴市秀洲区新塍古镇开发有限公司和嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司的往来款，且于2021年完成较多回款；截至2022年末，发行人其他应收款较2021年末增加84,695.65万元，增幅为41.23%，主要系发行人正常业务往来款增加。

截至 2022 年末，发行人前五大其他应收款及非经营性其他应收款对手方主要为嘉兴市国有企业和政府部门，历史回款情况良好，资信水平较好，相应应收款项可回收性较强，未计提坏账准备。截至 2022 年末，发行人其他应收款坏账准备计提情况如下：

单位：万元、%

类别	2022 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	290,349.05	100.00	222.32	0.08	290,126.73
其中：账龄组合	1,149.96	0.40	222.32	19.33	927.64
政府单位及政府平台公司、关联方的应收款项	289,199.08	99.60	-	-	289,199.08
合计	290,349.05	-	222.32	-	290,126.73

截至 2022 年末，发行人其他应收款按账龄分析法及坏账准备情况如下：

单位：万元、%

账龄	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内	199,557.91	68.73	0.26	124,871.42
1 至 2 年	51,467.94	17.73	96.94	52,475.33
2 至 3 年	13,069.57	4.50	19.63	2,890.00
3 年以上	26,253.63	9.04	105.49	25,194.33
合计	290,349.05	100.00	222.32	205,431.08

截至 2022 年末，发行人前五大其他应收款明细情况如下所示：

单位：万元

序号	欠款单位	入账价值	账龄	形成原因	坏账准备	回款情况			未来回款计划
						2020 年	2021 年	2022 年	
1	嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司	64,634.93	一年以内、一至两年、二至三年、三年以上	经营往来	-	-	-	-	预计 2026 年前陆续回款

2	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	57,378.85	一年以内、一至两年、二至三年、三年以上	经营往来	-	21,000.00	71,680.00	7,500.00	预计2026年前陆续回款
3	嘉兴市秀洲区新塍镇村镇建设开发有限公司	51,174.18	一年以内、三年以上	经营往来	-	-	-	-	预计2026年前陆续回款
4	嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理中心	36,504.57	一年以内、一至两年、二至三年	往来款	-	63,662.80	132,021.70	41,993.64	预计2026年前陆续回款
5	嘉兴市秀洲区新塍镇城建办公室	29,093.96	一至两年、二至三年、三年以上	往来款	-	-	27,830.03	-	预计2026年前陆续回款
合计		238,786.49	-	-	-	95,612.80	236,607.15	49,493.64	-

报告期内，发行人在开展项目的过程中通常需要通过当地其他国有企业完成大量的项目拆迁安置、前期基础设施建设等前期工作，从而达到项目进场条件，故往往通过代垫款的形式由发行人先行垫付部分前期资金，该部分项目建设代垫款项与发行人业务开展相关，属于经营性其他应收款。发行人将与业务开展无关的资金拆借款项划分为非经营性其他应收款，公司非经营性其他应收款主要为发行人与嘉兴市当地政府等相关单位之间的往来拆借款。

发行人非经营性其他应收款按照公司财务管理制度及内部控制制度的要求履行了决策程序，具体决策程序如下：公司报审部门（单位）提出申请-报审部门（单位）负责人审核-报审单位董事长或发行人分管领导审核-发行人董事长/总经理审核。

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、会计准则《关联方披露》等有关规定结合公司实际情况，制订了《嘉兴市嘉腾发展投资集团有限公司关联交易管理制度》，明确了“公司确定关联交易时，均需按照交易类型和交易内容遵循公平、公正、公开以及等价有

偿的原则，并以书面协议方式予以确定；公司确定交易价格和交易条件时，应依照市场同类交易品的一般要素确定，严格按照市场化原则进行；关联交易的定价应主要遵循市场价格的原则，有客观的市场价格作为参照的一律以市场价格为准；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。”发行人关联方往来款拆借款均按照会计准则《关联方披露》相关要求执行。

截至 2022 年末，发行人非经营性其他应收款为 68,280.99 万元，占同期末总资产的比例 4.94%。截至 2022 年末，公司主要非经营性其他应收款对手方为嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理中心、嘉兴市秀洲区新塍镇政府城建办公室和嘉兴市秀洲区新塍镇农技水利服务中心，主要非经营性其他应收款具体情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	与发行人的 关联关系	2022 年末 余额	占 2022 年 末净资产比	形成 原因
嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理中心	其他应收款	非关联方	36,504.57	6.51	往来拆借
嘉兴市秀洲区新塍镇城建办公室	其他应收款	非关联方	29,093.96	5.19	往来拆借
嘉兴市秀洲区新塍镇农技水利服务中心	其他应收款	非关联方	1,473.00	0.26	往来拆借
嘉兴市秀洲区新塍镇天福村股份经济合作社	其他应收款	非关联方	972.01	0.17	往来拆借
嘉兴市秀洲区新塍镇思古桥村股份经济合作社	其他应收款	非关联方	150	0.03	往来拆借
合计	-	-	68,193.54	12.16	

截至 2022 年末，发行人政府性其他应收款为 68,410.31 万元，占同期末净资产的比例 12.20%。截至 2022 年末，公司主要政府性其他应收款对手方为嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理中心、嘉兴市秀洲区新塍镇政府城建

办公室、嘉兴市秀洲区新塍镇农技水利服务中心和新塍镇企业服务中心，主要政府性其他应收款具体情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	2022 年末 余额	占 2022 年 末净资产比	坏账 准备
嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理 中心	其他应收款	36,504.57	6.51	0.00
嘉兴市秀洲区新塍镇政府城建 办公室	其他应收款	29,093.96	5.19	0.00
新塍镇企业服务中心	其他应收款	1,338.78	0.24	0.00
嘉兴市秀洲区新塍镇农技水利 服务中心	其他应收款	1,473.00	0.26	0.00
合计	-	68,410.31	12.20	0.00

(5) 存货

截至最近三年末，发行人存货账面价值分别为 339,068.25 万元、556,195.07 万元和 653,418.66 万元，占资产总计的比重分别为 34.40%、49.98%和 47.24%，由于公司主要从事的土地整理业务、城市基础设施建设业务、安置房建设业务属于资金密集型行业，项目建设周期较长、前期投资大，故存货在资产总额中占比较大。截至 2021 年末及 2022 年末，发行人存货账面价值分别同比增长 64.04%和 17.48%，主要系发行人项目建设规模逐年扩大而形成。

发行人 2020-2022 年存货明细如下表：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
合同履行成本	653,418.66	556,195.07	336,544.36
发出商品	0.00	0.00	2,523.89
合计	653,418.66	556,195.07	339,068.25

截至 2022 年末，发行人主要项目情况如下：

单位：万元、年

序号	项目名称	委托方	项目类型	建设期限	项目性质	是否签署协议	协议签订日期	总投资额	期末余额
1	“两新工程”火炬花苑安置小区工程项目	-	安置房	2018-2021	自建	是	2022	34,160.52	22,004.26
2	G524 国道建设拆迁工程	秀洲区政府	土地整理	2018-2022	代建	是	2018	40,000.00	34,651.61
3	京杭运河建设拆迁工程	秀洲区政府	土地整理	2018-2022	代建	是	2018	30,000.00	27,518.30
4	东升西路建设拆迁工程	秀洲区政府	土地整理	2018-2022	代建	是	2018	30,000.00	25,021.09
5	湖嘉申航道建设拆迁工程	秀洲区政府	土地整理	2018-2023	代建	是	2017	7,500.00	7,407.00
6	新塍省级现代农业综合区	秀洲区政府	土地整理	2013-2017	代建	是	2013	8,690.00	1,267.36
7	新塍镇农村综合整治项目	秀洲区政府	土地整理	2017-2019	代建	是	2017	18,900.00	14,138.56
8	思古桥拆迁工程-土地开发项目	秀洲区政府	土地整理	2015-2017	代建	是	2015	21,146.45	21,146.45
9	新塍镇土地房屋征拆、企业腾退、违建拆除及危房改造项目	秀洲区政府、嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	土地整理	2018-2026	代建	是	2018	250,000.00	164,458.82
10	新塍镇富园东区农村新社区基础设施工程	秀洲区政府	基础设施	2019-2022	代建	是	2019	5,081.56	5,081.56
11	新塍镇陡门花苑征拆迁整理	秀洲区政府	土地整理	2011-2020	代建	是	2011	83,910.60	76,552.31
12	火炬村精品粮油股权合作试点项目	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	基础设施	2019-2022	代建	是	2020	6,410.05	2,213.68

13	乡村振兴示范镇项目—秀洲区乡村振兴学院新塍分院（蓬莱学院）及景观工程	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	基础设施	2020-2022	代建	是	2020	4,864.86	4,245.55
14	新塍镇美丽乡村精品线路建设项目	秀洲区政府	基础设施	2019-2022	代建	是	2020	5,414.42	1,804.81
15	潘家浜农耕文化体验园	秀洲区政府	基础设施	2019-2022	代建	是	2020	2,658.16	886.05
16	风情旅游特色小镇富兴家园绿化附属工程	秀洲区政府	基础设施	2019-2022	代建	是	2020	2,269.03	3,411.58
17	通信配电工程款	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	基础设施	2018-2022	代建	是	2020	4,143.24	1,930.45
18	新溪名苑	-	安置房	2021-2023	外购	否	-	64,540.51	52,847.30
19	秀湖新城国家级土地全域整治示范项目	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	土地整理	2022-2026	代建	是	2020	172,095.82	61,035.64
20	新塍镇旅游提升-美丽乡村	秀洲区政府	基础设施	2019-2022	代建	是	2020	4,088.00	2,427.05
21	秀湖新城新盛水岸三期安置房项目	-	安置房	2022-2024	自建	否	-	63,817.56	10,206.29
22	秀湖新城横埭安置房项目	-	安置房	2022-2024	自建	否	-	48,681.15	7,453.73
23	湖嘉申航道嘉兴段二期工程	秀洲区政府	土地整理	2019-2024	代建	是	2020	90,000.00	85,013.11
24	825线工程	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	基础设施	2018-2021	代建	是	2020	1,457.82	1,457.82
25	富兴路、兴业路、富园路道路改造	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	基础设施	2018-2021	代建	是	2020	4,108.66	4,108.66

26	沙家浜村初心教育基地	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	基础设施	2018-2021	代建	是	2020	484.39	484.39
27	嘉兴市秀洲区省级农业综合开发田园综合体建设试点项目(2017年度)节余工程	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	基础设施	2018-2021	代建	是	2020	2,208.02	2,208.02
28	禾天下种业科研中心项目	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	基础设施	2019-2023	代建	是	2020	7,055.69	6,097.16
29	嘉兴市秀洲区省级农业综合开发田园综合体建设试点项目(2019年度)-基础设施提升(二期)项目	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	基础设施	2020-2022	代建	是	2020	460.59	460.59
30	美丽田园示范区项目	秀洲区政府	基础设施	2020-2022	代建	是	2020	1,670.68	1,670.68
31	新高路(嘉湖公路-东升西路)提升工程	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	基础设施	2020-2022	代建	是	2020	446.03	446.03
32	秀洲区新塍镇党建引领美丽乡村精品线项目	秀洲区政府	基础设施	2020-2022	代建	是	2020	233.11	233.11
33	新塍镇康和桥精品村及精品示范村建设工程	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	基础设施	2020-2022	代建	是	2020	2,105.52	2,105.52
34	嘉兴市其他零星工程	秀洲区政府	-	-	代建	是	-	-	1,424.12
	合计		-	-	-		-	1,019,744.99	653,418.66

“存货-合同履约成本”中的土地整理、基础设施建设项目尚未达到完工验收阶段，均未实现收入且无回款金额。

发行人存货-合同履约成本中土地整理、基础设施建设项目均与委托方签订委托整理、建设协议，安置房项目拟于销售前与定向销售客户签订定向销售协议，根据业务性质上述项目入账本项目具有合理性。存货-合同履约成本中各项目按实际发生的整理、建设成本入账，其中公益项目系受委托方委托，按其要求进行项目建设，项目完工后，由委托方进行验收并根据项目实际投入成本金额加成一定比例与公司进行结算。发行人代建项目均已与委托方签署相关代建协议，明确约定了双方权利义务，公司承接的公益性项目建设投入不属于非经营性资产。

2、非流动资产

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人非流动资产分别为 186,761.42 万元、189,003.20 万元和 270,626.55 万元，其中 2022 年末非流动资产同比增长 43.19%，主要系无形资产增加停车场经营权所致。发行人非流动资产主要资产情况具体分析如下：

(1) 长期股权投资

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，长期股权投资分别为 176,941.32 万元、177,875.51 万元和 191,154.40 万元，占总资产的比例分别为 17.95%、15.98%和 13.82%。发行人长期股权投资系对联营企业嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司的投资，由发行人母公司嘉秀集团于 2020 年无偿划入。

截至 2022 年末，发行人对联营企业的投资明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	账面余额
1	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	191,154.40
	合计	191,154.40

(2) 固定资产

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人固定资产账面净值分别为 6,117.98 万元、7,543.68 万元和 7,259.59 万元，占资产总计的比重分别为 0.62%、0.68%和 0.52%。发行人固定资产主要为房屋及建筑物。

2020-2022 年，发行人固定资产具体明细如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋及建筑物	7,183.12	7,482.96	6,080.99
机器设备	0.69	0.69	0.69
运输设备	0.25	0.25	0.25
电子办公设备	75.53	59.78	36.05
合计	7,259.59	7,543.68	6,117.98

截至 2022 年，发行人固定资产下房屋及建筑物明细情况如下：

单位：万元

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m ²)	账面价值	入账方式	是否抵押	是否出租
1	嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0012622号	秀洲区新塍镇嘉洛公路思古桥段233号	工业	34,251.60	5,285.43	成本	是	是
2	嘉兴市蓬莱发展投资集团有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0022048号	嘉兴市秀洲区新塍镇新洛东路289号	商服仓储综合	2,273.15	1,371.45	成本	否	否
3	嘉兴市蓬莱建设有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0025018号	嘉兴市秀洲区新塍镇园丁新村3幢105室	住宅用地	55.00	36.50	评估	否	否
4	嘉兴市蓬莱建设有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0025019号	嘉兴市秀洲区新塍镇园丁新村3幢108室	住宅用地	72.58	49.16	评估	否	否
5	嘉兴市蓬莱建设有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0025020号	嘉兴市秀洲区新塍镇园丁新村3幢305室	住宅用地	55.00	36.50	评估	否	否
6	嘉兴市蓬莱建设有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0025021号	嘉兴市秀洲区新塍镇园丁新村3幢306室	住宅用地	55.00	36.50	评估	否	否
7	嘉兴市蓬莱建设有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0025022号	嘉兴市秀洲区新塍镇园丁新村4幢104室	住宅用地	50.44	34.17	评估	否	否
8	嘉兴市蓬莱建设有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0025023号	嘉兴市秀洲区新塍镇园丁新村4幢105室	住宅用地	50.44	34.17	评估	否	否
9	嘉兴市蓬莱建设有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第	嘉兴市秀洲区新塍镇园丁新	住宅用地	50.44	34.17	评估	否	否

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积(m ²)	账面价值	入账方式	是否抵押	是否出租
		0025024号	村4幢106室						
10	嘉兴市蓬莱建设有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0025025号	嘉兴市秀洲区新塍镇园丁新村4幢107室	住宅用地	51.18	34.67	评估	否	否
11	嘉兴市蓬莱建设有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0025026号	嘉兴市秀洲区新塍镇园丁新村4幢306室	住宅用地	50.44	34.17	评估	否	否
12	嘉兴市蓬莱建设有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0068046号	蓬莱路517、519、521、523、525、527号	办公仓储	328.8	94.20	评估	否	否
13	嘉兴市蓬莱建设有限公司	浙(2022)嘉秀不动产权第0008011号	益友北路开商房506室	住宅用地	65.03	30.66	评估	否	否
合计					37,015.27	7,111.75	-	-	-

发行人子公司嘉兴市聚丰农业开发有限公司持有一处无证房产，由于该房产属于简易构筑物，暂时无法办理产权证。截止2022年末，此资产账目价值71.37万元，按成本法入账，未进行抵押，未对外出租。

(3) 在建工程

报告期内，发行人在建工程分别为0万元、0万元和56,738.49万元，占资产总计的比重分别为0、0和4.10%。

截至2022年末，发行人在建工程具体明细如下：

单位：万元

项目	2022年末
恒瑞大厦改造项目	31,735.73
秀塍科创园区基础设施高质量提升工程	12,595.77
国家高新区(秀湖新城)产业配套提升工程	6,938.54
鸿通亚业厂房改造项目	3,483.63
新塍镇智慧停车改造项目	110.60
食堂改造项目	1,874.23
合计	56,738.49

(4) 无形资产

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人无形资产分别为 3,702.12 万元、3,584.02 万元和 15,474.06 万元，占同期末总资产的比例分别为 0.38%、0.32%和 1.12%。2022 年末，发行人无形资产较同期增长 331.75%，主要系注入停车场经营权所致。

2020-2022 年，发行人无形资产具体明细如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
土地使用权	3,457.77	3,577.22	3,692.92
软件	5.44	6.80	9.21
停车场经营权	12,010.86	-	-
合计	15,474.06	3,584.02	3,702.12

截至 2022 年末，发行人无形资产-土地使用权具体明细如下：

单位：万元

序号	权利人	土地证号	座落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m ²)	账面 价值	取得 方式	单价	入账 方式	是否 抵押	是否 缴纳 土地 出让 金	缴纳土 地出 让金 金额
1	嘉兴市嘉睦发展投资有限公司	浙(2021)嘉秀不动产权第0012622号	嘉兴市秀洲区新城镇嘉洛公路思古桥段 233 号	工业	国有出让	110,543.00	3,457.77	转让	323.60	成本	是	是	4,214.82
合计						110,543.00	3,457.77	-	-	-	-	-	4,214.82

发行人共拥有 1 宗土地使用权，账面价值共计 0.35 亿元，该土地使用权为有证出让地，且已缴纳土地出让金。

(二) 负债结构分析

负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	104,990.02	12.76	73,237.00	10.97	39,200.00	6.40
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-	-	-

项目	2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收账款	-	-				
合同负债	-	-	-	-	2,523.89	0.41
应付职工薪酬	6.08	0.00	3.90	0.00	0.94	0.00
应交税费	4,631.36	0.56	2,880.89	0.44	2,951.72	0.49
其他应付款	253,648.60	30.83	308,328.62	46.20	456,895.01	74.57
一年内到期的非流动负债	6,461.62	0.79	9,500.00	1.42	14,000.00	2.28
其他流动负债	-	-	10,000.00	1.50	-	-
流动负债合计	369,737.68	44.94	403,950.41	60.53	515,571.56	84.15
长期借款	373,814.00	45.43	263,454.96	39.47	97,126.81	15.85
应付债券	79,272.54	9.63	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	453,086.54	55.06	263,454.96	39.47	97,126.81	15.85
负债合计	822,824.22	100.00	667,405.36	100.00	612,698.37	100.00

1、流动负债

截至2020年末、2021年末及2022年末，发行人流动负债分别为515,571.56万元、403,950.41万元和369,737.68万元，占同期末总负债的比例分别为84.15%、60.53%和44.94%。报告期内，发行人流动负债主要由短期借款和其他应付款构成。报告期内，发行人流动负债逐年下降，主要系其他应付款减少所致。

(1) 短期借款

截至2020年末、2021年末及2022年末，发行人短期借款分别为39,200.00万元、73,237.00万元和104,990.02万元，占负债合计比例分别为6.40%、10.97%和12.76%。2021年末及2022年末，发行人短期借款分别同比增长86.83%和43.36%，主要系随着发行人业务规模的逐步扩大，发行人短期资金需求增长，对银行的短期借款也逐渐增加。

截至2022年末发行人短期借款构成如下：

单位：万元

借款类别	2022 年末
抵押借款	1,197.00
保证借款	101,700.00
信用借款	2,000.00
应计利息	93.02
合计	104,990.02

(2) 应付职工薪酬

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人应付职工薪酬分别为 0.94 万元、3.90 万元和 6.08 万元。发行人应付职工薪酬呈增长趋势，主要系职工人数逐年增加。

(3) 其他应付款

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人其他应付款分别为 456,895.01 万元、308,328.62 万元和 253,648.60 万元，占负债合计比例分别为 74.57%、46.20%和 30.83%。2021 年末及 2022 年末，发行人其他应付款余额较前一年末同比增幅分别下降了 148,566.39 万元和 54,680.02 万元，降幅分别为 32.52%和 17.73%，主要均系往来款如期支付所致。

截至 2022 年末前五大其他应付款构成如下：

单位：万元

单位名称	余额	占其他应付款的比例
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	116,114.95	45.78%
嘉兴市秀洲区全域土地开发建设有限公司	44,649.40	17.60%
嘉兴市洪合新农村投资建设有限公司	9,040.00	3.56%
嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	4,504.64	1.78%
嘉兴市秀洲区资产投资管理有限公司	4,108.95	1.62%
合计	178,417.95	70.34%

(4) 一年内到期的非流动负债

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 14,000.00 万元、9,500.00 万元和 6,461.62 万元，占负债合计比例分别为 2.28%、1.42%和 0.79%。报告期内，发行人一年内到期的非流动

负债由一年内到期的长期借款构成。截至 2021 年末及 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别同比下降 32.14%及 31.98%，主要系发行人偿还一年内到期的长期借款所致。

(5) 其他流动负债

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人其他流动负债分别为 0.00 万元、10,000.00 万元和 0.00 万元，占同期末总负债的比例分别为 0.00%、1.50%和 0.00%。截至 2021 年末，发行人其他流动负债主要为信用证。截至 2022 年末，该信用证已到期。

2、非流动负债

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人非流动负债分别为 97,126.81 万元、263,454.96 万元和 453,086.54 万元，占同期末总负债的比例分别为 15.85%、39.47%和 55.06%。报告期内，发行人非流动负债由长期借款及应付债券组成。

(1) 长期借款

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人长期借款余额分别为 97,126.81 万元、263,454.96 万元和 373,814.00 万元，占负债合计比例分别为 15.85%、39.47%和 45.43%。截至 2021 年末及 2022 年末，发行人长期借款较前一年末同比增幅分别为 171.25%及 41.89%。报告期内，发行人长期借款增长较快主要系发行人各业务板块资金需求增加，加大银行贷款融资规模所致。

截至 2022 年末发行人长期借款构成如下：

单位：万元

借款类别	2022 年末
保证借款	373,814.00
合计	373,814.00

(2) 应付债券

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人应付债券为 0 万元、0 万元和 79,272.54 万元，主要系发行人于 2022 年 7 月 1 日发行“嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)” 8 亿元。

(三) 所有者权益合计分析

所有者权益情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	50,000.00	8.92	50,000.00	11.22	50,000.00	13.41
资本公积	423,149.12	75.49	319,007.18	71.61	255,175.95	68.43
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-	-
盈余公积	4,501.64	0.80	3,699.06	0.83	2,996.18	0.80
未分配利润	82,856.95	14.78	72,784.39	16.34	64,749.20	17.36
归属母公司所有者权益合计	560,507.70	100.00	445,490.62	100.00	372,921.32	100.00
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
所有者权益合计	560,507.70	100.00	445,490.62	100.00	372,921.32	100.00

所有者权益方面，截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人所有者权益合计分别为 372,921.32 万元、445,490.62 万元及 560,507.70 万元。2022 年末，发行人所有者权益同比增长 25.82%，主要系资本公积增长。

1、实收资本

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人实收资本分别为 50,000.00 万元、50,000.00 万元和 50,000.00 万元，占同期末所有者权益的比例分别为 13.41%、11.22%和 8.92%。

2、资本公积

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人资本公积分别为 255,175.95 万元、319,007.18 万元和 423,149.12 万元，占同期末所有者权益的比例分别为 68.43%、71.61%和 75.49%。报告期内，发行人资本公积变动情况如下：

(1) 2020 年，发行人资本公积变动原因如下：

1) 根据嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会秀洲国资委[2020]49 号文件，将嘉兴蓬莱发展投资集团有限公司 100%股权无偿划转至公司，增加资本公积 370,000,000.00 元；将嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司 49%股权无偿划转至公司，增加资本公积 1,759,776,693.57 元；

2) 根据嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会文件，将子公司嘉兴市兴园投资有限公司持有的嘉兴市兴湖开发建设有限公司股权无偿划出，冲减资本公积 18,000,000.00 元。

(2) 2021 年，发行人资本公积变动原因如下：

1) 根据 2021 年嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会秀洲国资委 [2021]11 号文件，区国资委将嘉兴市秀洲区新塍镇政务服务中心持有的嘉兴市秀洲区富兴建设开发有限公司 100%股权无偿划转至本公司，增加资本公积 559,759,070.57 元。

2) 根据嘉兴市行政事业单位房产及土地调拨审批表将部分房产无偿划转至本公司子公司嘉兴市蓬莱建设有限公司，增加资本公积 3,553,200.00 元。

3) 根据嘉兴市秀洲区新塍镇人民政府文件《关于资金拨付的通知》向本公司子公司嘉兴市蓬莱发展投资集团有限公司拨付资金 75,000,000.00 元，作为对其的资本投入，确认资本公积。

(3) 2022 年，发行人资本公积变动原因如下：

1) 根据嘉兴市秀洲区新塍镇人民政府文件, 增加财政拨款至嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司, 增加资本公积 600,000,000.00 元。

2) 根据嘉兴市秀洲区新塍镇人民政府文件, 增加财政拨款至嘉兴市兴园投资有限公司, 增加资本公积 72,000,000.00 元。

3) 嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司向发行人注入资本金, 增加资本公积 150,000,000.00 元;

4) 根据嘉兴市秀洲区新塍镇人民政府文件, 同意将新塍镇部分停车位经营收费权无偿划入嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司, 根据评估价值确认资本公积 120,108,553.00 元。

5) 根据嘉兴市行政事业单位房产及土地调拨审批表将部分房产无偿划转至嘉兴市蓬莱建设有限公司, 增加资本公积 1,310,900.00 元。

6) 根据长期股权投资采用权益法核算被投资单位嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司所有者权益其他变动的处理, 增加资本公积 98,000,000.00 元。

3、盈余公积和未分配利润

截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末, 发行人盈余公积为 2,996.18 万元、3,699.06 万元和 4,501.64 万元, 未分配利润为 64,749.20 万元、72,784.39 万元和 82,856.95 万元, 盈余公积、未分配利润呈递增趋势, 主要系发行人近年来业务发展稳定, 净利润稳定增长所致。

(四) 发行人财务分析

1、偿债能力分析

发行人最近三年偿债能力指标表

项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
流动比率 (倍)	3.01	2.29	1.55
速动比率 (倍)	1.24	0.91	0.89
资产负债率 (%)	59.48	59.97	62.16

项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	0.42	0.60	1.22
EBITDA (亿元)	1.41	1.14	1.00

截至2020年末、2021年末及2022年末，发行人流动比率分别为1.55、2.29和3.01。截至2021年末，发行人流动比率较2020年末有所增加，主要系发行人偿还部分其他应付款项使得流动负债有所减少所致；2022年末，发行流动比率增长较多主要系发行人偿还部分其他应付款使得流动负债减少所致。

截至2020年末、2021年末及2022年末，发行人速动比率分别为0.89、0.91和1.24，相对较低，主要系公司基础设施建设和土地整理业务形成大量的工程投入计入存货科目尚未结转所致。整体来看，发行人流动比率和速动比率尚处于合理水平，可有效应对短期的还款压力。

截至2020年末、2021年末及2022年末，发行人资产负债率分别为62.16%、59.97%和59.48%。最近三年末，发行人资产负债率整体来看有所下降，但就同行业来水平看，公司资产负债结构正常，较为稳健，长期偿债能力良好。

从利息保障倍数来看，2020-2022年度，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.22、0.60和0.42。2021年度，发行人利息保障倍数较2020年度大幅下降，主要系项目贷款增加带动资本化利息费用大幅上涨，当期资本化利息增加8,613.88万元，涨幅105%所致。2022年度，发行人利息保障倍数较2021年度有所下降，主要系当期资本化利息增加1.4亿元，涨幅83.49%所致。

综合来看，发行人负债水平良好，财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

2、营运能力分析

发行人最近三年营运能力分析表

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转（次）	0.52	0.45	0.53
存货周转率（次）	0.08	0.08	0.10
总资产周转率（次）	0.04	0.04	0.04

2020-2022年度，发行人应收账款周转率分别为0.53、0.45和0.52；存货周转率分别为0.10、0.08和0.08。报告期内，发行人应收账款周转率和存货周转率相对较低，主要系公司从事的基础设施建设和土地整理业务项目建设周期和回款周期较长，使得存货规模和应收账款规模较大所致。

2020-2022年度，发行人总资产周转率分别为0.04、0.04和0.04，总资产周转率相对较小，主要系公司总资产规模相对营业收入较大所致。

总体而言，发行人各项营运指标处于行业合理水平，资金能够可靠回收，随着土地整理等业务逐步进入回收期，发行人的营运能力将得到进一步的改善。

3、盈利能力分析

发行人最近三年盈利能力分析表

单位：万元，%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	55,627.95	36,827.16	32,851.63
营业总成本	53,080.43	37,030.75	31,097.15
营业利润	10,949.58	8,758.40	7,899.48
其他收益	5,010.75	7,627.47	5,182.13
利润总额	10,943.46	8,758.39	7,899.48
净利润	10,875.13	8,738.07	7,899.48
营业毛利率	10.93	7.33	11.70
总资产收益率	1.00	0.83	1.04
净资产收益率	3.00	2.14	3.18

(1) 营业收入、营业成本及毛利率

2020-2022年度，营业收入、营业成本及毛利率情况如下：

发行人最近三年营业收入、营业成本及毛利率明细表

单位：万元，%

项目	2022 年度			2021 年度			2020 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
土地整理	16,228.48	14,535.08	10.43	10,686.61	9,372.49	12.30	26,935.34	23,643.62	12.22
基础设施代建	11,826.39	10,592.33	10.43	10,763.64	9,640.48	10.43	1,178.71	1,055.71	10.44
贸易	11,943.85	11,861.49	0.69	14,809.77	14,721.26	0.60	3,966.80	3,950.57	0.41
安置房	14,910.60	12,156.26	18.47	-	-	-	-	-	-
租赁	718.62	402.51	43.99	567.14	392.39	30.81	770.78	359.00	53.42
合计	55,627.94	49,547.67	10.93	36,827.16	34,126.62	7.33	32,851.63	29,008.90	11.70

2020-2022 年度，发行人营业收入分别为 32,851.63 万元、36,827.16 万元和 55,627.94 万元，发行人营业成本分别为 29,008.90 万元、34,126.62 万元和 49,547.67 万元。2022 年度，发行人营业收入与营业成本分别较 2021 年度增长 51.05%和 45.19%，主要系 2022 年发行人新增安置房业务所致。

2020-2022 年度，公司营业毛利润分别 3,842.73 万元、2,700.54 万元和 6,080.27 万元，公司毛利率分别为 11.70%、7.33%和 10.93%。2021 年度，公司毛利率与毛利润较 2020 年度有所下降，主要系 2021 年度公司租赁业务毛利率下降所致；2022 年度，公司毛利率与毛利润较 2021 年度有所上升，主要系 2022 年度公司新增安置房业务，其毛利率提高了整体毛利率水平。

(2) 期间费用

表：最近三年发行人期间费用

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
管理费用	932.90	29.36%	768.87	28.73%	397.59	21.19%
财务费用	2,244.71	70.64%	1,907.58	71.27%	1,478.33	78.81%
合计	3,177.61	100.00%	2,676.45	100.00%	1,875.91	100.00%

发行人的期间费用主要由管理费用和财务费用构成，2020-2022 年及，发行人期间费用分别为 1,875.91 万元、2,676.45 万元及 3,177.61 万元，占

营业收入的比重分别为 5.71%、7.27%及 5.71%。2021 年度，发行人期间费用同比增长 42.67%，主要原因系①发行人公司规模扩张，员工数量增长较多，导致管理费用同比增长 93.38%；②发行人融资规模增长导致财务费用-利息费用同比增长 32.06%。

（3）其他收益

2020-2022 年发行人其他收益分别为 5,182.13 万元、7,627.47 万元和 5,010.75 万元，均为政府补贴，占利润总额的比例分别为 65.60%、87.09%和 45.79%。当地政府为支持公司业务的持续发展，给予公司一定金额财政补贴，报告期内政府补贴力度逐渐加大,导致其他收益增速较快。发行人净利润对政府补贴依赖较大，主要系发行人获得的政府补助与自身经营业务相关，发行人作为嘉兴市秀洲区最重要基础设施建设主体，在基础设施建设以及配套服务、土地开发整理等业务领域具有较强的区域专营优势，获得当地政府较大力度的支持，预计政府补贴未来具有一定的可持续性。

（4）利润及收益率

2020-2022 年，发行人利润总额分别为 7,899.48 万元、8,758.39 万元和 10,943.46 万元；净利润分别为 7,899.48 万元、8,738.07 万元及 10,875.13 万元。2020-2022 年，发行人净利润较为稳定。

2020-2022 年，发行人净资产收益率分别为 3.18%、2.14%和 3.00%，总资产收益率分别为 1.04%、0.83%和 1.00%。最近三年，发行人净资产收益率和总资产收益率处于较低水平，主要系随着业务规模的不断扩大，发行人总资产和净资产规模不断上升。

综上所述，发行人作为嘉兴市重要的建设主体，承担着嘉兴市秀洲区较多的基础设施建设和土地整理任务，收入确认的标准也相对固定，随着后续项目的不断推进，业务规模有望扩大。并且近些年发行人逐步调整业务发展思路，在稳步推进传统的项目建设的同时，努力开拓新的业务增长

点，现发行人已发展成为集基础设施建设、土地整理、商品贸易等业务综合于一身的综合类公司。鉴于发行人雄厚的资产实力、有力的股东支持、良好的业务资源以及传统业务的区域垄断优势，这将为发行人的业务发展提供强大的动力，故发行人盈利能力具备较强的可持续性。

4、现金流量分析

发行人最近三年现金流量分析表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流入小计	200,334.45	216,640.69	178,754.84
经营活动产生的现金流出小计	449,044.44	384,531.28	307,440.56
经营活动产生的现金流量净额	-248,709.99	-167,890.59	-128,685.72
投资活动产生的现金流入小计	-	80.60	37,000.00
投资活动产生的现金流出小计	30,968.82	1,474.69	1.44
投资活动产生的现金流量净额	-30,968.82	-1,394.09	36,998.57
筹资活动产生的现金流入小计	412,010.13	314,088.33	148,940.00
筹资活动产生的现金流出小计	155,224.04	123,170.67	30,138.24
筹资活动产生的现金流量净额	256,786.09	190,917.66	118,801.76
现金及现金等价物期末余额	47,623.71	70,516.43	48,883.45
现金及现金等价物净增加额	-22,892.71	21,632.98	27,114.61

2020-2022年，发行人期末现金及现金等价物余额分别为48,883.45万元、70,516.43万元和47,623.71万元，货币资金较为充裕，显示发行人有着较强的现金获取能力。

(1) 经营活动现金流量分析

2020-2022年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-128,685.72万元、-167,890.59万元和-248,709.99万元。最近三年，发行人经营活动现金流量净额持续为负，主要系随着公司土地整理、基础设施建设等业务的稳步开展，发行人工程投入持续处于高位，购买商品、接受劳务支付的现金快速增长所致。

（2）投资活动现金流量分析

2020-2022年度，发行人投资活动现金流量净额分别为36,998.57万元、-1,394.09万元和-30,968.82万元。2020年度，发行人投资活动现金流量净额为正，主要系发行人股东嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司出资设立嘉兴市蓬莱发展投资集团有限公司，并将持有的嘉兴市蓬莱发展投资集团有限公司100%股权无偿划转至发行人，使得合并口径下公司收到其他与投资活动有关的现金增加所致。2021年度及2022年度，发行人投资活动现金流量净额持续为负，主要系公司购建固定资产所支付的现金流出所致。

（3）筹资活动现金流量分析

发行人筹资活动产生的现金流入主要为吸收投资所收到的现金、取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金，现金流出主要为偿还债务支付的现金以及分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2020-2022年度，发行人筹资活动现金流量净额分别为118,801.76万元、190,917.66万元和256,786.09万元。最近三年，发行人筹资活动现金流量净额持续为正，公司融资渠道顺畅，反映出发行人良好的融资能力和现金流管控水平。

综合来看，发行人现金流状态处于行业内合理水平，对现金流量的控制能力较强。预计未来几年发行人的收入水平和盈利能力将不断提高，有助于形成更为充沛稳定的现金流。

（五）公益性资产情况

截至2022年12月31日，公司不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

（六）发行人应收款项情况

发行人的应收款项主要为应收项目款和往来款。截至2022年末，发行

人前五大应收款项（应收账款、其他应收款合并前五大）明细如下：

发行人前五大应收款项明细表

单位：万元、%

单位名称	关联关系	入账科目	款项性质	期末余额	占净资产比重
嘉兴市秀洲区新塍镇财务管理中心	非关联方	应收账款	项目收入结算款	61,499.88	10.97
		其他应收款	往来款	36,504.57	6.51
嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发建设有限公司	非关联方	应收账款	项目收入结算款	59,701.06	10.65
		其他应收款	往来款	57,378.85	10.24
嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司	非关联方	其他应收款	往来款	64,634.93	11.53
嘉兴市秀洲区新塍镇村镇建设开发有限公司	非关联方	其他应收款	往来款	51,174.18	9.13
嘉兴市秀洲区新塍镇城建办公室	非关联方	其他应收款	往来款	29,093.96	5.19
合计				359,987.43	64.23

五、负债情况分析

（一）有息负债

1、有息负债的结构

发行人有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款。截至2022年末，有息债务余额563,721.00万元，其中，短期借款104,897.00万元，一年内到期的非流动负债5,010.00万元，应付债券80,000.00万元，长期借款373,814.00万元。

具体结构如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	104,897.00	18.61	73,237.00	21.16	39,200.00	26.09
一年内到期的非流动负债	5,010.00	0.89	9,500.00	2.74	14,000.00	9.32
应付债券	80,000.00	14.19	-	-	-	-
长期借款	373,814.00	66.31	263,350.00	76.10	97,060.80	64.59
合计	563,721.00	100.00	346,087.00	100.00	150,260.80	100.00

2、截至2022年末主要的有息负债情况

2022年末，发行人前十大有息负债情况如下：

单位：万元，%

序号	债权人	债务类型	借款余额	借款利率	借款开始日	借款结束日	抵质押情况
1	22 嘉睦 01	私募债	80,000.00	3.95	2022/7/5	2027/7/5	保证人：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司
2	中国银行嘉兴经济开发区支行	保证借款	35,900.00	4.75	2021/12/31	2026/12/30	保证人：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司
3	杭州银行嘉兴分行	保证借款	20,000.00	4.60	2022/12/7	2023/6/6	保证人：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司
4	中国建设银行秀洲支行	保证借款	20,000.00	4.90	2022/11/17	2034/11/16	保证人：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司
5	中国银行股份有限公司嘉兴分行	保证借款	20,000.00	4.75	2020/7/27	2034/12/28	保证人：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司
6	恒丰银行嘉兴分行	保证借款	20,000.00	5.49	2021/7/30	2029/5/18	保证人：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司
7	兴业银行嘉兴分行	保证借款	19,000.00	4.90	2022/12/21	2023/12/20	保证人：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司
8	民生银行嘉兴分行	保证借款	18,400.00	5.50	2021/3/22	2035/12/22	保证人：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司
9	南京银行股份有限公司	保证借款	18,000.00	5.50	2021/1/4	2025/12/20	保证人：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司
10	中信银行嘉兴分行	保证借款	17,000.00	5.15	2022/6/24	2031/6/23	保证人：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司

3、发行人2022年末有息债务担保结构情况

截至2022年末，发行人有息债务担保结构情况如下：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	应付债券	长期借款	合计
抵押借款	1,197.00	-	-	-	1,197.00
保证借款	101,700.00	5,010.00	80,000.00	373,814.00	560,524.00
信用借款	2,000.00	-	-	-	2,000.00
合计	104,897.00	5,010.00	80,000.00	373,814.00	563,721.00

截至2022年末，发行人有息债务期限结构如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期债务	109,907.00	19.50
长期债务	453,814.00	80.50
合计	563,721.00	100.00

（二）债务偿还压力测算表

有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
有息负债当年偿付规模						
其中：银行借款偿还规模	10.99	5.20	4.27	5.03	11.14	11.76
公司债券偿还规模						8.00
企业债券偿还规模						
其他债务偿还规模						
本期债券偿付规模				1.20	1.20	3.60
小计	10.99	5.20	4.27	6.23	12.60	23.36

六、发行人对外担保情况

截至2022年末，发行人及合并范围子公司对外担保余额为1,950.00万元，占净资产的比例为0.35%。具体情况如下：

单位：万元

担保企业	被担保企业	担保余额	担保方式
嘉兴市嘉膳发展投资集团有限公司	嘉兴市秀洲区新膳田园综合体开发建设有限公司	650.00	保证
嘉兴市兴镇建设有限公司	嘉兴市潘家浜桑梓乡村旅游有限公司	1,000.00	保证
嘉兴市聚丰农业开发有限公司	嘉兴市新膳木业有限公司	300.00	保证
合计		1,950.00	

截至2022年末，发行人对外担保余额共计1,950.00万元，均为对嘉兴市秀洲区国有企业担保。嘉兴市秀洲区国有企业资信情况良好，不存在逾期且处于持续状态的情形，代偿风险低。

七、最近一年未受限资产情况

截至2022年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	1,371.45	借款抵押

合计	1,371.45	-
----	----------	---

八、发行人报告期内关联交易和关联方往来情况

（一）关联方关系

1、发行人控股股东及实际控制人

截至本募集说明书签署日，嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司持有发行人100%股权，为发行人控股股东；嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会持有嘉秀集团100%股权，为发行人实际控制人。

2、持有发行人5%股份以上的股东

上述股东情况具体参见本募集说明书“第五条 三、发行人股东情况”。

3、发行人子公司情况

具体参见本募集说明书“第五条 四、发行人重要权益投资情况”。

4、发行人的其他参股、联营、合营企业情况

具体参见本募集说明书“第五条 四、发行人重要权益投资情况”。

5、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	受同一股东控制
嘉兴市秀洲区新塍古镇开发有限公司	受同一股东控制
嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	受同一股东控制
嘉兴市秀洲区全域土地开发建设有限公司	受同一股东控制
嘉兴市秀清水务建设有限公司	受同一股东控制
嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	受同一股东控制
嘉兴市新塍镇木业有限公司	受同一股东控制
嘉兴市秀洲区资产管理集团有限公司	受同一股东控制
嘉兴市秀洲区交通建设投资有限责任公司	受同一股东控制
嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	受同一股东控制
嘉兴市梅里新市镇建设有限公司	受同一股东控制

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
嘉兴市秀洲区新塍文化旅游有限公司	受同一股东控制
嘉兴市秀禾农业开发有限公司	受同一股东控制
嘉兴秀广数字产业发展有限公司	受同一股东控制

6、董事、监事和高级管理人员情况

发行人董事、监事和高级管理人员具体参见本募集说明书“第五条六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”。

(二) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
嘉兴秀广数字产业发展有限公司	停车场改造款	110.60	0.00	0.00

(三) 关联方应收应付款项

最近三年末，发行人关联方应收项目明细如下：

单位：万元

项目名称	关联方名称	2022 年末 金额	2021 年末 金额	2020 年末 金额
其他应收款	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司		0.00	73,515.83
其他应收款	嘉兴市秀洲区新塍古镇开发有限公司		35,365.95	82,177.66
其他应收款	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	13,626.00	183.47	14,714.97
其他应收款	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	6,116.24	6,116.24	6,116.24
其他应收款	嘉兴市新塍镇木业有限公司		2,900.00	2,720.00
其他应收款	嘉兴市梅里新市镇建设有限公司	1,400.00	2,100.00	2,800.00
其他应收款	嘉兴市秀清水务建设有限公司		2,773.05	0.00
其他应收款	嘉兴市秀洲区新塍文化旅游有限公司	550.00	500.00	300.00
	合计	21,692.24	49,938.71	182,344.70

最近三年末，发行人关联方应付项目明细如下：

单位：万元

项目名称	关联方名称	2022 年末 金额	2021 年末 金额	2020 年末 金额
------	-------	---------------	---------------	---------------

其他应付款	嘉兴市秀洲区全域土地开发建设有限公司	44,649.40	49,489.40	42,446.39
其他应付款	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	116,114.95	141,306.95	71,741.95
其他应付款	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	0.00	26,089.59	108,916.44
其他应付款	嘉兴市秀清水务建设有限公司	0.00	31,576.41	55,219.68
其他应付款	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	10,420.20	10,420.20	10,420.20
其他应付款	嘉兴市新塍镇木业有限公司	0.00	8,270.80	8,790.80
其他应付款	嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司	305.00	0.00	122,783.17
其他应付款	嘉兴市秀洲区资产投资管理有限公司	4,108.95	4,108.95	4,108.95
其他应付款	嘉兴市秀洲区交通建设投资有限责任公司	4,059.60	4,059.60	4,059.60
其他应付款	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	0.00	3,350.00	0.00
其他应付款	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	4,504.64	4,500.00	0.00
其他应付款	嘉兴市秀禾农业开发有限公司	0.00	6.82	0.00
合计		184,162.74	283,178.72	428,487.18

(四) 关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 已经履行 完毕
嘉兴市聚丰农业开 发有限公司	嘉兴市新塍木业有 限公司	300.00	2022/8/11	2023/8/10	否
合计		300.00			

九、发行人报告期内资产重大变化情况

最近三年，发行人资产重大变化主要系发行人正处于平台构建阶段，于2020年开始陆续收到无偿股权划转，具体情况如下：

序号	发生时间	子公司名称	股权	变化方式	对手方
1	2020年	嘉兴市蓬莱发展投资集团有限 公司	100%	无偿划入	嘉秀集团
2	2020年	嘉兴市兴园投资有限公司	100%	无偿划入	蓬莱发展
3	2020年	嘉兴市蓬莱建设有限公司	100%	无偿划入	蓬莱发展
4	2020年	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	49%	无偿划入	秀宏建设
5	2021年	嘉兴市兴镇建设有限公司	100%	无偿划入	嘉秀集团
6	2021年	嘉兴市秀洲区富兴建设开发有 限公司	100%	无偿划入	嘉兴市秀洲区新塍 镇政务服务中心

2020 年末至 2022 年末，发行人总资产增长 40.35%，所有者权益增长 50.30%，营业总收入增长 69.33%，资产负债率由 62.16%降至 59.48%。上述股权划转显著增加了发行人的总资产及收入规模，增强了发行人的资本实力及偿债能力，对本期债券发行不构成不良影响。

第七条 信用情况

一、信用评级情况

（一）信用级别

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”）给予本期债券发行人主体信用评级为AA，本期债券信用评级为AA+。

（二）基本观点

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定本期债券的信用评级为AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

上述等级的评定是考虑到公司是嘉兴市秀洲区（以下简称“秀洲区”）重要的基础设施建设投融资主体，外部环境较好，业务在区域内具有垄断性且持续性较好，获得的外部支持力度较大，以及第三方担保有效提升了本期债券安全性；同时上海新世纪也关注到，公司资产流动性较弱，有息债务规模较大，并且面临较大的或有负债风险。

（三）主要优势/机遇

1、外部环境良好。嘉兴市地处上海、环太湖、杭州湾三大经济圈交汇点，区位优势显著。秀洲区为嘉兴市主城区之一。伴随长三角区域一体化、沪嘉杭一体化及全面接轨上海示范区的建设推进，嘉兴市及秀洲区面临较好发展机遇。

2、业务地位突出。嘉睦集团为嘉兴市秀洲区西部的重要开发建设主体，主业在区域内地位突出。

3、担保增信。由嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（四）主要风险/关注

1、投融资压力较大。嘉滕集团土地整理及基础设施建设业务沉淀资金较多，且后续仍有较大资金需求，公司面临投融资压力。

2、资产流动性不佳。嘉滕集团资产中存货及应收往来款占比高，相关资产周转与资金回收速度缓慢，公司整体资产流动性不佳。

3、盈利能力薄弱。嘉滕集团综合毛利率水平不高，盈利对政府补贴存在一定依赖。

4、刚性债务增长较快。伴随主业规模扩张，嘉滕集团债务负担逐步累积，其中刚性债务规模及占比上升较快，存在一定偿债压力。

（五）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪的业务操作规范，在本次企业债存续期（本次企业债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6月30日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及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，上海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。

（六）发行历史主体评级情况

发布时间	信用评级	评级展望	评级机构
2021/12/6	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2022/6/16	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2023/5/26	AA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

二、其他资信情况

（一）发行人金融机构授信情况

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强，这也为偿还本期债券本息提供了支持。

截至2022年末，发行人授信额度889,697.00万元，其中已使用额度517,947.00万元，未使用额度371,750.00万元。具体情况如下：

单位：万元

金融机构	授信额度	已用额度	剩余额度
恒丰银行股份有限公司	8,000.00	8,000.00	0.00
南京银行股份有限公司	7,000.00	7,000.00	0.00
兴业银行股份有限公司	19,000.00	19,000.00	0.00
杭州银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00	0.00
宁波银行股份有限公司	8,000.00	8,000.00	0.00
中国光大银行股份有限公司	10,000.00	10,000.00	0.00
银团贷款	40,000.00	40,000.00	0.00
中信银行股份有限公司	25,000.00	22,500.00	2,500.00
宁波银行股份有限公司	9,000.00	9,000.00	0.00
华夏银行股份有限公司	5,000.00	5,000.00	0.00
宁波银行股份有限公司	9,000.00	9,000.00	0.00
中国农业发展银行	175,000.00	5,600.00	169,400.00
北京银行股份有限公司	1,000.00	1,000.00	0.00
南京银行股份有限公司	1,000.00	1,000.00	0.00
宁波银行股份有限公司	8,000.00	8,000.00	0.00
华夏银行股份有限公司	2,000.00	2,000.00	0.00
中信银行股份有限公司	36,500.00	26,900.00	9,600.00
中国银行股份有限公司	75,000.00	35,900.00	39,100.00
中国农业发展银行	46,000.00	23,000.00	23,000.00

杭州银行股份有限公司	40,000.00	7,000.00	33,000.00
宁波银行股份有限公司	8,000.00	8,000.00	0.00
浙江禾城农村商业银行股份有限公司	1,197.00	1,197.00	0.00
恒丰银行股份有限公司	37,000.00	36,000.00	1,000.00
南京银行股份有限公司	21,000.00	21,000.00	0.00
中国民生银行股份有限公司	88,000.00	49,850.00	38,150.00
杭州银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00	0.00
银团贷款	120,000.00	64,000.00	56,000.00
嘉兴银行股份有限公司	50,000.00	50,000.00	0.00
合计	889,697.00	517,947.00	371,750.00

（二）发行人债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人合并范围内存续期债券明细如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	发行规模	债券期限	债券余额	票面利率	类别	偿还情况	是否公开发行
22 嘉滕 01	2022-7-5	8	5	8	3.95	私募债	存续中	否

（三）发行人信用记录

根据人民银行征信系统出具的《企业信用信息报告》，发行人近三年不存在债务违规违约情况。

第八条 偿债保障措施

发行人是本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于发行人自身收益。针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为保证本期债券的还本付息，发行人还制定了详尽的偿债计划和偿债保障措施。

一、保证担保情况

为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司将主动承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

本文中担保人的财务数据均来源于中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的众环审字（2022）1110082号、众环审字（2023）1100111号标准无保留意见的审计报告。投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应当同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

（一）担保人基本情况

名称：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司

住所：浙江省嘉兴市秀洲区东升西路1250号秀宏大楼902室

成立日期：2010年01月13日

法定代表人：魏国俊

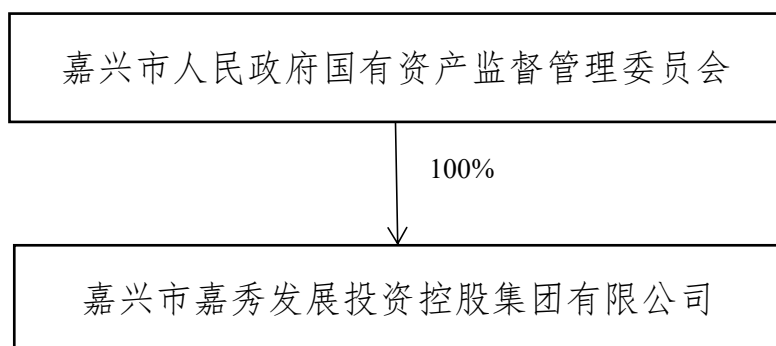
注册资本：100,000.00万元

经营范围：对授权经营的国有资产进行资本运作、经营管理；基础设施投资、开发、建设，土地整理，河道疏浚，城乡供水管网建设，企业管

理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2022 年 12 月 31 日，嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司（以下简称“担保人”）资产总计 975.61 亿元，负债合计 605.21 亿元，所有者权益合计 370.40 亿元，资产负债率为 62.03%。2022 年度，嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司实现营业收入 40.09 亿元，实现净利润 5.24 亿元。

截至本募集说明书签署之日，担保人嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司股权结构如下所示：



截至本募集说明书签署之日，担保人嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司控股股东及实际控制人均为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）担保人业务情况

担保人系嘉兴市下属的重要开发建设主体和国有资产运营实体，主要对授权经营的国有资产进行资本运作、经营管理，担负着嘉兴市西北部土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的重要任务。近年来，随着嘉兴市西北部经济的快速发展，担保人力图拓展业务范围，着力打造成为国有资产开发、建设和管理的综合性平台。

担保人主要业务为土地整理、基础设施建设、贸易、安置房、租赁及其他业务，具体情况如下：

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司 2022 年度各业务板块收入情况

单位：万元、%

业务板块	2022 年度		
	营业收入	毛利率	收入占比
基础设施建设	92,569.91	11.62	23.09
土地整理	79,804.23	10.27	19.91
安置房	67,703.45	16.68	16.89
租赁	17,699.67	65.52	4.41
贸易	112,761.11	0.64	28.13
景区门票等	1,657.61	63.4	0.41
农产品及机械销售	9,970.81	15.2	2.49
农民画制作	188.78	31.98	0.05
蚕种销售	21.00	5.6	0.01
餐厨垃圾	7,715.06	44.72	1.92
保洁	3,800.76	2.64	0.95
垃圾清运	821.45	4.04	0.2
渔业	70.10	40.83	0.02
公墓	1,500.92	53.38	0.37
人力资源服务	882.05	28.04	0.22
其他	3,741.76	2.53	0.93
合计	400,908.67	12.46	100.00

1、土地整理业务

担保人土地整理业务经营主体主要包括嘉秀集团本部（原秀洲新市镇及其子公司）、闻川城投及其子公司。嘉秀集团本部通常是针对单个项目，由秀洲区人民政府、受托方（即负责具体项目实施的子公司）及本部公司签订《土地整理项目委托管理协议》，明确项目预计总投资和委托管理费收入（一般为预计总投资的 15%）。

闻川城投与秀洲区政府签订的《合作开发土地协议》，由秀洲区政府将区域内部分地块委托公司进行一级土地开发，闻川城投负责秀洲区区域内所开发土地的征用、拆迁、补偿及人员安置、前期“三通一平”、道路和绿化建设等土地开发整理工作。土地整理所需的资金由闻川城投负责筹资。土地一级开发完成且全部工程验收合格后，根据每年的土地出让和划拨计

划安排，委托国土部门以招拍挂方式出让或行政划拨土地使用权。闻川城投根据每年的土地出让情况与政府结算确认土地整理收入。

2、基础设施代建业务

担保人基础设施建设业务以委托代建模式为主，但具体协议签订形式、签订方及收入确认标准视担保人子公司不同而有所差异。该部分业务主要由担保人本部及其子公司闻川城投、梅里投资和秀宏集团负责运营。

3、贸易业务

担保人贸易业务经营主体主要包括秀宏集团下属子公司、闻川城投下属子公司。秀宏集团贸易产品主要为大宗商品、家用电器、电子产品、乙二醇和金属材料等。闻川城投贸易产品主要为纺织品原料、鱼产品和煤炭。

4、安置房业务

担保人安置房业务经营主体主要包括嘉秀集团本部（原秀洲新市镇及其子公司）、闻川城投及其子公司、梅里集团及其子公司。嘉秀集团本部的安置房业务模式包括委托代建和自营两种模式。闻川城投及其子公司的安置房业务模式主要为自营模式。梅里投资主要为与嘉兴现代物流园投资发展有限公司签订房屋采购合同的模式，合同约定采购的单价及交付方式。

5、租赁业务

担保人租赁业务主要为物业租赁，受益于秀宏集团、梅里投资等子公司的并入，担保人可租赁资产大幅增加，租赁业务收入同比大幅增长。

（三）担保人财务情况

1、主要财务数据

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司 2022 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年末/度
总资产	9,756,119.44
总负债	6,052,061.93

项目	2022 年末/度
所有者权益	3,704,057.51
资产负债率	62.03%
营业收入	400,908.67
利润总额	52,481.51
净利润	52,394.92
经营活动产生的现金流量净额	-899,134.97
投资活动产生的现金流量净额	-432,968.08
筹资活动产生的现金流量净额	1,224,567.52
现金及现金等价物净增加额	-107,805.46

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司 2022 年度主要财务指标

单位：%

项目	2022 年末/度
流动比率	4.89
速动比率	1.81
资产负债率	62.03
应收账款周转率	0.99
存货周转率	0.08
总资产周转率	0.05
净资产收益率	2.00
EBITDA 利息倍数	0.36

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 7、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
- 8、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

2、主要资产情况

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司 2022 年末主要资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末	占比
货币资金	2,972,645,610.53	3.05
应收票据	347,246,736.73	0.36

应收账款	4,624,327,251.86	4.74
预付款项	1,111,769,122.19	1.14
其他应收款	21,518,133,755.44	22.06
存货	52,016,208,327.94	53.32
其他流动资产	119,966,301.30	0.12
流动资产合计	82,710,297,105.99	84.78
长期应收款	19,100,000.00	0.02
长期股权投资	1,907,303,455.52	1.95
其他权益工具投资	862,100,148.03	0.88
投资性房地产	3,235,751,300.00	3.32
固定资产	1,565,578,431.69	1.60
在建工程	4,374,500,354.09	4.48
无形资产	1,803,823,731.98	1.85
商誉	21,017,070.80	0.02
长期待摊费用	68,061.92	-
递延所得税资产	13,594,611.08	0.01
其他非流动资产	1,048,060,090.74	1.07
非流动资产合计	14,850,897,255.85	15.22
资产总计	97,561,194,361.84	100.00

截至 2022 年 12 月 31 日，担保人主要资产为其他应收款与存货。其中，其他应收款主要为与政府部门、国有企业间的往来款；存货主要是代建项目、土地平整项目、安置房项目成本。

3、担保人发行债券情况

截至 2022 年末，担保人累计公开发发行债券余额为 89.00 亿元，具体情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	发行人	证券简称	证券类别	发行方式	起息日期	发行期限	票面利率	截至 22 年末余额	发行额度
1	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	23 嘉秀发展 SCP003	超短期融资债券	公募	2023/3/21	0.66	2.62	5.60	5.60
2	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	23 嘉秀发展 SCP002	超短期融资债券	公募	2023/2/3	0.74	2.87	5.00	5.00
3	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	23 嘉秀发展 SCP001	超短期融资债券	公募	2023/1/12	0.71	3.10	5.00	5.00
4	嘉兴市嘉秀发展投资	22 嘉秀发	超短期	公募	2022/12/7	0.74	2.84	4.40	4.40

	控股集团有限公司	展 SCP003	融资债券						
5	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀发展 MTN002	一般中期票据	公募	2022/10/18	3.00	2.90	5.00	5.00
6	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀发展 MTN001	一般中期票据	公募	2022/6/10	5.00	3.24	8.50	8.50
7	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀债 01	一般企业债	公募	2022/3/22	7.00	3.78	8.00	8.00
8	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀发展 SCP002	超短期融资债券	公募	2022/3/22	0.74	2.35	-	4.20
9	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀发展 SCP001	超短期融资债券	公募	2022/1/24	0.74	2.78	-	5.00
10	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀发展 SCP002	超短期融资债券	公募	2021/12/3	0.58	2.68	-	8.00
11	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀发展 MTN003	一般中期票据	公募	2021/8/25	5.00	4.00	5.00	5.00
12	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀发展 MTN002	一般中期票据	公募	2021/7/5	5.00	3.80	6.00	6.00
13	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀债 01	一般企业债	公募	2021/6/15	7.00	4.90	12.00	12.00
14	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀发展 MTN001	一般中期票据	公募	2021/4/23	5.00	4.00	5.50	5.50
15	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀发展 SCP001	超短期融资债券	公募	2021/3/17	0.49	3.40	-	5.00
16	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	20 嘉秀发展 MTN001	一般中期票据	公募	2020/12/16	5.00	4.49	5.00	5.00
17	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	20 嘉秀债 01	一般企业债	公募	2020/12/11	7.00	5.00	5.00	5.00
18	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	20 嘉秀发展 SCP003	超短期融资债券	公募	2020/11/12	0.74	2.65	-	5.00
19	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	20 嘉秀发展 SCP001	超短期融资债券	公募	2020/3/26	0.74	2.57	-	5.00
20	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	17 嘉兴秀洲债	一般企业债	公募	2017/9/25	7.00	5.60	4.00	10.00
21	嘉兴市闻川城市发展集团有限公司	20 闻川城投债	一般企业债	公募	2020/8/14	7.00	5.40	5.00	5.00
合计								89.00	127.20

截至募集说明书出具之日，担保人已发行未兑付债券情况如下所示：

单位：亿元、%、年

发行人	证券简称	证券类别	发行方式	起息日期	发行期限	票面利率	当前余额	发行规模
嘉兴市嘉秀发展投资控股集	23 嘉秀 03	私募债	私募	2023/4/12	3.00	3.88	4.00	4.00

团有限公司									
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	23 嘉秀发展 SCP003	超短期融资债券	公募	2023/3/21	0.66	2.62	5.60	5.60	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	23 嘉秀发展 SCP002	超短期融资债券	公募	2023/2/3	0.74	2.87	5.00	5.00	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	23 嘉秀发展 SCP001	超短期融资债券	公募	2023/1/12	0.71	3.10	5.00	5.00	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	23 嘉秀 01	私募债	私募	2023/1/3	3.00	4.89	5.00	5.00	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀发展 SCP003	超短期融资债券	公募	2022/12/7	0.74	2.84	4.40	4.40	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀发展 MTN002	一般中期票据	公募	2022/10/18	3.00	2.90	5.00	5.00	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀发展 PPN001	定向工具	私募	2022/9/21	3.00	3.16	4.70	4.70	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀 03	私募债	私募	2022/9/19	5.00	3.60	1.00	1.00	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀 02	私募债	私募	2022/9/19	3.00	3.05	5.00	5.00	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀发展 MTN001	一般中期票据	公募	2022/6/10	5.00	3.24	8.50	8.50	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	22 嘉秀债 01	一般企业债	公募	2022/3/22	7.00	3.78	8.00	8.00	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀发展 MTN003	一般中期票据	公募	2021/8/25	5.00	4.00	5.00	5.00	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀发展 PPN002	定向工具	私募	2021/7/15	5.00	3.95	7.00	7.00	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀发展 MTN002	一般中期票据	公募	2021/7/5	5.00	3.80	6.00	6.00	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀债 01	一般企业债	公募	2021/6/15	7.00	4.90	12.00	12.00	
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀发展 PPN001	定向工具	私募	2021/4/29	5.00	4.30	6.00	6.00	
嘉兴市嘉秀发	21 嘉秀发	一般中期票	公募	2021/4/23	5.00	4.00	5.50	5.50	

展投资控股集团有限公司	展 MTN001	据						
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	21 嘉秀 01	私募债	私募	2021/1/26	5.00	4.68	3.40	3.40
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	20 嘉秀发 展 MTN001	一般中期票 据	公募	2020/12/16	5.00	4.49	5.00	5.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	20 嘉秀债 01	一般企业债	公募	2020/12/11	7.00	5.00	5.00	5.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	17 嘉兴秀 洲债	一般企业债	公募	2017/9/25	7.00	5.60	4.00	10.00
嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	23 秀宏建 设 PPN001	定向工具	私募	2023/3/17	5.00	4.56	5.90	5.90
嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	23 秀宏 01	私募债	私募	2023/2/28	5.00	4.79	10.00	10.00
嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	22 秀宏 02	私募债	私募	2022/9/13	5.00	3.60	10.00	10.00
嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	22 秀宏建 设 PPN001	定向工具	私募	2022/6/24	5.00	4.07	5.00	5.00
嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	22 秀宏 01	私募债	私募	2022/1/24	5.00	3.76	5.00	5.00
嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	21 秀宏 01	私募债	私募	2021/8/24	5.00	3.95	5.00	5.00
嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	21 秀宏建 设 PPN001	定向工具	私募	2021/4/29	5.00	4.70	5.00	5.00
嘉兴市麟湖控股集团有限公司	23 麟湖 01	私募债	私募	2023/4/6	3.00	4.20	5.00	5.00
嘉兴市麟湖控股集团有限公司	22 麟湖 01	私募债	私募	2022/12/5	3.00	3.98	5.00	5.00
嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	22 嘉梅 01	私募债	私募	2022/8/3	5.00	3.20	5.00	5.00
嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	22 梅里投 资 PPN001	定向工具	私募	2022/3/24	5.00	3.78	5.00	5.00
嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	23 梅里投 资 PPN001	定向工具	私募	2023/1/13	0.67	4.80	5.00	5.00

嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司	22 嘉滕01	私募债	私募	2022/7/5	5.00	3.95	8.00	8.00
嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司	23 闻川城投 PPN001	定向工具	私募	2023/3/22	3.00	4.52	8.00	8.00
嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司	23 闻川01	私募债	私募	2023/1/18	3.00	5.20	6.00	6.00
嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司	22 闻川02	私募债	私募	2022/12/14	5.00	4.60	8.00	8.00
嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司	22 闻川01	私募债	私募	2022/1/7	5.00	3.82	9.00	9.00
嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司	21 闻川城投 PPN001	定向工具	私募	2021/8/20	3.00	3.95	5.00	5.00
嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司	20 闻川城投债	一般企业债	公募	2020/8/14	7.00	5.40	5.00	5.00
嘉兴市盛洪发展投资集团有限公司	23 盛洪01	私募债	私募	2023/3/22	5.00	4.45	8.00	8.00
嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	23 嘉梅01	私募债	私募	2023/6/14	5.00	3.71	5.00	5.00
合计							253.00	259.00

截至本募集说明书出具之日，担保人合并范围内不存在已获批未发行的企业债券。

截至 2022 年 12 月 31 日，担保人合并范围内已发行的企业债券项目情况如下：

单位：亿元

债券简称	募集资金总额	募投项目性质	已累计使用募集资金总额	项目收入回款情况
17 嘉兴秀洲债	10.00	安置房项目	10.00	项目均已完工，均正常取得经营收益。
20 嘉秀债 01	5.00	产业园及安置房项目	5.00	项目均尚未运营产生收益
21 嘉秀债 01	12.00		12.00	
22 嘉秀债 01	8.00		6.31	
20 闻川城投债	5.00	安置房项目	5.00	项目均已完工，已正常取得经营收益。
合计	40.00		38.31	

4、担保人资产受限情况

截至 2022 年 12 月 31 日，担保人所有权或使用权受限制的资产 352,999.77 万元，占合并总资产的 3.62%，资产受限原因系借款融资担保需要。具体明细如下：

单位:万元

项目	2022 年末账面价值	受限原因
货币资金	20,135.10	存单质押
存货	4,276.46	借款抵押
投资性房地产	243,341.12	借款抵押
固定资产	82,313.12	借款抵押
无形资产	2,933.97	借款抵押
合计	352,999.77	

5、担保人对外担保情况

截至 2022 年末，嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司累计对外担保余额为 39.24 亿元，占其合并报表净资产的比例为 10.59%，具体明细如下：

单位：万元

担保人	被担保人	担保方式	担保余额
嘉兴市兴镇建设有限公司、嘉兴市秀洲区富兴建设开发有限公司	嘉兴市潘家浜桑梓乡村旅游有限公司	保证担保	1,000.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	保证担保	4,800.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	保证担保	8,950.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	保证担保	15,000.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	保证担保	11,500.00
嘉兴市嘉秀发展投资集团有限公司	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	保证担保	18000
嘉兴市嘉秀发展投资集团有限公司	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发有限公司	保证担保	650

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市麟湖文化旅游有限公司	保证担保	19,900.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市麟湖文化旅游有限公司	保证担保	13,900.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市麟湖文化旅游有限公司	保证担保	15,000.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市麟湖文化旅游有限公司	保证担保	20,000.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市梅溪开发建设有限公司	保证担保	41,477.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴现代物流园投资发展有限公司	保证担保	6,000.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市洪合镇村镇建设开发有限公司	保证担保	3,000.00
嘉兴毛衫城投资开发有限公司	嘉兴市洪运新农村投资建设开发有限公司	保证担保	5,000.00
嘉兴毛衫城投资开发有限公司	嘉兴市洪运新农村投资建设开发有限公司	保证担保	28,500.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市洪运新农村投资建设开发有限公司	保证担保	20,000.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市洪运新农村投资建设开发有限公司	保证担保	3,500.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司	保证担保	20,000.00
嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司	嘉兴市洪运新农村投资建设开发有限公司	保证担保	10,000.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司	保证担保	10,000.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市虹源供水有限公司	保证担保	8,000.00
嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司/嘉兴市新港污水处理有限公司	嘉兴市虹源供水有限公司	保证担保	2,400.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市莲泗荡新市镇建设投资开发有限公司	保证担保	5,000.00
嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司/嘉兴市新港污水处理有限公司	嘉兴市闻源水务投资集团有限公司	保证担保	4,200.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资集团有限公司	保证担保	13,900.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资集团有限公司	保证担保	2,500.00

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资集团有限公司	保证担保	786.42
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资集团有限公司	保证担保	3,407.83
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资集团有限公司	保证担保	18,000.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资集团有限公司	保证担保	2,892.00
嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资集团有限公司	保证担保	3,000.00
嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资集团有限公司	保证担保	2,000.00
嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资集团有限公司	保证担保	10,000.00
嘉兴市闻川城市投资发展集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资集团有限公司	保证担保	20,000.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴闻创能源科技有限公司	保证担保	3,000.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市秀源水务投资集团有限公司	保证担保	1,600.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市秀源水务投资集团有限公司	保证担保	10,000.00
嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	嘉兴市秀源再生资源利用有限公司	保证担保	5,500.00
合计			392,363.25

截至 2022 年末，嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司未对其他企业公开发行债券提供担保。

截至 2022 年末，嘉秀集团对发行人及其子公司的累计担保余额为 55.95 亿元，占其合并报表净资产的比例为 15.10%。

（四）担保人资信情况

担保人资信状况优良，经营管理规范、财务状况正常，保持着良好的信用等级，最近一年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未偿还的债务。担保人与多家金融机构建立了长期、稳定的合作关系，融资渠道较为畅通。

截至 2022 年末，嘉秀集团获得银行授信总额为 519.92 亿元，其中已使用授信额度 324.71 亿元，剩余授信额度 195.21 亿元。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 6 月 29 日出具的《嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》（新世纪企评[2022]100590），嘉秀集团长期主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

总体来看，嘉秀集团实力雄厚，有充足能力为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（五）担保函主要内容

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司为本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司已为本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

保证方式：全额无条件不可撤销连带责任保证。

保证责任的承担：在本担保函项下本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，债权代理人有权代理未获偿付的债券持有人要求担保人履行保证义务。

保证范围：担保人保证的范围包括债券本金，以及与本期债券有关的所有应付利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依据法律规定应由担保人支付的费用。

保证期间：担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期间及债券到期之日起二年。未获偿付的债券持有人、债权代理人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或者在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满

前向担保人追偿的，担保人免除保证责任。

（六）担保的规范性

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的行为已经履行规范及合法的决策程序，且不存在债券互相担保和连环担保的情况。

二、发行人自身偿付能力

2020-2022年，公司营业收入分别为32,851.63万元、36,827.16万元和55,627.94万元，近三年归属于母公司所有者的净利润分别为7,899.48万元、8,738.07万元和10,875.13万元，三年平均可分配利润为9,170.89万元，足以支付本期债券一年的利息。发行人经营状况良好，盈利能力较强，具备较强的偿债能力。

通过发行本期债券有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模，扩大盈利能力。长远来看，随着本期债券募集资金投资项目效益的产生，公司规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人较强的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保证。

三、本期债券募集资金投资项目所产生的收入是债券本息按时偿付的根本保障

本期债券募集资金拟用于秀湖新城横埭安置房项目、秀湖新城新盛水岸三期安置房项目、秀湖新城观音桥安置房项目的投资、建设，该募投资项目稳定的效益将在未来几年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一。连续的资本金回笼为本期债券按时偿付提供坚实基础，为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

四、其他偿债保障措施

（一）严密的偿债计划是本期债券偿付的牢固基础

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、

足额偿付制定了相应工作计划，主要涉及偿债计划的财务安排，具体如下：

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流入。

（二）合理的人员及制度安排为本期债券偿付提供了持续的动态保障

1、人员安排

发行人将安排专门部门与人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2、聘请债权代理人

为了维护全体债权人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请财通证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理中国法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。

3、聘请监管银行

发行人聘请温州银行股份有限公司杭州分行、宁波慈溪农村商业银行股份有限公司营业部、华夏银行股份有限公司嘉兴分行、嘉兴银行股份有限公司秀洲支行、浙江禾城农村商业银行股份有限公司新塍支行、浙江嘉善农村商业银行股份有限公司、浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司嘉兴分行为监管银行并签署监管协议，以加强债券存续期内的监管力度。监管账户内的资金应当严格按照中国证监会注册的

用途、《募集说明书》的要求使用，不得擅自变更资金用途。如发行人确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规规定及募集说明书中约定的程序后，方可变更募集资金用途。发行人支取和使用监管账户的资金，应提前向监管银行发出加盖发行人预留印鉴的划款指令。监管银行由其授权经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定或者本协议约定的，监管银行应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，监管银行发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者本协议约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管银行有权拒绝执行，并于协议约定的时间内书面通知本期债券的主承销商和债权代理人。

4、债券持有人会议制度

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有《募集说明书》中约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；了解发行人与本期债券发行有关的重大事件；根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督发行人和债权代理人。

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

(1) 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

(2) 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

(3) 变更债券投资者保护措施及其执行安排；

(4) 变更募集说明书约定的募集资金用途；

(5) 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

(6) 拟修改债券持有人会议规则；

(7) 拟解聘、变更债券债权人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

(8) 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

1) 发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

2) 发行人预计无法按照法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

3) 发行人发生解散、进入破产程序，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

4) 发行人违反相关合同约定，可能对本期债券持有人利益产生不利影响，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

5) 募集资金使用专户、专项偿债账户或项目收入归集账户被采取查封、销户或冻结等强制措施，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

6) 发生其他可能对本期债券持有人利益产生重大不利影响的其它情形，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正。

(9) 发行人提出重大债务重组方案的；

(10) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）专项偿债基金账户的设置为本期债券的偿付提供了监管渠道

发行人已与温州银行股份有限公司杭州分行（以下简称“账户监管人”）签订《募集资金及偿债资金专户监管协议》，并开立募集资金及偿债资金监管专户。发行人应在本期债券发行首日前于监管银行开立独立于发行人日常经营账户的募集资金及偿债资金专户，专门用于本期债券募集资金与偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途，须独立于发行人其他账户，不得存放其他非募集款项。

发行人应在本期债券付息日5个交易日（T-5）前，将应付利息全额存入专户；在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等）5个交易日（T-5）前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入专户。

监管银行应按照本协议的规定对发行人划转、提取和使用募集资金、偿债资金进行监管。若发行人发生任何未按本协议或《募集说明书》规定使用募集资金或划转、提取和使用募集资金、偿债资金时，监管银行应予以拒绝，并立即通知债权代理人。发行人未按协议约定将款项及时、足额存入专户，监管银行应在约定期限后不超过2个工作日内进行催告，并同时书面通知债权代理人催告内容及收到的发行人反馈结果，以便债权代理人职责。发行人按照《募集说明书》及本协议的规定，合理使用募集资金，划转、提取募集资金、偿债资金时，在不违反银行的规章制度的情况下监管银行有义务及时配合发行人办理相关手续，不得无故拒绝或拖延。

（四）发行人持有大量可变现资产进一步降低了本期债券的偿付风险

发行人资信状况良好，注重对资产流动性的管理，现有资产具有较强的变现能力，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2022年末，发行人流动资产余额为1,112,705.38万元，其中，非受限流动资产为1,112,705.38万元。发行人可变现资产充足，为本期债券的本息偿付提供了重要的资金来源。

（五）发行人通畅的外部融资渠道和优良的资信为本期债券按期偿付提供有力支撑

发行人信用良好，在银行内部信用评级状况良好。作为县基础设施建设的实施主体，发行人积极加强与金融机构的合作，其良好的资信条件和强大的融资能力有力地支持了各项业务的持续发展，通过多渠道、全方位筹集资金，有力地保障了发行人快速发展的资金需求。畅通的外部融资渠道，良好的资信水平，将进一步提高发行人的偿债能力。即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以通过银行的资金拆借予以解决。

第九条 税项

本期债券持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的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做出的。如相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的规定执行。下列这些说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者若准备购买本期债券，且投资者属于按照法律、法规的规定需遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，公司不承担由此产生的任何责任。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 23 日《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起在全国范围内全面推开营]业税改征增值税试点，金融业营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》，金融业纳税人发生的金融商品转让（包括转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动）行为作为应税行为，应按照上述办法规定的税率及计税方式缴纳增值税。

二、所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

根据 2018 年 11 月 7 日发布的《关于境外机构投资境内债券市场企业

所得税增值税政策的通知》（财税【2018】108号），自2018年11月7日起至2021年11月6日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》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。但对本期债券在全国银行间债券市场、交易所市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税，我国目前还未有具体规定，公司无法预测国家是否或将于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用何种水平的税率。

四、声明

本募集说明书所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第十条 信息披露安排

发行人将根据《证券法》、《管理办法》、《信息披露管理办法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，及时、准确、充分、完整地披露公司信息，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益。

公司信息披露工作由公司董事会统一管理。财务管理部为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备监管要求的信息披露文件，并通过监管机构认可的网站或其他指定渠道披露相关信息。发行人已制定《嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司信息披露管理制度》，相应制度的主要内容如下：

一、总则

本制度适用以下人员和机构：

- (1) 公司董事和董事会；公司监事；
- (2) 公司高级管理人员；
- (3) 公司各部门、控股子公司的负责人；
- (4) 公司控股股东和持股 5%以上的大股东；
- (5) 其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

二、基本原则

(一) 职责

(1) 公司信息披露事务由公司董事会统一领导和管理。公司将指定公司信息披露事务负责人，负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

(2) 公司财务管理部是信息披露的监督、管理、登记、备案及披露的日常工作机构，指定专人负责公司信息管理的日常工作。

(3) 公司全体董事或具有同等职责的人员保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

(4) 公司及其他知情人在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

(二) 合规性

(1) 公司公开披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，资信评级机构、会计师事务所及资产评估机构应当具备相关监管部门认定的业务资格。

(2) 公司披露的信息应当在证券交易所网站及以证券交易所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。公司不以新闻发布或者答记者问等形式代替信息披露义务。

(3) 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者证券交易所认可的其他情形的，及时披露可能会损害公司利益或者误导投资者，且符合以下条件的，公司应向证券交易所申请暂缓披露，说明暂缓披露的理由和期限：

- 1、拟披露的信息未泄露；
- 2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3、债券交易未发生异常波动。

证券交易所同意的，公司可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限一般不超过两个月。

暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

(4) 公司有充分理由认为披露有关信息内容会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向证券交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经证券交易所同意，可不予披露。

(5) 公司可以自愿披露与投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

(6) 公司应当在规定期限内如实报告或回复证券交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复证券交易所问询的义务。

三、信息披露的程序

(一) 未公开信息的传递、审核、披露流程

企业未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

(1) 未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生影响等通报财务管理部。

(2) 财务管理部知悉重大事件后，根据相关法律法规及证券管理部门要求拟定临时公告，并提交内部审批程序。

(3) 重大事项公告经各部门审批后，由董事会授权总经理审核、批

准临时公告。完成临时公告审批程序后，由财务管理部办理后续公告事宜。

(4) 如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，企业将按照有关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

(二) 对外发布信息的申请、审核、发布流程

(1) 财务管理部制作信息披露文件；

(2) 公司法律顾问、办公室、财务管理部负责人对信息披露文件进行合规性审核；

(3) 总经理对信息披露文件进行审批；

(4) 财务管理部负责将信息披露文件报送相关金融机构审核并对外发布。

四、信息披露的内容

(一) 内容

公司进行信息披露的形式包括定期报告和临时报告。

(二) 定期报告

(1) 债券存续期间，公司披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

(2) 公司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。

定期报告应当至少记载以下内容：

1、公司概况；

2、公司经营情况、上半年财务会计状况或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；

3、已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、债券跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券兑付兑息情况、偿债保障措施执行情况、报告期内债券持有人会议召开情况等；

4、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制（如有）；

5、涉及公司的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；法律、行政法规、规章和证券交易所要求披露的其他事项。

（3）公司按时披露定期报告。因故无法按时披露的，应当提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

（三）临时报告披露安排

（1）债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及债券的重大市场传闻的，公司及时向证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括但不限于：

1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2) 发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

3) 发行人企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；

6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12) 发行人转移债券清偿义务；

13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

- 20) 涉及需要说明的市场传闻；
- 21) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(3) 公司和资信评级机构至少于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用评级报告。

(4) 公司在债权登记日前，披露付息或者本金兑换等有关事宜。

(5) 债券附利率调整条款的，公司在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

(6) 债券附赎回条款的，公司在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，公司在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

(7) 债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，公司及时披露债券回售情况及其影响。

(四) 本息兑付信息披露

发行人将在本期债券本息兑付日前 5 个交易日，通过监管部门制定网站公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、信息披露事务负责人具体职责及履职保障

(1) 公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

(2) 公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人

的工作。

(3) 公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

六、董事和董事会、监事和监事会及高级管理人员等的报告、审议和披露职责

(1) 公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

(2) 公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

(3) 公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

(4) 公司监事会对定期报告进行审核，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

(5) 公司高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

七、企业子公司的信息披露制度

(1) 公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促所

在子公司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与公司相关部门的联络工作。

(2) 公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

八、其他规定

(1) 公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系涉及到应披露信息的工作人员，负有保密义务。

(2) 公司董事会应采取必要的措施，在信息公开披露之前，将信息知情者控制在最小范围内。对能影响公司债券升跌的信息，在未公开披露前，公司部门与个人一律不得对外公开宣传。

(3) 当董事会得知，有关尚未披露的信息难以保密，或者已经泄密，或者公司债券价格已经明显发生异常波动时，公司应当立即将该信息予以披露。

(4) 公司各部门，各子公司发生本制度项下规定的应报告的事项而未报告的，造成公司信息披露不及时而出现重大错误或者疏漏，给公司或投资者造成损失的，公司将对相关的责任人给予行政及经济处分。

(5) 未经董事会批准，擅自在公开场合、新闻媒体披露的重大信息、经济指标等情况，公司董事会将视情节轻重对公司造成的损失和影响程度，追究有关当事人的直接责任。违反有关法规的按有关法律、法规处理。

(6) 公司聘请的顾问，中介机构工作人员，关联人等若擅自披露公司信息给公司造成损失的，公司保留追究其权利的权利。

(7) 公司对于信息披露实行责任追究制。信息提供者按信息采集者的要求提供信息，并保证所提供的信息真实性、完整性、及时性。信息采集者保证按规定利用信息，并不得擅自对外泄露。

(8) 由于有关人员的失职，导致信息披露违规，给公司造成严重影响或损失时，应对该责任人给予批评、警告，直至解除其职务的处分，并且可以向其提出适当的赔偿要求。

第十一条 投资人保护条款

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

一、投资者保护机制

（一）违约事件情形

以下事件发生时，债权代理人 and 债券持有人可以认为发行人违约：

1、发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

2、发行人预计无法按照法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

3、发行人发生解散、进入破产程序，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

4、发行人违反相关合同约定，可能对本期债券持有人利益产生不利影响，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

5、募集资金使用专户、专项偿债账户或项目收入归集账户被采取查封、销户或冻结等强制措施，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

6、发生其他可能对本期债券持有人利益产生重大不利影响的其他情形，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正。

（二）违约事件处理

1、违约发生时，债权代理人可以行使以下职权：

（1）向债券持有人公告临时债权代理事务报告。

(2) 如违约事件非经发行人告知的，债权代理人应在获悉后及时书面通知发行人及债券持有人，以便发行人做出书面确认和解释或采取必要的补救措施。

(3) 在知晓该情形发生之日起及时按照《债券持有人会议规则》的约定召集、召开债券持有人会议。

(4) 债权代理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人和/或担保人（如有）偿还本期债券本息。

(5) 如通过债券持有人会议的决议，债券持有人同意共同承担债权代理人所有因此而产生的法律、诉讼等费用，债权代理人可以在法律允许的范围内，以及根据债券持有人会议决议：

1) 提起诉前财产保全，申请对发行人或担保人（如有）采取财产保全措施；

2) 根据债券持有人会议的决定，代理债券持有人对发行人或担保人（如有）提起诉讼/仲裁；或在发行人进入重整、和解、重组或者破产的法律程序时，债权代理人根据债券持有人会议之决议依法代理债券持有人提起或参与上述程序。

(6) 及时报告中国证监会当地派出机构、发改委及相关证券交易所。

2、在本期债券的存续期内，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，应当采取相应偿债保障措施，包括但不限于：

(1) 不向股东分配利润；

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3) 调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

(4) 主要责任人不得调离；

(5) 暂缓新增债务或者为第三方提供担保。

3、在本期债券的存续期内，发行人出现本协议约定的违约的，应及时、持续做好信息披露工作并提出救济措施。

4、如发生本条所述违约，债权代理人有权代表全体债券持有人宣布发行人本期债券未偿还本息立即加速清偿、到期应付。

二、债券持有人会议规则主要内容

《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议按照国家发改委其他监管机构规定及会议规则约定的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（一）持有人会议召开的条件

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

1、变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

2、变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

3、变更债券投资者保护措施及其执行安排；

4、变更募集说明书约定的募集资金用途；

5、其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

6、拟修改债券持有人会议规则；

7、拟解聘、变更债券债权人或者变更债券债权代理协议的主要内容（包括但不限于债权代理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

8、发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

（1）发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

（2）发行人预计无法按照法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和/或本金，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

（3）发行人发生解散、进入破产程序，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

（4）发行人违反相关合同约定，可能对本期债券持有人利益产生不利影响，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

（5）募集资金使用专户、专项偿债账户或项目收入归集账户被采取查封、销户或冻结等强制措施，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正；

（6）发生其他可能对本期债券持有人利益产生重大不利影响的其他情形，且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正。

9、发行人提出重大债务重组方案的；

10、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）持有人会议的召开程序

1、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议债权代理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知债权代理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举1名代表作为联络人，协助债权代理人完成会议召集相关工作。

2、召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。债权代理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3、根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

4、召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关

安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

5、债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

6、召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

7、已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，债权人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合持有人会议规则的约定。

8、债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足持有人会议规则约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

9、因出席人数未达到持有人会议规则的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- (1) 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- (2) 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- (3) 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- (4) 本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

(三) 持有人会议的表决和决议

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

(1) 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

(2) 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

(3) 债券清偿义务承继方；

(4) 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现

场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生持有人会议规则第3.2.5条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（四）持有人会议的决议生效

1、债券持有人会议对下列属于持有人会议规则约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

（2）发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（3）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（4）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付

义务；

(5) 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

(6) 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第(1)至(5)项目的；

(7) 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

2、除持有人会议规则第4.3.1条约定的重大事项外，债券持有人会议对持有人会议规则第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

3、债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权债权人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议拟审议议案涉及授权债权人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，债权人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，债权人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5、债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由债权人负责载入会议记录。召集人应当在会议

通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6、债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第十二条 债权代理协议

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请财通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》。

本节仅列示了本期债券债权代理协议的主要内容，投资者在做出相关决策时，请查阅《债券债权代理协议》的全文。

一、债权代理人的聘任

在本期债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》（以下简称“《管理条例》”）等有关法律法规的规定，发行人兹聘请财通证券股份有限公司为本期债券的债权代理人，财通证券将根据相关法律法规、部门规章的规定、本协议的约定，作为本期债券全体债券持有人的债权代理人行使权利和履行义务。

债券持有人认购本期债券视作同意财通证券作为本期债券的债权代理人，且视作同意本协议项下的相关规定。

二、《债权代理协议》主要条款

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合债权代理人履行债权代理职责，积极提供债权代理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

3、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

4、发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

5、发行人及其履行信息披露职责的有关人员应当根据法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本协议及交易所其他规定履行信息披露义务，保证发行人及时、公平地披露信息，确保所披露的信息或者提交的文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带法律责任；无法保证或者对此存在异议的，应当在相关信息披露文件中单独发表意见并陈述理由。发行人及其履行信息披露职责的有关人员应确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。刊登的信息应在证监会或发改委指定网站披露。

6、发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

7、债券信息披露文件涉及审计、法律、资产评估、资信评级等事项的，应当由会计师事务所、律师事务所、资产评估机构和资信评级机构等审查验证，并出具书面意见。

8、发生债券停牌情形的，停牌期间，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

9、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时披露临时公告，并在2个交易日之内书面/邮件方式通知债权代理人，根据债权代

理人要求持续书面通知事件重大进展和结果：

- (1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 发行人变更财务报告审计机构、债券债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况发生变更，为债券提供担保的机构发生可能影响其代偿能力的重大事项或者债券信用评级发生变化；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高

级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(21) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(23) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、发改委、交易所要求的其他事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

10、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前或债权代理人合理要求的时限内取得本期债券持有人名册，并承担相应费用。

11、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

12、预计不能偿还债务时，发行人应当履行本协议第十条中约定的其他偿债保障措施，并按照债权人要求追加担保，因履行上述偿债保障措施或追加担保而发生的全部费用由发行人承担。

13、发行人出现本协议约定的违约情形时，应当按照本协议第十条中的约定对后续偿债措施作出安排，并及时通知债权代理人及债券持有人，说明事项的起因、目前的状态、可能产生的影响以及拟采取的应急救济措

施。债权代理人应召集债券持有人会议，并根据债券持有人会议决议，采取任何可行的法律救济方式维护债券持有人权益。后续偿债措施包括但不限于：

- (1) 追加担保人或担保物，并在限定时间内进行代偿处置；
- (2) 部分或全部偿付到期债券本息及履行时限；
- (3) 重组或破产的安排。

14、发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。本期债券设定增信措施的，发行人应当敦促担保人（如有）或担保物（如有）的所有权人，配合债权代理人了解、调查其资信状况、所有权状态等，必要时，债权代理人可要求其提供最近一年的年度审计财务报告、中期报告、征信报告或担保物权属证明文件等信息，并对担保人（如有）或担保物（如有）进行现场检查或重新评估。

15、持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

16、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行本协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

17、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

18、发行人应当在本期债券发行前开立募集资金账户，并在募集资金到位后一个月内与债权代理人以及存放募集资金的银行订立募集资金监管协议。协议签署前，发行人不得对募集资金专户（含偿债资金专户）内资

金进行任何划转、提取和使用的操作，亦不得设定任何权利限制。

19、 发行人应当按照法律法规及募集说明书的约定，准备偿债资金，发行人应当至少提前二十个工作日书面告知债权代理人债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，并接受债权代理人的监督，按时履约。

20、 发行人在债券信用风险管理工作中应履行以下职责：

(1) 制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

(2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

(4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

(5) 配合债权代理人及其他相关机构开展风险管理工作；

(6) 法律、行政法规、部门规章、证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

21、 发行人应当按照《公司债券信用类债券信息披露管理办法》的有关规定，在重大事项发生后2个交易日内以书面/邮件等方式告知债权代理人，接受并配合债权代理人对该重大事项进展情况的相关核查工作，按要求完成重大事项的披露义务。

22、 发行人应按照证券交易所制定的《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定，配合债权代理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

23、 发行人、增信机构应当按照交易所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向交易所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

24、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债权代理人的权利和义务

1、债权人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第三条第9款约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、担保人（如有）银行征信记录、募集资金与偿债资金流水；

（4）对发行人和担保人（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

3、债权人有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况，并检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债权人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过公告方式，向债券持有人披露债权代理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债权人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

6、出现本协议第三条第9款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当询问发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向债券持有人公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议召开情形的，应召集债券持有人会议。

7、债权代理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，债权代理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

8、债权代理人应当指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露情况。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。发行人未按规定及时披露重大事项或者债权代理人与发行人发生债权债务等利害关系的，债权代理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时债权代理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、债权代理人已采取或者拟采取的应对措施等。

9、发行人停牌期间未按照规定进行信息披露，或者发行人信用风险状况及程度不清的，债权代理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后2个月内出具并披露临时债权代理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

10、在债券存续期间监督发行人募集资金使用、偿债保障金提取以及

信息披露等募集说明书约定应履行义务的执行情况。

11、 债权人预计发行人不能偿还债务时，应当督促发行人履行本协议第十条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。同时，应将采取的措施告知债券持有人与债券登记托管机构。

12、 本期债券存续期内，债权人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

13、 发行人为本期债券设定担保的，债权人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

14、 发行人发生违约事项时，债权人应当督促发行人、担保人（如有）和其他具有偿付义务的机构或个人等落实相应的偿债措施，并接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。其中的破产（含重整）程序中，债权人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

15、 债权人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、 债权人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后5年。

17、 债券存续期间，债权人应当按照规定和约定履行下列债权代理职责，维护债券持有人的利益：

（1）持续关注 and 调查了解发行人和增信机构的经营状况、财务状况、

资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；

(2) 监督发行人债券募集资金的使用情况；

(3) 持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；

(4) 出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议；

(5) 发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务；

(6) 定期和不定期向市场公告债权代理事务报告；

(7) 勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

(8) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本协议、交易所其他规定、募集说明书以及债权代理协议规定或者约定的其他职责。

18、债权人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

19、债权人应当按照交易所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向交易所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

20、债权人应当按照证券交易所相关要求开展专项或全面风险排查，并将排查结果在规定时间内向交易所报告。

21、除上述各项外，债权人还应当履行以下职责：

(1) 债券持有人会议授权债权人履行的其他职责；

(2) 募集说明书约定由债权人履行的其他职责。

22、在本期债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

23、债权代理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（三）债权代理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

- （1）债权代理人未能持续履行本协议约定的债权代理人职责；
- （2）债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）债权代理人提出书面辞职；
- （4）债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形。

新的债券债权代理人，必须符合下列条件：

- （1）新任债权代理人符合中国证监会的有关规定；
- （2）新任债权代理人已经披露与发行人的利害关系；
- （3）新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

在债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。具体召集程序等事项，依照《债券持有人会议规则》执行。

2、债券持有人会议决议决定变更债权代理人或者解聘债权代理人的，自会议决议之日，新任债权代理人继承债权代理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债权代理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

4、债权代理人在本协议中的权利和义务，在新任债权代理人与发行

人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债权代理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（四）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

3、即使本协议有任何相反规定，如果债权代理人因以下事项而无法履行或迟延履行了其在本协议项下应履行的义务，债权代理人均不应就此承担责任：天灾；洪水；战争（无论已宣战或未宣战）；恐怖主义；暴动；叛乱；民众骚乱；罢工；停工；其它劳工行动；大范围内的停电或其它供给的停止；空难；技术故障；任何货币流转系统故障。

第十三条 律师事务所出具的法律意见

本期债券的发行人律师北京恒都（上海）律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

一、发行人为依法设立并合法存续的企业法人，具备债券发行主体资格。

二、发行人已经取得本期债券发行截止目前所需取得的各项批准和授权，上述已经取得的批准和授权合法有效。

三、发行人申请公开发行人本期债券，已满足《企业债券管理条例》《公司债券发行与交易管理办法》及《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》和证监会〔2023〕第45号公告等规定的实质条件。

四、发行人发行本期债券募集资金拟投资项目已经取得现阶段所必需的相关主管部门的批准/备案，已经取得中国证监会注册核准，募集资金用途符合国家产业政策，符合《证券法》等法律、法规、规范性文件的规定。

五、本次发行相关各方签署的协议、规则等所有的法律文件均合法有效。符合《民法典》、《证券法》等法律、法规和规范性文件之规定。

六、本期债券的发行已经信用评级机构信用评级，符合《证券法》、《债券管理条例》等法律、法规和规范性文件规定。

七、担保人是依法设立并有效存续的中国企业法人，其依法具备为本期债券提供担保的主体资格；所出具的《担保函》的形式及内容均合法有效。担保人的上述担保行为符合《民法典》及其他相关法律、行政法规的规定。

八、发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、法规和规范性文件要求的内容，在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

九、本期债券所涉及的各中介机构均合法设立、有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的资格，符合《证券法》《债券管理条例》等法律、法规和规范性文件规定。

十、发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺对发行文件不存在虚假记载、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。

综上所述，发行人律师认为，发行人具备了《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定的企业债券发行条件；发行人行为不存在违法违规。发行人《募集说明书》引用的本法律意见书的内容适当，不存在因上述原因可能引起的法律风险。

第十四条 其他应说明事项

一、上市安排

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

二、认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2023年第一期嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（二）本期债券通过主承销商设置的发行网点公开部分由中央国债登记公司托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网站（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。具体认购方法如下：

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

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

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

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

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

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

三、债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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

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

四、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。投资者承诺具有相应的风险识别和风险承受能力，自行承担相关风险；

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

（四）本期债券的受托管理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经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；

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

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

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

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

（七）对于本期债券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。

第十五条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司

住所：浙江省嘉兴市秀洲区兴镇路565号2幢301室

法定代表人：章何兵

联系人：陈诚

联系地址：浙江省嘉兴市秀洲区兴镇路565号2幢301室

联系电话：0573-83522680

传真：0573-83522680

邮政编码：314015

二、主承销商

（一）牵头主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼

法定代表人：章启诚

联系人：黄世波、陈伟、王琳

联系地址：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2005室

联系电话：0571-87821831

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

（二）联席主承销商：安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路119号安信金融大厦

法定代表人：黄炎勋

联系人：李姗、杨侃瑜、杨孝萌、潘岳

联系地址：北京市西城区阜成门北大街2号国投金融大厦11层

联系电话：010-83321290

传真：010-83321155

邮政编码：100032

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

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

负责人：戴文桂

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮政编码：200120

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

法定代表人：邱勇

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人：石文先

联系人：胡兵、李正连

联系地址：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

联系电话：027-86791215

传真：027-86791215

邮政编码：430000

六、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱恩荣

联系人：朱高波、凌辉

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮政编码：200001

七、发行人律师：北京恒都（上海）律师事务所

事务所负责人：张荣梅

住所：上海市浦东新区世纪大道88号金茂大厦4层

电话：021-61005935

传真：010-57600599

经办律师：崔锦秋、赵海峰

八、账户监管人

(一) 温州银行股份有限公司杭州分行

住所：浙江省杭州市上城区采荷街道东业路68号

负责人：潘复生

联系人：张磊

联系地址：浙江省杭州市上城区采荷街道东业路68号

联系电话：18857350746

邮政编码：310000

(二) 宁波慈溪农村商业银行股份有限公司营业部

住所：浙江省慈溪市浒山街道南城路25号、59号5-6层

负责人：任华年

联系人：潘泽溪

联系地址：浙江省慈溪市浒山街道南城路25号

联系电话：13216707079

邮政编码：315300

(三) 华夏银行股份有限公司嘉兴分行

住所：嘉兴市中环南路2638号福地广场1-3楼

负责人：张军

联系人：张一飞

联系地址：嘉兴市中环南路2638号福地广场1-3楼

联系电话：13857334281

邮政编码：314000

(四) 嘉兴银行股份有限公司秀洲支行

住所：嘉兴市中山西路331号、345号、349号、353号、357号

负责人：蔡怡

联系人：殷秀英

联系地址：嘉兴市中山西路331号、345号、349号、353号、357号

联系电话：13957335998

邮政编码：314000

（五）浙江禾城农村商业银行股份有限公司新塍支行

住所：嘉兴市秀洲区新塍镇新洛东路188号

负责人：何宏

联系人：费燕

联系地址：嘉兴市秀洲区新塍镇新洛东路188号

联系电话：0573-8340 1061

邮政编码：314015

（六）浙江嘉善农村商业银行股份有限公司

住所：浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道车站南路999号

负责人：蒋伟军

联系人：倪炯涛

联系地址：浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道车站南路999号

联系电话：13626739697

邮政编码：314100

（七）浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司

住所：浙江省绍兴市柯桥区柯桥笛扬路1363号

负责人：章伟东

联系人：周情瑜

联系地址：浙江省绍兴市柯桥区笛扬路1363号

联系电话：13626882927

邮政编码：312030

(八) 宁波银行股份有限公司嘉兴分行

住所：浙江省嘉兴市南湖区庆丰路1485号、广益路883号

负责人：胡海东

联系人：平珠燕

联系地址：浙江省嘉兴市南湖区庆丰路1485号、广益路883号

联系电话：0573-82232865

邮政编码：314000

九、簿记管理人/债权代理人：财通证券股份有限公司

联系电话：0571-87821419、0571-87821831

传真：0571-87820057

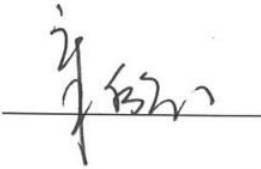
邮政编码：310007

第十六条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



章何兵

嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司



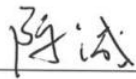
2023年7月19日


发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员承诺本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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事、高级管理人员：


章何兵


陈诚


董晓红

嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司

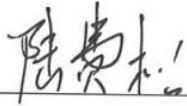


2023年7月19日

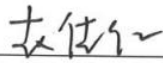
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体监事承诺本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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事：



陆费松



赵佳红



陈琪



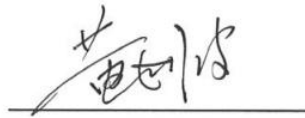
嘉兴市嘉腾发展投资集团有限公司

2023年7月19日

牵头主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：

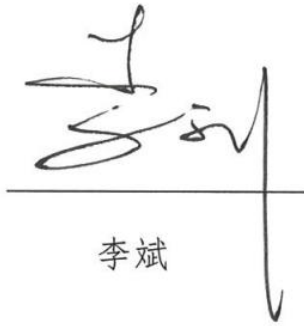


黄世波



陈伟

法定代表人或授权代表：



李斌

财通证券股份有限公司

2023年7月19日



法定代表人授权书

本人作为财通证券股份有限公司法定代表人，兹委托 李斌 先生代表本人签署投资银行业务相关文件，授权类别如下：

- 1、代表本人签署投资银行业务（不含新三板）一般协议类文件；
- 2、代表本人签署投资银行业务申报文件、信息披露文件、投标文件等；
- 3、代表本人签署投资银行军工咨询服务业务涉密人员的保密责任书；
- 4、代表本人签署涉及投资银行人员资质向监管机构报批或报备的文件。

兹委托 王舒 先生代表本人签署新三板业务相关的一般协议类文件。

本人对被授权人的签字承担责任。本授权委托书自本人签发之日起生效，有效期一年。

具体授权范围见后附表格，特此委托并授权。

本授权委托书一式三份，具有同等效力。

委托人（签字）：

2023 年 7 月 7 日



具体授权范围如下：

就投资银行业务相关文件签署涉及的法定代表人授权事宜，结合当前相关法律法规规定、市场通例及监管机构咨询意见，具体授权范围如下：

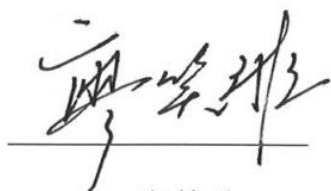
序号	文件类别	报送机构	是否采取授权	备注
1	协议类文件	不适用	一般性协议授权： 新三板业务相关授权王舒/其他投资银行业务相关授权李斌	一般业务协议、外地办事机构办公室租赁协议、装修协议、办公家具用品购置协议等
			重大协议不授权	保荐协议、附包销责任的承销协议及其他需要公司承担资金风险的协议
2	新三板挂牌申报文件中需法定代表人签署的文件	全国股份转让系统	不授权	
3	新三板股票定向发行说明书及推荐工作报告	全国股份转让系统	授权李斌	
4	新三板并购重组申报文件需法定代表人签署的文件	全国股份转让系统	授权李斌	
5	公开发行并在北交所上市项目申报文件中需法定代表人签署的文件	北京证券交易所	不授权	
6	IPO 申报文件中需法定代表人签署的文件	证监会/ 交易所	不授权	
7	上市公司再融资申报文件中需法定代表人签署的文件			
8	并购重组申报文件中需法定代表人签署的文件			
9	上市公司持续督导信息披露文件	交易所	授权李斌	
10	公司债、企业债申报文件中需法定代表人签署的文件	交易所	授权李斌	
11	地方股交中心挂牌及私募债	地方股权交易中心	授权李斌	
12	对外投标文件	招标方	授权李斌	招标方要求法定代表人亲自签署的除外
13	保密责任书	不适用	授权李斌	
14	涉及投资银行人员资质向监管机构报批或报备的文件	监管机构	授权李斌	监管要求法定代表人亲自签署的除外
15	监管要求的核查报告、整改报告，自律监管要求的承诺函等	监管机构	不授权	

上述授权方案将随业务发展及监管机构要求的变化情况进行适时更新。

联席主承销商声明

本公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查,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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表:



廖笑非



安信证券股份有限公司

2023年7月19日

法定代表人授权委托书

安信授字（法）【2023】第2号

兹授权廖笑非同志为我公司办理债权业务、上市辅导业务及财务顾问业务的代理人，授权代理我公司法定代表人签署的从事债券承销业务、上市辅导业务及财务顾问业务相关的申请文件、备案文件及协议等。

具体授权事项为：

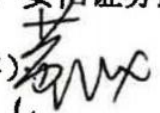
1. 签署除保荐业务以外其他债权业务的各类申请、反馈、发行、上市等全流程的相关文件，包括涉及到法定代表人可授权的相关文件；

2. 签署债权业务各类协议（含业务合作、承销、受托管理、债权代理、募集资金管理、各监管有权部门对债权业务开展过程中要求的各类协议、各债券市场申报和披露端口密钥的模板类协议）；

3. IPO 上市辅导备案的全套申请文件，涉及辅导类相关协议（含一揽子合作协议、辅导协议）；

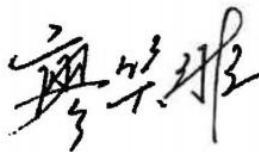
4. 签署保荐业务之主承销协议、保荐协议。

授权单位（盖章）：安信证券股份有限公司

法定代表人（签字）： 签发日期：2022年12月31日

有效期：自2023年1月1日至2023年12月31日

附：代理人：



职务：公司副总裁

联席主承销商声明

本公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



李娜



杨孝萌



安信证券股份有限公司

2023年7月19日

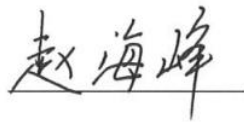
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：



崔锦秋



赵海峰

律师事务所负责人签字：



张荣梅

北京恒都(上海)律师事务所



2025年1月19日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读 2023 年嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司公司债券募集说明书，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告众环审字（2023）1100106 号、众环审字（2022）1110036 号、众环审字（2021）1100153 号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字： 胡兵
胡兵

李正连
李正连

审计机构负责人签字： 石文先
石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年7月19日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2023 年第一期嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2023 年第一期嘉兴市嘉滕发展投资集团有限公司公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字分析师：

凌辉

凌辉

刘睿杰

刘睿杰

资信评级机构负责人或被授权人：

丁豪樑

丁豪樑

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2023 年 7 月 19 日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2023 年 12 月 31 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩（盖章或签字）



2023 年 6 月 30 日

第十七条 备查文件

一、文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的注册文件；
- (二) 《2023年第一期嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2020-2022年经审计的财务报告；
- (四) 本期债券募投项目之可行性研究报告；
- (五) 评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 本期债券债权代理协议；
- (八) 本期债券持有人会议规则；
- (九) 本期债券募集资金及偿债资金专户监管协议。

二、查阅地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：嘉兴市嘉睦发展投资集团有限公司

住所：浙江省嘉兴市秀洲区兴镇路 565 号 2 幢 301 室

法定代表人：章何兵

联系人：陈诚

联系地址：浙江省嘉兴市秀洲区兴镇路 565 号 2 幢 301 室

联系电话：0573-83522680

传真：0573-83522680

邮政编码：314015

(二) 1、牵头主承销商：财通证券股份有限公司

住所：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦西楼

法定代表人：章启诚

联系人：王露洁、黄世波、陈伟、王琳

联系地址：杭州市西湖区天目山路198号财通双冠大厦东楼2005室

联系电话：0571-87821831

传真：0571-87820057

邮政编码：310007

2、联席主承销商：安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 119 号安信金融大厦

法定代表人：黄炎勋

联系人：李姗、杨侃瑜、杨孝萌、潘岳

联系地址：北京市西城区阜成门北大街 2 号国投金融大厦 11 层

联系电话：010-83321290

传真：010-83321155

邮政编码：100032

此外，投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国证券监督管理委员会

网址：www.csrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：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。