

2017 年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司 公司债券募集说明书

发行人



嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司

主承销商

恒泰证券

HENGTAI SECURITIES

恒泰长财证券有限责任公司

二〇一七年八月

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

二、发行人相关负责人声明

发行人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及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽职的义务。

四、发行人律师声明

发行人律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本次发行的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，对募集说明书及其摘要进行了审慎审阅，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

五、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、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及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、债券基本要素

（一）债券名称：2017年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券（简称“17嘉兴秀洲债”）。

（二）发行总额：不超过10亿元人民币。

（三）债券期限：本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3-7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%的比例偿还本金。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率根据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入；基本利差以有权部门批复为准），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商按国家有关规定协商一致确定，在本期债券存续期内固定不变，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采取通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行为和通过上海证券交易所向

机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行相结合的方式发行。

（六）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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）。

（七）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

（八）债券担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（九）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

目录

声明及提示.....	1
释义.....	5
第一条 债券发行依据	7
第二条 本次债券发行的有关机构	8
第三条 发行概要.....	13
第四条 认购与托管.....	16
第五条 债券发行网点	18
第六条 认购人承诺.....	19
第七条 债券本息兑付办法	21
第八条 发行人基本情况	23
第九条 发行人业务情况	26
第十条 发行人财务情况	62
第十一条 已发行尚未兑付的债券	82
第十二条 募集资金用途	94
第十三条 偿债保障措施	110
第十四条 风险揭示.....	137
第十五条 信用评级.....	144
第十六条 法律意见.....	147
第十七条 其他应说明的事项	148
第十八条 备查文件.....	149

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、秀洲新市镇	指	嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司
本期债券	指	2017年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券
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《2017年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券募集说明书》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
嘉兴市秀洲区政府、秀洲区政府	指	嘉兴市秀洲区人民政府
嘉兴市秀洲区发改局、区发改局	指	嘉兴市秀洲区发展和改革局
主承销商/恒泰长财	指	恒泰长财证券有限责任公司
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团
募集资金账户监管协议	指	《2016年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券募集资金账户监管协议》
偿债资金专户监管协议	指	《2016年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》
债权代理协议	指	《2016年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2016年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券持有人会议规则》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自

		承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
农业银行嘉兴秀洲支行	指	中国农业银行股份有限公司嘉兴秀洲支行
中合担保	指	中合中小企业融资担保股份有限公司
法定及政府指定节假日或休息日	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）
工作日	指	每周一至周五，但不包括法定及政府指定节假日或休息日
元	指	人民币元

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

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2017〕242号）文件核准公开发行。

2016年12月19日，本期债券发行申请业经浙江省发展和改革委员会（浙发改财金〔2016〕820号）文件同意向国家发展和改革委员会转报发行人发债申请。

2016年8月9日，本期债券发行申请业经发行人董事会会议决议通过，并于2016年10月13日取得发行人股东嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会出具的股东决定批准。

第二条本次债券发行的有关机构

一、发行人：嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司

住所：嘉兴市秀洲区殷秀路 1090 号 233 室

法定代表人：姚国强

联系人：朱潇

联系地址：嘉兴市秀洲区殷秀路 1090 号 233 室

联系电话：0573-83850921

传真：0573-82720446

邮政编码：314000

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人、债权代理人：恒泰长财证券有限责任公司

住所：长江路经济开发区长江路 57 号五层 479 段

法定代表人：张伟

联系人：汪洋、方璇、王艺菲、陈斌

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层

联系电话：010-56673750

传真：010-56673749

邮编：100032

（二）分销商：联储证券有限责任公司

住所：深圳市福田区华强北路圣廷苑酒店 B 座 26 楼

法定代表人：沙常明

联系人：黄贺

联系地址：深圳市福田区华强北路圣廷苑酒店 B 座 19 楼

联系电话：0755-82075123

传真：0755-82075671

邮编：518000

（三）分销商：华福证券有限责任公司

住所：福州市鼓楼区温泉街道五四路 157 号 7-8 层

法定代表人：黄金琳

联系人：刘婷婷

联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 22 楼

联系电话：010-89926957

传真：010-89926926

邮编：100020

三、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：程婷婷

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：027-85424329

邮码编号：430077

四、发行人律师：安徽天禾律师事务所

住所：安徽省合肥市濉溪路 278 号财富广场 B 座东楼 15-16 层

负责人：张晓健

联系人：汪明月

联系地址：安徽省合肥市濉溪路 278 号财富广场 B 座东楼 15-16

层

联系电话：0551-62620429

传真：0551-62620450

邮编：230041

五、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：闫蓉、常楚笛

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

六、担保人：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街28号楼中海国际中心12层

法定代表人：周纪安

联系人：苏晓庆、毛锐

联系地址：北京市西城区平安里西大街28号楼中海国际中心12

层

联系电话：010-56508788

传真：010-56508799

邮编：100037

七、监管银行：中国农业银行股份有限公司嘉兴秀洲支行

住所：嘉兴市区东升中路1358号

负责人：周秦忠

联系人：肖春

联系地址：嘉兴市区东升中路1358号

联系电话：0573-82203796

传真：0573-82200747

邮编：314000

八、托管人

（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 号楼

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 号楼

联系电话：010-88170745

传真：010-88170752

邮编：100032

（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 3 层

负责人：聂燕

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 层

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

九、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、**发行人：**嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司。

二、**债券名称：**2017年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券（简称“17嘉兴秀洲债”）。

三、**发行总额：**不超过10亿元人民币。

四、**债券期限：**本期债券期限为7年，附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3-7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%的比例偿还本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率据上海银行间同业拆放利率（简称“Shibor”）的基准利率加上基本利差确定（Shibor基准利率为公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入；基本利差以有权部门批复为准），本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，经发行人和主承销商按国家有关规定协商一致确定，在本期债券存续期内固定不变，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债

券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

七、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行。以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

八、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采取通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行相结合的方式发行。

九、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或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、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2016年【】月【】日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2016年【】月【】日。

十二、发行期限：【】个工作日，即自2016年【】月【】日起，至2016年【】月【】日止。

十三、起息日：自2016年【】月【】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【】月【】日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2016年【】月【】日起至2023年【】月【】日止。

十五、付息日：2017年至2023年每年的【】月【】日（如遇法定

节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十六、兑付日：2019年至2023年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十九、承销方式：本期债券由主承销商恒泰长财证券有限责任公司牵头组成的承销团，以余额包销的方式承销。

二十、承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，分销商为联储证券有限责任公司和华福证券有限责任公司。

二十一、债权代理人：恒泰长财证券有限责任公司。

二十二、监管银行：中国农业银行股份有限公司嘉兴秀洲支行。

二十三、债券担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十四、信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

二十五、上市安排：本期债券发行结束后，发行人将在1个月内就本期债券向证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

二十六、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款由投资者自行承担。

第四条认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2017年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分，在中央国债登记公司登记托管，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（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。

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；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市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间

与本期债券承销团成员联系，机构投资者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。

如法律法规对本条所述另有规定，按照有关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；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律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 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、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的部分，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第六条认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书及其摘要有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、投资者同意本期债券《债权代理协议》及《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。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

四、本期债券的债权人代理人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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：

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

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

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

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

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，付息日为2017年至2023年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券未上市部分利息的支付通过债券托管人办理；上市部分利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

（一）本期债券设立提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的金额偿还债券本金。即在2019年至2023年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），分别偿还本次发行总额的20%。每次还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将

按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司

成立日期：2010年1月13日

公司住所：嘉兴市秀洲区殷秀路1090号233室

法定代表人：姚国强

注册资本：60,000万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：从事秀洲区基础设施投资、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（上述涉及资质证书的凭有效资质证书经营）。

发行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，担负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。近年来，随着嘉兴市秀洲区经济的快速发展，发行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。目前公司经营状况良好，具有较强的综合实力。截至2016年12月31日，发行人资产总额为833,371.63万元，负债总额为450,702.97万元，所有者权益为382,668.66万元。2014年度、2015年度和2016年度，发行人分别实现主营业务收入67,764.38万元、82,008.12万元和78,726.68万元，利润总额17,583.75万元、26,428.03万元和18,785.00万元，净利润17,322.37万元、26,117.99万元和18,432.25万元，三年平均净利润20,624.20万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

2010年1月5日，嘉兴市秀洲区工商行政管理局核发《企业名

称预先核准通知书》（（嘉工商）名称预核内〔2010〕第 118820 号），同意预先核准企业名称为嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司。

2010 年 1 月 6 日，发行人股东嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会（以下简称“秀洲国资委”）作出决定，同意出资 30,000 万元设立嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司。

2010 年 1 月 12 日，嘉兴昌信会计师事务所出具《验资报告》（嘉昌会所验字〔2010〕第 006 号）审验确认，截至 2010 年 1 月 11 日止，发行人已收到秀洲国资委首次缴纳的注册资本人民币 10,000 万元。股东秀洲区国资委以货币出资 10,000 万元，占注册资本的 33.33%。2010 年 1 月 13 日，嘉兴市工商行政管理局秀洲分局向发行人核发《企业法人营业执照》，发行人完成工商设立登记，公司注册资本 30,000 万元，实收资本 10,000 万元。

（二）发行人设立后的历史股权变动情况

1、第一次股权变更

2010 年 1 月 14 日，秀洲国资委印发《关于股权划转的函》（秀洲国资委函〔2010〕3 号），决定将其持有的嘉兴市梅里投资开发有限公司 100%的股权 7,000 万元、嘉兴市麟湖新城建设投资有限公司 100%的股权 3,000 万元、嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司 100%的股权 1,000 万元、嘉兴市莲泗荡新市镇建设投资有限公司 100%的股权 7,000 万元、嘉兴市秀洲区欣农投资有限公司 21.05%的股权 2,000 万元无偿划转至发行人。

2010 年 1 月 20 日，发行人股东秀洲国资委作出决定，同意增加公司实收资本 20,000 万元，即实收资本由原来的 10,000 万元变更为 30,000 万元。新增的实收资本 20,000 万元由秀洲国资委于 2010 年 1 月 20 日前以股权形式出资。

2010年1月21日，嘉兴昌信会计师事务所出具《验资报告》（嘉昌会所验字〔2010〕022号）审验确认，截至2010年1月15日止，发行人已收到秀洲国资委的第2期缴纳的实收资本人民币20,000万元，以股权形式出资，占注册资本的66.67%。

2010年1月13日，嘉兴市工商行政管理局秀洲分局向发行人核发《企业法人营业执照》，发行人完成工商变更登记。

2、第二次股权变更

2012年11月13日，发行人股东秀洲国资委作出决定，增加注册资本30,000万元，增加实收资本30,000万元，发行人的注册资本由3亿元变更为6亿元，增资方式为资本公积转注册资本。

2012年11月16日，浙江昌信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（浙昌会所验〔2012〕第319号）审验确认，截至2012年11月16日止，发行人已将资本公积30,000万元账面调整为注册资本。变更后的累计实收资本为60,000万元，占变更后注册资本的100%，其中货币出资10,000万元，占注册资本的16.67%，全部由秀洲国资委出资。

2012年12月25日，嘉兴市工商行政管理局秀洲分局向发行人核发《企业法人营业执照》，发行人完成工商变更登记。

3、第三次股权变更

根据嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“嘉兴市国资委”）印发的《关于同意嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司股权划转的批复》（嘉国资〔2011〕215号）和原股东秀洲国资委印发的《关于同意股权划转的批复》（秀洲国资委〔2011〕17号）文件，将秀洲国资委持有的发行人100%股权划转至嘉兴市国资委持有。公司股东变更为嘉兴市国资委，业已办理工商变更手续。

截至本募集说明书签署日，发行人持有嘉兴市秀洲区市场监督管理局核发的 91330411699542750C 号《营业执照》，注册资本为 60,000 万元。

三、发行人股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的唯一股东，出资 60,000 万元，占发行人注册资本的 100%。实际控制人为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《公司法》及有关法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况，制定了公司章程。根据公司章程，发行人不设股东会，嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会作为出资人行使公司的最高权力，公司设有董事会、监事会和经理层。

1、出资人

根据公司章程，出资人行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、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做出决定；
- （8）对发行公司债券做出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决

定；

(10) 修改公司章程。

2、董事会

公司设立董事会，成员为5人。董事会成员由出资人委派，但其中的职工代表由职工代表大会选举产生。董事会每届任期3年，任期届满经委派和选举可连任。董事会设董事长1人，由出资人从董事会成员中指定。

根据公司章程，董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 对公司合并、分立、解散或者变更公司形式做出决定；
- (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3人，其中职工代表的比例为三分之一。监事会成员由出资人委派，其中职工代表监事由职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满经委派和选举可连任。监事会主席由出资人从监事会成员中指定。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。

根据公司章程，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、公司章程或者出资人决定的董事、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，要求对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (4) 向出资人提出建议；
- (5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (6) 监事可以列席董事会会议。

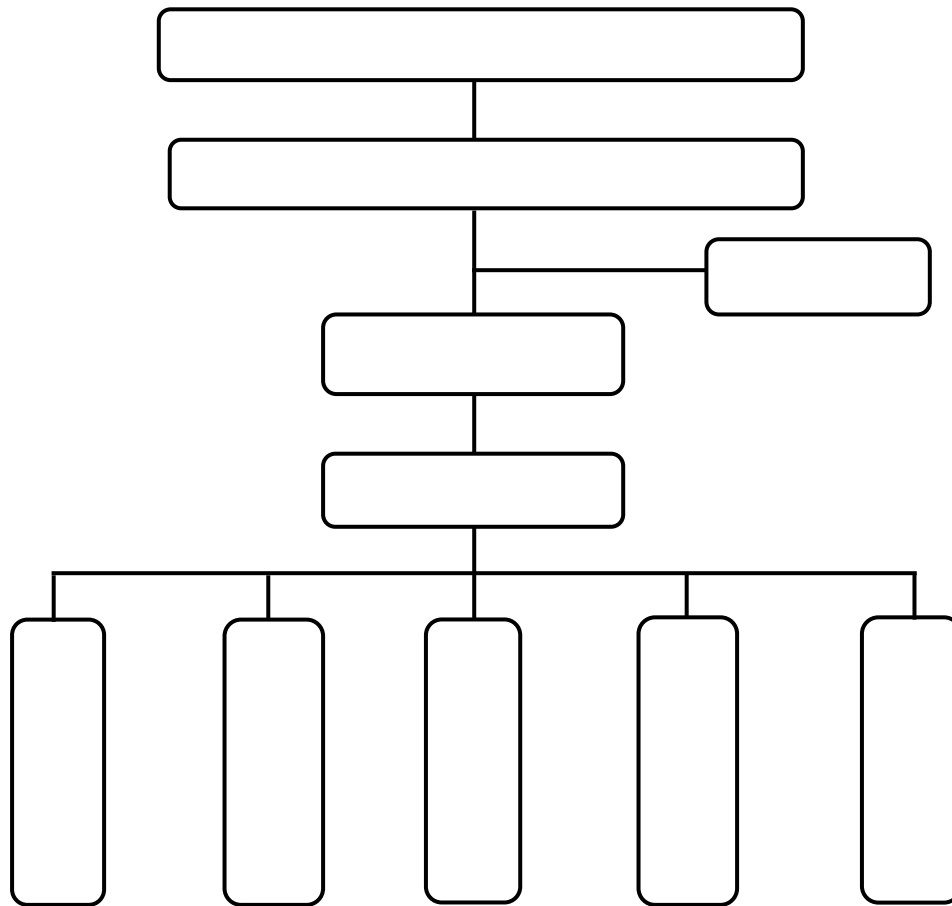
4、经理层

公司设总经理1名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，根据公司章程，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 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) 公司组织结构

截至2016年12月31日，发行人内部组织结构如下图所示：



五、发行人控股一级子公司情况

（一）发行人控股一级子公司

截至2016年12月31日，发行人控股一级子公司共8家。具体情况如下表所示：

序号	公司名称	公司级别	注册资本 (万元)	持股比例
1	嘉兴市莲泗荡新市镇建设投资开发有限公司	一级子公司	7,000.00	100.00%
2	嘉兴市梅里新市镇建设有限公司	一级子公司	19,000.00	100.00%
3	嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00%
4	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	一级子公司	50,000.00	100.00%
5	嘉兴市秀洲区欣农投资有限公司	一级子公司	20,000.00	100.00%
6	嘉兴市兴园投资有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00%
7	嘉兴市秀禾城镇水利开发建设有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00%
8	嘉兴市兴镇建设有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00%

（二）主要控股一级子公司情况介绍

1、嘉兴市莲泗荡新市镇建设投资开发有限公司

嘉兴市莲泗荡新市镇建设投资开发有限公司（以下简称“莲泗荡开发公司”）为一家依法成立并有效存续的一人有限责任公司（内资法人独资），成立于2008年10月30日，统一社会信用代码为91330411681655140M），莲泗荡开发公司的住所为嘉兴市秀洲区王江泾镇长虹路2号204室，法定代表人为潘永祥，注册资本为7,000万元，经营范围为“从事王江泾镇新市镇基础设施建设；土地整理、河道疏浚、城乡供水管网建设（不含供水）；房地产开发、经营。（以上经营范围涉及资质证书凭有效资质证书经营）”，营业期限自2008年10月30日至2023年10月29日止。

莲泗荡开发公司初始注册资本为3,000万元，实收资本为1,000万元，系由嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司、嘉兴市王江泾新农村建设投资有限公司和嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限公司共同出资组建的有限责任公司。其中，嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司认缴人民币333万元，占注册资本的11.10%，出资方式为货币；嘉兴市王江泾新农村建设投资有限公司认缴人民币334万元，占注册资本的11.13%，出资方式为货币；嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限公司认缴人民币333万元，占注册资本的11.10%，出资方式为货币。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所内验字〔2008〕252号）予以审验。

2009年3月，根据莲泗荡开发公司股东会决议，公司吸收嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司为新股东。同时决定增加注册资本4,000万元，增加实收资本800万元，即公司注册资本由3,000万元增加至7,000万元，实收资本由1,000万元增加至1,800万元。增资后，嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司认缴注册资本1,300万元（占比18.57%）、嘉兴市王江泾新农村建设投资有限公司认缴注册资

本1,300万元（占比18.57%）、嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限公司认缴注册资本1,400万元（占比20.00%）和嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司认缴注册资本3,000万元（占比42.85%）。嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限公司和嘉兴市王江泾新农村建设投资有限公司分别以货币形式出资400万元。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2009〕050号）予以审验。

2009年4月，公司股东嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限公司、嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司和嘉兴市王江泾新农村建设投资有限公司分别以货币形式出资667万元、967万元和566万元。实缴出资后实收资本由1,800万元增加至4,000万元。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2009〕099号）予以审验。

2009年12月，股东嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司以货币形式出资3,000万元。增资后，实收资本由4,000万元增至7,000万元。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2009〕344号）予以审验。

2010年1月，嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司与秀洲区国资委签署《股权转让协议》，约定将其持有的莲泗荡开发公司18.57%的股权计1,300万元出资额无偿转让给秀洲区国资委；嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限公司与秀洲区国资委签署《股权转让协议》，约定将其持有的莲泗荡开发公司20%的股权计1,400万元出资额无偿转让给秀洲区国资委；嘉兴市王江泾新农村建设投资有限公司与秀洲区国资委签署《股权转让协议》，将其持有的莲泗荡开发公司18.58%的股权计1,300万元出资额无偿转让给秀洲区国资委；秀洲区国资委出

具《关于股权划转的函》，决定将其持有莲泗荡开发公司42.85%的股权计3,000万元无偿转让至秀洲区国资委持有。

2010年1月4日，莲泗荡开发公司由原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。2010年1月6日，完成了上述工商变更登记。

2010年1月14日，秀洲区国资委印发《关于股权划转的函》（秀洲区国资委函〔2010〕3号），同意将秀洲区国资委持有的莲泗荡开发公司100%股权划转至发行人持有，并完成工商变更登记。变更后，莲泗荡开发公司注册资本7,000万，实收资本7,000万，发行人为公司唯一股东，持股比例100%。

截至2016年末，莲泗荡开发总资产为103,382.95万元，净资产为50,202.22万元；2016年实现营业收入28,005.06万元，净利润2,759.98万元。

2、嘉兴市梅里新市镇建设有限公司

嘉兴市梅里新市镇建设有限公司（以下简称“梅里建设公司”）为一家依法成立并有效存续的有限责任公司（内资法人独资），成立于2009年12月21日，统一社会信用代码为91330411698296447M，梅里建设公司的住所为嘉兴市秀洲区王店镇兴乐路599号115室，法定代表人为张豪，注册资本为19,000万元，经营范围为“王店镇基础设施的投资、管理；安置房建设投资；受政府委托从事建设用地复垦、土地经营权流转服务；房地产开发、经营（凭有效资质证书经营）”，营业期限自2009年12月21日至2029年12月20日止。

梅里建设公司初始注册资本为7,000万元，实收资本为7,000万元，系由嘉兴市秀洲区王店镇村镇建设开发有限公司和嘉兴市秀洲区王店镇农业服务中心共同出资组建的有限责任公司。其中，嘉兴市秀洲

区王店镇村镇建设开发有限公司认缴人民币5,600万元，占注册资本的80%，出资方式为货币；嘉兴市秀洲区王店镇农业服务中心认缴人民币1,400万元，占注册资本的20%，出资方式为货币。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2009〕342号）予以审验。

2010年1月4日，秀洲区国资委分别与嘉兴市秀洲区王店镇村镇建设开发有限公司和嘉兴市秀洲区王店镇农业服务中心签署《股权转让协议》，约定将其持有的梅里建设公司80%的股权（5,600万元）和20%的股权（1,400万元）无偿转让给秀洲区国资委。原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事项。2010年1月5日，公司完成上述工商变更登记。

2010年1月14日，秀洲区国资委印发《关于股权划转的函》（秀洲区国资委函〔2010〕3号），同意将秀洲区国资委持有的梅里建设公司100%股权划转至发行人持有。2010年1月15日，公司完成工商变更登记。

2015年5月，根据梅里建设公司股东决定，决定增加注册资本12,000万元，即公司注册资本由7,000万元增加至19,000万元，以货币方式增资。发行人为公司唯一股东，持有100%股权。

截至2016年末，梅里建设公司总资产为124,645.6052万元，净资产为26,265.08万元；2016年实现营业收入16,072.74万元，净利润2,580.26万元。

3、嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司

嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司（以下简称“盛洪开发公司”）为一家依法成立并有效存续的一人有限责任公司（内资法人独资），成立于2006年8月23日，统一社会信用代码为

91330411792097321K，盛洪开发公司的住所为嘉兴市秀洲区洪合镇洪昌路151号，法定代表人为任俊武，注册资本为10,000万元，经营范围为“许可经营项目：无；一般经营项目：新市镇基础设施的投资、开发”，营业期限自2006年8月23日至2026年8月22日止。

盛洪开发公司初始注册资本为1,000万元，实收资本为1,000万元，系由嘉兴市洪合资产经营管理中心以货币形式出资，占注册资本的100%。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2006〕399号）予以审验。

2008年6月，嘉兴市洪合资产经营管理中心将其持有的100%股权1,000万元划转至嘉兴市洪运资产经营管理有限公司。原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事。盛洪开发公司已完成上述工商变更登记手续。

2010年1月，嘉兴市洪运资产经营管理有限公司与秀洲区国资委于签署《股权转让协议》，约定将其持有的盛洪投资公司100%的股权计1,000万元出资额无偿转让给秀洲区国资委。原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。并在同日秀洲区国资委作出股东决定改变原来组织机构成员并通过修正后章程。同月完成上述工商变更登记。

2010年1月，秀洲区国资委印发《关于股权划转的函》（秀洲区国资委函〔2010〕3号），同意将秀洲区国资委持有的盛洪开发公司100%股权划转至发行人持有。盛洪开发公司已完成上述工商变更登记。

2010年3月，盛洪开发公司吸收嘉兴市洪运资产经营管理有限公司为新股东，同日召开股东会并作出决议通过修改后章程。新股东以货币形式出资3,000万元，出资后发行人持股比例为25%，嘉兴市洪运

资产经营管理有限公司持股比例为75%。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2010〕082号）予以审验。出资后盛洪开发公司注册资本为4,000万元，实收资本为4,000万元。

2010年4月，股东嘉兴市洪运投资管理集团有限公司（曾用名：嘉兴市洪运资产经营管理有限公司）和发行人分别以资本公积转增实收资本形式出资4,500万元和1,500万元。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2010〕144号）予以审验。增资后盛洪开发公司注册资本为10,000万元，其中货币出资4,000万元，资本公积转增实收资本6,000万元。

2011年8月，根据秀洲国资委出具的《关于同意嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司股权划转的批复》（秀洲国资委〔2011〕10号）文件，嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司（曾用名：嘉兴市洪运投资管理集团有限公司）将其持有的盛洪开发公司75%的股权计7,500万元出资额无偿转让给发行人。原股东与发行人签署《股权转让协议》，召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。盛洪开发公司已完成上述工商变更登记。变更后，盛洪开发公司注册资本为10,000万元，实收资本为10,000万元，发行人为公司唯一股东，持有100%股权。

截至2016年末，盛洪开发公司总资产为124,900.36万元，净资产为40,652.68万元；2016年实现营业收入6,080.43万元，净利润844.66万元。

4、嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司

嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司（以下简称“麟湖建投公司”）为一家依法成立并有效存续的一人有限责任公司（内资法人独

资），成立于2009年7月7日，统一社会信用代码为913304116912818084，麟湖建投公司的住所为嘉兴市秀洲区油车港镇奥星路251号301室，法定代表人为徐惠娟，注册资本为50,000万元，经营范围为“土地开发整理、水利项目的投资；基础设施建设的投资、管理，集体土地流转服务；房地产开发经营（凭有效资质证书经营）”，营业期限自2009年7月7日至2029年7月6日止。

麟湖建投公司初始注册资本为3,000万元，实收资本为3,000万元，系由嘉兴市秀洲区油车港镇农业服务中心和嘉兴市秀洲区油车港镇企业服务中心分别以货币形式出资1,500万元，各占注册资本的50%。本次出资由嘉兴新联会计师事务所有限公司出具验资报告（嘉新验〔2009〕818号）予以审验。

2010年1月，秀洲区国资委分别与嘉兴市秀洲区油车港镇企业服务中心、嘉兴市秀洲区油车港镇农业服务中心签署《股权转让协议》，分别约定将其持有的麟湖建投公司各占50%的股权各计1,500万元出资额无偿转让至秀洲区国资委。原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。麟湖建投公司已完成上述工商变更登记。

2010年1月，秀洲区国资委于印发《关于股权划转的函》（秀洲区国资委函〔2010〕3号），同意将秀洲区国资委持有的麟湖建投公司100%股权划转至发行人持有。麟湖建投公司已完成上述工商变更登记。变更后，发行人为公司唯一股东，持有100%股权。

2010年7月，发行人以资本公积转增实收资本形式增资35,000万元，本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验〔2010〕206号）予以审验。增资后麟湖建投公司注册资本为38,000万元，其中货币出资3,000万元，以资本公积转增实收资本为35,000万元。

2013年，发行人以货币形式增资12,000万元，本次增资由浙江昌信会计师事务所有限公司出具验资报告（浙昌会所验〔2013〕070号）予以审验。麟湖建投公司已完成上述工商变更登记手续，增资后，麟湖建投公司注册资本为50,000万元，发行人作为公司唯一股东，持股比例100%。

截至2016年末，麟湖建投公司总资产为164,372.01万元，净资产为28,204.00万元；2016年实现营业收入28,005.06万元，净利润2,759.98万元。

5、嘉兴市秀洲区欣农投资有限公司

嘉兴市秀洲区欣农投资有限公司（以下简称“欣农投资公司”）为一家依法成立并有效存续的一人有限责任公司（内资法人独资），成立于2008年11月13日，统一社会信用代码为91330411681676689Q，欣农投资的住所为嘉兴市秀洲区新塍镇镇东路24号（新塍镇镇政府内），法定代表人为潘培坤，注册资本为20,000万元，经营范围为“农村基础设施建设投资；房地产开发、经营；土地流转服务；农副产品收购、销售”，营业期限自2008年11月13日至2018年11月12日止。

欣农投资公司初始注册资本为3,000万元，实收资本为3,000万元，系由嘉兴市新塍资产经营中心和嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司共同出资组建的有限责任公司。其中，嘉兴市新塍资产经营中心认缴人民币1,800万元，占注册资本的60%，出资方式为货币；嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司认缴人民币1,200万元，占注册资本的40%，出资方式为货币。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2008〕273号）予以审验。

2009年2月，嘉兴市新塍资产经营中心与嘉兴市新塍新农村建设

投资有限公司签署《股权转让协议》，约定将其持有的欣农投资公司60%的股权计1,800万元出资额平价转让给嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司。原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。欣农投资公司已完成上述工商变更登记。

2009年7月，股东嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司以货币形式增资1,800万元，增资后嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司持有75%的股权，嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司持有25%的股权。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2008〕273号）予以审验。增资后公司注册资本为4,800万元，实收资本为4,800万元。

2009年12月，股东嘉兴市新塍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分别以货币形式增资2,400万元和2,300万元，增资后欣农投资公司注册资本增加至9,500万元。本次增资分两期，分别增资2,400万元和2,300万元，两期增资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司分别出具验资报告（嘉昌会所验字〔2009〕340号和嘉昌会所验字〔2009〕357号）予以审验。

2010年1月，嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司与秀洲区国资委签署《股权转让协议》，约定将其持有的欣农投资公司63.16%的股权计6,000万元出资额无偿转让给秀洲区国资委。同月，秀洲区国资委出具《关于股权划转的函》，决定将嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司所持有欣农投资公司36.84%的股权3,500万元无偿转让至秀洲区国资委持有。原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。欣农投资公司已完成上述工商变更登记。

2010年1月，秀洲区国资委印发《关于股权划转的函》（秀洲区国资委函〔2010〕3号），同意将秀洲区国资委持有的欣农投资公司

21.05%的股权（出资额2,000万元）划转至发行人持有。欣农投资公司完成上述工商变更登记。欣农投资公司完成上述工商变更登记。变更后，欣农投资公司注册资本为9,500万元，实收资本为9,500万元。

2011年12月，发行人以货币形式出资500万元，本次出资由浙江昌信会计师事务所有限公司出具验资报告（浙昌会所验〔2011〕355号）予以审验。增资后欣农投资公司注册资本为10,000万元，实收资本为10,000万元，发行人持有25%的股权，嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会持有75%的股权。欣农投资公司已完成上述工商变更登记。

2011年12月，秀洲区国资委出具《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》（秀洲区国资委〔2011〕18号），约定由秀洲区国资委将其所持有的欣农投资公司75%的股权计7,500万元出资额无偿转让给发行人。原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。变更后，欣农投资公司注册资本10,000万元，实收资本10,000万元。

2013年8月，发行人以货币形式出资10,000万元，本次出资由浙江昌信会计师事务所有限公司出具验资报告（浙昌会所验〔2013〕253号）予以审验。增资后，欣农投资公司注册资本为20,000万元，实收资本为20,000万元，发行人为公司唯一股东，持股100%。

截至2016年末，欣农投资公司总资产为157,173.30万元，净资产为71,723.76万元；2016年实现营业收入13,114.25万元，净利润1,372.95万元。

6、嘉兴市兴园投资有限公司

嘉兴市兴园投资有限公司（以下简称“兴园投资公司”）为一家依法成立并有效存续的一人有限责任公司（内资法人独资），成立于2007年8月3日，统一社会信用代码为330400000003791，兴园投资的住所

为嘉兴市秀洲区新塍镇蓬莱路385号新塍镇政府内205室，法定代表人为严春荣，注册资本为10,000万元，经营范围为“从事基础设施建设；项目投资”，营业期限自2007年8月3日至长期。

兴园投资公司初始注册资本为2,000万元，实收资本为2,000万元，系由嘉兴市新塍资产经营中心和嘉兴市秀洲工业区新业开发建设投资有限公司分别以货币形式出资1,000万元，各占注册资本的50%。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所内验字〔2007〕238号）予以审验。

2009年4月，嘉兴市新塍资产经营中心以货币形式增资1,000万元，本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验〔2009〕075号）予以审验。增资后，兴园投资公司注册资本为3,000万元，实收资本为3,000万元，嘉兴市新塍资产经营中心持有66.7%的股权，嘉兴市秀洲工业区新业开发建设投资有限公司持有33.3%的股权。

2009年5月，嘉兴市新塍资产经营中心与嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司签署《股权转让协议》，嘉兴市新塍资产经营中心将其持有的兴园投资公司66.7%的股权2,000万元出资额平价转让给嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司。原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。兴园投资公司已完成上述工商变更登记。

2010年6月，嘉兴市秀洲工业区新业开发建设投资有限公司和嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司以资本公积转增实收资本形式分别出资2,333.10万元和4,666.90万元，本次增资由中磊会计师事务所浙江分所出具验资报告（中磊浙验字〔2010〕030号）予以审验。增资后，兴园投资公司注册资本为10,000.00万元，其中货币出资3,000.00万元，资本公积转增实收资本7,000.00万元，嘉兴市新塍新农村建设

投资有限公司持有66.67%的股权，嘉兴市秀洲工业区新业开发建设投资有限公司持有33.33%的股权。

2012年4月，秀洲区国资委分别与嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司和嘉兴市秀洲工业区新业开发建设投资有限公司签署《股权转让协议》，分别约定将其持有的兴园投资公司66.67%的股权计6,666.90万元出资额和33.33%的股权计3,333.10万元出资额无偿转让给秀洲区国资委。原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。兴园投资公司完成上述工商变更登记。

2012年5月，秀洲区国资委印发《关于同意嘉兴市兴园投资有限公司股权划转的批复》（秀洲区国资委〔2012〕12号），同意将秀洲区国资委持有的兴园投资公司100%股权划转至发行人持有。欣农投资公司完成上述工商变更登记。变更后，兴园投资公司注册资本为10,000万元，实收资本为10,000万元，其中货币出资3,000.00万元，资本公积转增实收资本7,000.00万元，发行人为公司唯一股东持股比例100%。

截至2016年末，兴园投资公司总资产为10,899.92万元，净资产为9,919.89万元；2016年实现营业收入0.00万元，净利润0.60万元。

7、嘉兴市秀禾城镇水利开发建设有限公司

嘉兴市秀禾城镇水利开发建设有限公司（以下简称“秀禾水利公司”）为一家依法成立并有效存续的一人有限责任公司（内资法人独资），成立于2015年8月14日，统一社会信用代码为330411000110459，秀禾水利公司的住所为嘉兴市秀洲区殷秀路1090号233室，法定代表人为沈一鸣，注册资本为10,000万元，经营范围为“从事水利项目、新型城镇化项目、基础设施项目、农村土地综合整治项目的开发建设；城镇生活污水管网建设、农村生活污水管网建设”，营业期限自2015

年8月14日至2045年8月13日止。

根据秀洲国资委出具的《关于同意嘉兴市秀禾城镇水利开发建设有限公司成立的批复》（秀洲国资委〔2015〕8号），发行人出资设立秀禾水利公司并办理了工商设立登记手续。

截至2016年末，秀禾水利公司总资产为85,146.32万元，净资产为10,098.75万元；2016年实现营业收入0.00万元，净亏损3.07万元。

8、嘉兴市兴镇建设有限公司

嘉兴市兴镇建设有限公司（以下简称“兴镇建设公司”）为一家依法成立并有效存续的一人有限责任公司（内资法人独资），成立于2014年4月22日，统一社会信用代码为91330411098353778N，兴镇建设公司的住所为嘉兴市秀洲区新塍镇蓬莱路385号（镇政府大楼二楼218室），法定代表人为梅云华，注册资本为10,000万元，经营范围为“农村基础设施建设；市政工程设计；土地流转服务”，营业期限自2014年4月22日至2044年4月21日。

根据秀洲区国资委出具的《关于同意成立嘉兴市兴镇建设有限公司的批复》（秀洲国资委〔2014〕10号），嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司以货币形式出资10,000万元设立。兴镇建设公司完成工商设立登记手续。

2015年5月20日，根据秀洲区国资委出具《关于同意嘉兴市兴镇建设有限公司股权划转的批复》（秀洲区国资委〔2015〕4号），秀洲区国资委同意将兴镇建设公司全部股权划入至发行人。兴镇建设公司已完成上述工商变更登记。变更后，兴镇建设公司注册资本10,000万元，发行人成为唯一股东持股比例100%。

截至2016年末，兴镇建设公司总资产为76,861.99万元，净资产为20,001.31万元；2016年实现营业收入3,564.68万元，净利润3,896.42

万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事会成员

姚国强，1972年10月出生，汉族，党员，本科学历。曾任嘉兴市双桥农场职员、嘉兴市秀洲区畜牧兽医局职员。现任公司董事长兼总经理、嘉兴市秀洲区农经局（农办）改革指导科科长。

张豪，1979年2月出生，汉族，党员，大专学历。曾任嘉兴市桥梁工程队副队长、嘉兴市建委经济开发区建设分局质监员、嘉兴现代物流园管委会规划建设处副主任、嘉兴市秀洲区王店镇村镇建设办副主任。现任公司董事、嘉兴市秀洲区王店镇村镇建设办主任兼党支部书记。

潘培坤，1962年2月出生，汉族，党员，本科学历。曾任原洛东乡农科站站长、秀洲区新塍镇农技中心主任。现任公司董事、秀洲区新塍镇财政所所长。

王正明，1963年4月出生，汉族，党员，大专学历。曾任油车港镇水利农机站站长、嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司法定代表人。现任公司董事、油车港镇水利农技服务中心主任。

潘永祥，1966年1月出生，汉族，党员，本科学历。曾在空军高射炮兵第207营服役，曾任嘉兴市荷花乡工业办公室统计员、秀洲区王江泾开发区招商服务部招商员。现任公司董事、秀洲区王江泾镇两新工程建设办公室常务副主任。

（二）监事

朱海军，1971年12月出生，汉族，党员，大专学历。曾任秀洲区经贸局（乡企局）职员、秀洲区政府采购管理中心职员。现任公司监事、秀洲区国资局（国资办）职员。

任俊武，1968年7月出生，汉族，党员，本科学历。曾任嘉兴市公共交通公司财务科主办会计、秀洲区洪合镇统计信息中心常务副主任、秀洲区洪合镇企业服务中心主任、嘉兴毛衫城投资开发有限公司董事长、秀洲区洪合镇国有资产管理办公室主任。现任公司监事、洪合镇地面水处理厂董事长、嘉兴市洪运新农投资开发建设有限公司董事长、嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司董事长、秀洲区洪合镇治水办主任。

俞平，男，1982年9月出生，汉族，党员，本科学历。曾任嘉善县审计局科员、秀洲区审计局经济责任审计科副科长。现任公司监事、秀洲区审计局经济责任审计科科长、秀洲区审计整改督查科科长。

（三）高级管理人员

姚国强，总经理，详见董事会成员简介。

杜佳菁，财务负责人，1975年2月出生，汉族，党员，本科学历。曾任嘉兴市物资局财务、嘉兴大陆置业有限公司财务、嘉兴市国有资产监督管理委员会办公室委派会计。现任公司财务负责人、嘉兴市秀禾农业投资集团有限公司财务负责人。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司系嘉兴市下属的重要开发建设主体和国有资产运营实体，担负着嘉兴市秀洲区范围内土地整理、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，随着嘉兴市秀洲区经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在土地整理、市政基础设施建设和保障性住房建设等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。2014-2016年，发行人分别实现主营业务收入67,764.38万元、82,008.12万元和78,726.68万元，实现净利润17,322.37万元、26,117.99万元和18,432.25万元。发行人最近三年主营业务情况如下表所示：

近三年发行人主营业务构成

单位：万元

	2016年度		2015年度		2014年度	
项目	收入	占比	收入	占比	收入	占比
安置房建设项目	59,951.39	76.15%	64,808.43	79.03%	53,179.13	78.48%
土地整理项目	2,636.14	3.35%	9,513.55	11.60%	5,448.07	8.04%
道路项目	13,891.25	17.64%	5,451.95	6.65%	7,037.19	10.38%
租赁业务	2,247.91	2.86%	2,234.19	2.72%	2,099.99	3.10%
合计	78,726.68	100.00%	82,008.12	100.00%	67,764.38	100.00%

2016年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
安置房建设项目	59,951.39	53,695.59	6,255.80	10.43%
土地整理项目	2,636.14	-	2,636.14	100.00%
道路项目	13,891.25	12,441.73	1,449.52	10.43%
租赁业务	2,247.91	457.50	1,790.41	79.65%
合计	78,726.68	66,594.82	12,131.86	15.41%

2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
安置房建设项目	64,808.43	56,355.15	8,453.27	13.04%
土地整理项目	9,513.55	-	9,513.55	100.00%
道路项目	5,451.95	4,740.83	711.12	13.04%
租赁业务	2,234.19	318.22	1,915.98	85.76%
合计	82,008.12	61,414.20	20,593.93	25.11%

2014年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
安置房建设项目	53,179.13	46,242.73	6,936.41	13.04%
土地整理项目	5,448.07	-	5,448.07	100.00%
道路项目	7,037.19	6,119.29	917.89	13.04%
租赁业务	2,099.99	409.01	1,690.98	80.52%
合计	67,764.38	52,771.03	14,993.35	22.13%

2014-2016年，发行人主营业务收入分别为67,764.38万元、82,008.12万元和78,726.68万元，呈增长态势。

发行人第一大业务板块为保障性住房建设业务，主要是安置房建设，在营业收入中占比始终保持较高水平，为发行人主要的营业收入来源。2014-2016年该板块营业收入分别为53,179.13万元、64,808.43万元和59,951.39万元，占主营业务收入比重分别为78.48%、79.03%和76.15%，毛利润分别为6,936.41万元、8,453.27万元和6,255.80万元，由于发行人保障性住房建设业务的经营模式为委托代建返还收入的模式，因此该板块的毛利率也维持在较稳定的水平。最近三年，发行人保障性住房建设业务不断发展，营业收入保持稳步增长。由于保障性住房业务项目是政府重点关注的领域，在政策利好的背景下，发行人保障性住房建设业务将会得到进一步发展。

发行人第二大业务板块为土地整理业务。2014-2016年该板块营业收入分别为5,448.07万元、9,513.55万元和2,636.14万元，占主营业务收入比重分别为8.04%、11.60%和3.35%，毛利润分别为5,448.07万

元、9,513.55万元和2,636.14万元，由于发行人土地整理项目的经营模式为委托管理的模式，每年度按当年实际投资额收取固定比例的管理费，因此该板块的毛利率也维持在较稳定的水平。随着嘉兴市秀洲区土地整理、农村新社区建设任务的进一步实施，预计未来发行人能够通过土地整理业务获得较多的营业收入。

发行人第三大业务板块为市政基础设施建设业务，主要为道路建设。2014-2016年该板块营业收入分别为7,037.19万元、5,451.95万元和13,891.25万元，占主营业务收入比重分别为10.38%、6.65%和17.64%，毛利润分别为917.89万元、711.12万元和1,449.52万元，由于发行人市政基础设施建设的经营模式为委托代建返还收入的模式，因此该板块的毛利率同样维持在较稳定的水平。

发行人第四大业务板块为租赁业务，主要为发行人控股孙公司嘉兴毛衫城投资开发有限公司负责实施租赁业务。2014-2016年该板块营业收入分别为2,099.99万元、2,234.19万元和2,247.91万元，占主营业务收入比重分别为3.10%、2.72%和2.86%，毛利润分别为1,690.98万元、1,915.98万元和1,790.41万元。

二、发行人主营业务经营模式

发行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，担负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。发行人的主营业务收入主要为保障性住房建设业务收入、土地整理业务收入、市政基础设施建设业务收入和租赁业务收入。发行人主要的在建项目包括安置房建设、土地整理及道路建设等项目，发行人在建项目均已与秀洲区政府签订了委托代建协议，按协议确认了主营业务收入，并收到了相关回款，不存在长期挂账项目的情况，具体情况如下表所示：

2014年至2016年发行人主要项目运营情况

单位：万元

类型	项目名称	是否有 代建协 议	总投资	已投资	完工进度	已确认收入	已回款金额
安置房建设项目	王江泾镇虹南新社区项目	是	44,510.91	38,701.32	86.95%	44,352.35	27,389.25
	油车洪镇“城乡统筹一体化”农民安置房建设项目	是	90,000.00	74,294.05	82.55%	84,639.03	43,229.57
	王店镇蚂桥拆迁安置房项目	是	30,000.00	21,410.27	71.37%	24,208.00	9,048.44
	洪合镇“两新工程”征迁安置、改造集聚及配套建设一期工程	是	866.61	866.61	100.00%	983.00	424.83
	王江泾镇腾云村拆迁安置房项目	是	1,370.30	1,370.30	100.00%	1,550.16	593.83
	新塍镇“城乡统筹一体化”农民安置房建设项目	是	99,974.32	87,977.40	88.00%	100,781.85	61,487.48
土地整理项目	洪合镇欧亚置业土地整理项目	是	54,769.30	41,709.86	76.16%	6,256.48	12,904.62
	新塍省级现代农业综合区	是	8,690.00	7,740.71	89.08%	1,153.74	2,142.16
	王江泾镇节地型农村土地整理项目	是	96,000.00	84,024.08	87.53%	12,603.61	25,996.22
	油车港镇麟湖水环境整治工程	是	32,800.00	27,129.32	82.71%	4,069.40	8,393.55
	王店镇梅里社区土地整理项目	是	37,384.22	33,540.78	89.72%	4,996.76	9,197.78
	洪合镇泰石桥村农村土地整理项目	是	120,235.60	87,991.22	73.18%	13,190.79	26,952.46
	王江泾镇新兰宝项目	是	23,333.70	17,946.13	76.91%	2,689.11	5,455.84
	新塍镇陡门花苑土地整理项目	是	83,910.60	66,058.58	78.72%	9,908.79	20,437.88
	新塍镇思古桥村土地整理项目	是	21,146.45	14,717.00	69.60%	2,180.89	3,637.88
道路项目	王江泾镇东方路道路工程	是	11,030.20	9,589.18	86.94%	10,920.79	2,488.69
	王店镇梅溪新村附属及庆元路改造工程	是	1,952.92	1,952.92	100.00%	2,211.83	451.85
	洪合镇中修通村公路工程	是	9,151.00	9,151.00	100.00%	10,362.73	2,110.59
	王江泾镇倭墩浜周边道路工程	是	1,421.66	1,421.66	100.00%	1,609.59	326.49
	新塍镇农村联网公路工程	是	5,000.00	4,063.77	81.28%	4,593.06	897.78
	洪合镇道路改造工程	是	5,499.69	4,512.41	82.05%	5,179.83	1,308.92
合计			779,047.48	636,168.57		348,441.79	264,876.12

(一) 保障性住房建设业务

发行人作为嘉兴市下属的重要国有资产运营主体，重点从事嘉兴市秀洲区保障性住房项目的开发建设。

1、运营模式

根据《保障性住房项目委托代建协议》，发行人主要负责嘉兴市秀洲区保障性住房等项目的建设，其运营模式主要为委托代建返还收入模式，具体经营模式主要为受嘉兴市秀洲区人民政府委托进行嘉兴市秀洲区保障性住房项目的开发建设。基本运营模式为：发行人与秀洲区政府签订保障性住房项目委托代建合同，由秀洲区政府委托发行人代为建设保障性住房项目。秀洲区政府根据发行人提供的开发年度内保障性住房实际投资额确认表，按照实际投资额加计15%支付给发行人，作为发行人保障性住房建设收入；按照实际投资额确认保障性住房的建设成本。项目竣工决算后，依据工程审计报告，发行人确认项目实际投资总额（包括回迁安置小区建设投资、项目融资利息成本、工程管理成本等）。2014年度至2016年度，发行人主要从事的保障性住房为王江泾镇虹南新社区项目、油车洪镇“城乡统筹一体化”农民安置房建设项目和王店镇蚂桥拆迁安置房项目等。

2、运营情况

自成立以来，发行人承担了嘉兴市秀洲区主要的保障性住房项目代建工作，有力地推进嘉兴市秀洲区新型城镇化建设，并取得了一定的项目代建收入。发行人保障性住房项目的经营模式主要是项目代建模式，根据发行人与秀洲区政府就保障性住房项目签订的委托代建协议，发行人所代建的保障性住房项目均由秀洲区政府根据实际投资额加计15%的投资收益后向发行人支付，保障性住房项目的拆迁安置工作一般由嘉兴市秀洲区政府统一协调，另行委托发行人实施。

2014年-2016年，发行人分别实现保障性住房代建业务收入53,179.13万元、64,808.43万元和59,951.39万元。

截至2016年末，公司在建的仍处于回购期的保障性住房项目有王

江泾镇虹南新社区项目、油车洪镇“城乡统筹一体化”农民安置房建设项目、王店镇蚂桥拆迁安置房项目、洪合镇“两新工程”征迁安置、改造集聚及配套建设一期工程等项目。

未来，随着发行人在建保障性住房项目的持续建设投入，发行人保障性住房建设业务收入预计将得到稳步增长。

（二）土地整理业务

1、运营模式

根据《土地整理项目委托管理协议》，嘉兴市秀洲区人民政府委托发行人负责嘉兴市秀洲区范围内的土地整理工作，基本运营模式为：发行人与秀洲区政府签订土地整理委托管理合同，由秀洲区政府将区域内部分地块委托发行人代为管理土地整理项目，土地整理所需的资金由发行人垫付，开发成本包括征地费、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。秀洲区政府根据发行人提供的开发年度内土地整理项目实际投资额确认表，按照实际开发成本的15%作为管理费支付给发行人，作为发行人土地整理管理费收入。2014年度至2016年度，发行人主要从事的土地整理项目为洪合镇欧亚置业土地整理项目、新塍省级现代农业综合区和油车港镇麟湖水环境整治工程等。

2、运营情况

自发行人成立以来，发行人承担了嘉兴市秀洲区主要的土地整理工作，有力地推进嘉兴市秀洲区新型城镇化建设，并取得了一定的土地整理管理费收入。发行人土地整理项目的经营模式主要是项目委托管理模式，根据发行人与秀洲区政府就土地整理项目签订的委托管理协议，发行人所开发的土地整理项目均由秀洲区政府按每年度的实际投资额的固定比例15%确认收入，实际投资额由秀洲区政府与受托开

发方、发行人三方确认。

2014-2016年该板块营业收入分别为5,448.07万元、9,513.55万元和2,636.14万元。具体情况如下表：

单位：万元

序号	项目名称	拆迁农户	拆除建筑面积（平方米）	总投资
1	洪合镇欧亚置业土地整理项目	1967	212,605.19	45,780.70
2	新塍省级现代农业综合区	256	43,430	8,690.00
3	王江泾镇节地型农村土地整理项目	4013	488,980.00	96,000.00
4	油车港镇麟湖水环境整治工程	1228	117,140	32,800.00
5	王店镇梅里社区土地整理项目	1503	157,901	30,845.55
6	洪合镇泰石桥村农村土地整理项目	4597	392,958.24	96,199.00
7	王江泾镇新兰宝项目	702	94,462	17,949.00
8	新塍镇陡门花苑土地整理项目	3224	374,537	73,253.50
9	新塍镇思古桥村土地整理项目	94	10,630	2,142.88
合计		17584	1,892,642.80	403,660.63

（三）市政基础设施建设业务

1、运营模式

根据《市政基础设施建设委托代建协议》，发行人主要负责嘉兴市秀洲区市政基础设施等项目的建设，其运营模式主要为委托代建返还收入模式，具体经营模式主要为受嘉兴市秀洲区人民政府委托进行嘉兴市秀洲区市政基础设施项目的开发建设。基本运营模式为：发行人与秀洲区政府签订市政基础设施项目委托代建合同，由秀洲区政府委托发行人代为建设市政基础设施项目。秀洲区政府根据发行人提供的开发年度内市政基础设施实际投资额确认表，按照实际投资额加计15%支付给发行人，作为发行人市政基础设施建设收入；按照实际投资额确认市政基础设施的建设成本。项目竣工决算后，依据工程审计报告，发行人确认项目实际投资总额（包括配套基础设施建设、配套公共服务设施建设、项目融资利息成本、工程管理成本等）。2014年度至2016年度，发行人主要从事的市政基础设施建设为王江泾镇东

方路道路工程、王店镇梅秀路和梅中路道路工程和洪合镇北片道路改造工程等。

2、运营情况

发行人市政基础设施建设业务主要为道路建设项目。2014-2016年该板块营业收入分别为7,037.19万元、5,451.95万元和13,891.25万元。

（四）租赁业务

1、运营模式

发行人租赁业务主要为孙公司嘉兴毛衫城投资开发有限公司持有投资性房地产的租金收入。嘉兴国际毛衫城位于嘉兴市秀洲区洪合镇“嘉兴毛衫城”（洪合镇320国道北侧1至36幢、320国道南侧1至19幢、洪运路市场北侧1至4幢、洪昌路东侧1至13幢）共计72幢商业、仓储房地产（建筑面积共计56,612.33平方米，土地使用权面积75,401.35平方米及相应基础设施）。目前该物业商铺全部用于出租，租赁合同一般为一年期，到期续签，租金按年调整。

2、运营情况

截至2016年底，发行人所持有房屋使用权的嘉兴国际毛衫城商铺已经全部出租。预计未来租金收入将保持稳中有升，商铺相关维护成本相对稳定，租赁业务毛利率将保持相对平衡。2014-2016年发行人取得租金收入分别为2,099.99万元、2,234.19万元和2,247.91万元。

三、发行人所在行业现状和前景

发行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，担负着嘉兴市秀洲区范围内基础设施建设和国有资产运营的重要任务。发行人主要有保障性住房建设、土地整理、市政基础设施建设等业务板块。随着我国经济的持续增长和新型城镇化进程的稳步推进，

发行人各板块的业务规模将得到进一步发展。

（一）保障性住房建设行业

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。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十二五”期间，我国将加快各类保障性住房建设，建设城镇保障性住房和棚户区改造住房3,600万套（户），全国保障性住房覆盖面达到20%左右。到“十二五”末，我国城镇保障性安居工程住房建设4,013万套，上亿群众喜迁新居。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行；完善投资、信贷、土地、税费等支持政策；实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度；

健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

目前，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和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1800万套（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。

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概况与规划

根据《2016年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》，2016年，嘉兴市固定资产投资额2790.16亿元，比上年增长11.00%。全市房屋施工面积4401.19万平方米，增长0.1%；房屋竣工面积1078.09万平方米，增长76.20%，商品房销售面积1144.62万平方米，增长78.70%。

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线收取，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。

3、嘉兴市秀洲区保障性住房建设行业概况与规划

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，秀洲区政府将建立违法建筑信息“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。

（二）土地整理行业

1、我国土地整理行业概况及前景

土地整理是在一定的区域内，按照土地利用总体规划确定的目标和用途，以土地整理、复垦、开发和城乡建设用地增减挂钩为平台，推动田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农村生产、生活条件和生态环境，促进农业规模经营、人口集中居住、产业聚集发展，推进城乡一体化进程的一项系统工程。按照国土资源部、财政部和中国人民银行于2007年联合印发的《土地储备管理办法》规定，土地储备机构有权对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地、实施前期开发进行融资等活动。2010年9月，国土资源部发文明确表示，在2011年3月底前，土地储备机构与其下属和挂靠的从事土地开发相关业务的机构须彻底脱钩，各地国土资源部门及所属企事业单位都不得直接从事土地一级市场开发，这为城市建设投资公司全面接手土地整理业务奠定了政策基础。由于土地是资源类商品，它位于房地产产业链的前端，土地整理的产品——熟地一直是二级开发商争夺的资源，而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地整理行业的需求稳定，风险较低。总体来看，土地整理是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、嘉兴市土地整理行业概况与规划

根据嘉兴市《嘉兴市“十三五”规划纲要》，把城乡区域更协调作为“十三五”发展的一项重要目标。嘉兴市将致力于新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化同步推进，城乡基础设施进一步完善，全市发展空间格局进一步优化；大力推进特色小镇建设；构建“一核三带三区”市域生产力布局，努力实现主体功能更加约束有效、空间

集约集聚更加高效、生态环境更加优美、要素流通更加畅通的协同发展格局。一核，即中部主城区，重点推进南湖区、秀洲区、嘉兴经济技术开发区；三带，即“北部湿地生态发展带、中部核心集聚带、南部滨江滨海保护开发带”；三区，即临沪发展区、临杭发展区和滨海沿湾发展区。嘉兴市努力推动统筹城乡发展继续走在前列、作出示范。

根据《2016年嘉兴市政府工作报告》，嘉兴市启动国家新型城镇化综合试点，扎实推进“多规合一”，完成嘉兴空间发展与保护总体规划编制。深入实施“三改一拆”，组织开展“公铁”沿线环境整治，拆除各类违法建筑1,458.3万平方米，拆出土地1,299万平方米，拆后利用率达到77.2%。“十三五”期间，嘉兴市基础设施建设、旅游资源开发、工业园区建设的快速推进，用地规模将快速增长，必将推动嘉兴市土地开发整理业务的发展。

3、嘉兴市秀洲区土地整理行业概况与规划

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2014年全国重点镇。

（三）市政基础设施建设行业

1、我国市政基础设施建设行业概况及前景

城镇基础设施建设对推动城镇化进程有着重要意义。改革开放以来，我国城镇化进程不断加快，城镇人口持续增加，对我国城镇基础设施建设的要求也日益提高。据统计，1978-2016年，城镇化水平由17.92%提高到57.35%，城镇人口由1.70亿增加至7.93亿。我国坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。城镇基础设施建设是推进城镇化进程的重要前提和支撑，是顺利开展各种经济、社会活动的平台和基础，是国民经济发展的重要保障，也是经济持续发展的动力源泉。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，新型城镇化建设重点提及建设“特色小城镇”，即发展具有特色资源、区位优势和文化底蕴的小城镇，通过扩权增能、加大投入和扶持力度，培育成为休闲旅游、商贸物流、信息产业、智能制造、科技教育、民俗文化遗产等专业特色镇。总体来看，我国城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

2、嘉兴市市政基础设施建设行业概况与规划

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。2015年，嘉兴市公路通车里程8,088公里，增长0.3%，其中四级以上公路8,042公里，增长1.3%。根据《2016年嘉兴市政府工作报告》，嘉兴将加大力度打造“智慧嘉兴”，深入推进光网城市建设，运用互联网创新城市治理；强化能源供应保障，推进水利设施现代化，加强城市地下空间开发利用，提升市政公用设施建设水平；

推进高品位、高质量的新市镇规划建设。

2016年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。

3、嘉兴市秀洲区市政基础设施建设行业概况与规划

嘉兴市秀洲区紧随国家“十三五”规划的要求，及嘉兴市的指导方向，不断完善基础设施水平，截至2015年已完成交通基础设施投入4.8亿元，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20.2%；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。

四、发行人地域经济情况

嘉兴市位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹心地带，嘉兴市陆地面积3915平方公里，现有人口450.17万，下辖南湖、秀洲两个区，平湖、海宁、桐乡三个市和嘉善、海盐两个县。

2014~2016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3,352.8亿元、3,517.06亿元和3760.12亿元。嘉兴市已形成了现代制造、光伏太阳能、装备制造、新材料等新兴产业和现代物流、旅游休闲、科技服务等现代服务业共同发展的良好势头。2016年，嘉兴市全市生产总值（GDP）3760.12亿元，比上年增长7.0%。其中，第一产业增加值143.85亿元，增长0.9%；第二产业增

加值1911.57亿元,增长5.7%;第三产业增加值1704.70亿元,增长9.1%。三次产业结构调整为3.8:50.9:45.3。按常住人口计算,全年人均生产总值81,751元(按年平均汇率折算为12,308美元),增长6.4%。

2014~2016年,嘉兴市全市财政收入保持了较快增长,财政实力较强,近三年财政公共预算收入分别为568.09亿元、638.80亿元和673.37亿元。

发行人所在地嘉兴市秀洲区位于浙江省北部,长江三角洲的杭嘉湖平原,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。

嘉兴市秀洲区位于浙江省北部,长江三角洲的杭嘉湖平原,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。截至2015年5月,秀洲区下辖5个镇:王店镇、洪合镇、新塍镇、王江泾镇和油车港镇,4个街道和1个省级经济开发区全区总面积542平方公里,总人口约50万人。

2014~2016年,秀洲区经济总量保持持续增长,近三年秀洲区全区生产总值(GDP)分别为270.7亿元、283.9亿元和307.76亿元(小口径)。目前秀洲区已逐步形成现代纺织、家电、机械制造、电子信息四大产业集群和新兴制造业领先的良好产业发展局面。2016年全区实现生产总值307.76亿元(小口径),按可比价格计算,同比增长7.4%,按三次产业完成情况看:一产增加值为16.98亿元,同比增长2.6%;二产增加值为148.70亿元,同比增长6.7%,其中工业增加值为136.85亿元,同比增长7.0%;三产增加值为142.08亿元,同比增长88.7%。

随着嘉兴市秀洲区经济的发展,嘉兴市秀洲区财政收入保持了快

速的增长，2014-2016年，嘉兴市秀洲区全区公共财政预算收入分别为53.08亿元、64.64亿元和54.54亿元，年均复合增长率为1.37%；同期全区公共财政预算支出分别为20.15亿元、21.79亿元和20.92亿元，政府性基金收入分别为17.67亿元、8.67亿元和24.93亿元；政府性基金支出分别为16.60亿元、8.78亿元和22.17亿元。

2014-2016年，嘉兴市秀洲区财政收入具体情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2014年	2015年	2016年
财政总收入			
（一）公共财政预算收入	53.08	64.64	54.54
1、一般公共财政预算收入	42.58	42.32	41.42
（1）税收收入	41.60	39.65	39.01
（2）非税收入	0.98	2.67	2.19
2、债务收入	2.00	12.24	1.17
3、转移性收入	8.50	10.08	12.17
（二）政府性基金预算收入	17.67	8.67	24.93
1、非税收入	15.69	7.85	23.56
2、转移性收入	1.98	0.82	1.37
（三）国有资本经营预算收入	0.001	0.002	0.001
（四）其他财政专户收入	0.24	0.26	0.26
财政总支出			
（一）公共财政预算支出	20.15	21.79	20.92
（二）政府性基金支出	16.60	8.78	22.17
（三）预算外财政专户资金支出	0.22	0.002	0.005

注：财政总收入=一般公共财政预算收入+债务收入+转移性收入+政府性基金收入+国有资本经营预算收入+其他财政专户收入；财政总支出=公共财政预算支出+政府性基金支出+预算外财政专户资金支出

五、发行人业务发展规划

发行人作为嘉兴市下属的重要开发建设主体和国有资产运营实体，担负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，受到秀洲区政府全方位的大力支持。发行人为秀洲区内唯一从事的城市基础设施建设和国有资产运营的平台类企业，具有较强的政府支持优势和行业垄断地位。

未来，发行人将积极配合秀洲区政府的统一部署，在完成区内重大项目建设任务同时，建立规范的法人治理结构和内部管理体系；全面开展资产经营、对外投融资、项目开发、河道疏浚和城乡供水管网建设等业务，投融资领域覆盖土地整理、保障性住房及市政基础设施建设等重点项目，到2020年，公司净资本规模达到40亿元以上。具体措施包括：

1、充分发挥公司国有资本控股平台的运营功能，加强对国有资产和股权的保值增值能力。积极承担保障房项目的投资开发。同时继续加强经营性项目的开发力度，不断拓宽公司盈利途径，增强公司自身实力。

2、公司将通过银行贷款、企业债券融资等渠道，为城市发展建设积累资金，通过对国有资本的有效运营，盘活存量国有资产、激活国有资本，助推区域经济社会发展。

3、完善治理结构，促进规范运作。公司将要根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》的有关规定，建立和完善董事会、监事会和经理层各负其责、协调运转、有效制衡的法人治理结构。同时，公司将依法完善公司章程，建立董事会、经理办公会议事规则、内部人财物管理等相关规章制度，明确决策、审批权限和程序，并报上级主管机关审批。

第十条 发行人财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日的资产负债表，2014年度、2015年度、2016年度的利润表及现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了文号为众环审字（2016）1160077号的标准无保留意见的审计报告和文号为众环审字(2017)1160124号的标准无保留意见的审计报告。

本募集说明书中的财务数据均来源于上述经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计的财务报告。

一、发行人财务总体情况

发行人2014-2016年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016年末	2015年末	2014年末
资产总计：	833,371.63	728,931.31	750,495.51
其中：流动资产	743,129.26	667,385.81	690,287.98
负债合计：	450,702.97	418,395.02	486,375.00
其中：流动负债	88,486.35	107,570.71	197,563.26
所有者权益	382,668.66	310,536.29	264,120.51
所有者权益（不含少数股东权益）	381,476.59	306,455.01	260,130.72

发行人2014-2016年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
主营业务收入	78,726.68	82,008.12	67,764.38
利润总额	18,785.00	26,428.03	17,583.75
净利润	18,432.25	26,117.99	17,322.37
净利润（不含少数股东损益）	18,347.87	26,026.50	17,250.32

发行人2014-2016年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	47,300.12	67,658.72	-56,118.80
投资活动产生的现金流量净额	-59,033.97	3,516.52	2,707.92
筹资活动产生的现金流量净额	26,242.12	-64,350.18	42,024.82
现金及现金等价物净增加额	14,508.27	6,825.07	-11,386.06

发行人2014-2016年主要财务指标

项目	2016年末/度	2015年末/度	2014年末/度
流动比率	8.40	6.20	3.49
速动比率	3.80	2.70	1.97
资产负债率	54.08%	57.40%	64.81%
应收账款周转率	0.81	0.63	0.56
存货周转率	0.17	0.18	0.19
流动资产周转率	0.11	0.12	0.11
总资产周转率	0.10	0.11	0.10
净资产收益率	5.32%	9.09%	6.86%
EBITDA利息倍数	0.81	1.29	0.75

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、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额

7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

9、EBITDA利息倍数=(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)

(一) 发行人财务分析

1、偿债能力分析

项目	2016年度	2015年度	2014年度
流动比率	8.40	6.20	3.49
速动比率	3.80	2.70	1.97
资产负债率	54.08%	57.40%	64.81%
EBITDA利息倍数	0.81	1.29	0.75

2014-2016年，发行人的资产负债率分别为64.81%、57.40%和54.08%，发行人资产负债率呈现下降趋势，主要是发行人近几年加强了资产的运营管理，增强了资金的使用效率。同时发行人对外借款规模有所减小，也是资产负债率略有下降的原因。

总体上看，发行人目前资产负债水平偏高，但短期偿债压力不强，且资产运营效率较高，财务结构相对稳健，具有较强的抗风险能力，本期债券偿付风险处于正常范围内。

2、营运能力分析

项目	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率	0.81	0.63	0.56
存货周转率	0.17	0.18	0.19
流动资产周转率	0.11	0.12	0.11
总资产周转率	0.10	0.11	0.10

2014-2016年，应收账款周转率分别为0.56、0.63和0.81，存货周转率分别为0.19、0.18和0.17，经营业务获现能力一般，存货周转速度较慢。发行人作为嘉兴市下属的重要国有资产运营主体，承担了大量的土地整理、保障性住房建设、市政基础设施建设项目。根据发行人保障性住房建设、市政基础设施建设两类业务的委托协议，发行人在项目竣工决算后，依据工程审计报告与区政府确认项目实际投资总额，据此结算工程款。发行人多数项目尚处于工程建设期，尚未与政府结算工程款，因此应收账款周转率不高，但与实际业务模式相吻合。同时，由于这些代建项目投资量大，回收期较长，发行人的存货周转速度也相对较慢。

2014-2016年，流动资产周转率分别为0.11、0.12和0.11，总资产周转率分别为0.10、0.11和0.10，周转率不高，但符合行业特点，可见发行人的营运能力尚处于合理水平。随着发行人对新划入资产的整合开发，营业经营模式多元化发展，预计未来资产使用效率将有所提

高。

未来，公司将着力于提高资产的运营能力，发挥资产规模快速扩张所带来的规模优势，加快资产周转速度，提高经营效益。

3、盈利能力分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
主营业务收入	78,726.68	82,008.12	67,764.38
主营业务成本	66,594.82	61,414.20	52,771.03
利润总额	18,785.00	26,428.03	17,583.75
净利润	18,432.25	26,117.99	17,322.37
净资产收益率	5.32%	9.09%	6.87%

2014-2016年，发行人主营业务收入呈现平稳中略有增长态势，分别实现主营业务收入67,764.38万元、82,008.12万元和78,726.68万元，收入项目包括安置房建设项目、土地整理、道路建设项目和租赁项目等业务。

单位：万元

项目	2016年度		2015年度		2014年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
安置房建设项目	59,951.39	76.15%	64,808.43	79.03%	53,179.13	78.48%
土地整理项目	2,636.14	3.35%	9,513.55	11.60%	5,448.07	8.04%
道路项目	13,891.25	17.64%	5,451.95	6.65%	7,037.19	10.38%
租赁业务	2,247.91	2.86%	2,234.19	2.72%	2,099.99	3.10%
合计	78,726.68	100.00%	82,008.12	100.00%	67,764.38	100.00%

安置房建设项目收入是发行人最主要的收入来源，占发行人近三年主营业务收入的比例分别为78.48%、79.03%和76.15%。根据秀洲区政府对城市发展的定位及发行人的发展战略规划，发行人未来的安置房建设项目收入、土地整理项目收入和道路项目收入都将实现稳步发展，相关收入将会稳步提高，同时收入的多元化特征也日趋显著。秀洲区范围内的城乡统筹一体化建设需求强烈，秀洲区政府会优先考虑委托发行人进行建设。租赁业务收入系发行人二级控股子公司嘉兴毛衫城投资开发有限公司通过对外出租其名下的嘉兴毛衫城（洪合镇

320国道北侧1至36幢、320国道南侧1至19幢、洪运路市场北侧1至4幢、洪昌路东侧1至13幢，共计72幢商业、仓储房地产）形成的。综上所述可以看出，发行人主营业务收入的持续性和稳定性有充分的保障。

2014-2016年，发行人分别获得补贴收入5,178.12万元、7,531.57万元和7,153.12万元。作为嘉兴市下属的重要开发投资建设主体和国有资产运营实体，发行人将在资产、业务、资金、政策等方面继续得到政府的大力支持，未来的补贴收入具有持续性。2014-2016年，发行人营业收入/（营业收入+补贴收入）的比例分为92.94%、91.63%和91.87%，均大于70%。

2014-2016年，发行人分别实现净利润17,322.37万元、26,117.99万元和18,432.25万元，2016年度发行人盈利水平迅速增长，这主要是由于发行人依托嘉兴市秀洲区平稳发展的经济形势，在保障性住房建设业务保持稳步增长的基础上，不断开拓多元化的业务类型，经营性业务的收入规模和净利润水平也迅速增长。2014-2016年，发行人净资产收益率分别为6.87%、9.09%和5.32%，收益水平表现呈波动趋势，随着新划入业务板块的整合与开发，发行人盈利能力预期将会实现稳步增长。

总体来看，发行人近三年营业收入呈现平稳上升的趋势，盈利水平也随之提升。随着安置房建设项目收入、土地整理项目收入和道路项目收入等各项业务的稳步发展，发行人自主经营能力将逐步增强，未来盈利能力将得到进一步提高，未来经营收入和利润的稳定性及持续性将得到有效的保障。

4、现金流量分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	47,300.12	67,658.72	-56,118.80
投资活动产生的现金流量净额	-59,033.97	3,516.52	2,707.92

筹资活动产生的现金流量净额	26,242.12	-64,350.18	42,024.82
现金及现金等价物净增加额	14,508.27	6,825.07	-11,386.06

2014-2016年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-56,118.80万元、67,658.72万元和47,300.12万元。经营活动产生的现金流量净额为负，主要是由于发行人大量承担安置房建设、土地整理及道路建设任务，由发行人先行垫付工程款，根据项目进度确认当年的收入及成本，工程竣工结算后再行结算建设款，由于建设支出与建设项目回款存在时间差异，因此2014年经营活动产生的现金流量为负。近三年经营活动产生的现金流量净额有所增加，主要系发行人的安置房建设、土地综合整治和道路建设等业务阶段性完工，政府支付了工程款，由此带来的现金流入。随着在建项目逐步完工，发行人经营活动现金流量状况将会改善。

2014-2016年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为2,707.92万元、3,516.52万元和-59,033.97万元。发行人投资活动产生的现金流量净流入主要系发行人处置了部分可供出售金额资产收回的现金；2016年度发行人投资活动产生的现金流量净额为负主要系发行人在2016年度无投资活动现金流入。

2014-2016年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别42,024.82万元、-64,350.18万元和26,242.12万元。发行人主要通过银行借款进行融资，筹资活动产生的现金流量净额与借款金额变动趋势保持一致。近年来，随着业务规模的稳步增长和区政府的持续支持，发行人筹资规模不断扩大。这说明发行人具有良好的资信条件和融资能力，也为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

（二）资产负债结构分析

截至2016年12月31日，发行人资产总额为833,371.63万元，负债总额为450,702.97万元，所有者权益为382,668.66万元。2016年度发行

人实现主营业务收入78,726.68万元，净利润为18,432.25万元。

1、资产结构分析

发行人主要资产数据

单位：万元

项目	2016年末		2015年末		2014年末	
	金额	占比(%)	金额	金额	金额	占比(%)
流动资产：						
货币资金	101,218.48	12.15	85,710.21	11.76	72,073.14	9.6
应收账款	87,101.87	10.45	108,441.03	14.88	149,966.72	19.98
预付款项	91,738.88	11.01	74,845.89	10.27	62,293.72	8.3
其他应收款	55,928.54	6.71	21,298.34	2.92	104,172.52	13.88
存货	407,072.30	48.85	377,090.35	51.73	301,781.88	40.21
其他流动资产	69.18	0.01	-	-	-	-
流动资产合计	743,129.26	89.17	667,385.81	91.56	690,287.98	91.98
非流动资产：						
可供出售金融资产	6,926.00	0.83	3,226.00	0.44	1,926.00	0.26
长期股权投资	4,747.50	0.57	4,524.74	0.62	4,620.27	0.62
投资性房地产	52,286.00	6.27	52,029.00	7.14	51,771.00	6.9
固定资产	9,156.31	1.10	1,765.44	0.24	1,890.18	0.25
在建工程	12,959.95	1.56	-	-	-	-
无形资产	4,166.48	0.50	-	-	-	-
递延所得税资产	0.13	0.00	0.31		0.08	
非流动资产合计	90,242.37	10.83	61,545.49	8.44	60,207.53	8.02
资产总计	833,371.63	100	728,931.31	100	750,495.51	100

发行人2014-2016年资产总额分别为750,495.51万元、728,931.31万元和833,371.63万元，净资产分别为264,120.51万元、310,536.29万元和382,668.66万元。受益于业务规模的不断扩大和嘉兴市人民政府在资产注入方面的支持，发行人近三年的净资产规模快速提升。

从资产构成来看，发行人2016年末流动资产合计为743,129.26万元，占总资产比例为89.17%，占发行人资产的主要部分；非流动资产合计为90,242.37万元，占总资产的比例为10.83%。截至2016年末，发行人流动资产由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产构成。其中货币资金为101,218.48万元，占总资产的

12.15%，比上年末增加18.09%，主要系代建工程项目的工程回款所致；应收账款为87,101.87万元，占总资产的10.45%，比上年末减少19.68%，系应收嘉兴市秀洲区人民政府项目建设款及管理费；预付款项为91,738.88万元，占总资产的11.01%，比上年末增加22.57%，主要系预付给嘉兴市秀洲新区开发建设有限公司的项目款；其他应收款为55,928.54万元，占总资产6.71%，比上年末增加162.60%，主要系与嘉兴市秀洲区交通建设投资有限公司、嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司和嘉兴市秀洲区王店镇财政所等的往来款；2015年末，其他应收款较上年减少了82,874.18万元，主要系发行人为加快流动资产的流转速度，与有往来款的公司进行了清理清算，因此其他应收款规模逐年下降；存货为407,072.30万元，占总资产的48.85%，比上年末增加7.95%，主要系发行人道路及保障性住房待竣工结算后一次性返还工程款，因此随着工程进度推进，存货余额不断增加；其他流动资产为69.18万元，占总资产的0.01%，主要系发行人预缴的所得税。截至2016年末，发行人非流动资产由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产构成，其中可供出售金融资产为6,926.00万元，占总资产的0.83%，比上年末增加114.69%，主要系发行人增加对嘉兴市嘉城资产实业有限公司的投资所致；其中长期股权投资为4,747.50万元，占总资产的0.57%，比上年末增加4.92%，主要系发行人增加对嘉兴市莲泗荡风景区开发有限公司和浙江麟湖建设开发有限公司的投资所致；投资性房地产为52,286.00万元，占总资产的6.27%，比上年末增加0.49%，主要系投资性房地产租金上涨，导致房产评估价值略有上升；固定资产为9,156.31万元，占总资产的1.10%，比上年末增加418.64%，主要系发行人子公司嘉兴市兴镇建设有限公司本期收购浙江豪杰金属家具股

份有限公司房屋及附属建筑物作为木材交易市场所致；在建工程为12,959.95万元，占总资产的1.56%，主要系嘉兴毛衫城投资开发有限公司新增电商基地工程；无形资产为4,166.48万元，占总资产的0.50%，主要系发行人子公司嘉兴市兴镇建设有限公司收购浙江豪杰金属家具股份有限公司房屋及附属建筑物下的土地使用权。

2、负债结构分析

发行人主要负债数据

单位：万元

项目	2016年末		2015年末		2014年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动负债：						
短期借款	12,850.00	2.85	46,540.00	11.12	95,820.00	19.70
应付票据	-	-	3,500.00	0.84	-	-
应付账款	120.82	0.03	151.64	0.04	136.09	0.03
应付职工薪酬	62.74	0.01	-	-	-	-
应交税费	2,650.54	0.59	223.92	0.05	145.38	0.03
应付利息	11.49	0.00	19.6	0.005	20.02	0.004
其他应付款	70,190.76	15.57	54,035.54	12.91	85,261.76	17.53
一年内到期的非流动负债	2,600.00	0.58	3,100.00	0.74	16,180.00	3.33
流动负债合计	88,486.35	19.63	107,570.71	25.71	197,563.26	40.62
非流动负债：						
长期借款	349,580.00	77.56	298,300.00	71.3	276,400.00	56.83
递延所得税负债	12,636.62	2.80	12,524.31	2.99	12,411.74	2.55
非流动负债合计	362,216.62	80.37	310,824.31	74.29	288,811.74	59.38
负债合计	450,702.97	100	418,395.02	100	486,375.00	100

2014-2016年末的负债总额分别为486,375.00万元、418,395.02万元和450,702.97万元。从负债构成来看，发行人负债以非流动负债为主，2014-2016年末非流动负债占负债总额的比重分别为59.38%、74.29%和80.37%，短期偿付风险较小。截至2016年末，发行人流动负债为88,486.35万元，由短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税

费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，其中短期借款为12,850.00万元，占总负债的2.85%，比上年末减少72.39%，主要系发行人偿还部分已到期借款；其他应付款为70,190.76万元，占总负债的15.57%，比上年末增加29.90%，主要系发行人与其他公司的往来款增加所致。总体来看，发行人的短期负债逐年减少，短期偿付风险较小；其债务结构以长期负债为主，且比例逐年增大，其中主要是应偿还银行的长期借款，发行人与当地各银行信用关系稳定，尚有可利用的授信额度。且每年按发行人与区政府双方确认的完工进度进行收入返还，同时有区政府对发行人从政策及补贴两个层面的支持，债务压力在合理的范畴内。

二、资产情况分析

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2013-2015年审计报告、2016年审计报告和《关于嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司资产构成情况专项审核报告》，截至2016年12月31日，发行人资产总额为833,371.63万元，主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产构成。主要资产的明细为：

1、货币资金

截至2016年12月31日，货币资金为101,218.48万元，占总资产的12.15%，全部为库存现金、银行存款及其他货币资金。其中其他货币资金18,062.00万元系定期存单金额，其中因借款质押受限的金额为15,112.00万元。除此之外，2015年末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项，无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、应收账款

截至2016年12月31日，应收账款金额为87,101.87万元，占总资产的10.45%，全部为嘉兴市秀洲区人民政府的往来款。

3、预付款项

截至2016年12月31日，预付款项金额为91,738.88万元，占总资产的11.01%。预付账款2016年12月31日前五名单位情况：

单位：万元

序号	单位名称	2016年12月31日	占比(%)
1	嘉兴市秀洲新区开发建设有限公司	72,100.08	78.59
2	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	10,681.12	11.64
3	嘉兴莲泗荡湿地发展有限公司	6,587.00	7.18
4	嘉兴现代物流园开发建设有限公司	1,500.00	1.64
5	嘉兴市国土资源局秀洲分局	670.69	0.73
	合计	91,538.88	99.78

4、其他应收款

截至2016年12月31日，其他应收款金额为55,928.54万元，占总资产的6.71%，比上年末增加162.60%，主要系与嘉兴市秀洲区交通建设投资有限公司、嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司等的往来款；。2015年末，其他应收款较上年减少了82,874.18万元，主要系发行人为加快流动资产的流转速度，与有往来款的公司进行了清理清算，因此其他应收款规模逐年下降。截至2016年12月31日按欠款方归集的2016年12月31日前五名的其他应收款情况如下。

单位：万元

序号	欠款单位名称	欠款金额	年限	占总余额的比例	款项性质
1	嘉兴市秀洲区交通建设投资有限公司	10,000.00	1年以内	17.72%	往来款
2	嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司	8,245.29	1年以内	14.61%	往来款
3	嘉兴市秀洲区王店镇财政所	6,000.00	1-2年	10.63%	往来款

4	嘉兴莲泗荡湿地发展有限公司	4,000.00	1 年以内	7.10%	往来款
5	嘉兴市洪合镇村镇建设开发有限公司	3,783.00	1-2 年	6.70%	往来款
	合计	32,028.29		56.76%	

5、存货

截至2016年12月31日，存货金额为407,072.30万元，占总资产的48.85%，主要为土地整理380,857.69万元，占存货总额的93.56%。存货中的土地开发主要系发行人先行垫付土地整理所需的资金，开发成本主要包括征地费、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。工程竣工后，依据工程审计报告，发行人与秀洲区政府确认项目实际投资总额，再行结算垫付的资金。期末对存货进行减值测试，不存在减值迹象，未计提跌价准备。

发行人存货科目下土地使用权明细如下：

单位：万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	入账价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	嘉秀洲国用(2014)第 43723 号	油车港镇，正阳路南侧、将军路西侧	划拨	拆迁安置房	38.06	951.41	成本法	25.00	否	否
合计						38.06	951.41				

截至2016年末，发行人存货中共有一宗土地，为通过划拨方式取得，面积38.06亩，账面价值951.41万元该土地均已取得国有土地使用权证。

6、可供出售金融资产

截至2016年12月31日，发行人可供出售金融资产账面价值为6,926.00万元，占总资产的0.83%，主要系对嘉兴市兴湖开发建设有限公司、洪合毛衫蒸烫园投资开发有限公司和嘉兴市嘉城资产实业有限公司的投资。2016年末，发行人可供出售金融资产比上年末增加114.69%，主要系发行人增加嘉兴市嘉城资产实业有限公司的投资所致。

7、长期股权投资

截至2016年12月31日，发行人长期股权投资账面价值为4,747.50万元，占总资产的0.57%，包括对合营企业和联营企业的投资，明细如下。

(1) 对合营企业的投资明细情况

单位：万元

序号	被投资单位名称	2015年 12月31日	本年 增加额	本年 减少额	2016年 12月31日	年末持 股比例
1	嘉兴市莲泗荡风景区 开发有限公司	416.28	44.69	-	460.97	50.00%
2	嘉兴市王江泾新农村 建设投资有限公司	1,000.00	-	-	1,000.00	50.00%
	合计	1,416.28	44.69	-	1,460.97	

(2) 对联营企业的投资明细情况

单位：万元

序号	被投资单位名称	2015年12 月31日	本年增 加额	本年减 少额	2016年 12月31日	年末持 股比例
1	浙江麟湖建设开发有 限公司	3,082.64	180.22	-	3,262.85	25.00%
2	嘉兴市秀洲区新塍文 化旅游有限公司	25.83	-	2.15	23.68	46.67%

	合计	3,108.46	180.22	2.15	3,286.53	
--	----	----------	--------	------	----------	--

8、投资性房地产

截至2016年12月31日，发行人投资性房地产账面净值52,286.00万元，占总资产的比例为6.27%，均采用公允价值模式计量。

投资性房地产明细如下：

单位：万元

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	入账价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
1	嘉房权证秀洲字第00077598号	洪合镇320国道北侧1幢	商业	390.66	552.00	评估法	1.41	是	是
		洪合镇320国道北侧2幢	商业	697.44	966.00	评估法	1.39	是	是
		洪合镇320国道北侧3幢	商业	371.34	525.00	评估法	1.41	是	是
		洪合镇320国道北侧4幢	商业	371.34	525.00	评估法	1.41	是	是
		洪合镇320国道北侧5幢	商业	594.99	824.00	评估法	1.39	是	是
2	嘉房权证秀洲字第00077599号	洪合镇320国道北侧6幢	商业	697.44	966.00	评估法	1.39	是	是
		洪合镇320国道北侧7幢	商业	695.25	963.00	评估法	1.39	是	是
		洪合镇320国道北侧8幢	商业	642.78	891.00	评估法	1.39	是	是
		洪合镇320国道北侧9幢	商业	643.68	892.00	评估法	1.39	是	是
		洪合镇320国道北侧10幢	商业	701.72	972.00	评估法	1.39	是	是
3	嘉房权证秀洲字第00077600号	洪合镇320国道北侧11幢	商业	598.88	830.00	评估法	1.39	是	是
		洪合镇320国道北侧12幢	商业	585.44	811.00	评估法	1.39	是	是
		洪合镇320国道北侧13幢	商业	583.08	808.00	评估法	1.39	是	是
		洪合镇320国道北侧14幢	商业	576.08	798.00	评估法	1.39	是	是
		洪合镇320国道北侧15幢	商业	556.94	772.00	评估法	1.39	是	是
4	嘉房权证秀洲字第00077601号	洪合镇320国道北侧16幢	商业	542.89	752.00	评估法	1.39	是	是
		洪合镇320国道北侧17幢	商业	523.04	725.00	评估法	1.39	是	是
		洪合镇320国道北侧18幢	商业	314.00	444.00	评估法	1.41	是	是
		洪合镇320国道北侧19幢	商业	298.62	422.00	评估法	1.41	是	是
		洪合镇320国道北侧20幢	商业	298.62	422.00	评估法	1.41	是	是
5	嘉房权证秀洲字第	洪合镇320国道北侧21幢	商业	337.49	477.00	评估法	1.41	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	入账价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
	00077602号	洪合镇320国道北侧22幢	商业	247.20	349.00	评估法	1.41	是	是
		洪合镇320国道北侧23幢	商业	206.40	292.00	评估法	1.41	是	是
		洪合镇320国道北侧24幢	商业	165.76	239.00	评估法	1.44	是	是
		洪合镇320国道北侧25幢	商业	165.76	239.00	评估法	1.44	是	是
6	嘉房权证秀洲字第00077603号	洪合镇320国道北侧26幢	其他用途	55.38	37.00	评估法	0.66	否	是
		洪合镇320国道北侧27幢	商业	557.98	773.00	评估法	1.39	否	是
		洪合镇320国道北侧28幢	商业	517.12	716.00	评估法	1.39	否	是
		洪合镇320国道北侧29幢	商业	476.38	660.00	评估法	1.39	否	是
		洪合镇320国道北侧30幢	办公	575.30	558.00	评估法	0.97	否	是
7	嘉房权证秀洲字第00077604号	洪合镇320国道北侧31幢	商业	492.96	546.00	评估法	1.11	是	是
		洪合镇320国道北侧32幢	商业	970.88	1,055.00	评估法	1.09	是	是
		洪合镇320国道北侧33幢	商业	492.96	546.00	评估法	1.11	是	是
		洪合镇320国道北侧34幢	商业	444.85	493.00	评估法	1.11	是	是
		洪合镇320国道北侧35幢	商业	765.36	848.00	评估法	1.11	是	是
8	嘉房权证秀洲字第00077605号	洪合镇320国道北侧36幢	商业	765.36	1,060.00	评估法	1.39	是	是
9	嘉房权证秀洲字第00077320号	洪合镇洪运路市场北侧1幢	商业	618.98	686.00	评估法	1.11	是	是
		洪合镇洪运路市场北侧2幢	商业	1,148.08	1,222.00	评估法	1.06	是	是
		洪合镇洪运路市场北侧3幢	商业	1,148.08	1,222.00	评估法	1.06	是	是
		洪合镇洪运路市场北侧4幢	商业	1,148.08	1,222.00	评估法	1.06	是	是
10	嘉房权证秀洲字第00077610号	洪合镇洪昌路东侧1幢	仓储用房	834.54	520.00	评估法	0.62	是	是
		洪合镇洪昌路东侧2幢	仓储用房	1,594.04	974.00	评估法	0.61	是	是
		洪合镇洪昌路东侧3幢	仓储用房	1,594.04	974.00	评估法	0.61	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	入账价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
		洪合镇洪昌路东侧4幢	仓储用房	834.54	520.00	评估法	0.62	是	是
		洪合镇洪昌路东侧5幢	仓储用房	1,594.04	974.00	评估法	0.61	是	是
11	嘉房权证秀洲字第00077611号	洪合镇洪昌路东侧6幢	仓储用房	1,555.72	950.00	评估法	0.61	是	是
		洪合镇洪昌路东侧7幢	仓储用房	1,517.40	927.00	评估法	0.61	是	是
		洪合镇洪昌路东侧8幢	仓储用房	1,480.72	904.00	评估法	0.61	是	是
		洪合镇洪昌路东侧9幢	仓储用房	359.94	234.00	评估法	0.65	是	是
		洪合镇洪昌路东侧10幢	仓储用房	800.80	499.00	评估法	0.62	是	是
		洪合镇洪昌路东侧11幢	仓储用房	914.24	570.00	评估法	0.62	是	是
12	嘉房权证秀洲字第00077612号	洪合镇洪昌路东侧12幢	仓储用房	914.24	570.00	评估法	0.62	是	是
		洪合镇洪昌路东侧13幢	仓储用房	914.24	570.00	评估法	0.62	是	是
		洪合镇320国道南1幢	商业	849.80	734.00	评估法	0.86	否	是
13	嘉房权证秀洲字第00077321号	洪合镇320国道南2幢	商业	588.42	509.00	评估法	0.86	否	是
		洪合镇320国道南3幢	商业	582.32	503.00	评估法	0.86	否	是
		洪合镇320国道南4幢	商业	622.92	538.00	评估法	0.86	否	是
		洪合镇320国道南5幢	商业	622.92	538.00	评估法	0.86	否	是
		洪合镇320国道南6幢	商业	622.92	538.00	评估法	0.86	否	是
14	嘉房权证秀洲字第00077322号	洪合镇320国道南7幢	商业	294.64	260.00	评估法	0.88	否	是
		洪合镇320国道南8幢	商业	44.20	40.00	评估法	0.90	否	是
		洪合镇320国道南9幢	商业	335.24	290.00	评估法	0.86	否	是
		洪合镇320国道南10幢	商业	519.40	449.00	评估法	0.86	否	是
		洪合镇320国道南11幢	商业	853.02	737.00	评估法	0.86	否	是
15	嘉房权证秀洲字第00077323号	洪合镇320国道南12幢	商业	744.72	644.00	评估法	0.86	否	是
		洪合镇320国道南13幢	商业	704.12	609.00	评估法	0.86	否	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积（m²）	入账价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
16	嘉房权证秀洲字第00077324号	洪合镇320国道南14幢	商业	622.92	538.00	评估法	0.86	否	是
		洪合镇320国道南15幢	商业	541.72	468.00	评估法	0.86	否	是
		洪合镇320国道南16幢	商业	501.12	433.00	评估法	0.86	否	是
		洪合镇320国道南17幢	其他用途	25.80	17.00	评估法	0.66	否	是
17	嘉房权证秀洲字第00240838号	洪合镇320国道南侧18幢	商业	5,086.40	3,552.00	评估法	0.70	是	是
		洪合镇320国道南侧19幢	办公	5,556.64	3,603.00	评估法	0.65	是	是
	合计			56,612.33	52,286.00		-		

发行人投资性房地产科目下土地使用权明细如下：

单位：万元

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (亩)	入账价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	嘉兴集用(2005)第 001 号	秀洲区洪合镇320国道北侧	使用	商业用地	14.56	随投资性房地产一同评估	评估法	随投资性房地产一同评估	否	否
2	划拨	嘉兴集用(2005)第 0006 号	秀洲区洪合镇320国道北侧	使用	商业	37.51		评估法		否	否
3	出让	嘉兴国用(2005)第 1289 号	秀洲区洪合镇洪运东路南侧	出让	仓储用地	25.83		评估法		是	否
4	划拨	嘉兴国用(2005)第 1290 号	秀洲区洪合镇洪运路市场北侧	行政划拨	商业、仓储	4.45		评估法		否	否
5	划拨	嘉兴集用(2006)	秀洲区洪合镇	使用	商业	30.75		评估		否	否

		第 0001 号	320 国道南侧					法			
合 计						113.10					

上述房产为嘉兴市秀洲区洪合镇“嘉兴毛衫城”共计72幢商业、仓储房地产，建筑面积共计56,612.33平方米，土地使用权面积113.10亩，房产均已取得房产所有权证，土地均已取得土地证。

9、固定资产

截至2016年12月31日，发行人固定资产账面净值9,156.31万元，占总资产的比例为1.10%，截至2016年12月31日，主要固定资产明细如下：

单位：万元

固定资产类别	2016年12月31日
房屋建筑物	8,899.80
机器设备	104.65
运输工具	2.55
办公设备及其他	149.32
合计	9,156.31

发行人的固定资产主要系房屋及建筑物、机器设备、运输设备和办公设备及其他构成，其中房屋建筑物占固定资产的比例为97.20%。

三、负债情况分析

（一）有息负债明细

截至2016年12月31日，发行人各类金融机构有息负债余额365,030.00万元，主要系发行人短期借款、长期借款和一年内到期的长期负债。

1、短期借款

截至2016年12月31日，发行人短期负债余额12,850.00万元，包括保证借款余额10,000.00万元和质押借款余额2,850.00万元。短期负债明细情况如下：

2016年末发行人短期借款明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵押质押情况
1	平安银行股份有限公司嘉兴支行（注1）	贷款	4,000.00	5.8%	2016/7/6-2017/2/6	保证
2	平安银行股份有限公司嘉兴支行（注2）	贷款	6,000.00	5.8%	2016/8/4-2017/2/6	保证
3	中国农业银行股份有限公司嘉兴秀洲支行（注3）	贷款	2,850.00	4.5%	2016/8/17-2017/8/17	质押
			12,850.00			

注1：2016年7月6日，嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司通过与平安银行股份有限公司嘉兴支行签署了编号为平银嘉兴贷字20160706第001号的流动资金借款合同，贷款期限为2016年7月6日至2017年2月6日，借款金额4,000.00万元，利率为贷款发放日的人民银行同档次贷款基准利率加1.45（浮动点）。签订了编号为平银嘉兴综字20150806第001号的综合授信额度合同。

注2：2016年8月4日，嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司通过与平安银行股份有限公司嘉兴支行签署了编号为平银嘉兴贷字20160803第002号的流动资金借款合同，贷款期限为2016年8月4日至2017年2月6日，借款金额6,000.00万元，利率为贷款发放日的人民银行同档次贷款基准利率加1.45（浮动点）。签订了编号为平银嘉兴综字20150806第001号的综合授信额度合同。

注3：2016年8月17日，嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司与中国农业银行股份有限公司嘉兴秀洲支行签署了编号为33010120160023147的流动资金借款合同，贷款期限为2016年8月17日至2017年8月16日，借款金额2,850.00万元，利率固定利率：根据每笔借款提款日前一工作日的1年期LPR加伍bp（1bp=0.01%）确定，直到借款到期日。嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司与中国农业银行股份有限公司嘉兴秀洲支行签订了编号为33100720150001149号的质押合同，以3,000.00万元定期存单进行质押。

2、一年内到期的长期负债

截至2016年12月31日，一年内到期的非流动负债为2,600.00万元，占总负债比例的0.58%。主要明细如下表所示：

单位：万元

类别	2016年12月31日
一年内到期的长期借款	2,600.00

类别	2016年12月31日
合计	2,600.00

注1：2016年末，恒丰银行股份有限公司嘉兴分行保证借款共6,900.00万元，其中100.00万元于2017年到期，由长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。保证人为嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司，保证期间自2015年12月16日起至2020年12月16日止。

注2：2016年末，禾城农村合作银行洪合支行抵押借款3,000.00万元，其中1,500.00万元于2017年到期，由长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。抵押物为嘉兴毛衫城投资开发有限公司房产嘉房权证秀洲字第00077598号、房产嘉房权证秀洲字第00077599号、房产嘉房权证秀洲字第00077600号、房产嘉房权证秀洲字第00077601号、房产嘉房权证秀洲字第00077602号、房产嘉房权证秀洲字第00077604号、房产嘉房权证秀洲字第00077605号和嘉房权证秀洲字第00077320号。

注3：2016年末，农业银行秀洲支行抵押借款3,500.00万元，其中1,000.00万元于2017年到期，由长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。

3、长期借款

截至2016年12月31日，发行人长期负债余额349,580.00万元，包括保证借款余额235,960.00万元、质押借款余额11,620.00万元、抵押借款余额1,500.00万元、抵押、质押、保证兼有的借款余额95,500.00万元和信用借款余额5,000.00万元。截至2016年12月31日，发行人长期负债明细情况如下：

(1) 抵押、质押和保证兼有的借款明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	嘉兴银行股份有限公司洪合支行（注1）	贷款	2,000.00	6.18%	2013/11/8-2018/3/8	抵押和保证
2	农业银行嘉兴秀洲支行（注2）	贷款	2,500.00	7.38%	2014/12/17-2018/12/17	抵押和保证
3	兴业银行嘉兴分行（注3）	贷款	6,000.00	5.40%	2016/9/30-2026/9/30	质押和保证
4	兴业银行嘉兴分行（注3）	贷款	5,000.00	5.40%	2016/11/03-2026/11/03	质押和保证
6	兴业银行嘉兴分行（注3）	贷款	5,000.00	5.40%	2016/12/09-2026/12/09	质押和保证

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
6	中国农业发展银行嘉兴分行（注4）	贷款	75,000.00	5.145%	2016/5/17-2036/5/16	质押和保证
合计			95,500.00			

注1：2016年末，嘉兴银行股份有限公司洪合支行借款余额2,000.00万元，抵押物为嘉兴毛衫城投资开发有限公司房产嘉房权证秀洲字第00077610号、嘉房权证秀洲字第0007611号、嘉房权证秀洲字第00077612号和嘉兴国用（2005）第1289号等房产土地提供最高额为70,069,900.00元的抵押。担保人为嘉兴市洪合新农村投资建设开发有限公司，保证期间自2013年3月26日起至2019年12月31日止，保证人担保的债权最高余额折合人民币4,000.00万元。

注2：2014年12月16日，嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司与农业银行嘉兴秀洲支行签署了编号为NO33010420140000865号的借款合同，贷款期限为2014年12月17日至2018年12月17日，2016年末借款余额25,000,000.00元（其中10,000,000.00元于2017年到期，由长期借款重分类至一年内到期的非流动负债），利率为7.38%。嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司为该笔借款提供保证，保证期间为2014年12月17日至2020年12月17日，保证人担保的债权最高余额折合人民币75,000,000.00元；嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司以自有的土地提供抵押，抵押物为嘉秀洲国用（2014）第43723号土地，担保的债权最高余额折合人民币19,500,000.00元。

注3：2016年末，兴业银行嘉兴分行借款余额16,000.00万元，保证人为嘉兴市秀宏建设投资有限公司，保证期间为2016年9月26日至2026年12月29日，保证人担保的债权最高余额折合人民币贰亿元整。质押人嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司，质押期间为2016年9月30日至2026年9月30日。质押物应收账款：嘉兴市秀洲区农村污水管网铺设及提升建设工程项目《政府购买服务协议》，质押的最高本金限额折合人民币20,000.00万元。

注4：2016年末，中国农业发展银行嘉兴分行借款余额75,000.00万元，保证人为嘉兴市梅里投资管理公司有限公司、嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司、嘉兴麟湖投资管理公司有限公司，保证期间为2016年5月17日至2036年5月16日，保证人担保采用连带责任保证方式。质押人嘉兴市秀禾城镇水利开发建设有限公司，质押期间为2016年5月17日至2036年5月16日。质押物为嘉兴市秀禾城镇水利开发建设有限公司水利建设项目委托代建购买服务合同项下应收账款。

（2）保证借款明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	国家开发银行股份有限公司（注1）	贷款	126,000.00	5.40%	2011/5/13-2026/5/12/	保证
2	恒丰银行股份有限公司嘉兴分行（注2）	贷款	6,800.00	7.50%	2015/12/16/-2018/12/10	保证
3	中国光大银行嘉兴分行（注3）	贷款	30,000.00	5.53%	2016/2/5-2024/2/4	保证
4	嘉兴银行南湖支行（注4）	贷款	14,000.00	6.69%	2016/5/20-2021/5/17	保证
5	湖州银行嘉兴分行（注5）	贷款	10,000.00	7%	2016/5/27-2020/10/1	保证
6	嘉兴银行梅湾支行（注6）	贷款	6,000.00	7.5%	2016/6/23-2019/6/23	保证
7	湖州银行嘉兴分行（注7）	贷款	10,000.00	6.12%	2016/9/2/-2021/9/1	保证
8	嘉兴银行梅湾支行（注8）	贷款	10,000.00	7.50%	2016/2/1/-2021/2/1	保证
9	万向信托有限公司（注9）	贷款	10,000.00	7.50%	2016/4/14/-2021/4/13	保证
10	华信信托股份有限公司（注10）	贷款	10,000.00	6.12%	2016/11/29/-2021/9/1	保证
11	恒丰银行嘉兴分行（注11）	贷款	3,160.00	6.50%	2016/3/31/-2019/2/20	保证
合计			235,960.00			

注1：2011年5月11日，嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司与国家开发银行股份有限公司签署了编号为3300817622011021044的借款合同，贷款期限为2011年5月13日至2026年5月12日，2016年末借款余额1,260,000,000.00元，利率为5.40%。嘉兴市秀洲新区开发建设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为该笔借款提供保证，保证期间为2013年5月31日至2028年5月12日，保证人担保的债权最高余额折合人民币2,900,000,000.00元。

注2：2015年12月16日，嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司与恒丰银行股份有限公司嘉兴分行签署了编号为2015年恒银嘉借字第05030号的借款合同，贷款期限为2015年12月16日至2018年12月10日，2016年末借款余额68,000,000.00元，利率为7.50%。嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司为该笔借款提供保证，保证期间为2015年12月16日至2020年12月10日，保证人担保的债权最高余额折合人民币70,000,000.00元。

注3：2016年末，中国光大银行嘉兴分行借款余额30,000.00万元，保证人为嘉兴市秀宏建设投资有限公司和嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司，其中，嘉兴市秀宏建设投资有限公司有限公司保证期间为自主合同约定的主合同债务人履行主合同项下债务期限届满之日起两年，保证人担保采用连带责任保证方式；嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司保证期间

为自主合同约定的主合同债务人履行主合同项下债务期限届满之日起两年,保证人担保采用连带责任保证方式。

注4: 2016年末,嘉兴银行南湖支行借款余额14,000.00万元,保证人为嘉兴西南物流开发建设有限公司,保证期间自2016年5月20日起至2021年5月17日止,保证人担保的债权最高余额折合人民币20,000.00万元。

注5: 2016年末,湖州银行嘉兴分行借款余额10,000.00万元,保证人为嘉兴麟溪建设投资有限公司,保证期间为自主合同项下的借款期限届满之次日起两年,保证人担保采用连带责任保证方式。

注6: 2016年末,嘉兴银行梅湾支行借款余额6,000.00万元,保证人为嘉兴麟溪建设投资有限公司,保证期间自2016年2月1日起至2019年2月1日止,保证人担保的债权最高余额折合人民币12,000.00万元。

注7: 2016年末,湖州银行嘉兴分行借款余额10,000.00万元,借款期间2016年9月2日起至2021年9月1日,期限5年,贷款利率为固定利率6.12%。

注8: 2016年末,嘉兴银行梅湾支行年末借款10,000.00万元,借款期间2016年2月1日起至2021年2月1日,期限5年,贷款利率为固定利率7.50%。

注9: 2016年末,万向信托有限公司签订合同编号WX-SD-201601004-102的信托贷款合同,贷款本金1亿元,借款期限5年,贷款利率为固定利率7.5%。由嘉兴市新合新农村建设投资有限公司为该借款提供连带责任保证。

注10: 2016年末,华信信托股份有限公司签订合同编号为华信贷字161031052号合同,贷款本金1亿元,借款期限5年,贷款利率为固定利率6.12%。

注11: 2016年末,恒丰银行嘉兴分行签订2016年恒银嘉借字第04-002号借款合同,借款期限2016年3月31日至2019年2月20日,借款本金50,000,000.00元,本期提前还款18,400,000.00元,期末余额31,600,000.00元。担保人嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司。

(3) 质押借款明细

单位: 万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	浙商银行股份有限公司嘉兴分行(注1)	贷款	1,000.00	5.78%	2015/7/30-2018/7/30	质押
2	嘉兴银行股份有限公司洪合支行(注2)	贷款	1,800.00	6.4%	2013/3/14-2018/3/8	质押
3	光大银行杭州分行(注3)	贷款	8,820.00	5.295%	2016/7/6-2021/7/6	质押
合计			11,620.00			

注1: 2015年7月30日,嘉兴市梅里新市镇建设有限公司与浙商银行股份有限公司嘉兴分

行签署了编号为（20007000）浙商银小借字（2015）第00552号的借款合同，贷款期限为2015年7月30日至2018年7月30日，2016年末借款余额10,000,000.00元，利率为5.78%。嘉兴市梅里新市镇建设有限公司为该笔借款提供质押，质押物为11,120,000.00元的定期存单，质押期限为2015年7月30日至2018年7月30日。

注2：2013年3月14日，嘉兴市毛衫城投资开发有限公司与嘉兴银行股份有限公司洪合支行签署了编号为2013年80007定借字第抵00002号的借款合同，贷款期限为2013年3月14日至2018年3月8日，2016年末借款余额18,000,000.00元，利率为6.4%。嘉兴市洪合新农村投资建设开发有限公司为该笔借款提供质押，质押物为20,000,000.00元的定期存单。

注3：2016年末，光大银行杭州分行质押借款余额8,820.00万元，其中质押物为嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司9,000.00万的定期存单，存单号：00003056，账户79650121000156970，质押存单期限为5年。

（4）抵押借款明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	禾城农村合作银行洪合支行（注1）	贷款	1,500.00	6.61%	2012/1/5-2018/6/20	抵押
合计			1,500.00			

注1：2016年末，禾城农村合作银行洪合支行年末抵押借款3,000.00万元，其中1,500.00万元于2017年到期，由长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。贷款期限为2011年12月16日至2017年12月31日，利率为6.61%。嘉兴毛衫城投资开发有限公司以拥有的房产进行抵押，抵押物为嘉兴毛衫城投资开发有限公司房产嘉房权证秀洲字第00077598号、房产嘉房权证秀洲字第00077599号、房产嘉房权证秀洲字第00077600号、房产嘉房权证秀洲字第00077601号、房产嘉房权证秀洲字第00077602号、房产嘉房权证秀洲字第00077604号、房产嘉房权证秀洲字第00077605号和嘉房权证秀洲字第00077320号。

（二）债务偿还压力测算

截至募集说明书签署日，发行人债券存续期有息负债偿还明细如下：

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿付规模	3,100.00	34,200.00	41,000.00	20,000.00	20,000.00	40,000.00	40,000.00
其中：银行贷款偿还规模	3,100.00	34,200.00	41,000.00	20,000.00	20,000.00	40,000.00	40,000.00

信托计划偿还规模	-	-	-	-	-		
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-		
其他债务偿还规模							
本期债券偿付规模	4,000.00	4,000.00	24,000.00	23,200.00	22,400.00	21,600.00	20,800.00
合计	7,100.00	38,200.00	65,000.00	43,200.00	42,400.00	61,600.00	60,800.00

根据对主要有息负债偿还压力的测算,发行人在本期债券存续期内具有一定的偿债压力,包括本期债券在内的债务偿还规模为318,300.00万元。发行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,近年来发展势头良好,具有较强的偿债能力,同时募投项目的收入来源稳定,收益水平良好,能够覆盖本期债券的偿债本息。

(三) 其他负债情况

1、应付账款

截至2016年12月31日,应付账款为120.82万元,占总负债比例的0.03%,包括1年以内(含1年)应付账款37.93万元、1-2年(含2年)应付账款2.41万元和3年以上应付账款80.48万元。其中,账龄超过1年的重要应付账款明细如下:

单位:万元

债权人名称	2016年12月31日	未偿还或结转的原因
洪合羊毛衫市场管理委员会办公室	80.00	工程款
合计	80.00	

2、其他应付款

截至2016年12月31日,其他应付款为70,190.76万元,占总负债比例的15.57%,包括1年以内(含1年)项目38,637.03万元、1-2年(含2年)项目29,144.20万元、2-3年(含3年)项目1,615.06万元和3年以上项目794.48万元。其中,截至2016年12月31日按欠款方归集的大额其他应付款情况如下:

单位:万元

序号	客户	2016年12月31日	性质或内容
----	----	-------------	-------

1	嘉兴莲泗荡湿地发展有限公司	12,470.00	往来款
2	新塍镇城建办	10,000.00	往来款
3	嘉兴麟溪建设投资有限公司	9,550.60	往来款
4	嘉兴市梅里投资管理公司有限公司	8,798.00	往来款
5	浙江麟湖建设开发有限公司	5,387.97	往来款
合计		46,206.57	

四、发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保方式	到期期限
1	嘉兴市洪源水利建设投资开发有限公司	15,000.00	贷款	保证	2020/9/23
2	嘉兴市秀洲区洪合镇中心小学	1,200.00	贷款	保证	2019/9/30
3	嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司	1,000.00	贷款	抵押	2021/8/20
4	嘉兴市秀清水务建设有限公司	15,000.00	贷款	保证	2022/12/9
5	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	2,000.00	贷款	保证	2023/5/24
6	嘉兴市秀湖发展投资有限公司	20,000.00	贷款	保证	2024/7/24
7	嘉兴市秀湖发展投资有限公司	10,000.00	贷款	保证	2021/3/13
8	嘉兴市秀湖发展投资有限公司	20,000.00	贷款	保证	2021/3/31
9	嘉兴西南物流开发建设有限公司	11,250.00	贷款	保证	2025/10/16
10	嘉兴市秀洲新区开发建设有限公司	1,000.00	贷款	保证	2019/12/30
11	嘉兴市秀洲新区开发建设有限公司	10,000.00	贷款	保证	2020/11/13
12	嘉兴市秀洲新区开发建设有限公司	10,700.00	贷款	保证	2020/12/14
13	嘉兴市新港污水处理有限公司	7,500.00	贷款	保证	2022/4/27
14	嘉兴市洪合新农村投资建设开发有限公司	1,400.00	贷款	保证	2018/7/10
15	嘉兴市闻源水务投资有限公司	20,000.00	债券	保证	2017/9/27
合计		146,050.00			

截至2016年12月31日，发行人及下属公司对外担保余额为146,050.00万元，占发行人年末总资产的17.53%，占年末净资产总额的38.17%。担保对象主要为嘉兴市国有资产监督管理委员会、嘉兴市秀洲区国有资产监督管理局控股的国有企业，代偿风险较低，对发行

人经营活动及偿债能力影响有限，截至募集说明书出具日，上述公司不存在重大的信用违约事项。

五、发行人受限资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人受限资产账面余额为 68,349.41 万元，占发行人年末总资产的 8.20%，占年末净资产总额的 17.86%。具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目	2016年12月31日账面余额	受限原因
1	货币资金	15,112.00	质押
2	投资性房地产	52,286.00	抵押
3	存货	951.41	抵押
合计		68,349.41	

注：1、截止 2016 年 12 月 31 日，发行人向银行借款 14,470.00 万元，以其拥有完全所有权的定期存单提供质押，价值 15,112.00 万元。质押明细如下：

(1) 2016 年 8 月 17 日，嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司通过与中国农业银行股份有限公司嘉兴秀洲支行签署了编号为 33010120160023147 的流动资金借款合同，贷款期限为 2016 年 8 月 17 日至 2017 年 8 月 16 日，借款金额 2,850.00 万元，利率固定利率：根据每笔借款提款日前一工作日的 1 年期 LPR 加伍 bp (1bp=0.01%) 确定，直到借款到期日。签订了编号为 33100720150001149 号的质押合同，以 3,000.00 万元定期存单进行质押。

(2) 2015 年 7 月 30 日，嘉兴市梅里新市镇建设有限公司与浙商银行股份有限公司嘉兴分行签署了编号为 (20007000) 浙商银小借字 (2015) 第 00552 号的借款合同，贷款期限为 2015 年 7 月 30 日至 2018 年 7 月 30 日，2016 年末借款余额 1,000.00 万元，利率为 5.78%。嘉兴市梅里新市镇建设有限公司以价值 1,112.00 万元的定期存单质押，质押期限为 2015 年 7 月 30 日至 2018 年 7 月 30 日。

(3) 2013 年 3 月 14 日，嘉兴市毛衫城投资开发有限公司与嘉兴银行股份有限公司洪合支行签署了编号为 2013 年 80007 定借字第抵 00002 号的借款合同，贷款期限为 2013 年 3 月 14 日至 2018 年 3 月 8 日，2016 年末借款余额 1,800.00 万元，利率为 6.4%。嘉兴市洪合新农村投资建设开发有限公司为该笔借款提供质押，质押物为 2,000.00 万元的定期存单。

(4) 2016 年末，光大银行杭州分行借款余额 8,820.00 万元，其中质押物为嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司 9,000.00 万的定期存单，存单号：00003056，账户 79650121000156970，质押存单期限为 5 年。

2、发行人向银行借款 3,500.00 万元，以其拥有完全所有权的投资性房地产提供抵押。

抵押明细如下：

(1) 2011年12月16日，嘉兴毛衫城投资开发有限公司与浙江禾城农村合作银行洪合支行签署了编号为浙禾合银（洪合）补字第 8711120110014822 号的借款合同，贷款期限为 2011 年 12 月 16 日至 2017 年 12 月 31 日，2016 年末借款余额 1,500.00 万元，利率为 8.625%。嘉兴毛衫城投资开发有限公司以拥有的房产进行抵押，抵押物为嘉兴毛衫城投资开发有限公司房产嘉房权证秀洲字第 00077598 号、房产嘉房权证秀洲字第 00077599 号、房产嘉房权证秀洲字第 00077600 号、房产嘉房权证秀洲字第 00077601 号、房产嘉房权证秀洲字第 00077602 号、房产嘉房权证秀洲字第 00077604 号、房产嘉房权证秀洲字第 00077605 号和嘉房权证秀洲字第 00077320 号。

(2) 2013 年 11 月 15 日，嘉兴市毛衫城投资开发有限公司与嘉兴银行股份有限公司洪合支行签署了编号为 2013 年 80007 定借字第抵 00004 号的借款合同，贷款期限为 2013 年 11 月 8 日至 2018 年 3 月 8 日，2015 年末借款余额 2,000.00 万元，利率为 7.68%。嘉兴市毛衫城投资开发有限公司以其拥有的房产进行抵押，抵押物为嘉兴毛衫城投资开发有限公司房产嘉房权证秀洲字第 00077610 号、嘉房权证秀洲字第 0007611 号、嘉房权证秀洲字第 00077612 号和嘉兴国用(2005)第 1289 号等房产土地提供最高额为 70,069,900.00 元的抵押；嘉兴市洪合新农村投资建设开发有限公司为该笔借款提供担保，保证期间自 2013 年 11 月 8 日至 2020 年 3 月 8 日止，保证人担保的债权最高余额折合人民币 4,000.00 万元。

(3) 发行人为嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司在中国农业银行股份有限公司嘉兴秀洲支行借款 1,000.00 万元，以其拥有完全所有权的投资性房地产嘉房权证秀洲字第 00240838 号提供抵押。

3、发行人向农业银行嘉兴秀洲支行年末借款 3,500.00 万元，以其拥有完全所有权的存货提供抵押，抵押物为嘉秀洲国用（2014）第 43723 号土地，土地面积 38.06 亩，账面价值 951.41 万元。2014 年 12 月 16 日，嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司与农业银行嘉兴秀洲支行签署了编号为 NO33010420140000865 号的借款合同，贷款期限为 2014 年 12 月 17 日至 2018 年 12 月 17 日，2016 年末借款余额 3,500.00 万元（其中 1,000.00 万元于 2017 年到期，由长期借款重分类至一年内到期的非流动负债），利率为 7.38%。嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司为该笔借款提供保证，保证期间为 2014 年 12 月 17 日至 2020 年 12 月 17 日，保证人担保的债权最高余额折合人民币 7,500.00 万元；嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司以自有的土地提供抵押，抵押物为嘉秀洲国用（2014）第 43723 号土地，担保的债权最高余额折合人民币 1,950.00 万元。

六、发行人关联交易情况

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，

发行人截至2016年12月31日的关联交易情况如下：

（一）本公司的实际控制人情况

关联方名称	与本公司关系
嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会	唯一股东

（二）关联方交易情况

公司报告期内没有发生关联交易。

（三）关联方交易余额

截至2016年12月31日，发行人存在应付关联方款项，但没有应收关联方款项。具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	入账科目	关联方名称	2016年12月31日余额
1	其他应付款	浙江麟湖建设开发有限公司	5,387.97
合计			5,387.97

（四）关联方担保

1、嘉兴市洪合新农村投资建设开发有限公司为嘉兴毛衫城投资开发有限公司在嘉兴银行股份有限公司洪合支行的借款进行质押担保，该借款年末余额为1,800.00万元，到期日为2018年9月23日，质押物为定期存单2,000.00万元，存单号：00005176。

2、嘉兴市洪合新农村投资建设开发有限公司为嘉兴毛衫城投资开发有限公司在嘉兴银行股份有限公司洪合支行的借款进行保证担保，该借款年末借款2,000.00万元，保证期间自2013年3月26日起至2019年12月31日止。

七、发行人经审计的2014-2016年财务报表（见附表二、三）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人无已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债券品种，不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金10亿元人民币，其中1.45亿元用于王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程、1.15亿元用于油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房、0.60亿元用于油车港镇“两新工程”马库分区四期东区块拆迁安置房建设工程、0.45亿元用于油车港镇“两新工程”马库分区四期西区块拆迁安置房建设工程、2.35亿元用于新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程，4.00亿元用于补充公司流动资金，具体情况如下：

募集资金用于投资项目情况

单位：万元

序号	募集资金用途	项目建设主体	投资总额	拟使用金额	占投资总额比例
1	王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程	嘉兴市梅里新市镇建设有限公司	21,419.50	14,500.00	67.70%
2	油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	17,000.00	11,500.00	67.65%
3	油车港镇“两新工程”马库分区四期东区块拆迁安置房建设工程	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	8,610.76	6,000.00	69.68%
4	油车港镇“两新工程”马库分区四期西区块拆迁安置房建设工程	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	7,345.28	4,500.00	61.26%
5	新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程	嘉兴市兴镇建设有限公司	33,968.07	23,500.00	69.18%
合计			88,343.61	60,000.00	67.92%

二、项目建设的必要性

王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程项目、油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房项目、油车港“两新工程”马库分区四期东区块拆迁安置房建设工程项目、油车港“两新工程”马库分区四期西区块拆迁安置房建设工程项目、新塍镇“两新工程”

火炬花苑安置小区工程项目的建设有利于大幅改善和提高当地居民生活居住条件、提升城市形象和推进城乡一体化建设、盘活土地资产和充分利用土地资源。

首先，根据国家和省、市有关规定以“高起点规划、高水平设计、高标准建设、高效能管理”为要求让中低收入家庭从中感受到了新旧变化，生活质量可明显提高，对于当地居民来说，以上五个项目的建设一方面优化发展环境，能提供更多的就业机会。另一方面，项目将极大地改善当地村民原有的居住条件和生活质量。

其次，上述五个项目的实施有利于加快项目区内居民实现由农村到城市化的进程，有利于秀洲区总体规划和保持秀洲区非农建设用地的需求量与耕地总量保持动态平衡和土地利用总体规划的实施，加快推进秀洲区城乡一体化建设。

再次，上述五个项目的开展将充分挖掘项目区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为嘉兴市秀洲区未来发展提供可观的用地保障。

综上所述，为了进一步提高居民生活居住水平、贯彻落实城乡一体化建设和促进城镇化资源的合理利用，上述五个项目的建设是十分必要的。

三、募集资金投资项目概况

（一）王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程

1、项目审批情况

王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程审批情况

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
1	关于王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程项目可行性研究报告的批复	嘉兴市秀洲区发展和改革委员会	秀洲发改批（2015）237号	2015年12月31日

2	王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程用地预审意见	嘉兴市国土资源局秀洲区分局	秀洲土预字(2015) 31 号	2015 年 10 月 14 日
3	关于王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程环境影响报告表审查意见的函	嘉兴市秀洲区环境保护局	秀洲环建函(2015) 158 号	2015 年 12 月 14 日
4	《节能审查意见书》	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	浙建节秀洲2016006 号	2016 年 2 月 1 日
5	《建设用地规划许可证》	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	地字第330411201600028 号	2016 年 6 月 3 日
6	关于王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程社会稳定风险评估报告的意见	嘉兴市秀洲区人民政府办公室	秀洲政办发(2015) 126 号	2015 年 12 月 25 日
7	土地使用权证	嘉兴市国土资源局秀洲区分局	嘉秀洲国用(2016) 第 57319 号	2016 年 6 月 8 日

除上述项目审批文件，嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局于2016年11月17日出具了《关于嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司申请发行企业债券募投项目相关情况的报告》（秀洲建〔2016〕105号）文件，对项目纳入浙江省2016年度省级住房保障工作计划情况和项目符合房地产去库存政策要求等相关情况进行了说明。

2、项目建设主体

该项目实施主体为嘉兴市梅里新市镇建设有限公司，发行人全资子公司。

3、项目建设内容及规模

王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程项目位于嘉兴市秀洲区王店镇宝华路东侧、常乐路北侧、河流南侧。项目总用地面积34,723.00平方米，总建筑面积80,121.40平方米，其中计容建筑面积60,203.10平方米（住宅建筑面积56,994.40平方米，其中高层建筑5栋27,960.70平方米、多层建筑9栋29,033.70平方米；社区物业、社区服

务用房建筑面积1,388.80平方米；配套用房建筑面积1,507.90平方米；架空层建筑面积312.00平方米）；不计容建筑面积19,918.30平方米（多层储藏室建筑面积4,726.20平方米、半地下非机动车库建筑面积2,879.90平方米、地下车库建筑面积12,312.20平方米）。本项目建设安置住房共计559套，平均每套住宅建筑面积101.96平方米，均已全部纳入浙江省2016年度省级城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设计划。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资21,419.50万元，其中本期债券募集资金安排14,500.00万元，占项目总投资67.70%。

5、项目建设工期和建设进度

项目建设期为36个月，截至2016年末，项目正在开展勘察设计及土地平整建设等前期工作，项目已累计完成投资3,590.02万元，完工比例为16.76%。

6、项目经济效益分析

本项目建成后未来的收入来源主要包括安置房、储藏室和地下机动车车库的销售收入。

该项目预计于2018年10月完工，预计项目自身实现收入25,164.74万元，扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为612.28万元，税后利润459.21万元。其中安置房销售均价3,600.00元/平方米保守估算（目前项目周边地区同品质住宅销售价格在6,000.00元/平方米左右），具体价格将依据楼层、户型区别在价格区间内微调，预计实现销售收入20,528.71万元；储藏室销售均价1,800元/平方米，预计实现销售收入1,406.02万元；地下机动车车库销售均价100,000.00元/个，预计实现销售收入3,230.00万元。

静态投资回收期为5.38年，动态投资回收期为6.90年，项目投资税后内部收益率5.63%。

综上，在债券存续期内该项目自身产生的销售收入25,164.74万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

（二）油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房

1、项目审批情况

油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房审批情况

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
1	关于油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房项目可行性研究报告的批复	嘉兴市秀洲区发展和改革委员会	秀洲发改批(2015) 166 号	2015 年 7 月 29 日
2	油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房用地预审意见	嘉兴市国土资源局秀洲区分局	秀洲土预字(2015) 11 号	2015 年 6 月 18 日
3	关于油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房项目环境影响报告表审查意见的函	嘉兴市秀洲区环境保护局	秀洲环建函(2015) 137 号	2015 年 6 月 25 日
4	《节能审查意见书》	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	浙建节秀洲2015014 号	2015 年 9 月 15 日
5	《建设用地规划许可证》	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	地字第330411201500062 号	2015 年 10 月 23 日
6	关于油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房社会稳定风险评估报告的意见	嘉兴市秀洲区人民政府办公室	秀洲政办发(2015) 68 号	2015 年 7 月 24 日
7	土地使用权证	嘉兴市国土资源局秀洲区分局	嘉秀洲国用(2015) 第 52538 号	2015 年 12 月 2 日

2、项目建设主体

该项目实施主体为嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司，发行人全资子公司。

3、项目建设内容及规模

油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房项目位于嘉兴市秀洲区油车港镇广福路东侧、马厩路北侧，项目总用地面积约为34,066.00平方米，总建筑面积为59,958.95平方米，其中高层住宅5栋建筑面积20,409.34平方米，多层住宅14栋建筑面积27,887.25平方米，物业管理用房建筑面积369.34平方米，社区服务用房建筑面积184.98平方米，高层底层储藏室建筑面积1,926.66平方米，开闭所、公共配电间建筑面积93.98平方米，门卫建筑面积30.00平方米，全地下汽车库建筑面积9,058.00平方米。本项目建设安置住房共计520套，平均每套住宅建筑面积92.88平方米，均已全部纳入2015-2017年嘉兴市秀洲区城镇棚户区和城乡危房改造项目计划。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资17,000.00万元，其中本期债券募集资金安排11,500.00万元，占项目总投资67.65%。

5、项目建设工期和建设进度

项目建设期为35个月，截至2016年末，项目已完成了项目前期准备、勘察设计和土地平整工作，并开始项目土建工程施工，项目已累计完成投资3,994.51万元，完工比例为23.50%。

6、项目经济效益分析

本项目建成后未来的收入来源主要包括安置房销售收入、高层和多层地面储藏室销售收入和地下机动车停车位销售收入。

该项目预计于2018年5月完工，预计项目自身实现收入19,875.76万元，扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为255.58万元，税后利润为191.68万元。其中安置房销售均价3,650.00元/平方米保守估算（目前项目周边地区同品质住宅

销售价格在6,000.00元/平方米左右），具体价格将依据楼层、户型区别在价格区间内微调，预计实现销售收入17,740.42万元；储藏室销售均价2,000.00元/平方米，预计实现销售收入385.33万元；地下机动车停车位销售均价100,000.00元/个，预计实现销售收入1,750.00万元。静态投资回收期为5.30年，动态投资回收期为6.80年，项目投资税后内部收益率6.02%。

综上，在债券存续期内项目自身产生的销售收入19,875.76万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

（三）油车港镇“两新工程”马厩分区四期东区块拆迁安置房建设工程

1、项目审批情况

油车港镇“两新工程”马厩分区四期东区块拆迁安置房建设工程审批情况

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
1	关于油车港镇“两新工程”马厩分区四期东区块拆迁安置房建设工程可行性研究报告的批复	嘉兴市秀洲区发展和改革局	秀洲发改批（2013）251号	2013年12月31日
2	油车港镇“两新工程”马厩分区四期东区块拆迁安置房建设工程用地预审意见	嘉兴市国土资源局秀洲分局	秀洲土预字（2013）2号	2013年1月25日
3	关于油车港镇“两新工程”马厩分区四期东区块拆迁安置房建设工程环境影响报告表审查意见的函	嘉兴市秀洲区环境保护局	秀洲环建函（2013）166号	2013年12月26日
4	《节能审查意见书》	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	浙建节秀洲2014007号	2014年2月17日
5	《建设用地规划许可证》	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	地字第330411201400018号	2014年4月15日
6	关于油车港镇“两新工程”马厩分区四期东区块拆迁安置房建设工程社会稳定	嘉兴市秀洲区人民政府办公室	秀洲政办发（2013）131号	2013年12月31日

	风险评估报告的意见			
7	土地使用权证	嘉兴市国土资源局秀洲分局	嘉秀洲国用(2016)第 61646号	2016年9月18日

2、项目建设主体

该项目实施主体为嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司，发行人全资子公司。

3、项目建设内容及规模

油车港镇“两新工程”马库分区四期东区块拆迁安置房建设工程位于嘉兴市秀洲区油车港镇菱坊路东侧，马库路北侧，项目总用地面积25,693.00平方米，总建筑面积33,616.00平方米，其中高层住宅2栋建筑面积9,520.00平方米，多层住宅9栋建筑面积16,740.00平方米，物业配套用房建筑面积534.00平方米、地面储藏室建筑面积3,983.00平方米、全地下储藏室建筑面积为952.00平方米、地下机动车停车位建筑面积1,887.00平方米。本项目建设安置住房共计260套，平均每套住宅建筑面积101.00平方米，均已全部纳入2015-2017年嘉兴市秀洲区城镇棚户区 and 城乡危房改造项目计划。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资8,610.76万元，其中本期债券募集资金安排6,000.00万元，占项目总投资69.68%。

5、项目建设工期和建设进度

项目建设期为36个月，截至2016年末，项目已完成了项目前期准备、勘察设计和土地平整工作，并开始项目土建工程施工，项目已累计完成投资5,157.85万元，完工比例为59.90%。

6、项目经济效益分析

本项目建成后未来的收入来源主要包括安置房销售收入、储藏室

和地下机动车停车位销售收入。

该项目预计于2016年12月完工，预计项目自身实现收入10,974.72万元，扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为856.29万元，税后利润为642.22万元。其中安置房销售均价3,600.00元/平方米保守估算（目前项目周边地区同品质住宅销售价格在6,000.00元/平方米左右），具体价格将依据楼层、户型区别在价格区间内微调，预计实现销售收入9,525.80万元；储藏室销售均价1,800.00元/平方米，预计实现销售收入948.92万元；地下机动车停车位销售均价100,000.00元/个，预计实现销售收入500.00万元。静态投资回收期为4.66年，动态投资回收期为6.28年，项目投资税后内部收益率8.35%。

综上，在债券存续期内项目自身产生的销售收入10,974.72万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

（四）油车港镇“两新工程”马库分区四期西区块拆迁安置房建设工程

1、项目审批情况

油车港镇“两新工程”马库分区四期西区块拆迁安置房建设工程审批情况

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
1	关于油车港镇“两新工程”马库分区四期西区块拆迁安置房建设工程可行性研究报告的批复	嘉兴市秀洲区发展和改革委员会	秀洲发改批〔2015〕98号	2015年4月17日
2	油车港镇“两新工程”马库分区四期西区块拆迁安置房建设工程用地预审意见	嘉兴市国土资源局秀洲区分局	秀洲土预字〔2015〕3号	2015年2月3日
3	关于油车港镇“两新工程”马库分区四期西区块拆迁安置房建设工程环境影响报告表审查意见的函	嘉兴市秀洲区环境保护局	秀洲环建函〔2015〕30号	2015年4月14日

4	《节能审查意见书》	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	浙建节秀洲 2015008号	2015年4月 17日
5	《建设用地规划许可证》	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	地字第 330411201500012 号	2015年4月 22日
6	关于油车港镇“两新工程”马库分区四期西区块拆迁安置房建设工程社会稳定风险评估报告的意见	嘉兴市秀洲区人民政府办公室	秀洲政办发 (2015) 17号	2015年4月 15日
7	土地使用权证	嘉兴市国土资源局秀洲区分局	嘉秀洲国用 (2016)第 61637 号	2016年9月 18日

2、项目建设主体

该项目实施主体为嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司，系发行人全资子公司。

3、项目建设内容及规模

油车港镇“两新工程”马库分区四期西区块拆迁安置房建设工程位于嘉兴市秀洲区油车港镇菱坊路东侧、马库路北侧，项目总用地面积24,329.00平方米，总建筑面积44,486.00平方米，其中多层住宅11栋建筑面积为36,614.00平方米，物业配套用房建筑面积为470.00平方米，储藏室建筑面积为7,402.00平方米。本项目建设安置住房共计434套，平均每套住宅建筑面积84.36平方米，均已全部纳入2015-2017年嘉兴市秀洲区城镇棚户区 and 城乡危房改造项目计划。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资7,345.28万元，其中本期债券募集资金安排4,500.00万元，占项目总投资61.26%。

5、项目建设工期和建设进度

项目建设期为24个月，截至2016年末，项目已完成了项目前期准备、勘察设计和土地平整工作，并开始项目土建工程施工，项目已累计完成投资3,530.88万元，完工比例为48.07%。

6、项目经济效益分析

本项目建成后未来的收入来源主要包括安置房销售收入和储藏室销售收入。

该项目预计于2017年3月完工，预计项目自身实现收入13,999.22万元，扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为4,905.97万元，税后利润为3,679.48万元。其中安置房销售均价3,500.00元/平方米保守估算（目前项目周边地区同品质住宅销售价格在6,000.00元/平方米左右），具体价格将依据楼层、户型区别在价格区间内微调，预计实现销售收入12,814.90万元；储藏室销售均价1,600.00元/平方米，预计实现销售收入1,184.32万元。静态投资回收期为4.24年，动态投资回收期为4.98年，项目投资税后内部收益率15.72%。

综上，在债券存续期内项目自身产生的销售收入13,999.22万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

（五）新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程

1、项目审批情况

新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程审批情况

序号	批准文件	批复/审核部门	批准文号	发文时间
1	关于新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程项目可行性研究报告的批复	嘉兴市秀洲区发展和改革局	秀洲发改批〔2015〕217号	2015年11月5日
2	新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程用地预审意见	嘉兴市国土资源局秀洲分局	秀洲土预字〔2015〕26号	2015年8月14日
3	关于新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程项目环境影响报告表审查意见的函	嘉兴市秀洲区环境保护局	秀洲环建函〔2015〕143号	2015年10月20日

4	《节能审查意见书》	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	浙建节秀洲2015016号	2015年11月6日
5	《建设用地规划许可证》	嘉兴市城乡规划规划建设管理委员会	地字第330411201500065号	2015年11月12日
6	关于新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程社会稳定风险评估报告的意见	嘉兴市秀洲区人民政府办公室	秀洲政办发〔2015〕114号	2015年11月3日
7	土地使用权证	嘉兴市国土资源局秀洲分局	嘉秀洲国用〔2016〕第61607号	2016年9月18日

2、项目建设主体

该项目实施主体为嘉兴市兴镇建设有限公司，系发行人全资子公司。

3、项目建设内容及规模

新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程位于嘉兴市秀洲区新塍镇八字路北侧、富兴路西侧，项目总用地面积93,496.00平方米，总建筑面积146,866.00平方米，其中住宅建筑面积116,456.00平方米，物业管理、社区服务及配套用房建筑面积7,750.00平方米，储藏室建筑面积22,660.00平方米。本项目建设安置住房共计1,168套，平均每套住宅建筑面积99.71平方米，均已全部纳入2015-2017年嘉兴市秀洲区城镇棚户区 and 城乡危房改造项目计划。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资33,968.07万元，其中本期债券募集资金安排23,500.00万元，占项目总投资69.18%。

5、项目建设工期和建设进度

项目建设期为35个月，截至2016年末，项目已完成了项目前期准备、勘察设计和土地平整工作，并开始项目土建工程施工，项目已累

计完成投资8,989.95万元，完工比例为26.47%。

6、项目经济效益分析

本项目建成后未来的收入来源主要包括安置房销售收入和储藏室销售收入。

该项目预计于2018年8月完工，预计项目自身实现收入41,829.48万元，扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为2,518.31万元，税后利润1,888.73万元。其中安置房销售均价3,300.00元/平方米保守估算（目前项目周边地区同品质商品房销售价格在5,000.00元/平方米左右），具体价格将依据楼层、户型区别在价格区间内微调，预计实现销售收入38,430.48万元；储藏室销售均价1,500.00元/平方米，预计实现销售收入3,399.00万元。静态投资回收期为5.43年，动态投资回收期为6.70年，项目投资税后内部收益率6.35%。

综上，在债券存续期内项目自身产生的销售收入41,829.48万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

四、募投项目拆迁安置情况

本期债券募投项目均不涉及强拆强建等情况，保障对象为嘉兴市秀洲区宝华村、联星村、庄安村、马厍村和火炬村区域拆迁居民，共计拆迁1,247户，拆迁居民3,511人，拆迁房屋1,247套，拆迁房屋建筑面积约为27.54万平方米。上述项目拆迁区域用地面积合计358.37万平方米，包括保障房规划用地面积21.23万平方米、腾空土地面积337.14万平方米。

根据秀洲区政府出具的《嘉兴市秀洲区人民政府关于秀洲区域安置小区项目相关情况的报告》（秀洲政〔2016〕45号），募投项目拆

迁补偿安置均采用货币补偿安置方式，由秀洲区政府按照《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》及《嘉兴市秀洲区集体土地上房屋拆迁补偿安置办法（试行）》等文件规定统一协调实施。秀洲区政府承担项目全部征地拆迁补偿成本，包括但不限于拆迁区域的土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地面附着物补偿费、地上房屋拆迁补偿费、过渡费、搬家费、奖励费等费用。项目拆迁区域采用货币补偿方式进行拆迁安置，经初步测算，货币补偿费用共计约123,046.01万元（实际支付的货币补偿费用原则上根据实际情况按不低于测算的金额进行调整），户均补偿成本为98.67万元，主要包括以下费用：

序号	科目	计算基准	预计费用
1	土地补偿费、安置补助费	拆迁区域用地面积	26,587.34万元
2	青苗补偿费、地面附着物补偿费等费用	拆迁区域用地面积	2,795.27万元
3	地上房屋拆迁补偿费、过渡费、搬家费、奖励费等费用	拆迁房屋建筑面积 拆迁居民人数	93,663.40万元
合计	-	-	123,046.01 万元

1、土地补偿费、安置补助费

根据《嘉兴市征收农村集体所有土地管理暂行办法》及《嘉兴市人民政府关于重新公布市区征地补偿标准的通知》相关规定，项目所在区域属于I级片区，“水田、旱地、农田水利用地、内塘养殖用地、建设用地”土地补偿费、安置补助费的补偿标准按每亩5.65万/亩执行（扣除留村组部分土地补偿费0.704万/亩），项目拆迁区域用地面积约5,375.52亩（358.37万平方米），经汇总向拆迁居民补偿金额约为26,587.34万元。

2、青苗补偿费、地面附着物补偿费等费用

根据《嘉兴市征收农村集体所有土地管理暂行办法》及《嘉兴市

人民政府关于重新公布市区征地补偿标准的通知》相关规定，青苗补偿费按约1,200元/亩的平均价格补偿，地面附着物补偿费2,500元/亩的平均价格补偿，用于镇（街道）、村两级水利设施投入、社会福利、务工费和处理承包户零星漏项补偿等支出按1,500元/亩的平均价格补偿，项目拆迁区域用地面积约5,375.52亩（358.37万平方米），经汇总向拆迁居民补偿金额约为2,795.27万元。

3、地上房屋拆迁补偿费、过渡费、搬家费、奖励费等费用

根据《嘉兴市秀洲区集体土地上房屋拆迁补偿安置办法（试行）》第二十一条相关规定，选择货币补偿并按规定搬迁的，拆迁面积按新安置房实际建造成本价给予一次性货币补偿，新安置房建造成本按3,000元/平方米的平均成本计算，项目拆迁房屋建筑面积约为27.54万平方米，地上房屋拆迁补偿费共计约82,620.00万元；过渡费按照拆迁居民每人4个月房租费用4,000元/人计算，拆迁居民共计3,511人，过渡费共计约1,404.40万元；奖励费按150元/平方米计算，搬家费按200元/平方米计算，项目拆迁房屋建筑面积约为27.54万平方米，奖励费共计约4,131.00万元，搬家费共计约5,508.00万元。上述地上房屋拆迁补偿费、过渡费、搬家费、奖励费等费用共计约93,663.40万元。

五、本期债券募集资金使用及管理

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益，概括如下：

（一）募集资金的存放

发行人募集资金的存放坚持集中存放、便于监督的原则。发行人对募集资金采用专户管理，在银行设立专用账户存储募集资金。发行人计划财务部对涉及募集资金运用的活动建立、健全有关会计记录和台账。

（二）募集资金的使用

发行人募集资金将严格按董事会审议通过的募集资金投资项目使用，实行专款专用。使用募集资金时，由具体使用部门提出使用募集资金的报告。募集资金的使用由计划财务部审核，财务负责人、总经理签批。资金使用超出计划额度时，超出额度的资金使用由董事会批准。募集资金的具体运用必须严格按照公司财务管理有关规定执行。发行人不得将募集资金用于委托理财、质押或抵押贷款、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。禁止其他组织及其关联人占用募集资金。

（三）募集资金使用情况的检查与监督

发行人计划财务部将每季度检查一次募集资金的使用情况。包括专用账户资金的使用、批准及项目实施进度等情况，并不定期对各募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金专款专用。监事会有权对募集资金使用情况进行监督。发行人的计划财务部将对募集资金的使用情况进行日常监督。

第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造积极的基础条件,并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、发行人自身偿付能力

随着嘉兴市秀洲区经济的发展、城市化进程的逐步加快,公司的业务逐年扩张,盈利能力逐年增强。2014-2016年,公司总资产分别为750,495.51万元、728,931.31万元和833,371.63万元;净资产分别为264,120.51万元、310,536.29万元和382,668.66万元;净利润分别为17,322.37万元、26,117.99万元和18,432.25万元。截至2016年末,发行人资产负债率为54.08%。发行人良好的财务状况为本期债券还本付息提供有力保障。

二、项目收益测算

(一) 王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程

1、建设规模

本项目位于嘉兴市秀洲区王店镇宝华路东侧,常乐路北侧,河流南侧。项目规划用地面积为34,723.00 m²,总建筑面积80,121.40 m²,其中计容建筑面积60,203.10 m²(住宅建筑面积为56,994.40 m²,其中高层建筑5栋27,960.70 m²、多层建筑9栋29,033.70 m²、社区物业、社区服务用房建筑面积1,388.80 m²、配套用房建筑面积1,507.90 m²、架空层建筑面积312.00 m²);不计容建筑面积19,918.30 m²(多层储藏室建筑面积为4,726.20 m²、半地下非机动车库建筑面积2,879.90 m²、地下车库建筑面积12,312.20 m²)。

2、计算期等基本条件

(1) 计算期

项目计算期为7年，2015年11月至2022年10月止。其中建设期2015年11月-2018年10月，共36个月；运营期为2018年11月-2022年10月，共48个月。

（2）基准收益率

财务基准收益率是项目财务内部收益率指标的基准和依据，也是项目在财务上是否可行的最低要求，也用作计算财务净现值的折现率，根据项目占用资金的成本并考虑一定的风险系数，本项目的财务基准收益率取5.40%。

（3）税率

销售税金（营业税）按销售收入的5%计算，城市维护建设税按销售税金的7%计算，教育费附加按销售税金的3%计算，地方教育费附加按销售税金的2%计算，地方水利建设基金按照销售税金的1%计提，所得税按25%计提。

3、财务预测

（1）项目收入和成本预测

①项目收入的销售面积及单价情况

本项目建成后形成的高层住宅、多层住宅、地面储藏室、半地下储藏室和地下机动车车库将进行销售，其中高层住宅的销售面积为27,960.70 m²，销售价格为3,500.00元/平方米；多层住宅的销售面积为29,033.70 m²，销售价格为3,700.00元/平方米；地面储藏室的销售面积为4,726.20 m²，销售价格为2,000.00元/平方米；半地下储藏室的销售面积为2,879.90 m²，销售价格为1,600.00元/平方米，地下机动车车库销售数量为323.00个，销售价格为100,000.00元/个。具体情况如下：

表 1.1：项目产品销售面积和价格表

项目	销售面积 (m²)	价格 (元/m²)
高层住宅	27,960.70	3,500.00
多层住宅	29,033.70	3,700.00
地面储藏室	4,726.20	2,000.00
半地下储藏室	2,879.90	1,600.00
地下机动车车库	323.00 个	100,000.00

②销售可行性分析

本项目小区住宅部分向安置居民定向销售，储藏室和机动车库部分进行配售。通过分析本项目周边小区住宅、储藏室及机动车库销售价格的公开价格信息可知，本项目住宅、储藏室及机动车库销售价格远低于周边同品质住宅、储藏室及机动车库的销售价格，因此具有充分的销售可行性，具体情况详见下表：

项目周边房产销售可比价格

序号	项目名称	创都国际名城	巴黎印象	御景湾
1	高层住宅	5,072.11 元/m²	11,781.33 元/m²	7,911.77 元/m²
2	多层住宅	5,121.50 元/m²	6,200.33 元/m²	6,391.50 元/m²
3	半地下储藏室	2,000-2,500 元/m²	2,000-2,500 元/m²	2,000-2,500 元/m²
4	地面储藏室	2,200-2,800 元/m²	2,200-2,800 元/m²	2,200-2,800 元/m²
5	地下机动车库	80,000-100,000 元/个	100,000-120,000 元/个	80,000-100,000 元/个

③项目收入测算

募投项目的经营收入主要为高层住宅、多层住宅、地面储藏室、半地下储藏室和地下机动车车库的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 25,164.74 万元。其收入具体情况如下表：

项目经营收入测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
高层住宅收入	-	1,957.25	3,425.19	2,446.56	1,272.21	685.04	-	9,786.25
多层住宅收入	-	2,148.49	3,759.86	2,685.62	1,396.52	751.97	-	10,742.47
地面储藏室收入	-	189.05	330.83	236.31	122.88	66.17	-	945.24
半地下储藏室收入	-	92.16	161.27	115.20	59.90	32.25	-	460.78
地下机动车车库收入	-	646.00	1,130.50	807.50	419.90	226.10	-	3,230.00
经营收入合计	-	5,032.95	8,807.66	6,291.18	3,271.42	1,761.53	-	25,164.74

(2) 项目建设成本测算

募投项目在本期债券存续期内的总计建设成本为 21,419.50 万元。其成本具体情况如下表：

项目建设成本测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
高层住宅建设成本	-	1,844.95	3,228.67	2,306.19	1,199.22	645.73	-	9,224.77
多层住宅建设成本	-	1,915.75	3,352.57	2,394.69	1,245.24	670.51	-	9,578.77
地面储藏室建设成本	-	311.85	545.74	389.82	202.70	109.15	-	1,559.26
半地下储藏室建设成本	-	190.03	332.55	237.53	123.52	66.51	-	950.13
地下机动车车库建设成本	-	21.31	37.30	26.64	13.85	7.46	-	106.56
建设成本合计	-	4,283.90	7,496.83	5,354.88	2,784.54	1,499.37	-	21,419.50

(3) 销售税金及附加测算

募投项目的销售税金及附加包括销售税金（营业税）、城建税、教育费附加以及地方教育费附加、地方水利建设基金等。募投项目在本期债券存续期内的总计销售税金及附加为 1,421.81 万元。其销售税金及附加具体情况如下表：

项目销售税金及附加测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
销售税金（营业税）	-	251.65	440.38	314.56	163.57	88.08	-	1,258.24
城市维护建设税	-	17.62	30.83	22.02	11.45	6.17	-	88.08
教育费附加	-	12.58	22.02	15.73	8.18	4.40	-	62.91
地方水利建设基金	-	2.52	4.40	3.15	1.64	0.88	-	12.58
销售税金及附加	-	284.36	497.63	355.45	184.84	99.53	-	1,421.81

(4) 项目收益测算

根据以上测算的项目收入、成本和税金及附加等情况，项目经济效益良好，募投项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 25,164.74 万元，其中高层住宅收入 9,786.25 万元，多层住宅收入 10,742.47 万元，地面储藏室收入 945.24 万元，半地下储藏室收入 460.78 万元，地下机动车车库收入 3,230.00 万元；募投项目在本期债

券存续期内预计的建设成本合计为 21,419.50 万元，其中高层住宅建设成本 9,224.77 万元，多层住宅建设成本 9,578.77 万元，地面储藏室建设成本 1,559.26 万元，半地下储藏室建设成本 950.13 万元，地下机动车车库建设成本 106.56 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
经营收入	-	5,032.95	8,807.66	6,291.18	3,271.42	1,761.53	-	25,164.74
建设成本	-	4,283.90	7,496.83	5,354.88	2,784.54	1,499.37	-	21,419.50
销售税金及附加	-	284.36	497.63	355.45	184.84	99.53	-	1,421.81
经营净收益	-	464.69	813.20	580.86	302.05	162.64	-	2,323.43

募投项目在本期债券存续期内扣除税金及附加后的总计经营净收益为 23,742.93 万元，收益覆盖倍数为 1.11 倍；在扣除建设成本和税金及附加后的总计经营净收益为 2,323.43 万元。项目税后财务内部收益率为 5.63%，大于加权平均折现率 5.40%；静态投资回收期为 5.38 年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

（二）油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房

1、建设规模

项目位于油车港镇广福路东侧、马厩路北侧。本项目规划用地面积为 34,066.00 m²，总建筑面积 59,958.95 m²，其中高层住宅 5 栋建筑面积 20,409.34 m²、多层住宅 14 栋建筑面积 27,887.25 m²、物业管理用房建筑面积 369.34 m²、社区服务用房建筑面积 184.98 m²、高层地面储藏室建筑面积 1,926.66 m²、开闭所、公共配电间建筑面积 93.98 m²、门卫建筑面积 30.00 m²、全地下汽车库建筑面积 9,058.00 m²。

2、计算期等基本条件

（1）计算期

项目计算期 7 年，2015 年 07 月至 2022 年 06 月止。其中建设期 2015 年 07 月-2018 年 05 月，共 35 个月；运营期为 2018 年 06 月-2022

年 06 月，共 49 个月。

（2）基准收益率

财务基准收益率是项目财务内部收益率指标的基准和依据，也是项目在财务上是否可行的最低要求，也用作计算财务净现值的折现率，根据项目占用资金的成本并考虑一定的风险系数，本项目的财务基准收益率取 5.69%。

（3）税率

销售税金（营业税）按销售收入的 5% 计算，城市维护建设税按销售税金的 7% 计算，教育费附加按销售税金的 3% 计算，地方教育费附加按销售税金的 2% 计算，地方水利建设基金按照销售税金的 1% 计提，所得税按 25% 计提。

3、财务预测

（1）项目收入和成本预测

①项目收入的销售面积及单价情况

本项目建成后形成的高层住宅、多层住宅、高层地面储藏室和地下机动车停车位将进行销售，高层住宅的销售面积为 20,409.34 m²，销售价格为 3,500.00 元/平方米的价格销售；多层住宅的销售面积为 27,887.25 m²，销售价格为 3,800.00 元/平方米；高层地面储藏室的销售面积为 1,926.66 m²，销售价格为 2,000.00 元/平方米；地下机动车停车位的销售数量为 175 个，销售价格为 100,000.00 元/个。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

项目	销售面积（m ² ）	价格（元/m ² ）
高层住宅	20,409.34	3,500.00
多层住宅	27,887.25	3,800.00
高层地面储藏室	1,926.66	2,000.00
地下机动车停车位	175 个	100,000.00

②销售可行性分析

本项目小区住宅部分向安置居民定向销售，储藏室和机动车库部分进行配售。通过分析本项目周边小区住宅、储藏室及机动车库销售价格的公开价格信息可知，本项目住宅、储藏室及机动车库销售价格远低于周边同品质住宅、储藏室及机动车库的销售价格，因此具有充分的销售可行性，具体情况详见下表：

项目周边房产出售单价参照表

序号	项目名称	宇隆嘉苑	麟湖公园壹号	弘信观湖
1	高层住宅	6,186.00 元/m ²	9,177.67 元/m ²	7,065.18 元/m ²
2	多层住宅	6,696.00 元/m ²	6,511.00 元/m ²	8,117.75 元/m ²
3	储藏室	2,000-2,500 元/m ²	2,000-2,500 元/m ²	2,000-2,500 元/m ²
4	地下机动车停车位	80,000-100,000 元/个	100,000-120,000 元/个	80,000-100,000 元/个

③项目收入测算

募投项目的经营收入主要为高层住宅、多层住宅、地面储藏室和地下机动车车库的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计经营收入为 19,875.76 万元。其收入具体情况如下表：

项目经营收入测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
高层住宅收入	-	2,142.98	2,142.98	1,428.65	1,071.49	357.16	-	7,143.27
多层住宅收入	-	3,179.15	3,179.15	2,119.43	1,589.57	529.86	-	10,597.16
高层地面储藏室收入	-	115.60	115.60	77.07	57.80	19.27	-	385.33
地下机动车停车位收入	-	525.00	525.00	350.00	262.50	87.50	--	1,750.00
经营收入合计	-	5,962.73	5,962.73	3,975.15	2,981.36	993.79	-	19,875.76

(2) 项目建设成本测算

募投项目在本期债券存续期内的总计建设成本为 17,000.00 万元。其成本具体情况如下表：

项目建设成本测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
高层住宅建设成本	-	2,065.30	2,065.30	1,376.87	1,032.65	344.22	-	6,884.34
多层住宅建设成本	-	2,822.02	2,822.02	1,881.35	1,411.01	470.34	-	9,406.74

高层地面储藏室建设成本	-	194.97	194.97	129.98	97.48	32.49	-	649.89
地下机动车停车位建设成本	-	17.71	17.71	11.81	8.85	2.95	-	59.03
建设成本合计	-	5,100.00	5,100.00	3,400.00	2,550.00	850.00	-	17,000.00

(3) 销售税金及附加测算

募投项目的销售税金及附加包括销售税金（营业税）、城建税、教育费附加以及地方教育费附加、地方水利建设基金等。募投项目在本期债券存续期内的总计销售税金及附加为 1,122.98 万元。其销售税金及附加具体情况如下表：

项目销售税金及附加测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
销售税金（营业税）	-	298.14	298.14	198.76	149.07	49.69	-	993.79
城市维护建设税	-	20.87	20.87	13.91	10.43	3.48	-	69.57
教育费附加	-	14.91	14.91	9.94	7.45	2.48	-	49.69
地方水利建设基金	-	2.98	2.98	1.99	1.49	0.50	-	9.94
销售税金及附加	-	336.89	336.89	224.60	168.45	56.15	-	1,122.98

(4) 项目收益测算

根据以上测算的项目收入、成本和税金及附加等情况，项目经济效益良好，募投项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 19,875.76 万元，其中高层住宅收入 7,143.27 万元，多层住宅收入 10,597.16 万元，高层地面储藏室收入 385.33 万元，地下机动车车库收入 1,750.00 万元；募投项目在本期债券存续期内的预计建设成本合计为 17,000.00 万元，其中高层住宅建设成本 6,884.34 万元，多层住宅建设成本 9,406.74 万元，高层地面储藏室建设成本 649.89 万元，地下机动车车库建设成本 59.03 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
经营收入	-	5,962.73	5,962.73	3,975.15	2,981.36	993.79	-	19,875.76
建设成本	-	5,100.00	5,100.00	3,400.00	2,550.00	850.00	-	17,000.00
销售税金及附加	-	336.89	336.89	224.60	168.45	56.15	-	1,122.98
经营净收益	-	525.83	525.83	350.56	262.92	87.64	-	1,752.78

募投项目在本期债券存续期内扣除税金及附加后的总计经营净收益为 18,752.78 万元，收益覆盖倍数为 1.10 倍；在扣除建设成本和税金及附加后的总计经营净收益为 1,752.78 万元。项目税后财务内部收益率为 6.02%，大于加权平均折现率 5.69%；静态投资回收期为 5.30 年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

（三）油车港镇“两新工程”马库分区四期东区块拆迁安置房建设工程

1、建设规模

本项目位于嘉兴市秀洲区油车港镇菱坊路东侧、马库路北侧。项目规划用地面积为 25,693.00 m²，总建筑面积 33,616.00 m²，其中高层住宅 2 栋建筑面积为 9,520.00 m²，多层住宅 9 栋建筑面积为 16,740.00 m²，物业配套用房建筑面积为 534.00 m²、层高大于 2.2 米储藏室建筑面积为 635.00 m²、层高小于 2.2 米储藏室建筑面积为 3,348.00 m²、全地下储藏室建筑面积 952.00 m²、地下机动车停车位建筑面积 1,887.00 m²。

2、计算期等基本条件

（1）计算期

项目计算期 7 年，从 2014 年 01 月至 2021 年 01 月。其中建设期 2014 年 01 月-2016 年 12 月，共 36 个月；运营期为 2017 年 01 月-2021 年 01 月，共 48 个月。

（2）基准收益率

财务基准收益率是项目财务内部收益率指标的基准和依据，也是项目在财务上是否可行的最低要求，也用作计算财务净现值的折现率，根据项目占用资金的成本并考虑一定的风险系数，本项目的财务基准收益率取 6.30%。

（3）税率

销售税金（营业税）按销售收入的 5% 计算，城市维护建设税按销售税金的 7% 计算，教育费附加按销售税金的 3% 计算，地方教育费附加按销售税金的 2% 计算，地方水利建设基金按照销售税金的 1% 计提，所得税按 25% 计提。

3、财务预测

（1）项目收入和成本预测

①项目收入的销量及单价情况

项目建成后形成的高层、多层住宅、全地下储藏室、地面储藏室和地下机动车停车位将进行销售，高层住宅的销售面积为 9,520.00 m²，销售价格为 3,500.00 元/平方米；多层住宅的销售面积为 16,740.00 m²，销售价格为 3,700.00 元/平方米；全地下储藏室的销售面积为 952.00 m²，销售价格为 1,600.00 元/平方米；地面储藏室的销售面积为 3,983.00 m²，销售价格为 2,000.00 元/平方米；地下机动车停车位的销售数量为 50 个，销售价格为 100,000.00 元/个。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

项目	销售面积（m ² ）	价格（元/m ² ）
高层住宅	9,520.00	3,500.00
多层住宅	16,740.00	3,700.00
全地下储藏室	952.00	1,600.00
地面储藏室	3,983.00	2,000.00
地下机动车停车位	50 个	100,000.00

②销售可行性分析

本项目小区住宅部分向安置居民定向销售，储藏室和机动车库部分进行配售。通过分析本项目周边小区住宅、储藏室及机动车库销售价格的公开价格信息可知，本项目住宅、储藏室及机动车库销售价格远低于周边同品质住宅、储藏室及机动车库的销售价格，因此具有充

分的销售可行性，具体情况详见下表：

项目周边房产出售单价参照表

序号	项目名称	宇隆嘉苑	麟湖公园壹号	弘信观湖
1	高层住宅	6,186.00 元/m ²	9,177.67 元/m ²	7,065.18 元/m ²
2	多层住宅	6,696.00 元/m ²	6,511.00 元/m ²	8,117.75 元/m ²
3	全地下储藏室	2,000-2,500 元/m ²	2,000-2,500 元/m ²	2,000-2,500 元/m ²
4	地面储藏室	2,200-2,800 元/m ²	2,200-2,800 元/m ²	2,200-2,800 元/m ²
5	地下机动车停车位	80,000-100,000 元/个	100,000-120,000 元/个	80,000-100,000 元/个

③项目收入测算

募投项目的经营收入主要为高层住宅、多层住宅、地面储藏室和地下机动车车库的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 10,974.72 万元。其收入具体情况如下表：

项目经营收入测算表

单位：万元

名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
高层住宅收入	1,332.80	999.60	333.20	333.20	333.20	-	-	3,332.00
多层住宅收入	2,477.52	1,858.14	619.38	619.38	619.38	-	-	6,193.80
全地下储藏室收入	60.93	45.70	15.23	15.23	15.23	-	-	152.32
地面储藏室收入	318.64	238.98	79.66	79.66	79.66	-	-	796.60
地下机动车停车位收入	200.00	150.00	50.00	50.00	50.00	-	-	500.00
经营收入合计	4,389.89	3,292.42	1,097.47	1,097.47	1,097.47	-	-	10,974.72

(2) 项目建设成本测算

募投项目在本期债券存续期内的总计建设成本为 8,610.76 万元。

其成本具体情况如下表：

项目建设成本测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
高层住宅建设成本	1,049.44	787.08	262.36	262.36	262.36	-	-	2,623.60
多层住宅建设成本	1,845.34	1,384.01	461.34	461.34	461.34	-	-	4,613.35
全地下储藏室建设成本	104.94	78.71	26.24	26.24	26.24	-	-	262.36
地面储藏室建设成本	439.07	329.30	109.77	109.77	109.77	-	-	1,097.67
地下机动车停车位建设成本	5.51	4.13	1.38	1.38	1.38	-	-	13.78
建设成本合计	3,444.30	2,583.23	861.08	861.08	861.08	-	-	8,610.76

(3) 销售税金及附加测算

募投项目的销售税金及附加包括销售税金（营业税）、城建税、教育费附加以及地方教育费附加、地方水利建设基金等。募投项目在本期债券存续期内的总计销售税金为 620.07 万元。其销售税金及附加具体情况如下表：

项目销售税金及附加测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
销售税金（营业税）	219.49	164.62	54.87	54.87	54.87	-	-	548.74
城市维护建设税	15.36	11.52	3.84	3.84	3.84	-	-	38.41
教育费附加	10.97	8.23	2.74	2.74	2.74	-	-	27.44
地方水利建设基金	2.19	1.65	0.55	0.55	0.55	-	-	5.49
销售税金及附加	248.03	186.02	62.01	62.01	62.01	-	-	620.07

（4）项目收益测算

根据以上测算的项目收入、成本和税金及附加等情况，项目经济效益良好，募投项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 10,974.72 万元，其中高层住宅收入 3,332.00 万元，多层住宅收入 6,193.80 万元，全地下储藏室收入 152.32 万元，地面储藏室收入 796.60 万元，地下机动车车库收入 500.00 万元；募投项目在本期债券存续期间内的预计建设成本合计为 8,610.76 万元，其中高层住宅建设成本 2,623.60 万元，多层住宅建设成本 4,613.35 万元，全地下储藏室建设成本 262.36 万元，地面储藏室建设成本 1,097.67 万元，地下机动车车库建设成本 13.78 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
经营收入	4,389.89	3,292.42	1,097.47	1,097.47	1,097.47	-	-	10,974.72
建设成本	3,444.30	2,583.23	861.08	861.08	861.08	-	-	8,610.76
销售税金及附加	248.03	186.02	62.01	62.01	62.01	-	-	620.07
经营净收益	697.55	523.17	174.39	174.39	174.39	-	-	1,743.89

募投项目在本期债券存续期内扣除税金及附加后的总计经营净

收益为 10,354.65 万元，收益覆盖倍数为 1.20 倍，在扣除建设成本和税金及附加后的总计经营净收益为 1,743.89 万元。项目税后财务内部收益率为 8.35%，大于加权平均折现率 6.30；静态投资回收期为 4.51 年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

（四）油车港镇“两新工程”马厩分区四期西区块拆迁安置房建设工程

1、建设规模

项目位于嘉兴市秀洲区油车港镇，菱坊路东侧，马厩路北侧。本项目规划用地面积为 24,329.00 m²，总建筑面积 44,486.00 m²，其中多层住宅 11 栋建筑面积为 36,614.00 m²，物业配套用房建筑面积为 470.00 m²、层高小于 2.2 米储藏室建筑面积为 7,402.00 m²。

2、计算期等基本条件

（1）计算期

项目计算期为 7 年，2015 年 04 月至 2022 年 03 月止。其中建设期为 2015 年 04 月-2017 年 03 月，共 24 个月；运营期为 2017 年 04 月-2022 年 03 月，共 60 个月。

（2）基准收益率

财务基准收益率是项目在财务上是否可行的最低要求，也用作计算财务净现值的折现率。在考虑了本行业的平均收益水平和项目自身的风险因素后，项目的税后财务基准收益率为 6.17%。

（3）税率

销售税金（营业税）按销售收入的 5%计算，城市维护建设税按销售税金的 7%计算，教育费附加按销售税金的 3%计算，地方教育费附加按销售税金的 2%计算，地方水利建设基金按照销售税金的 1%计提，所得税按 25%计提。

3、财务预测

(1) 项目收入和成本预测

①项目收入的销售面积及单价情况

本项目建成后形成的多层住宅和储藏室将进行销售，其中多层住宅的销售面积为 36,614.00 m²，销售价格为 3,500.00 元/平方米；储藏室的销售面积为 7,402.00 m²，销售价格为 1,600.00 元/平方米。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

项目	销售面积 (m ²)	价格 (元/m ²)
多层住宅	36,614.00	3,500.00
储藏室	7,402.00	1,600.00

②销售可行性分析

本项目小区住宅部分向安置居民定向销售，储藏室部分进行配售。通过分析本项目周边小区住宅和储藏室销售价格的公开价格信息可知，本项目住宅和储藏室销售价格远低于周边同品质住宅和储藏室的销售价格，因此具有充分的销售可行性，具体情况详见下表：

项目周边房产出售单价参照表

序号	项目名称	宇隆嘉苑	麟湖公园壹号	弘信观湖
1	多层住宅	6,696.00 元/m ²	6,511.00 元/m ²	8,117.75 元/m ²
2	储藏室	2,000-2,500 元/m ²	2,000-2,500 元/m ²	2,000-2,500 元/m ²

③项目收入测算

募投项目的经营收入主要为多层住宅和储藏室的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 13,999.22 万元。其收入具体情况如下表：

项目经营收入测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
多层住宅收入	1,922.24	2,562.98	2,562.98	1,922.24	1,922.24	1,922.24	-	12,814.90

储藏室收入	177.65	236.86	236.86	177.65	177.65	177.65	-	1,184.32
经营收入合计	2,099.88	2,799.84	2,799.84	2,099.88	2,099.88	2,099.88	-	13,999.22

(2) 项目建设成本测算

募投项目在本期债券存续期内的总计建设成本为 7,345.28 万元。

其成本具体情况如下表：

项目建设成本测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
多层住宅建设成本	916.51	1,222.01	1,222.01	916.51	916.51	916.51	-	6,110.05
储藏室建设成本	185.28	247.05	247.05	185.28	185.28	185.28	-	1,235.23
建设成本合计	1,101.79	1,469.06	1,469.06	1,101.79	1,101.79	1,101.79	-	7,345.28

(3) 销售税金及附加测算

募投项目的销售税金及附加包括销售税金（营业税）、城建税、教育费附加以及地方教育费附加、地方水利建设基金等。募投项目在本期债券存续期内的总计销售税金及附加为 790.96 万元。其销售税金及附加具体情况如下表：

项目销售税金及附加测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
销售税金（营业税）	104.99	139.99	139.99	104.99	104.99	104.99	-	699.96
城市维护建设税	7.35	9.80	9.80	7.35	7.35	7.35	-	49.00
教育费附加	5.25	7.00	7.00	5.25	5.25	5.25	-	35.00
地方水利建设基金	1.05	1.40	1.40	1.05	1.05	1.05	-	7.00
销售税金及附加	118.64	158.19	158.19	118.64	118.64	118.64	-	790.96

(4) 项目收益测算

根据以上测算的项目收入、成本和税金及附加等情况，项目经济效益良好，募投项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 13,999.22 万元，其中多层住宅收入 12,814.90 万元，储藏室收入 1,184.32 万元；募投项目在本期债券存续期内的预计建设成本合计为 7,345.28 万元，其中多层住宅建设成本 6,110.05 万元，储藏室建设成

本 1,235.23 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
经营收入	2,099.88	2,799.84	2,799.84	2,099.88	2,099.88	2,099.88	-	13,999.22
建设成本	1101.79	1,469.06	1,469.06	1,101.79	1,101.79	1,101.79	-	7,345.28
税金及附加	118.64	158.19	158.19	118.64	118.64	118.64	-	790.96
经营净收益	879.45	1,172.60	1,172.60	879.45	879.45	879.45	-	5,862.98

募投项目在本期债券存续期内扣除税金及附加后的总计经营净收益为 13,208.26 万元，收益覆盖倍数为 1.80 倍；在扣除建设成本和税金及附加后的总计经营净收益为 5,862.98 万元。项目税后财务内部收益率为 15.72%，大于加权平均折现率 6.17%；静态投资回收期为 4.24 年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

（五）新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程

1、建设规模

项目位于嘉兴市秀洲区新塍镇，八字路北侧，富兴路西侧。本项目规划用地面积为 93,496.00 m²（约 140.24 亩），总建筑面积 146,866.00 m²，其中地上建筑面积 146,866.00 m²（住宅建筑面积为 116,456.00 m²，均为多层建筑 41 栋、物业管理用房建筑面积 1,040.00 m²、社区服务用房建筑面积 352.00 m²、配套用房建筑面积 6,358.00 m²、储藏室建筑面积 22,660.00 m²）。

2、计算期等基本条件

（1）计算期

项目计算期为 7 年，2015 年 10 月至 2022 年 09 月止，其中建设期为 2015 年 10 月-2018 年 8 月，共 35 个月，运营期为 2018 年 9 月-2022 年 09 月，共 49 个月。

（2）基准收益率

财务基准收益率是项目在财务上是否可行的最低要求，也用作计算财务净现值的折现率。在考虑了本行业的平均收益水平和项目自身的风险因素后，项目的税后财务基准收益率为 5.49%。

（3）税率

销售税金（营业税）按销售收入的 5% 计算，城市维护建设税按销售税金的 7% 计算，教育费附加按销售税金的 3% 计算，地方教育费附加按销售税金的 2% 计算，地方水利建设基金按照销售税金的 1% 计提，所得税按 25% 计提。

3、财务预测

（1）项目收入和成本预测

①项目收入的销售面积及单价情况

项目建成后形成的住宅和储藏室将进行销售，其中住宅的销售面积为 116,456.00 m²，销售价格为 3,300.00 元/平方米；储藏室的销售面积为 22,660.00 m²，销售价格为 1,500.00 元/平方米。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

项目	销售面积（m ² ）	价格（元/m ² ）
住宅	116,456.00	3,300.00
储藏室	22,660.00	1,500.00

②销售可行性分析

新塍镇是秀洲区规模最大的中心城镇之一，区位优势便捷，地处长三角地区核心腹地和“上海 100 公里经济圈、杭州湾经济圈和环太湖经济圈”三大经济圈几何中心。本项目小区住宅部分向安置居民定向销售，储藏室部分进行配售。通过分析本项目周边小区住宅及储藏室销售价格的公开价格信息可知，本项目住宅和储藏室销售价格远低于周边同品质住宅和储藏室的销售价格，因此具有充分的销售可行性，具体情况详见下表：

项目周边房产出售单价参照表

序号	项目名称	陡门花苑	高桥花园	置信公寓
1	住宅	4,672.10 元/m ²	4,466.75 元/m ²	5,762.67 元/m ²
2	储藏室	2,000-2,500 元/m ²	2,000-2,500 元/m ²	2,000-2,500 元/m ²

③项目收入测算

募投项目的经营收入主要为住宅和储藏室的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 41,829.48 万元。其收入具体情况如下表：

项目经营收入测算表

单位：万元								
名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
住宅收入	-	5,764.57	11,529.14	11,529.14	5,764.57	3,843.05	-	38,430.48
储藏室收入	-	509.85	1,019.70	1,019.70	509.85	339.90	-	3,399.00
经营收入	-	6,274.42	12,548.84	12,548.84	6,274.42	4,182.95	-	41,829.48

(2) 项目成本测算

募投项目在本期债券存续期内的总计建设成本为 33,968.07 万元。其成本具体情况如下表：

项目建设成本测算表

单位：万元								
项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
住宅建设成本	-	4,265.27	8,530.55	8,530.55	4,265.27	2,843.52	-	28,435.16
储藏室建设成本	-	829.94	1,659.87	1,659.87	829.94	553.29	-	5,532.91
建设成本合计	-	5,095.21	10,190.42	10,190.42	5,095.21	3,396.81	-	33,968.07

(3) 销售税金及附加测算

募投项目的销售税金及附加包括销售税金（营业税）、城建税、教育费附加以及地方教育费附加、地方水利建设基金等。募投项目在本期债券存续期内的总计销售税金及附加为 2,363.37 万元。其销售税金及附加具体情况如下表：

项目销售税金及附加测算表

单位：万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
销售税金(营业税)	-	313.72	627.44	627.44	313.72	209.15	-	2,091.47
城市维护建设税	-	21.96	43.92	43.92	21.96	14.64	-	146.40
教育费附加	-	15.69	31.37	31.37	15.69	10.46	-	104.57
地方水利建设基金	-	3.14	6.27	6.27	3.14	2.09	-	20.91
销售税金及附加	-	354.50	709.01	709.01	354.50	236.34	-	2,363.37

(4) 项目收益测算

根据以上测算的项目收入、成本和税金及附加等情况，项目经济效益良好，募投项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为41,829.48万元，其中住宅收入38,430.48万元，储藏室收入3,399.00万元；募投项目在本期债券存续期内的预计建设成本合计为33,968.07万元，其中住宅建设成本28,435.16万元，储藏室建设成本5,532.91万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
经营收入	-	6,274.42	12,548.84	12,548.84	6,274.42	4,182.95	-	41,829.48
建设成本	-	5,095.21	10,190.42	10,190.42	5,095.21	3,396.81	-	33,968.07
销售税金及附加	-	354.50	709.01	709.01	354.50	236.34	-	2,363.37
经营净收益	-	824.71	1,649.41	1,649.41	824.71	549.80	-	5,498.05

募投项目在本期债券存续期内扣除税金及附加后的总计经营净收益为39,466.11万元，收益覆盖倍数为1.16倍；在扣除建设成本和税金及附加后的总计经营净收益为5,498.05万元。项目税后财务内部收益率为6.35%，大于加权平均折现率5.49%；静态投资回收期为5.43年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

(六) 总论

1、项目可比价格情况

本次债券募投项目小区住宅部分向安置居民定向销售，储藏室和

机动车库部分进行配售。项目住宅的销售价格为 3,300.00-3,800.00 元/平方米，储藏室的销售价格为 1,500.00-2,000.00 元/平方米，地下机动车库销售价格为 100,000.00 元/个。通过分析项目周边小区住宅、储藏室及机动车库销售价格的公开价格信息可知，项目周边小区的住宅市场销售价格为 5,121.50 元/平方米-9,177.67 元/平方米，储藏室的销售价格为 2,000 元/平方米-2,800 元/平方米，地下机动车库销售价格为 100,000 元/个-120,000 元/个，项目住宅、储藏室及机动车库销售价格远低于周边同品质住宅、储藏室及机动车库的销售价格，具有充分的销售可行性。

2、结论

综上所述，根据募投项目的销售价格和销售进度预测，结合市场的实际情况，募投项目在本期债券存续期内的预计收入合计为 111,843.92 万元，建设成本合计为 88,343.61 万元，税金及附加合计为 6,319.19 万元。募投项目在本期债券存续期内扣除建设成本和税金及附加后的经营净收益合计为 17,181.13 万元；募投项目在本期债券存续期内扣除税金及附加后的的预计经营净收益合计为 105,524.74 万元，能够完全覆盖项目的总投资额。

三、增信措施

中合中小企业融资担保股份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的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

中合中小企业融资担保股份有限公司于2012年7月19日在国家工商行政管理总局注册设立。目前，公司注册资本为71.76亿元人民币，属于中外合资的跨区域融资担保机构，是国内注册资本最大的担保机构之一。

中合担保业务范围包括：贷款担保；债券发行担保；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保,预付款担保，工程履约担保，尾付款如约偿付担保，及其他合同履约担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。

中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目。2010年，《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》提出要求“加快推进利用外资设立中小企业担保公司试点工作”，国家发改委为落实国务院精神推动组织设立中合担保。中合担保的设立也是落实国务院《关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》，有效缓解中小企业融资难，发展多层次中小企业金融服务的重要举措。

中合担保以支持中小企业发展为宗旨，秉持“允执其中，合作共赢”的经营理念，坚持“诚信规范、审慎精细、专业高效、开放创新”的经营原则，执行快速稳健的发展战略，全力搭建金融机构与中小企业的融资桥梁，致力于成为专业化、规范化，具有市场竞争力的融资担保公司，并发展为中国融资担保行业的领军型企业。

（二）担保人资信状况

中合担保由中方和外方共7家股东共同发起设立。中方股东包括中国进出口银行、海航资本控股有限公司、宝钢集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司、内蒙古鑫泰投资有限责任公司。外方股东包括美国摩根大通集团和西门子（中国）有限公司。截至2016年12月末，公司注册资本为71.76亿元人民币，属于中外合资的跨区域融资担保机构，是目前国内注册资本最大的担保机构之一。2012年9月，

公司与工商银行、中国银行、建设银行、中信银行、光大银行、华夏银行、广发银行、民生银行、北京银行9家银行签订战略合作协议，获得授信金额约500.00亿元人民币。随着中合担保业务的不断拓展以及外部流动性支持的获得，中合担保的信用承保能力得到了很大的提升。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，中合担保主体长期信用为AAA评级。

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（普华永道中天审字[2016]第23567号），截至2016年末，中合担保资产总额121.04亿元，净资产82.69亿元，融资性担保责任余额306.80亿元，融资性担保放大倍数3.71倍。2016年公司实现营业收入14.63亿元，净利润5.29亿元。

（三）担保人财务数据

1、担保人2015-2016年主要财务数据

担保人2015-2016年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末
资产总计	1,210,388.96	770,577.50
负债合计	383,520.05	190,783.21
所有者权益	826,868.91	579,794.29

担保人2015-2016年利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	146,301.25	106,887.81
利润总额	68,921.04	58,329.89
净利润	52,907.39	44,480.81

担保人2015-2016年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,043.97	23,112.02
投资活动产生的现金流量净额	252,405.30	72,940.94

筹资活动产生的现金流量净额	315,811.25	46,759.38
现金及现金等价物净增加额	72,816.30	-2,776.63

2、担保人2015-2016年经审计的资产负债表（见附表五）

3、担保人2015-2016年经审计的利润表（见附表六）

4、担保人2015-2016年经审计的现金流量表（见附表七）

（四）累计担保余额

截至2016年末，中合担保融资性担保责任余额306.80亿元，融资性担保放大倍数3.71倍。

（五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，担保人已发行债券总额合计15亿元，未偿还余额合计15亿元，为一般企业债券和公司债券。担保人及其子公司发行债券具体情况如下：

债券名称：中合中小企业融资担保股份有限公司2015年公司债券（第一期）（简称“15中合01”）

发行规模：7亿元

债券余额：7亿元

发行利率：当前利率为3.60%

期限：7年（5+2年）

发行日期：2015年12月25日

上市场所：上海证券交易所

评级情况：经联合信用评级有限公司综合评定，担保人本次发行的“15中合01”公司债券评级AAA。

债券名称：中合中小企业融资担保股份有限公司2016年公司债券（第一期）（简称“16中合01”）

发行规模：8亿元

债券余额：8亿元

发行利率：当前利率为3.39%

期限：6年（3+3年）

发行日期：2016年9月27日

上市场所：上海证券交易所

评级情况：经联合信用评级有限公司综合评定，担保人本次发行的“16中合01”公司债券评级AAA。

截至本募集说明书签署日，担保人已发行的债券没有违约或延迟支付本息的情形，没有擅自改变发行债券募集资金用途，不曾因违反《公司债券管理办法》被中国证监会采取监管措施。

（六）担保函主要内容

中合担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

（七）担保函人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

中合担保作为担保人，为发行人本期债券发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行担保责任。

（八）担保协议及程序的合法合规性

中合担保专项业务评审委员会于2016年8月16日召开评审会对发行人发行10亿元公司债券担保项目进行审批。经会议表决，该项目通

过审批，此决议符合中合担保有关项目审批委员会表决事项的规定，为有效决议。

四、其他偿债保障措施

（一）本期债券的偿债计划

本期债券期限为7年期，设置了提前还本条款，约定在存续期自第3年起，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。登记机构按照约定比例注销债券持有人所持有的部分本期债券。与此相应，从本期债券存续期第4年起，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，发行人所需支付利息也相应减少。提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力，进一步为本期债券按期偿债提供保障。

（二）偿债计划的人员制度安排

发行人指定计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）偿债专户安排

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为本次债券持有人聘请恒泰长财证券有限责任公司为本次债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》。同时，发行人就本次发行与中国农业银行股份有限公司嘉兴秀洲支行签署了《偿债资金专户监管协议》和《募集资金账户监管协议》。发行人在账户及资金监管机构开立了募集资金账户和偿债资金专项账户，明确了本次债券的募集资金使用用途和还款安排。上述账户的设立明确了项目资金流转的机制，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本次债券当期付息日和/或本金兑付日前10个

工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本次债券本息。本账户资金只用于本次债券还本付息，不得用于其他用途，为本次债券的还本付息提供了制度保障。

（四）稳定的偿债资金来源

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，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本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流入。2014-2016年度，公司的营业收入分别为68,141.20万元、82,499.17万元和80,801.70万元，净利润分别为17,322.37万元、26,117.99万元和18,432.25万元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本次债券本息按时、足额偿付提供有力保障。

（五）较强的可变现资产

截至2016年12月31日，发行人账面资产中包括货币资金101,218.48万元。发行人投资性房地产账面价值52,286.00万元，其中未抵押房产11,258.36平方米，账面价值10,589.00万元。发行人存货中土地的账面价值为951.41万元（详细信息请参见本期债券募集说明书第十条）。在必要时，发行人可以通过变现部分土地以补充偿债资金，保证本期债券本息的按时、足额支付。此外，发行人的可供出售金融资产中主要为发行人对嘉兴市兴湖开发建设有限公司、洪合毛衫蒸烫园投资开发有限公司和嘉兴市嘉城资产实业有限公司的投资，账面价值6,926.00万元，该部分股权具有较强的变现能力。

（六）强有力的政府支持政策

发行人自设立以来，得到嘉兴市秀洲区政府的高度重视，在资产注入、业务发展、政策扶持等多个方面均获得大力支持。2014-2016

年，发行人及其子公司分别获得政府补贴5,178.12万元、7,531.57万元和7,153.12万元。

2016年5月20日，嘉兴市秀洲区人民政府办公室出具了《关于支持嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司做大做强的通知》（秀洲政办发〔2016〕47号），通知中明确表示区级财政安排的直接投资资金，优先注入到发行人作为公司资本，由公司开展对外投资或项目开发；对区政府下属的经营性资产和国有公司股权，按照稳步推进、分步实施的原则，根据区委、区政府的部署逐步注入发行人；区委、区政府确定的重点建设项目和重点产业投资，优先以发行人作为投资平台，实行市场化运作；根据公司发展状况和区委、区政府决策，对市政公用服务等需政府许可的经营活动，逐步授予相关经营权。

未来，嘉兴市秀洲区人民政府政府对发行人的财政和政策支持力度将不断加大。政府的大力支持将提升发行人的营运能力、盈利能力，为本期债券的本息偿还提供了进一步的保障。

第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。发行人拟在本期债券发行结束后申请债券在国家规定的证券交易场所上市或交易流通，如申请获得批准，本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）流动性风险与对策

风险：由于上市或交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（三）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对

本期债券到期时的按期偿付造成一定的影响。

对策：发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司的可持续发展，尽可能地降低本期债券的偿付风险。发行人与银行、证券公司等金融机构保持着良好的合作关系，融资渠道较为畅通。同时，发行人在本期债券存续期的第3-7个计息年度末分别偿还债券发行总额的20%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

（四）募投项目投资风险与对策

风险：本次募集资金投资项目属于保障性安居工程。项目经过严格的论证和测算后，被认为在经济和技术方面均具有良好的可行性。但是，工程总体投资规模大，建设周期较长，如果建设前期的相关费用增加、原材料价格上涨、劳动力成本增加或出现其他不可预见的不利因素，发行人的盈利水平将受到影响。

对策：发行人在项目实施前期的勘察设计工作中将充分考虑项目建设中可能出现的特殊及突发情况。在项目具体施工方案设计时，将综合考虑项目可行性的各方面因素，采取提高选址速度、利用法律手段来保证迁址工作的顺利进行、采取招投标的办法和建设单位签订具有法律效应的承包合同，以保证金的形式与建筑材料等物资供应商签订施工材料供应合同，避免不必要因素的影响。

（五）与违规使用债券募集资金相关的风险与对策

风险：由于发行人属于国有企业，在经营过程中地方政府或其他政府机构可能对本期债券募集资金使用施加行政影响，因而对募集资金的使用产生一定的支配权，可能导致资金部分或者全部未能投入到既定的募投项目中。此外，如果发行人不能按照《募集说明书》的相关规定合规使用募集资金，可能影响募投项目按时竣工，进而影响发

行人的盈利水平。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人开立了募集资金专项账户和偿债资金专项账户，明确了本期债券的募集资金使用用途和还款安排。上述账户的设立明确了项目资金流转的机制，发行人还承诺将严格按照约定使用募集资金，确保募投项目按时完工。

（六）第三方担保相关风险与对策

风险：本期债券由中合中小企业融资担保股份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。如担保人在本期债券存续期内出现财务状况恶化等影响担保人为本期债券提供担保的能力，或担保人在发行人无法兑付本期债券时拒绝提供偿付，投资者将面临损失的可能。

对策：中合中小企业融资担保股份有限公司是中外合资的跨区域融资担保机构，也是目前国内注册资本最大的担保机构之一，主体评级为 AAA。2012 年 9 月 27 日，担保人与工商银行、中国银行、建设银行、中信银行、光大银行、华夏银行、广发银行、民生银行、北京银行 9 家银行签订战略合作协议，获得授信金额约 500.00 亿元人民币。随着中合担保业务的不断拓展以及外部流动性支持的获得，中合担保的信用承保能力得到了很大的提升，最大限度地降低不能提供偿付的可能性。

（七）与偿债保障措施相关的风险与对策

风险：企业债券本息偿付以发行人的盈利能力为基础，并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化，存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人流动性紧张，在债券本息偿付时点

上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施，如若偿债保障措施无法落实，将对本期债券的还本付息产生不利影响。

对策：本期债券偿债的资金将主要来源于发行人日常经营所产生的收入。此外，发行人较强的间接融资能力、秀洲区政府对发行人的大力支持为发行人在经济环境发生重大不利变化或其他因素致使发行人未来主营业务的经营情况未达到预期水平、或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息的情况下的偿债能力提供保障。

二、与发行人相关的风险

（一）经营风险与对策

风险：发行人作为嘉兴市下属的重要开发建设主体和国有资产运营实体，主要从事保障性住房项目建设、土地整理和市政基础设施建设等业务，使得资产的流动性和周转率相对较低，资产质量和流动性有待进一步提高。发行人的保障性住房建设业务的投资周期较长，未来现金流可能会受到项目建设进展和当地财政等因素的影响，具有一定的不稳定性。

对策：发行人的行业特性和业务范围决定了其对应的经营风险。一方面，发行人将不断提高经营决策水平，增强财务管理和资本运作方面的能力。另一方面，发行人将进一步加强与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，降低融资成本。

（二）子公司管理风险与对策

风险：发行人部分板块业务通过下属子公司开展，发行人子公司数量较多，涉及保障性住房建设、土地整理、市政基础设施等行业，对内部控制制度的全面性、及时性、有效性等要求较高。目前公司设有多个职能部门，承担的日常管理任务较重，未来可能会出现因管理

不到位、执行不力等情况，从而导致公司战略难以顺利实施的风险。

对策：发行人将完善公司管理制度和管理模式，提高管理人员工作效率，明确管理人工作职能，加强内部控制，提升对于子公司管理的全面性、及时性、有效性。

（三）跨行业经营风险与对策

风险：发行人目前主要从事保障性住房建设、土地整理和市政基础设施等业务，行业分布较广，可以有效地抵御行业周期波动的风险。但是跨行业多元化经营也对发行人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力以及协调融合能力提出了较高的挑战。一旦出现有关多元化经营管理问题，将可能影响发行人的整体运营和经营业绩。

对策：发行人将通过构建合理管理框架和制度，加强母子公司间的协同化管理，依据国家和地区政策导向，提高经营业绩。同时，提升发行人自身的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、风险控制能力，提高自身的市场竞争力。

（四）担保风险与对策

风险：发行人对外担保余额 146,050.00 万元，占发行人年末总资产的 17.53%，占年末净资产总额的 38.17%，一旦被担保人出现经营风险，无法偿还到期债务，发行人将遭受严重损失。

对策：被担保公司为嘉兴市国有资产监督管理委员会、嘉兴市秀洲区国有资产监督管理局、嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会等控股的国有企业，政府对其下属企业的支持力度较大，截至募集说明书出具日，被担保公司信用良好，不存在重大违约风险。此外，发行人也将保持对被担保公司的密切关注，时刻警惕担保风险的发生。

三、政策风险与对策

（一）宏观经济政策风险与对策

风险：发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目投资建设的投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人将依托其综合经营实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，根据经济发展环境合理安排投资节奏，尽可能降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响。发行人主营业务正逐步向多元化发展，进一步减少对相关业务和财政补贴的依赖，降低秀洲区经济增长速度及财政收入波动对其自身经营的不利影响。

（二）产业政策风险与对策

风险：发行人所主要从事的保障性生活建设是关系国计民生的重要行业。鉴于保障性住房建设在国民经济发展中举足轻重的地位，在历次宏观经济调控过程中，保障性住房建设投资都属于调控重点，受国家产业政策的影响较大。此外，发行人在保障性住房建设方面占有主导地位，未来可能发生的产业政策调整会对发行人经营环境产生重大影响。如果在本期中期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的经营活动，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：针对未来政策变动的风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，进一步追踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策和财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变化

所造成的影响。同时，发行人将加强综合经营和技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率和可持续发展的能力。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告概要及跟踪评级安排

（一）信用级别

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为**AA**，评级展望为稳定；本期债券信用等级为**AAA**。该债券信用等级表明债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）信用评级报告的内容摘要

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）肯定了区域经济和财政实力稳步增长、有力的政府支持、成本加成比例较高等对公司发展的积极作用。同时，联合资信也关注到公司业务对政府依赖性较大、未来面临一定的资本支出压力以及受限资产占比较高等因素对公司未来整体信用状况的影响。

此外，联合资信充分考虑了中合中小企业融资担保股份有限公司的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对本期债券按时还本付息的保障作用。

1、主要优势

（1）区域经济和财政实力稳步增长。2014~2016年，嘉兴市经济总量保持持续增长。2016年，嘉兴市全市生产总值（GDP）3,760.12亿元，财政一般预算收入673.37亿元。同时，2016年，秀洲区生产总值为307.76亿元，一般预算收入41.20亿元。嘉兴市和秀洲区稳步增长的区域经济与财政实力为公司发展提供了良好的外部环境和基础。

（2）有力的政府支持。发行人作为秀洲区主要的国有资产运营主体，自成立以来得到了秀洲区政府在税收优惠、财政补贴、资本注入等方面的大力支持。

（3）成本加成比例较高。发行人作为嘉兴市秀洲区主要的保障

性住房建设主体，承接的绝大多数保障房建设项目为委托代建模式，均得到了区政府的大力支持，建设资金较有保障，且成本加成比例为15%，按工程进度确认收入，该板块利润水平较好。

（4）偿债保障措施很强。中合担保的全额无条件不可撤销连带责任保证担保为本期债券按时还本付息提供了极强的保障作用。

2、关注

（1）公司在建项目规模较大，未来资金支出给其带来较大对外融资压力。

（2）公司存货占资产比重较大，整体资产流动性较弱。

（3）公司担保比率较高，存在一定或有负债风险。

（三）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，联合资信将在本期债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。同时，联合资信将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测，密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知联合资信，并提供相关资料，联合资信将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在公司网站对外公布。

二、发行人历史评级情况

截至目前，发行人不存在其他历史评级情况。

三、发行人授信情况

截至2016年末，发行人获得的授信总额724,970.00万元，未使用授信额度为359,940.00元。

四、发行人信用记录

近三年，发行人未发生任何重大债务违约情况。根据发行人在中

国人民银行企业征信系统的查询记录，发行人不存在不良和违约负债余额，已结清信贷信息中不存在不良/违约类和关注类信贷信息。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师安徽天禾律师事务所已出具法律意见书，认为：

一、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备本期债券发行的主体资格。

二、本期债券发行已经取得了现阶段所需的有效的批准、授权文件，尚需取得国家发改委关于本期债券发行的核准。

三、发行人具备现行法律、法规和规范性文件规定的企业债券发行的实质条件。

四、本期债券募集资金用途符合国家产业政策及国家发改委相关文件要求。

五、本期债券的信用评级符合《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定。

六、本期债券的担保人具备相关法律、法规和规范性文件要求的担保人资格，担保人为本期债券出具的《担保函》符合《担保法》、国家发改委相关文件等法律、法规和规范性文件的规定。

七、本期债券之《募集资金账户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的内容符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。

八、为本期债券发行提供服务的各中介机构均合法设立并有效存续，具备从事企业债券发行相关业务的主体资格，符合法律、法规的要求。

九、《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将在1个月内就本期债券向证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通的申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券的核准文件
- 2、本期债券募集说明书
- 3、本期债券募集说明书摘要
- 4、发行人2013-2015年三年连续审计的财务报告及2016年度经审计的财务报告
- 5、本期债券法律意见书
- 6、本期债券信用评级报告
- 7、募集资金投资项目原始合法文件
- 8、资金账户监管协议
- 9、债权代理协议
- 10、债券持有人会议规则
- 11、担保函

二、查阅地址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

- 1、嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司

联系人: 朱潇

联系地址: 嘉兴市秀洲区殷秀路 1090 号 233 室

联系电话: 0573-83850921

传真: 0573-82720446

邮政编码: 314000

- 2、恒泰长财证券有限责任公司

联系人: 汪洋、方璇、王艺菲、陈斌

联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层

联系电话：010-56673750

传真：010-56673749

邮编：100032

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书及募集说明书摘要全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2017 年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	恒泰长财证券有限责任公司 ▲	债券融资总部	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层	汪洋	010-56673750
2	联储证券有限责任公司	固定收益总部	深圳市福田区华强北路圣廷苑酒店 B 座 19 楼	黄贺	0755-82075123
3	华福证券有限责任公司	投资银行总部	上海市浦东新区陆家嘴环路 1088 号招商银行大厦 18 楼	任保同	021-20655316

附表二：

发行人 2014-2016 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

资产	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
货币资金	101,218.48	85,710.21	72,073.14
应收票据	-	-	-
应收账款	87,101.87	108,441.03	149,966.72
预付款项	91,738.88	74,845.89	62,293.72
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	55,928.54	21,298.34	104,172.52
买入返售金融资产	-	-	-
存货	407,072.30	377,090.35	301,781.88
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	69.18	-	-
流动资产合计	743,129.26	667,385.81	690,287.98
非流动资产：	-	-	-
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	6,926.00	3,226.00	1,926.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	4,747.50	4,524.74	4,620.27
投资性房地产	52,286.00	52,029.00	51,771.00
固定资产	9,156.31	1,765.44	1,890.18
在建工程	12,959.95	-	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	4,166.48	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	0.13	0.31	0.08
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	90,242.37	61,545.49	60,207.53
资产总计	833,371.63	728,931.31	750,495.51

附表二：

发行人2014-2016年经审计的合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31	2015 年 12 月 31	2014 年 12 月 31
流动负债：			
短期借款	12,850.00	46,540.00	95,820.00
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
拆入资金	-	-	-
应付票据	-	3,500.00	-
应付账款	120.82	151.64	136.09
预收款项	-	-	-
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	62.74	-	-
应交税费	2,650.54	223.92	145.38
应付利息	11.49	19.60	20.02
应付股利	-	-	-
其他应付款	70,190.76	54,035.54	85,261.76
应付分保账款	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,600.00	3,100.00	16,180.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	88,486.35	107,570.71	197,563.26
非流动负债：			
长期借款	349,580.00	298,300.00	276,400.00
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	12,636.62	12,524.31	12,411.74
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	362,216.62	310,824.31	288,811.74
负债合计	450,702.97	418,395.02	486,375.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	60,000.00	60,000.00	60,000.00

附表二：

发行人2014-2016年经审计的合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	175,104.89	118,431.19	98,133.40
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	13,151.49	12,802.38	10,199.73
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	133,220.20	115,221.44	91,797.59
归属于母公司所有者权益合计	381,476.59	306,455.01	260,130.72
少数股东权益	1,192.08	4,081.29	3,989.79
所有者权益（或股东权益）合计	382,668.66	310,536.29	264,120.51
负债和所有者权益（股东权益）总计	833,371.63	728,931.31	750,495.51

附表三：

发行人2014-2016年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	80,801.70	82,499.17	68,141.20
其中：营业收入	80,801.70	82,499.17	68,141.20
二、营业总成本	69,553.66	63,622.08	55,961.36
其中：营业成本	67,795.36	61,414.20	52,801.15
营业税金及附加	407.04	330.28	295.71
销售费用	341.98	357.45	314.56
管理费用	764.46	628.19	813.32
财务费用	124.25	956.28	1,660.59
资产减值损失	120.56	(64.32)	76.02
加：公允价值变动净收益 (损失以“-”号填列)	257.00	258.00	315.00
投资收益 (损失以“-”号填列)	222.76	(95.53)	(17.69)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	222.76	(95.53)	(17.69)
汇兑收益 (损失以“-”号填列)	-	-	-
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	11,727.80	19,039.55	12,477.15
加：营业外收入	7,157.63	7,531.64	5,178.12
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	100.43	143.16	71.52
其中：非流动资产处置损失	8.34	42.01	0.75
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	18,785.00	26,428.03	17,583.75
减：所得税费用	352.75	310.04	261.39
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	18,432.25	26,117.99	17,322.37
归属于母公司所有者的净利润	18,347.87	26,026.50	17,250.32
少数股东损益	84.38	91.49	72.05
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	18,432.25	26,117.99	17,322.37

附表四：

发行人 2014-2016 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014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	101,354.11	124032.58	9286.70
收到其他与经营活动有关的现金	101,080.47	73553.58	111661.69
经营活动现金流入小计	202,434.58	197586.16	120948.39
购买商品、接受劳务支付的现金	90,136.12	118418.93	122549.65
支付给职工以及为职工支付的现金	335.55	403.13	367.18
支付的各项税费	885.89	557.26	459.81
支付其他与经营活动有关的现金	63,776.89	10548.12	53690.55
经营活动现金流出小计	155,134.45	129927.44	177067.19
经营活动产生的现金流量净额	47,300.12	67658.72	-56118.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	3,605.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-41.93	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,874.20	-
投资活动现金流入小计	-	4,832.27	3,605.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,555.89	15.75	469.08
投资支付的现金	3,700.00	1,300.00	428.00
支付其他与投资活动有关的现金	32,778.09		
投资活动现金流出小计	59,033.97	1,315.75	897.08
投资活动产生的现金流量净额	-59,033.97	3,516.52	2,707.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	11,300.00	5,500.00
取得借款收到的现金	224,930.00	231,040.00	178,820.00
收到其他与筹资活动有关的现金	53,700.00	2,688.00	-
筹资活动现金流入小计	278,630.00	245,028.00	184,320.00
偿还债务支付的现金	207,840.00	272,500.00	114,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,474.89	27,378.18	25,195.18
支付其他与筹资活动有关的现金	40,072.99	9,500.00	3,000.00
筹资活动现金流出小计	252,387.88	309,378.18	142,295.18
筹资活动产生的现金流量净额	26,242.12	-64,350.18	42,024.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	14,508.27	6,825.07	-11,386.06
加：期初现金及现金等价物余额	68,448.21	61,623.14	73,009.20
六、期末现金及现金等价物余额	82,956.48	68,448.21	61,623.14

附表五：

担保人2015-2016年经审计的资产负债表

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
资产：		
货币资金	75,121.70	1,073.90
应收利息	5,839.26	9,537.41
应收代位追偿款	23,418.71	9,290.37
定期存款	44,785.27	51,695.55
应收款项类投资	130,369.99	84,685.54
可供出售金融资产	540,459.33	501,526.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	288,221.56	72,077.09
买入返还金融资产	40,000.00	-
长期股权投资	46,366.71	25,948.38
固定资产	294.50	240.39
无形资产	381.84	439.80
递延所得税资产	5,398.71	4,151.56
其他资产	9,731.38	9,911.04
资产总计	1,210,388.96	770,577.50
负债和股东权益		
存入保证金	1,325.00	93.50
卖出回购金融资产款	48,500.00	
应付职工薪酬	13,505.98	6,168.58
应交税费	7,553.70	7,837.49
担保合同准备金	52,707.93	35,284.94
递延收益	70,234.14	65,619.28
递延所得税负债	1.88	8.06
应付债券	149,270.76	69,442.01
其他负债	40,420.67	6,329.35
负债合计	383,520.05	190,783.21
股东权益		
股本	717,640.00	512,600.00
其他综合收益	6,776.25	2,735.39
资本公积	30,756.00	-
盈余公积	14,387.56	9,096.82
一般风险准备	14,387.56	9,096.82
未分配利润	42,921.55	46,265.26
归属母公司股东权益合计	826,868.91	579,794.29
少数股东权益	-	-
股东权益合计	826,868.91	579,794.29
负债和股东权益总计	1,210,388.96	770,577.50

附表六：

担保人2015-2016年经审计的利润表

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
营业收入		
担保业务净收入	79,737.49	51,152.92
减：分出保费及收入返还	-1,541.98	-1,121.51
已赚保费	78,195.51	50,031.41
投资收益	47,906.77	42,056.20
公允价值变动收益	11,073.95	457.09
汇兑收益	4,955.22	6,774.13
其他业务收入	4,169.80	7,518.63
小计	146,301.25	106,837.47
营业支出		
赔付支出	-6,625.18	-145.20
提取担保合同准备金	-17,422.98	-20,104.59
营业税金及附加	-2,909.78	-3,544.36
业务及管理费	-25,769.83	-17,694.98
利息支出	-3,549.83	-50.34
资产减值损失	-21,392.09	-7,346.29
其他业务成本	-5.51	-37.06
小计	-77,675.19	-48,922.82
营业利润	68,626.06	57,964.99
加：营业外收入	295.02	364.90
减：营业外支出	-377.55	-
利润总额	68,921.04	58,329.89
减：所得税费用	-16,013.65	-13,849.08
净利润	52,907.39	44,480.81
归属母公司股东净利润	52,907.39	44,480.81
少数股东利润	-	-
其他综合收益		
（一）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.可供出售金融资产公允价值变动损益	5,387.81	3,796.85
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-1,346.95	-949.21
综合收益总额	56,948.24	47,328.45
归属于母公司股东的综合收益总额	56,948.24	47,328.45
归属于少数股东的综合收益总额	-	-

附表七：

担保人 2015-2016 年经审计的现金流量表

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
经营活动现金流量：		
收到担保合同保费取得的现金	86,230.87	63,806.53
收到再担保业务现金净额	89.13	67.08
收到其他与经营活动有关的现金	6,485.78	10,598.11
经营活动现金流入小计	92,805.78	74,471.72
支付担保代偿款项现金	-31,552.58	-11,672.40
支付再担保业务现金净额	-1,153.17	-2,271.95
支付给职工以及为职工支付的现金	-14,718.75	-10,223.98
支付的各项税费	-25,252.09	-20,698.90
支付其他与经营活动有关的现金	-11,085.22	-6,492.47
经营活动现金流出小计	-83,761.81	-51,359.70
经营活动产生的现金流量净额	9,043.97	23,112.02
投资活动现金流量		
收回投资收到的现金	2,444,601.33	2,088,165.70
取得投资收益收到的现金	45,096.42	43,303.97
投资活动现金流入小计	2,489,697.75	2,131,469.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	399.38	-253.60
投资支付的现金	2,741,703.67	-2,204,157.01
投资活动现金流出小计	2,742,103.05	-2,204,410.61
投资活动使用的现金流量净额	-252,405.30	-72,940.94
筹资活动现金流量		
发行债券收到的现金	79,705.00	69,440.00
吸收投资收到的现金	235,796.00	-
卖出回购金融资产款收到的现金	48,500.00	-
筹资活动现金流入小计	364,001.00	69,440.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-48,189.75	-10,680.62
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-12,000.00
筹资活动现金流出小计	-48,189.75	-22,680.62
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	315,811.25	46,759.38
汇率变动对现金及现金等价物的影响	366.38	292.91
现金及现金等价物净减少	72,816.30	-2,776.64
加：年初现金及现金等价物余额	980.40	3,757.03
年末现金及现金等价物余额	73,796.70	980.40