

2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司
公司债券募集说明书

发行人

浙江湖州南浔经济建设开发有限公司

主承销商



开源证券股份有限公司

二〇一九年 2 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。

发行人不承担政府融资职能，不涉及新增地方政府债务的情况。

本期债券募集资金投资项目为南浔经济开发区阳安片区安置房项目，项目实施主体为发行人浙江湖州南浔经济建设开发有限公司，项目合法合规，审批手续齐全，项目处于建设阶段。本期债券的偿债保障措施主要有以下几点：（1）湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任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，该措施进一步增强了对本期债券的偿债保障；（2）发行人良好的盈利水平和较强的偿债能力为本期债券按期偿付提供了坚实基础；（3）本期债券募集资金投资项目产生的收益是本期债券的重要偿债来源；（4）发行人良好的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了有力保障；（5）发行人主要资产具备较高的流动性，会进一步增强本期债券的偿付能力；（6）已签署的债权代理协议和债券持有人会议规则也为债权人利益提供了保障。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

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

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券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，均视同自愿接受本期债券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。

五、信用承诺

发行人、各中介机构及湖州市发改委均已出具信用承诺书，承诺若违反信用承诺书的承诺，将依据《证券法》、《企业债券管理条例》和《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（简称“19 浔开债”）。

（二）发行总额：人民币 3.80 亿元。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：固定利率，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档前 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）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

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，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行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。

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

（七）债券担保：本期债券由湖州市南浔区国有资产投资控股有

限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（八）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司（原名：鹏元资信评估有限公司）综合评定，本期债券的信用等级为 **AA**，发行人主体信用等级为 **AA**。

目 录

释 义	7
第一条 债券发行依据	10
第二条 本次债券发行的有关机构	11
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付办法	23
第八条 发行人基本情况	24
第九条 发行人业务情况	37
第十条 发行人财务情况	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券	80
第十二条 募集资金用途	81
第十三条 偿债保障措施	90
第十四条 风险与对策	100
第十五条 投资者保护条款	105
第十六条 信用评级	121
第十七条 法律意见	124
第十八条 其他应说明的事项	126
第十九条 备查文件	127
附表一：2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券发行	

网点表.....	129
附表二：发行人 2015 年至 2017 年合并资产负债表	130
附表三：发行人 2015 年至 2017 年合并利润表	133
附表四：发行人 2015 年至 2017 年合并现金流量表	135
附表五：担保人 2017 年度经审计的资产负债表	137
附表六：担保人 2017 年度经审计的利润表	140
附表七：担保人 2017 年度经审计的现金流量表	142

释 义

在本期债券募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

南浔区：指浙江省湖州市南浔区。

发行人/公司：指浙江湖州南浔经济建设开发有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币 3.80 亿元的“2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券”。

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行。

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《2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

《债券持有人会议规则》：指《2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指《2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限

公司公司债券债权代理协议》。

《账户监管协议》：指《2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

主承销商/簿记管理人/债权代理人/开源证券：指开源证券股份有限公司。

监管银行：湖州银行股份有限公司南浔支行。

分销商：指兴业证券股份有限公司、国融证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约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，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

鹏元资信：指中证鹏元资信评估股份有限公司（原名：鹏元资信评估有限公司）。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

国家发改委/国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

债券持有人：指持有 2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券的投资者。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（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日或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行对公营业日(不包括法定节假日或休息日)。

元：指人民币元。

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]218 号文件批准公开发行人。2018 年 5 月 11 日，经国家发展改革委办公厅发改办财金[2018]549 号文件同意，将发改企业债券[2017]218 号文件有效期延长 12 个月至 2019 年 5 月 22 日。

发行人的董事会及股东已通过《关于发行公司债券的议案》，同意申请发行公司债券，募集资金分别用于南浔经济开发区阳安片区安置房项目和补充营运资金。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：浙江湖州南浔经济建设开发有限公司

住 所：湖州市南浔镇适园路 18 号

法定代表人：屠徐峰

联 系 人：屠徐峰

联系地址：湖州市南浔镇适园路 18 号

联系电话：0572-3011206

传 真：0572-3912049

邮政编码：313009

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：开源证券股份有限公司

住 所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：王振兴

联系地址：北京市丰台区榴乡路 88 号石榴中心一号写字楼 5 层

联系电话：15811385182

邮政编码：100068

（二）分销商：兴业证券股份有限公司

住 所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

联系人：高洋洋

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼

联系电话：021-38565463

传 真：021-38565900

邮政编码：200135

（三）分销商：国融证券股份有限公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号 4 楼

法定代表人：张智河

联系人：鲍捷

联系电话：010-83991443

联系地址：北京市西城区宣武门东大街 129 号金隅大厦 11 层

传真：010-83991443

邮编：100031

三、审计机构：中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

住 所：北京市西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

执行事务合伙人：胡柏和

经办注册会计师：厉瑞强、张佳

联系地址：北京市西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

联系电话：010-68360123

传 真：010-68360123-3000

邮 编：100044

四、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司（原名称：鹏元资信评估有限公司）

住 所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：杨培峰 张伟业

联系地址：上海市浦东新区东三里桥路 1018 号上海数字产业园
A 幢 601 室

联系电话：021-51035670

传 真：021-51035670

邮政编码：200120

五、发行人律师：浙江银湖律师事务所

住 所：浙江省湖州市吴兴区太湖路 1199 号（天和大厦第 4 层）

负责人：方建平

联系人：汤鉴学、徐晓青

联系地址：浙江省湖州市二环北路 2058 号

联系电话：0572-2129677/0572-2119221

传 真：0572-2129732

邮政编码：313000

六、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住 所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联 系 人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传 真：010-88170752、010—66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住 所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172/021—68870676

传 真：021-38874800

邮政编码：200120

七、交易所发行场所：上海证券交易所

住 所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦 13 层

联系电话：021-68808888

传 真：021-68804868

邮政编码：200120

八、监管银行：湖州银行股份有限公司南浔支行

住 所：浙江省湖州市南浔镇适园路 728 号

负责人：朱荣华

联系人：杨国华

联系地址：浙江省湖州市南浔镇适园路 728 号

联系电话：0572-3031361

传 真：0572-3031361

邮政编码：313009

九、债权代理人：开源证券股份有限公司

住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：王振兴

联系地址：北京市丰台区榴乡路 88 号石榴中心一号写字楼 5 层

联系电话：15811385182

邮政编码：100068

第三条 发行概要

一、**发行人：**浙江湖州南浔经济建设开发有限公司。

二、**债券名称：**2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（简称“19 浔开债”）。

三、**发行总额：**人民币 3.80 亿元。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**固定利率，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档前 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）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

七、**债券形式及托管方式：**实名制记账式债券。机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的本期债券由中央国债登记公司托管；在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

八、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（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。

九、发行对象：本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十、簿记建档日：2019 年【3】月【7】日。

十一、发行期限：本期债券的发行期限为【3】个工作日，自发行首日至 2019 年【3】月【12】日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年【3】月【8】日。

十三、起息日：自发行完成日开始计息，本期债券存续期限内每年的【3】月【12】日为该计息年度的起息日(遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日)。

十四、还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十五、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的【3】月【12】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：本期债券的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的【3】月【12】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、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为开源证券股份有限公司，分销商为兴业证券股份有限公司、国融证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券由湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十一、信用级别：中证鹏元资信评估股份有限公司（原名：鹏元资信评估有限公司）于 2019 年 1 月 11 日综合评定，本期债券的信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA。

二十二、上市安排：本期债券发行结束 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十三、税务提示：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式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团设置的营业网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，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团设置的发行网点索取。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向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的部分，在中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者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，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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格

基金证券账户或 A 股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，按照相关规定执行。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券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、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点详见附表一。

本期债券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

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

四、投资者认购本期债券即被视为接受《2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券债权代理协议》、《2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券持有人会议规则》之权利及义务安排。

五、本期债券的债权人、监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管机关批准后并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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，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的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等级的评级报告；

（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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次。本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的【3】月【12】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）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

（三）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获利息收入应缴纳的所得税由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。本金兑付日为 2022 年至 2026 年每年的【3】月【12】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）未上市债券本金的兑付通过债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：浙江湖州南浔经济建设开发有限公司

成立日期：1997 年 4 月 18 日

注册资本：伍亿元整

法定代表人：屠徐峰

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：湖州市南浔镇适园路 18 号

经营范围：新农村建设、城乡基础设施投资、建设、管理、土地开发和综合利用、工业项目、商贸项目、高新农业项目的开发，招商引资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 877,922.62 万元，负债总额为 411,625.36 万元，所有者权益为 466,297.25 万元，资产负债率为 46.89%。2017 年度发行人实现营业收入 112,004.75 万元，净利润为 19,478.88 万元，归属于母公司所有者的净利润 19,472.18 万元。

二、发行人历史沿革

发行人系经湖州市人民政府《湖州市人民政府办公室抄告单》（编号【1997】21 号）文件批准，由浙江南浔经济开发区管委会货币出资 500 万元设立，并经湖州会计师事务所出具湖会验（97）86 号验资报告审验。

2000 年 3 月 5 日，发行人股东浙江南浔经济开发区管委会下发《关于同意浙江湖州南浔经济建设开发有限公司追加资本的批复》（浙浔管【2000】第 39 号），同意货币增资 500 万元；2000 年 7 月 20 日股东研究决定发行人注册资本由原来 500 万元增至 1000 万元；

2000 年 7 月 24 日湖州恒生会计师事务所有限公司出具 HZHS(2000)NO360 验资报告审验；2000 年 8 月 8 日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2003 年 7 月 1 日股东研究决定浙江南浔经济开发区管委会以货币资金增资 2000 万元，发行人注册资本由原来 1000 万元增至 3000 万元；2003 年 7 月 4 日湖州恒生会计师事务所有限公司出具湖恒验报字【2003】第 212 号验资报告审验；2003 年 7 月 14 日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2004 年 11 月 25 日股东研究决定发行人注册资本由原来 3000 万元增至 6000 万元；2004 年 11 月 30 日，发行人股东浙江省南浔经济开发区管委会下发《关于同意浙江湖州南浔经济建设开发有限公司增资的批复》（浙浔管【2004】第 76 号），同意发行人以资本公积 3000 万元转增注册资本至 6000 万元；2004 年 12 月 28 日湖州恒生会计师事务所有限公司出具湖恒验报字【2004】第 231 号验资报告审验；2004 年 12 月 31 日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2006 年 9 月 4 日，《湖州市南浔区人民政府办公室抄告单》（浔办第 88 号）文件同意浙江南浔经济开发区管委会以货币形式对发行人增加注册资本人民币 4000 万元，增资后该公司注册资本为人民币 10000 万元；2006 年 9 月 14 日湖州恒生会计师事务所有限公司出具湖恒验报字【2006】第 115 号验资报告审验；2006 年 9 月 26 日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

2011 年 5 月 20 日，发行人股东浙江南浔经济开发区管委会下发《关于同意浙江湖州南浔经济建设开发有限公司增资的批复》（浙浔管【2011】第 26 号），同意发行人以资本公积 40000 万元转增主资本至 50000 万元；2011 年 5 月 30 日股东会研究决定发行人以资本

公积转增资本 40000 万元,注册资本由原来的 10000 万元增加到 50000 万元;2011 年 6 月 21 日湖州正诚联合会计师事务所(普通合伙)出具正诚验报字【2011】B068 号验资报告审验;2011 年 6 月 29 日在湖州市南浔区工商管理局完成工商变更登记。

三、发行人股东情况

发行人股东为浙江南浔经济开发区管理委员会,为 100%控股。浙江南浔经济开发区管理委员会系发行人的实际控制人。

四、发行人公司治理和组织结构

(一) 公司治理

根据《中华人民共和国公司法》等有关法律、行政法规和规范性文件的规定,发行人建立了健全的董事会、监事会等制度,保证了决策的专业化、高效化。

1、股东

发行人不设股东会,由浙江南浔经济开发区管理委员会行使股东会相关职权。股东主要行使下列职权:

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (2) 选举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方案;
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- (8) 对发行公司债券作出决定;
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式等事项

作出决定；

(10) 审议批准为公司股东或实际控制人提供担保；

(11) 对股权转让做出决定；

(12) 修改公司章程；

(13) 决定向其他企业投资或者为他人提供担保和聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所。

2、董事会

发行人设立董事会，由五人组成，董事由股东任免，但是董事会成员中的职工代表由职工代表大会民主选举或更换。董事每届任期三年。董事会对股东负责，行使下列职权：

(1) 向浙江南浔经济开发区管理委员会报告工作；

(2) 执行浙江南浔经济开发区管理委员会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置和分支机构的设立；

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 拟定修改公司章程议案。

3、监事会

发行人设监事会，由五人组成。监事由股东委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换。每届监事会

的职工代表比例由股东决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会主席由股东在监事中指定。监事会主要行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

（4）浙江南浔经济开发区管理委员会授权的其他职权。

4、高级管理人员

发行人设总经理，由董事会任免。总经理对董事会负责。总经理主要行使下列职权：

（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）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

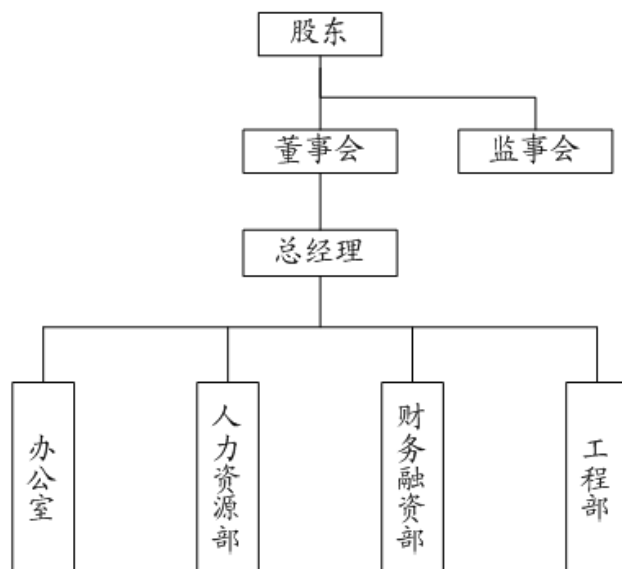
（7）公司章程或董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

在组织机构设置方面，发行人设置了办公室、人力资源部、财务融资部、工程部四个职能部门，各职能部门之间分工明确，协调一致，确保发行人业务和管理顺畅、高效开展。发行人目前的组织结构如图

8-1 所示：

图 8—1 发行人组织结构图



五、发行人子公司基本情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司情况见下表：

表 8—2 发行人子公司基本情况

公司名称	级别	注册资本(万元)	持股比例(%)
浙江南浔经济开发区江蒋漾公园管理有限公司	一级	4,500.00	88.89
湖州临沪工业区建设发展有限公司	一级	8,000.00	62.50
湖州南浔经济开发区生产力促进中心有限公司	一级	350.00	100.00
湖州春语建设有限公司	一级	6,000.00	100.00
湖州南浔宏立标准厂房建设有限公司	二级	3,600.00	100.00
湖州市南浔创业测绘与土地规划院股份有限公司	二级	1,000.00	60.00

浙江南浔经济开发区江蒋漾公园管理有限公司，成立于 2009 年 10 月 12 日，注册资本 4,500.00 万元，为发行人控股子公司。经营范围：公园管理，会务服务，树木种植和销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

浙江南浔经济开发区江蒋漾公园管理有限公司由浙江湖州南浔经济建设开发有限公司出资 50 万元注册成立。经湖州正诚会计师事务所（普通合伙）出具的正诚验报字【2009】197 号验资报告审验。

根据相关决议、批复和修改后的公司章程，2013 年 11 月 8 日浙江南浔经济开发区江蒋漾公园管理有限公司股东会通过增资决议：浙江省南浔经济建设开发有限公司以货币方式增资 3,950 万元，占增资后注册资本的 88.89%；湖州市南浔新城投资发展公司以货币方式出资 500 万元，占增资后注册资本的 11.11%。浙江南浔经济开发区江蒋漾公园管理有限公司注册资本由 50 万元增至 4,500 万元，并经湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）出具正诚验报字[2013]B063 号审验。

截至 2017 年 12 月 31 日，江蒋漾公司经审计的资产总额为 13,304.50 万元，负债总额为 9,293.81 万元，所有者权益为 4,010.69 万元。2017 年度公司实现营业收入 0.00 万元，归属于母公司所有者的净利润-88.58 万元。

湖州临沪工业区建设发展有限公司，成立于 2009 年 11 月 11 日，注册资本为 8,000 万元，为发行人全资子公司，经营范围：基础设施投资、建设、管理，土地开发和综合利用，房屋拆迁，工业项目、商贸项目的开发，招商引资；园林绿化工程、市政工程的施工、养护；日用百货，建筑材料（除沙石）批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

湖州临沪工业区建设发展有限公司由浙江湖州南浔经济建设开发有限公司出资 1,500 万设立，经湖州正诚会计师事务所（普通合伙）出具的正诚验报字【2009】219 号验资报告审验。

根据相关决议、批复和修改后的公司章程，由浙江湖州南浔经济

建设开发有限公司增加投资 3,500 万，增资后注册资金 5,000 万元，经湖州正诚会计师事务所（普通合伙）出具的正诚验报字【2009】175 号验资报告审验。2016 年 1 月 22 日，国开发展基金有限公司出资 3000 万元，公司注册资本增加至 8000 万元，国开发展基金有限公司持股占湖州临沪工业区建设发展有限公司 37.50%。

截至 2017 年 12 月 31 日，湖州临沪工业区建设发展有限公司经审计的资产总额为 63,260.33 万元，负债总额为 56,137.15 万元，所有者权益为 7,123.17 万元。2017 年度公司实现营业收入 0.00 万元，归属于母公司所有者的净利润-126.50 万元。

湖州春语建设有限公司，成立于 2004 年 5 月 12 日，注册资本 6,000 万元，为发行人全资子公司，经营范围：基础设施建设、投资、管理；土地开发和综合利用；房屋拆迁；工业项目、商贸项目开发、招商引资、建筑设计、装饰设计、工程咨询；房屋维修、抵押电器维修、房屋租赁信息咨询服务；工程测量、地籍测绘、房产测绘、测绘信息咨询服务（凭有效测绘资质证书经营）；绿化工程施工、养护，园林绿化服务；照明工程、土石方工程、河道疏浚工程、市政公用工程施工；日用百货、建筑材料、装饰材料（除危险化学品及易制毒化学品）销售；树木种植、销售。（依法需批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

湖州春语建设有限公司（原名湖州春语绿化照明工程有限公司）于 2004 年 5 月 10 日由湖州南浔新城投资发展公司和湖州南浔新区物业管理有限公司共同出资设立，注册资本 100 万元，其中湖州南浔新城投资发展公司出资 90 万元，占比 90%；湖州南浔新区物业管理有限公司出资 10 万元，占比 10%，并经湖州国瑞会计师事务所有限公司出具国瑞会验字【2004】第 058 号审验。

根据相关决议、批复和修改后的公司章程，2007 年 8 月 7 日湖州春语绿化照明工程有限公司注册资本由 100 万元增至 500 万元，并经湖州正城联合会计师事务所出具正诚验报字【2007】第 049 号审验。

根据相关决议、批复和修改后的公司章程，2011 年 9 月 16 日湖州春语绿化照明工程有限公司注册资本由 500 万元增至 1,000 万元，并经湖州新力会计师事务所出具湖新验报字【2011】第 165 号审验。

根据相关决议、批复和修改后的公司章程，2012 年 4 月 18 日，湖州春语绿化照明工程有限公司股东会通过了股权变更决议：湖州市南浔新城投资发展公司将持有的 90%股权，计人民币 900 万元，以 900 万元的价格转让给浙江湖南南浔经济建设开发有限公司；湖州南浔新区物业管理有限公司将持有的 10%股权，计人民币 100 万元，以 100 万元价格转让给浙江湖南南浔经济建设开发有限公司。公司名称由湖州春语绿化照明工程有限公司变更为湖州春语建设有限公司。2012 年 4 月 19 日完成工商变更登记。

根据相关决议、批复和修改后的公司章程，2012 年 5 月 23 日湖州春语建设有限公司注册资本由 1,000 万元增至 6,000 万元，并经湖州嘉业会计师事务所有限公司出具湖嘉会（2012）所变第 25 号审验。

截至 2017 年 12 月 31 日，湖州春语建设有限公司经审计的资产总额为 170,847.13 万元，负债总额为 83,316.43 万元，所有者权益为 87,530.71 万元。2017 年度公司实现营业收入 1,486.25 万元，归属于母公司所有者的净利润 1,741.23 万元。

湖州南浔宏立标准厂房建设有限公司，成立于 2011 年 9 月 20 日，注册资本 3,600 万元，为发行人全资子公司，经营范围：基础设施建设、标准厂房建设、出租、销售，土地开发和综合利用，河道疏浚工程、土石方工程施工。

湖州南浔宏立标准厂房建设有限公司于 2011 年 9 月 20 日由湖州春语绿化照明工程有限公司（现湖州春语建设有限公司）出资 1,000 万元设立，并经湖州新力会计师事务所出具湖新验报字【2011】第 169 号审验。

根据相关决议、批复和修改后的公司章程，2012 年 7 月 12 日发行人增加注册资本由 1,000 万元增至 2,300 万元，并经湖州嘉业会计师事务所有限公司出具湖嘉会（2012）所变第 37 号审验。

根据相关决议、批复和修改后的公司章程，2012 年 7 月 19 日发行人增加注册资本由 2,300 万元增至 3,600 万元，并经湖州嘉业会计师事务所有限公司出具湖嘉会（2012）所变第 40 号审验。

截至 2017 年 12 月 31 日，湖州南浔宏立标准厂房建设有限公司经审计的资产总额为 8,591.63 万元，负债总额为 5,075.35 万元，所有者权益为 3,516.28 万元。2017 年度公司实现营业收入 0.00 万元，归属于母公司所有者的净利润-0.17 万元。

湖州市南浔创业测绘与土地规划院股份有限公司，成立于 2009 年 9 月 28 日，注册资本 1,000 万元，为发行人控股子公司，经营范围：工程测量、不动产测绘、地图编制、互联网地图服务、地理信息系统工程、摄影测量与遥感；浙江省范围内土地调查、土地勘测、地籍测量、其它土地专业测绘；不动产调查登记代理及其他相关业务；测绘信息咨询服务；排水管道 CCTV 检测。

湖州市南浔创业测绘与土地规划院股份有限公司（原名湖州南浔创业测绘信息院有限公司）于 2009 年 9 月 28 日由湖州市南浔新城投资发展公司和湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司共同出资设立，注册资本 100 万元，其中湖州市南浔新城投资发展公司出资 60 万元，占比 60%；湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司

出资 40 万元，占比 40%，并经湖州恒生会计师事务所有限公司出具湖恒验报字【2009】第 123 号审验。

根据相关决议、批复和修改后的公司章程，2012 年 6 月 20 日，湖州市南浔创业测绘与土地规划院股份有限公司股东会通过股权变更决议：湖州市南浔新城投资发展公司将持有的 60% 股权，计人民币 60 万元，以 60 万元的价格转让给湖州春语建设有限公司。2012 年 6 月 29 日完成工商变更登记。

2017 年 9 月 8 日，湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司增加投资 360 万元，湖州春语建设有限公司增加投资 540 万元，公司注册资本增加至 1000 万元。同时公司名称变更为湖州市南浔创业测绘与土地规划院股份有限公司。

截至 2017 年 12 月 31 日，湖州市南浔创业测绘与土地规划院股份有限公司经审计的资产总额为 1,886.68 万元，负债总额为 435.94 万元，所有者权益为 1,450.74 万元。2017 年度公司实现营业收入 1,189.42 万元，归属于母公司所有者的净利润 175.76 万元。

六、发行人主要董事、监事及高级管理人员情况简介

（一）董事会成员

屠徐峰 董事长、总经理

男，1984 年生，本科学历，中共党员。历任南浔经济开发区管委会规划建设局建设科科长，现任南浔经济开发区财务融资局财务科科长，发行人董事长及总经理。

徐干城 董事

男，1975 年生，大专学历，中共党员。历任南浔经济开发区工办，现任南浔经济开发区规划建设局副局长，发行人董事。

王新光 董事

男，1984 年生，研究生学历，中共党员。历任南浔经济开发区投资服务中心从事项目推进和工业用地管理工作，南浔经济开发区政治处 从事党建工作，南浔经济开发区办公室信息科从事外宣、信息、法制、12345 政府阳光热线、人大等相关工作，发行人董事。

董利文 职工董事

女，1970 年生，本科学历，中共党员。历任双林酒厂职工，南浔经济开发区经济发展局综合科副科长、科长。现任南浔经济开发区经济发展局副局长，发行人职工董事。

崔惠惠 职工董事

女，1984 年生，本科学历，中共党员。现任南浔经济开发区财务融资局融资科人员，发行人职工董事。

（二）监事会成员

厉波 监事会主席

男，1980 年生，大专学历，群众。历任南浔经济开发区规划建设局科员，现任南浔经济开发区征迁服务中心副局长，发行人监事会主席。

毛萍萍 职工监事

女，1983 年生，本科学历。历任湖州联创软件有限公司 ERP 实施顾问，天津天狮生物工程有限公司湖州分公司出纳兼人事管理，现任南浔经济开发区管委会财务融资局财务科副科长，发行人职工监事。

朱丽娟 职工监事

女，1968 年生，大专学历，中共党员。历任东迁乡政府计生工作，现任南浔经济开发区社会发展局副局长，发行人职工监事。

王欢 监事

男，1973 年生，高中学历，中共党员。历任湖州轴承总厂职工，浙江省军区五千休所服役，南浔经济开发区办公室、招商一局任科长、外商服务中心副主任，招商二局任副局长。现任南浔经济开发区招商一局局长，发行人监事。

谢利峰 监事

男，1980 年生，本科学历，中共党员。历任南浔经济开发区建设开发办基础设施建设管理，南浔经济开发区规划建设局从事基础设施建设管理，南浔新城投资发展公司任投资科副科长，现任南浔新城发展公司副经理，发行人监事。

（三）公司高级管理人员

董事长兼总经理屠徐峰简历参见公司董事会成员介绍。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人主营业务突出，近三年营业收入保持持续增长趋势，2015-2017 年发行人营业收入分别为 55,807.95 万元、58,674.30 万元和 112,004.75 万元，2017 年主营业务收入规模大幅增加主要系当期转让两块土地新增 55,690.62 万元的收入。具体收入情况如下表：

表 9-1 发行人 2015 年-2017 年主营业务收入及利润情况

单位：万元

项目	2017 年度				2016 年度				2015 年度			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	55,112.51	49,976.79	5,135.72	9.32%	57,470.34	52,096.16	5,374.18	9.35%	54,452.56	48,915.49	5,537.07	10.17%
测绘服务	1,189.42	767.64	421.78	35.46%	1,203.96	595.25	608.71	50.56%	1,355.39	650.83	704.55	51.98%
土地转让及土地开发收入	55,690.62	49,502.98	6,187.64	11.11%	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计	111,992.55	100,247.41	11,745.14	10.49%	58,674.30	52,691.40	5,982.89	10.20%	55,807.95	49,566.32	6,241.63	11.18%

数据来源：发行人 2015 年-2017 年审计报告

二、发行人主营业务经营模式

发行人作为湖州市南浔区重要的基础设施建设和土地整理开发投融资建设主体，2015 年、2016 年和 2017 年发行人的营业收入主要来源于基础设施建设收入。

（一）主营业务模式

发行人在基础设施工程建设业务领域按照市场化原则操作，一般由委托人与发行人签订工程建设施工项目合同，公司负责代建工程项目的投资、融资和施工建设，并在项目建成后移交给委托人，委托人

向公司支付项目工程款。项目的成本由委托人对工程造价进行审计，并按照最终审计结果和经双方确认的其他费用合计，项目完工移交后，委托人按工程建设施工项目合同约定及决算金额支付工程款项。

截至 2017 年底，发行人主要建设的项目有应界桥改建工程、南林圩区整治工程、向阳路桥工程、东翔路道路工程等。2015-2017 年发行人分别实现基础设施建设收入 54,452.56 万元、57,470.34 万元和 55,112.51 万元，近三年基础设施建设收入总量保持稳定水平，占营业收入的比重分别为 97.57%、97.95%和 49.21%。

（二）未来经营发展规划

发行人作为湖州市南浔区整体开发建设的主体，具有城市基础设施建设、国有资产经营管理职能。发行人将以科学发展观为指导，以全面深化改革为动力，以发展为第一要务，坚持“科学发展，富民兴国”战略，公司未来将进一步提高管理水平，充分发挥自身优势，在基础设施建设投融资、国有资产保值增值、继续深入推进城镇化建设促进区域发展等方面为湖州市南浔区经济与社会的可持续发展贡献力量。

1、继续加强基础设施建设

按照目前湖州市南浔区道路的布局，对影响交通通畅的路网进行改、扩建，并根据南浔区总体规划的实际情况，新建相应的市政干、支道，并配套建设给、排水管网，以适应城市快速发展的需要。城市环境改造方面按照城市创建的要求和规划，采用多元化建设战略，进行环境综合整治，新建和扩建公园、绿化、娱乐等设施，对城市建筑立面进行系统改造，改善城市的形象。

2、强化资产运营，优化资本结构

进一步强化资产运营和资本运作，完善投融资体制，积极探索转

变城市基础设施项目投融资模式，拓宽融资渠道，充分发挥国有资本的带动力，吸引社会资金投资基础设施项目，建立多元化的城市基础设施项目投资主体结构。

3、夯实基础管理，提高企业的管理素质

公司的管理将从人治转向制度治理，从上至下夯实基础管理工作，逐步实现管理的科学化、规范化和制度化。一是调整公司的组织架构，健全公司的法人治理结构，调整公司总经理班子的职责分工，调整和加强职能部门的管理职能，从而达到增强和优化公司控制力的目标；二是要着力加强战略管理、投资管理和财务预算管理，强化风险防范机制，提高信息化管理水平；三是建立健全公司管理流程、管理制度和管理规章体系。

三、发行人所在行业情况

（一）基础设施建设行业发展现状和前景

1、我国基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能和加强区域交流与合作有着积极的作用，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量资金，而且地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。但是，与发达国家相比，我国城市基础设施建设还处在相对较低的水平，具体表现为：基础设施还比

较薄弱，城市普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少和环境质量差等问题，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。

根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》数据显示，到 2020 年，全国总人口预计达到 14.5 亿，城镇人口将达到 8.1-8.4 亿，城镇化水平将达到 56%-58%，我国城市化水平将上升到新的高度，城市基础设施建设行业将迎来更大的发展。

2、南浔区城市基础设施建设行业的发展现状和前景

“十三五”时期将成为南浔区经济发展新常态下突破瓶颈制约、开拓全新境界的重要时期。根据《南浔区“十三五”规划纲要》，南浔区在未来几年将统筹城乡发展，启动新一轮城镇体系规划修编，多元多层多维促进区域空间布局优化，着力构筑“一核、两翼、两区”发展格局。提升中心城区功能品味，实现小城市、中心镇、特色镇差异化组团式发展。完善城乡基本公共服务和以交通为重点的基础设施建设，健全城乡一体化发展体系。

根据2018年政府工作报告，2017年南浔区在完善基础设施、提高城市功能品位、加速美丽镇村建设等方面持续发力，取得了不俗的成绩。

着力完善基础设施。大力推进综合交通路网建设，完成投资35.5亿元，浔练公路整治、千善和花乌线等项目开工建设，“三高”连接线、湖山大道、湖盐公路(和孚段)拓宽等项目加快推进，建成美丽乡村路106公里，改造危桥33座。启动实施“百漾千河”综合治理工程，完成投资2.7亿元，整治圩区3.9万亩，新增和改善灌溉受益农田6.28万亩。加快推进集中供热，国电热电项目完成建设、南太湖热电项目

投入试运行。

提高城市功能品位。推进中心城区建设和古镇保护利用三年行动计划，完成投资53.6亿元，金融中心、总部经济园、君澜巨人酒店等项目竣工。加强治拥治堵，改造城市道路7.64公里，新增停车位714个、港湾式车站100个。推动“智慧城市”建设，智慧城管平台正式运行，重点区域监控覆盖率达100%。

加速美丽镇村建设。开展小城镇环境综合整治，完成投入21.6亿元，莫蓉、水口、下昂等集镇环境、秩序焕然一新。全域建设美丽乡村，谋划推进“十线十景十小镇”，新城古驿、桑基鱼塘、田园花海等3条美丽乡村景观线和息塘村、民当村、石淙村等3个美丽乡村小镇基本建成；新增省级以上美丽宜居示范村3个、省首批传统村落13个、美丽乡村20个，和孚镇成功创建省级美丽乡村示范镇。积极打造“美丽田园”，全面完成“三棚”清零、渔民转产转业工作，整治提升农业设施用房2860处，实施生活垃圾分类处理。

展望2018，南浔区政府在2017年的基础上提出了更高的要求。

更大力度建好基础设施。加快形成布局合理、功能完善的现代化基础设施网络。深入实施大交通建设，完成投入35亿元以上，开工建设沪苏湖铁路南浔站、南浔至临安公路(南浔段)，加快推进湖盐公路拓宽和南浔大桥改造，完成浔练公路整治，建成美丽乡村路200公里以上。深入实施“百漾千河”综合治理，完成投入8亿元以上，大力开展美丽乡村河道以及骨干河道、主要湖漾综合治理，实施河道堤防标准化管理，完成柏树等三大圩区续建工程。完善能源基础设施，启动南浔220千伏、金塔110千伏变电所建设，新建天然气管网15公里，新铺设供水管网15公里。

实施乡村振兴战略。加快“十线十景十小镇”建设，新建成景观

线2条、美丽乡村小镇10个，创建美丽乡村20个以上，完成54个村美丽乡村扩面提质。建设和使用好农村文化礼堂，推动文化娱乐、教育教化、故事档案等进礼堂，营造乡村文明风尚。实施促进农民持续增收三年行动计划和新一轮帮扶低收入农户增收政策，努力增加农民收入。引导规范村级集体物业建设，提高行政村造血功能，促进村级集体经济发展壮大。扎实开展农合联“三位一体”改革，全面完成农村“三权”确权登记颁证，探索宅基地有偿使用制度和自愿有偿退出机制。

提升城镇品质能级。加快美丽城区建设，完成投入59亿元，推进城市规划展览馆、水乡文化公园等项目建设，实施道路立面改造、水系沟通、景观亮化、绿道步道等工程。全力推进頔塘南岸改造，启动安置商品房、城市阳台建设，完成地下空间建设，积极谋划頔塘两岸整体改造、运河景观线等工程。加速中心城区厂区收储、老小区改造提升，启动相关地块征迁工作。深化城市治拥治堵，谋划实施智慧生态停车场建设和公共停车位计时收费，新增停车位300个以上。实现城乡公交2元一票制和公交车电动化全覆盖。统筹推进小城市、中心镇以及特色小镇等差异化、特色化发展。深入实施小城镇环境综合整治，全面完成重兆、三长等12个集镇的整治任务。促进城市管理重心下移、资源下沉，增强智慧城管、“雪亮”工程等平台实效，提高精细化、智能化管理水平。积极推进省文明区创建，巩固全国文明城市创建成果。

（二）土地整理开发行业发展现状及前景

1、我国土地整理开发行业发展现状及前景

土地整理开发是指由政府或其授权委托的企业按照城市规划的功能和市政基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有

土地、集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到建设条件，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

我国实行的城市土地国家所有、土地用途管制、农地转用、建设用地统一管理制度使得政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效地引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。从土地的供给方面看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，随着我国耕地占补平衡的要求趋严，土地新增供给压力较大；从土地的需求方面看，随着我国经济的发展，城市化进程日益加快，居民购买力不断提高，土地需求旺盛。这样的大背景有力地推动我国土地价值的提升，保障了未来土地整理开发行业具有广阔的发展前景。

2、湖州市南浔区土地整理开发行业现状

根据南浔区2018年政府工作报告，未来几年，南浔区将着力于提高要素供给效率。扎实开展“五未”土地处置，消化批而未供土地1931亩、盘活存量建设用地1210亩，城镇低效用地再开发402亩，争取奖励指标700亩。同时南浔区将继续统筹推进全区工业平台空间布局 and 资源整合，拓展产业平台。加快“一区三片区两园”重点工业平台建设，完成基础设施投入5.1亿元，新拓展面积5612亩。扎实推进开发区万亩大平台建设，启动白米塘以西马嘶、庠上、宝山和戴家桥等4个村整体拆迁。练市高新技术产业园区实现扩容升级，新增可利用空间1500亩。加快推进科技新城建设，完成投资10.8亿元，机器人产业园等项目开工建设。大力推进小微企业园建设，旧馆、善琰2个园区开工建设，练市、千金等10个园区完成规划选址。上述举措将促进资源集约、高效利用，形成一批个性鲜明和竞争力较强的特色产业园区，

这将对南浔区土地开发和运营行业形成巨大的需求拉动。

土地整理方面，自2010年以来，南浔区共有15个农村土地综合整治项目获得浙江省人民政府批准（其中2010年度1个，2012年度9个，2013年度3个，2014年度2个），设计南浔、练市、菱湖、和孚、善琚、旧馆、千金7个镇41个行政村，农户6,760户，人口24,594人，项目总规模达13,613.6公顷，其中拆旧区面积315公顷，建新安置区面积131公顷。

为扎实有序推进农村土地综合整治工作，南浔区结合本区实际，出台了多项农村土地开发整理相关政策。《南浔区农村土地整治“以奖代补”资金实施办法（试行）》，主要对资金的性质，拨付、监管等作了明确说明；《南浔区农村土地整治项目节余指标管理暂行办法》，主要对农村土地综合整治节余指标的分配、使用和管理等方面做了明确规定。《南浔区农村土地综合整治农房搬迁若干政策意见（试行）》则主要对农村土地综合整治农房搬迁的建新标准、房产政策等方面做了明确规定。各项政策的施行加快推动了全区农村土地综合整治推进的步伐。

农村土地综合整治工作开展以来，南浔区紧紧围绕“项目区规划编制、建新区安置房建设、村庄建设用地复垦”3项重点任务，思想不松、力度不减，扎实推进农村土地综合整治项目实施，全力抓好农户签约、旧房拆除、新村建设土地复垦等工作。

南浔区国土资源和规划部门针对土地开发整理业务制定了严格的征地、土地整理和土地储备收购制度，既充分地发挥了土地资源的优势，又极大地发挥了土地资源的作用。南浔区土地开发整理业务工作的主要重心在于切实提高城镇土地利用率。在南浔区委、区政府、开发区管委会的高度重视下，湖州市南浔区土地整理和开发业务具有

广阔的前景。

（三）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、区位优势明显

湖州市位于浙江省北部、太湖南岸，东临上海、南接杭州、西近南京，北隔太湖与苏州、无锡相望，地处长三角经济圈、环杭州湾产业带和环太湖经济圈的腹地。其中，南浔区位于湖州市的东端，是湖州市接轨上海的前沿阵地。

区域内交通便利，交通发达，路网密布，兼有公路、水路、铁路之便。318 国道和沪渝公路贯通全境，京杭运河和长湖申航道穿境而过，距离上海、苏州、杭州等大城市均为 100 公里左右。

“十二五”期间，南浔区 GDP 年均增长率为 8.6%，区域高速增长的区域经济，持续增长的财政实力，为加速城市基础设施建设提供了良好的基础，为发行人的长远发展提供了可靠保障。

2、垄断地位

发行人作为南浔区政府、开发区管委会授权的从事基础设施工程建设、土地整理开发与运营等业务的主体，在上述领域处于垄断地位。因此市场和业务相对稳定。随着湖州市及南浔区经济的不断发展、城市化进程的不断推进，发行人在区域内行业中的优势和地位也将进一步提高和巩固。

3、政府支持优势

发行人各项业务开展得到地方政府的大力支持，一方面，为提升发行人的资本实力，先后多次注入土地使用权等大额资产作为政府投资，为公司的进一步发展壮大提供了坚实基础；另一方面，地方政府每年向发行人拨付一定规模的财政补贴资金，用以支持发行人开展城市基础设施建设业务、土地整理开发业务，极大的增强了发行人的资

本实力和发展潜力，有力地提升了发行人的经营能力。政府部门的高度重视与支持增强了发行人的竞争能力和经营的稳定性与可持续性。

4、较强的持续融资能力

公司作为南浔区国有企业，资信状况良好，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。公司自成立以来，得到了各大银行的大力支持，并保持了长期良好的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，公司的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为公司开展资本市场融资提供了有效的保证，截至 2017 年 12 月末，公司在各家商业银行获得的授信额度为 157,280.00 万元，已使用额度为 157,280.00 万元，未使用额度为 0.00 万元。

四、发行人地域经济状况

（一）湖州市经济状况

1、湖州市概况

湖州市地处浙江省北部，是沪、杭、宁三大城市的共同腹地，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市，离杭州 75 公里、上海 130 公里、南京 220 公里，具有良好交通区位优势。湖州市市内交通十分发达，辖区内包括了 104 国道、318 国道、宣杭铁路、杭宁、申苏浙皖高速公路及 S04、S09、S10、S11、S12、S13 线。湖州市交通已形成了高速公路、干线公路和农村公路三网叠加的复合公路网和湖州中心城市到各县区首位镇的“一小时公路交通圈”。同时，湖州市水路交通发达，长湖申黄金水道在此交汇，是江、浙、皖、沪三省一市毗邻地区重要的商品集散地和水陆运输要塞，是承接杭州湾、长三角各地区经济架构重组、产业链延伸、技术资金溢出和产业梯度转移的重要平台。湖州市现辖德清、长兴、安吉三县和吴兴、南浔二区，面积 5,818 平方公里。截至 2017 年末，湖州市户籍人口为 266.14 万

人。

近年来，湖州市发展势态良好，2015~2017 年分别实现地区生产总值 2,084.30 亿元、2,243.10 亿元和 2,476.10 亿元，2017 年相比 2016 年增长 8.50%。从产业结构方面看，2017 年湖州市第一产业增加值为 127.30 亿元，第二产业增加值为 1,173.70 亿元，其中工业增加值为 1,059.7 亿元，第三产业增加值为 1,175.10 亿元。

2017 年全年规模以上工业增加值比上年增长 8.7%，其中轻、重工业分别增长 7.3%和 9.6%。分行业看，33 个行业大类中，30 个行业实现增长。其中，通用设备制造业增长 19.6%，化学原料和化学制品制造业增长 15.3%，橡胶和塑料制品业增长 14.1%，电气机械和器材制造业增长 12.9%，化学纤维制造业增长 11.0%，家具制造业增长 10.9%。从重点产业看，高新技术产业增长 10.4%，战略性新兴产业增长 9.5%，装备制造业增长 14.5%。全年规模以上工业主营业务收入比上年增长 17.5%，利税、利润分别增长 22.1%、27.3%。

近几年湖州市坚持城乡统筹，大力提升城乡建设水平，以中心城市建设为龙头，加快推进新型城市化，不断加强城市各大片区建设，积极推进中心城区“一港两区”建设、“六路一河”综合整治以及老居住区改造。星海栈道、长岛公园、项王公园、大桥公园、爱山广场、邱城遗址公园一期工程、湖州大剧院、市民健身中心等项目先后建成开放；人民路（府庙）、白鱼潭路和龙溪港东段等“六路一河”综合整治相继实施，市陌路、堂子村、定安街等 10 个老居住区综合改造加快推进，先后完成白地街、眠佛寺街、衣裳街区改造工程。未来几年，湖州市将继续深入实施中心城市建设四年行动纲要，继续推进仁皇山新区、滨湖新区、西南新区、东部新区、湖东新区、南浔新区等开发建设，加大城市基础设施规划和建设力度，着力提高居民生活品

质，这些举措将为推动湖州城市基础设施建设行业的持续发展带来重大机遇。

2、湖州市财政状况

随着经济的持续增长，湖州市公共财政预算收入逐年增长，2015~2017 年分别为 191.31 亿元、211.18 亿元和 237.43 亿元。从构成来看，2015~2017 年，湖州市税收收入分别为 169.31 亿元、182.65 亿元和 202.45 亿元，税收收入占公共财政预算收入的比例保持在 85% 以上，财政稳定性较好。2015~2017 年，湖州市政府性基金收入分别为 124.65 亿元、132.69 亿元和 377.85 亿元，2017 年政府性基金收入大幅增长主要系当年较宽松的地产调控政策刺激了房屋需求所致，但考虑到目前房地产调控政策偏紧，政府性基金收入面临一定的下滑压力。

表 9-2 2015~2017 年湖州市财政收入主要指标

单位：人民币亿元

项目名称	2017 年	2016 年	2015 年
(一) 公共财政预算收入	237.43	211.18	191.31
其中：税收收入	202.45	182.65	169.31
非税收收入	34.98	28.53	22.00
(二) 上级补助收入	-	96.26	105.53
其中：返还性收入	-	9.80	15.01
一般性转移支付收入	-	44.59	38.28
专项转移支付	-	41.88	52.24
(三) 政府性基金收入	377.85	132.69	124.65
地方综合财力 (一) + (二) + (三)	-	440.13	421.49

财政支出方面，2015~2017 年湖州市公共财政预算支出分别为 273.86 亿元、288.62 亿元和 325.02 亿元。从支出构成上看，2017 年湖州市公共财政预算支出主要包括一般公共服务支出 34.20 亿元，公共安全支出 24.49 亿元，教育支出 63.67 亿元，社会保障和就业支出 32.73 亿元、医疗卫生与计划生育支出 28.14 亿元、农林水支出 36.68 亿元等。政府性基金支出方面，2015~2017 年湖州市政府性基金支出

分别为 120.62 亿元、123.26 亿元、312.96 亿元，与政府性基金收入的变化趋势相匹配。

表 9-3 2015~2017 年湖州市财政支出主要指标

单位：人民币亿元

项目名称	2017 年	2016 年	2015 年
(一) 公共财政预算支出	325.02	288.62	273.86
(二) 上解上级支出	-	53.04	48.70
(三) 政府性基金支出	312.96	123.26	120.62
财政支出 (一) + (二) + (三)	-	464.92	443.18

从收支平衡来看，2015~2017 年，湖州市的财政平衡率（公共财政预算收入/公共财政预算支出）分别为 69.89%、73.17%和 73.05%，公共预算财政收入对支出的覆盖能力尚可。

总体来看，近年来依托地理位置优势，湖州市经济呈快速发展的态势，公共预算财政收入保持稳定增长，但公共预算财政收入对支出的覆盖能力一般。

（二）南浔区经济状况

1、南浔区概况

南浔区位于湖州市的东面，是 2003 年 1 月经国务院批准新建立的湖州市辖区，下辖 9 个镇和 1 个省级经济开发区，区域面积 702 平方公里。南浔区域经济优势明显，商贸市场繁荣，是承接杭州湾、长三角各地区经济架构重组、产业链延伸、技术资金溢出和产业梯度转移的重要平台。截至 2016 年末，南浔区户籍人口 48.87 万人。

2017 年，南浔区实现地区生产总值 384.80 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.5%，从 GDP 核算内部三次产业结构看，第一产业实现增加值 23.58 亿元，增长 1.7%；第二产业实现增加值 213.38 亿元，增长 8.6%，其中工业增加值 193.37 亿元，增长 8.5%；第三产业实现增加值 147.84 亿元，增长 9.6%。三次产业增加值占比为 6.1:55.5:38.4。

2017 年，全区规上工业总产值增长 23.4%，增速比去年同期提高 26.2 个百分点。规模以上工业增加值同比增长 9.2%，增速较去年同期提高 7.2 个百分点。行业增长性良好。2017 年，全区八成行业增加值实现增长，增速超过面上平均的有 18 个。重点行业中，电机、电磁线、木业增加值分别增长 21.0%、21.0%和 9.5%，分别高于全区平均增速 11.8、11.8 和 0.3 个百分点。

固定资产投资方面，2017 年，全区完成固定资产投资 218.25 亿元，同比增长 13.5%，增速比去年同期提高 3.3 个百分点，在全市三县二区排名第二。其中，完成工业性投资 107.41 亿元，同比增长 13.1%，增速比去年同期提高 2.7 个百分点，在全市三县二区排名第三；完成服务业投资 110.85 亿元，同比增长 13.9%，增速比去年同期提高 3.9 个百分点，在全市三县二区排名第三。

总体来看，南浔区的经济保持了快速增长的态势，为南浔区人民政府加快区域内基础设施建设、增强资源调度能力奠定了良好的基础。

2、南浔区财政状况

受公共财政收入及政府性基金收入持续增长影响，南浔区 2015-2017 年分别实现地方综合财力 43.15 亿元、48.83 亿元和 91.29 亿元，地方综合财力持续增长。从构成来看，2017 年公共财政收入和政府性基金收入分别占当年地方综合财力的 31.73%、51.20%，系地方财力的最主要来源。

2015-2017 年，南浔区公共财政收入分别 17.90 亿元、21.73 亿元和 28.97 亿元，三年平均增速为 24.63%，增长迅速，且近三年税收收入占公共财政收入的比重均在 85%以上，公共财政收入质量较好。此外，湖州市政府还会以上级补助的形式向南浔区提供财政资金，

2015-2017 年来自湖州市的上级补助收入分别为 21.31 亿元、22.45 亿元、15.58 亿元，规模较大，但上级补助收入规模近年波动较大，未来补助规模的不确定性也较大。政府性基金收入也是南浔区财政收入的重要来源，但受房地产市场低迷影响，2015-2016 年政府性基金收入分别为 3.94 亿元、4.65 亿元，规模不大，2017 年受房地产刺激政策影响，增至 46.74 亿元，该部分收入受土地出让情况影响较大，未来收入规模存在较大的不确定性。

财政支出方面，南浔区财政支出主要由公共财政支出和上解上级支出构成。南浔区公共财政支出近年增长较快，2017 年增至 32.59 亿元，三年平均增长率为 24.08%。公共财政支出主要集中于教育、医疗卫生、社会保障和就业等民生方面及城乡社区支出、农林水支出等城乡建设方面，具有一定支出刚性。2015-2017 年南浔区财政自给率分别为 74.86%、80.44%、88.89%，公共财政收入对公共财政支出保障程度较好。

政府债务方面，2017 年末南浔区地方政府债务余额为 63.99 亿元，均为政府直接债务，地方债务率为 61%。

表 9-4 2015-2017 年湖州市南浔区财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2017年	2016年	2015年
地方综合财力（一）+（二）+（三）	91.29	48.83	43.15
（一）公共财政预算收入	28.97	21.73	17.90
其中：税收收入	25.72	19.77	16.16
非税收收入	3.26	1.96	1.74
（二）上级补助收入	15.58	22.45	21.31
其中：返还性收入	-	0.09	0.09
一般性转移支付收入	7.43	14.78	13.61
专项转移支付	8.15	7.57	7.61
（三）政府性基金收入	46.74	4.65	3.94

财政支出（一）+（二）+（三）	93.35	53.79	45.11
（一）公共财政预算支出	32.59	27.01	23.91
（二）政府性基金支出	42.89	4.07	2.48
（三）上解上级支出	17.87	22.71	18.72
财政平衡率（公共财政预算收入/ 公共财政预算支出）	88.89%	80.44%	74.86%

（三）浙江南浔经济开发区经济状况

1、浙江南浔经济开发区概况

公司所在的浙江南浔经济开发区（以下简称“开发区”）为南浔区唯一的省级经济开发区。开发区成立于 1992 年 8 月，是由浙江省人民政府首批批准设立的省级经济开发区，也是国务院侨办批准的全国三个华侨投资区之一，享有沿海经济技术开发区的各项优惠政策。首期核准启动面积 8.5 平方公里，2009 年底，为进一步拓展发展空间，规划面积约 26.04 平方公里的开发区二期（湖州市临沪工业区）核准启动。截至 2016 年末开发区已形成发展工业、引进外资、出口创汇为主导的外向型、现代化的工业园区。开发区下属行政村 20 个，管辖面积 59 平方公里，常住人口近 10 万人，土地储备充足，可开发前景广阔。

开发区内拥有皮革、皮件、毛纺、三夹板、多层板、电子信息、机电一体化、微型电机、电梯、电缆、丝绸等 500 家生产企业，拥有年产值 6 亿元、上交利税上千万的企业集团 6 家，生产的产品有 10 大系列、320 多个品种。近年来，世界 500 强、世界第三大电梯制造商芬兰通力集团、全球管状电机行业排名第一的法国尚飞集团等世界强势企业相继落户开发区，开发区目前已形成了以金属新材、现代家居、特色纺织为主的三大特色型产业和以先进装备、新能源、生物医药为主的三大战略性产业，构建起完整产业体系。

2017 年以来，开发区综合实力已进入浙江省省级开发区十强，

南浔智能电梯小镇已纳入浙江省省级培育小镇名单。平台建设方面，2017 年按照“东连、西拓、南进、北提”的要求，开发区集中力量攻坚洋南区块扫尾，并加快推进马腰、东迁、新安区块征迁，2017 年完成拆迁 300 户，拓展平台 2,600 亩，完成拆违 24 万平方米。同时，开发区 2017 年全力加快南部工业平台 13 个重点基础设施工程建设，截至 2017 年末，南浔大道（年丰路至联谊路段）中间绿化、亮化已全部完成，两侧绿化正在进行土方回填；宏达学校周边的向阳路、联谊路、沈塘路、沈家港路已建成通车。项目建设方面，围绕品牌电梯、知名配件和节能电机等信息，截至 2017 年末，开发区共新签约项目 13 个，同时，2017 年竣工投产项目 5 个、续建项目 10 个、新开工项目 11 个。

2017 年，开发区将坚决贯彻执行“生态立区、工业强区、城市兴区、旅游活区”四大战略和“产业升级、改革创新、开放融合、城乡提质、生态文明、民生普惠”六大行动，着力提升园区基础设施建设和服务管理水平，全力以赴争创科技创新驱动和绿色集约发展的国家级经济开发区和省级智能电梯小镇。

总体来看，开发区开发时间较早，具有一定的经济规模和产业聚集效应，但总体发展程度一般。由于南浔区土地较为稀缺，充足的土地储备使得开发区未来将成为南浔区重点建设区域，对公司未来业务量增长有一定积极作用。

2、南浔经济开发区财政状况

南浔经开区近年公共财政收入持续增长，2015-2017 年分别实现公共财政收入 7.61 亿元、9.09 亿元和 12.75 亿元，三年平均增速达 23.49%，增速显著。从收入构成上，税收收入系南浔经开区公共财政收入的最主要来源，近三年占公共财政收入的比重持续在 90%以上，

公共财政收入质量较好。受二三线房地产行情上涨影响，南浔经开区 2017 年土地出让面积显著增长，当期实现政府性基金收入 9.86 亿元，占地方综合财力的比重高达 42.85%，绝对规模显著高于 2015 年的 0.23 亿元和 2016 年的 0.14 亿元的水平。2018 年，南浔经开区管委会计划出让土地 400 亩，如顺利出让可形成较大规模的政府性基金收入，但考虑到实际土地出让规模受当期土地市场行情影响较大，需关注土地出让波动给地方综合财力造成的影响。

财政支出方面，南浔经开区公共财政支出近年规模也呈现持续增长的态势，2015-2017 年分别为 7.30 亿元、8.56 亿元、12.01 亿元，规模基本与公共财政收入规模相当。南浔经开区政府性基金支出规模较小，2017 年出现小幅下降。2015-2017 年，南浔经开区财政自给率分别为 104.25%、106.19%、106.16%，公共财政自给能力较强。

表 9-5 2015-2017 年南浔经济开发区财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2017年	2016年	2015年
地方综合财力（一）+（二）+（三）	23.01	9.78	8.61
（一）公共财政预算收入	12.75	9.09	7.61
其中：税收收入	12.75	8.67	7.01
非税收收入	-	0.42	0.60
（二）上级补助收入	0.40	0.55	0.77
其中：返还性收入	0.20	0.25	0.32
专项转移支付	0.20	0.30	0.45
（三）政府性基金收入	9.86	0.14	0.23
财政支出（一）+（二）	12.40	9.12	7.45
（一）公共财政预算支出	12.01	8.56	7.30
（二）政府性基金支出	0.39	0.56	0.15
财政平衡率（公共财政预算收入/ 公共财政预算支出）	106.16%	106.19%	104.25%

第十条 发行人财务情况

本期债券募集说明书中发行人的财务数据来源于发行人 2015 年度、2016 年度和 2017 年度经审计的财务报告。中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)对上述财务报告进行了连审，并出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字【2018】第 0212 号）。

本募集说明书中的 2015-2017 年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。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人财务总体情况

（一）财务状况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 877,922.62 万元，负债总额为 411,625.36 万元，所有者权益为 466,297.25 万元，资产负债率为 46.89%。2017 年度发行人实现营业收入 112,004.75 万元，归属于母公司所有者的净利润 19,472.18 万元。

（二）发行人经审计的主要财务数据与指标

表 10—1 发行人 2015 年至 2017 年资产负债表主要数据

单位：人民币万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产	867,706.13	750,616.73	677,525.45
非流动资产	10,216.49	1,170.27	1,169.97
资产总计	877,922.62	751,787.00	678,695.42
流动负债	307,855.78	240,991.27	181,833.31
非流动负债	103,769.59	111,799.59	112,817.42
负债合计	411,625.36	352,790.86	294,650.73
所有者权益	466,297.25	398,996.14	384,044.70

表 10—2 发行人 2015 年至 2017 年利润表主要数据

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	112,004.75	58,674.30	55,807.95
营业成本	103,825.58	56,513.36	53,073.65
营业利润	21,397.95	2,259.80	2,741.94
其他收益	13,571.25	0.00	0.00
营业外收入	1.08	12,072.21	11,388.94
利润总额	21,394.90	14,328.40	14,130.53
归属于母公司所有者的净利润	19,472.18	13,480.95	13,230.13

表 10—3 发行人 2015 年至 2017 年现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	83,503.28	-90,921.55	-1,065.05
投资活动产生的现金流量净额	-8,127.41	2,034.29	2,935.60
筹资活动产生的现金流量净额	-75,115.06	96,165.38	2,870.57
现金及现金等价物净增加额	260.81	7,278.12	4,741.12

表 10—4 发行人 2015 年至 2017 年主要财务指标

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
流动比率 ¹	2.82	3.11	3.73
速动比率 ²	0.93	1.09	1.04
资产负债率 ³	46.89%	46.93%	43.41%
利息偿还倍数 ⁴	1.84	1.16	1.28
应收账款周转率 ⁵	2.12	1.12	1.13
存货周转率 ⁶	0.19	0.12	0.11
总资产周转率 ⁷	0.14	0.08	0.08
净资产收益率 ⁸	4.51%	3.45%	3.45%

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、利息偿还倍数=息税前利润/利息支付总额

5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额

7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

8、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额

（三）发行人财务分析

1、营运能力分析

表 10—5 发行人 2015 年至 2017 年营运能力指标

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率	2.12	1.12	1.13
存货周转率	0.19	0.12	0.11
总资产周转率	0.14	0.08	0.08

发行人 2015 年、2016 年和 2017 年的应收账款周转率分别为 1.13、1.12 和 2.12，应收账款周转率存在一定波动。发行人应收账款周转率在 2017 年有较大水平的提高，主要系 2017 年发行人新增 5.57 亿元土地转让及土地开发收入，受此影响发行人 2017 年营业收入增至 11.20 亿元，较 2015 年、2016 年增长了近一倍。

发行人 2015 年、2016 年和 2017 年的存货周转率分别为 0.11、0.12 和 0.19。存货周转率总体水平偏低且保持稳定，主要原因为发行人近年来土地资产较多，致使存货中待开发土地较大，导致存货周转率较低。

发行人 2015 年、2016 年和 2017 年的总资产周转率分别为 0.08、0.08 和 0.14。总资产周转率整体水平偏低且保持稳定，这主要是由于发行人主营业务为基础设施建设和土地整理开发，属于资本密集型行业，总资产周转率整体偏低。预计未来，随着各在建基础设施项目及土地整理开发项目的陆续完工，发行人营运能力将进一步增强。

2、盈利能力分析

表 10—6 发行人 2015 年至 2017 年盈利能力指标

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	112,004.75	58,674.30	55,807.95
营业成本	103,825.58	56,513.36	53,073.65
营业利润	21,397.95	2,259.80	2,741.94
其他收益	13,571.25	0.00	0.00
营业外收入	1.08	12,072.21	11,388.94
利润总额	21,394.90	14,328.40	14,130.53
净利润	19,478.88	13,638.75	13,426.52
总资产收益率	2.39%	1.91%	1.98%
净资产收益率	4.51%	3.45%	3.45%

表 10—7 发行人主营业务收入构成表

单位：万元

业务类别	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	55,112.51	49.21%	57,470.34	97.95%	54,452.56	97.57%
测绘服务	1,189.42	1.06%	1,203.96	2.05%	1,355.39	2.43%
土地转让及土地开发收入	55,690.62	49.73%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	111,992.55	100.00%	58,674.30	100.00%	55,807.95	100.00%

发行人主营业务突出，2015-2017 年发行人营业收入分别为 55,807.95 万元、58,674.30 万元、112,004.75 万元，近三年营业收入保持持续增长趋势。2015 年及 2016 年营业外收入中，政府补助收入分别为 11,384.90 万元、12,070.00 万元，2017 年其他收益主要系政府基础设施建设补助资金 13,571.25 万元。

2015-2017 年，发行人分别实现净利润 13,426.52 万元、13,638.75 万元和 19,478.88 万元，发行人近三年盈利状况稳定，增长潜力较大。发行人近三年平均实现净利润 15,514.72 万元，足以支付本期债券一年的利息。

2015-2017 年，发行人的总资产收益率分别为 1.98%、1.91%和

2.39%，净资产收益率分别为 3.45%、3.45%和 4.51%。总资产收益率较低主要是由于发行人总资产中存货-待开发土地占比较大，存货-待开发土地周转较慢导致总资产收益率较低。净资产收益率较低主要是由于浙江南浔经济开发区管理委员会为增强发行人融资能力和未来盈利能力浙江南浔经济开发区管理委员向发行人注入土地，使发行人净资产增加较多所致。今后随着本地区基础设施建设和土地整理开发等业务规模的扩大，发行人净资产收益率将上升，盈利能力将持续增强。

2015-2017 年，发行人分别获得财政补贴性收入（收益）11,384.90 万元、12,070.00 万元、13,571.25 万元。发行人近 3 年营业收入平均数与营业收入平均数加财政补贴收入合计平均数之比为 85.95%，满足偿债资金来源 70%以上（含 70%）来自公司自身收益的要求。

3、偿债能力分析

表 10—8 发行人 2015 年至 2017 年末偿债能力指标

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
流动比率	2.82	3.11	3.73
速动比率	0.93	1.09	1.04
利息偿还倍数	1.84	1.16	1.28
资产负债率	46.89%	46.93%	43.41%

从短期偿债指标看，2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人流动比率分别为 3.73、3.11 和 2.82，速动比率分别为 1.04、1.09 和 0.93。流动比率处于合理水平，而速动比率较低，主要是由于发行人所处行业的特点，流动资产中存货占比较大。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，能够较好的应付短期债务风险。

从长期偿债指标看，发行人 2015-2017 年利息偿还倍数分别为 1.28、1.16 和 1.84，利息偿还倍数近三年均超过 1 倍，能够较好地覆

盖利息支出。随着业务规模增长，息税前利润持续增长，2017 年利息偿还倍数上升至 1.84，对利息的保障程度较高。

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人资产负债率分别为 43.41%、46.93%和 46.89%，整体负债水平处于行业较低水平，长期偿债能力较强，为发行人持续融资提供了较大空间。按照发行人 2017 年 12 月 31 日数据计算，本期债券成功发行后，发行人资产负债率为 51.32%，仍处于较低水平，资产负债结构合理。

4、现金流量分析

表 10—9 发行人 2015 年至 2017 年现金流量指标

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	83,503.28	-90,921.55	-1,065.05
投资活动产生的现金流量净额	-8,127.41	2,034.29	2,935.60
筹资活动产生的现金流量净额	-75,115.06	96,165.38	2,870.57
现金及现金等价物净增加额	260.81	7,278.12	4,741.12

2015-2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -1,065.05 万元、-90,921.55 万元和 83,503.28 万元，发行人经营活动现金流主要包括经营性业务形成的现金收支及往来款的流入流出。发行人近三年经营活动产生的现金流量总体波动较大，主要系主营业务前期垫支资金较大，资金回收期较长所致，随着项目陆续完工和款项的回流，发行人经营性现金流将得到有效改善。

2015-2017 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 2,935.60 万元、2,034.29 万元和 -8,127.41 万元。发行人投资活动现金流主要系银行理财产品投资产生，2017 年发行人当期购买商铺导致投资活动产生的现金流量净额为负。未来发行人无大额固定资产投资支出计划，投资活动现金流出压力不大。

2015-2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为

2,870.57 万元、96,165.38 万元和-75,115.06 万元。筹资活动现金流入主要为收到的银行借款等，筹资活动现金流出主要为发行人偿还债务及利息的支出。发行人筹资活动产生的现金流量净额近三年波动较大，主要是发行人不断加大对基础设施建设项目和土地整理开发项目的投入，资金需求大。2017 年发行人偿还债务支出 190,414 万元，导致筹资活动产生的现金流量净额为负。

目前，发行人与中国建设银行、中国工商银行、湖州银行等国内大中型金融机构保持良好的合作关系，具有较强的筹资能力、债务偿付能力和良好的企业信誉。

二、资产负债结构分析

（一）资产构成分析

表 10-10 发行人 2015 年至 2017 年发行人资产构成情况

单位：人民币万元

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	69,686.05	7.94%	72,925.24	9.70%	44,647.12	6.58%
应收账款	50,130.29	5.71%	55,338.18	7.36%	49,585.86	7.31%
预付账款	31.47	0.00%	22,728.87	3.02%	8,509.31	1.25%
其他应收款	166,121.57	18.92%	111,400.11	14.82%	83,725.67	12.34%
存货	581,689.23	66.26%	488,224.33	64.94%	489,057.49	72.06%
其他流动资产	47.53	0.01%	0.00	0.00%	2,000.00	0.29%
流动资产合计	867,706.13	98.84%	750,616.73	99.84%	677,525.45	99.83%
可供出售金融资产	200.00	0.02%	200.00	0.03%	200.00	0.03%
固定资产	9,630.98	1.10%	820.17	0.11%	883.47	0.13%
在建工程	33.62	0.00%	0.00	0.00%	27.95	0.00%
无形资产	35.66	0.00%	51.67	0.01%	3.65	0.00%
递延所得税资产	316.23	0.04%	98.43	0.01%	54.90	0.01%
非流动资产合计	10,216.49	1.16%	1,170.27	0.16%	1,169.97	0.17%
资产总计	877,922.62	100.00%	751,787.00	100.00%	678,695.42	100.00%

2015-2017 年，发行人资产总额分别为 678,695.42 万元、751,787.00 万元和 877,922.62 万元。近三年发行人资产总额逐年增长，主要原因为发行人金融类借款增加以及工程项目结算导致应收款项增加所致。

截至 2017 年末，发行人资产中公益性资产包括临沪工业区南林区块 5 条道路道路用地资产 62,673,925.36 元，除上述公益性资产外不存在其他公益性资产。

从资产构成来看，发行人 2017 年末流动资产合计为 867,706.13 万元，占资产总额比例为 98.84%；非流动资产合计为 10,216.49 万元，占资产总额比例为 1.16%；流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货。

1、货币资金

2015-2017 年，发行人货币资金账面余额分别为 44,647.12 万元、72,925.24 万元、69,686.05 万元，分别占当期资产总额的 6.58%、9.70%、7.94%。货币资金主要来源于发行人金融借款及收回基础设施建设工程款，近三年发行人货币资金充足。截止 2017 年 12 月 31 日，货币资金中有 17,000.00 万元存单和 25,000.00 万元结构性存款为受限货币资金资产。

表 10—11 发行人货币资金构成情况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金	1.14	8.09	12.28
银行存款	27,684.90	27,417.15	20,134.84
其他货币资金	42,000.00	45,500.00	24,500.00
合计	69,686.05	72,925.24	44,647.12

2、应收账款

2015-2017 年，发行人应收账款余额分别为 49,585.86 万元、55,338.18 万元、50,130.29 万元。近三年发行人应收账款余额保持小幅度波动，主要为发行人对湖州市南浔新城投资发展公司基础设施建设项目应收款项有所增减而导致。

表 10-12 2017 年末发行人应收账款金额前五名明细

单位：人民币万元

序号	欠款单位	账面价值	占应收账款总额的比例	性质
1	湖州市南浔新城投资发展公司	47,080.26	92.35%	工程款
2	湖州南浔城建投资发展有限公司	635.35	1.25%	工程款
3	湖州南浔城西新农村建设发展有限公司	597.98	1.17%	工程款
4	湖州南浔城市新区建设投资有限公司	469.34	0.92%	工程款
5	湖州永昌贝诗托电器实业有限公司	313.31	0.61%	工程款
	合计	49,096.23	96.30%	-

3、其他应收款

2015-2017 年，发行人其他应收款余额分别为 83,725.67 万元、111,400.11 万元、166,121.57 万元。近三年发行人其他应收款余额逐年上升，主要系发行人对浙江南浔经济开发区管理委员会款项增加所致。

表 10-13 2017 年末发行人其他应收款金额前五名明细

单位：人民币万元

序号	欠款单位	账面价值	占其他应收款总额的比例	性质
1	湖州市南浔新城投资发展公司	131,465.62	78.59%	往来款
2	浙江南浔古镇旅游发展有限公司	13,000.50	7.77%	往来款
3	浙江南浔经济开发区管委会	11,916.07	7.12%	往来款

4	湖州南浔城南新农村建设投资有限公司	6,836.37	4.09%	往来款
5	湖州南盛仓储贸易有限公司	1,097.84	0.66%	往来款
	合计	164,316.40	98.23%	-

截至 2017 年末，发行人其他应收款项近年规模持续增长，其中对湖州市南浔新城投资发展公司的其他应收款金额为 131,465.62 万元，占比 78.59%，款项性质为往来款。其他应收款前五大欠款对象均为国有企业，相关款项回收较有保障。

4、存货

2015-2017 年，发行人存货余额分别为 358,692.07 万元、488,224.33 万元、581,689.23 万元。

发行人存货明细列示如下：

表 10—14 发行人存货构成情况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
工程施工	287,705.63	192,577.98	193,411.14
待开发土地	293,983.60	295,646.35	295,646.35
合计	581,689.23	488,224.33	489,057.49

截至 2017 年末，待开发土地为发行人获得的土地使用权，共计 25 宗，面积 2231.46 亩，账面价值 293,983.60 万元，明细如下：

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)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	湖土国用(2011)第 005539 号	南浔南林大桥北堍西侧	出让	城镇住宅用地	41.57	9,319.21	评估法	224.20	否	否

2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券募集说明书

2	政府注入	湖土国用(2011)第005538号	南浔南林大桥北堍东侧	出让	城镇住宅用地	56.34	12,632.44	评估法	224.20	否	否
3	政府注入	湖土国用(2011)第005542号	南浔大道东、318国道北、吉华路西	出让	城镇住宅用地	67.92	13,661.73	评估法	201.13	否	否
4	政府注入	湖土国用(2011)第005543号	南浔大道西侧、江蒋漾东侧	出让	城镇住宅用地	28.68	9,112.12	评估法	317.73	否	否
5	政府注入	湖土国用(2011)第005537号	江蒋漾路东侧、江蒋漾西北角	出让	城镇住宅用地	24.39	4,111.03	评估法	168.53	否	否
6	政府注入	湖土国用(2011)第005541号	直港巷村、适园路北侧	出让	城镇住宅用地	64.81	14,849.21	评估法	229.13	否	否
7	政府注入	湖土国用(2011)第019397号	南浔大道路西侧、强园路南侧	出让	城镇住宅用地	38.67	5,800.00	评估法	149.98	否	否
8	政府注入	湖土国用(2011)第019396号	南浔大道东侧、新城东路南侧	出让	城镇住宅用地	16.85	3,900.00	评估法	231.42	否	否
9	政府注入	浔土国用(2013)第003209号	南浔经济开发区2013-2号地块(洋南)	出让	城镇住宅用地	132.00	20,538.64	评估法	155.60	否	否
10	招拍挂	无证	临沪工业区南林区块5条道路	出让	道路用地	690.93	6,267.39	成本法		否	是
11	政府注入	浔土国用(2013)第003926号	南浔城区外环北路南侧、振华路东侧(圣驾桥农民新村)	出让	城镇住宅用地	61.97	9,840.28	评估法	158.80	否	否
12	政府注入	浔土国用(2013)第000816号	南浔城区頔塘片区CX(N)-56-1号地块内	出让	城镇住宅用地	29.68	5,654.27	评估法	190.53	否	否
13	政府注入	浔土国用(2013)第000818号	南浔城区頔塘片区CX(N)-36-2B号东地块	出让	城镇住宅用地	33.86	6,388.16	评估法	188.67	否	否
14	政府注入	浔土国用(2013)第000817号	吴越路西侧、综园路南侧	出让	城镇住宅用地	25.45	4,079.84	评估法	160.33	否	否
15	政府注入	浔土国用(2014)第001867号	南林片区CX(S)-15A-1A-2号地(年丰路南侧,江蒋漾路西	出让	城镇住宅用地	41.67	8,478.76	评估法	203.47	否	否

2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券募集说明书

			侧)								
16	政府注入	湖土国用(2012)第011081号	南浔大道东侧	出让	城镇住宅用地	66.00	15,200.00	评估法	230.30	否	否
17	政府注入	湖土国用(2012)第011082号	南浔城镇南林片区 CX(S)-10J-2	出让	城镇住宅用地	65.63	17,600.00	评估法	268.15	否	否
18	政府注入	湖土国用(2012)第011086号	南浔开发区和华照明北侧	出让	城镇住宅用地	24.93	4,600.00	评估法	184.51	否	否
19	政府注入	浔土国用(2013)第003208号	南浔开发区洋南农民新村	出让	城镇住宅用地	97.00	15,403.54	评估法	158.80	否	否
20	政府注入	浔土国用(2013)第003920号	南浔城区外环北路南侧、振华路东侧(圣驾桥农民新村)	出让	城镇住宅用地	99.97	15,874.84	评估法	158.80	否	否
21	政府注入	浔土国用(2014)第001828号	南浔镇横街单元2014-4地块(横街屯芋)	出让	城镇住宅用地	96.77	11,083.33	评估法	114.53	否	否
22	政府注入	浔土国用(2014)第001869号	南林片区 CX(S)-15A-1A-1号地(年丰路南侧,西城路东侧)	出让	城镇住宅用地	66.00	13,428.80	评估法	203.47	是	否
23	购买	湖土国用(2011)第019230号	南浔开发区外环西路西侧	出让	工业用地	87.59	2019.78	成本法	23.06	否	是
24	购买	湖土国用(2006)第31-12397号	南浔镇浔北村	出让	工业用地	69.20	2900.00	成本法	24.99	否	是
25	政府注入	湖土国用(2003)第31-10726号	南浔大道东侧、适园路北侧	出让	商业服务用地	203.58	61,240.23	评估法	300.82	否	否
合计						2,231.46	293,983.60				

(二) 负债构成分析

表 10—15 2015 年至 2017 年发行人负债构成情况

单位：人民币万元

项目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

短期借款	30,000.00	7.29%	66,914.00	18.97%	29,400.00	9.98%
应付票据	23,445.00	5.70%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应付账款	5,460.92	1.33%	4,763.51	1.35%	20,452.58	6.94%
预收账款	11.78	0.00%	106.01	0.03%	83.67	0.03%
应付职工薪酬	275.67	0.07%	99.48	0.03%	97.86	0.03%
应交税费	17,304.43	4.20%	13,067.44	3.70%	10,147.15	3.44%
应付利息	912.82	0.22%	912.82	0.26%	0.00	0.00%
应付股利	18.00	0.00%	10.15	0.00%	10.15	0.00%
其他应付款	184,147.15	44.74%	96,715.35	27.41%	68,641.90	23.30%
一年内到期的非流动负债	46,280.00	11.24%	58,402.50	16.55%	53,000.00	17.99%
流动负债合计	307,855.78	74.79%	240,991.27	68.31%	181,833.31	61.71%
长期借款	84,000.00	20.41%	89,030.00	25.24%	102,817.42	34.89%
应付债券	19,769.59	4.80%	19,769.59	5.60%	10,000.00	3.39%
长期应付款	0.00	0.00%	3,000.00	0.85%	0.00	0.00%
非流动负债合计	103,769.59	25.21%	111,799.59	31.69%	112,817.42	38.29%
负债合计	411,625.36	100.00%	352,790.86	100.00%	294,650.73	100.00%

从负债构成来看，发行人 2017 年末流动负债合计为 307,855.78 万元，占负债总额比例为 74.79%，非流动负债合计为 103,769.59 万元，占负债总额比例为 25.21%。流动负债主要为短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债；非流动负债主要为长期借款和应付债券。

1、短期借款

2015-2017 年，发行人短期借款余额分别为 29,400.00 万元、66,914.00 万元和 30,000.00 万元，近三年发行人短期借款余额波动较

大，主要原因是发信人短期借款以银行短期借款为主，银行借款偿还及新借导致短期借款余额波动。2017 年末，发行人偿还部分银行借款，短期借款期末余额因此较 2016 年减少 36,914.00 万元。

表 10—16 短期借款分类

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日
保证借款	10,000.00
抵押借款	0.00
质押借款	0.00
保证+抵押借款	20,000.00
合 计	30,000.00

表 10—17 2017 年末短期借款明细

单位：人民币万元

序号	贷款人	贷款余额	借款利率	期限	担保方式
1	湖州银行股份有限公司	10,000.00	5.80%	2017.7.7-2018.7.6	保证借款
2	平安银行股份有限公司	20,000.00	5.0025%	2017.4.1-2018.3.31	保证、抵押借款
	合 计	30,000.00			

2、其他应付款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末，发行人其他应付款余额分别为 68,641.90 万元、96,715.35 万、184,147.15 万元。主要为发行人正常业务产生的往来款。2017 年末，发行人其他应付款较 2016 年末增长 87,431.80 万元，增长率为 90.40%，主要系与南浔城西新农村公司发生较多往来。

3、一年内到期的非流动负债

截至 2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 53,000.00 万元、58,402.50 万元、46,280.00 万

元。主要为有一年内到期的金融机构借款。发行人 2017 年末一年内到期的非流动负债较 2016 年末减少 12,122.50 万元，增长率为 -20.76%，主要为长期借款中一年内到期的长期借款的减少所导致。

表 10—18 一年内到期的非流动负债明细

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日
保证借款	23,000.00
抵押借款	2,500.00
质押借款	16,780.00
抵押+保证借款	1,000.00
长期应付款	3,000.00
合 计	46,280.00

截至 2017 年末，发行人一年内到期的长期借款明细列示如下：

表 10—19 发行人一年内到期的长期借款明细

单位：人民币万元

序号	贷款人	贷款余额	利率	期限	担保方式
1	渤海国际信托有限公司	20,000.00	7.10%	2015/11/26-2018/11/26	保证借款
2	安徽国元信托有限责任公司	16,780.00	5.08%	2015/12/7-2018/12/4	质押借款
3	中国建设银行股份有限公司湖州南浔支行	2,500.00	6.90%	2013/5/30-2018/6/18	抵押
4	中国工商银行股份有限公司湖州南浔支行	1,000.00	7.04%	2014/11/24-2018/7/22	保证 + 抵押

5	华夏银行股份有限公司 湖州分行	500.00	5.50050%	2017/1/3-2018-1-3	保证
6	广发银行股份有限公司 湖州分行营业部	200.00	5.225%	2017/4/17-2018-4-6	保证
7	恒丰银行杭州分行	100.00	7.00%	2017/9/18-2019/9/18	保证
8	中信银行股份有限公司 杭州平海支行	1900.00	5.70%	2017/1/3—2018-1-3	保证
9	中信银行股份有限公司 杭州平海支行	100.00	5.70%	2017/1/3—2018-7-3	保证
10	恒丰银行股份有限公司 杭州分（支）行	50.00	6.65%	2016/1/5-2018/1/5	保证
11	恒丰银行股份有限公司 杭州分（支）行	50.00	6.65%	2016/1/5-2018/7/5	保证
12	恒丰银行股份有限公司 杭州分（支）行	50.00	5.70%	2016/3/21-2018/3/19	保证
13	恒丰银行股份有限公司 杭州分（支）行	50.00	5.70%	2016/3/21-2018/9/19	保证
	合 计	43,280.00			

4、长期借款

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末，发行人长期借款余额分别为 102,817.42 万元、89,030.00 万元、84,000.00 万元。主要为向金融机构借款。近三年发行人长期借款余额逐年下降，2017 年末发行人长期借款较 2016 年末减少 5,030.00 万元，增长率-5.65%，主要为归还金融机构借款所至。

截至 2017 年末，发行人长期借款明细列示如下：

表 10—20 长期借款种类

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日
保证借款	103,000.00
抵押借款	2,500.00
质押借款	16,780.00
抵押+保证借款	5,000.00
减：一年内到期的长期借款	43,280.00
合计	84,000.00

表 10—21 长期借款明细

单位：人民币万元

序号	贷款人	贷款余额	借款利率	期限	担保方式
1	华夏银行股份有限公司湖州分行	500.00	5.5005%	2017/1/3- 2019/12/29	保证借款
2	华夏银行股份有限公司湖州分行	3,500.00	5.5005%	2017/1/3- 2019/12/29	保证借款
3	广发银行股份有限公司湖州分行营业部	6,700.00	5.22500%	2017/4/17- 2019/4/6	保证借款
4	恒丰银行股份有限公司杭州分（支）行	6,900.00	6.65%	2016/1/5- 2019/1/4	保证借款
5	中国建设银行股份有限公司湖州南浔支行	35,000.00	6.50%	2016/7/7- 2019/7/7	保证借款
6	恒丰银行股份有限公司杭州分（支）行	5,750.00	6.65%	2016/1/5- 2019/1/4	保证借款
7	恒丰银行股份有限公司杭州分（支）行	3,750.00	5.70%	2016/3/21-2019/3/19	保证借款
8	中信银行股份有限公司杭州平海支行	2,900.00	5.70%	2017/1/3-2019/1/3	保证借款
9	中信银行股份有限公司杭州平海支行	100.00	5.70%	2017/1/3-2019/7/3	保证借款
10	中信银行股份有限公司杭州平海支行	14,900.00	5.70%	2017/1/3-2020/1/3	保证借款
11	中国工商银行股份有限公司湖州南浔支行	2,000.00	5.225%	2014.11.24-2019.1.22	抵押+保证
12	中国工商银行股份有限公司湖州南浔支行	2,000.00	5.225%	2014.11.24-2019.7.22	抵押+保证
	合计	84,000.00			

5、应付债券

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末，发行人应付债券余额分

别为 10,000.00 万元、19,769.59 万元、19,769.59 万元。2016 年末发行人应付债券较 2015 年末增长 10,000.00 万元，增长率 100.00%，主要为发行人子公司湖州春语建设有限公司 2016 年非公开发行公司债券 20,000.00 万元所至。

（三）有息负债

截至 2017 年末，发行人前十大有息负债规模合计 156,330.00 万元，具体明细如下表所示：

表 10-22 发行人前 10 名有息负债明细

单位：人民币万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	中国建设银行股份有限公司湖州南浔支行	贷款	35,000.00	6.50%	2016/7/7-2019/7/7	否
2	渤海国际信托有限公司	信托	20,000.00	7.10%	2015/11/26-2018/11/26	否
3	湖州春语建设有限公司 2016 年非公开发行公司债券	私募债	20,000.00	6.30%	2016/4/21-2019/4/21	否
4	平安银行股份有限公司	贷款	20,000.00	5.0025%	2017/4/1-2018/3/31	是
5	安徽国元信托有限责任公司	信托	16,780.00	5.08%	2015/12/7-2018/12/4	是
6	中信银行股份有限公司杭州平海支行	贷款	14,900.00	5.70%	2017/1/3-2020/1/3	否
7	湖州银行股份有限公司	贷款	10,000.00	5.80%	2017/7/7-2018/7/6	否
8	恒丰银行股份有限公司杭州分（支）行	贷款	7,000.00	6.65%	2016/1/5- 2019/1/4	否
9	广发银行股份有限公司湖州分行营业部	贷款	6,900.00	5.23%	2017/4/17- 2019/4/6	否
10	恒丰银行股份有限公司杭州分（支）行	贷款	5,750.00	6.65%	2016/1/5- 2019/1/4	否
	合计		156,330.00			

（四）债务偿还压力测算分析

表 10-23 存续期有息负债偿还压力测算

单位：人民币万元

年份	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

有息负债当年偿付规模	76,280.00	89,100.00	14,900.00	23,600.00	23,600.00	23,600.00	23,600.00	23,600.00
其中，银行借款偿还规模	36,500.00	69,100.00	14,900.00					
信托计划偿还规模	36,780.00							
已发行债券偿还规模		20,000.00						
其他债务偿还规模	3,000.00							
本期债券偿付规模				23,600.00	23,600.00	23,600.00	23,600.00	23,600.00
合计	76,280.00	89,100.00	14,900.00	23,600.00	23,600.00	23,600.00	23,600.00	23,600.00

三、对外担保情况分析

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对外担保金额为 188,800.00 万元，均为保证担保，所有对外担保无反担保措施，对外担保具体明细如下：

表 10-24 发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	期限
1	湖州南浔城市建设发展集团有限公司	24,000.00	2016/11/15-2021/11/15
2	湖州南浔城市建设发展集团有限公司	10,000.00	2017/7/6-2018/7/5
3	湖州南浔城南新农村建设投资有限公司	8,600.00	2016/10/25-2019/10/24
4	浙江湖州临杭城镇化建设有限公司	6,200.00	2016/3/22-2019/3/21
5	浙江湖州临杭城镇化建设有限公司	20,000.00	2017/4/28-2020/12/22
6	湖州南浔振浔污水处理有限公司	7,000.00	2016/2/22-2019/2/19
7	湖州南浔振浔污水处理有限公司	50,000.00	2017/11/30-2018/5/30
8	湖州南浔振浔污水处理有限公司	6,300.00	2017/12/26-2020/11/12
9	湖州南浔城市新区建设投资有限公司	7,000.00	2016/1/28-2019/1/28
10	湖州市南浔新城投资发展有限公司	7,800.00	2017/4/7-2020/4/6
11	湖州南浔城投市政绿化工程有限公司	15,000.00	2017/12/29-2018/12/28
12	湖州南浔岷南投资发展有限公司	10,000.00	2017/12/29-2022/12/28
13	湖州南浔凤凰文化旅游发展有限公司	14,000.00	2017/10/30-2020/12/31
14	湖州南浔新淙建设工程有限公司	2,900.00	2017/6/9-2020/6/8
	合计	188,800.00	

被担保方的经营及财务情况如下：

1、湖州南浔城市建设发展集团有限公司成立于 2012 年 11 月 27 日，注册资本为 25,000.00 万元，经营范围：一般经营项目：土地整理与开发，城市道路及公用设施建设与管理，房地产开发、经营，保障房建设与租赁，市政工程施工，城市园林绿化工程施工与养护，建设工程项目代建、代开发、代管理；文化投资管理服务；旅游项目开发，休闲观光；广告设计、制作，户外广告发布；建筑材料（除砂石）销售。实际控制人为南浔区人民政府。

2017 年末，公司总资产为 1,556,861.26 万元，总负债为 1,266,323.92 万元、股东权益为 290,537.35 万元；2017 年实现营业收入 8.57 万元，实现净利润-1,492.15 万元。

2、湖州南浔城南新农村建设投资有限公司成立于 2012 年 3 月 19 日，注册资本为 12,000.00 万元，经营范围：一般经营项目：新农村建设项目投资；农村土地综合整治、开发；农村住房拆迁、安置、改造；农村基础设施建设；房地产开发、销售；装饰材料（除危险化学品及易制毒化学品）、建筑材料（除砂石）、金属材料（除稀贵金属）、木制品批发、零售；园林绿化工程设计、施工。实际控制人为南浔区人民政府。

2017 年末，公司总资产为 281,884.07 万元，总负债为 222,508.55 万元、股东权益为 59,375.52 万元；2017 年实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 664.51 万元。

3、浙江湖州临杭城镇化建设有限公司成立于 2013 年 8 月 16 日，注册资本为 20,000.00 万元，经营范围：一般经营项目：城镇化建设投资与管理，土地整理与开发，农村住房拆迁、安置、改造，保

障房建设，市政工程、园林绿化工程施工与养护，道路建设，基础设施配套建设，污水管网建设与维护。实际控制人为南浔区人民政府。

2017 年末，公司总资产为 222,067.42 万元，总负债为 108,652.40 万元、股东权益为 113,415.02 万元；2017 年实现营业收入 66,786.74 万元，实现净利润 18,063.16 万元。

4、湖州南浔振浔污水处理有限公司成立于 2005 年 12 月 29 日，注册资本为 1,600.00 万元，经营范围：一般经营项目：污水处理工程建设及相关技术指导、咨询服务；污水管网建设、维护；基础设施投资、建设；污水的收集、处理及净化后副产品销售；水处理技术的研发、应用服务。实际控制人为南浔区人民政府。

2017 年末，公司总资产为 552,459.78 万元，总负债为 270,880.36 万元、股东权益 281,579.42 万元；2017 年实现营业收入 2,612.95 万元，实现净利润 8,981.08 万元。

5、湖州南浔城市新区建设投资有限公司成立于 2006 年 4 月 4 日，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围：许可经营项目：太阳能发电（电力业务许可证有效期至 2033 年 5 月 29 日）、并网销售（详见分布式光伏项目发用电合同）。一般经营项目：南浔新区城市基础设施建设，新区城市建设用地“三通一平”前期开发，受让南浔新区建设用地，新区建设资金的筹集、管理，房地产开发、经营，建筑材料销售，房屋租赁、物业管理；文化设施、体育设施的投资、建设、经营管理及相关设施出租服务，文化活动及体育赛事的营运服务。实际控制人为南浔区人民政府。

2017 年末，公司总资产为 832,648.16 万元，总负债为 592,964.16 万元、股东权益 239,684.00 万元；2017 年实现营业收入 80,233.36 万

元，实现净利润 14,620.49 万元。

6、湖州南浔城投市政绿化工程有限公司

湖州南浔城投市政绿化工程有限公司成立于 2010 年 9 月 8 日，注册资本为 500.00 万元，经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：园林绿化工程建设，园林绿化养护管理，园林绿化树木、花草的种植、销售；环境工程设计服务，房屋建筑工程、市政工程、水利水电工程、土石方工程、建筑智能化工程、装饰装修工程、城市及道路照明工程、公路工程、机电安装工程的施工。发行人持有湖州南浔城投市政绿化工程有限公司 100.00%的股权。

2017 年末，公司总资产为 44,341.10 万元，总负债为 22,817.91 万元、股东权益 21,523.19 万元；2017 年实现营业收入 1,656.52 万元，实现净利润 10.64 万元。

7、湖州南浔頔南投资发展有限公司

湖州南浔頔南投资发展有限公司成立于 2017 年 3 月 8 日，注册资本为 12000.00 万元，经营范围：人力资源信息咨询、企业管理咨询、劳动就业信息咨询服务；代办社保、公积金登记手续；人才招聘；文化活动策划；广告设计、制作、加工、销售；基础设施投资建设，物业管理。

2017 年末，公司总资产为 29,212.30 万元，总负债为 17,003.20 万元、股东权益 12,209.10 万元；2017 年实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-0.70 万元。

8、湖州南浔凤凰文化旅游发展有限公司

湖州南浔凤凰文化旅游发展有限公司成立于 2015 年 5 月 22 日，

注册资本为 5000.00 万元，经营范围：旅游实业投资，旅游资源开发，旅游信息咨询服务，旅游商品开发、销售，组织举办与旅游相关贸易活动，房地产开发、经营和物业管理，城镇化建设投资与管理，土地整理与开发，市政工程施工，城市园林绿化工程施工与养护，道路建设、基础设施投资建设。

2017 年末，公司总资产为 40,884.50 万元，总负债为 37,084.71 万元、股东权益 3,799.80 万元；2017 年实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-602.19 万元。

四、受限资产

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人受限资产为定期存单和土地使用权，共质押定期存单 42,000.00 万元。共抵押 1 宗土地，面积 66 亩，抵押物价值 13,428.80 万元。具体资产受限情况如下所示：

表 10-25 截至 2017 年 12 月 31 日发行人土地抵押情况

序号	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积 (亩)	账面价值(万元)
1	浔土国用(2014)第001869号	南林片区 CX(S)-15A-1A-1 号地 (年丰路南侧，西城路 东侧)	出让	城镇住宅用地	66	13,428.80
合计					66	13,428.80

五、发行人最近一个会计年度关联交易情况

公司关联交易遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，以维护公司和股东的利益为根本。关联交易的价格主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照协议价格。交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

(一) 关联方关系

1、发行人母公司

股东名称	关联关系	所在地	业务性质	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
浙江南浔经济开发区管理委员会	母公司	湖州市南浔区	行政单位	100%	100%

2、发行人子公司

序号	企业名称	注册地	实收资本(万元)	持股比例	享有的表决权	投资额(万元)
1	浙江南浔经济开发区江蒋漾公园管理有限公司	湖州市南浔区	4,500.00	88.89%	88.89%	4,000.00
2	湖州临沪工业区建设发展有限公司	湖州市南浔区	5,000.00	62.50%	62.50%	5,000.00
3	湖州南浔经济开发区生产力促进中心有限公司	湖州市南浔区	350.00	100.00%	100.00%	350.00
4	湖州春语建设有限公司	湖州市南浔区	6,000.00	100.00%	100.00%	6,000.00
5	湖州南浔宏立标准厂房建设有限公司	湖州市南浔区	3,600.00	100.00%	100.00%	3,600.00
6	湖州市南浔创业测绘与土地规划院股份有限公司	湖州市南浔区	100.00	60.00%	60.00%	60.00

(二) 关联交易

1、关联担保情况

序号	被担保方	担保金额(万元)	担保类型	担保方式	期限
1	湖州临沪工业区建设发展有限公司	7,000.00	贷款	保证	2017/4/17-2019/4/6
	合计	7,000.00	-	-	-

最近一个会计年度期间，除上述关联担保外，发行人与关联方不存在其他关联交易。

(三) 关联方应收应付款项

1、应收项目

关联方	款项性质	2017 年 12 月 31 日	
		账面余额（万元）	坏账准备
浙江南浔经济开发区管理委员会	往来款	559,800.00	0.00
合计		559,800.00	0.00

2、其他应收项目

关联方	款项性质	2017 年 12 月 31 日	
		账面余额（万元）	坏账准备
浙江南浔经济开发区管理委员会	往来款	11,916.07	0.00
合计		11,916.07	0.00

六、发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度经审计的合并资产负债表（见附表二）

七、发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度经审计的合并利润表及（见附表三）

八、发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及子公司发行的中小企业私募债、信托计划及定向计划等情况如下表：

单位:万元

序号	融资类型	借款单位	借款金额	借款利率	借款日期	到期日期
1	信托计划	渤海国际信托股份有限公司	20,000.00	7.10%	2015/11/26	2018/11/26
2	信托计划	安徽国元信托有限责任公司	16,780.00	5.08%	2015/12/7	2018/12/4
3	非公开公司债	-	20,000.00	6.30%	2016/4/21	2019/4/21

注：发行人于 2018 年 8 月 21 日已发行 2018 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券（第一期），发行规模为人民币 8 亿元。

2016 年 4 月，发行人子公司湖州春语建设有限公司非公开发行公司债券 2 亿元，期限 3 年，利率 6.3%，募集资金用于偿还债务和补充流动资金。

除此之外，发行人及其子公司无已发行尚未兑付的债券、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、证券公司资产管理计划、理财产品、融资租赁以及其他各类私募融资品种。

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 3.8 亿元，拟分别用于南浔经济开发区阳安片区安置房项目和补充营运资金。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

表 12-1 募集资金投向表

单位：人民币亿元

项目名称	项目总投资额	募集资金使用额度	占本次募集资金比例	募集资金安排占项目总投资比例
南浔经济开发区阳安片区安置房项目	15.27	2.80	73.68%	18.34%
补充营运资金		1.00	26.32%	
合计		3.80	100.00%	

二、募集资金投资项目概况

（一）项目建设的必要性分析

1、区域现状

拟建项目位于南浔城西分区，区域现有住房主要沿河或沿路呈带状或点状分布，居民点布局杂乱无章，集聚力度不够，土地浪费现象严重；区域内新建筑与老建筑混杂，建筑风格与色调极不协调，建筑质量参差不齐，存在乱搭乱建等现象，严重影响城区整体风貌。综上，其居住现状已经难以适应现代城市生活和居住的需要，阻碍城市规划区内的土地集约开发利用和城镇高品位的建设，严重影响了城市功能的发挥。

另一方面，南浔城西分区的开发优势明显。场区周边存在自然河道，水质较为清澈，生态景观资源良好。

2、项目建设的必要性

根据《南浔城市总体规划》、《南浔城西新区控制性详规》等相关规划，为了加快城市化进程，按规划区生态环境整治的要求，需要对规划区进行综合治理和拆迁。按照城市未来发展的规划布局，建设规划超前、环境优美的居民社区，高起点规划、高标准建设、高要求配套、高效能管理，使新社区成为城市的重要组成部分，实现生态、经济、社会可持续发展。以实现区委区政府提出的南浔区发展总体目标，满足经济社会发展的需要，加快新区开发步伐。

为推进南浔城市发展，提升生态环境和文化环境品质，创造高品质城市居住区，提升城市的整体形象，本项目拟对南浔城西分区进行整体开发和改造。项目建设将实现以下收益：

（1）随着南浔经济社会发展及优美的园林式、开放式的现代居住环境的建设，一个“布局合理、环境优美、功能集中、富于时代感”的现代居住环境将会生机勃勃的带动南浔城市发展；

（2）有利于南浔城西分区功能的完善和品质提升，促进城市第三产业的进一步发展。提升南浔整体城市品位，改善环境品质和整体水平；

（3）改善和提升生活品质，促进城市开发。建设本项目将营造南浔城市展示性的“城市大厅”。从社会意义上来说，极大的提高城市生活品质，改善城区居民的生活质量；从经济意义上来说，可以提升周边的城市开发，促进第三产业等的发展，提升城市的综合竞争力。实现南浔“接轨沪杭，建设新南浔”的发展战略；

（4）城市发展坚持可持续发展的战略，在保持经济总量较快增长的基础上改善增长的质量。城市的竞争在某种意义上是城市功能的竞争，为满足城市功能的不断提升要求，实现可持续发展目标，必须加大城市风貌景观的发展建设，使南浔城市功能全起来、环境美起来、

品味高起来，全面增强城市对经济社会发展的承载力；

(5) 项目建设有助于加快城乡一体化、进一步改善居民生活质量；

随着经济社会快速发展，南浔城市建成区面积从原来的 12 平方公里扩展到 30 平方公里。然而对照城市的有序发展，阳安片区处于无序发展状态，布局缺乏规划指导和约束，建房缺乏科学设计，环境脏乱差等现象普遍存在，居民精神文明建设、社会事业发展相对滞后。居民生活质量不高的问题比较突出，既影响产业的规模化经营，又影响城市规划区内的土地集约开发利用和城市高品位的建设。改变阳安片区面貌，提高居民生活质量迫切而重要。

为了加快城市基础设施、公共服务设施，让阳安片区居民也能享受到现代都市文明的优秀成果，南浔区政府结合贯彻落实省委、省政府的战略决策，在新区土地开发拆迁工程中，加快城乡一体化建设，进一步改善阳安片区居民的生活质量。此工程的实施，顺应民意，改善民生，有利于提高居民生产、生活环境质量，有利于居民生活方式的改变和文明程度的提高。

(6) 项目建设有助于提供发展空间、实现城市现代化发展蓝图；

随着长江三角洲地区经济发展与繁荣，南浔区面向世界、面向未来，正在向城市经济更繁荣、社会更文明、功能更齐全、环境更优美的现代化中型城市的目标迈进。南浔区坚持走可持续发展道路，不断地对城市进行环境的改造工作。城市综合改造工程在人们对城市生态环境的关注下已摆到议事日程。

(7) 项目建设有助于实现集约、节约利用土地资源。

在南浔新区开发建设中，阳安片区通过规划设计建成的一个新型居民大社区，通过土地的整合利用，在保持原有生态环境前提下，达

到了节约土地，合理利用资源的目的。

建设阳安社区使得城市土地资源得到集约利用，能源得到节约，环境质量得到提高。南浔阳安片区社区的建设是落实城市发展政策，走节约、集约化科学发展观，促进社会全面发展进步，同时也是城乡生态环境和社会经济持续发展，构建和谐节约型社会的要求。

综上所述，本项目的改造和建设对南浔的城市环境改善，提升城市品位和知名度，实现城市现代化发展目标具有十分重要的意义。

（二）项目概况

1、项目建设内容及规模

发行人为该项目的实施主体。

本项目工程选址于南浔经济开发区范围内的南浔城西分区 CD-50 号、CD-57 号地块，用地范围北至中心街，东至直港路，南至新安路，西至风顺路。项目总用地面积 234,484 平方米(约 351.73 亩)，总建筑面积 376,160 平方米，其中住宅建筑面积 290,945 平方米，配套公建建筑面积 61,318 平方米，地下室建筑面积 23,897 平方米。项目估算总投资 152,742 万元。其中工程费用 110,038 万元，工程建设其它费用 27,935 万元，预备费用 6,899 万元，建设期利息 7,870 万元。所需建设资金由项目业主浙江湖州南浔经济建设开发有限公司自筹和申请融资解决。

2、项目审批情况

该项目已取得以下批准文件：

南浔区发展改革和经济委员会于 2015 年 12 月 14 日出具《南浔区发展和改革委员会关于南浔经济开发区阳安片区安置房项目可行性研究报告的批复函》（浔发改投资【2015】144 号）：对项目建设地址、建设规模及内容、项目业主及法人代表、建设性质、总投资及

资金来源、建设周期、招标核准等进行了批复。

湖州市环境保护局南浔区分局于 2015 年 12 月 3 日出具《关于南浔经济开发区阳安片区安置房项目环境影响评价报告表的批复意见》（浔环管【2015】239 号）：对项目整体的环境影响情况进行了审批。

湖州市国土资源局南浔区分局于 2015 年 11 月 18 日出具《南浔经济开发区阳安片区安置房建设工程项目用地的预审意见》（浔土预字【2015】25 号）：对项目建设用地情况进行了批复。

湖州市规划局南浔区分局于 2015 年 11 月 12 日出具《建设项目选址意见书》（选字第 330503201500013 号），对项目选址进行批复。

湖州市南浔区住房和城乡建设局 2015 年 12 月 22 日出具的《节能审查意见书》（浙建节 3305012015122240 号），对募投项目符合节能设计要求进行了批复。

中共湖州市南浔区维护稳定工作领导小组办公室 2015 年 11 月 20 日出具的《南浔区重大决策社会稳定风险评估联系函》（浔维稳办【2015】涵第 6 号）对项目社会稳定风险评估情况进行了批复。

该项目具体核准情况如下表所示：

序号	审批单位	核准文件	核准文号	核准日期
1	湖州市规划局南浔区分局	《建设项目选址意见书》	选字第 330503201500013 号	2015 年 11 月 12 日
2	湖州市国土资源局南浔区分局	《南浔经济开发区阳安片区安置房建设工程项目用地的预审意见》	浔土预字【2015】25 号	2015 年 11 月 18 日
3	中共湖州市南浔区维护稳定工作领导小组办公室	《南浔区重大决策社会稳定风险评估联系函》	浔维稳办【2015】涵第 6 号	2015 年 11 月 20 日
4	湖州市环境保护局南浔区分局	《关于南浔经济开发区阳安片区安置房项目环境影响评价报告表的批复意见》	浔环管【2015】239 号	2015 年 12 月 3 日
5	南浔区发展改革和经济委员会	《南浔区发展和改革委员会关于南浔经济开发区阳安片区安置房项目可行性研究报告的批复函》	浔发改投资【2015】144 号	2015 年 12 月 14 日

6	湖州市南浔区住房和城乡建设局	《节能审查意见书》	浙 建 节 3305012015122240 号	2015 年 12 月 22 日
---	----------------	-----------	--------------------------------	------------------

发行人项目合法合规，项目审批手续齐全，募投项目全部纳入南浔区 2015 年保障性安居工程建设目标任务，符合南浔区城市建设和经济发展的要求。

3、项目投资规模及资金来源

该项目总投资 152,742.00 万元，资金来源为发行人自筹和申请融资。

4、项目社会经济效益分析

南浔经济开发区阳安片区安置房项目做为保障性住房建设是解决民生问题的重要举措，构成多层次的住房保障体系是建设社会主义和谐社会的重要内容。随着住房制度改革不断深化和房地产市场的逐步完善，广大群众的住房问题明显改善。本工程主要为拆迁安置用房，项目的实施能满足农户住房需求、完善住房保障体系、创造良好居住环境、优化城市整体功能、小城市发展提供有效空间、促进经济持续快速发展，具有十分显著的社会效益。

南浔经济开发区阳安片区安置房项目收入来源主要为房屋销售收入，其中包括住宅、车位车库、商铺。项目完工后，建成住宅面积 242,992 平方米，车位 460 个，车库 870 个，商铺面积 46,695 平方米。根据可行性研究报告，项目住宅多层叠屋价格按 5,950 元/平方米、面积 186,008 平方米，多层叠屋预计收入 110,674.76 万元；高层按 5,350 元/平方米估算，面积 56,984 平方米，高层预计收入 30,486.44 万元，住宅总计预计收入为 141,161.20 万元；车库按 9.5 万元/个估算，共计 870 个，预计收入 8,265.00 万元；商铺按 10,000 元/平方米估算、出售部分面积为 36,695.00 平方米，预计收入为 36,695.00 万元；商铺租

赁部分按 0.5 元/平方米/天估算，租赁部分面积为 10,000.00 平方米，预计收入为 900.00 万元，车位出租按 300 元/月估算，车位 460 个，预计收入为 828.00 万元。通过住宅、车位车库、商铺销售以及租赁收入，本期债券募集资金项目可实现销售收入 187,849.20 万元。本期债券募集资金投资项目经济效益较好，产生的收益可以较好地覆盖未来年度债券本金和利息的偿付。南浔经济开发区阳安片区安置房项目税前内部收益率为 5.12%，税后内部收益率为 4.74%，投资回收期为 6.77 年。

表 12-2 南浔经济开发区阳安片区安置房项目可比价格

序号	楼盘名称	楼盘性质	建筑形式	单位	均价	备注
1	公园一号	商品房	高层	元/平方米	8000	
			墅式小高层	元/平方米	8500	
			商铺	元/平方米	/	
			车位	元/个	88000	
2	农房·中央公园	商品房	多层	元/平方米	8500	
			高层	元/平方米	8000	
			商业用房	元/平方米	14000	
			车位	元/个	80000	
3	滨江丽景	商品房	多层	元/平方米	7800	
			高层	元/平方米	7000	
			商业用房	元/平方米	/	
			车位	元/个	/	
4	逸龙湾	商品房	多层	元/平方米	13000	
			高层	元/平方米	8000	
			商业用房		/	
			车位		/	
5	月亮湾	商品房	多层	元/平方米	/	
			高层	元/平方米	8000	
			商业用房	元/平方米	14000	
			车位	元/个	90000-100000	
6	香墅湾	商品房	高层	元/平方米	8500	
			叠排	元/平方米	10000	
			商业用房	元/平方米	14000	

			车位	元/个	90000	
--	--	--	----	-----	-------	--

注：因车库价格可比信息较少，拟用车位价格作为车库的可比价格。

表 12-3 南浔经济开发区阳安片区安置房项目

项目收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期							合计
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	
1.收入合计			60,116.08	69,289.83	39,404.59	9,519.35	9,519.35	187,849.20
1.1 销售收入								
1.1.1 住宅			56,464.48	56,464.48	28,232.24			141,161.20
1.1.2 车库			3,306.00	3,306.00	1,653.00			8,265.00
1.1.3 商铺				9,173.75	9,173.75	9,173.75	9,173.75	36,695.00
1.2 出租收入								
1.2.1 车位出租			165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	828.00
1.2.2 商铺出租			180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	900.00
2.运营成本及费用			6,007.82	3,628.04	312.47	73.39	73.39	10,095.11
3.营业税金及附加			5,159.61	5,948.56	3,378.43	808.30	808.30	16,103.19
4.所得税						67.81	2,159.42	2,227.23
5.净收益			48,948.65	59,713.24	35,713.69	8,569.85	6,478.25	159,423.68

5、项目进展情况说明

该项目计划建设工期为 36 个月，项目已于 2015 年 12 月正式开工建设，预计 2018 年 12 月竣工。截至 2017 年 12 月末已投资金额约为 4.10 亿元，占总投资金额比例约为 26.85%，目前工程处于建设中期阶段，随着工程的后续建设，资金投入将进一步增加。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人具有严格的财务和资金管理制度，资金流管理贯穿于企业管理的各个环节中。同时发行人将严格按照国家发展和改革委员会关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行统一管理和统一调控，以确保募集资金使用及管理的安全性。

（一）发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用，并保证发债所筹集资金中，用于投资项目的比例不超过项目总投资的 60%。禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

（二）发行人募集资金的存放坚持集中存放、便于监管的原则。募集资金到位后，由财务部办理资金验证手续，结合投资项目的信贷安排开设独立的银行账户，进行专项管理。

（三）发行人对于募集资金的使用，必须严格按照发行人有关规定履行资金审批手续。发行人在进行项目投资时，凡涉及募集资金的支出均须由有关部门按照资金使用计划，根据投资项目实施进度，提出用款额度，再根据用款额度大小，视情况报发行人分管领导、总经理批准后办理付款手续。

（四）发行人募集资金不得用于委托理财或进行其他变相改变募集资金用途的投资。发行人将组织有关部门定期对募集资金的使用情况进行检查，必要时可委托会计师事务所等专业机构进行专题审计，并及时向控股股东浙江南浔经济开发区管理委员会汇报检查结果。

第十三条 偿债保障措施

发行人是本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于发行人自身收益。针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为保证本期债券的还本付息，发行人还制定了详尽的偿债计划和偿债保障措施。此外，湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任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，该措施进一步增强了对本期债券的偿债保障。

一、担保人基本情况

（一）担保人概况

湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司(简称:南浔国资)成立于 2005 年 1 月 14 日,根据 2004 年 5 月 31 日湖州市南浔区人民政府出具的浔政函[2004]14 号文件《南浔区人民政府关于同意建立南浔区国有资产投资控股有限责任公司的批复》由南浔区财政局成立的国有独资有限责任公司,截至 2017 年末,担保人注册资本为 2.2 亿元,经营范围:南浔区范围内,国有资产的经营管理。

南浔国资是湖州市南浔区经政府授权的国有资产经营主体。截至 2017 年末,南浔国资下属纳入合并报表范围的子公司 87 家。

截至 2017 年末,南浔国资经审计的资产总额为 4,033,252.09 万元,所有者权益 1,335,417.79 万元;2017 年度,实现主营业务收入 171,156.94 万元,净利润 15,688.48 万元。

截至 2017 年末,南浔国资的对外担保合计为 83,480.00 亿元,占其所有者权益合计金额的比例为 6.25%。

（二）担保人财务情况

1、担保人 2017 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年末/2017 年度
资产总额	4,033,252.09
负债合额	2,697,834.31
所有者权益	1,335,417.79
少数股东权益	56,498.03
营业收入	171,156.94
营业利润	17,956.98
净利润	15,688.48

2、担保人 2017 年度经审计的资产负债表（见附表五）

3、担保人 2017 年度经审计的利润表（见附表六）

4、担保人 2017 年度经审计的现金流量表（见附表七）

（三）担保人资信情况

南浔国资是湖州市南浔区主要的国有资产运营主体，主要基础设施投融资及建设主体，是支持南浔区城市建设和经济发展的重要载体，在南浔区基础设施行业处于较为重要地位。

目前南浔国资与工商银行、农业银行、建设银行、民生银行、兴业银行、浦发银行、湖州银行等国内各大商业银行均保持着良好的合作关系并获得了充足的银行授信额度。与各主要商业银行之间良好的互信合作关系表明南浔国资具有良好的融资能力。经鹏元资信综合评定，南浔国资的主体信用等级为 AA。

（四）担保人发行债券情况

截至 2017 年 12 月末，南浔国资及其下属子公司已发行尚未兑付的企业债券余额 4 亿元，为“12 南浔债”，已发行尚未兑付的公司债券余额 20 亿元，分别为“16 南浔 01”、“17 南浔债”。

“12 南浔债”。南浔国资于 2012 年 3 月 31 日发行人民币债券 10 亿元，债券简称“12 南浔债”，发行期限为 7 年，募集资金全部用于南浔区“城乡一体化”农民安置房建设工程和补充公司营运资金。

“16 南浔 01”。南浔国资于 2016 年 12 月 13 日非公开发行人民币债券 10 亿元，债券简称“16 南浔 01”，发行期间为 3 年。募集资金扣除承销费用后用于偿还债务和补充流动资金。

“17 南浔债”。南浔国资于 2017 年 3 月 10 日非公开发行人民币债券 10 亿元，债券简称“17 南浔债”，发行期间为 3 年。募集资金扣除承销费用后用于偿还债务和补充流动资金。

（五）担保函及程序的合法合规性

南浔国资为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保的相关事项业经湖州市南浔区政府性债务管理领导小组及区政府同意。本期债券的担保函及程序合法合规。

（六）担保人与发行人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

担保人为发行人履行本期债券项下还本付息义务提供担保，根据本期债券《债权代理人协议》和《债券持有人会议规则》，债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保项下的权利。

二、担保函主要内容

（一）担保金额

被担保的债券为七年期的企业债券，发行面额总计人民币 118,000 万元。

（二）担保方式

担保人承担保证的方式为连带责任保证。

（三）担保期限

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（四）担保范围

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

综合分析，南浔国资资产实力雄厚，生产经营情况良好，融资渠道丰富，资信水平很高，由南浔国资为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有较强的增信作用。

三、偿债计划

本期债券为固定利率品种，偿付利息或本息时间为每年一次，从第三年起，每年除按时付息外，还兑付部分本金。为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人还为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

四、人员制度安排和财务安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持相对稳定。自成立之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债资金。同时，发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力。

此外，因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠自身经

营产生的现金流偿付本期债券时，发行人将通过充分调动自有资金、变现各类资产、银行借款等渠道筹集还本付息资金。

五、偿债资金专户及偿债资金安排

发行人与湖州银行股份有限公司南浔支行签署了《2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券账户及资金监管协议》，约定发行人应于发行首日前 5 个工作日在监管银行开设唯一的偿债资金账户，专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。发行人从本期债券发行第一年起按年计提偿债资金，在本金和利息兑付日 7 个工作日前将所归集的偿债资金集中存放在偿债资金账户。监管银行应根据本期债券实际发行额度和利率计算本期债券本金和利息，并在每年本金和利息兑付日前第 5 个工作日书面通知发行人划款金额，并于每年本金和利息兑付日前第 7 个工作日核对偿债账户内资金状况。如果监管银行发现偿债账户资金余额不足以支付当年应付债券本金和利息，应及时以书面形式通知要求发行人在 2 个工作日内补足。

偿债资金将来源于发行人稳健经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券利息和到期支付本金。

六、偿债保障措施

（一）发行人良好的盈利水平和较强的偿债能力是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人作为南浔区重要的城市基础设施建设和土地整理开发平台，经营状况良好，近年来呈现稳步发展态势，经营收入稳定可靠。发行人 2015-2017 年实现营业收入分别为 55,807.95 万元、58,674.30 万元、112,004.75 万元,实现净利润分别为 13,426.52 万元和 13,638.75

万元和 19,478.88 万元，近三年营业收入及利润水平均保持较高水平。发行人近三年平均净利润为 15,514.72 万元，预计足以覆盖本期债券一年利息。发行人盈利能力强，经营稳定，为偿还本期债券的本息提供了保证。

随着发行人业务的不断发展，发行人收入将逐年增加，盈利能力、偿债能力将显著增强，经营性现金流也将持续增长，从而为本期债券按期偿付打下坚实的基础。

（二）本期债券募集资金投资项目产生的收益是本期债券的重要偿债来源

本期债券募集资金 8.00 亿元，拟分别用于南浔经济开发区阳安片区安置房项目和补充营运资金。通过住宅、车位车库、商铺的销售，本期债券募集资金项目可实现销售收入 187,849.20 万元。本期债券募集资金投资项目经济效益良好，产生的收益可以较好地覆盖未来年度债券本金和利息的偿付。

表 13-1 南浔经济开发区阳安片区安置房项目
项目收益测算表

单位：万元

项目	债券存续期							合计
	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	
1.收入合计			60,116.08	69,289.83	39,404.59	9,519.35	9,519.35	187,849.20
1.1 销售收入								
1.1.1 住宅			56,464.48	56,464.48	28,232.24			141,161.20
1.1.2 车库			3,306.00	3,306.00	1,653.00			8,265.00
1.1.3 商铺				9,173.75	9,173.75	9,173.75	9,173.75	36,695.00
1.2 出租收入								
1.2.1 车位出租			165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	828.00
1.2.2 商铺出租			180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	900.00
2.运营成本及费用			6,007.82	3,628.04	312.47	73.39	73.39	10,095.11
3.营业税金及附			5,159.61	5,948.56	3,378.43	808.30	808.30	16,103.19

加								
4.所得税						67.81	2,159.42	2,227.23
5.净收益			48,948.65	59,713.24	35,713.69	8,569.85	6,478.25	159,423.68

（三）发行人良好的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了有力保障

发行人多年来与国内多家商业银行建立了稳固的合作关系，资信水平良好，无任何逾期贷款，历年的到期贷款偿付率和利息偿付率均为 100%，通畅的融资渠道更为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人将可以通过银行的资金拆借予以解决。

（四）主要资产具备较高的流动性，进一步增强本期债券的偿付能力

截至 2017 年末，待开发土地为发行人获得的土地使用权，共计 25 宗，面积 2231.46 亩，账面价值 293,983.60 万元，若发行人的现金流不能覆盖本期债券到期应付的利息或本金，发行人可以利用上述部分土地进行变现处理，进一步保障了债券持有人的权益。发行人土地资产情况具体如下：

表 13—2 发行人截至 2017 年 12 月 31 日土地清单

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）	账面价值（万元）	入账方式	单价（万元/亩）	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	湖土国用（2011）第 005539 号	南浔南林大桥北堍西侧	出让	城镇住宅用地	41.57	9,319.21	评估法	224.20	否	否

2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券募集说明书

2	政府注入	湖土国用(2011)第005538号	南浔南林大桥北堍东侧	出让	城镇住宅用地	56.34	12,632.44	评估法	224.20	否	否
3	政府注入	湖土国用(2011)第005542号	南浔大道东、318国道北、吉华路西	出让	城镇住宅用地	67.92	13,661.73	评估法	201.13	否	否
4	政府注入	湖土国用(2011)第005543号	南浔大道西侧、江蒋漾东侧	出让	城镇住宅用地	28.68	9,112.12	评估法	317.73	否	否
5	政府注入	湖土国用(2011)第005537号	江蒋漾路东侧、江蒋漾西北角	出让	城镇住宅用地	24.39	4,111.03	评估法	168.53	否	否
6	政府注入	湖土国用(2011)第005541号	直港巷村、适园路北侧	出让	城镇住宅用地	64.81	14,849.21	评估法	229.13	否	否
7	政府注入	湖土国用(2011)第019397号	南浔大道路西侧、强园路南侧	出让	城镇住宅用地	38.67	5,800.00	评估法	149.98	否	否
8	政府注入	湖土国用(2011)第019396号	南浔大道东侧、新城东路南侧	出让	城镇住宅用地	16.85	3,900.00	评估法	231.42	否	否
9	政府注入	浔土国用(2013)第003209号	南浔经济开发区2013-2号地块(洋南)	出让	城镇住宅用地	132.00	20,538.64	评估法	155.60	否	否
10	招拍挂	无证	临沪工业区南林区块5条道路	出让	道路用地	690.93	6,267.39	成本法		否	是
11	政府注入	浔土国用(2013)第003926号	南浔城区外环北路南侧、振华路东侧(圣驾桥农民新村)	出让	城镇住宅用地	61.97	9,840.28	评估法	158.80	否	否
12	政府注入	浔土国用(2013)第000816号	南浔城区頔塘片区CX(N)-56-1号地块内	出让	城镇住宅用地	29.68	5,654.27	评估法	190.53	否	否
13	政府注入	浔土国用(2013)第000818号	南浔城区頔塘片区CX(N)-36-2B号东地块	出让	城镇住宅用地	33.86	6,388.16	评估法	188.67	否	否
14	政府注入	浔土国用(2013)第000817号	吴越路西侧、综园路南侧	出让	城镇住宅用地	25.45	4,079.84	评估法	160.33	否	否
15	政府注入	浔土国用(2014)第001867号	南林片区CX(S)-15A-1A-2号地(年丰路南侧,江蒋漾路西	出让	城镇住宅用地	41.67	8,478.76	评估法	203.47	否	否

			侧)								
16	政府注入	湖土国用(2012)第011081号	南浔大道东侧	出让	城镇住宅用地	66.00	15,200.00	评估法	230.30	否	否
17	政府注入	湖土国用(2012)第011082号	南浔城镇南林片区 CX(S)-10J-2	出让	城镇住宅用地	65.63	17,600.00	评估法	268.15	否	否
18	政府注入	湖土国用(2012)第011086号	南浔开发区和华照明北侧	出让	城镇住宅用地	24.93	4,600.00	评估法	184.51	否	否
19	政府注入	浔土国用(2013)第003208号	南浔开发区洋南农民新村	出让	城镇住宅用地	97.00	15,403.54	评估法	158.80	否	否
20	政府注入	浔土国用(2013)第003920号	南浔城区外环北路南侧、振华路东侧(圣驾桥农民新村)	出让	城镇住宅用地	99.97	15,874.84	评估法	158.80	否	否
21	政府注入	浔土国用(2014)第001828号	南浔镇横街单元2014-4地块(横街屯芋)	出让	城镇住宅用地	96.77	11,083.33	评估法	114.53	否	否
22	政府注入	浔土国用(2014)第001869号	南林片区 CX(S)-15A-1A-1号地(年丰路南侧,西城路东侧)	出让	城镇住宅用地	66.00	13,428.80	评估法	203.47	是	否
23	购买	湖土国用(2011)第019230号	南浔开发区外环西路西侧	出让	工业用地	87.59	2019.78	成本法	23.06	否	是
24	购买	湖土国用(2006)第31-12397号	南浔镇浔北村	出让	工业用地	69.20	2900.00	成本法	24.99	否	是
25	政府注入		南浔大道东侧、适园路北侧	出让	商业服务用地	203.58	61,240.23	评估法	300.82	否	否
合计						2,231.46	293,983.60				

(五) 签署债权代理协议和债券持有人会议规则保障债权人利益

为维护全体债券持有人的合法权益,保障本息的按时足额兑付,同时由于债券持有人的不确定性,发行人在本期债券发行前即为全体

债券持有人聘请开源证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，建立了债券持有人会议制度并签订了《2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券债权代理协议》和《2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》，作为本期债券的债权代理人，开源证券股份有限公司将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策，事项包括了解和监督发行人与本期债券有关的重大事件；监督发行人履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大程度保护投资者的利益。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真考虑下述各项风险因素。

一、风险

（一）本期债券相关风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率债券，在存续期限内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券收益造成一定的不确定性。

2、兑付风险

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期的回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券的按期偿付。

3、流动性风险

由于本期债券上市或交易流通审批事宜需要在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时间上市或交易流通，亦不能保证本期债券上市或交易流通后在二级市场一定会有活跃的交易。

（二）与行业相关的风险

1、宏观经济政策风险

国家宏观政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。

2、行业监管政策变动风险

我国政府通过制定有关监管政策对城市基础设施建设实施监管。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对发行人业务或盈利造成某种程度的不利影响。

（三）与发行人有关的风险

1、与发行人经营及其模式相关的风险

发行人作为国有企业，地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

2、行业政策和经营环境变动的风险

发行人主要从事南浔区基础设施建设、土地整理开发等业务。这些行业的经营受到国家法律、产业政策、物价政策及技术进步等因素的影响，这些因素未来的不利变化可能会对发行人业务或盈利能力造成负面影响。

3、持续融资的风险

发行人从事的南浔区基础设施建设、土地整理开发行业为资金密集型行业，发行人正实现资产规模较快的扩张，在建和计划建设项目需要大量的资金投入。因此，发行人的业务发展将产生持续的融资需求，一旦银行贷款条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的融资规模及成本。

4、募集资金投资项目可能存在的风险

本次募集资金投资项目存在投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理包括项目建

设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流和收益产生重大影响。

5、合规使用债券资金的风险

本期债券的募集资金将分别用于南浔经济开发区阳安片区安置房项目和补充营运资金，如果出现募集资金被挪用或未按约定使用的情况将可能对未来募集资金投资项目的进度和收益产生不利影响。

二、对策

（一）本期债券相关风险的对策

1、利率风险的对策

本期债券利率水平的确定已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策可能的变动对债券市场利率水平的影响；本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在合法交易场所上市或交易流通，增强债券流动性，在一定程度上将给投资者提供规避利率风险的便利。

2、兑付风险的对策

目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监管，严格控制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常运营，提高建设项目的现金流和收益水平。

3、流动性风险的对策

本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市申请，力争本期债券早日获准上市流通。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的条件也将随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（二）与行业相关风险的对策

1、宏观经济政策风险的对策

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

2、行业监管政策风险的对策

发行人将积极收集经营范围内的各行业及监管政策信息，争取准确地掌握行业的动态，了解和判断监管政策的变化，同时根据国家政策变化制定应对策略，以降低行业监管政策对发行人经营和盈利造成的不利影响。

（三）与发行人有关风险的对策

1、与发行人经营及其模式相关的风险

发行人今后将在地方政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高整体运营实力。发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，引进先进管理经验和优秀管理人才，使企业的管理始终能与环境的变化相适应，加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证企业的健康发展。发行人作为湖州市南浔区重要的基础设施建设和土地整理开发投融资主体，在资产、资金注入及政府补贴等方面获得当地政府的支持力度较大。

2、行业政策和经营环境变动风险的对策

发行人一方面将与主管部门保持紧密联系，加强对行业政策和经营环境情况的研究，以积极适应环境变化。另一方面，发行人将大力加强基础设施建设运营的产业化探索，提高企业整体运营效率，增加企业自身积累，提高企业的可持续发展能力，尽力降低行业政策和经营环境变动风险的影响。

3、持续融资风险的对策

发行人多年来与国内多家商业银行建立了稳固的合作关系，资信水平良好，历年的到期贷款偿付率为 100%，无任何逾期贷款，这将保证发行人具有持续的债务融资能力。

4、募集资金投资项目风险的对策

发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

5、合规使用债券资金风险的对策

发行人具有严格的财务和资金管理制度，资金流管理贯穿于企业管理的各个环节中。同时发行人将严格按照国家发展和改革委员会关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行统一管理和统一调控，以确保募集资金使用及管理的安全性。

第十五条 投资者保护条款

一、债权代理协议

2016 年 10 月，发行人与开源证券股份有限公司签订了《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者再作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他方式取得本期债券，均视为其同意开源证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

（一）发行人的主要权利与义务

1、发行人有权根据本协议和募集说明书的约定，向债券持有人会议提出更换债权代理人的议案。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、发行人出现下列情形之一时应及时通知债权代理人：

3.1 拟变更募集说明书及其他发行文件的约定；

3.2 预计无法按期偿付本期债券的本金或利息；

3.3 减资、合并、分立、解散或者申请破产；

3.4 发生重大亏损或者遭遇超过净资产百分之十以上的重大损失；

3.5 拟进行可能影响本期债券还本付息的重大债务重组；

3.6 拟将本期债券项下的债务转移给新债务人；

3.7 未能履行募集说明书的约定；

3.8 拟签订对本期债券还本付息产生重大影响的重要合同；

3.9 拟变更、解聘债权代理人；

3.10 可能影响本期债券还本付息或转让交易的其他重大事项。

4、发行人对债权代理人履行债权代理职责应予充分、有效、及

时的配合支持。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

6、发行人应按照法律法规、国家发改委的相关规定以及本期债券《募集说明书》的约定，使用本期债券募集资金。如发行人拟变更募集资金用途，则按照本协议和本期债券《债券持有人会议规则》通知债券持有人，并召开债券持有人会议。

7、发行人应按本期债券《募集说明书》的约定履行其他相关义务。

（二）债权代理人的主要权利与义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

3、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

4、在接到发行人通知发生本协议所述事项后，债权代理人应及时通知债券持有人，并按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议并严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

5、债权代理人在得知违约事件发生后应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知债券持有人。

6、在违约事件发生时，债权代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；债权代理人应依照募集说明书的约定，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法代理债券持有人提起或参加有关发行人的破产诉讼、申报债权、出席债券持有人会议及其他与破产诉讼相关的活动。

（三） 债权代理人权限与职责

1、本期债券存续期间的权限与职责：

1.1 按照《债券持有人会议规则》的规定，召集和主持债券持有人会议；

1.2 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

1.3 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

1.4 按照相关法律、法规的规定督促发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

1.5 根据国家发改委的相关规定监督发行人使用本期债券募集资金；

1.6 督促发行人按照本期债券《募集说明书》的约定兑付本期债券本金及利息。

1.7 持续关注发行人的资信状况，在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，及时召集债券持有人会议。

1.8 在债券存续期内，代表全体债券持有人参与处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

1.9 经债券持有人会议决议，在其授权范围内参与发行人的破

产、和解、整顿的法律程序或重组、解散程序。

1.10 履行本协议、本期债券《募集说明书》等约定的债权代理人应当履行的其他义务及执行债券持有人会议授权的其他事务。

2、前述权限与职责仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

3、应为债券持有人的最大利益行事，不得就本期债券与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债券受托管理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

（四） 违约和救济

1、以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1.1 未能偿付本期债券到期应付本金或/和利息；

1.2 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

1.3 在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本金或利息偿付产生重大不利影响的情形。

2、 加速清偿及救济措施

2.1 加速清偿的宣布

如果本协议项下的（四） 违约和救济 1.1、1.3 约定的违约事件发生，债权代理人有权召集债券持有人召开债券持有人大会，如单独或合计持有未偿还债券本金余额 50%以上(不含 50%)的债券持有人同意本期债券加速到期，债权代理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

2.2 救济措施

在宣布加速清偿后但在债权代理人取得相关法院判决前，如果发行人采取了以下救济措施，单独或合计持有未偿还债券本金过半数的债券持有人可以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

2.2.1 向债权代理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：(i) 债权代理人的合理赔偿、费用和开支；(ii) 所有迟付的利息；(iii) 所有到期应付本金；(iv) 法律允许范围内的复利。

2.2.2 除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。

3、其他

如果发生违约事件，债权代理人可自行，或根据单独或合计持有未偿还债券本金余额过半数的债券持有人的提议，采取任何可行的法律方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行本协议或本期债券条款项下的义务。

二、资金监管协议

2016 年 10 月 14 日，发行人与湖州银行股份有限公司南浔支行签订了《资金账户监管协议》。本节仅列示了本期债券之《资金账户监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《资金账户监管协议》全文。

（一）发行人的权利与义务

1、发行人依据相关法律法规、《募集说明书》、《承销协议》和本协议的规定行使其作为本期债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

2、发行人有自主经营权，并有权按照国家发改委关于发行人发行本期债券的核准批复文件规定的用途使用募集资金。

3、发行人应按照本协议的规定，开立募集资金使用专户及使用募集资金。

4、发行人应按照本协议的规定，开立偿债资金专户，划转、提取和使用偿债资金，不得在偿债资金专户上设定任何权利限制。

5、当出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 个工作日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知监管银行：

5.1 发行人已变更募集资金用途，且变更募集资金用途事宜已经债券持有人会议决议通过，新的募集资金投向符合国家产业政策，变更募集资金用途事宜经省级发展改革部门同意，且已报国家发展和改革委员会备案；

5.2 发行人预计不能按规定按时、足额划转偿债资金。

6、发行人应配合监管银行以及当地发展改革委调看募集资金使用专户的使用情况和偿债资金专户的资金收支情况，向检查人员提供募集资金使用专户和偿债资金专户的明细日记账、原始凭证和银行对账单，并提供复印件。

（二）监管银行的权利与义务

1、监管银行依据相关法律法规、《募集说明书》和本协议的规定行使其作为本期债券监管人而享有的各项权利并承担义务。

2、监管银行应恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，确保募集资金使用专户和偿债资金专户中资金的独立和安全（但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外）以及持续、有效的使用，不得办理募集资金使用专户和偿债资金专户网上银行业务和电话银行业务，依法保护债券持有人的权益。

3、监管银行应依据本协议的约定，监管募集资金使用专户和偿

债资金专户，保证发行人按照《募集说明书》的要求使用募集资金，且按照本协议的规定划转、提取和使用偿债资金。若发行人发出任何未按本协议规定使用募集资金或划转、提取和使用偿债资金的指令时，监管银行应予以拒绝。

4、发行人按照《募集说明书》及本协议的规定，合理使用募集资金，和/或划转、提取和使用偿债资金时，在不违反银行的规章制度的情况下监管银行有义务及时配合发行人办理相关手续，不得无故拒绝或拖延。

5、监管银行有权随时调阅发行人募集资金使用专户和偿债资金专户中资金进出情况，并有权要求发行人提供上述账户的明细账册、原始凭证和银行对账单，并提供复印件。

6、监管银行应按照相关法律、法规的规定及本协议的约定，妥善保存本期债券募集资金使用专户和偿债资金专户的交易记录、会计账册等文件、资料。

7、监管银行依据本协议所承担的责任，不应被视为监管银行对发行人的行为提供保证和其他形式的担保。监管银行不承担本期债券的偿还责任，也不为本债券提供任何担保。

8、下列情况监管银行不承担责任：

8.1 监管银行已按本协议约定履行监管义务；

8.2 监管期限到期后募集资金使用专户和偿债资金专户发生的款项支取、划转、销户、变更账户；

8.3 监管期限内，募集资金使用专户和偿债资金专户被国家有权机关采取财产保全、执行等强制措施；

8.4 发行人未按本协议约定开立募集资金使用专户和偿债资金专户，或发行人未按合同约定将款项及时、足额存入偿债资金专户。

（三） 募集资金使用专户

1、发行人应在本期债券发行首日前 5 个工作日于监管银行开立唯一的募集资金使用专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。募集资金使用专户中的资金包括本期债券募集款项及其存入该专项账户期间产生的利息。

2、发行人应按照《募集说明书》的要求，使用募集资金使用专户中的资金，专款专用。发行人需要使用资金时，应提前 5 个工作日向监管银行发出书面划款、提取、使用的指令，经监管银行审核符合《募集说明书》要求的，经监管银行负责人在发行人提供的支付凭证上审批同意后，方可准予使用。

3、当发行人未按照本协议的要求，将资金按时、足额划入偿债资金专户时，监管银行有权将额度为当年应付利息/本息的资金直接从募集资金使用专户中划入偿债资金专户。若募集资金使用专户中的资金余额小于当年应付利息/本息，则监管银行有权将募集资金使用专户的所有资金直接划入偿债资金专户。

4、募集资金使用专户的预留银行印鉴由发行人预留，即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人私章，如果发行人发生人员变更，应提前十个工作日通知监管银行并在五个工作日内办理完毕预留印鉴变更手续。

5、募集资金使用专项账户自设立时成立，自账户资金支出完毕并履行相关账户注销手续后终结。

（四） 偿债资金专户

1、发行人应在本期债券发行首日前 5 个工作日在监管银行开立唯一的偿债资金专户，专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户中的资金包括用于偿还当年应

付的本息的资金。

2、偿债资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放，并且仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。

3、发行人应在本期债券的付息日或兑付日前 7 个工作日（T-7 日）之前，按照《募集说明书》中确定的利息/本息金额向偿债资金专户中划入偿债资金。

4、发行人应在本期债券付息日或兑付日前 5 个工作日（T-5 日）向监管银行发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令，监管银行应根据发行人的划款指令，经监管银行审核符合《募集说明书》要求的，经监管银行负责人在发行人提供的支付凭证上审批同意后，在本期债券付息日或兑付日前 3 个工作日（T-3 日）将当期应付的利息/本息划转至本期债券登记托管机构指定的账户。监管银行在完成划款工作后 2 个工作日内，应将有关结算凭证复印件传真给发行人。

5、在本期债券付息日或兑付日前 7 个工作日（T-7 日），监管银行应检查偿债资金专户内的资金，并于当日将偿债资金专户内的资金情况书面通知发行人。同时，监管银行应根据偿债资金专户资金的情况作出如下处理：

5.1 在 T-7 日，偿债资金专户余额大于或等于当年应付利息/本息数额，协议双方执行正常利息/本息的划转工作；

5.2 在 T-7 日，偿债资金专户余额小于当年应付利息/本息数额，监管银行应在当日通知发行人在 T-5 日前将当年应付利息/本息金额划入偿债资金专户。

5.3 在 T-5 日，发行人未按监管银行通知的要求，将当年应付利息/本息金额划入偿债资金专户，监管银行有权将额度为当年应付利息/本息的资金直接从募集资金使用专户中划入偿债资金专户。若募

集资金使用专户中的资金余额小于当年应付利息/本息，则监管银行有权将募集资金使用专户的所有资金直接划入偿债资金专户。监管银行完成上述划转后，应书面通知发行人。

5.4 当确定发行人不能按期偿付本期债券本息时，监管银行严格控制募集资金使用专户及偿债资金专户中所有资金的支出，不允许发行人自行支配募集资金使用专户及偿债资金专户的资金。

6、偿债资金专户的预留银行印鉴由发行人预留，即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人私章，如果发行人发生人员变更，应提前十个工作日通知监管银行并在五个工作日内办理完毕预留印鉴变更手续。

7、偿债资金专户自设立时成立，自本期债券所有还本付息义务履行完毕并完成相关账户注销手续后终结。

三、债券持有人会议规则

2016 年 10 月，发行人与开源证券股份有限公司签订了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）总则

1、为保证债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》以及其它相关法律、法规、规范性文件的规定，制定债券持有人会议规则。

2、本规则项下本期债券系发行人依据中华人民共和国国家发展和改革委员会核准发行的公司债券，本期债权代理人为开源证券股份有限公司，债券持有人为根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

3、债券持有人会议系由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

4、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等的效力和约束力。

（二） 债券持有人会议的权限范围

1、债券持有人会议是代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设机构，依据本规则第一条所列法律、条例、通知、《债权代理协议》及《募集说明书》等，债券持有人会议的权限范围如下：

1.1 对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

1.2 对发行人变更《募集说明书》及其他发行文件的约定作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

1.3 当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

1.4 当发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议；

1.5 当发行人出现其他未能履行《募集说明书》之约定且未能采取有效补偿方式的情形时，对债券持有人依法行使其享有权利的方案作出决议；

1.6 对发行人拟将本期债券项下的债务转让给新债务人作出决议；

1.7 对更换（代理人自动提出辞职的除外）或解聘债权代理人作出决议；

1.8 对更换或解聘偿债资金专户监管人作出决议；

1.9 法律、行政法规和规章规定的其他权限。

2、 下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：

2.1 本期债券的债权代理人提议；

2.2 发行人董事会提议；

2.3 持有或合并持有本期债券 10%以上（含 10%）未偿还债券面值的债券持有人书面提议；

2.4 法律、法规规定的其他机构或人士提议。

上述机构或人士在提议召开债券持有人会议时，应有明确的可供会议审议表决的提案。

（三） 债券持有人会议的召集

1、 债券持有人会议由债权代理人负责召集。

2、 债权代理人应在发出或收到提议之日起 30 日内召集债券持有人会议，并应于会议召开前 15 日以公告形式向债券持有人会议的债权登记日登记在册的全体债券持有人及有关出席人员发出会议通知。会议通知至少应注明会议召开的时间、地点、议程、出席人员、召开方式、表决事项等内容。

若债权代理人在规定时间内不负责召集或不发出召开会议通知，单独或合并持有本期债券 10%以上（含 10%）未偿还债券面值的债券持有人，可要求召集或自行召集、召开债券持有人会议。

3、 债券持有人会议的债权登记日由债券持有人会议召集人确

定，债权登记日登记在册的债券持有人有权出席债券持有人会议。

（四） 债券持有人会议的出席人员

1、 除法律、法规另有规定外，在债券持有人会议的债权登记日登记在册的本期债券的持有人均有权出席或委托代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

2、 下列机构或人员可以参加债券持有人会议，也可以在会议上提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

2.1 债券发行人；

2.2 债权代理人；

2.3 其他重要关联方。

3、 债权代理人应当聘请律师出席债券持有人会议，对会议的召集、召开、表决程序等事项出具见证意见。

（五） 出席债券持有人会议的有效人数

债券持有人会议须有持有或合并持有本期债券 50%以上（不含 50%）的未偿还总面值的债券持有人（或受托代表）参加方可召开。

（六） 债券持有人会议的会议形式

1、 债券持有人会议的召开方式包括现场开会和通讯方式开会。

2、 现场开会由债券持有人本人出席或签署授权委托书委派其代理人出席。

3、 通讯方式开会指以传真、邮寄等书面通讯方式进行表决。

4、 会议的召开方式由债权代理人确定。

（七） 债券持有人会议的议事程序

1、 现场开会：

1.1 债券持有人会议由债权代理人主持。如果债权代理人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人中持有本期债券面值总额最多的

人担任该次债券持有人会议的主持人。

1.2 债权代理人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所、持有或者代表有表决权的债券面额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

1.3 在现场开会的方式下，首先由债权代理人按照规定程序宣布会议议事程序及注意事项，确定和公布监票人，然后由会议主持人宣读提案，经讨论后进行表决，表决后形成债券持有人会议决议。

2、 通讯方式开会：

2.1 在通讯开会的情况下，债权代理人应当制作会议通知和表决票。会议通知至少应注明会议召开的时间、地点、议程、出席人员、召开方式、表决截止日期等事项。表决票应当逐项列明表决事项、要求填列债券持有人所持有表决权的债券面值总额以及表决票的填写要求说明。

2.2 由债权代理人在会议召开前 15 日发出会议通知，并随会议通知送达表决票。债券持有人通过传真或邮寄方式送出会议通知回执视为出席债券持有人会议。

2.3 债券持有人应当将填写符合规定的表决票、会议通知回执和有效的身份证件通过传真或邮寄的方式送达债权代理人。债权代理人应当核对债券持有人身份是否和债券登记机构提供的债券持有人名册的记录相符合。

（八） 债券持有人会议的表决与决议

1、 债券持有人会议进行表决时，以 100 元债券面额为一表决权。

2、 债券持有人会议采取记名书面方式进行投票表决。

3、 债券持有人会议的决议：

3.1 下列事项须经债券持有人会议决议须经持有或合并持有本期

债券 50%以上（不含 50%）未偿还债券面值的债券持有人同意方为有效。

3.1.1、发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况；

3.1.2、发行人拟减资、合并、分立、解散或者申请破产；

3.1.3、发行人出现其他未能履行募集说明书之约定且未能采取有效补偿方式的情形；

3.1.4、拟变更、解聘债权代理人；

3.1.5、拟变更、解聘偿债资金专户监管人；

3.1.6、法律、法规及发行文件规定的其他情形。

3.2 下列事项须经债券持有人会议决议须经持有或合并持有本期债券 2/3 以上（不含 2/3）未偿还债券面值的债券持有人同意方为有效：

3.2.1、发行人拟变更本期债券募集说明书及其它发行文件的约定；

3.2.2、发行人拟将本期债券项下的债务转让给新债务人；

3.2.3、持有或合并持有本期债券 2/3 以上（不含 2/3）未偿还债券面值的债券持有人认为需要经持有或合并持有本期债券 2/3 以上（不含 2/3）未偿还债券面值的债券持有人同意的事项。

4、债券持有人会议的各项提案或同一提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（九）会议决议的生效与通知

1、债券持有人会议决议自表决通过之日起生效，但其中须有权机构批准的，自批准之日或相关批准另行确定的日期起生效。生效的决议除法律、法规另有规定或债券持有人会议另有约定外，对全体债

券持有人具有同等效力，无论债券持有人是否参加会议，或者是否同意该决议。

2、债券持有人会议作出决议后，债权代理人应当自决议通过后 5 个工作日内在《中国证券报》以公告的形式通知债券持有人，并在债券持有人会议授权范围内执行会议决议或监督会议决议的执行。

第十六条 信用评级

一、信用级别

中证鹏元资信评估股份有限公司(原名:鹏元资信评估有限公司)于2019年1月11日综合评定,发行人主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA。

二、评级观点

鹏元资信对浙江湖州南浔经济建设开发有限公司本次拟发行公司债券的评级结果为AA,该级别反映了本期债券安全性很高,违约风险很低。

三、优势

1、外部环境较好,为公司发展提供了良好基础。近年来,浙江南浔经济开发区地方经济持续增长,2015-2017年分别实现地区生产总值91.30亿元、97.60亿元、106.50亿元,可比增速分别为8.0%、6.9%、9.2%,区域经济和财政保持较快增长,为公司发展提供了良好的基础。

2、公司业务在区域内具有垄断性且业务持续性较好。公司主要从事浙江南浔经济开发区内基础设施投资建设业务,主要业务在区域内具有垄断性。截至2017年公司主要在建项目计划总投资47.56亿元,其中有32.28亿元的建设项目与湖州市南浔新城投资发展公司签订有代建协议,公司在建项目规模较大,业务可持续性较好。

3、公司获得的外部支持力度较大。股东在资产注入等方面给予了公司一定支持,近三年注入土地及货币资产合计6.24亿元,且公司近三年分别获得了当地政府1.14亿元、1.21亿元、1.36亿元的补贴收入,公司获得外部支持力度较大。

4、第三方保证担保有利于保障本期债券的安全性。湖州市南浔

区国有资产投资控股有限责任公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，经鹏元评定湖州市南浔区国有资产投资控股有限责任公司2018年主体长期信用等级为AA，其为本期债券提供的保证担保有利于保障本期债券的安全性。

四、关注

1、公司整体资产流动性较弱。公司2017年末应收账款和其他应收款合计占期末总资产的24.63%，存货占期末总资产的66.26%。公司应收账款主要系应收工程款，其他应收款主要系往来款，相关款项回收期不确定，存货系项目建设形成的投资及土地资产，公司整体资产流动性较弱。

2、公司面临较大的资金压力。截至2017年底，公司主要在建项目尚需投入资金23.45亿元，尚需投入资金规模较大，加之公司2018年、2019年到期有息债务规模较大，且目前融资政策偏紧，公司面临较大的资金压力。

3、公司存在一定代偿风险。截至2017年底，公司对外担保余额为18.88亿元，为2017年末所有者权益的40.49%，对外担保规模较大，需关注公司面临的代偿风险。

五、跟踪评级安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

第十七条 法律意见

发行人聘请浙江银湖律师事务所担任本期债券发行律师。根据《浙江银湖律师事务所关于浙江湖州南浔经济建设开发有限公司申请发行 2019 年公司债券的法律意见书》，浙江银湖律师事务所对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

1、发行人已取得必要的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

2、发行人系依法设立并合法有效存续的有限责任公司，具有独立的企业法人资格，具备发行本期债券的主体资格。

3、发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》及《有关问题的通知》等法律、法规及规范性文件规定的关于发行企业债券的实质条件。

4、发行人的股东依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人股东的出资行为已履行了验资程序，不存在法律障碍。

5、发行人业务独立于股东及其他关联方，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力。

6、发行人业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

7、发行人与关联方之间不存在可能影响本期债券发行的重大关联交易，发行人承诺采取有效措施避免与关联方同业竞争。

8、发行人对主要财产不存在权利纠纷。

9、本期债券发行募集资金投资项目已经取得有关主管部门的批准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件和国家产业政策

的规定。

10、发行人不存在对本期债券的发行构成实质性不利影响的重大违法、违规行为。

11、本期债券《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书内容适当，不存在因引用本法律意见书内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

12、与本期债券发行有关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《账户及资金监管协议》、《承销协议》等法律文件内容合法有效、权利义务清晰、责任明确，协议相关各方均已加盖公章并有法人代表或其授权人签章。

13、为本期债券发行提供服务的中介机构均依法设立并合法有效存续，具备从事企业债券相关业务的资格。

综上所述，本所律师认为，发行人具备了《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》及《有关问题的通知》等法律、法规及规范性文件规定的公开发行本期债券的主体资格；与本次发行有关的法律事项、法律文件符合中国现行法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定；发行人本期债券发行已履行了现阶段必要的内部批准和授权程序。发行人符合企业债券的发行条件，其行为不存在对发行人本期债券发行构成重大法律障碍和重大法律风险的违法违规；本次发行《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当；本期债券发行已经取得国家发改委的核准。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二、税务说明

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收由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

（一）2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券募集说明书

（二）2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券募集说明书摘要

（三）国家发展和改革委员会对本期债券的批复

（四）经审计的发行人 2015 年至 2017 年财务报告

（五）2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券信用评级报告

（六）2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券法律意见书

（七）2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券债券持有人会议规则

（八）2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券债权代理协议

（九）2016 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券账户及资金监管协议

（十）2017 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券担保函

二、查询地址

投资人可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）浙江湖州南浔经济建设开发有限公司

住 所：湖州市南浔镇适园路 18 号

法定代表人：屠徐峰

联系人：屠徐峰

联系地址：湖州市南浔镇适园路 18 号

联系电话：0572-3011206

传 真：0572-3912049

邮政编码：313009

（二）开源证券股份有限公司

住 所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：王振兴

联系地址：北京市丰台区榴乡路 88 号石榴中心 1 号楼 5 层

联系电话：15811385182

传 真：010-57643638

邮政编码：100068

传真：010-83991443

邮政编码：100031

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会网站

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司

<http://www.chinabond.com.cn>

附表一：2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券发行网点表

地点	序号	承销团成员	地位	地址	联系人	电话
北京市	1	开源证券股份有限公司▲	主承销商	北京市丰台区榴乡路 88 号石榴中心一号写字楼 5 层	王振兴	15811385182
上海市	2	兴业证券股份有限公司	分销商	上海浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼	高洋洋	13818962902
北京市	3	国融证券股份有限公司	分销商	北京市西城区宣武门东大街 129 号金隅大厦 11 层	鲍捷	010-83991443

附表二：发行人 2015 年至 2017 年合并资产负债表

单位：人民币元

资产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	696,860,459.92	729,252,389.54	446,471,174.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	501,302,903.39	553,381,783.16	495,858,646.15
预付款项	314,710.42	227,288,713.42	85,093,124.23
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,661,215,650.78	1,114,001,065.96	837,256,716.05
存货	5,816,892,273.55	4,882,243,326.62	4,890,574,878.67
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	475,263.50		20,000,000.00
流动资产合计	8,677,061,261.56	7,506,167,278.70	6,775,254,539.21
非流动资产：			
可供出售金融资产	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	96,309,807.19	8,201,737.79	8,834,691.11
在建工程	336,222.22		279,546.29
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	356,579.93	516,661.23	36,498.17
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	3,162,286.27	984,284.98	548,962.10
其他非流动资产			
非流动资产合计	102,164,895.61	11,702,684.00	11,699,697.67
资产总计	8,779,226,157.17	7,517,869,962.70	6,786,954,236.88
负债及所有者权益	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债：			

短期借款	300,000,000.00	669,140,000.00	294,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	234,450,000.00		
应付账款	54,609,235.33	47,635,065.14	204,525,810.94
预收款项	117,799.00	1,060,115.00	836,701.00
应付职工薪酬	2,756,714.16	994,782.41	978,577.42
应交税费	173,044,284.36	130,674,444.71	101,471,492.18
应付利息	9,128,219.18	9,128,219.18	
应付股利	180,000.00	101,512.20	101,512.20
其他应付款	1,841,471,501.34	967,153,539.84	686,419,000.18
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	462,800,000.00	584,025,000.00	530,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	3,078,557,753.37	2,409,912,678.48	1,818,333,093.92
非流动负债：			
长期借款	840,000,000.00	890,300,000.00	1,028,174,166.00
应付债券	197,695,890.41	197,695,890.41	100,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		30,000,000.00	
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,037,695,890.41	1,117,995,890.41	1,128,174,166.00
负债合计	4,116,253,643.78	3,527,908,568.89	2,946,507,259.92
所有者权益：			
实收资本	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	2,934,592,154.35	2,456,189,850.47	2,442,962,930.35
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	85,774,615.95	67,828,574.33	55,694,219.10
未分配利润	1,132,403,686.70	955,627,915.97	832,952,734.75
归属于母公司所有者权益合计	4,652,770,457.00	3,979,646,340.77	3,831,609,884.20
少数股东权益	10,202,056.39	10,315,053.04	8,837,092.76
所有者权益合计	4,662,972,513.39	3,989,961,393.81	3,840,446,976.96

负债及所有者权益合计	8,779,226,157.17	7,517,869,962.70	6,786,954,236.88
------------	------------------	------------------	------------------

附表三：发行人 2015 年至 2017 年合并利润表

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	1,120,047,529.36	586,742,957.60	558,079,497.64
减：营业成本	1,002,474,107.83	526,914,048.26	495,663,207.79
税金及附加	2,488,950.66	13,005,101.09	30,339,860.56
销售费用			
管理费用	17,889,854.20	14,466,291.33	9,974,258.20
财务费用	4,271,900.65	4,677,361.62	-3,336,834.27
资产减值损失	11,130,958.04	6,070,828.71	-1,903,951.93
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	100,000.00	988,712.32	76,438.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,624,759.55		
其他收益	135,712,484.53		
二、营业利润(损失以“-”号填列)	213,979,482.96	22,598,038.91	27,419,395.65
加：营业外收入	10,774.69	120,722,149.43	113,889,421.50
减：营业外支出	41,299.31	36,199.30	3,530.00
三、利润总额(损失以“-”号填列)	213,948,958.34	143,283,989.04	141,305,287.15
减：所得税费用	19,160,142.64	6,896,492.31	7,040,113.05
四、净利润(损失以“-”号填列)	194,788,815.70	136,387,496.73	134,265,174.10
归属于母公司所有者的净利润	194,721,812.35	134,809,536.45	132,301,252.79
少数股东损益	67,003.35	1,577,960.28	1,963,921.31
五、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			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			

1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额	194,788,815.70	136,387,496.73	134,265,174.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	194,721,812.35	1,577,960.28	1,963,921.31
归属于少数股东的综合收益总额	67,003.35	134,809,536.45	132,301,252.79
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

附表四：发行人 2015 年至 2017 年合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 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	1,192,022,498.70	534,301,537.80	372,397,507.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5,401,552,128.27	2,917,098,957.39	4,239,226,905.42
经营活动现金流入小计	6,593,574,626.97	3,451,400,495.19	4,611,624,413.12
购买商品、接受劳务支付的现金	825,955,085.52	814,501,004.27	608,486,663.21
支付给职工以及为职工支付的现金	8,167,691.05	9,604,511.56	7,859,702.56
支付的各项税费	1,929,937.96	2,656,124.46	1,275,416.54
支付其他与经营活动有关的现金	4,922,489,143.27	3,533,854,360.14	4,004,653,156.30
经营活动现金流出小计	5,758,541,857.80	4,360,616,000.43	4,622,274,938.61
经营活动产生的现金流量净额	835,032,769.17	-909,215,505.24	-10,650,525.49
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		220,000,000.00	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金	100,000.00	988,712.32	76,438.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,500.00	600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	100,000.00	220,992,212.32	50,077,038.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	81,374,083.03	649,301.81	721,005.00
投资支付的现金		200,000,000.00	20,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	81,374,083.03	200,649,301.81	20,721,005.00
投资活动产生的现金流量净额	-81,274,083.03	20,342,910.51	29,356,033.36
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	1,195,000,000.00	1,179,270,034.00	914,194,966.00
发行债券收到的现金		200,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	230,000,000.00	950,000,000.00	115,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,425,000,000.00	2,329,270,034.00	1,029,194,966.00
偿还债务支付的现金	1,904,140,000.00	987,979,200.00	663,120,800.00

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,010,615.76	143,654,989.38	92,368,495.42
其中：子公司支付给少数股东的现金股利			
支付其他与筹资活动有关的现金	250,000,000.00	235,982,034.46	245,000,000.00
筹资活动现金流出小计	2,176,150,615.76	1,367,616,223.84	1,000,489,295.42
筹资活动产生的现金流量净额	-751,150,615.76	961,653,810.16	28,705,670.58
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额	2,608,070.38	72,781,215.43	47,411,178.45
加：期初现金及现金等价物余额	274,252,389.54	201,471,174.11	154,059,995.66
六、期末现金及现金等价物余额	276,860,459.92	274,252,389.54	201,471,174.11

附表五：担保人 2017 年度经审计的资产负债表

单位：人民币元

资产	2017/12/31	2016/12/31
流动资产：		
货币资金	7,495,074,382.98	7,529,116,681.36
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	250,000.00	330,000.00
应收账款	2,486,315,456.01	2,247,829,868.15
预付款项	299,878,851.26	55,380,894.67
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	3,364,128,156.16	2,131,079,974.58
买入返售金融资产		
存货	21,903,797,452.16	15,591,044,296.23
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	56,349,605.15	306,666.68
流动资产合计	35,605,793,903.72	27,555,088,381.67
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	61,600,000.00	72,651,400.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	68,748,117.20	124,208,403.46
投资性房地产	812,398,351.00	618,964,149.81
固定资产	1,311,362,201.70	575,950,445.99
在建工程	2,163,593,518.45	936,207,317.56
工程物资	343,650.32	3,816,928.00
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	130,046,407.44	135,382,602.08
开发支出		
商誉	22,357,965.37	
长期待摊费用	22,957,486.69	8,361,157.65
递延所得税资产		

2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券募集说明书

其他非流动资产	133,319,318.30	181,652,827.91
非流动资产合计	4,726,727,016.47	2,657,195,232.46
资产总计	40,332,520,920.19	30,212,283,614.13

负债和所有者权益	2017/12/31	2016/12/31
流动负债：		
短期借款	2,136,400,000.00	1,078,930,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	5,011,722.00	
应付账款	451,861,516.87	1,144,186,315.37
预收款项	90,702,278.19	36,757,799.27
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,897,756.67	6,298,549.63
应交税费	224,264,460.54	179,020,072.29
应付利息	139,005,381.39	133,368,249.19
应付股利		
其他应付款	979,856,048.61	822,780,331.79
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	2,625,078,964.88	2,446,897,719.15
其他流动负债	1,045,334,000.00	740,000,000.00
流动负债合计	7,699,412,129.15	6,588,239,036.69
非流动负债：		
长期借款	12,721,960,000.00	9,455,562,377.16
应付债券	4,580,293,747.08	3,299,289,568.88
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	519,177,826.86	123,352,669.93
长期应付职工薪酬		
专项应付款	243,123,667.42	238,244,810.20
预计负债		
递延收益	81,801,684.48	94,744,300.00
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,132,574,000.00	
非流动负债合计	19,278,930,925.84	13,211,193,726.17

2019 年浙江湖州南浔经济建设开发有限公司公司债券募集说明书

负债合计	26,978,343,054.99	19,799,432,762.86
所有者权益：		
实收资本	220,000,000.00	220,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,190,473,678.97	8,454,478,930.68
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	7,739,671.45	7,739,671.45
一般风险准备		
未分配利润	1,370,984,261.23	1,221,794,738.25
归属于母公司所有者权益合计	12,789,197,611.65	9,904,013,340.38
少数股东权益	564,980,253.55	508,837,510.89
所有者权益合计	13,354,177,865.20	10,412,850,851.27
负债和所有者权益总计	40,332,520,920.19	30,212,283,614.13

附表六：担保人 2017 年度经审计的利润表

单位：人民币元

项 目	2017 年度
一、营业总收入	1,711,569,445.35
其中：营业收入	1,711,569,445.35
利息收入	
已赚保费	
手续费及佣金收入	
二、营业总成本	1,954,788,417.54
其中：营业成本	1,437,784,338.38
利息支出	
手续费及佣金支出	
退保金	
赔付支出净额	
提取保险合同准备金净额	
保单红利支出	
分保费用	
税金及附加	14,762,925.71
销售费用	47,399,791.02
管理费用	108,545,517.69
财务费用	347,209,996.01
资产减值损失	-914,151.27
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
投资收益（损失以“-”号填列）	-404,985.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
汇兑收益（损失以“-”号填列）	
资产处置收益	-821,428.65
其他收益	424,015,149.52
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	179,569,763.11
加：营业外收入	2,990,968.07
其中：非流动资产处置利得	
减：营业外支出	12,890,422.07
其中：非流动资产处置损失	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	169,670,309.11
减：所得税费用	12,785,494.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	156,884,814.76
（一）按经营持续性分类	156,884,814.76
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	156,884,814.76
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	

(二) 按所有权归属分类	156,884,814.76
1.少数股东损益	6,539,181.17
2.归属于母公司股东的净利润	150,345,633.59
六、其他综合收益的税后净额	
归属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	
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	
4.现金流量套期损益的有效部分	
5.外币财务报表折算差额	
6.其他	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	
七、综合收益总额	156,884,814.76
归属母公司所有者的综合收益总额	150,345,633.59
归属于少数股东的综合收益总额	6,539,181.17
八、每股收益	
(一) 基本每股收益	
(二) 稀释每股收益	

附表七：担保人 2017 年度经审计的现金流量表

单位：人民币元

项 目	2017 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	1,701,536,092.74
客户存款和同业存放款项净增加额	
向中央银行借款净增加额	
向其他金融机构拆入资金净增加额	
收到原保险合同保费取得的现金	
收到再保险业务现金净额	
保户储金及投资款净增加额	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	
收取利息、手续费及佣金的现金	
拆入资金净增加额	
回购业务资金净增加额	
收到的税费返还	2,851,577.09
收到其他与经营活动有关的现金	3,963,736,759.30
经营活动现金流入小计	5,668,124,429.13
购买商品、接受劳务支付的现金	6,502,966,104.03
客户贷款及垫款净增加额	
存放中央银行和同业款项净增加额	
支付原保险合同赔付款项的现金	
支付利息、手续费及佣金的现金	
支付保单红利的现金	
支付给职工以及为职工支付的现金	52,260,779.15
支付的各项税费	26,701,310.59
支付其他与经营活动有关的现金	4,168,304,033.62
经营活动现金流出小计	10,750,232,227.39
经营活动产生的现金流量净额	-5,082,107,798.26
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	126,497,465.75
取得投资收益收到的现金	3,654,325.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
收到其他与投资活动有关的现金	453,100,000.00
投资活动现金流入小计	583,251,790.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,424,913,517.08
投资支付的现金	204,561,674.05
质押贷款净增加额	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	172,459,610.46

支付其他与投资活动有关的现金	453,100,000.00
投资活动现金流出小计	3,255,034,801.59
投资活动产生的现金流量净额	-2,671,783,010.82
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	337,597,234.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	
取得借款收到的现金	10,176,220,000.00
发行债券收到的现金	2,420,260,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,455,317,582.92
筹资活动现金流入小计	15,389,394,816.92
偿还债务支付的现金	5,949,188,498.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	471,914,188.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	
支付其他与筹资活动有关的现金	850,652,328.92
筹资活动现金流出小计	7,271,755,016.29
筹资活动产生的现金流量净额	8,117,639,800.63
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	363,748,991.55
加：期初现金及现金等价物余额	5,376,616,681.36
六、期末现金及现金等价物余额	5,740,365,672.91