

2020年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司

公司债券募集说明书

发行人

嘉兴市闻川城市投资建设有限公司

主承销商



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

2020年 8 月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券募集说明书及其他发行材料的真实性、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，已履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集

说明书对本期债券各项权利义务的约定。凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《资金账户监管协议》等协议的安排。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券（简称“20 闻川城投债”）。

（二）发行总额：人民币 5 亿元。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款，从第 3 个计息年度开始偿还本金，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，本期债券的最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，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，在本期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）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第 3 个计息年度开始偿还本金，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。本期债券存续期前 2 年每年应付利息单独支付，后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

（七）发行方式及对象：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。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所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）。

（八）债券担保：本期债券由嘉兴市现代服务业发展投资集团有

限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

（十）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（十一）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。

目 录

声明及提示	I
目 录	V
释 义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	31
第十条 发行人财务情况	50
第十一条 已发行尚未兑付的债券	88
第十二条 筹集资金用途	89
第十三条 偿债保障措施	105
第十四条 投资者保护条款	119
第十五条 风险揭示	128
第十六条 信用评级	134
第十七条 法律意见	138
第十八条 其他应说明事项	140

第十九条 备查文件	141
-----------------	-----

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司/闻川城投：指嘉兴市闻川城市投资建设有限公司。

嘉秀发展：指嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司。

担保人/嘉服集团：指嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司。

嘉兴市国资委：指嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。

秀洲区国资局：指嘉兴市秀洲区国有资产监督管理局。

秀洲区政府/区政府：指嘉兴市秀洲区人民政府。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币 5 亿元的“2020 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券”。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2020 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券募集说明书》。

《公司章程》：指《嘉兴市闻川城市投资建设有限公司章程》。

《法律意见书》：指上海政锦律师事务所出具的《关于 2020 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券之法律意见书》。

《信用评级报告》：指联合资信评估有限公司出具的《2020 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券信用评级报告》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

上交所：指上海证券交易所

主承销商/簿记管理人/债权代理人/安信证券：指安信证券股份有限公司

限公司。

监管银行：指浙江禾城农村商业银行股份有限公司王江泾支行。

信用评级机构/联合资信：指联合资信评估有限公司。

审计机构：指中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人律师：指上海政锦律师事务所。

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。

《承销团协议》：指主承销商与分销商为承销本期债券签订的《嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券承销团协议》。

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

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

债券持有人：指持有本期债券的投资者。

《债券持有人会议规则》：指《2019 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《债权代理协议》：指《2019 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券债权代理协议》。

《资金账户监管协议》：指《2019 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券资金账户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

莲泗荡新农村：指嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司。

村镇建设：指嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限责任公司。

南方纺织：指嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司。

三益农业：指嘉兴市三益农业开发有限公司。

四大家鱼：指浙江嘉兴长江四大家鱼原种场有限公司。

闻名市政：指嘉兴市闻名市政管理有限公司。

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

工作日：指中国境内商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日或休息日）。

元、万元、亿元：如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

除特别说明外，本募集说明书所有数值保留 2 位小数，若出现总计数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因所致。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕81号文件批准公开发行。

本期债券业经浙江省发展和改革委员会浙发改财金〔2019〕421号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券的发行申请业经发行人董事会 2019 年 5 月 6 日审议通过，并经发行人出资人 2019 年 5 月 10 日批复同意。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：嘉兴市闻川城市投资建设有限公司

住所：嘉兴市秀洲区王江泾镇荷花村

法定代表人：龚建佐

联系人：陆建芳

联系地址：嘉兴市秀洲区王江泾镇荷花村三组

联系电话：0573-83726792

传真：0573-83726945

邮政编码：314016

二、承销团

（一）主承销商：安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35、28 层 A02 单元

法定代表人：黄炎勋

联系人：董德喜、王威、章越瑶、高一飞

联系地址：北京市西城区阜成门北大街 2 号楼国投金融大厦 9 层

电话：010-83321148

传真：010-83321155

邮编：100034

（二）分销商：财达证券股份有限公司

住所：石家庄自强路 35 号

法定代表人：翟建强

联系人：邢亚琪

联系地址：北京市丰台区金泽西路 8 号院晋商联合大厦 15 层

电话：13716946985

传真：010-56533119

邮编：100071

三、证券登记机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-38874185

邮编：200120

四、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

执行事务合伙人：姚庚春

联系人：韩洁

联系地址：河北省石家庄市广安大街 77 号安侨商务 413 室

电话：0311-89290992

传真：0311-85929189

邮编：050011

五、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：张建飞

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 PICC 大厦 17 层

电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

六、发行人律师：上海政锦律师事务所

住所：上海市闵行区七莘路 1839 号财富 108 广场北楼 1607 室

负责人：崔锦秋

联系人：崔锦秋

联系地址：上海市闵行区七莘路财富 108 广场北楼 1607 室

电话：021-60705286

传真：021-60705286-808

邮编：201101

七、担保人：嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司

住所：浙江省嘉兴市新马路 1 号

负责人：姜铭恩

联系人：何春兴

联系地址：嘉兴市友谊街 310 号国际丝贸中心 26 楼

电话：0573-82084853

传真：0573-82084567

邮编：314033

八、债权代理人：安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35、28 层 A02 单元

法定代表人：黄炎勋

联系人：董德喜、王威、章越瑶、高一飞

联系地址：北京市西城区阜成门北大街 2 号楼国投金融大厦 9 层

电话：010-83321148

传真：010-83321155

邮编：100034

九、监管银行：浙江禾城农村商业银行股份有限公司王江泾支行

住所：嘉兴市秀洲区王江泾镇北虹路北侧

负责人：张爱忠

联系人：蒋欣

联系地址：嘉兴市秀洲区王江泾镇北虹路北侧

电话：0573-83745702

传真：0573-83746757

邮编：314031

十、资产评估机构：浙江和诚房地产估价有限公司

住所：浙江省嘉兴市南湖区中环南路富润路东三至六层 507 室

法定代表人：高志霖

联系人：范建勇、王怀骏

联系地址：嘉兴市中环南路 202 号华东石油大厦 5 楼

电话：0573-82058358、82058330

传真：0573-82058601

邮编：314000

第三条 发行概要

一、**发行人：**嘉兴市闻川城市投资建设有限公司。

二、**债券名称：**2020 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券（简称“20 闻川城投债”）。

三、**发行总额：**人民币 5 亿元。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款，从第 3 个计息年度开始偿还本金，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，本期债券的最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，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，在本期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、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第 3 个计息年度开始偿还本金，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。本期债券存续期前 2 年每年应付利息单独支付，后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

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

八、发行方式及对象：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。

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

九、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者通过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登记托管；通过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。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 8 月 13 日。

十一、发行期限：本期债券发行期限为 2 个工作日，自 2020 年 8 月 14 日起至 2020 年 8 月 17 日止。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 8 月 14 日。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 8 月 14 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限自 2020 年 8 月 14 日至 2027 年 8 月 13 日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 8 月 14 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 2023 年至 2027 年每年的 8 月 14 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办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：本期债券主承销商为安信证券股份有限公司，分销商为财达证券股份有限公司。

二十、债券担保：本期债券由嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

二十二、监管银行：浙江禾城农村商业银行股份有限公司王江泾支行。

二十三、债权代理人：安信证券股份有限公司

二十四、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十五、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、本期债券为实名制记账式债券，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簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行部分由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成员设置的发行网点索取。具体认购办法如下：

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发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。具体认购办法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券承销团成员联系，凭加盖其公章的营业执照

（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

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

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

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

一、接受并认可本募集说明书对有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让继承无异议；

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

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

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让

承继进行充分的信息披露。

五、同意《债券持有人会议规则》；接受《债权代理协议》、《资金账户监管协议》对本期债券各项权利义务之安排。

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，本期债券存续期前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券付息日为2021年至2027年每年的8月14日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理，已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按本期债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。本期债券兑付日为2023年至2027年每年的8月14日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管机构办理，已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：嘉兴市闻川城市投资建设有限公司

住所：嘉兴市秀洲区王江泾镇荷花村

成立日期：2013 年 7 月 31 日

法定代表人：龚建佐

注册资本：人民币 12,000.00 万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913304110753116124

经营范围：从事基础设施开发、建设；土地整理；旅游开发；实业投资；投资管理；市场经营管理；自有房屋的租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是嘉兴市重要的国有资本运营管理和城市基础设施投资建设主体。发行人承担着嘉兴市秀洲区土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的重要任务，在嘉兴市秀洲区社会 and 经济发展过程中起着重要作用。

根据审计机构中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2020）第 101009 号《审计报告》，截至 2019 年末，发行人资产总额为 888,568.24 万元，负债总额为 465,382.05 万元，所有者权益为 423,186.18 万元。2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 43,786.81 万元、56,315.23 万元和 106,547.70 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 14,839.59 万元、12,404.38 万元和 8,447.78 万元，三年平均净利润为 11,897.25 万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立情况

公司于2013年7月31日由嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司出资设立，注册资本为12,000.00万元，全部以货币方式出资。

该出资事项业经浙江昌信会计师事务所有限公司出具浙昌会所验字[2013]242号《验资报告》审验确认。

（二）发行人历次股权变化情况

2013年12月25日，根据嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会印发的《关于同意嘉兴市闻川城市投资建设有限公司股权划转的批复》（秀洲国资委〔2013〕13号）和原股东莲泗荡新农村出具的股东决定，将莲泗荡新农村持有的发行人100%的股权划转至嘉兴市秀洲区国资局持有。股权划转后，公司股东为嘉兴市秀洲区国资局，相关工商变更登记手续已完成。

2018年12月24日，根据嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会印发的《关于同意嘉兴市闻川城市投资建设有限公司股权无偿划转的批复》（秀洲国资委〔2018〕56号），将嘉兴市秀洲区国资局持有的发行人100%的股权无偿划转至嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司持有。股权划转后，公司股东为嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司（现更名为：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司），相关工商变更登记手续已完成。

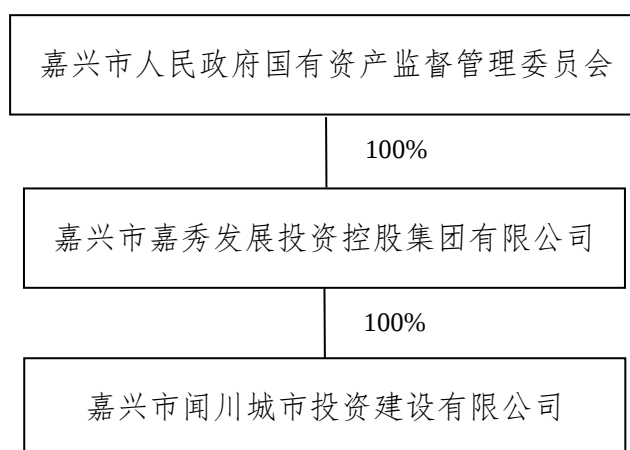
三、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东为嘉兴市嘉秀发展投资控

股集团有限公司，为发行人唯一股东。发行人实际控制人为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。

嘉秀发展成立于 2010 年 1 月 13 日，注册地址为浙江省嘉兴市秀洲区东升西路 1250 号秀宏大楼 902 室，注册资本为人民币 100,000.00 万元，法定代表人为沈雪锋，经营范围为对授权经营的国有资产进行资本运作、经营管理；基础设施投资、开发、建设，土地整理，河道疏浚，城乡供水管网建设，企业管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2020）第 110012 号《审计报告》，截至 2019 年末，嘉秀发展总资产为 495.17 亿元，总负债为 296.31 亿元，所有者权益为 198.85 亿元；2019 年度，嘉秀发展实现营业收入 26.23 亿元，实现净利润 4.46 亿元。



四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人按照《公司法》等有关法律法规的要求，建立了完善的法人治理结构，并按有关规定规范运作。根据《公司章程》，公司设董事会、监事会和总经理，不设立股东会，股东会职权由股东行使。

1、股东

公司不设股东会，股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

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

- (1) 执行股东的决定；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(6) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(7) 决定公司内部管理机构的设置；

(8) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(9) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员为 5 人，其中股东代表监事由股东委派产生，职工代表监事由职工代表大会选举产生。监事会中股东代表监事与职工代表监事的比例为 3:2。监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事的任期每届三年，任期届满，可连选连任。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

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

(4) 向股东提出建议；

(5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、总经理

公司设总经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事

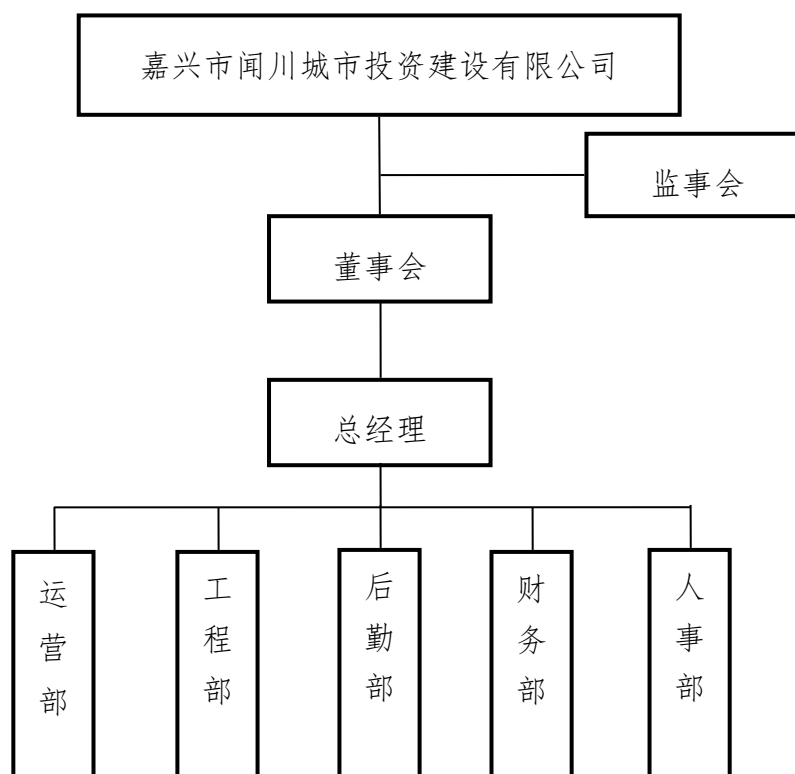
会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

发行人下设公司运营部、工程部、后勤部、财务部、人事部五个职能部门，各部门职责明确、运转良好。

公司组织结构如下图所示：



五、发行人子公司情况

截至 2019 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司 3 家、二级子公司 5 家、三级子公司 1 家，具体情况如下：

序号	企业名称	层级	持股比例 (%)	注册资本 (万元)
1	嘉兴市闻名市政管理有限公司	一级	100.00	10,000.00
2	嘉兴市大运河文化旅游发展有限公司	一级	100.00	6,000.00
3	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	一级	100.00	50,000.00
4	嘉兴市三益农业开发有限公司	二级	100.00	20,000.00
5	浙江嘉兴长江四大家鱼原种场有限公司	三级	100.00	689.02
6	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	二级	100.00	10,000.00
7	嘉兴市王江泾新农村建设投资有限公司	二级	100.00	2,000.00
8	嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限责任公司	二级	100.00	300.00
9	嘉兴市王江泾长虹基础设施建设投资有限公司	二级	100.00	200.00

（一）嘉兴市闻名市政管理有限公司

嘉兴市闻名市政管理有限公司（曾用名为“嘉兴市闻名市政设施建设有限公司”）成立于 2016 年 7 月 22 日，注册资本为 10,000.00 万元，为发行人的全资子公司。该公司经营范围为：从事区域内基础设施、水利基础设施建设；环境卫生服务；广告代理服务；绿化养护；基础设施维护服务；钢材、煤炭（无存储）的销售。

截至 2019 年末，该公司总资产为 105,646.76 万元，所有者权益为 9,594.49 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 40,692.62 万元，净利润-267.32 万元。

（二）嘉兴市大运河文化旅游发展有限公司

嘉兴市大运河文化旅游发展有限公司成立于 2018 年 8 月 9 日，注册资本 6,000.00 万元，为发行人的全资子公司。该公司经营范围为：组织文化艺术交流活动、文化旅游项目的开发建设、旅游景点的开发管理（不含旅游业务）、物业管理（凭有效资质证书经营）、水上客运；园林景观工程的设计、施工。

截至 2019 年末，该公司总资产为 94,057.69 万元，所有者权益为 30,927.11 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 836.17 万元，净利润-462.50 万元。

（三）嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司

嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司成立于 2001 年 6 月 15 日，注册资本为 50,000.00 万元，为发行人的全资子公司。该公司经营范围为：从事王江泾镇新农村建设基础设施建设、土地整理、投资管理、实业投资（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）、市场经营管理、旅游开发、水污染治理及

水利基础设施建设。

截至 2019 年末，该公司总资产为 341,589.17 万元，所有者权益为 143,161.48 万元；2019 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-9.84 万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下表所示：

类别	姓名	性别	职务
董事会	龚建佐	男	董事长
	陆水明	男	董事
	朱丽琴	女	董事
监事会	姚银飞	女	监事会主席
	严伟超	男	监事
	姜金凤	女	监事
	张文忠	男	监事
	滕芸	女	监事
高级管理人员	龚建佐	男	总经理
	陆建芳	女	财务负责人

（二）董事、监事及高级管理人员简历

1、董事简历

龚建佐，男，1976 年 11 月出生，大专学历。曾任嘉兴市秀洲区王江泾城建办工作人员、王江泾镇水利农机管理站工作人员、交通管理站站长，现任王江泾镇规划建设办公室副主任、公司董事长。

陆水明，男，1970 年 3 月出生，曾任嘉兴市秀洲区王江泾镇企业服务中心副主任、王江泾镇纺织城管委会办公室主任、王江泾镇爱卫办主任、王江泾镇企业服务中心支部书记、王江泾镇财政局支部书记，现任王江泾镇经济发展办公室副主任、公司董事。

朱丽琴，女，1979 年 10 月出生，本科学历。曾任嘉兴市秀洲区南汇镇土管办员工、南汇镇统管办出纳、王江泾镇预算会计核算所会计、王江泾镇预算会计核算所副所长、王江泾镇财政所副所长、国资办副主任。现任王江泾镇预算会计核算所所长、公司董事。

2、监事简历

姚银飞，女，1980 年 1 月出生，本科学历。曾任杭州市吉如小学教师、杭州市拱墅区教育会计结算中心主办会计、浙江南湖置业股份有限公司助理会计、嘉兴市时代置业有限公司助理会计及办公室副主任、嘉兴市质量技术监督局财务部员工、嘉兴市秀洲区王江泾镇财政局副局长。现任嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司董事长、嘉兴市秀洲区王江泾镇财政局局长、公司监事会主席。

严伟超，男，1986 年 6 月出生，本科学历。曾任嘉善县水利勘察设计师、嘉兴市秀洲区王江泾镇人民政府水利农机管理站勘察设计师。现任王江泾镇人民政府规划建设办公室副主任、公司监事。

张文忠，男，1968 年 7 月出生，大专学历。曾任嘉兴市秀洲区荷花乡土管办土管员、嘉兴市莲泗荡风景区开发有限公司会计、支委、总经理。现任嘉兴市莲泗荡风景区开发有限公司党支部书记及总经理、公司监事。

姜金凤，女，1990 年 1 月出生，本科学历。现任嘉兴市秀洲区王江泾镇人民政府城建办职员、公司监事。

滕芸，女，1988年1月出生，本科学历。现任嘉兴市秀洲区王江泾镇财政局总会计、公司监事。

3、高级管理人员简历

龚建佐，见董事简历。

陆建芳，女，1976年12月出生，本科学历。曾任中国人民保险公司财务、嘉兴市秀洲区王江泾镇人民政府经管站财务、王江泾镇村镇建设管理办公室财务。现任王江泾镇国资办副主任、公司财务负责人。

（三）董事、监事及高级管理人员兼职情况

公司董事长龚建佐现任王江泾镇规划建设办公室副主任，负责城市建设管理日常工作，董事陆水明现任王江泾镇经济发展办公室副主任，负责企业监督管理与服务工作，公司董事朱丽琴现任王江泾镇预算会计核算所所长，公司监事会主席姚银飞现任嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司董事长、嘉兴市秀洲区王江泾镇财政局局长，监事严伟超现任王江泾镇人民政府规划建设办公室副主任，监事张文忠现任嘉兴市莲泗荡风景区开发有限公司党支部书记、总经理，监事姜金凤现任王江泾镇人民政府城建办职员，监事滕芸现任王江泾镇财政局总会计，公司高级管理人员陆建芳现任王江泾镇国资办副主任。

相关公务员及事业编制人员在发行人处兼职董事、监事及高级管理人员的均符合《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《印发<关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见>的通知》（中组发[2013]18号）等相关法律法规的规定，已获得有关机关批准，且其未在发行人处领取兼职报酬。发行人董事、监事及高

级管理人员在子公司兼职的均符合《公司法》、《公司章程》等规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是嘉兴市重要的国有资本运营管理和城市基础设施投资建设主体，承担着嘉兴市秀洲区土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的重要任务，在嘉兴市秀洲区社会和经济的发展过程中起着重要作用。

近年来，发行人的主营业务发展良好。2017-2019年度，发行人分别实现营业收入43,786.81万元、56,315.23万元和106,547.70万元，分别实现净利润14,839.59万元、12,404.38万元和8,447.78万元。

表：2017-2019年度发行人主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理	7,861.19	7.38	20,170.46	35.82	27,159.07	62.03
代建	38,656.80	36.28	29,499.41	52.38	13,999.40	31.97
安置房销售	334.01	0.31	1,158.98	2.06	-	-
贸易	56,095.04	52.65	971.84	1.73	-	-
租金、景区门票等	3,600.66	3.38	4,514.53	8.02	2,628.35	6.00
合计	106,547.70	100.00	56,315.23	100.00	43,786.81	100.00

表：2019年度发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理	7,861.19	5,825.60	2,035.60	25.89
代建	38,656.80	32,299.49	6,357.31	16.45
安置房销售	334.01	864.15	-530.15	-158.72

贸易	56,095.04	56,074.20	20.84	0.04
租金、景区门票等	3,600.66	121.83	3,478.83	96.62
合计	106,547.70	95,185.27	11,362.43	10.66

表：2018年度发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理	20,170.46	12,891.44	7,279.02	36.09
代建	29,499.41	24,179.85	5,319.57	18.03
安置房销售	1,158.98	1,176.65	-17.68	-1.53
贸易	971.84	968.94	2.90	0.30
租金、景区门票等	4,514.53	735.82	3,778.71	83.70
合计	56,315.23	39,952.70	16,362.53	29.06

表：2017年度发行人主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

项目	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
土地整理	27,159.07	18,295.44	8,863.63	32.64
代建	13,999.40	11,666.16	2,333.24	16.67
租金、景区门票等	2,628.35	1,010.09	1,618.26	61.57
合计	43,786.81	30,971.70	12,815.11	29.27

2017-2019年度，发行人主营业务收入分别为43,786.81万元、56,315.23万元和106,547.70万元，呈逐年增长趋势；毛利润分别为12,815.11万元、16,362.53万元和11,362.43万元；毛利率分别为29.27%、29.06%和10.66%。发行人主营业务毛利率呈下降趋势，主要是由于毛利率较低的贸易业务在发行人主营业务收入中的比重不断提高；同时，毛利率较高的土地整理业务在发行人主营业务收入中的比重不断降低。

二、发行人主营业务模式

发行人的主营业务包括土地整理、代建、安置房销售、贸易及租金、景区门票等。

（一）土地整理业务

嘉兴市秀洲区政府委托发行人负责嘉兴市秀洲区范围内的土地整理工作。根据发行人与秀洲区政府签订的《合作开发土地协议》，由发行人负责秀洲区区域内土地的拆迁征地、前期“三通一平”、道路和绿化建设等土地开发整理工作。土地整理所需的资金由发行人负责筹集，开发成本包括征地费、拆迁费、安置费及项目运营过程中所涉及的各项间接费、税费等。土地经发行人完成一级开发，全部工程验收合格后，根据每年的土地出让和划拨计划安排，委托国土部门以招拍挂方式出让或行政划拨土地使用权。秀洲区政府以土地出让金的返还来平衡发行人发生的拆迁征地、前期“三通一平”、道路和绿化建设等土地开发整理成本。发行人根据每年的土地出让情况与政府结算确认土地整理收入，2017-2019年度，发行人土地整理收入均已回款。

2017-2019年度，发行人土地整理业务情况如下表：

单位：亩、万元、%

年份	土地面积	土地整理收入	土地整理成本	毛利率	回款金额
2019 年度	195.78	7,861.19	5,825.60	25.89	0.00
2018 年度	491.25	20,170.46	12,891.44	36.09	20,170.46
2017 年度	208.10	27,159.07	18,295.44	32.64	27,159.07

2017-2019年度，发行人土地整理收入分别为27,159.07万元、20,170.46万元和7,861.19万元，毛利率分别为32.64%、36.09%和

25.89%。土地整理收入的波动主要受市场需求结构变化和政府土地出让或划拨计划等因素影响。土地整理业务毛利率的波动主要受土地出让价格、土地整理成本的影响。

根据《嘉兴市本级2020年度国有建设用地供应计划》，秀洲区2020年计划供地318.56公顷。其中，拟供应的商品住房用地16宗，共91.26公顷；拟通过挂牌方式供应的商服用地12宗，共20.43公顷。

（二）城市基础设施代建业务

嘉兴市秀洲区政府委托发行人负责嘉兴市秀洲区范围内的城市基础设施建设。根据发行人与秀洲区政府签订的《关于城市基础设施建设协议书》，发行人负责项目的前期立项、招投标以及建设管理工作，并接受政府对项目管理的监督。发行人根据项目的建设进度，以工程合同、工程款支付单据、发票等原始凭证为依据作为基础设施代建成本核算，列入会计科目“存货”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算。发行人在每年年末与政府结算确认代建项目成本和收益，项目成本包括建安成本、资金占用费、其他费用等，政府根据项目成本并加计20%的固定收益作为项目收益支付给发行人。发行人以此确认为代建项目收入，相应的项目成本确认为代建项目成本。

2017-2019年度，发行人基础设施代建收入分别为13,999.40万元、29,499.41万元和38,656.80万元，毛利率分别为16.67%和18.03%和16.45%。发行人基础设施代建业务收入与当地市场需求有关。

2017-2019年度，发行人主要完成的基础设施代建项目有运河东路、王江泾镇北荷至南汇农村公路、污水处理站提标改造、王江泾镇区道路改造工程、王江泾镇长虹-荷花-民主联网公路道路桥梁工程、

2017年农村道路改造提升等基础设施工程。截至2019年末，发行人在建的基础设施代建项目主要有嘉兴市秀洲区王江泾城中村改造项目、镇实验学校综合科技实验楼总体工程、田乐幼儿园新建工程、王江泾镇双桥村建业路等综合整治提升工程、王江泾镇青荷路工程等项目。

截至2019年末，发行人前五大在建基础设施代建项目如下：

单位：万元

项目名称	项目计划总投资	截至 2019 年末 已投资金额
嘉兴市秀洲区王江泾城中村改造项目	38,467.40	19,000.00
镇实验学校综合科技实验楼总体工程	7,155.59	2,600.00
田乐幼儿园新建工程	1,998.00	900.00
王江泾镇双桥村建业路等综合整治提升工程	1,440.90	539.99
王江泾镇青荷路工程	1,200.00	300.00
合计	50,261.89	23,339.99

（三）保障性住房建设业务

发行人保障性住房建设业务分为两种模式。第一种模式下，发行人保障性住房建设业务与土地整理业务挂钩。在这种模式下，发行人承担的土地整理业务涉及到对拆迁居民的安置，发行人将自建或外购的保障性住房分配给拆迁居民，拆迁居民支付保障性住房售价与拆迁补偿成本之间的差价给发行人。拆迁居民支付的差价，发行人计入“安置房销售收入”；对于拆迁补偿成本，政府按照《合作开发土地协议》支付相应收益给发行人，发行人计入“土地整理收入”。

第二种模式下，发行人的保障性住房建设业务不与其他业务挂钩。在这种模式下，嘉兴市秀洲区政府委托发行人进行嘉兴市秀洲区保障性住房项目的开发建设，用于安置拆迁居民，拆迁居民将全部保

障性住房售价支付给发行人，发行人计入“安置房销售收入”。

2018-2019年度，发行人安置房销售收入分别为1,158.98万元、334.01万元，主要为北虹小区安置房销售差价收入。安置房收入波动较大，主要是由于安置房定向销售给安置户，一般安置拆迁户有多套安置房，各套房交付时间不一致，最后一套房交付时确认安置房收入。

截至2019年末，发行人前五大保障性住房建设项目如下：

单位：万元

项目名称	建设模式	建设期限	项目总投资	截至2019年末已投资金额
锦华、凯鸿、诚恒置业	外购	—	32,910.69	31,910.69
沙河景园项目	自建	2014.11-2020.10	21,492.00	19,320.05
运河大公馆项目 ¹	外购	—	29,711.49	19,000.00
沙河景园二期项目	自建	2016.11-2020.10	23,999.95	5,241.25
南陶浜项目	自建	2016.12-2020.10	18,612.00	5,132.46
合计			126,724.84	80,604.45

注1：运河大公馆系发行人为实施与王江泾政府签订的《嘉兴市秀洲区王江泾城中村改造项目政府购买服务协议》，安置闻川社区的一里街老街区块、王江泾社区的四方汇区块、新桥社区的前富庄区块和沈家兜区块区块拆迁居民而外购。

（四）贸易

2018年度，发行人新增贸易业务，贸易收入为971.84万元，主要为子公司南方纺织的短纤、纤维贸易收入和子公司四大家鱼的售鱼收入。其中，南方纺织于2018年10月开始拓展纺织贸易销售业务，主要销售品种为涡流短纤、粘胶纤维，上游供货单位主要为江阴丰华合成纤维有限公司、赛得利（九江）纤维有限公司两家公司，销售对象为嘉兴当地纺织企业；四大家鱼主要向个人及水产养殖场销售鱼。

2019年度，发行人大力发展贸易业务，在原有短纤、纤维、鱼产

品贸易基础上新增煤炭贸易，贸易业务实现收入56,095.04万元。其中，南方纺织实现收入15,203.94万元；四大家鱼实现收入198.48万元；闻名市政实现收入40,692.62万元。南方纺织短纤、纤维贸易业务的上游供货单位主要为江阴丰华合成纤维有限公司、赛得利（九江）纤维有限公司两家公司，销售对象为嘉兴当地纺织企业。四大家鱼贸易业务为销售鱼苗、鱼产品，上游供货商主要为嘉兴市科强农业开发有限公司，销售对象为嘉兴市南湖区农业农村和水利局和个人及水产养殖场。2019年度，发行人新增煤炭贸易业务，由闻名市政负责运营，上游供货单位主要为嘉兴市凤新投资开发有限公司，销售对象主要是浙江物产环保能源股份有限公司、巨化集团公司物资装备分公司和宁波经济技术开发区华兴物资有限公司。

（五）租金、景区门票

发行人租赁业务主要为子公司南方纺织持有的投资性房地产租金收入。南方纺织用于出租的物业主要有：秀洲区王江泾镇南方大厦1-9层的办公房产、中国南方纺织城7幢296号的商铺、秀洲区王江泾镇王荷公路旁的商办综合楼、秀洲区王江泾镇诚恒·世嘉花园的配套商业用房、秀洲区王江泾镇苏嘉公路西的工业厂区、秀洲区王江泾镇欣悦路123号的工业厂区。目前上述物业全部用于出租。

2017-2018年度，发行人景区门票业务为子公司嘉兴市莲泗荡风景区开发有限公司运营的莲泗荡风景区的门票收入。2019年度，发行人子公司嘉兴市大运河文化旅游发展有限公司吸收合并嘉兴市莲泗荡风景区开发有限公司，景区门票业务收入来自嘉兴市大运河文化旅游发展有限公司。

三、发行人所在行业 and 前景

（一）土地整理行业

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再将熟地进行有偿出让或企业就其替政府完成的拆迁、安置工作向政府收取相关费用。

土地整理，对城市空间功能、基础设施、社会自然环境、社会和谐、社会再分配进行总体把握和运作，实现土地资源优化、活化和增值，达到社会效益、环境效益和经济效益的高度统一，对于加快我国城市化和实现低成本的城市现代化具有重要作用，也为解决城市开发建设中的各种利益矛盾，实现公平与效率的统一提供了重要平台。

随着我国经济的高速发展，城市化进程加快，居民购买力不断提高，土地需求将持续保持旺盛局面。总体来看，土地整理是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、嘉兴市土地整理行业现状和前景

根据《2019年嘉兴市政府工作报告》，2018年，嘉兴市完成“三改”面积4,813万平方米，拆除违法建筑2,633万平方米。深化特色小镇建设和小城市培育试点，全面推广驻镇规划师制度，70个镇（街道）

通过小城镇环境综合整治省级考核验收。实施乡村振兴战略，新建美丽公路635公里，新增美丽乡村特色精品村48个、3A级景区村庄13个。

根据《嘉兴市“十三五”规划纲要》，把城乡区域更协调作为“十三五”发展的一项重要目标。嘉兴市将致力于新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化同步推进，城乡基础设施进一步完善，全市发展空间格局进一步优化；大力推进特色小镇建设；构建“一核三带三区”市域生产力布局，努力实现主体功能更加约束有效、空间集约集聚更加高效、生态环境更加优美、要素流通更加畅通的协同发展格局。一核，即中部主城区，重点推进南湖区、秀洲区、嘉兴经济技术开发区；三带，即“北部湿地生态发展带、中部核心集聚带、南部滨江滨海保护开发带”；三区，即临沪发展区、临杭发展区和滨海沿湾发展区。嘉兴市努力推动统筹城乡发展继续走在前列、作出示范。

（二）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统，其建设在国民经济中占有极为重要的地位，是城市发展水平和文明程度的重要支撑。城市基础设施建设与城市发展的均衡协调是保证城市科学发展、可持续发展的前提。

城市基础设施是城市赖以生存的根本，直接关系到人民群众的生产生活及社会公共服务，对于保障城市正常运行和改善城市人居环境具有不可替代的作用。随着我国城镇化率的不断提高，城镇人口的增加，对基础设施需求必然增加。据统计，1978-2019年，我国城镇化

水平由17.92%提高到60.60%，城镇人口由1.70亿增加至8.48亿。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国将继续加强城市基础设施建设，构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。

2、嘉兴市基础设施建设行业现状和前景

根据《2019年嘉兴市政府工作报告》，2018年，嘉兴市实施带动性强的政府性项目，杭州湾跨海大桥北接线二期、京杭运河嘉兴段航道改造、市域外配水（杭州方向）等重大基础设施加快建设，南湖湖滨区域改造、子城城市客厅等市区标志性工程相继开工，嘉兴军民合用机场、市区快速路等重点项目取得积极进展。突出引领性好的产业项目，组织实施制造业“五个一批”、服务业“百项千亿”工程，晶科能源、巨石新材料、格科微电子等项目加快推进。

根据《嘉兴市“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，嘉兴市以满足需求、适度超前为导向，积极推进“四网一空港一枢纽”现代综合交通体系建设、新型智慧城市建设及市政公用设施建设，着力打造快捷化、网络化、绿色化综合交通体系和智能化城市运营管理体系。不难预见，未来嘉兴市的基础设施建设将迎来新一轮高潮。

（三）保障性住房建设行业

1、我国保障性住房建设行业现状和前景

保障性住房建设是我国重大的民生工程和发展工程，一般包括经济适用房、廉租住房、公共租赁住房、定向安置房、两限商品房等。保障性住房建设能够帮助城市低收入家庭改善居住环境、实现幸福安居和提高生活质量，能够有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

目前，保障性安居工程的建设已经成为党中央和国务院的重大决策和主要任务之一。为如期完成这一重大任务，力争使城镇中等偏下和低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，外来务工人员居住条件得到明显改善，2015年6月25日，《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）要求制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划（2016-2018年）。2016-2018年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套，农村危房1,060万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

总的来说，未来房地产市场将逐渐回归平稳健康发展的态势，而随着我国城镇化进程加速，我国人民群众对保障性住房的需求将快速增加。可以预见，保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。

2、嘉兴市保障性住房建设行业现状和前景

根据《2019年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》，2019年，嘉兴市固定资产投资额比上年增长11.3%。全年房地产开发投资比上

年增长2.9%，其中住宅投资增长1.8%。房屋施工面积5,364.57万平方米，增长14.0%；房屋竣工面积626.80万平方米，增长51.4%，商品房销售面积1,069.19万平方米，下降7.7%。

近年来，嘉兴市积极推动保障性住房项目的建设，2012年以来嘉兴市为有效激励社会资本参与公租房建设，采取“政企共建”方式，一方面加大政府投资力度，着力解决困难家庭住房问题；另一方面积极鼓励企业参与公租房建设，着力改善企业职工住房条件。参与建设企业，可享受公租房建设用地划拨供应，建设项目免收城市基础设施配套费、防空地下室易地建设费、中标交易费、新型墙体材料专项基金、建筑企业养老保险金、农民工工资保证金等各种行政事业性收费和政府基金，按规定收取的土地测绘费、宗地图费、施工图审查费、防雷审核验收费、规划技术放验线费及技术服务费等各项服务费按底限收取，执行保障性安居工程的有关税收优惠和信贷支持政策，享受上级安居工程补助资金，并明确公租房权属。

四、发行人行业地位和竞争优势

（一）发行人行业地位

发行人是嘉兴市重要的国有资本运营管理和城市基础设施投资建设主体。发行人承担着嘉兴市秀洲区土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的重要任务，在嘉兴市秀洲区社会和经济的发展过程中起着重要作用。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、区位条件优势

嘉兴市位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹地，是长三角城市群、上海大都市圈重要城市、环杭州湾大湾区核心城市、杭州都市圈副中心城市、沪嘉杭 G60 科创走廊中心城市。嘉兴处江河湖海交会之位，扼太湖南走廊之咽喉，与上海、杭州、苏州、宁波等城市相距均不到百公里，作为沪杭、苏杭交通干线中枢，交通便利。嘉兴市陆地面积 3,915 平方公里，下辖两个市辖区（南湖区、秀洲区），3 个县级市（平湖市、海宁市、桐乡市）和两个县（嘉善县、海盐县）。

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

2、政府支持优势

作为嘉兴市秀洲区土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的主体，发行人具有良好的政府背景，在基础设施建设方面具有独特的市场地位和显著优势。秀洲区政府通过土地出让金返还、财政补贴、资产划拨等多种方式给予发行人大力支持，增强了发行人的发展后劲。

3、银企合作优势

作为融资的主要渠道，发行人与当地国内各主要商业银行保持紧

密合作，具有良好的信用记录与合作关系，获得了多家银行贷款。良好的银企合作关系，有力地支持了发行人各项业务的顺利开展和可持续发展。

4、多元化经营与管理优势

发行人不仅是秀洲区基础设施建设的投资开发主体，其下属子公司中还包括水环境整治、旅游开发、农业项目开发、房屋租赁等各领域的业务主体。发行人多种业务共同发展，相互支持补充的发展模式，具有一定的综合经营优势。

（三）嘉兴市秀洲区其他平台情况

除发行人外，嘉兴市秀洲区平台企业还包括嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司（发行人母公司）、嘉兴市梅里投资管理集团有限公司（以下简称“梅里投资”）、嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司（以下简称“秀宏建设”）、嘉兴市闻源水务投资有限公司（以下简称“闻源水务”）等。

（1）嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司

成立时间：2010 年 1 月 13 日

注册资本：10 亿元人民币

控股股东：嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会（100%控股）

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

嘉秀发展系嘉兴市下属的重要开发建设主体和国有资产运营实

体，担负着嘉兴市秀洲区土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的重要任务。截至 2019 年末，嘉秀发展总资产 495.17 亿元，总负债 296.31 亿元，所有者权益 198.85 亿元；2019 年度，实现营业收入 26.23 亿元，营业利润 4.68 亿元，净利润 4.46 亿元。

嘉秀发展存续期债券情况如下：

债券名称	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	票面利率 (%)	债券余额 (亿元)
2017 年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券	10.00	7	5.60	10.00
嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具	3.50	3	7.00	3.50
嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	3.60	3	5.34	3.60
嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	5.00	5(3+2)	5.50	5.00
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司 2019 年度第三期定向债务融资工具	4.50	3	4.57	4.50
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	3.40	3	4.27	3.40
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司 2020 年度第一期超短期融资券	5.00	0.74	2.57	5.00

(2) 嘉兴市梅里投资管理集团有限公司

成立时间：2001 年 9 月 19 日

注册资本：6 亿元人民币

控股股东：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司（100%控股）

经营范围：从事工业设施的投资及相关管理；从事基础设施投资和建设；自有房屋出租；从事受委托的国有资产投资管理。

梅里投资系嘉兴市秀洲区重要的国有资产运营实体，担负着秀洲区部分土地整理、市政基础设施建设任务。截至 2019 年末，梅里投资总资产 98.58 亿元，总负债 59.36 亿元，所有者权益 39.21 亿元；2019 年度，实现营业收入 3.10 亿元，营业利润 1.04 亿元，净利润 1.00 亿元。

梅里投资存续期债券情况如下：

债券名称	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	票面利率 (%)	债券余额 (亿元)
嘉兴市梅里投资管理集团有限公司 2019 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)	4.00	5 (3+2)	6.00	4.00

目前，梅里投资正准备申报 14 亿元企业债券。

（3）嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司

成立时间：2004 年 1 月 16 日

注册资本：10 亿元人民币

控股股东：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司（100%控股）

经营范围：承担交通、教育、文化、体育、卫生、会展、旅游、物流、地热项目的投资、建设、开发、运营和管理；对授权经营的国有资产进行资本运作、经营管理。

秀宏建设系嘉兴市秀洲区重要的国有资产运营实体，担负着秀洲区部分工程施工任务。截至 2019 年末，秀宏建设总资产 163.40 亿元，总负债 95.18 亿元，所有者权益 68.22 亿元；2019 年度，实现营业收入 7.77 亿元，营业利润 0.61 亿元，净利润 0.59 亿元。

秀宏建设存续期债券情况如下：

债券名称	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	票面利率 (%)	债券余额 (亿元)
嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券 (第一期)	10.00	5 (3+2)	5.39	10.00
嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券 (第一期)	10.00	5 (3+2)	4.30	10.00

(4) 嘉兴市闻源水务投资有限公司

成立时间：2012 年 2 月 27 日

注册资本：1 亿元人民币

控股股东：嘉兴市秀洲区国有资产监督管理局（100%控股）

经营范围：给排水基础设施项目的投资、建设及经营管理；污水处理；工业用水的销售；水利设施的投资、建设、管理、日常维护；水资源开发综合利用及保护；湖泊管理及清洁服务。

闻源水务系嘉兴市秀洲区重要的国有资产运营实体，担负着秀洲区给排水、污水处理等任务。截至 2019 年末，闻源水务总资产 26.00 亿元，总负债 22.58 亿元，所有者权益 3.42 亿元；2019 年度，实现营业收入 0.23 亿元，营业利润-0.22 亿元，净利润-0.22 亿元。

五、发行人地域经济情况

（一）发行人所在地域经济情况

嘉兴市位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹心地带，嘉兴市陆地面积 3,915 平方公里，现有人口 480.00 万，下辖南湖、秀洲两个区，平湖、海宁、桐乡三个县级市和嘉善、海盐两个县。

2017-2019 年，嘉兴市经济总量持续增长，地区生产总值（GDP）分别为 4,355.24 亿元、4,871.98 亿元和 5,370.32 亿元。2019 年嘉兴市 GDP 比上年增长 7.0%，其中第一产业增加值 120.89 亿元，增长 2.1%；第二产业增加值 2,892.55 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 2,356.88 亿元，增长 8.5%。三次产业结构调整为 2.2:53.9:43.9。按常住人口计算，全年人均生产总值 112,751 元（按年平均汇率折算为 16,344 美元），增长 5.4%。嘉兴市已形成了现代制造、光伏太阳能、装备制造、新材料等新兴产业和现代物流、旅游休闲、科技服务等现代服务业共同发展的良好势头。

2017-2019 年，嘉兴市全市财政总收入保持较快增长，分别为 769.31 亿元、895.29 亿元和 945.40 亿元。嘉兴市财政收入以一般公共预算收入为主，近三年分别为 443.79 亿元、518.55 亿元和 565.70 亿元。

秀洲区作为嘉兴市主城区之一，是上海经济开发区的理想延伸地，被国务院列为先行规划、先行发展的重点沿海开放地区之一。目前，秀洲区承担了浙江省内唯一的光伏产业“五位一体”创新综合试点工作；同时建有上海交大（嘉兴）科技园、国家纳米中心长三角（嘉兴）纳米科技产业发展研究院、中关村长三角创新园等创新创业平台，科技孵化面积达 75.9 万平方米；拥有 6 家省级重点企业研究院，3 家省级企业研究院。

2017-2019 年，秀洲区地区生产总值（小口径，即不包括由嘉兴市经济开发区代管的嘉北和塘汇两街道的统计，下同）分别为 356.46 亿元、392.64 亿元和 468.36 亿元，2019 年地区生产总值按可比口径计算，同比增长 6.3%。按三次产业完成情况看：一产实现增加值 13.20 亿元，同比增长 2.2%；二产实现增加值 241.88 亿元，同比增长 4.8%，

其中，工业实现增加值 214.41 亿元，同比增长 5.7%；三产实现增加值 213.28 亿元，同比增长 8.1%。目前秀洲区已逐步形成现代纺织、家电、机械制造、电子信息四大产业集群和新兴制造业领先的良好产业发展局面。

2017-2019 年，秀洲区分别完成一般公共预算收入 21.12 亿元、24.95 亿元和 27.27 亿元，分别完成政府性基金收入为 52.93 亿元、65.04 亿元和 23.46 亿元。

（二）发行人发展规划及前景

发行人是嘉兴市重要的国有资本运营管理和城市基础设施投资建设主体，承担着嘉兴市秀洲区土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的重要任务，在嘉兴市秀洲区社会和经济的发展过程中起着重要作用。伴随着嘉兴市及秀洲区近年来快速发展的经济环境，发行人将充分利用现有的政策优势，按照政府规划，加大结构调整和资源整合力度，以保证公司的长期整体发展。

未来，发行人将积极配合嘉兴市及秀洲区政府统一部署，结合公司的业务情况：一方面，以城乡统筹规划为基础，以优化城乡发展、提高城市化水平、提高基础设施建设为重点，通过资源整合和规范化的项目实施，确保实施项目的保质保量完成，同时积极整合上下游产业链，在实现主营业务稳步增长的基础上，进一步发展公司业务规模和资产结构；另一方面，根据公司自身情况，拓宽多渠道筹融资运作，提高融资能力以增强公司经济实力，进一步完善管理制度与人才培养，并加强对外投资，使资产达到效益最大化，逐步实现市场化规范化经营模式。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2017-2019 年经审计的财务报表。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2019 年的财务报表进行审计，并出具了中兴财光华审会字（2020）第 101009 号标准无保留意见审计报告。

投资者在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人 2017-2019 年经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人最近三年经审计的主要财务数据

截至 2019 年末，发行人资产总额为 888,568.24 万元，其中流动资产为 851,583.08 万元，占资产总额的 95.84%；负债总额为 465,382.05 万元，其中流动负债为 174,453.49 万元，占负债总额的 37.49%；所有者权益为 423,186.18 万元，其中归属于母公司所有者权益为 423,186.18 万元。2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 43,786.81 万元、56,315.23 万元和 106,547.70 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 14,839.59 万元、12,404.38 万元和 8,447.78 万元，三年平均净利润为 11,897.25 万元。

（二）发行人最近三年经审计的财务报表

1、合并资产负债表（完整的合并资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	47,208.54	41,170.35	64,706.55
应收票据	3,816.38	-	-
应收账款	50,304.88	532.95	239.59
预付款项	1,577.05	2,242.68	1,272.15
其他应收款	200,024.75	194,702.82	182,648.56
存货	548,468.75	487,067.29	388,773.68
其他流动资产	182.72	9.91	6.37
流动资产合计	851,583.08	725,726.00	637,646.90
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,207.50	1,207.50	1,207.50
投资性房地产	24,457.00	24,424.00	22,050.00
固定资产	7,146.27	4,664.51	3,610.65
在建工程	2,767.85	3,267.67	2,107.20
无形资产	1,125.58	1,128.44	1,138.32
递延所得税资产	280.96	199.61	196.46
非流动资产合计	36,985.16	34,891.74	30,310.13
资产总计	888,568.24	760,617.74	667,957.03
流动负债：			
短期借款	31,650.00	16,000.00	1,579.00
应付账款	5,194.58	9,153.12	18,909.51
预收款项	32,978.89	9,179.02	2,778.92
应付职工薪酬	8.08	1.43	1.99
应交税费	9,772.54	4,590.22	3,211.63
其他应付款	75,349.39	26,361.85	18,702.33
一年内到期的非流动负债	19,500.00	23,300.00	5,400.00
流动负债合计	174,453.49	88,585.64	50,583.38

非流动负债：			
长期借款	271,790.00	237,390.00	206,040.00
长期应付款	16,346.23	17,086.16	6,520.11
递延收益	857.16	890.60	475.00
递延所得税负债	1,935.18	1,926.93	1,891.67
非流动负债合计	290,928.57	257,293.70	214,926.79
负债合计	465,382.05	345,879.34	265,510.17
所有者权益：			
实收资本	12,000.00	12,000.00	12,000.00
资本公积	339,399.43	339,399.43	339,356.82
其他综合收益	4,083.82	4,083.82	4,083.82
盈余公积	4,173.37	3,381.07	2,695.27
未分配利润	63,529.56	55,874.09	44,310.95
归属于母公司所有者权益合计	423,186.18	414,738.41	402,446.86
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	423,186.18	414,738.41	402,446.86
负债和所有者权益总计	888,568.24	760,617.74	667,957.03

2、合并利润表（完整的合并利润表见附表三）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	106,547.70	56,315.23	43,786.81
减：营业成本	95,185.27	39,952.70	30,971.70
税金及附加	657.70	448.63	230.65
销售费用	537.01	367.15	274.65
管理费用	4,278.60	3,911.00	1,439.87
研发费用	-	-	-
财务费用	974.40	1,131.82	83.50
其中：利息费用	1,039.75	2,072.81	-

利息收入	85.58	940.99	-
资产减值损失	325.40	12.60	25.17
加：其他收益	4,424.00	3,000.00	1,184.53
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	33.00	141.05	24.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-88.68	-	510.01
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	8,957.65	13,632.38	12,479.82
加：营业外收入	965.26	138.60	3,090.71
减：营业外支出	6.61	348.94	0.02
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	9,916.29	13,422.04	15,570.50
减：所得税费用	1,468.52	1,017.67	730.91
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	8,447.78	12,404.38	14,839.59
归属于母公司所有者的净利润	8,447.78	12,404.38	14,839.59
少数股东损益	-	-	-

3、合并现金流量表（完整的合并现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	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	87,452.50	61,768.02	42,273.19
收到的税费返还	-	0.20	-
收到其他与经营活动有关的现金	114,910.65	96,025.96	63,140.85
经营活动现金流入小计	202,363.15	157,794.18	105,414.04
购买商品、接受劳务支付的现金	144,787.43	81,574.03	89,392.85
支付给职工以及为职工支付的现金	902.33	549.17	691.77
支付各项税费	1,133.00	754.37	244.97
支付其他与经营活动有关的现金	81,546.20	145,256.48	101,228.01
经营活动现金流出小计	228,368.96	228,134.05	191,557.59

经营活动产生的现金流量净额	-26,005.82	-70,339.87	-86,143.55
二、投资活动产生的现金流量：	-		
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	254.52	-	510.00
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	254.52	-	510.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,495.79	2,480.38	2,921.47
投资所支付的现金	-	-	1,195.00
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	2,495.79	2,480.38	4,116.47
投资活动产生的现金流量净额	-2,241.27	-2,480.38	-3,606.47
三、筹资活动产生的现金流量：	-		
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	101,550.00	99,077.18	102,079.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	46,201.60	54,843.70	61,455.93
筹资活动现金流入小计	147,751.60	153,920.88	163,534.93
偿还债务所支付的现金	56,746.47	25,541.36	10,964.79
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	22,097.24	16,235.46	13,052.45
支付其他与筹资活动有关的现金	40,622.61	40,260.00	40,660.00
筹资活动现金流出小计	119,466.33	82,036.83	64,677.24
筹资活动产生的现金流量净额	28,285.27	71,884.05	98,857.69
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：	38.19	-936.20	9,107.66
六、期末现金及现金等价物余额：	13,208.54	13,170.35	14,106.55

（三）发行人财务分析

1、偿债能力分析

表：2017-2019年发行人偿债能力指标

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额（万元）	888,568.24	760,617.74	667,957.03
负债总额（万元）	465,382.05	345,879.34	265,510.17
资产负债率（%） ¹	52.37	45.47	39.75
流动比率（倍） ²	4.88	8.19	12.61
速动比率（倍） ³	1.74	2.69	4.92
营运资本（万元） ⁴	677,129.60	637,140.36	587,063.52

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、营运资本=流动资产-流动负债

从短期偿债指标看，2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 12.61 倍、8.19 倍和 4.88 倍；速动比率分别为 4.92 倍、2.69 倍和 1.74 倍。发行人流动比率和速动比率呈下降趋势，但均处合理水平。2017-2019 年末，发行人营运资本分别为 587,063.52 万元、637,140.36 万元和 677,129.60 万元，营运资本充足。

从长期偿债指标看，2017-2019 年末，发行人资产负债率分别为 39.75%、45.47%和 52.37%，随着业务规模的扩张，发行人外源融资增加，资产负债率上升，但仍保持在行业合理水平。发行人资产负债率合理，资产规模较大，同时盈利能力较强，长期偿债能力良好。

2、营运能力分析

表：2017-2019年度发行人营运能力指标

单位：次/年

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
总资产周转率 ¹	0.13	0.08	0.07
应收账款周转率 ²	4.19	145.79	24.55
存货周转率 ³	0.18	0.09	0.09

注：1、总资产周转率=营业收入/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]

2、应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

3、存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

2017-2019 年度，发行人总资产周转率分别为 0.07 次/年、0.08 次/年和 0.13 次/年。发行人主营业务中土地整理、城市基础设施代建、保障性住房建设等，具有投资金额较大、建设周期较长和资金回收期长的特点，因此发行人总资产周转率较低，符合公司的行业特点。同时，随着贸易业务的快速发展，发行人总资产周转率呈上升趋势。

2017-2019 年度，发行人应收账款周转率分别为 24.55 次/年、145.79 次/年和 4.19 次/年。发行人应收账款周转率波动较大。2017-2018 年度，发行人应收账款主要为租赁业务租金收入形成的应收账款，回款比较及时，应收账款周转率较高。2019 年度，发行人增加土地整理开发业务和基础设施代建业务产生的应收款，应收账款周转率大幅下降。

2017-2019 年度，发行人存货周转率分别为 0.09 次/年、0.09 次/年和 0.18 次/年。发行人存货周转率较低，主要是因为发行人存货中有大量的土地、土地整理成本、安置房建设工程、基础设施工程所致，符合行业特性。随着发行人各建设工程项目的推进及贸易业务的发展，存货周转率有所提高。

3、盈利能力分析

表：2017-2019年度发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	106,547.70	56,315.23	43,786.81
营业利润	8,957.65	13,632.38	12,479.82
利润总额	9,916.29	13,422.04	15,570.50
净利润	8,447.78	12,404.38	14,839.59
归属于母公司所有者净利润	8,447.78	12,404.38	14,839.59
总资产利润率 (%) ¹	1.20	1.88	2.61

注 1: 总资产利润率=利润总额/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]。

表：2017-2019年度发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理	7,861.19	7.38	20,170.46	35.82	27,159.07	62.03
代建	38,656.80	36.28	29,499.41	52.38	13,999.40	31.97
安置房销售	334.01	0.31	1,158.98	2.06	-	-
贸易	56,095.04	52.65	971.84	1.73	-	-
租金、景区门票等	3,600.66	3.38	4,514.53	8.02	2,628.35	6.00
合计	106,547.70	100.00	56,315.23	100.00	43,786.81	100.00

表：2017-2019年度发行人营业收入毛利润、毛利率情况

单位：万元、%

项目	毛利润			毛利率		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
土地整理	2,035.60	7,279.02	8,863.63	25.89	36.09	32.64
代建	6,357.31	5,319.57	2,333.24	16.45	18.03	16.67
安置房销售	-530.15	-17.68	-	-158.72	-1.53	-
贸易	20.84	2.90	-	0.04	0.30	-
租金、景区门票等	3,478.83	3,778.71	1,618.26	96.62	83.70	61.57

合计	11,362.43	16,362.53	12,815.11	10.66	29.06	29.27
----	-----------	-----------	-----------	-------	-------	-------

2017-2019 年度，发行人整体业务运转良好，业务规模不断扩大，营业收入分别为 43,786.81 万元、56,315.23 万元和 106,547.70 万元，呈逐年增长趋势。发行人营业收入主要由土地整理收入、基础设施代建收入、安置房销售收入、贸易收入和租金、景区门票收入构成。

2017-2019 年度，发行人土地整理收入分别为 27,159.07 万元、20,170.46 万元和 7,861.19 万元，毛利率分别为 32.64%、36.09%和 25.89%。嘉兴市秀洲区政府委托发行人负责嘉兴市秀洲区范围内的土地整理工作。土地整理收入的波动主要受市场需求结构变化和政府土地出让或划拨计划等因素影响；土地整理业务毛利率的波动主要受土地出让价格、土地整理成本的影响。

2017-2019 年度，发行人基础设施代建收入分别为 13,999.40 万元、29,499.41 万元和 38,656.80 万元，毛利率分别为 16.67%、18.03%和 16.45%。嘉兴市秀洲区政府委托发行人负责嘉兴市秀洲区范围内的城市基础设施建设。发行人基础设施代建业务收入与当地市场需求有关。

2018-2019年度，发行人安置房销售收入分别为1,158.98万元、334.01万元，主要为北虹小区安置房销售差价收入。安置房收入波动较大，主要是由于安置房定向销售给安置户，一般安置拆迁户有多套安置房，各套房交付时间不一致，最后一套房交付时确认安置房收入。

2018-2019年度，发行人贸易业务收入分别为971.84万元、56,095.04万元，主要为子公司南方纺织的短纤、纤维贸易收入，子公司四大家鱼的售鱼收入和子公司闻名市政的煤炭贸易收入。2019年度，贸易收入较上年有显著增长，主要是发行人新增煤炭贸易所致。

2017-2019 年度，发行人租金、景区门票收入分别为 2,628.35 万元、4,514.53 万元和 3,600.66 万元。发行人租赁业务主要为子公司南方纺织持有的投资性房地产租金收入；景区门票业务为子公司运营的莲泗荡风景区的门票收入。

另外，基于承担基础设施建设职能，政府的财政补贴也是发行人利润的重要补充。2017-2019 年度，发行人营业外收入分别为 3,090.71 万元、138.60 万元和 965.26 万元，主要为政府补助收入。2017-2019 年度，发行人其他收益分别为 1,184.53 万元、3,000.00 万元和 4,424.00 万元，均为政府补助收益。

发行人营业收入与补贴收入之比远大于 7:3（即 2.33），符合发改办财金[2010]2881 号等文件关于发行人近三年营业收入、补贴收入结构满足偿债资金 70%以上（含 70%）来自公司自身收益的规定，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年	三年累计
营业收入	106,547.70	56,315.23	43,786.81	206,649.74
补贴收入	5,179.87	3,138.10	4,244.98	12,562.96
营业收入/补贴收入	20.57	17.95	10.31	16.45
营业收入/（营业收入+补贴收入）	0.95	0.95	0.91	0.94

4、现金流量分析

表：2017-2019年度发行人现金流量简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量			
现金流入小计	202,363.15	157,794.18	105,414.04
现金流出小计	228,368.96	228,134.05	191,557.59

经营活动产生的现金流量净额	-26,005.82	-70,339.87	-86,143.55
二、投资活动产生的现金流量			
现金流入小计	254.52	-	510.00
现金流出小计	2,495.79	2,480.38	4,116.47
投资活动产生的现金流量净额	-2,241.27	-2,480.38	-3,606.47
三、筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	147,751.60	153,920.88	163,534.93
现金流出小计	119,466.33	82,036.83	64,677.24
筹资活动产生的现金流量净额	28,285.27	71,884.05	98,857.69
四、年末现金及现金等价物余额	13,208.54	13,170.35	14,106.55

2017-2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -86,143.55 万元、-70,339.87 万元和 -26,005.82 万元。发行人经营活动产生的现金流量波动较大。发行人经营活动现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金，现金流入的波动系发行人土地开发和基础设施代建回款、商品贸易业务导致销售商品、提供劳务收到的现金流入快速增长以及资金拆借借入增加导致收到其他与经营活动有关的现金流入增加。经营活动现金流出主要包括购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金，现金流出的波动主要系发行人从事土地整理业务、基础设施代建、安置房建设投入及贸易采购支出资金增加以及资金拆借借出资金波动。

2017-2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -3,606.47 万元、-2,480.38 万元和 -2,241.27 万元。投资活动现金流出主要系发行人购入固定资产等长期资产支出。

2017-2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 98,857.69 万元、71,884.05 万元和 28,285.27 万元。2017-2018 年度，

发行人筹资活动产生的现金流量净额较大，主要系发行人为了满足项目建设资金的需要而增加融资规模所致。2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额大幅减少，主要系发行人偿还到期债务金额增加导致筹资活动现金流出增加。

（四）资产负债结构分析

2017-2019 年末，发行人资产负债率分别为 39.75%、45.47%和 52.37%，随着业务规模的扩张，发行人外源融资增加，资产负债率上升，但公司资产负债率仍处于合理水平，资产负债结构良好。

1、资产结构分析

表：2017-2019年末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	47,208.54	5.31	41,170.35	5.41	64,706.55	9.69
应收票据	3,816.38	0.43	-	-	-	-
应收账款	50,304.88	5.66	532.95	0.07	239.59	0.04
预付款项	1,577.05	0.18	2,242.68	0.29	1,272.15	0.19
其他应收款	200,024.75	22.51	194,702.82	25.60	182,648.56	27.34
存货	548,468.75	61.73	487,067.29	64.04	388,773.68	58.20
其他流动资产	182.72	0.02	9.91	0.00	6.37	0.00
流动资产合计	851,583.08	95.84	725,726.00	95.41	637,646.90	95.46
可供出售金融资产	1,207.50	0.14	1,207.50	0.16	1,207.50	0.18
投资性房地产	24,457.00	2.75	24,424.00	3.21	22,050.00	3.30
固定资产	7,146.27	0.80	4,664.51	0.61	3,610.65	0.54
在建工程	2,767.85	0.31	3,267.67	0.43	2,107.20	0.32

无形资产	1,125.58	0.13	1,128.44	0.15	1,138.32	0.17
递延所得税资产	280.96	0.03	199.61	0.03	196.46	0.03
非流动资产合计	36,985.16	4.16	34,891.74	4.59	30,310.13	4.54
资产总计	888,568.24	100.00	760,617.74	100.00	667,957.03	100.00

2017-2019 年末，发行人资产总额分别为 667,957.03 万元、760,617.74 万元和 888,568.24 万元，复合增长率为 15.34%，呈现较快增长趋势。

（1）流动资产

发行人的流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货组成。2017-2019 年末，发行人流动资产分别为 637,646.90 万元、725,726.00 万元和 851,583.08 万元，占总资产的比例分别为 95.46%、95.41%和 95.84%。

①货币资金

2017-2019 年末，发行人货币资金分别为 64,706.55 万元、41,170.35 万元和 47,208.54 万元，占总资产的比例分别为 9.69%、5.41%和 5.31%。2018 年末，发行人货币资金较 2017 年末减少 36.37%，主要系当年工程建设资金投入，导致货币资金减少。

②应收票据

2017-2019 年末，发行人应收票据账面价值分别为 0.00 万元、0.00 万元和 3,816.38 万元，占总资产的比例较小。截至 2019 年末，发行人应收票据均为银行承兑汇票。

③应收账款

2017-2019 年末，发行人应收账款账面价值分别为 239.59 万元、532.95 万元和 50,304.88 万元，占总资产的比例分别为 0.04%、0.07%和 5.66%。2017-2018 年末，发行人应收账款金额占比较小。2019 年

末，发行人应收账款较 2018 年末增加 49,771.93 万元，主要系增加土地整理开发业务和基础设施代建业务产生的应收款。

④预付款项

2017-2019 年末，发行人预付款项分别为分别为 1,272.15 万元、2,242.68 万元和 1,577.05 万元，占总资产的比例较小。2018 年末，发行人预付款项较 2017 年末增长 76.29%，主要系相关账款未到结算期。2019 年末，发行人预付款项较 2018 年末降低 29.68%，主要系发行人增强预付款管理。

⑤其他应收款

2017-2019 年末，发行人其他应收款分别为 182,648.56 万元、194,702.82 万元和 200,024.75 万元，占总资产的比例分别为 27.34%、25.60%和 22.51%。发行人其他应收款主要为与嘉兴市王江泾镇财政局往来款及与其他单位的往来款、代垫款。

⑥存货

2017-2019 年末，发行人存货分别为 388,773.68 万元、487,067.29 万元和 548,468.75 万元，占总资产的比例分别为 58.20%、64.04%和 61.73%。发行人存货主要由土地、土地整理开发成本、基础设施工程和安置房建设工程构成。发行人存货持续增长主要是由于主营业务规模不断增加所致。

(2) 非流动资产

发行人非流动资产主要由投资性房地产、固定资产和在建工程组成。2017-2019 年末，发行人非流动资产分别为 30,310.13 万元、34,891.74 万元和 36,985.16 万元，占总资产的比例分别为 4.54%、4.59%和 4.16%。

①可供出售金融资产

2017-2019 年末，发行人可供出售金融资产分别为 1,207.50 万元、1,207.50 万元和 1,207.50 万元，占总资产的比例较小。发行人可供出售金融资产系对嘉兴市闻达交通建设有限公司、嘉兴市虹晒农产品公司的投资。

②投资性房地产

2017-2019 年末，发行人投资性房地产分别为 22,050.00 万元、24,424.00 万元和 24,457.00 万元，占总资产的比例分别为 3.30%、3.21% 和 2.75%。发行人投资性房地产采用公允价值计量，均已办理房屋所有权证。

③固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产分别为 3,610.65 万元、4,664.51 万元和 7,146.27 万元，占总资产的比例分别为 0.54%、0.61%和 0.80%。发行人固定资产主要为房屋及建筑物。2019 年末，发行人固定资产较 2018 年末增加 53.21%，主要由于发行人当年购置、划拨及工程转固房屋及建筑物金额较大。

④在建工程

2017-2019 年末，发行人在建工程分别为 2,107.20 万元、3,267.67 万元和 2,767.85 万元，占总资产的比例分别为 0.32%、0.43%和 0.31%。截至 2019 年末，发行人在建工程主要为道路绿化工程。

⑤无形资产

2017-2019 年末，发行人无形资产账面价值分别为 1,138.32 万元、1,128.44 万元和 1,125.58 万元，占总资产的比例较小。发行人无形资产均为土地使用权，相关产权证书已办妥。

2、负债结构分析

表：2017-2019年末发行人负债结构情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	31,650.00	6.80	16,000.00	4.63	1,579.00	0.59
应付账款	5,194.58	1.12	9,153.12	2.65	18,909.51	7.12
预收款项	32,978.89	7.09	9,179.02	2.65	2,778.92	1.05
应付职工薪酬	8.08	0.00	1.43	0.00	1.99	0.00
应交税费	9,772.54	2.10	4,590.22	1.33	3,211.63	1.21
其他应付款	75,349.39	16.19	26,361.85	7.62	18,702.33	7.04
一年内到期的非流动负债	19,500.00	4.19	23,300.00	6.74	5,400.00	2.03
流动负债合计	174,453.49	37.49	88,585.64	25.61	50,583.38	19.05
长期借款	271,790.00	58.40	237,390.00	68.63	206,040.00	77.60
长期应付款	16,346.23	3.51	17,086.16	4.94	6,520.11	2.46
递延收益	857.16	0.18	890.60	0.26	475.00	0.18
递延所得税负债	1,935.18	0.42	1,926.93	0.56	1,891.67	0.71
非流动负债合计	290,928.57	62.51	257,293.70	74.39	214,926.79	80.95
负债合计	465,382.05	100.00	345,879.34	100.00	265,510.17	100.00

2017-2019 年末，发行人负债总额分别为 265,510.17 万元、345,879.34 万元和 465,382.05 万元，复合增长率为 32.39%，呈较快增长趋势。

（1）流动负债

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。2017-2019 年末，发行人流动负债分别为 50,583.38 万元、88,585.64 万元和 174,453.49 万元，占总

负债的比例分别为 19.05%、25.61%和 37.49%。

①短期借款

2017-2019 年末,发行人短期借款分别为 1,579.00 万元、16,000.00 万元和 31,650.00 万元, 占总负债的比例分别为 0.59%、4.63%和 6.80%。2018 年末,发行人短期借款较 2017 年末增加 14,421.00 万元,是由于子公司村镇建设新增保理业务借款。2019 年末,发行人短期借款较 2018 年末增加 15,650.00 万元,主要是子公司三益农业、南方纺织、莲泗荡新农村新增借款。

②应付账款

2017-2019 年末,发行人应付账款分别为 18,909.51 万元、9,153.12 万元和 5,194.58 万元, 占总负债的比例分别为 7.12%、2.65%和 1.12%。截至 2019 年末,发行人应付账款主要为应付工程款。

③预收款项

2017-2019 年末,发行人预收款项分别为 2,778.92 万元、9,179.02 万元和 32,978.89 万元, 占总负债的比例分别为 1.05%、2.65%和 7.09%。截至 2019 年末,发行人预收款项主要为拆迁户支付的安置房差价补偿款。

④其他应付款

2017-2019 年末,发行人其他应付款分别为 18,702.33 万元、26,361.85 万元和 75,349.39 万元, 占总负债的比例分别为 7.04%、7.62%和 16.19%。截至 2019 年末,发行人其他应付款主要为与嘉兴市闻达交通建设有限公司、嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司、嘉兴市秀洲区交通建设投资有限责任公司、嘉兴市秀洲区全域土地开发建设有限公司和嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司的往来款。

⑤一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末,发行人一年内到期的非流动负债分别为 5,400.00 万元、23,300.00 万元和 19,500.00 万元,占总负债的比例分别为 2.03%、6.74%和 4.19%,为一年内到期的银行借款。

(2) 非流动负债

发行人非流动负债主要由长期借款和长期应付款组成。2017-2019 年末,发行人非流动负债分别为 214,926.79 万元、257,293.70 万元和 290,928.57 万元,占总负债的比例分别为 80.95%、74.39%和 62.51%。

①长期借款

2017-2019 年末,发行人长期借款分别为 206,040.00 万元、237,390.00 万元和 271,790.00 万元,占总负债的比例分别为 77.60%、68.63%和 58.40%。发行人长期借款增长较快主要系工程建设资金需求增加,加大银行贷款融资规模。

截至 2019 年末,发行人长期借款(含一年内到期的银行借款)中保证借款为 170,800.00 万元,抵押借款为 3,550.00 万元,质押借款为 27,440.00 万元,保证+质押借款 89,500.00 万元。

②长期应付款

2017-2019 年末,发行人长期应付款分别为 6,520.11 万元、17,086.16 万元和 16,346.23 万元,占总负债的比例分别为 2.46%、4.94%和 3.51%。截至 2019 年末,发行人长期应付款包括融资租赁 6,191.44 万元和专项应付款 10,154.79 万元。

二、发行人资产情况分析

根据中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2017-2019 年审计报告,截至 2019 年末,发行人资产总额为 888,568.24 万元,主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等资产构成。

1、货币资金

截至 2019 年末,发行人货币资金为 47,208.54 万元,占总资产的比例为 5.31%,使用受限的货币资金为 34,000.00 万元,为在银行质押的定期存单。

表：截至2019年末发行人货币资金情况

单位：万元

项目	金额
银行存款	13,208.54
其他货币资金	34,000.00
合计	47,208.54

2、应收账款

截至 2019 年末,发行人应收账款账面价值为 50,304.88 万元,占总资产的比例为 5.66%,其中应收账款前五名明细如下:

表：截至2019年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	坏账准备	账龄	占比
嘉兴市王江泾镇财政局	49,544.15	-	1 年以内	98.17
应收不动产款北虹小区房屋款	459.50	22.98	1 年以内	0.91
嘉兴市郊区王江泾房地产管理所	212.76	-	5 年以上	0.42

单位名称	金额	坏账准备	账龄	占比
土管局				
嘉兴市金宇达染整有限公司	53.84	53.84	5年以上	0.11
嘉兴市秀洲区污水处理有限公司	50.00	50.00	5年以上	0.10
合计	50,320.25	126.81		99.71

截至2019年末，发行人应收账款全部为经营性应收账款。

3、预付款项

截至2019年末，发行人预付款项为1,577.05万元，占总资产的比例为0.18%，其中预付款项前五名明细如下：

表：截至2019年末发行人预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	金额	账龄	占比
嘉兴市秀洲区国土资源局	否	769.53	3年以上	48.80
嘉兴市秀洲新区开发建设有限公司	否	356.21	1年以内	22.59
嘉兴市秀洲区行政非税收入管理中心征收专户	否	151.44	1年以内	9.60
王江泾长虹村	否	90.00	3年以上	5.71
嘉兴王江泾丝绸纺织商贸中心开发建设有限公司	否	57.13	3年以上	3.62
合计		1,424.32		90.32

4、其他应收款

截至2019年末，发行人其他应收款为200,024.75万元，占总资产的比例为22.51%，其中其他应收款前五名明细如下：

表：截至2019年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	款项性质	金额	账龄	占比
嘉兴市王江泾镇财政局	否	往来款	100,477.20	1 年以内; 1 至 2 年; 2 至 3 年; 4 至 5 年; 5 年以上	49.99
嘉兴市闻源水务投资有限公司	否	往来款	69,674.81	1 年以内; 1 至 2 年	34.67
嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司	是	项目建设代垫款	19,163.39	1 年以内; 1 至 2 年; 2 至 3 年	9.53
嘉兴市虹源供水有限公司	否	往来款	3,300.00	1 年以内	1.64
嘉兴市闻荷资源处理有限公司	否	往来款	2,600.00	1 年以内	1.29
合计			195,215.40		97.12

截至 2019 年末, 发行人非经营性其他应收款为 196,849.14 万元, 占其他应收款的比重为 98.41%。发行人针对往来款、代垫款等非经营性款项制定了明确的决策权限和审批程序。根据《非经营性款项支付的审批制度和审批程序》, 公司与其他单位发生非经营性款项需经过经办人签字, 会计审核, 分管领导、董事长签字审批。发行人的非经营性往来款、代垫款均已履行相应的审批程序。发行人的非经营性应收款全部为对政府单位、当地国有企业的往来款、代垫款, 无资金占用利息。

嘉兴市王江泾镇财政局对于与发行人发生的往来款已经做出还款安排, 在债券存续期内每年安排约 1.8 亿元资金用于偿还应付款项。上述款项预计不可收回的风险较小, 对发行人偿债能力的影响较小。

发行人与嘉兴市闻源水务投资有限公司、嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司、嘉兴市虹源供水有限公司、嘉兴市闻荷资源处理有限公司存在一定的业务合作, 产生一定的资金往来, 随着上述单位在建项目的完工, 后续有充足的还款来源, 预计不可收回的风险较小,

对发行人偿债能力的影响较小。嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司为发行人关联方，发行人对其代垫款的审批程序合法合规。

5、存货

截至 2019 年末，发行人存货为 548,468.73 万元，占总资产的比例为 61.73%，主要为土地、土地整理开发成本、安置房建设工程和基础设施工程。截至 2019 年末，发行人存货无减值迹象，未计提存货跌价准备。

（1）土地

截至 2019 年末，发行人存货下的土地为 132,816.69 万元，占存货总额的 24.22%。以存货列示的土地共 8 宗，土地使用权证正在办理中。

土地明细如下：

表：截至2019年末发行人存货中土地使用权明细

单位：亩、万元、万元/亩

序号	取得方式	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积	账面价值	入账方法	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	划拨	办理中	东至公园、南至长虹路、西至闻川路、北至赛基路	划拨	商业用地	29.37	3,541.83	评估法	120.59	否	否
2	划拨	办理中	东至新镇路、南至莲三荡、西至荷花村农田、北至王南公路	划拨	商业用地	22.15	2,465.02	评估法	111.29	否	否
3	划拨	办理中	东至运河、南至栖真路、西至07省道、新锦江人造板公司	划拨	工业用地	937.22	12,277.65	评估法	13.10	否	否
4	划拨	办理中	东至莲泗荡、南至莲泗荡、西至风景区道路、北至民主村	划拨	商业用地	142.92	19,022.34	评估法	133.10	否	否
5	划拨	办理中	东至明效丰汇、南至明效丰汇、西至河道、北至古塘路	划拨	工业用地	44.02	748.08	评估法	16.99	否	否
6	划拨	办理中	东至新嘉爱斯热电公司、南至区农科所、西至07省道、北至露倍利	划拨	工业用地	337.78	4,388.20	评估法	12.99	否	否
7	划拨	办理中	东至京杭运河、南至高家港、西至夜猫港、北至金桥港	划拨	工业用地	765.83	8,949.08	评估法	11.69	否	否
8	划拨	办理中	东至行灶路、南至高桥村、西至虹桥路、北至莲雁东路	划拨	商业用地	535.95	81,424.49	评估法	151.93	否	否
合计						2,815.24	132,816.69				

(2) 土地整理开发成本

截至 2019 年末,发行人存货下的土地整理开发成本为 148,898.25 万元,占存货总额的 27.15%。土地整理开发成本为发行人支出的土地整理所需的资金,开发成本主要包括征地费、拆迁费、安置费及项目运营过程中所涉及的各项间接费、税费等。截至 2019 年末,发行人土地整理开发成本前五大项目明细如下:

表:截至2019年末发行人土地整理开发成本前五大项目明细

单位:万元

序号	地块名称	金额	建设期限	是否签订《合作开发土地协议》
1	南陶浜地块	42,852.53	2016.02-2022.08	是
2	王江泾社区地块	18,684.45	2016.07-2021.12	是
3	收藏村地块	14,898.86	2016.09-2022.05	是
4	长虹村地块	13,179.43	2016.10-2021.11	是
5	沈家桥村地块	4,820.78	2017.02-2022.06	是
合计		94,436.05		

(3) 基础设施工程

截至 2019 年末,发行人存货下的基础设施工程为 138,527.08 万元,占存货总额的 25.26%。存货中基础设施工程为发行人支付的基础设施建设项目成本,包括基础设施建设过程中所涉及的工程款及各项间接费用。截至 2019 年末,发行人基础设施工程前五大项目明细如下:

表:截至2019年末发行人基础设施工程前五大项目明细

单位:万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	一里街 123 幢拆除	基础设施	2018.12-2020.12	是	6,400.82
2	镇区道路、桥梁工程	基础设施	2017.07-2020.11	是	6,150.30

3	铁店港大桥	桥梁	2013.08-2017.07	是	5,781.00
4	虹桥路工程成本	道路	2016.03-2020.08	是	4,229.99
5	莲泗路	道路	2015.05-2020.09	是	4,205.21
合计					26,767.32

(4) 安置房建设工程

截至 2019 年末，发行人存货下的安置房建设工程为 94,917.16 万元，占存货总额的 17.31%。存货中安置房建设工程为发行人支付的项目建设成本或购置成本。截至 2019 年末，发行人安置房建设工程前五大项目明细如下：

表：截至2019年末发行人安置房建设工程前五大项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	账面价值
1	锦华、凯鸿、诚恒置业	外购	—	31,910.69
2	沙河景园项目	自建	2014.11-2020.06	19,320.05
3	运河大公馆项目	外购	—	19,000.00
4	沙河景园二期项目	自建	2016.11-2020.10	5,241.25
5	南陶浜项目	自建	2016.12-2020.10	5,132.46
合计				80,604.45

6、投资性房地产

截至 2019 年末，发行人投资性房地产为 24,457.00 万元，占总资产的比例为 2.75%。均采用公允价值模式计量。

截至 2019 年末，发行人投资性房地产明细如下：

表：截至2019年末发行人投资性房地产明细

单位：m²、万元、元/m²

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
1	浙（2018）嘉秀不动产权第0012967号	王江泾镇南方大厦101室	商业服务	710.43	10,592.00	评估法	6,488.97	是	是
2	浙（2018）嘉秀不动产权第0012965号	王江泾镇南方大厦102室	商业服务	453.83		评估法		是	是
3	浙（2018）嘉秀不动产权第0012945号	王江泾镇南方大厦201室	商业服务	1,848.02		评估法		是	是
4	浙（2018）嘉秀不动产权第0012941号	王江泾镇南方大厦301室	商业服务	1,848.03		评估法		是	是
5	浙（2018）嘉秀不动产权第0012942号	王江泾镇南方大厦401室	商业服务	1,962.28		评估法		是	是
6	浙（2018）嘉秀不动产权第0012968号	王江泾镇南方大厦501室	商业服务	1,962.28		评估法		是	是
7	浙（2018）嘉秀不动产权第0012948号	王江泾镇南方大厦601室	商业服务	1,962.28		评估法		是	是
8	浙（2018）嘉秀不动产权第0012966号	王江泾镇南方大厦701室	商业服务	1,962.28		评估法		是	是
9	浙（2018）嘉秀不动产权第0012956号	王江泾镇南方大厦801室	商业服务	1,962.28		评估法		是	是
10	浙（2018）嘉秀不动产权第0012951号	王江泾镇南方大厦901室	商业服务	1,555.42		评估法		是	是
11	浙（2018）嘉秀不动产权第	王江泾镇南方大厦902室	商业	95.95		评估法		是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
	0012946 号		服务						
12	嘉房权证秀洲字第 00866985 号	王江泾镇嘉兴·中国南方纺织城 7 幢 296 号	商业服务	379.17	246.00	评估法	6,487.86	否	是
13	嘉字第 048121 号	王江泾镇王荷公路旁	/	267.36	158.00	评估法	5,909.63	否	是
14	嘉房权证秀洲字第 00889458 号	王江泾镇诚恒·世嘉花园 3 幢 301 室	商业服务	351.84	358.00	评估法	4,899.41	否	是
15	嘉房权证秀洲字第 00889459 号	王江泾镇诚恒·世嘉花园 3 幢 401 室	商业服务	378.86		评估法		否	是
16	嘉房权证秀洲字第 00575674 号	王江泾镇苏嘉公路西	工业	434.54	2,048.00	评估法	2,620.49	是	是
17	嘉房权证秀洲字第 00575675 号		工业	598.97				是	是
18	嘉房权证秀洲字第 00575676 号		工业	255.26				是	是
19	嘉房权证秀洲字第 00575677 号		工业	1,556.53				是	是
20	嘉房权证秀洲字第 00575678 号		工业	1,651.69				是	是
21	嘉房权证秀洲字第 00575679 号		工业	3,318.35				是	是
22	嘉房权证秀洲字第 00784782 号	王江泾镇欣悦路 123 号	工业	161.05	8,764.00	评估法	2,931.87	是	是
23	嘉房权证秀洲字第 00784779 号		工业	9,171.59				是	是
24	嘉房权证秀洲字第 00784778 号		工业	3,129.91				是	是
25	嘉房权证秀洲字第 00784777 号		工业	9,171.59				是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否出租
26	嘉房权证秀洲字第 00784776 号		工业	6438.78				是	是
27	嘉房权证秀洲字第 00784781 号		工业	150.02				是	是
28	嘉房权证秀洲字第 00784780 号		工业	88.09				是	是
29	嘉房权证秀洲字第 00784786 号		工业	1,581.15				是	是
30	浙（2018）嘉秀不动产权第 0066615 号	王江泾镇北虹路北侧	商办	3,308.34	2,291.00	评估法	6,924.92	是	是
合计				58,716.17	24,457.00				

表：截至2019年末发行人投资性房地产科目下土地使用权明细

单位：m²

序号	取得方式	土地使用权证	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方法	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	转让	浙（2018）嘉秀不动产权第 0012967 号	秀洲区王江泾镇南方大厦 101 室	出让	商业服务业	100.90	随投资性房地产一同评估	评估法	随投资性房地	是	是
2	转让	浙（2018）嘉秀不动产权第 0012965 号	秀洲区王江泾镇南方大厦 102 室	出让	商业服务业	64.40		评估法		是	是
3	转让	浙（2018）嘉秀不动产权第 0012945 号	秀洲区王江泾镇南方大厦 201 室	出让	商业服务业	262.50		评估法		是	是

序号	取得方式	土地使用权证	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方法	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
4	转让	浙（2018）嘉秀不动产权第0012941号	秀洲区王江泾镇南方大厦301室	出让	商业服务业	262.50		评估法	产一同评估	是	是
5	转让	浙（2018）嘉秀不动产权第0012942号	秀洲区王江泾镇南方大厦401室	出让	商业服务业	278.70		评估法		是	是
6	转让	浙（2018）嘉秀不动产权第0012968号	秀洲区王江泾镇南方大厦501室	出让	商业服务业	278.70		评估法		是	是
7	转让	浙（2018）嘉秀不动产权第0012948号	秀洲区王江泾镇南方大厦601室	出让	商业服务业	278.70		评估法		是	是
8	转让	浙（2018）嘉秀不动产权第0012966号	秀洲区王江泾镇南方大厦701室	出让	商业服务业	278.70		评估法		是	是
9	转让	浙（2018）嘉秀不动产权第0012956号	秀洲区王江泾镇南方大厦801室	出让	商业服务业	278.70		评估法		是	是
10	转让	浙（2018）嘉秀不动产权第0012951号	秀洲区王江泾镇南方大厦901室	出让	商业服务业	220.90		评估法		是	是
11	转让	浙（2018）嘉秀不动产权第0012946号	秀洲区王江泾镇南方大厦902室	出让	商业服务业	13.60		评估法		是	是
12	转让	嘉秀洲国用（2016）第57176号	王江泾镇嘉兴·中国南方纺织城7幢296号	出让	商业服务业	138.78		评估法		否	是
13	出让	嘉兴国用（2005）第0160号	秀洲区王江泾镇王荷公路与苏嘉公路	出让	商办综合	76.56		评估法		否	是

序号	取得方式	土地使用权证	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方法	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
			叉口								
14	划拨	嘉秀洲国用(2016)第 58147 号	王江泾镇诚恒·世嘉花园 3 幢 301 室	出让	商业服务业	106.80		评估法		否	否
15	划拨	嘉秀洲国用(2016)第 58132 号	王江泾镇诚恒·世嘉花园 3 幢 401 室	出让	商业服务业	115.00		评估法		否	否
16	转让	嘉秀洲国用(2013)第 29115 号	秀洲区王江泾镇苏嘉公路西	出让	工业用地	13,454.70		评估法		是	是
17	转让	嘉秀洲国用(2015)第 49489 号	秀洲区王江泾镇欣悦路 123 号	出让	工业用地	49,935.70		评估法		是	是
18	出让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0066615 号	王江泾镇北虹路北侧	出让	商业办公	3,160.00		评估法		是	是
合计						69,305.84					

截至 2019 年末，发行人资产中不存在政府机关办公楼、公园、学校等公益性资产及储备土地使用权。

三、发行人负债情况分析

（一）有息负债明细

截至 2019 年末，发行人有息负债合计 32.91 亿元，有息负债的具体情况如下：

表：截至2019年末发行人有息负债明细

单位：万元、%

序号	金融机构	债务类型	债务规模	期限	利率	担保情况
1	嘉兴银行	贷款	19,000.00	2016/03/10-2021/03/10	7.13	保证
2	光大银行	存单收益权转让及回购	14,700.00	2016/02/01-2021/01/27	5.30	质押
3	光大银行	存单收益权转让及回购	12,740.00	2016/01/25-2021/01/20	5.30	质押
4	杭州银行	贷款	16,000.00	2016/05/12-2021/05/11	基准上浮25%	保证
5	光大银行	贷款	24,800.00	2016/08/30-2026/08/29	基准上浮11.3%	保证
6	华夏银行	贷款	5,000.00	2016/12/21-2023/09/07	基准上浮10%	保证
7	华夏银行	贷款	12,000.00	2016/09/07-2023/09/07	基准上浮5%	保证
8	金华银行	贷款	4,500.00	2016/11/24-2021/09/28	5.70	保证
9	金华银行	贷款	5,000.00	2017/01/22-2021/09/28	5.70	保证
10	宁波银行	贷款	8,500.00	2017/01/13-2023/12/20	基准上浮5%	保证
11	宁波银行	贷款	20,000.00	2019/01/25-2029/01/10	7.50	质押
12	工商银行	贷款	14,000.00	2017/01/22-2024/06/21	基准	保证
13	兴业银行	贷款	30,000.00	2017/04/17-2027/04/16	基准上浮10%	质押、保证
14	农业银行	贷款	2,500.00	2018/01/10-2021/01/09	4.99	抵押
15	民生银行	贷款	10,000.00	2018/12/27-	7.70	保证

				2020/12/27		
16	农业发展银行	贷款	18,500.00	2018/07/31-2021/07/30	基准上浮10%	保证
17	浙江禾城农商行	贷款	3,000.00	2018/02/12-2026/02/10	基准上浮10%	保证
18	嘉兴银行	贷款	2,550.00	2018/06/05-2028/05/21	7.50	抵押
19	农业银行	贷款	17,000.00	2019/01/21-2033/06/02	基准上浮10%	保证、质押
20	农业银行	贷款	5,000.00	2019/06/18-2035/12/03	基准上浮25%	保证、质押
21	农业银行	贷款	1,000.00	2018/05/31-2027/05/29	基准上浮15%	保证
22	湖州银行	贷款	8,000.00	2019/12/04-2022/09/18	6.90	保证
23	交通银行	贷款	10,000.00	2017/01/22-2024/06/21	基准	保证
24	云南信托	信托	10,000.00	2019/03/14-2022/08/24	6.50	保证
25	工商银行	贷款	17,500.00	2018/09/04-2021/06/07	基准+44BP	保证、质押
26	恒丰银行	贷款	16,000.00	2019/04/10-2020/04/10	基准上浮2.79%	保证
27	民生银行	贷款	2,800.00	2019/03/05-2020/03/04	6.60	质押
28	兴业银行	贷款	5,000.00	2019/05/30-2020/04/14	基准上浮1.51%	保证
29	南京银行	贷款	5,000.00	2019/09/24-2020/09/18	6.30%	保证
30	农业银行	贷款	2,850.00	2019/03/08-2020/03/07	基准上浮25.75BP	质押
31	恒华融资租赁	融资租赁	6,191.44	2018/05/07-2021/05/01	6.70	
合计			329,131.44			

（二）债务偿还压力测算

以本期债券期限为 7 年期，从存续期第三年末开始按发行总额 20%等比例偿还债券本金为条件，开展本期债券存续期内有息负债偿还压力测试。

表：本期债券存续期内发行人有息负债偿还压力测试

单位：亿元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	5.12	10.71	1.80	2.55	2.40	-	2.78	3.10
其中：银行借款偿还规模	5.12	10.09	0.80	2.55	2.40	-	2.78	
信托计划偿还规模	-	-	1.00	-	-	-	-	
其他债务偿还规模	-	0.62	-	-	-	-	-	
本期债券偿付规模	-	-	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
合计	5.12	10.71	1.80	3.55	3.40	1.00	3.78	4.10

四、发行人对外担保情况

截至2019年末，发行人对外担保余额合计15.43亿元，对外担保的具体情况如下：

表：截至2019年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保类型	担保方式	担保期限	反担保措施
1	嘉兴市闻源水务投资有限公司	9,000.00	融资租赁	保证	2015.05.21-2021.05.20	无
2	嘉兴市闻源水务投资有限公司	30,000.00	贷款	保证	2019.12.17-2020.12.16	无
3	嘉兴市闻源水务投资有限公司	4,200.00	贷款	保证	2019.11.08-2022.11.08	无
4	嘉兴市秀源路通公路工程有限公司	60,000.00	贷款	保证	2016.05.23-2034.05.22	无
5	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	30,000.00	贷款	保证	2019.11.18-2022.11.17	无
6	恒华融资租赁有限公司	2,700.00	融资租赁	保证	2018.11.28-2020.11.27	无
7	嘉兴市虹源供水有限公司	8,000.00	贷款	保证	2019.08.07-2020.08.06	无
8	嘉兴市虹源供水有限公司	2,400.00	贷款	保证	2019.11.08-2022.11.08	无
9	嘉兴市王江泾自来水有限责任公司	6,000.00	贷款	保证	2019.09.23-2020.09.22	无
10	嘉兴市王江泾自来水有限责任公司	1,000.00	贷款	保证	2019.12.30-2020.12.29	无
11	嘉兴市闻荷资源处理有限公司	1,000.00	贷款	保证	2019.12.30-2020.12.29	无
合计		154,300.00				

1、嘉兴市秀源路通公路工程有限公司，成立于 2015 年 8 月 12 日，股东为嘉兴市秀洲区国有资产监督管理局，属地方国有企业。该公司经营范围：公路工程设计、施工；道路养护；道路管网建设；园林绿化工程设计、施工。

截至 2019 年末，该公司总资产为 130,699.34 万元，所有者权益为 31,744.54 万元。该公司企业信用报告显示无不良或关注类贷款。被担保人资产规模较大，经营良好，不存在债务违约情况，发行人认为代偿风险较小。

2、嘉兴市闻源水务投资有限公司，成立于 2012 年 2 月 27 日，股东为嘉兴市秀洲区国有资产监督管理局，属地方国有企业。该公司经营范围：给排水基础设施项目的投资、建设及经营管理；污水处理；工业用水的销售；水利设施的投资、建设、管理、日常维护；水资源开发综合利用及保护；湖泊管理及清洁服务。

截至 2019 年末，该公司总资产为 259,983.01 万元，所有者权益为 34,200.10 万元。该公司企业信用报告显示无不良或关注类贷款。被担保人资产规模较大，经营良好，不存在债务违约情况，发行人认为代偿风险较小。

3、嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司，成立于 2010 年 1 月 13 日，股东为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会，属地方国有企业。该公司经营范围：对授权经营的国有资产进行资本运作、经营管理；基础设施投资、开发、建设，土地整理，河道疏浚，城乡供水管网建设，企业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司总资产为 4,951,678.37 万元，所有者权益为 1,988,543.65 万元。该公司企业信用报告显示无不良或关注类贷

款。被担保人资产规模较大，经营良好，不存在债务违约情况，发行人认为代偿风险较小。

4、嘉兴市虹源供水有限公司、嘉兴市王江泾自来水有限责任公司和嘉兴市闻荷资源处理有限公司均为嘉兴市闻源水务投资有限公司子公司。

五、发行人最近一年末受限资产情况

截至 2019 年末，发行人货币资金中用于质押的定期存单共计 34,000.00 万元，投资性房地产中用于抵押的房产和土地使用权共计 23,695.00 万元。发行人抵押的房产和土地使用权清单如下：

表：截至2019年末发行人受限资产情况

单位：万元

序号	资产名称	土地证编号	房产证编号	账面价值
1	王江泾镇南方大厦101室	浙（2018）嘉秀不动产权第0012967号	浙（2018）嘉秀不动产权第0012967号	10,592.00
2	王江泾镇南方大厦102室	浙（2018）嘉秀不动产权第0012965号	浙（2018）嘉秀不动产权第0012965号	
3	王江泾镇南方大厦201室	浙（2018）嘉秀不动产权第0012945号	浙（2018）嘉秀不动产权第0012945号	
4	王江泾镇南方大厦301室	浙（2018）嘉秀不动产权第0012941号	浙（2018）嘉秀不动产权第0012941号	
5	王江泾镇南方大厦401室	浙（2018）嘉秀不动产权第0012942号	浙（2018）嘉秀不动产权第0012942号	
6	王江泾镇南方大厦501室	浙（2018）嘉秀不动产权第0012968号	浙（2018）嘉秀不动产权第0012968号	
7	王江泾镇南方大厦601室	浙（2018）嘉秀不动产权第0012948号	浙（2018）嘉秀不动产权第0012948号	
8	王江泾镇南方大厦701室	浙（2018）嘉秀不动产权第0012966号	浙（2018）嘉秀不动产权第0012966号	
9	王江泾镇南方大厦801室	浙（2018）嘉秀不动产权第0012956号	浙（2018）嘉秀不动产权第0012956号	
10	王江泾镇南方大厦901室	浙（2018）嘉秀不动产权第0012951号	浙（2018）嘉秀不动产权第0012951号	
11	王江泾镇南方大厦902室	浙（2018）嘉秀不动产权第0012946号	浙（2018）嘉秀不动产权第0012946号	

12	王江泾镇苏嘉公路西	嘉秀洲国用（2013）第 29115 号	嘉房权证秀洲字第 00575678 号	2,048.00
			嘉房权证秀洲字第 00575677 号	
			嘉房权证秀洲字第 00575675 号	
			嘉房权证秀洲字第 00575679 号	
			嘉房权证秀洲字第 00575676 号	
			嘉房权证秀洲字第 00575674 号	
13	秀洲区王江泾镇欣悦路 123 号	嘉秀洲国用（2015）第 49489 号	嘉房权证秀洲字第 00784782 号	8,764.00
			嘉房权证秀洲字第 00784779 号	
			嘉房权证秀洲字第 00784777 号	
			嘉房权证秀洲字第 00784778 号	
			嘉房权证秀洲字第 00784776 号	
			嘉房权证秀洲字第 00784781 号	
			嘉房权证秀洲字第 00784780 号	
			嘉房权证秀洲字第 00784786 号	
14	王江泾镇北虹路北侧	浙（2018）嘉秀不动产权第 0066615 号	浙（2018）嘉秀不动产权第 0066615 号	2,291.00
合计				23,695.00

除上述受限资产之外，发行人资产不存在其他抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

六、发行人关联交易和关联方往来情况

（一）关联方

1、母公司

发行人母公司为嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司。

2、子公司

发行人子公司详见“第八条 发行人基本情况”之“五、发行人子公司情况”。

3、合营/联营企业

发行人无合营/联营企业。

4、其他关联方

其他关联方名称	与发行人关系
嘉兴市闻达交通建设有限公司	长期股权投资的公司
嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司	母公司控制的其他子公司
嘉兴市莲泗荡新市镇建设投资开发有限公司	母公司控制的其他子公司
嘉兴市秀洲区交通建设投资有限责任公司	母公司控制的其他子公司
嘉兴市新港城镇投资建设有限公司	母公司控制的其他子公司
嘉兴市秀洲区全域土地开发建设有限公司	母公司控制的其他子公司
嘉兴市麟湖新农村投资建设有限公司	母公司控制的其他子公司

（二）关联方交易情况

2017-2019 年度，发行人不存在关联交易情况

（三）关联方担保情况

截至 2019 年末，发行人为关联方提供 1 笔担保。

担保方	被担保方	担保金额（万元）	起始日	终止日
发行人	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	30,000.00	2019/11/18	2020/11/17

（四）关联方往来情况

1、应收款项

单位：万元

会计科目	关联方款项	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他应收款	嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司	19,163.39	31,139.60	36,862.27

会计科目	关联方款项	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他应收款	嘉兴市莲泗荡新市镇建设投资开发有限公司	1,633.74	29,900.00	35,668.00
合计		20,797.14	61,039.60	72,530.27

截至 2019 年末，上述其他应收款全部为项目建设代垫款，发行人资金拨出均经过相应的审批程序，关联方将按照相关约定进行还款。

2、应付款项

单位：万元

会计科目	关联方款项	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他应付款	嘉兴市闻达交通建设有限公司	9,800.00	8,900.00	11,900.00
其他应付款	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	15,000.00	-	-
其他应付款	嘉兴市秀洲区全域土地开发建设有限公司	10,000.00	-	-
其他应付款	嘉兴市秀洲区交通建设投资有限责任公司	8,797.95	-	-
其他应付款	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	6,965.49	-	-
合计		50,563.44	8,900.00	11,900.00

截至 2019 年末，上述其他应付款为资金拆借款，关联方资金划出经过相应的审批程序，发行人将按照相关约定进行还款。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书签署日，发行人存续期债券情况如下：

表：发行人存续期债券情况明细

单位：亿元、%

债券名称	债券类型	发行规模	发行期限	起息日期	票面利率	担保情况
嘉兴市闻川城市投资建设有限公司2020年非公开发行项目收益专项公司债券	私募公司债	8.00	5（3+2）年	2020-1-22	5.09	保证担保

除此之外，发行人及其子公司未发行过企业债券、短期融资券、中期票据、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，也不存在其他代建回购方式融资情况。

截至2019年末，发行人及其子公司信托借款及融资租赁情况如下：

表：截至2019年末发行人信托借款及融资租赁明细

单位：万元、%

序号	金融机构	债务类型	债务规模	期限	利率	担保情况
1	云南信托	信托	10,000.00	2019/03/14-2022/08/24	6.50	保证
2	恒华融资租赁有限公司	融资租赁	6,191.64	2018/05/07-2021/05/01	6.70	抵押、保证
合计			16,191.64			

第十二条 筹集资金用途

一、募集资金总量及用途

本期债券发行规模为人民币5亿元，其中1.2亿元用于嘉北街道南陶浜拆迁安置房项目、0.2亿元用于王江泾沙河景园安置房项目、1.6亿元用于王江泾沙河景园二期安置房项目、0.8亿元用于宇泗浜村花甲圩新社区一期工程、1.2亿元用于补充发行人营运资金。

本期债券募集资金具体使用计划如下表所示：

表：本期债券募集资金使用计划

单位：万元、%

序号	项目名称	项目投资总额	项目主体	使用募集资金金额	使用募集资金占总投资比例
1	嘉北街道南陶浜拆迁安置房项目	18,612.00	村镇建设	12,000.00	64.47
2	王江泾沙河景园安置房项目	21,492.00	村镇建设	2,000.00	9.31
3	王江泾沙河景园二期安置房项目	23,999.95	村镇建设	16,000.00	66.67
4	宇泗浜村花甲圩新社区一期工程	11,655.97	村镇建设	8,000.00	68.63
5	补充营运资金			12,000.00	
	合计	75,759.92		50,000.00	

二、募投项目建设的必要性

改善城市低收入居民的居住条件是重要的民生问题，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。加速保障房建设，不仅是一项民生工程，也意味着住房保障制度的调整。不仅事关着楼市，还将影响到金融市场和经济结构，可以给过热的房地产市场降温，引导社会投资方向，鼓励更多企业和资本投入实体经济和科技创新。

嘉北街道南陶浜拆迁安置房项目、王江泾沙河景园安置房项目、王江泾沙河景园二期安置房项目和宇泗浜村花甲圩新社区一期工程

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

首先，根据国家和省、市有关规定以“高起点规划、高水平设计、高标准建设、高效能管理”为要求让中低收入家庭从中感受到了新旧变化，生活质量可明显提高，对于当地居民来说，以上四个项目的建设一方面优化发展环境，能提供更多的就业机会，另一方面，项目将极大地改善当地居民原有的居住条件和生活质量。

其次，上述四个项目的实施有利于加快项目区内居民实现由农村到城市化的进程，有利于秀洲区总体规划和保持秀洲区非农建设用地的需求量与耕地总量保持动态平衡和土地利用总体规划的实施，加快推进秀洲区城乡一体化建设。

再次，上述四个项目的开展将充分挖掘项目区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为嘉兴市秀洲区未来发展提供可观的用地保障。

综上所述，为了进一步提高居民生活居住水平、贯彻落实城乡一体化建设和促进城镇化资源的合理利用，上述四个项目的建设是十分必要的。

三、募投项目介绍

（一）嘉北街道南陶浜拆迁安置房项目

1、项目审批情况

该项目符合国家产业政策方向，获得审批情况如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于同意嘉北街道南陶浜村拆迁安置小区工程可行性研究报告	嘉开管项(2016)22号	嘉兴经济技术开发区管委会	2016.4.5

	告的批复			
2	建设项目选址意见书	选字第 330401201510016 号	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	2015.5.5
3	建设用地规划许可证	地字第 330401201610005 号	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	2016.3.4
4	项目用地的预审意见	嘉（开）土预字 [2015]-06 号	嘉兴市国土资源局	2015.6.30
5	关于南陶浜村拆迁安置房工程建设项目环境影响报告表审查意见的函	嘉环分建函〔2015〕 64 号	嘉兴市环境保护局 经济技术开发区分局	2015.9.16
6	关于王江泾镇嘉北街道南陶浜村拆迁安置小区工程社会稳定风险评估报告的意见	王政〔2015〕194 号	嘉兴市秀洲区王江泾镇人民政府	2015.10.28
7	节能审查意见书	浙建节嘉经节 2016003 号	嘉兴经济技术开发区（国际商务区）建设交通局	2016.3.1

2、项目实施主体

该项目实施主体为嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限责任公司，发行人全资子公司。

3、项目建设内容

项目位于嘉兴市秀洲区王江泾镇，用地范围：东至穆河溪沿河 50 米绿化，南至市水利投资有限公司地界，北至公交停车场用地界，西至禾兴北路。总用地面积：约 24,481 平方米。总建筑面积：62,860.64 平方米，其中：住宅建筑面积 46,642.84 平方米，商业及服务配套建筑面积 3,470.6 平方米，储藏室建筑面积 2,998.42 平方米，地下建筑面积 9,748.7 平方米。

本拆迁安置房主要是为了解决搬迁居民的住宅需求，基于对土地充分利用的要求，用地所处位置以及用地地形特征，考虑 18 层高层住宅，A 户型为 138 平米的康居住宅（90 套），B 户型为 110-120 平米（90 套），C 户型为 90-100 平米（73 套），D 户型为 75 平米小户型（193 套），共 7 栋 18 层楼，446 套。本项目建设可以安置搬迁

446 户。项目不存在强拆、强建的情况。项目已纳入 2016 年嘉兴市秀洲区城镇棚户区 and 城乡危房改造项目计划，纳入套数为 446 套。

4、投资规模及项目进度

该项目总投资 18,612.00 万元，已于 2016 年 12 月开工建设，截至 2019 年末，项目已完成投资 5,132.46 万元，占该项目工程总投资的 27.58%，项目工程完工率 36%，预计于 2020 年 12 月完工。该项目原计划建设期限 2 年，项目建设资金计划使用企业债券募集资金，且发行人于 2018 年申报了企业债券，但由于政策原因撤回了该次申报，导致建设资金未能及时到位，项目延期。该项目资本金已按投资进度到位。

5、项目经济效益分析

该项目总投资 18,612.00 万元，拟使用本期债券募集资金 12,000.00 万元。该项目建成后主要收入来源于安置房销售收入、商业及服务配套租金收入、储藏室销售收入、机动车位销售收入。该项目运营期为 12 年，具体收益测算如下表所示：

序号	项目	面积、车位 (m ² 、个)	预计销售/ 出租价格	债券存续期 (万元)	项目运营期 (万元)
1	安置房销售收入	46,642.84	5,200 元/m ²	24,254.28	24,254.28
2	商业及服务配套租金收入	3,470.60	300 元/m ²	531.01	1,155.73
3	储藏室销售收入	2,998.42	2,000 元/m ²	599.68	599.68
4	机动车位销售收入	352	8 万元/个	2,816.00	2,816.00
收入合计				28,200.97	28,825.69
税金及附加、运营成本及费用				1,194.74	1,245.68
经营性净收益				27,006.23	27,580.01

经测算，在本期债券存续期内，该项目预计可实现收入合计 28,200.97 万元，经营性净收益 27,006.23 万元，本期债券利率按 7.00% 计算，可以覆盖用于该项目部分的债券本息；同时，也可以覆盖该项

目 18,612.00 万元总投资，覆盖倍数 1.45 倍。在运营期内，该项目预计可实现收入合计 28,825.69 万元，经营性净收益 27,580.01 万元，经营性净收益可以覆盖该项目 18,612.00 万元总投资，覆盖倍数 1.48 倍。

（二）王江泾沙河景园安置房项目

1、项目审批情况

该项目符合国家产业政策方向，获得审批情况如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于王江泾沙河景园项目可行性研究报告的批复	秀洲发改〔2014〕160号	嘉兴市秀洲区发展和改革委员会	2014.5.5
2	建设项目选址意见书	选字第330411201400003号	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	2014.3.31
3	建设用地规划许可证	地字第330411201400028号	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	2014.4.28
4	用地预审意见	秀洲土预字〔2013〕20号	嘉兴市国土资源局秀洲区分局	2013.9.6
5	关于王江泾沙河景园工程项目环境影响报告表审查意见的函	秀洲环建函[2013]134号	嘉兴市秀洲区环境保护局	2013.10.25
6	关于王江泾镇沙河景园拆迁安置小区工程社会稳定风险评估报告的意见	王政〔2015〕192号	嘉兴市秀洲区王江泾镇人民政府	2013.12.26
7	节能审查意见书	浙建节秀洲 2014009 号	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	2014.3.27
8	不动产权证书（土地证）	浙（2017）嘉秀不动产权第 0009685 号	嘉兴市国土资源局	2017.5.18
		浙（2017）嘉秀不动产权第 0009687 号	嘉兴市国土资源局	2017.5.18

2、项目实施主体

该项目实施主体为嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限责任公司，发行人全资子公司。

3、项目建设内容

项目位于嘉兴市秀洲区王江泾镇 07 省道西侧，大沙河塘北侧，用地面积 35,213 平方米，地块呈东西向狭长状。总建筑面积：76,065 平方米，其中：多层住宅建筑面积 21,671 平方米，高层住宅面积 33,033 平方米，公建配套用房面积 3,823 平方米，地下建筑面积 13,210 平方米。

本拆迁安置房主要是为了解决搬迁居民的住宅需求，基于对土地充分利用的要求，用地所处位置以及用地地形特征，考虑 5 层多层住宅和 11 层高层住宅，户型为 60 平米（250 套）、90 平米（150 套）和 120 平米（190 套）的康居住宅，共 7 栋 11 层楼，10 栋 5 层楼，590 套。本项目建设可以安置搬迁 590 户。项目不存在强拆、强建的情况。项目已纳入 2016 年嘉兴市秀洲区城镇棚户区和城乡危房改造项目计划，纳入套数为 590 套。

4、投资规模及项目进度

该项目总投资 21,492.00 万元，已于 2014 年 11 月开工建设，截至 2019 年末，项目已完成投资 19,320.05 万元，占该项目工程总投资的 89.89%，项目工程完工率 90%，预计于 2020 年 10 月完工。该项目原计划建设期限 2 年，项目建设资金计划使用企业债券募集资金，且发行人于 2018 年申报了企业债券，但由于政策原因撤回了该次申报，导致建设资金未能及时到位，项目延期。该项目资本金已按投资进度到位。

5、项目经济效益分析

该项目总投资 21,492.00 万元，拟使用本期债券募集资金 2,000.00 万元。该项目建成后主要收入来源于安置房销售收入、商业及服务配套租金收入、储藏室销售收入、机动车位销售收入。该项目运营期为 12 年，具体收益测算如下表所示：

序号	项目	面积、车位 (m ² 、个)	预计销售/ 出租价格	债券存续期 (万元)	项目运营期 (万元)
1	高层住宅销售收入	33,033.00	4,500 元/m ²	14,864.84	14,864.84
2	多层住宅销售收入	21,671.00	5,500 元/m ²	11,919.04	11,919.04
3	商业及服务配套租金收入	3,823.00	300 元/m ²	584.92	1,273.06
4	储藏室销售收入	4,328.00	2,000 元/m ²	865.60	865.60
5	机动车位销售收入	622	8 万元/个	4,976.00	4,976.00
收入合计				33,210.42	33,898.57
税金及附加、运营成本及费用				1,362.54	1,415.58
经营性净收益				31,847.87	32,482.98

经测算，在本期债券存续期内，该项目预计可实现收入合计 33,210.42 万元，经营性净收益 31,847.87 万元，本期债券利率按 7.00% 计算，可以覆盖用于该项目部分的债券本息；同时，可以覆盖该项目 21,492.00 万元总投资，覆盖倍数 1.48 倍。在运营期内，该项目预计可实现收入合计 33,898.57 万元，经营性净收益 32,482.98 万元，经营性净收益可以覆盖该项目 21,492.00 万元总投资，覆盖倍数 1.51 倍。

（三）王江泾沙河景园二期安置房项目

1、项目审批情况

该项目符合国家产业政策方向，获得审批情况如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于王江泾镇王江泾沙河景园二期可行性研究报告的批复	秀洲发改批〔2015〕278号	嘉兴市秀洲区发展和改革局	2015.11.16
2	关于同意王江泾镇沙河景园二期项目调整可行性研究报告总投资的批复	秀洲发改批〔2016〕98号	嘉兴市秀洲区发展和改革局	2016.3.3
3	建设项目选址意见书	选字第 330411201500009号	嘉兴市城乡建设规划管理委员会	2015.5.26
4	建设用地规划许可证	地字第 330411201500044号	嘉兴市城乡建设规划管理委	2015.11.12

			员会	
5	王江泾沙河景园二期建设项目用地预审意见	秀洲土预字[2014]43 号	嘉兴市国土资源局秀洲分局	2014.12.26
6	关于王江泾镇王江泾沙河景园二期项目环境影响报告表审查意见的函	秀洲环建函[2015]66 号	嘉兴市秀洲区环境保护局	2015.6.29
7	关于王江泾镇沙河景园二期拆迁安置小区工程社会稳定风险评估报告的意见	王政〔2015〕195 号	嘉兴市秀洲区王江泾镇人民政府	2015.10.28
8	节能审查意见书	浙建节秀洲 2015012 号	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	2015.11.11

2、项目实施主体

该项目实施主体为嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限责任公司，发行人全资子公司。

3、项目建设内容

项目选址于嘉兴市秀洲区王江泾 07 省道西侧，规划环北路北侧，西临河道，北侧为农居，项目总用地面积约为 26,854 平方米，建设六幢 11 至 16 层住宅楼及公建配套用房和地下室机动车、储藏室。其中，72-86 平米（170 套）、94-103 平米（171 套）和 130 平米（132 套），共 3 栋 11 层楼，1 栋 14 层楼，2 栋 16 层楼，473 套。总建筑面积 62,627.95 平方米，其中住宅建筑面积 47,448.35 平方米，公建配套用房建筑面积 3,500.00 平方米，地下室机动车库建筑面积 8,709.50 平方米，储藏室建筑面积 2,970.10 平方米。室外道路、停车位面积 14,171.10 平方米，室外绿化景观面积 8,057 平方米。本项目建设可以安置搬迁 473 户。项目不存在强拆、强建的情况。项目已纳入 2016 年嘉兴市秀洲区城镇棚户区 and 城乡危房改造项目计划，纳入套数为 473 套。

4、投资规模及项目进度

该项目总投资 23,999.95 万元，已于 2016 年 11 月开工建设，截

至 2019 年末，项目已完成投资 5,241.25 万元，占该项目工程总投资的 21.84%，项目工程完工率 35%，预计于 2020 年 12 月完工。该项目原计划建设期限 2 年，项目建设资金计划使用企业债券募集资金，且发行人于 2018 年申报了企业债券，但由于政策原因撤回了该次申报，导致建设资金未能及时到位，项目延期。该项目资本金已按投资进度到位。

5、项目经济效益分析

该项目总投资 23,999.95 万元，拟使用本期债券募集资金 16,000.00 万元。该项目建成后主要收入来源于安置房销售收入、商业及服务配套租金收入、储藏室销售收入、机动车位销售收入。该项目运营期为 12 年，具体收益测算如下表所示：

序号	项目	面积、车位 (m ² 、个)	预计销售/ 出租价格	债券存续期 (万元)	项目运营期 (万元)
1	安置房销售收入	47,448.35	6,600 元/m ²	31,315.91	31,315.91
2	商业及服务配套租金收入	3,500.00	300 元/m ²	535.50	1,165.50
3	储藏室销售收入	2,970.00	2,000 元/m ²	594.00	594.00
4	机动车位销售收入	370	8 万元/个	2,960.00	2,960.00
收入合计				35,405.41	36,035.41
税金及附加、运营成本及费用				1,436.09	1,487.21
经营性净收益				33,969.33	34,548.21

经测算，在本期债券存续期内，该项目预计可实现收入合计 35,405.41 万元，经营性净收益 33,969.33 万元，本期债券利率按 7.00% 计算，可以覆盖用于该项目部分的债券本息；同时，可以覆盖该项目 23,999.95 万元总投资，覆盖倍数 1.42 倍。在运营期内，该项目预计可实现收入合计 36,035.41 万元，经营性净收益 34,548.21 万元，经营性净收益可以覆盖该项目 23,999.95 万元总投资，覆盖倍数 1.44 倍。

（四）宇泗浜村花甲圩新社区一期工程

1、审批情况

该项目符合国家产业政策方向，获得审批情况如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	关于王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区一期工程可行性研究报告的批复	秀洲发改批(2015)312号	嘉兴市秀洲区发展和改革局	2015.12.8
2	建设项目选址意见书	选字第330411201500008号	嘉兴市城乡建设规划管理委员会	2015.5.26
3	建设用地规划许可证	地字第330411201500045号	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	2015.11.12
4	嘉兴市秀洲区王江泾镇宇泗浜村花甲圩拆迁安置区一期建设项目用地预审意见	秀洲土预字[2015]12号	嘉兴市国土资源局秀洲分局	2015.6.25
5	关于王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区一期项目环境影响登记表审查意见的函	秀洲环建函[2015]102号	嘉兴市秀洲区环境保护局	2015.8.21
6	关于宇泗浜花甲圩新社区一期拆迁安置小区工程社会稳定风险评估报告的意见	王政(2015)193号	嘉兴市秀洲区王江泾镇人民政府	2015.10.28
7	节能审查意见书	浙建节秀洲 2015010号	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	2015.12.2

2、项目实施主体

该项目实施主体为嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限责任公司，发行人全资子公司。

3、项目建设内容

项目选址于嘉兴市秀洲区王江泾镇新塍公路南侧，新永联路东侧，东临河道，南侧为农居。项目总用地面积约 23,647.06 平方米，建设 8 幢多层（6 层）住宅楼、1 个地下车库及 1 幢社区服务用房，其中，100-120 平米（108 套），70-90 平米（192 套），共 8 栋 6 层楼，300 套。总建筑面积 38,942.04 平方米，其中：住宅建筑面积 27,856.47 平方米，储藏室建筑面积 2,341.26 平方米，商业及服务配

套建筑面积 2,111.66 平方米，地下室机动车库建筑面积 6,550.00 平方米。室外广场、道路、停车位面积 10,655.43 平方米、室外绿化景观面积 7,094.12 平方米。本项目建设可以安置搬迁 300 户。项目不存在强拆、强建的情况。项目已纳入 2016 年嘉兴市秀洲区城镇棚户区 and 城乡危房改造项目计划，纳入套数为 300 套。

4、投资规模及项目进度

该项目总投资 11,655.97 万元，已于 2016 年 7 月开工建设，截至 2019 年末，项目已完成投资 3,126.54 万元，占该项目工程总投资的 26.82%，项目工程完工率 92%，预计于 2020 年 11 月完工。该项目原计划建设期限 2 年，项目建设资金计划使用企业债券募集资金，且发行人于 2018 年申报了企业债券，但由于政策原因撤回了该次申报，导致建设资金未能及时到位，项目延期。该项目资本金已按投资进度到位。

5、项目经济效益分析

该项目总投资 11,655.97 万元，拟使用本期债券募集资金 8,000.00 万元。该项目建成后主要收入来源于安置房销售收入、商业及服务配套租金收入、储藏室销售收入、机动车位销售收入。该项目运营期为 12 年，具体收益测算如下表所示：

序号	项目	面积、车位 (m ² 、个)	预计销售/ 出租价格	债券存续期 (万元)	项目运营期 (万元)
1	安置房销售收入	27,856.47	5,200 元/m ²	14,485.36	14,485.36
2	商业及服务配套租金收入	2,111.66	300 元/m ²	323.07	703.17
3	储藏室销售收入	2,341.26	2,000 元/m ²	468.24	468.24
4	机动车位销售收入	234	8 万元/个	1,872.00	1,872.00
收入合计				17,148.70	17,528.80
税金及附加、运营成本及费用				824.47	867.19
经营性净收益				16,324.22	16,661.60

经测算，在本期债券存续期内，该项目预计可实现收入合计 17,148.70 万元，经营性净收益 16,324.22 万元，本期债券利率按 7.00% 计算，可以覆盖用于该项目部分的债券本息；同时，可以覆盖该项目 11,655.97 万元总投资，覆盖倍数 1.40 倍。在运营期内，该项目预计可实现收入合计 17,528.80 万元，经营性净收益 16,661.60 万元，经营性净收益可以覆盖该项目 11,655.97 万元总投资，覆盖倍数 1.43 倍。

（五）募投项目纳入保障房计划的情况

嘉兴市秀洲区人民政府于 2019 年 12 月 9 日出具了《嘉兴市秀洲区人民政府关于嘉兴市闻川城市投资建设有限公司申请发行企业债券募投项目相关情况的报告》（秀洲政〔2019〕12 号）文件，对募投项目纳入保障房计划情况和符合房地产去库存政策要求等相关情况进行了说明，嘉北街道南陶浜拆迁安置房项目、王江泾沙河景园安置房项目、王江泾沙河景园二期安置房项目和宇泗浜村花甲圩新社区一期工程建设的安置房均未纳入浙江省省级保障房计划，均已全部纳入 2016 年嘉兴市秀洲区城镇棚户区 and 城乡危房改造项目计划。

（六）募投项目拆迁安置情况及定向销售安排

本期债券募投项目均已履行必要的审批程序，手续完善，施工规范，均不存在强拆、强建等情况。项目保障对象为嘉兴市秀洲区南陶浜村、双桥村、范滩村和宇泗浜村等区域拆迁居民。

嘉北街道南陶浜拆迁安置房项目，拆迁 324 户，拆迁居民 985 人，拆迁面积 9.69 万平方米。拆迁区域总用地面积 24.76 万平方米，包括安置房规划用地 2.45 万平方米，腾空土地面积 22.31 万平方米。该项目建设套数为 446，拆建比例为 1:1.38，该比例主要考虑到保障被拆迁家庭人均面积不低于 30 平方米，有多名成年子女的被拆迁人家庭可根据需求购买多套安置房。

王江泾沙河景园安置房项目，拆迁 290 户，拆迁居民 1,004 人，拆迁面积 7.18 万平方米。拆迁区域总用地面积 22.45 万平方米，包括安置房规划用地 3.52 万平方米，腾空土地面积 18.93 万平方米。该项目建设套数为 590，拆建比例为 1:2.03，该比例主要考虑到保障被拆迁家庭人均面积不低于 30 平方米，有多名成年子女的被拆迁人家庭可根据需求购买多套安置房。

王江泾沙河景园二期安置房项目，拆迁 342 户，拆迁居民 1,082 人，拆迁面积 7.55 万平方米。拆迁区域总用地面积 23.94 万平方米，包括安置房规划用地 2.69 万平方米，腾空土地面积 21.25 万平方米。该项目建设套数为 473，拆建比例为 1:1.38，该比例主要考虑到保障被拆迁家庭人均面积不低于 30 平方米，有多名成年子女的被拆迁人家庭可根据需求购买多套安置房。

宇泗浜村花甲圩新社区一期工程，拆迁 206 户，拆迁居民 488 人，拆迁面积 6.82 万平方米。拆迁区域总用地面积 15.67 万平方米，包括安置房规划用地 2.36 万平方米，腾空土地面积 13.31 万平方米。该项目建设套数为 300，拆建比例为 1:1.46，该比例主要考虑到保障被拆迁家庭人均面积不低于 30 平方米，有多名成年子女的被拆迁人家庭可根据需求购买多套安置房。

项目拆迁补偿安置均采取货币补偿安置方式，由区政府按照《浙江省实施<中华人民共和国土地管理办法>办法》、《嘉兴市人民政府关于重新公布市区征地补偿“区片综合价”标准的通知》及《嘉兴市秀洲区集体土地上房屋拆迁补偿安置办法（试行）》等文件规定统一协调实施。区政府承担项目全部征地及补偿成本，包括但不限于拆迁区域的土地补偿费、安置补助费、青苗补偿、地上房屋拆迁补偿费、地面附着物补偿费、过渡费、搬家费、奖励费等费用。项目拆迁区域采

用货币补偿方式进行安置，经初步测算，货币补偿费用共计约 153,807.94 万元（实际支付的货币补偿费用原则上根据实际情况按不低于测算的金额进行调整），户均补偿成本 132.36 万元，包括土地、房屋补偿等费用在内的拆迁区域房屋建筑面积每平方米综合补偿成本约为 4,923.43 元。

项目投资建设由嘉兴市闻川城市投资建设有限公司下属的全资孙公司嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限责任公司负责实施。项目建成后形成的住宅、储藏室、停车位将进行出售，商业配套将进行出租，不违背项目涉及的国有建设用地的用途。在项目拆迁区域内的保障房规划用地上建成的保障性住房将由区政府负责统一协调，定向销售给上述拆迁安置居民。

（七）募投项目的社会效益分析

保障性住房项目作为一个政府民生工程，具有显著的社会效益。本期债券募投项目可以解决秀洲区部分低收入家庭住房困难的难题，努力解决和改善低收入家庭的居住条件，对秀洲区房地产业平稳健康发展具有积极的促进作用。拟选址地块作为居住小区开发，为区域提供了不可或缺的配套服务要求，对加快周边住宅小区开发有积极的推动作用。

四、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 1.20 亿元用于补充公司营运资金，占本期债券募集资金总额的 24.00%，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）及《对发改办财金〔2015〕1327 号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

五、发行人的相关承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内收到的本期债券募投项目收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付；承诺按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等；承诺若变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

发行人不承担政府融资功能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

六、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发改委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严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书披露的募投项目安排使用，实行专款专用。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立专项资金账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，禁止对公司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。

（三）募集资金使用情况的监督

公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。使用募集资金的项目，公司将确保抓好项目管理和投资回报，严格控制成本，积极提高收益，力争降本增效。发行人将定期对募投项目资金使用情况和使用投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

同时，公司与浙江禾城农村商业银行股份有限公司王江泾支行签署了《资金账户监管协议》。根据《资金账户监管协议》，监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募集资金用途使用募集资金。

第十三条 偿债保障措施

发行人根据自身目前经营状况，结合未来业务发展情况，制定了本期债券发行后偿债计划和保障措施，偿债资金主要来源于公司主营业务的未来现金流。

一、自身偿付能力

发行人良好的经营业绩和稳健的财务结构是本期债券按时偿付的坚实基础。截至 2019 年末，发行人资产总额为 888,568.24 万元，所有者权益为 423,186.18 万元；2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 43,786.81 万元、56,315.23 万元和 106,547.70 万元，净利润分别为 14,839.59 万元、12,404.38 万元和 8,447.78 万元，三年平均净利润为 11,897.25 万元。

发行人资产负债结构合理、盈利水平稳定，随着生产经营规模的不断扩大，经营活动获取现金的能力将不断增强。随着嘉兴市秀洲区基础设施水平和发行人业务规模的增长，投资建设项目和偿还债务的资金需求将得到很好的保障。

二、募投项目收益测算

募投项目所产生的收入是本期债券本息按时偿付的重要资金来源。本期债券的募投项目为嘉北街道南陶浜拆迁安置房项目、王江泾沙河景园安置房项目、王江泾沙河景园二期安置房项目、宇泗浜村花甲圩新社区一期工程。发行人已编制了《项目收益测算报告》，募投项目具体收益测算如下：

（一）嘉北街道南陶浜拆迁安置房项目

该项目总投资 18,612.00 万元，拟使用本期债券募集资金

12,000.00 万元。该项目建成后主要收入来源于安置房销售收入、商业及服务配套租金收入、储藏室销售收入、机动车位销售收入。该项目运营期为 12 年，具体收益测算如下表所示：

表：嘉北街道南陶滨拆迁安置房项目收益测算

		债券存续期							运营期		
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	……	2032 年
1	项目收入（万元）	-	6,969.55	6,990.37	7,011.20	7,021.61	104.12	104.12	104.12	104.12	104.12
1.1	安置房销售收入（万元）	-	6,063.57	6,063.57	6,063.57	6,063.57	-	-	-	-	-
	销售面积（m ² ）	-	11,660.71	11,660.71	11,660.71	11,660.71	-	-	-	-	-
	单价（万元/m ² ）	-	0.52	0.52	0.52	0.52	-	-	-	-	-
	销售比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
1.2	商业及服务配套租金收入（万元）	-	52.06	72.88	93.71	104.12	104.12	104.12	104.12	104.12	104.12
	租赁面积（m ² ）	-	1,735.30	2,429.42	3,123.54	3,470.60	3,470.60	3,470.60	3,470.60	3,470.60	3,470.60
	单价（万元/m ² ）	-	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
	比例	-	50%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.3	储藏室销售收入（万元）	-	149.92	149.92	149.92	149.92	-	-	-	-	-
	销售面积（m ² ）	-	749.605	749.605	749.605	749.605	-	-	-	-	-
	单价（万元/m ² ）	-	0.20	0.20	0.20	0.20	-	-	-	-	-
	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
1.4	机动车位销售收入（万元）	-	704.00	704.00	704.00	704.00	-	-	-	-	-
	销售个数（个）	-	88	88	88	88	-	-	-	-	-
	单价（万元/个）	-	8.00	8.00	8.00	8.00	-	-	-	-	-
	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
2	税金及附加（万元）	-	233.48	234.18	234.88	235.22	3.49	3.49	3.49	3.49	3.49
3	运营成本及费用（万元）	-	60.00	60.00	60.00	60.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
4	净收益（万元）	-	6,676.07	6,696.19	6,716.32	6,726.39	95.63	95.63	95.63	95.63	95.63

经测算，在本期债券存续期内，该项目预计可实现收入合计 28,200.97 万元，经营性净收益 27,006.23 万元，本期债券利率按 7.00% 计算，可以覆盖用于该项目部分的债券本息；同时，也可以覆盖该项目 18,612.00 万元总投资，覆盖倍数 1.45 倍。在运营期内，该项目预计可实现收入合计 28,825.69 万元，经营性净收益 27,580.01 万元，经营性净收益可以覆盖该项目 18,612.00 万元总投资，覆盖倍数 1.48 倍。

（二）王江泾沙河景园安置房项目

该项目总投资 21,492.00 万元，拟使用本期债券募集资金 2,000.00 万元。该项目建成后主要收入来源于安置房销售收入、商业及服务配套租金收入、储藏室销售收入、机动车位销售收入。该项目运营期为 12 年，具体收益测算如下表所示：

表：王江泾沙河景园安置房项目收益测算

		债券存续期							运营期		
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	……	2032 年
1	项目收入（万元）	-	8,217.72	8,240.66	8,255.60	8,267.07	114.69	114.69	114.69	114.69	114.69
1.1	高层住宅销售收入（万元）	-	3,716.21	3,716.21	3,716.21	3,716.21	-	-	-	-	-
	销售面积（平方米）	-	8,258.25	8,258.25	8,258.25	8,258.25	-	-	-	-	-
	单价（万元/平方米）	-	0.45	0.45	0.45	0.45	-	-	-	-	-
	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
1.2	多层住宅销售收入（万元）	-	2,979.76	2,979.76	2,979.76	2,979.76	-	-	-	-	-
	销售面积（平方米）	-	5,417.75	5,417.75	5,417.75	5,417.75	-	-	-	-	-
	单价（万元/平方米）	-	0.55	0.55	0.55	0.55	-	-	-	-	-
	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
1.3	商业及服务配套租金收入（万	-	57.35	80.28	103.22	114.69	114.69	114.69	114.69	114.69	114.69

	元)										
	租赁面积 (平方米)	-	1,911.50	2,676.10	3,440.70	3,823.00	3,823.00	3,823.00	3,823.00	3,823.00	3,823.00
	单价 (万元/平方米)	-	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
	比例	-	50%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.4	储藏室销售收入 (万元)	-	216.40	216.40	216.40	216.40	-	-	-	-	-
	销售面积 (平方米)	-	1,082.00	1,082.00	1,082.00	1,082.00	-	-	-	-	-
	单价 (万元/平方米)	-	0.20	0.20	0.20	0.20	-	-	-	-	-
	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
1.5	机动车位销售收入 (万元)	-	1,248.00	1,248.00	1,240.00	1,240.00	-	-	-	-	-
	销售个数 (个)	-	156	156	155	155	-	-	-	-	-
	单价 (万元/个)	-	8.00	8.00	8.00	8.00	-	-	-	-	-
	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
2	税金及附加 (万元)	-	275.29	276.06	276.56	276.95	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
3	运营成本及费用 (万元)	-	60.00	60.00	60.00	60.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
4	净收益 (万元)	-	7,882.43	7,904.60	7,919.03	7,930.12	105.85	105.85	105.85	105.85	105.85

经测算，在本期债券存续期内，该项目预计可实现收入合计 33,210.42 万元，经营性净收益 31,847.87 万元，本期债券利率按 7.00% 计算，可以覆盖用于该项目部分的债券本息；同时，可以覆盖该项目 21,492.00 万元总投资，覆盖倍数 1.48 倍。在运营期内，该项目预计可实现收入合计 33,898.57 万元，经营性净收益 32,482.98 万元，经营性净收益可以覆盖该项目 21,492.00 万元总投资，覆盖倍数 1.51 倍。

(三) 王江泾沙河景园二期安置房项目

该项目总投资 23,999.95 万元，拟使用本期债券募集资金 16,000.00 万元。该项目建成后主要收入来源于安置房销售收入、商业及服务配套租金收入、储藏室销售收入、机动车位销售收入。该项

目运营期为 12 年，具体收益测算如下表所示：

表：王江泾沙河景园二期安置房项目收益测算

		债券存续期							运营期		
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	……	2032 年
1	项目收入(万元)	-	8,773.98	8,794.98	8,807.98	8,818.48	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
1.1	安置房销售收入(万元)	-	7,828.98	7,828.98	7,828.98	7,828.98	-	-	-	-	-
	销售面积(m ²)	-	11,862.09	11,862.09	11,862.09	11,862.09	-	-	-	-	-
	单价(万元/m ²)	-	0.66	0.66	0.66	0.66	-	-	-	-	-
	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
1.2	商业及服务配套租金收入(万元)	-	52.50	73.50	94.50	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
	租赁面积(m ²)	-	1,750.00	2,450.00	3,150.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	单价(万元/m ²)	-	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
	比例	-	50%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.3	储藏室销售收入(万元)	-	148.50	148.50	148.50	148.50	-	-	-	-	-
	销售面积(m ²)	-	742.50	742.50	742.50	742.50	-	-	-	-	-
	单价(万元/m ²)	-	0.20	0.20	0.20	0.20	-	-	-	-	-
	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
1.4	机动车位销售收入(万元)	-	744.00	744.00	736.00	736.00	-	-	-	-	-
	销售个数(个)	-	93	93	92	92	-	-	-	-	-
	单价(万元/个)	-	8.00	8.00	8.00	8.00	-	-	-	-	-
	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
2	税金及附加(万元)	-	293.93	294.63	295.07	295.42	3.52	3.52	3.52	3.52	3.52
3	运营成本及费用(万元)	-	60.00	60.00	60.00	60.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
4	净收益(万元)	-	8,420.05	8,440.35	8,452.91	8,463.06	96.48	96.48	96.48	96.48	96.48

经测算，在本期债券存续期内，该项目预计可实现收入合计 35,405.41 万元，经营性净收益 33,969.33 万元，本期债券利率按 7.00% 计算，可以覆盖用于该项目部分的债券本息；同时，可以覆盖该项目

23,999.95 万元总投资，覆盖倍数 1.42 倍。在运营期内，该项目预计可实现收入合计 36,035.41 万元，经营性净收益 34,548.21 万元，经营性净收益可以覆盖该项目 23,999.95 万元总投资，覆盖倍数 1.44 倍。

（四）宇泗浜材花甲圩新社区一期工程

该项目总投资 11,655.97 万元，拟使用本期债券募集资金 8,000.00 万元。该项目建成后主要收入来源于安置房销售收入、商业及服务配套租金收入、储藏室销售收入、机动车位销售收入。该项目运营期为 12 年，具体收益测算如下表所示：

表：宇泗浜材花甲圩新社区一期工程收益测算

		债券存续期							运营期		
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	……	2032 年
1	项目收入(万元)	-	4,242.08	4,254.75	4,259.42	4,265.75	63.35	63.35	63.35	63.35	63.35
1.1	安置房销售收入(万元)	-	3,621.34	3,621.34	3,621.34	3,621.34	-	-	-	-	-
	销售面积 (m ²)	-	6,964.12	6,964.12	6,964.12	6,964.12	-	-	-	-	-
	单价 (万元/m ²)	-	0.52	0.52	0.52	0.52	-	-	-	-	-
	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
		-					-	-	-	-	-
1.2	商业及服务配套租金收入(万元)	-	31.67	44.34	57.01	63.35	63.35	63.35	63.35	63.35	63.35
	租赁面积 (m ²)	-	1,055.83	1,478.16	1,900.49	2,111.66	2,111.66	2,111.66	2,111.66	2,111.66	2,111.66
	单价 (万元/m ²)	-	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
	比例	-	50%	70%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		-									
1.3	储藏室销售收入(万元)	-	117.06	117.06	117.06	117.06	-	-	-	-	-
	销售面积 (m ²)	-	585.32	585.32	585.32	585.32	-	-	-	-	-
	单价 (万元/m ²)	-	0.20	0.20	0.20	0.20	-	-	-	-	-
	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
		-					-	-	-	-	-
1.4	机动车位销售收入(万元)	-	472.00	472.00	464.00	464.00	-	-	-	-	-
	销售个数 (个)	-	59	59	58	58	-	-	-	-	-
	单价 (万元/个)	-	8.00	8.00	8.00	8.00	-	-	-	-	-

	比例	-	25%	25%	25%	25%	-	-	-	-	-
2	税金及附加（万元）	-	142.11	142.53	142.69	142.90	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12
3	运营成本及费用（万元）	-	60.00	60.00	60.00	60.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
4	净收益（万元）	-	4,039.97	4,052.21	4,056.73	4,062.85	56.23	56.23	56.23	56.23	56.23

经测算，在本期债券存续期内，该项目预计可实现收入合计 17,148.70 万元，经营性净收益 16,324.22 万元，本期债券利率按 7.00% 计算，可以覆盖用于该项目部分的债券本息；同时，可以覆盖该项目 11,655.97 万元总投资，覆盖倍数 1.40 倍。在运营期内，该项目预计可实现收入合计 17,528.80 万元，经营性净收益 16,661.60 万元，经营性净收益可以覆盖该项目 11,655.97 万元总投资，覆盖倍数 1.43 倍。

在本期债券存续期内，募投项目预计可实现收入合计 11.40 亿元，经营性净收益 10.91 亿元，本期债券利率按 7.00% 计算，可以覆盖用于项目部分的债券本息；同时，也可以覆盖项目 75,759.92 万元总投资，覆盖倍数 1.44 倍。募投项目运营期内预计可实现收入合计 11.63 亿元，经营性净收益 11.13 亿元，经营性净收益可以覆盖项目 75,759.92 万元总投资，覆盖倍数 1.47 倍。

三、担保情况

本期债券由嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

名称：嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司

住所：浙江省嘉兴市新马路 1 号

法定代表人：姜铭恩

注册资本：100,000.00 万元

经营范围：国有资产项目投资；基础设施开发建设；资产经营管理；公司所属房屋的租赁；技术咨询与服务。

嘉服集团是经嘉兴市人民政府批准组建并授权经营的市级国有资产营运机构。嘉服集团成立于 2002 年 10 月，经过数次增资，嘉服集团目前注册资本为人民币 100,000.00 万元，嘉兴市国资委持股 100%。

嘉服集团作为嘉兴市政府的下属国有资产经营管理公司，主要承担嘉兴市域范围内现代商贸、物流、服务业等产业和市场交易平台的开发、建设、经营和管理等任务，并承担国有资产安全运行和保值增值任务，是嘉兴市重要的国有资产经营主体。

（二）担保人经营情况

嘉服集团以现代服务业为发展导向，着力做好公益性服务业和经营性服务业两大发展平台；以板块结构为抓手，着力培育支柱性的优势服务产业发展。对公益性项目的建设和管理上，按照市委、市政府的指令性要求组织实施，主要以提升服务质量，最大程度满足人民群众的需求，体现国企的社会职能；对竞争性领域的经营性项目，以实现利润最大化为取向，实施市场化运作，优胜劣汰动态发展；对既有平台性功能又有经营性职能的项目，科学把握定位，以合理价值取向来实施动态管理。

表：2019 年度担保人主营业务收入、成本、毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

板块	项目	金额	占比
商品销售	收入	96,366.84	76.11
	成本	88,251.16	89.82
	毛利润	8,115.68	28.62
	毛利率	8.42	-

房产销售	收入	790.04	0.62
	成本	732.82	0.75
	毛利润	57.22	0.20
	毛利率	7.24	-
租赁	收入	11,057.97	8.73
	成本	3,503.92	3.57
	毛利润	7,554.05	26.64
	毛利率	68.31	-
其他	收入	18,392.19	14.53
	成本	5,765.71	5.87
	毛利润	12,626.48	44.53
	毛利率	68.65	-
合计	收入	126,607.03	100.00
	成本	98,253.61	100.00
	毛利润	28,353.42	100.00
	毛利率	22.39	-

（三）担保人资信状况

经联合资信评估有限公司综合评定，嘉服集团长期主体信用等级 AA+，评级展望为稳定。

（四）担保人累计担保余额

截至 2019 年末，担保人对外担保余额为 114.59 亿元，占担保人净资产的 90.22%，主要系为嘉兴市内国有公司银行借款、发行债券提供的保证担保。目前，担保人担保的企业经营情况正常，未造成担保人的财务风险。

（五）担保人财务数据

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审

计的财务报告及附注。以下财务数据未经特殊说明均引用于经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的担保人 2019 年度财务报表。

1、担保人主要财务数据

表：担保人 2019 年主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年度/末
资产总计	3,693,050.79
负债合计	2,422,866.88
所有者权益合计	1,270,183.91
营业收入	129,767.19
利润总额	18,493.62
净利润	12,510.55
经营活动产生的现金流量净额	274,956.23

2、担保人财务报表

担保人 2019 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表五、六、七。

（六）担保人发行债券情况

截至本募集说明书签署日，担保人尚在存续期内的债券具体情况如下：

单位：亿元、年

序号	债券名称	证券类别	发行规模	剩余规模	发行期限	到期时间
1	15 嘉兴现代 MTN001	中期票据	7.00	7.00	5	2020 年 8 月 13 日
2	16 嘉兴现代 MTN001	中期票据	5.00	5.00	5+N	2021 年 2 月 23 日
3	17 嘉兴现代 MTN001	中期票据	15.00	15.00	3+N	2020 年 11 月 6 日
4	19 嘉兴现代 MTN001	中期票据	5.00	5.00	5	2024 年 8 月 2 日
5	19 嘉兴现代	中期票据	7.00	7.00	5	2024 年 11 月 27 日

	MTN002					
6	20 嘉兴现代(疫情防控债) PPN001	PPN	5.00	5.00	3	2023 年 2 月 18 日

担保人已发行尚未兑付的债券余额 44 亿元，中期票据 19 亿元，永续中期票据 20 亿元，非公开定向债务融资工具 5 亿元。除此以外，担保人及下属子公司无其他未到期债券。

（七）担保函主要内容

担保人为本期债券向全体债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（八）担保人为其他债券担保情况

截至本募集说明书签署日，担保人为其他债券担保情况如下：

单位：亿元、%

债券简称	债券规模	余额	期限	发行利率	发行时间
18 嘉湘绿色债	5.80	5.80	7 年	6.40	2018-04-19
20 嘉兴创意债	8.00	8.00	7 年	4.80	2020-01-09

除上述债券担保以外，担保人不存在为其他公司发行债券担保或担任差额补偿人情况。

（九）担保的规范性

担保人为本期债券提供保证担保的行为已经规范及合法的决策程序，且不存在发行债券互相担保或连环担保的情况。

四、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划

本期债券拟发行总额 5 亿元，为 7 年期固定利率债券。本期债券

设置本金提前偿还条款，本期债券从第 3 个计息年度开始偿还本金，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按本期债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。发行人偿还本期债券的资金主要来源于公司未来的经营性现金收入以及募投项目的收益。为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项资金账户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，确保形成债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（四）设立专项资金账户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在浙江禾城农村商业银行股份有限公司王江泾支行设立专项资金账户，用于偿债资金的接收、存储及划转。

发行人与浙江禾城农村商业银行股份有限公司王江泾支行签署了《资金账户监管协议》。发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日将还本付息的资

金及时划付至专项资金账户，以保证专项资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

（五）聘请债券代理人，制定债券持有人会议规则

发行人已聘请安信证券股份有限公司作为本期债券债权代理人，并建立了债券持有人会议制度，以加强债券存续期内的监管力度，保护债券持有人的合法权益。本期债券的债券持有人会议制度为债券偿付提供了持续的动态保障。

主承销商安信证券股份有限公司接受发行人委托担任本期债券的债权代理人，与公司签署了《债权代理协议》。在本期债券存续期限内，债权代理人将代表债券持有人，提醒或监督发行人依据募集说明书、《债券持有人会议规则》等及时履行信息披露义务，维护债券持有人的利益。

（六）外部融资渠道

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家银行建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2019 年末，发行人及其子公司在各家商业银行的授信额度为 35.49 亿元，已使用授信额度为 31.44 亿元，未使用授信额度为 4.05 亿元。发行人可利用银行授信额度以及资金集中管理等措施进一步调整财务结构，加强流动性管理以保证到期债务的及时偿还。

（七）政府的大力支持

发行人是嘉兴市重要的国有资本运营管理和城市基础设施投资建设主体。发行人承担着嘉兴市秀洲区土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的重要任务，在嘉兴市秀洲区社会和经济发展过程中起着重要作用。近年来，秀洲区政府通过土地出让金返还、财政补贴、资产划拨等多种方式给予发行人大力支持，增强了

发行人的经营能力。

第十四条 投资者保护条款

发行人为保护投资者利益制定了有效措施，包括签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》和签订《资金账户监管协议》，具体内容如下：

一、聘请债权代理人

发行人已聘请安信证券股份有限公司作为本期债券债权代理人，并与安信证券签订了《债权代理协议》。在本期债券存续期限内，债权代理人将依照《债权代理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突。《债权代理协议》对债权代理人的职权约定如下：

1、对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖得到法律保护。

2、债权代理人或其代理人在知悉违约事件发生后，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。

3、在违约事件发生时，债权代理人或其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；预计发行人不能按期偿还本期债券本息时，债权代理人或其代理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；发行人到期未按时支付本期债券本息时，债权代理人应协调全体债券持有人向发行人进行追索；在债券存续期间，债权代理人或其代

理人应依照募集说明书的约定，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼仲裁事务；在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼或仲裁的情况下，协调全体债券持有人提起诉讼或仲裁，诉讼或仲裁结果由全体债券持有人承担，诉讼中发生的费用由全体债券持有人自行承担（如为共同费用，则按其债券持有人持有份额承担）；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法协调债券持有人提起或参与有关发行人的破产诉讼、申报债权、整顿、和解、重组、出席债券持有人会议及其他与破产程序相关的活动。

4、在本期债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督。

5、债权代理人应督促发行人按本期债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

6、债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

7、发行人不能偿还债务时，债权代理人将依法受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

8、债券持有人会议授权的其他事项。

二、《债券持有人会议规则》

为了保障本期债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，发行人制定了《债券持有人会议规则》：

（一）债券持有人会议的职权

根据《债券持有人会议规则》约定，债券持有人会议依据法律法规、本规则、本期债券募集说明书的规定行使如下职权：

- 1、变更本期债券募集说明书的约定；
- 2、发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，是否同意相关解决方案，及/或是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息；
- 3、发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，是否接受发行人提出的建议，以及本期债券持有人依法享有权利的行使；
- 4、变更本期债券债权代理人；
- 5、决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；
- 6、在法律、法规许可的范围内变更或修改本规则；
- 7、发行人拟进行事关企业盈利前景和偿债能力的资产重组时，是否同意发行人提出的资产重组方案；
- 8、决定是否同意本期债券担保人或担保物发生重大变化；
- 9、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，本期债券持有人依法享有权利的行使；
- 10、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

- 1、拟变更本期债券募集说明书的约定；
- 2、发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金；
- 3、发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或申请破产；

- 4、拟变更本期债券债权代理人；
- 5、发行人与债权代理人拟修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；
- 6、拟变更或修改本规则；
- 7、发行人拟进行事关企业盈利前景和偿债能力的资产重组；
- 8、本期债券担保人或担保物发生重大变化；
- 9、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（三）债券持有人会议的召开

1、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，并依照有关法律、法规及本规则行使表决权。

2、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托代理人代为出席和表决。

3、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

应单独和/或合并代表 30%以上未偿还的本期债券的债券持有人和/或债权代理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人、债权代理人召集的债券持有人会议。

4、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明以下内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签名或盖章。委托人为法人的，应由法定代表人或负责人签字并加盖法人单位印章。

委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

5、债券持有人会议须经代表 50%以上有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、出席会议人员的会议登记册由债券持有人会议的召集人负责制作。会议登记册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、通讯方式、住所地址、持有或者代表有表决权的债券数额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

7、债券持有人会议由债权人代理人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；发行人自行召集的债券持有人会议，由发行人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；单独和/或合计代表 30%以上未偿还的本期债券的债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人共同推举一名债券持有人（或其代理人）主持；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的未偿还的本期债券最多的债券持有人（或其代理人）主持。

8、召开债券持有人会议时，会议主持人违反本规则使债券持有人会议无法继续进行的，经现场出席债券持有人会议有表决权过半数的债券持有人同意，可共同推举一人担任会议主持人，继续开会。

9、会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

10、会议召集人应对债券持有人会议制作会议记录。每次会议的

决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人；
- (3) 本次会议监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表有表决权的未偿还的本期债券及占本期债券总规模的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

11、召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表、会议主持人、监票人和记录员应当在会议记录上签名。

债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券存续期截止之日起三年期限届满之日结束。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

12、召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。

(四) 债券持有人会议的表决和决议

1、债券持有人会议决议须经代表 50%以上有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人（或债券持有人代理人）通过方能形成有效决

议。

2、债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本期债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本期债券拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权：

- （1）债券持有人为持有发行人 10%以上股份的发行人股东；
- （2）上述发行人股东及发行人的关联方；
- （3）发行人（若其自持有本期债券）。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

3、债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本次债券持有人会议上进行表决。

4、债券持有人会议对提案进行表决前，应当推举两名债券持有人代表参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。

债券持有人会议对提案进行表决时，应当由律师、债券持有人代表和债权代理人代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。

5、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

6、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

在决议所涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定做出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议做出的更换债权代理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

7、债券持有人会议召集人应当在会议结束后 2 个工作日内将会议决议在国家发改委指定的媒体上公告。

议案未获通过的，应在会议决议公告中作特别提示。

8、债权代理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

9、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

三、签订《资金账户监管协议》

为了保证本期债券本息按期兑付，发行人与浙江禾城农村商业银行股份有限公司王江泾支行签订了《资金账户监管协议》，委托浙江禾城农村商业银行股份有限公司王江泾支行为监管银行，对发行人在监管银行处开立的资金账户进行监管。

发行人在监管银行处开立专门的资金账户专门用于接收募集资金及归集偿债资金，偿付本期债券本息。

发行人应当按照债券募集说明书中说明的用途使用债券募集资金，确需变更募集资金用途的，必须按照主管部门及其他相关要求履行相关手续。监管银行对发行人募集资金的使用履行监管义务。若发行人未按照国家发改委核准文件中明确的募投项目进行投资，监管银行必须拒绝发行人的提款/划款要求。

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当期付息日和/或本金兑付日前3个工作日通知债券的债权代理人。

除债券募集资金外，资金账户资金优先用于债券还本付息。监管银行应在每次还本付息前1个月内，对资金账户中当期还本付息金额以内部分的资金予以冻结，专项用于债券还本付息。在债券还本付息期间，经发行人申请，监管银行同意，该部分冻结资金划至债券托管机构用于还本付息。

对资金账户中超出当期还本付息金额部分资金，发行人可经监管银行确认后提取。

监管银行在任何一笔资金出入资金账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据发行人的要求提交原件或复印件。

第十五条 风险揭示

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

一、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：受国民经济总体运行状况、金融政策以及国家金融环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式且存续期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使得投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：在设计本期债券的发行方案时，债券的利率水平和利率形式已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。同时，本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在相关的债券交易场所上市或交易流通。如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）流动性风险与对策

风险：本期债券发行结束后，发行人将尽快向证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，因此可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人和主承销商将积极推进本期债券的上市或交易流通申请工作，力争使本期债券早日获准上市或交易流通，以提高本期债券的流动性。同时，随着债券市场的发展，企

业债券流通和交易的条件也会有所改善，未来的流动性风险将会有所降低。发行人将努力促进业务发展，提高盈利水平，保持经营性现金流的充裕，增强偿债能力，进一步提升发行人信用在市场中的认可度，从而提升本期债券的流通能力。

（三）偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场环境等不可控因素的影响，可能导致发行人不能产生预期的回报和现金流，从而使发行人不能从预期的还款来源处获得足够的资金，可能会对本期债券到期时的按时偿付造成影响。

对策：发行人及其子公司运营稳健、具有良好的资产流动性，以及募投项目完工后的现金净流入为本期债券本息偿付提供了有力的保障。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制项目成本，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

此外，发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，积极预测并应对募投项目所面临的各种风险，确保募投项目的正常建设和运营，提高募投项目的现金流和收益水平。

（四）募投项目投资风险与对策

风险：本期债券募投项目属于保障性安居工程。发行人虽然进行了严格的可行性论证，但募投项目投资规模较大、建设工期较长，如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、自然灾害、意外事故、政府政策调整、利率政策调整以及其他不可预见的困难或情况，都有可能导致项目总成本上升，从而影响发行人的盈利水平。

对策：本期债券募投项目收益稳定，同时发行人具有完善的项目管理和财务管理制度，对于项目的事前、事中、事后三个主要阶段分

别制定了严格的管理措施控制项目风险，以确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低募投项目管理风险。

（五）违规使用债券资金相关风险与对策

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

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人将开立专项资金账户，明确本期债券的募集资金使用和还款安排。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）经营管理风险与对策

风险：发行人是嘉兴市重要的国有资本运营管理和城市基础设施投资建设主体，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面可能存在影响，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展。

对策：发行人今后将进一步加强与政府部门的沟通、协商，在了解政府政策动向的前提下，争取得到政府部门的大力政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力。同时，发行人将积极丰富收入来源，增加投资收益，增强发展后劲，提高盈利能力。

（二）营运能力较弱风险与对策

风险：2017-2019 年度，公司总资产周转率分别为 0.07 次/年、0.08 次/年和 0.13 次/年；存货周转率分别为 0.09 次/年、0.09 次/年和 0.18 次/年，主要是由于其所在的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致，如果未来发行人不能保证资金回笼及正常生产运营将会本期债券的偿债能力造成不利的影响。

对策：发行人承担的土地整理、基础设施建设等业务，具有前期开发投资较大，资金周转能力较弱的特点。但是由于发行人成熟的运作模式将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用，有助于发行人业务稳步拓展，同时特有的区域垄断优势，使得发行人受到政府的大力支持。发行人的总资产周转率、存货周转率在较低水平并不会对发行人的偿债能力有较大的影响。

（三）财政补贴依赖的风险与对策

风险：2017-2019 年度，公司利润总额分别为 15,570.50 万元、13,422.04 万元和 9,916.29 万元，政府补贴收入分别为 4,244.98 万元、3,138.10 万元和 5,179.87 万元。公司业绩对财政补贴存在一定依赖的风险。

对策：公司业务范围涉及城市基础设施建设、土地整理、保障性住房建设、景区运营管理等多个领域，在嘉兴市及秀洲区社会和经济的发展过程中起到重要作用。财政补贴收入，是秀洲区政府对公司主营业务发展的支持，也是公司业务相关性补贴收入，具有可持续性。同时，公司也不断进行业务多元化，各个业务板块齐头并进，增强公司业务盈利水平。

（四）经营现金流出较大的风险与对策

风险：2017-2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-86,143.55 万元、-70,339.87 万元和-26,005.82 万元。如果经营活

动产生的现金流持续为负，有可能影响发行人的正常经营活动和本期债券的偿债能力。

对策：发行人所承担的城市基础设施建设项目资金投入规模较大，同时部分项目建设仍在进行中，尚未完工实现收入，所以发行人经营活动产生的现金流出较大。未来随着基础设施建设项目完工，资金回笼，发行人经营性现金流将有所改善。

（五）往来款、代垫款风险与对策

风险：截至 2019 年末，公司其他应收款账面价值为 200,024.75 万元，占总资产的比例为 22.51%，其中，非经营性其他应收款为 196,849.14 万元，影响公司流动资产的变现能力。

对策：公司往来款和项目建设代垫款均已通过对应的内部审批程序，大额其他应收款单位已做出回款安排，公司资产流动性将有所改变。

三、政策风险与对策

（一）宏观政策风险与对策

风险：国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强与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。

（二）行业政策风险与对策

风险：发行人主要从事的城市基础设施建设、土地整理等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

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

（三）经济周期风险与对策

风险：发行人承担的城市基础设施建设投资、土地整理等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，嘉兴市及秀洲区基础设施建设的实际需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

对策：随着浙江省嘉兴市经济的快速发展，发行人所在区域对土地开发和城市基础设施建设的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升，因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

第十六条 信用评级

经联合资信评估有限公司综合评定,发行人主体信用等级为 AA,评级展望为稳定,本期债券信用等级为 AA+。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。发行人信用状况稳定,未来保持信用等级的可能性较大。

一、信用评级报告的内容摘要

(一) 优势

1、外部发展环境良好。近年来,嘉兴市及秀洲区经济稳步发展,一般公共预算收入不断增长,2019 年,秀洲区实现地区生产总值 468.36 亿元,同比增长 6.3%;完成一般公共预算收入 27.27 亿元,同比增长 29.12%。

2、政府支持力度大。公司是秀洲区重要的土地整理、城市基础设施建设和安置房建设主体,在资本金及资产注入、财政补贴及债务置换等方面得到了当地政府的持续支持。

3、资产及收入规模持续增长。近年来,随着项目持续建设及业务范围拓展,公司资产及收入规模持续增长,整体债务负担尚可。

4、外部担保及条款设置有助于提升本期债券的偿付安全性。嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司对本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,有效提升了本期债券的偿付安全性。

(二) 关注

1、未来投资压力较大。公司土地整理及安置房建设尚需投入规模较大;基建收入整体回款质量一般,存在较大投资压力。

2、资产流动性较弱。公司资产中其他应收款对资金形成一定占用，土地资产及项目投入规模大，且土地主要为划拨地，尚未办理权证；公司整体资产流动性较弱。

3、短期偿债压力较大。近年来，公司短期债务规模快速增长，2020年存在较大短期偿债压力。

4、存在或有负债风险。公司担保比率较高，存在一定或有负债风险。

5、募投项目收益实现存在不确定性。本期债券还本付息资金的首要来源为募投项目的销售和出租收入，其收入的实现情况易受项目建设进度及实际租售情况影响，存在不确定性。

二、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，并于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将

就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对发行人或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与发行人联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

三、发行人银行授信情况

2019 年末，发行人及其子公司在各家商业银行的授信额度为 35.49 亿元，已使用授信额度为 31.44 亿元，未使用授信额度为 4.05 亿元。

表：截至 2019 年末发行人银行授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
嘉兴银行	23,000.00	23,000.00	-
交通银行	10,000.00	10,000.00	-
光大银行	57,440.00	52,440.00	5,000.00
华夏银行	29,000.00	17,000.00	12,000.00
金华银行	10,000.00	10,000.00	-
浙江禾城农村商业银行	3,000.00	3,000.00	-
杭州银行	20,000.00	20,000.00	-
工商银行	34,800.00	34,800.00	-
兴业银行	40,000.00	35,000.00	5,000.00
宁波银行	20,000.00	8,500.00	11,500.00
云南国际信托	10,000.00	10,000.00	-
民生银行	12,800.00	12,800.00	-
农业发展银行	27,000.00	20,000.00	7,000.00

农业银行	28,850.00	28,850.00	-
湖州银行	8,000.00	8,000.00	-
南京银行	5,000.00	5,000.00	-
恒丰银行	16,000.00	16,000.00	-
合计	354,890.00	314,390.00	40,500.00

四、发行人信用记录

发行人信用记录良好，近三年不存在债务违约情况。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师上海政锦律师事务所已出具法律意见书。发行人律师对本次发行的总体结论性意见如下：

一、发行人为依法设立并合法存续的企业法人，具备债券发行主体资格。

二、发行人已经取得本期债券发行截止目前所需取得的各项批准和授权，上述已经取得的批准和授权合法有效。

三、发行人申请公开发行本期债券，已满足《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》及《关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》规定的实质条件。

四、发行人行为不存在违法违规。

五、本次发行相关各方签署的《债券持有人会议规则》等协议合法有效，符合《合同法》等法律、法规和规范性文件之规定。

六、发行人本期债券发行募集资金用途符合国家产业政策。

七、担保人是依法设立并有效存续的中国企业法人，其依法具备为本期债券提供担保的主体资格；所出具的《担保函》的形式及内容均合法有效。担保人的上述担保行为符合《担保法》及其他相关法律、行政法规的规定。

八、发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要具备法律、法规和规范性文件要求的内容，在引用本法律意见书的有关方面不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

九、本期债券所涉及的各中介机构均合法设立、有效存续，具备

从事企业债券发行相关业务的资格。

综上所述,本所经办律师认为,发行人具备了《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》、《关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》及《公司债券管理暂行办法》等法律、法规和规范性文件的规定的企业债券发行条件;发行人行为不存在违法违规;《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书的内容适当。发行人已取得国家发改委对本次发行的核准,可以发行本期债券。

第十八条 其他应说明事项

一、税务说明

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

二、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- (二) 《2020 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 《2020 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (四) 发行人 2017-2019 年经审计的财务报告；
- (五) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (六) 上海政锦律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (七) 《2019 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券资金账户监管协议》；
- (八) 《2019 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券债权代理协议》；
- (九) 《2019 年嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (十) 嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司出具的担保函。

二、查询地点及联系人

投资者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上述备查文件：

- (一) 发行人：嘉兴市闻川城市投资建设有限公司
住所：嘉兴市秀洲区王江泾镇荷花村
法定代表人：龚建佐
联系人：陆建芳

联系地址：嘉兴市秀洲区王江泾镇荷花村三组

联系电话：0573-83726792

传真：0573-85119866

邮政编码：314016

（二）主承销商：安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35、28 层 A02 单元

法定代表人：黄炎勋

联系人：董德喜、王威、章越瑶、高一飞

联系地址：北京市西城区阜成门北大街 2 号楼国投金融大厦 9 层

电话：010-83321148

传真：010-83321155

邮编：100034

（三）国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

（四）中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2020 嘉兴市闻川城市投资建设有限公司公司债券发行网点表

地区	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
北京市	▲安信证券股份有限公司	北京市西城区阜成门北大街 2 号楼 国投金融大厦 9 层	续毅敏	010-83321146
北京市	财达证券股份有限公司	北京市丰台区金泽西路 8 号院晋商 联合大厦 15 层	邢亚琪	13716946985

注：标注“▲”的发行网点为本期债券上交所协议发行部分的发行网点。

附表二:发行人 2017-2019 年经审计的合并资产负债表

单位:万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	47,208.54	41,170.35	64,706.55
应收票据	3,816.38	-	-
应收账款	50,304.88	532.95	239.59
预付款项	1,577.05	2,242.68	1,272.15
其他应收款	200,024.75	194,702.82	182,648.56
存货	548,468.75	487,067.29	388,773.68
其他流动资产	182.72	9.91	6.37
流动资产合计	851,583.08	725,726.00	637,646.90
非流动资产:			
可供出售金融资产	1,207.50	1,207.50	1,207.50
投资性房地产	24,457.00	24,424.00	22,050.00
固定资产	7,146.27	4,664.51	3,610.65
在建工程	2,767.85	3,267.67	2,107.20
无形资产	1,125.58	1,128.44	1,138.32
递延所得税资产	280.96	199.61	196.46
非流动资产合计	36,985.16	34,891.74	30,310.13
资产总计	888,568.24	760,617.74	667,957.03
流动负债:			
短期借款	31,650.00	16,000.00	1,579.00
应付账款	5,194.58	9,153.12	18,909.51
预收款项	32,978.89	9,179.02	2,778.92
应付职工薪酬	8.08	1.43	1.99
应交税费	9,772.54	4,590.22	3,211.63
其他应付款	75,349.39	26,361.85	18,702.33
一年内到期的非流动负债	19,500.00	23,300.00	5,400.00

流动负债合计	174,453.49	88,585.64	50,583.38
非流动负债：			
长期借款	271,790.00	237,390.00	206,040.00
长期应付款	16,346.23	17,086.16	6,520.11
递延收益	857.16	890.60	475.00
递延所得税负债	1,935.18	1,926.93	1,891.67
非流动负债合计	290,928.57	257,293.70	214,926.79
负债合计	465,382.05	345,879.34	265,510.17
所有者权益：			
实收资本	12,000.00	12,000.00	12,000.00
资本公积	339,399.43	339,399.43	339,356.82
其他综合收益	4,083.82	4,083.82	4,083.82
盈余公积	4,173.37	3,381.07	2,695.27
未分配利润	63,529.56	55,874.09	44,310.95
归属于母公司所有者权益合计	423,186.18	414,738.41	402,446.86
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	423,186.18	414,738.41	402,446.86
负债和所有者权益总计	888,568.24	760,617.74	667,957.03

附表三:发行人 2017-2019 年经审计的合并利润表

单位: 万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	106,547.70	56,315.23	43,786.81
减: 营业成本	95,185.27	39,952.70	30,971.70
税金及附加	657.70	448.63	230.65
销售费用	537.01	367.15	274.65
管理费用	4,278.60	3,911.00	1,439.87
研发费用	-	-	-
财务费用	974.40	1,131.82	83.50
其中: 利息费用	1,039.75	2,072.81	-
利息收入	85.58	940.99	-
资产减值损失	325.40	12.60	25.17
加: 其他收益	4,424.00	3,000.00	1,184.53
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	33.00	141.05	24.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-88.68	-	510.01
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	8,957.65	13,632.38	12,479.82
加: 营业外收入	965.26	138.60	3,090.71
减: 营业外支出	6.61	348.94	0.02
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	9,916.29	13,422.04	15,570.50
减: 所得税费用	1,468.52	1,017.67	730.91
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	8,447.78	12,404.38	14,839.59
归属于母公司所有者的净利润	8,447.78	12,404.38	14,839.59
少数股东损益	-	-	-

附表四:发行人 2017-2019 年经审计的合并现金流量表

单位: 万元

项目	2019 年度	2018 年度	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	87,452.50	61,768.02	42,273.19
收到的税费返还	-	0.20	-
收到其他与经营活动有关的现金	114,910.65	96,025.96	63,140.85
经营活动现金流入小计	202,363.15	157,794.18	105,414.04
购买商品、接受劳务支付的现金	144,787.43	81,574.03	89,392.85
支付给职工以及为职工支付的现金	902.33	549.17	691.77
支付各项税费	1,133.00	754.37	244.97
支付其他与经营活动有关的现金	81,546.20	145,256.48	101,228.01
经营活动现金流出小计	228,368.96	228,134.05	191,557.59
经营活动产生的现金流量净额	-26,005.82	-70,339.87	-86,143.55
二、投资活动产生的现金流量:	-		
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	254.52	-	510.00
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	254.52	-	510.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,495.79	2,480.38	2,921.47
投资所支付的现金	-	-	1,195.00
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	2,495.79	2,480.38	4,116.47
投资活动产生的现金流量净额	-2,241.27	-2,480.38	-3,606.47
三、筹资活动产生的现金流量:	-		

吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	101,550.00	99,077.18	102,079.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	46,201.60	54,843.70	61,455.93
筹资活动现金流入小计	147,751.60	153,920.88	163,534.93
偿还债务所支付的现金	56,746.47	25,541.36	10,964.79
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	22,097.24	16,235.46	13,052.45
支付其他与筹资活动有关的现金	40,622.61	40,260.00	40,660.00
筹资活动现金流出小计	119,466.33	82,036.83	64,677.24
筹资活动产生的现金流量净额	28,285.27	71,884.05	98,857.69
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：	38.19	-936.20	9,107.66
六、期末现金及现金等价物余额：	13,208.54	13,170.35	14,106.55

附表五:嘉服集团 2019 年经审计的合并资产负债表

单位:万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	202,495.43	117,638.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	4.97
衍生金融资产	-	-
应收票据	596.00	1,285.34
应收账款	4,414.46	4,293.59
预付款项	4,261.59	4,339.49
其他应收款	585,275.53	536,534.28
存货	850,562.51	839,002.41
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	34,320.80	64,623.75
其他流动资产	38,270.91	37,528.92
流动资产合计	1,720,197.22	1,605,250.92
非流动资产:		
可供出售金融资产	90,262.76	67,884.57
持有至到期投资	-	-
长期应收款	56,770.95	44,489.27
长期股权投资	204,591.32	50,185.05
投资性房地产	41,198.78	34,776.37
固定资产	237,122.92	262,482.77
在建工程	1,244,360.67	1,269,838.24
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	80,736.58	83,913.73
开发支出	-	-

商誉	370.14	370.14
长期待摊费用	5,336.73	4,375.63
递延所得税资产	9,536.99	2,169.19
其他非流动资产	2,565.74	2,487.35
非流动资产合计	1,972,853.57	1,822,972.31
资产总计	3,693,050.79	3,428,223.23
流动负债：		
短期借款	53,924.21	5,000.00
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	-	-
应付账款	6,905.11	8,866.40
预收款项	19,628.03	20,752.83
应付职工薪酬	4,492.37	5,182.88
应交税费	4,729.04	5,465.81
其他应付款	1,150,692.39	903,129.00
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	328,035.87	287,149.35
其他流动负债	41,763.23	36,687.74
流动负债合计	1,610,170.26	1,272,234.00
非流动负债：		
长期借款	175,265.03	270,460.00
应付债券	169,788.33	269,529.66
长期应付款	393,411.82	284,869.78
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	72,356.55	86,885.11
递延所得税负债	1,874.89	1,382.60
其它非流动负债	-	8,400.00

非流动负债合计	812,696.62	921,527.16
负债合计	2,422,866.88	2,193,761.16
所有者权益		
实收资本（或股本）	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	-
资本公积	827,309.91	858,963.24
减：库存股	-	-
其他综合收益	68,368.99	4,147.81
专项储备	-	-
盈余公积	-	-
一般风险准备	-	-
未分配利润	156,560.04	146,197.62
归属于母公司所有者权益合计	1,152,238.94	1,109,308.67
少数股东权益	117,944.98	125,153.41
所有者权益合计	1,270,183.91	1,234,462.08
负债和所有者权益总计	3,693,050.79	3,428,223.23

附表六:嘉服集团 2019 年度经审计的合并利润表

单位: 万元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	129,767.19	142,689.68
其中: 营业收入	129,767.19	142,689.68
二、营业总成本	157,348.49	159,828.45
其中: 营业成本	99,291.55	109,269.97
税金及附加	3,144.90	4,431.68
销售费用	17,391.75	16,352.95
管理费用	22,905.37	17,042.12
财务费用	14,614.91	12,731.72
加: 其他收益	2,447.77	6,994.59
投资收益(损失以“-”号填列)	13,026.01	899.88
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	11,095.53	-623.43
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-995.12	-790.31
资产处置收益(损失以“-”号填列)	15,550.42	13,769.03
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	2,447.78	3,734.42
加: 营业外收入	17,213.52	14,615.05
减: 营业外支出	1,167.69	398.28
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	18,493.62	17,951.19
减: 所得税费用	5,983.07	5,249.19
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	12,510.55	12,702.01
1.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	2,148.14	2,009.80
2.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	10,362.41	10,692.21
六、其他综合收益的税后净额	64,221.18	-3,971.71

归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	64,221.18	-3,971.71
七、综合收益总额	76,731.73	8,730.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	74,583.59	6,720.50
归属于少数股东的综合收益总额	2,148.14	2,009.80

附表七:嘉服集团 2019 年度经审计的合并现金流量表

单位: 万元

项目	2019 年度	2018 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	187,805.42	158,262.34
收到的税费返还	1,796.74	1,607.62
收到其他与经营活动有关的现金	593,144.37	356,598.91
经营活动现金流入小计	782,746.54	516,468.87
购买商品、接受劳务支付的现金	151,031.95	179,944.62
支付给职工以及为职工支付的现金	22,605.69	22,621.53
支付各项税费	19,428.74	11,338.14
支付其他与经营活动有关的现金	314,723.94	159,263.89
经营活动现金流出小计	507,790.31	373,168.18
经营活动产生的现金流量净额	274,956.23	143,300.69
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	38,866.49	42,089.28
取得投资收益收到的现金	3,119.02	2,865.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,901.75	4,243.28
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	15,429.10
收到其他与投资活动有关的现金	-	70,000.00
投资活动现金流入小计	44,887.26	134,627.45
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	180,359.54	305,556.99
投资支付的现金	39,216.37	49,315.95
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,951.80	-
支付其他与投资活动有关的现金	7,027.38	-
投资活动现金流出小计	232,555.09	354,872.94
投资活动产生的现金流量净额	-187,667.82	-220,245.49
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	208,482.00	19,100.00
发行债券收到的现金	220,000.00	149,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	130,021.59	87,574.18
筹资活动现金流入小计	558,503.59	256,374.18
偿还债务支付的现金	420,363.39	396,340.02
分配股利、利润和偿付利息支付的现金	31,964.33	19,286.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,202.15	1,169.61
支付其他与筹资活动有关的现金	108,500.81	19,580.00
筹资活动现金流出小计	560,828.54	435,206.08
筹资活动产生的现金流量净额	-2,324.95	-178,831.90
四、汇率变动对现金的影响：	-106.20	-86.11
五、现金及现金等价物净增加额：	84,857.26	-255,862.81
六、期末现金及现金等价物余额：	199,995.43	115,138.17