

2020 年第一期嘉兴市嘉秀发展投资控股集团 有限公司公司债券募集说明书

发行人



嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司



主承销商



恒泰长财证券
HENGTAI CHANGCAI SECURITIES

恒泰长财证券有限责任公司

二〇二〇年 十二月

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

三、主承销商勤勉尽职声明

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

四、发行人律师声明

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

五、投资提示

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

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

的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、债券基本要素

（一）债券名称：2020年第一期嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司公司债券（简称“20嘉秀债01”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行额为8亿元，其中基础发行额为人民币5亿元、弹性配售额为人民币3亿元。

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

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在申购文件中进行约定，当期计划发行规模为人民币8亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为3亿元。如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模8亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额5亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额5亿元进行配售。

(3) 申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模8亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

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

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

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

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

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

（九）债券担保：无担保。

（十）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

目录

声明及提示	1
目录	5
释义	6
第一条 债券发行依据	8
第二条 本次债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要	13
第四条 认购与托管	17
第五条 债券发行网点	19
第六条 认购人承诺	20
第七条 债券本息兑付办法	22
第八条 发行人基本情况	24
第九条 发行人业务情况	54
第十条 发行人财务情况	83
第十一条 已发行尚未兑付的债券	147
第十二条 募集资金用途	153
第十三条 偿债保障措施	185
第十四条 投资者保护措施	206
第十五条 风险揭示	216
第十六条 信用评级	224
第十七条 法律意见	228
第十八条 其他应说明的事项	230
第十九条 备查文件	231

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、嘉秀集团	指	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司
本期债券	指	2020年第一期嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司公司债券
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年第一期嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司公司债券募集说明书》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
嘉兴市政府	指	嘉兴市人民政府
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
主承销商/恒泰长财	指	恒泰长财证券有限责任公司
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、分销商组成的承销团
募集资金账户监管协议	指	《2020年嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司公司债券募集资金账户监管协议》
偿债资金专户监管协议	指	《2020年嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》
债权代理协议	指	《2020年嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指	《2020年嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式

上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
监管银行/债权代理人/宁波银行秀洲小微支行	指	宁波银行股份有限公司嘉兴秀洲小微企业专营支行
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，但不包括法定及政府指定节假日或休息日
元	指	人民币元

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

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2020〕241号）文件注册公开发行。

2019年11月14日，本期债券发行申请业经发行人董事会会议决议通过，并于2019年11月25日取得发行人股东嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会出具的股东决定批准。

第二条本次债券发行的有关机构

一、发行人：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司

住所：浙江省嘉兴市秀洲区东升西路 1250 号秀宏大楼 902 室

法定代表人：沈雪锋

联系人：杜佳菁

信息披露事务负责人：杜佳菁

联系地址：浙江省嘉兴市秀洲区东升西路 1250 号

联系电话：0573-83630523

传真：0573-83630565

邮政编码：314000

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：恒泰长财证券有限责任公司

住所：经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号
润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室

法定代表人：张伟

联系人：王锐、陈阳月、蔡昊、张钵

联系地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层

联系电话：010-56673750

传真：010-56673749

邮编：100032

（二）分销商

1、德邦证券股份有限公司

住所：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼

法定代表人：武晓春

联系人：潘力

联系地址：上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 18 楼

联系电话：021-68761616

传真：021-68767880

邮编：200122

2、甬兴证券有限公司

住所：浙江省宁波市鄞州区海晏北路 565、577 号 8-11 层

法定代表人：李抱

联系人：王敏

联系地址：浙江省宁波市鄞州区海晏北路 577 号 11 楼

联系电话：0574-87082011

传真：0574-87082013

邮编：315100

三、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

执行事务合伙人：石文先

联系人：李正连

联系地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

联系电话：0731-84129548

传真：0731-84129378

邮码编号：410016

四、发行人律师：浙江浙经律师事务所

住所：江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

负责人：杨杰

联系人：夏远航

联系地址：杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际创意中心 1 幢 25 楼

联系电话：13588005491

传真：0571-85151513

邮编：310051

五、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：朱高波

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63501349

传真：021-63500872

邮编：200001

六、监管银行、债权代理人：宁波银行股份有限公司嘉兴秀洲小微企业专营支行

住所：浙江省嘉兴市秀洲区新城街道洪兴路 2519 号

负责人：嵇莹

联系人：姜琴超

联系地址：浙江省嘉兴市秀洲区新城街道洪兴路 2519 号

联系电话：0573-82232860

传真：0573-82232820

邮编：314200

七、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170745

传真：010-88170752

邮编：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 层

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

联系电话：021-68870172

传真：021-68870064

邮编：200120

八、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、**发行人：**嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司。

二、**债券名称：**2020年第一期嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司公司债券（简称“20嘉秀债01”）。

三、**发行总额：**本期债券计划发行额为 8 亿元，其中基础发行额为人民币 5 亿元、弹性配售额为人民币 3 亿元。

四、**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在申购文件中进行约定，当期计划发行规模为人民币8亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为3亿元。如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模8亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任。应按照基础发行额5亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权。应按照基础发行额5亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数条件的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 8 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

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

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

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

八、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。

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

法律、法规禁止购买者除外）公开发行的方式发行。

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

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年12月9日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年12月10日。

十三、发行期限：2个工作日，即自2020年12月10日起，至2020年12月11日止。

十四、起息日：自2020年12月11日开始计息，本期债券存续期限内每年的12月11日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2020年12月11日起至2027年12月10日止。

十六、付息日：2021年至2027年每年的12月11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、兑付日：2023年至2027年每年的12月11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）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

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

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

二十一、承销团成员：主承销商为恒泰长财证券有限责任公司，分销

商为德邦证券股份有限公司、甬兴证券有限公司。

二十二、债权代理人：宁波银行股份有限公司嘉兴秀洲小微企业专营支行。

二十三、监管银行：宁波银行股份有限公司嘉兴秀洲小微企业专营支行。

二十四、债券担保：无担保。

二十五、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

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

二十七、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

第四条认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2020年第一期嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分，在中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商的发行网点索取。境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、

证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照有关规定执行。

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

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

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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

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

第六条认购人承诺

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

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

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

三、投资者同意本期债券《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

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

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

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

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

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

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

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，付息日为2021年至2027年每年的12月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

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

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

二、本金的兑付

（一）本期债券设立提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的金额偿还债券本金。即在2023年至2027年每年的12月11日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），分别偿还本次发行总额的20%。每次还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

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

有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司

成立日期：2010年1月13日

公司住所：浙江省嘉兴市秀洲区东升西路1250号秀宏大楼902室

法定代表人：沈雪锋

注册资本：100,000万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

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）。

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

截至2019年12月31日，发行人资产总额为4,951,678.37万元，负债总额为2,963,134.72万元，所有者权益为1,988,543.65万元。2017年度、2018年度和2019年度，发行人分别实现主营业务收入82,695.39万元、181,463.68万元和261,528.68万元，利润总额20,376.39万元、42,868.48万元和47,680.04万元，净利润20,155.22万元、40,919.40万元和44,649.31万元，三年平均净利润35,241.31万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

2010 年 1 月 5 日，嘉兴市秀洲区工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（〔嘉工商〕名称预核内〔2010〕第 118820 号），同意预先核准企业名称为嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司。

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

2010 年 1 月 12 日，嘉兴昌信会计师事务所出具《验资报告》（嘉昌会所验字〔2010〕第 006 号）审验确认，截至 2010 年 1 月 11 日止，发行人已收到秀洲国资委首次缴纳的注册资本人民币 10,000 万元。股东秀洲区国资委以货币出资 10,000 万元，占注册资本的 33.33%。

2010 年 1 月 13 日，嘉兴市工商行政管理局秀洲分局向发行人核发《企业法人营业执照》，发行人完成工商设立登记，公司注册资本 30,000 万元，实收资本 10,000 万元。

（二）发行人设立后的历史股权变动情况

1、第一次增资

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

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

权形式出资。

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

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

2、第二次增资

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

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

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

3、出资人调整

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

4、第三次增资

2019 年 3 月 28 日，发行人股东嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会作出决定，决定将公司名称由“嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司”改为“嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司”；并决定增加公司注册资本 40,000 万元，即公司注册资本由 60,000 万元增加至 100,000 万元，以转增资本公积方式增资。2019 年发行人将资本公积 40,000 万元转增实收资本，变更后的累计实收资本为 100,000 万元。

截至本募集说明书签署日，发行人持有嘉兴市秀洲区市场监督管理局核发的 91330411699542750C 号《营业执照》，注册资本为 100,000 万元，实收资本 100,000 万元。

（三）发行人资产重组情况

1、资产重组基本情况

2018 年 12 月，根据《嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会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）、《嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会关于同意嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司股权无偿划转的批复》（秀洲国资委[2018]55 号）等相关文件，嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会同意将嘉兴市秀洲区国有资产监督管理局持有的嘉兴市闻川城市投资建设有限公司、嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司、嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司、嘉兴市梅里投资管理集团有限公司 100%股权无偿划转至嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司，将嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司持有的嘉兴市秀禾农副产品有限公司 65%股权、嘉兴市秀禾农业服务有限公司 100%股权、嘉兴市登丰种业有限公司 100%股权无偿划转至嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司。资产划入企业共计 7 家（其中 3 家划入嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司），7 家企业划入后纳入嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司 2018 年及以后合

并报表范围。

2、划入嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司的企业概况

(1) 嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司

嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司成立于 2004 年 1 月 16 日（以下简称“秀宏集团”），注册资本为 100,000 万元，法人代表为张志却，经营范围为：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。

截至 2018 年末，该公司总资产 1,124,603.73 万元，总负债 672,466.77 万元，净资产合计 580,966.34 万元，2018 年实现营业收入 48,327.88 万元，净利润 4,735.03 万元。

截至 2019 年末，该公司总资产为 1,632,160.75 万元，总负债 951,779.22 万元，净资产为 680,381.53 万元；2019 年实现营业收入 77,663.14 万元，净利润 5,884.22 万元。

(2) 嘉兴市梅里投资管理集团有限公司

嘉兴市梅里投资管理集团有限公司成立于 2001 年 9 月 19 日（以下简称“梅里集团”），注册资本为 60,000 万元，法人代表为肖峰，经营范围为：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。

截至 2018 年末，该公司总资产 800,099.65 万元，总负债 417,666.10 万元，净资产合计 382,433.54 万元，2018 年实现营业收入 29,696.47 万元，净利润 9,816.33 万元。

截至 2019 年末，该公司总资产为 985,494.36 万元，总负债 593,633.56 万元，净资产为 391,860.80 万元；2019 年实现营业收入 30,982.70 万元，净利润 10,156.75 万元。

（3）嘉兴市闻川城市投资建设有限公司

嘉兴市闻川城市投资建设有限公司（以下简称“闻川城投”）成立于 2013 年 7 月 31 日，注册资本为 12,000 万元，法人代表为龚建佐，经营范围为：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。

截至 2018 年末，该公司总资产 760,619.74 万元，总负债 345,879.34 万元，净资产合计 414,740.40 万元，2018 年实现营业收入 56,315.23 万元，净利润 12,406.37 万元。

截至 2019 年末，该公司总资产为 888,753.65 万元，总负债 465,382.05 万元，净资产为 423,371.60 万元；2019 年实现营业收入 106,547.70 万元，净利润 8,631.20 万元。

（4）嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司

嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司成立于 2012 年 8 月 27 日（以下简称“秀禾集团”），注册资本为 30,000 万元，法人代表为汝伟，经营范围为：承担农业服务领域、水务和市政类社会公益事业等相关项目的投资、建设、开发、运营、管理；对授权经营的国有资产进行资本运作、经营、管理。

截至 2018 年末，该公司总资产 202,689.94 万元，总负债 147,990.35 万元，净资产合计 54,699.59 万元，2018 年实现营业收入 1,863.86 万元，净利润-1,181.69 万元，净利润亏损的原因主要是餐厨垃圾处理业务亏损。

截至 2019 年末，秀禾集团已纳入嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司合并报表范围。

3、资产重组实施情况

截至 2018 年末，上述四家公司股权已全部完成工商变更登记手续，本次资产合并符合发行人公司章程及内部流程、符合相关法律法规。

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人不变，仍为嘉兴市人民

政府国有资产监督管理委员会。本次资产合并未对发行人发行债券的主体资格产生影响。

三、发行人股东和实际控制人情况

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

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

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

1、出资人

根据公司章程，出资人行使下列职权：

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

2、董事会

公司设立董事会，成员为11人，其中职工代表2人。董事会成员由出资人委派，但其中的职工代表由职工代表大会选举产生。董事会每届任期3年，任期届满经委派和选举可连任。董事会设董事长1人，由出资人从董事会成员中指定。

根据公司章程，董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (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财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度。
- (10) 决定公司重大问题时，应充分听取党委研究的意见和建议，并将决定情况及时向党委报告。

3、监事会

公司设监事会，成员5人，其中职工代表3人。监事会成员由出资人委派，其中职工代表监事由职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满经委派和选举可连任。监事会主席由出资人从监事会成员中指定。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

根据公司章程，监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求对董事、高级管理人员提起诉讼；

(4) 向出资人提出建议；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 监事可以列席董事会会议。

4、经理层

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

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司财务负责人；

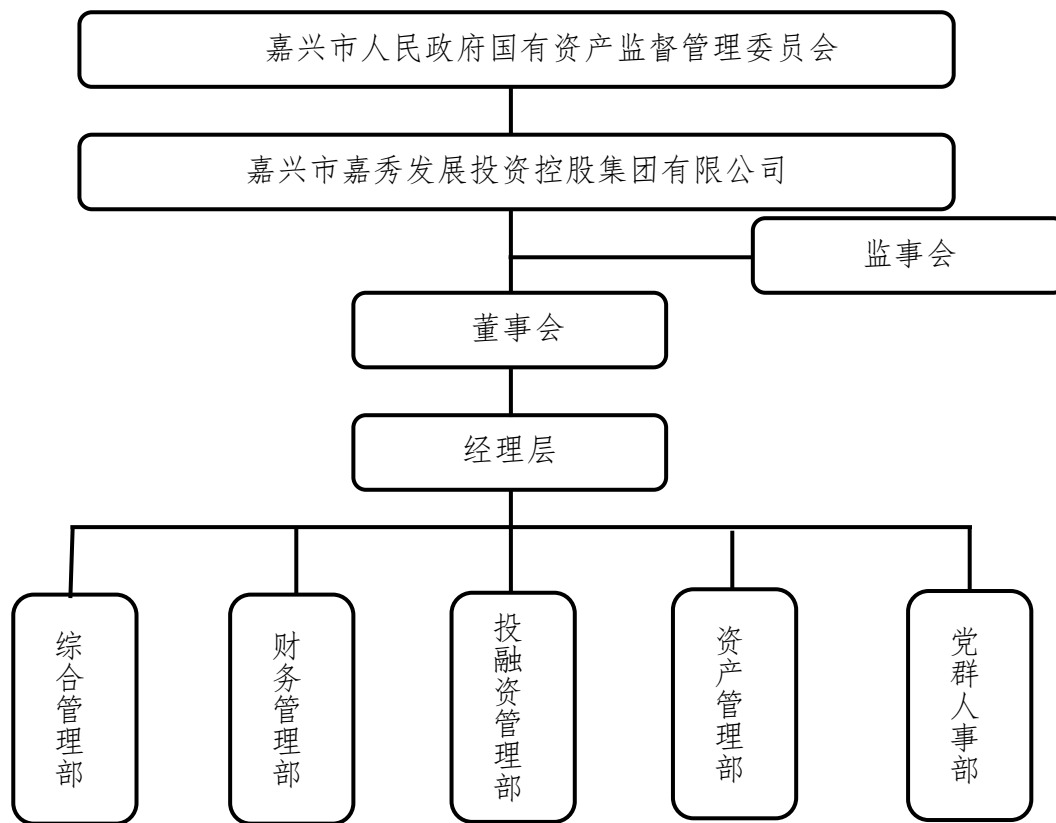
(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

(9) 决定公司重大问题时，应充分听取党委研究的意见和建议，并将决定情况及时向党委报告。

(二) 公司组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人内部组织结构如下图所示：



（三）发行人独立性情况

1、业务方面

发行人的业务独立于出资人，具有独立完整的业务体系，具有自主经营能力，发行人与实际控制人没有同业竞争的情况发生。

2、人员方面

发行人的劳动、人事及工资管理完全独立于出资人；发行人的董事会成员、监事会成员由出资人任免。

3、资产方面

发行人资产独立完整、权属清晰。公司对其资产拥有完全的产权，独立登记、建账、核算、管理，拥有独立的运营系统。

4、机构方面

公司依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，不设立股

东会，建立了董事会等组织机构，董事会是公司经营管理的最高决策机构，重大决策由董事会依法做出。公司董事依法定程序参与公司决策，公司拥有独立完整的经营管理机构。

5、财务方面

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度、财务管理制度和内部审计制度，拥有独立的银行账户，发行人依法对其资产拥有控制支配权。

五、发行人控股一级子公司情况

（一）发行人控股一级子公司

截至2019年12月31日，发行人控股一级子公司共14家。具体情况如下表所示：

序号	公司名称	公司级别	注册资本 (万元)	持股比例
1	嘉兴市莲泗荡新市镇建设投资开发有限公司	一级子公司	7,000.00	100.00%
2	嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00%
3	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	一级子公司	50,000.00	100.00%
4	嘉兴市秀洲区欣农投资有限公司	一级子公司	20,000.00	100.00%
5	嘉兴市兴园投资有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00%
6	嘉兴市秀禾城镇水利开发建设有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00%
7	嘉兴市兴镇建设有限公司	一级子公司	10,000.00	100.00%
8	嘉兴麟溪建设投资有限公司	一级子公司	50,000.00	100.00%
9	嘉兴市新港城镇建设投资有限公司	一级子公司	5,000.00	100.00%
10	嘉兴市洪源水利建设投资开发有限公司	一级子公司	15,000.00	100.00%
11	嘉兴市秀洲区全域土地开发建设有限公司	一级子公司	40,000.00	100.00%
12	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	一级子公司	12,000.00	100.00%
13	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	一级子公司	60,000.00	100.00%
14	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	一级子公司	100,000.00	100.00%

（二）主要控股一级子公司情况介绍

1、嘉兴市莲泗荡新市镇建设投资开发有限公司

嘉兴市莲泗荡新市镇建设投资开发有限公司(以下简称“莲泗荡开发公

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

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

2009年3月，根据莲泗荡开发公司股东会决议，公司吸收嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司为新股东。同时决定增加注册资本4,000万元，增加实收资本800万元，即公司注册资本由3,000万元增加至7,000万元，实收资本由1,000万元增加至1,800万元。增资后，嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司认缴注册资本1,300万元（占比18.57%）、嘉兴市王江泾新农村建设投资有限公司认缴注册资本1,300万元（占比18.58%）、嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限公司认缴注册资本1,400万元（占比20.00%）和嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司认缴注册资本

3,000万元（占比42.85%）。嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限公司和嘉兴市王江泾新农村建设投资有限公司分别以货币形式出资400万元。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2009〕050号）予以审验。

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

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

2010年1月，嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司与秀洲区国资委签署《股权转让协议》，约定将其持有的莲泗荡开发公司18.57%的股权计1,300万元出资额无偿转让给秀洲区国资委；嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限公司与秀洲区国资委签署《股权转让协议》，约定将其持有的莲泗荡开发公司20%的股权计1,400万元出资额无偿转让给秀洲区国资委；嘉兴市王江泾新农村建设投资有限公司与秀洲区国资委签署《股权转让协议》，将其持有的莲泗荡开发公司18.58%的股权计1,300万元出资额无偿转让给秀洲区国资委；嘉兴市王江泾基础设施投资建设有限公司与秀洲区国资委签署《股权转让协议》，将其持有的莲泗荡开发公司18.57%的股权计1,300万元出资额无偿转让给秀洲区国资委；秀洲区国资委出具《关于股权划转的函》，决定将其持有莲泗荡开发公司42.85%的股权计3,000万元无偿转让至秀洲区国资委持有。

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

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

截至2019年末，莲泗荡开发总资产为159,212.93万元，净资产为55,128.11万元；2019年实现营业收入9,519.99万元，净利润1,296.13万元。

2、嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司

嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司（以下简称“盛洪开发公司”）为一家依法成立并有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立于2006年8月23日，统一社会信用代码为91330411792097321K，盛洪开发公司的住所为嘉兴市秀洲区洪合镇洪昌路151号，法定代表人为任俊武，注册资本为10,000万元，经营范围为“新市镇基础设施的投资、开发、建设；旅游项目开发；土地整理；市场经营管理；房地产开发、经营；自有房屋租赁；物业管理；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，营业期限自2006年8月23日至2026年8月22日止。

盛洪开发公司初始注册资本为1,000万元，实收资本为1,000万元，系由嘉兴市洪合资产经营管理中心以货币形式出资，占注册资本的100%。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2006〕339号）予以审验。

2008年6月，嘉兴市洪合资产经营管理中心将其持有的100%股权1,000万元划转至嘉兴市洪运资产经营管理有限公司。原股东召开股东会并作出

决议，同意上述股权转让事宜。盛洪开发公司已完成上述工商变更登记手续。

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

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

2010年3月，盛洪开发公司吸收嘉兴市洪运资产经营管理有限公司为新股东，同日召开股东会并作出决议通过修改后章程。新股东以货币形式出资3,000万元，出资后发行人持股比例为25%，嘉兴市洪运资产经营管理有限公司持股比例为75%。本次出资由嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司出具验资报告（嘉昌会所验字〔2010〕082号）予以审验。出资后盛洪开发公司注册资本为4,000万元，实收资本为4,000万元。

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

2011年8月，根据秀洲国资委出具的《关于同意嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司股权划转的批复》（秀洲国资委〔2011〕10号）文件，嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司（曾用名：嘉兴市洪运投资管理集

团有限公司) 将其持有的盛洪开发公司75%的股权计7,500万元出资额无偿转让给发行人。原股东与发行人签署《股权转让协议》，召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。盛洪开发公司已完成上述工商变更登记。变更后，盛洪开发公司注册资本为10,000万元，实收资本为10,000万元，发行人为公司唯一股东，持有100%股权。

截至2019年末，盛洪开发公司总资产为273,994.42万元，净资产为49,367.55万元；2019年实现营业收入6,122.70万元，净利润5,209.88万元。

3、嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司

嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司（以下简称“麟湖建投公司”）为一家依法成立并有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立于2009年7月7日，统一社会信用代码为913304116912818084，麟湖建投公司的住所为嘉兴市秀洲区油车港镇奥星路251号301室，法定代表人为董静，注册资本为50,000万元，经营范围为“土地开发整理、水利项目的投资；基础设施建设的投资、管理，集体土地流转服务；房地产开发经营（凭有效资质证书经营）”，营业期限自2009年7月7日至2029年7月6日止。

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

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

宜。麟湖建投公司已完成上述工商变更登记。

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

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

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

2017年12月，根据《关于同意嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司股权划转的批复》（秀洲国资委[2017]25号），为落实嘉兴市秀洲区政府国有企业平台整合重组工作方案，麟湖建投公司的出资人由秀洲新市镇变更为嘉兴麟湖投资管理集团有限公司。2018年12月，根据《关于同意嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司股权无偿划转的批复》（秀洲国资委[2018]53号），为优化国有资源配置，麟湖建投公司的出资人由嘉兴麟湖投资管理集团有限公司变为秀洲新市镇。

截至2019年末，麟湖建投公司总资产为290,808.55万元，净资产为35,671.59万元；2019年实现营业收入3,650.37万元，净利润3,016.37万元。

4、嘉兴市秀洲区欣农投资有限公司

嘉兴市秀洲区欣农投资有限公司（以下简称“欣农投资公司”）为一家依法成立并有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），

成立于2008年11月13日，统一社会信用代码为91330411681676689Q，欣农投资的住所为嘉兴市秀洲区新塍镇镇东路24号（新塍镇政府内），法定代表人为潘培坤，注册资本为20,000万元，经营范围为“农村基础设施建设投资；房地产开发、经营；土地流转服务；农副产品收购、销售”，营业期限自2008年11月13日至长期。

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

2009年2月，嘉兴市新塍资产经营中心与嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司签署《股权转让协议》，约定将其持有的欣农投资公司60%的股权计1,800万元出资额平价转让给嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司。原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。欣农投资公司已完成上述工商变更登记。

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

2009年12月，股东嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司和嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司分别以货币形式增资2,400万元和2,300

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

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

2010年1月，秀洲区国资委印发《关于股权划转的函》（秀洲区国资委函〔2010〕3号），同意将秀洲区国资委持有的欣农投资公司21.05%的股权（出资额2,000万元）划转至发行人持有。欣农投资公司完成上述工商变更登记。欣农投资公司完成上述工商变更登记。变更后，欣农投资公司注册资本为9,500万元，实收资本为9,500万元。

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

2011年12月，秀洲区国资委出具《关于同意嘉兴市秀洲区欣农投资有限公司股权划转的批复》（秀洲区国资委〔2011〕18号），约定由秀洲区国资委将其所持有的欣农投资公司75%的股权计7,500万元出资额无偿转让给发行人。原股东召开股东会并作出决议，同意上述股权转让事宜。变

更后，欣农投资公司注册资本10,000万元，实收资本10,000万元。

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

截至2019年末，欣农投资公司总资产为196,235.60万元，净资产为71,594.36万元；2019年实现营业收入209.98万元，净利润-1,902.58万元。

5、嘉兴市兴园投资有限公司

嘉兴市兴园投资有限公司（以下简称“兴园投资公司”）为一家依法成立并有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立于2007年8月3日，统一社会信用代码为91330411665189098R，兴园投资的住所为嘉兴市秀洲区新塍镇蓬莱路385号新塍镇政府内205室，法定代表人为严春荣，注册资本为10,000万元，经营范围为“从事基础设施建设；项目投资”，营业期限自2007年8月3日至长期。

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

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

2009年5月，嘉兴市新塍资产经营中心与嘉兴市新塍新农村建设投资

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

2010年6月，嘉兴市秀洲工业区新业开发建设投资有限公司和嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司以资本公积转增实收资本形式分别出资2,333.10万元和4,666.90万元，本次增资由中磊会计师事务所浙江分所出具验资报告（中磊浙验字〔2010〕030号）予以审验。增资后，兴园投资公司注册资本为10,000.00万元，其中货币出资3,000.00万元，资本公积转增实收资本7,000.00万元，嘉兴市新塍新农村建设投资有限公司持有66.67%的股权，嘉兴市秀洲工业区新业开发建设投资有限公司持有33.33%的股权。

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

2013年11月，秀洲区国资委印发《关于同意嘉兴市兴园投资有限公司股权划转的批复》（秀洲区国资委〔2013〕54号），同意将秀洲区国资委持有的兴园投资公司100%股权划转至发行人持有。欣农投资公司完成上述工商变更登记。变更后，兴园投资公司注册资本为10,000万元，实收资本为10,000万元，其中货币出资3,000.00万元，资本公积转增实收资本7,000.00万元，发行人为公司唯一股东持股比例100%。

截至2019年末，兴园投资公司总资产为19,950.83万元，净资产为

10,032.01万元；2019年实现营业收入0万元，净利润-0.40万元。

6、嘉兴市秀禾城镇水利开发建设有限公司

嘉兴市秀禾城镇水利开发建设有限公司（以下简称“秀禾水利公司”）为一家依法成立并有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立于2015年8月14日，统一社会信用代码为913304113502154829，秀禾水利公司的住所为嘉兴市秀洲区殷秀路1090号233室，法定代表人为沈一鸣，注册资本为10,000万元，经营范围为“从事水利项目、新型城镇化项目、基础设施项目、农村土地综合整治项目的开发建设；城镇生活污水管网建设、农村生活污水管网建设”，营业期限自2015年8月14日至2045年8月13日止。

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

截至2019年末，秀禾水利公司总资产为101,087.04万元，净资产为10,102.89万元；2019年实现营业收入0.00万元，净利润2.07万元。

7、嘉兴市兴镇建设有限公司

嘉兴市兴镇建设有限公司（以下简称“兴镇建设公司”）为一家依法成立并有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立于2014年4月22日，统一社会信用代码为91330411098353778N，兴镇建设公司的住所为嘉兴市秀洲区新塍镇蓬莱路385号（镇政府大楼二楼218室），法定代表人为梅云华，注册资本为10,000万元，经营范围为“农村基础设施建设；市政工程设计；土地流转服务；房地产开发、经营；自有房屋租赁；建筑工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，营业期限自2014年4月22日至2044年4月21日。

根据秀洲区国资委出具的《关于同意成立嘉兴市兴镇建设有限公司的

批复》（秀洲国资委〔2014〕10号），嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司以货币形式出资10,000万元设立。兴镇建设公司完成工商设立登记手续。

2016年5月20日，根据秀洲区国资委出具《关于同意嘉兴市兴镇建设有限公司股权划转的批复》（秀洲区国资委〔2015〕4号），嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司同意将其所持有的嘉兴市兴镇建设有限公司的全部股权划入至发行人。兴镇建设公已完成上述工商变更登记。变更后，兴镇建设公司注册资本10,000万元，发行人成为唯一股东持股比例100%。

截至2019年末，兴镇建设公司总资产为276,643.83万元，净资产为35,111.88万元；2019年实现营业收入20,708.36万元，净利润8,225.16万元。

8、嘉兴市闻川城市投资建设有限公司

嘉兴市闻川城市投资建设有限公司（以下简称“闻川城投”）为一家依法成立并有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立于2013年7月31日，统一社会信用代码为913304110753116124，闻川城投的住所为嘉兴市秀洲区王江泾镇荷花村，法定代表人为龚建佐，注册资本为12,000万元，经营范围为“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）”，营业期限自2013年7月31日至2033年7月30日止。

闻川城投初始注册资本为12,000万元，实收资本为12,000万元，由嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司（以下简称为“莲泗荡新农村”）出资设立，全部以货币方式出资。本次出资由浙江昌信会计师事务所有限公司出具的浙昌会所验字[2013]242号《验资报告》审验确认。

2016年5月，根据嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会印发的《关于同意嘉兴市闻川城市投资建设有限公司股权划转的批复》（秀洲国资委〔2016〕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有资产监督管理局（以下简称“秀洲区国资局”）持有。变更后，公司股东为秀洲区国资局，相关工商变更登记手续已完成。

2018年12月28日，根据《嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会关于同意嘉兴市闻川城市投资有限公司股权无偿划转的批复》（秀洲国资委〔2018〕56号），嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会同意将嘉兴市秀洲区国有资产监督管理局持有的闻川城投100%股权无偿划转至发行人持有，并完成工商变更登记。变更后，发行人为闻川城投唯一股东，持股比例为100%。

截至2019年末，闻川城投总资产为888,753.65万元，净资产为423,371.60万元；2019年实现营业收入106,547.70万元，净利润8,631.20万元。

9、嘉兴市梅里投资管理集团有限公司

嘉兴市梅里投资管理集团有限公司（以下简称“梅里投资”）为一家依法成立并有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立于2001年9月19日，统一社会信用代码为913304117320267752，梅里投资的住所为浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉蚂西路1号物流科技大厦9楼910室，法定代表人为肖峰，注册资本为60,000万元，经营范围为“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。（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）”，营业期限2001年9月19日至2051年9月18日止。

梅里投资由嘉兴市秀洲区王店镇企业服务中心（以下简称“王店企服中心”）和嘉兴市秀洲区王店镇农业技术服务中心（以下简称“王店农业技服中心”）共同出资组建，初始注册资本为200万元，后经两次增资，2009年末，公司注册资本增至1,700万元，其中，王店企服中心出资1,100万元，持股64.71%，王店农业技服中心出资600万元，持股35.29%。2010

年，公司股东王店企服中心及王店农业技服中心分别以资本公积转增出资额37,720万元和20,580万元，公司注册资本增至60,000万元，股东持股比例不变。2013年，王店企服中心、王店农业技服中心持有公司股权全部被无偿划转给嘉兴市秀洲区国有资产监督管理委员会（以下简称“秀洲国资委”），公司股东变更为秀洲国资委，持有公司100%股份。

2018年12月25日，根据秀洲国资委与发行人签订的《嘉兴市梅里投资管理集团有限公司股权划转协议》，秀洲国资委将其持有的公司100%股权无偿划转给发行人。变更后，发行人为梅里投资唯一股东，持股比例为100%。

截至2019年末，梅里投资总资产为985,494.36万元，净资产为391,860.80万元；2019年实现营业收入30,982.70万元，净利润10,156.75万元。

10、嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司

嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司（以下简称“秀宏集团”）为一家依法成立并有效存续的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），成立于2004年1月16日，统一社会信用代码为91330411758073983J，秀宏集团的住所为浙江省嘉兴市秀洲区东升西路1250号秀宏大楼802室，法定代表人为张志却，注册资本为100,000万元，经营范围为“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。（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）”，营业期限自2004年1月16日至长期。

秀宏集团前身为嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司（以下简称“嘉宏公司”），2004年1月，根据嘉兴市秀洲区人民政府办公室文件《关于同意建立嘉兴市秀洲区嘉宏国有资产投资有限责任公司的批复》

（秀洲政办发[2004]1号），嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会以货币资金形式出资5,000.00万元设立嘉宏公司。嘉宏公司于2004年1月16日取得嘉兴市工商行政管理局颁发的3304001500657号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币5,000.00万元。上述出资事项业经嘉兴昌信会计师事务所以嘉昌会所验[2004]26号验资报告予以验证。

2004年9月，嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会以资本公积转增注册资本的方式对嘉宏公司进行增资，增资后嘉宏公司注册资本由5,000.00万元增加至5,250.00万元。上述增资事项业经嘉兴昌信会计师事务所以嘉昌会所验[2004]367号验资报告予以验证。

2009年2月，嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会以资本公积转增注册资本的方式对嘉宏公司进行增资，增资后嘉宏公司注册资本由5,250.00万元增加至13,650.00万元。上述增资事项业经嘉兴昌信会计师事务所有限责任公司以嘉昌会所验[2009]025号验资报告予以验证。

2010年6月，嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会以资本公积转增注册资本的方式对嘉宏公司进行增资，增资后嘉宏公司注册资本由13,650.00万元增加至100,000.00万元。上述增资事项业经浙江中铭会计师事务所有限公司以浙中会验[2010]182号验资报告予以验证。

2012年8月，根据嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会《关于组建嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司的通知》（秀洲国资委[2012]9号）文件，嘉宏公司变更改组为嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司；公司出资人由嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会变更为嘉兴市秀洲区国有资产监督管理局。秀宏集团于2012年8月24日取得嘉兴市工商行政管理局秀洲分局颁发的330411000016098号《企业法人营业执照》。

2018年12月24日，根据嘉兴市秀洲区国有资产监督管理委员会《关于同意嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司股权无偿划转的批复》（秀洲国资

委[2018]55号），将嘉兴市秀洲区国有资产监督管理局持有的秀宏集团100%股权无偿划转至发行人。变更后，发行人为秀宏集团唯一股东，持股比例为100%。

截至2019年末，秀宏集团总资产为1,632,160.75万元，净资产为680,381.53万元；2019年实现营业收入77,663.14万元，净利润5,884.22万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事会成员

吴云飞，1964年11月出生，汉族，中共党员，大专学历。曾任栖真乡副乡长，秀洲区南汇镇政府党委委员、副乡长，王江泾镇政府人大主席、党委副书记、副镇长，秀洲区宣传部副部长，嘉兴市秀源水务投资集团党委书记、董事长、总经理，秀洲高新区党工委副书记。现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司党委书记、董事长。

沈雪锋，1980年7月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾任嘉兴市秀洲区人力资源和社会保障局工资福利科副科长、科长，嘉兴市秀洲区录用调配科科长，油车港镇党委委员，嘉兴市秀洲区财政局副局长，现任嘉兴市嘉秀发展投资发展控股集团有限公司董事、党委副书记、总经理。

张志却，1975年2月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾任浙江嘉兴公路管理段段长助理，嘉兴市秀洲区公路管理段副段长、路政副大队长，嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司副总经理、党委副书记、总经理。现任嘉兴市嘉秀发展投资发展控股集团有限公司董事、党委副书记。

王顺飞，1987年1月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾任嘉兴市秀洲区统计局统计执法大队队长、嘉兴市秀洲区统计局统计行政执法队队长。现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司董事、党委委员、副总经理。

沈聪，1983年5月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾任洪合镇人

民政府党政办副主任、党政办主任、党政综合办主任兼党建工作办主任。现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司董事、党委委员、副总经理。

章何兵，1983年9月出生，汉族，中共党员，大专学历。曾任嘉兴市秀洲区新塍镇潘家浜村村民委主任助理、潘家浜村村民委主任、潘家浜村党支部书记。现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司董事、党委委员、副总经理。

肖峰，1981年8月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾任嘉兴现代物流园管委会招商服务处副主任，王店镇三产办主任，秀洲经济开发区（王店镇）项推办主任。现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司董事、党委委员。

沈建，1981年1月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾任王江泾镇新桥社区副主任、主任、党总支部书记。现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司董事、党委委员。

俞卫东，1978年12月出生，汉族，中共党员，大专学历。曾任秀洲区油车港镇麦家村村民委副主任、村党总支部书记。现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司董事、党委委员。

杜佳菁，1975年2月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾任嘉兴市秀洲区国有资产监督管理委员会办公室委派会计、嘉兴市秀禾农业投资集团有限公司财务负责人，现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司职工董事、财务负责人。

顾晨炜，1995年10月出生，汉族，中共预备党员，本科学历。曾任嘉兴市秀洲区科学技术协会办事员。现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司职工董事、综合管理部员工。

（二）监事

余建平，1970年4月出生，汉族，中共党员，在职研究生学历。曾任

秀洲区委组织部部务会议成员、办公室主任、干部科科长，秀洲区洪合镇党委副书记、纪委书记，秀洲区农业经济局党委委员、副局长，秀洲台湾农民创业园管委会常务副主任（正科），嘉兴市秀源水务投资集团党委副书记、副总经理，嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司党委副书记、总经理。现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司监事会主席、党委委员。

张建中，1970年2月出生，汉族，中共党员，本科学历。曾任秀洲区文化馆馆长、嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司党委委员、监事会主席，现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司监事。

朱潇，1986年9月出生，汉族，中共党员，本科学历，曾任嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司出纳，计划财务部副科长，现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司职工监事、投融资管理部副科长。

任杰，1986年8月出生，汉族，本科学历。曾为嘉兴市秀禾发展投资集团员工，现为嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司职工监事。

王杰，1993年10月出生，汉族，本科学历。曾任嘉兴市秀洲区综合行政执法局协管员，现任嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司职工监事。

（三）高级管理人员

沈雪锋，总经理，详见董事会成员简介。

王顺飞，副总经理，详见董事会成员简介。

沈聪，副总经理，详见董事会成员简介。

章何兵，副总经理，详见董事会成员简介。

杜佳菁，财务负责人，详见董事会成员简介。

发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在政府部门违规兼职领取薪酬情况。发行人不存在公务员兼职情形，符合《公务员法》与中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定。具体情况如下表。

**嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司董事、监事、高级管理人员是
否为公务员及兼职领薪情况明细表**

序号	姓名	企业职务	兼职取薪情况	是否公务员	政府任职情况
1	吴云飞	董事长	无	否	无
2	沈雪锋	总经理、董事	无	否	无
3	张志却	董事	无	否	无
4	王顺飞	董事、副总经理	无	否	无
5	沈聪	董事、副总经理	无	否	无
6	章何兵	董事、副总经理	无	否	无
7	肖峰	董事	无	否	无
8	沈建	董事	无	否	无
9	俞卫东	董事	无	否	无
10	杜佳菁	职工董事、财务负责人	无	否	无
11	顾晨炜	职工董事	无	否	无
12	余建平	监事会主席	无	否	无
12	张建中	监事	无	否	无
13	朱潇	监事	无	否	无
14	任杰	监事	无	否	无
15	王杰	监事	无	否	无

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司系嘉兴市下属的重要开发建设主体和国有资产运营实体，主要对授权经营的国有资产进行资本运作、经营管理，担负着嘉兴市西北部土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的重要任务。

近年来，随着嘉兴市西北部地区经济的快速发展，发行人各项业务得到长足发展，目前公司在土地整理、市政基础设施建设和保障性住房建设等业务方面经营状况良好，具有较强的综合实力。2017-2019年及2020年1-6月，发行人分别实现主营业务收入82,695.39万元、181,463.68万元、261,528.68万元和74,703.55万元，实现净利润20,155.22万元、40,919.40万元、44,649.31万元和-554.29万元。发行人最近三年及一期主营业务情况如下表所示：

近三年及一期发行人主营业务构成

单位：万元

	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
项目	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
代建项目	11,565.14	15.48%	120,721.01	46.16%	110,966.92	61.15%	44,640.35	53.98%
土地整理业务	5,831.09	7.81%	24,456.93	9.35%	31,331.21	17.27%	13,022.06	15.75%
安置房建设业务	4,624.59	6.19%	334.01	0.13%	12,344.08	6.80%	23,218.43	28.08%
租赁业务	5,318.10	7.12%	11,256.01	4.30%	7,064.23	3.89%	1,814.55	2.19%
农产品及机械销售	2,168.35	2.90%	6,106.18	2.33%	5,562.38	3.07%	-	-
贸易业务	34,847.99	46.65%	81,409.21	31.13%	5,483.69	3.02%	-	-
租金景区门票	1,724.32	2.31%	3,600.66	1.38%	4,514.53	2.49%	-	-
园林绿化业务	3,892.27	5.21%	2,701.93	1.03%	2,261.70	1.25%	-	-
餐厨垃圾业务	2,111.26	2.83%	6,591.18	2.52%	1,308.19	0.72%	-	-
农民画制作业务	161.85	0.22%	509.80	0.19%	563.95	0.31%	-	-
蚕种销售业务	3.66	0.00%	53.28	0.02%	62.80	0.03%	-	-
市政修缮养护	2,454.93	3.29%	3,788.48	1.45%	-	-	-	-
合计	74,703.55	100.00%	261,528.68	100.00%	181,463.68	100.00%	82,695.39	100.00%

2020年1-6月主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建项目	11,565.14	10,186.26	1,378.88	15.48%
土地整理业务	5,831.09	4,154.13	1,676.96	7.81%
安置房建设业务	4,624.59	4,175.82	448.77	9.70%
租赁业务	5,318.10	1,354.86	3,963.24	74.52%
农产品及机械销售	2,168.35	1,870.87	297.48	13.72%
贸易业务	34,847.99	34,918.35	-70.36	-0.20%
租金景区门票	1,724.32	51.45	1,672.87	97.02%
园林绿化业务	3,892.27	3,285.63	606.64	15.59%
餐厨垃圾业务	2,111.26	2,459.72	-348.46	-16.50%
农民画制作业务	161.85	217.12	-55.27	-34.14%
蚕种销售业务	3.66	4.02	-0.36	-9.60%
市政修缮养护	2,454.93	2,447.71	7.22	0.29%
合计	74,703.55	65,125.93	9,577.62	12.82%

2019年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建项目	120,721.01	106,751.94	13,969.07	11.57%
土地整理业务	24,456.93	5,825.60	18,631.33	76.18%
安置房建设业务	334.01	864.15	-530.15	-158.72%
租赁业务	11,256.01	2,677.31	8,578.70	76.21%
农产品及机械销售	6,106.18	5,353.90	752.27	12.32%
贸易业务	81,409.21	81,446.57	-37.35	-0.05%
租金景区门票	3,600.66	121.83	3,478.83	96.62%
园林绿化业务	2,701.93	2,155.07	546.86	20.24%
餐厨垃圾业务	6,591.18	3,540.79	3,050.39	46.28%
农民画制作业务	509.80	442.09	67.70	13.28%
蚕种销售业务	53.28	46.54	6.74	12.65%
市政修缮养护	3,788.48	3,525.06	263.42	6.95%
合计	261,528.68	212,750.86	48,777.82	18.65%

2018年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建项目	110,966.92	99,670.65	11,296.27	10.18%
土地整理业务	31,331.21	12,891.44	18,439.77	58.85%
安置房建设业务	12,344.08	12,295.51	48.57	0.39%
租赁业务	7,064.23	1,491.30	5,572.93	78.89%

农产品及机械销售	5,562.38	4,791.93	770.45	13.85%
贸易业务	5,483.69	5,473.37	10.32	0.19%
租金景区门票	4,514.53	735.82	3,778.71	83.70%
园林绿化业务	2,261.70	1,882.53	379.17	16.76%
餐厨垃圾业务	1,308.19	1,491.69	-183.50	-14.03%
农民画制作业务	563.95	371.32	192.63	34.16%
蚕种销售业务	62.80	55.12	7.68	12.23%
合计	181,463.68	141,150.68	40,312.99	22.22%

2017年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
代建项目	44,640.35	39,982.23	4,658.12	10.43%
土地整理	13,022.06	-	13,022.06	100.00%
安置房项目	23,218.43	21,419.5	1,798.93	7.75%
租赁业务	1,814.55	414.76	1,399.78	77.14%
合计	82,695.39	61,816.49	20,878.90	25.25%

2017-2019年，发行人主营业务收入分别为82,695.39万元、181,463.68万元和261,528.68万元，呈波动增长态势，2018年主营业务收入增幅较大，主要系秀宏、梅里、闻川等多家子公司股权划入所致。2019年主营业务收入较2018年增幅较大，主要系贸易收入大幅增长所致，2019年公司积极开展了煤炭、化学纤维、乙二醇、电子产品等贸易，导致公司贸易收入大幅增长，较2018年增加7.59亿。

发行人第一大业务板块为基础设施建设业务，在营业收入中占比较高，为发行人的主要的营业收入来源。2017-2019 年该板块营业收入分别为 44,640.35 万元、110,966.92 万元和 120,721.01 万元，占主营业务比重分别为 53.98%、61.15%和 46.16%，毛利润分别为 4,658.12 万元、11,296.27 万元和 13,969.07 万元，毛利率分别为 10.43%、10.18%和 11.57%。2018 年受益于闻川城投等子公司的股权划入，公司代建业务收入大幅增加。2019 年基础设施建设业务收入较 2018 年略有增长，增幅为 8.79%。由于发行人及子公司市政基础设施建设的经营模式为委托代建返还收入的模

式，因此该板块的毛利率维持在较稳定的水平。

发行人第二大业务板块为贸易业务。该板块业务系 2018 年新增业务板块，2018-2019 年该板块营业收入分别为 5,483.69 万元和 81,409.21 万元，占主营业务比重分别为 3.02%和 31.13%，毛利润分别为 10.32 万元和-37.35 万元，毛利率分别为 0.19%和-0.05%。2019 年贸易业务较 2018 年大幅增长，主要系 2019 年发行人子公司闻川城投和秀宏集团积极开展了煤炭、化学纤维、乙二醇、电子产品等贸易，导致公司贸易收入大幅增长。受贸易环境影响，公司贸易业务毛利率为负，业务盈利能力较弱。

发行人第三大业务板块为土地整理业务。2017-2019 年该板块营业收入分别为 13,022.06 万元、31,331.21 万元和 24,456.93 万元，占主营业务比重分别为 15.75%、17.27%和 9.35%，毛利润分别为 13,022.06 万元、18,439.77 和 18,631.33 万元，毛利率分别为 100%、58.85%和 76.18%。发行人 2017 年土地整理项目的经营模式是委托管理的模式，每年度按当年实际投资额收取固定比例的管理费，故发行人 2017 年该板块毛利率维持稳定。2018 年子公司闻川城投纳入合并范围，其土地整理业务为：区政府委托闻川城投进行区域内的土地一级开发，开发完成后，区政府根据每年的土地出让及闻川城投的成本投入情况与闻川城投结算确认土地整理收入与成本。因为闻川城投收入确认方式与发行人原有的委托管理模式不同，2018 年发行人土地整理的毛利率有所下降。2019 年发行人的土地整理收入降低主要因子公司闻川城投确认的土地整理收入降低所致；闻川城投土地整理业务结转的土地整理成本 2019 年较 2018 年减少，而嘉秀集团本部土地整理收入系根据土地整理投入额的 15%以净额确认，无相关成本，故发行人的土地整理业务整体成本亦有所降低。

发行人第四大业务板块为安置房业务。发行人安置房业务模式包括委托代建和自营两种模式，2017-2019 年该板块营业收入分别为 23,218.43 万

元、12,344.08万元和334.01万元，占主营业务收入分别为28.08%、6.80%和0.13%，毛利润分别为1,798.93万元、48.57万元和-530.15万元，毛利率分别为7.75%、0.39%和-158.72%。2019年安置房收入大幅下降，毛利率降至负数，主要系子公司闻川城投安置房尾盘销售亏损所致。

发行人第五大业务板块为租赁业务，主要为发行人控股孙公司嘉兴毛衫城投资开发有限公司、嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司负责实施租赁业务。其中租赁业务收入大幅增加，2017-2019年该板块营业收入分别为1,814.55万元、7,064.23万元和11,256.01万元，占主营业务收入比重分别为2.19%、3.89%和4.30%，毛利润分别为1,399.78万元、5,572.93万元和8,578.70万元，毛利率分别为77.14%、78.89%和76.21%。

二、发行人主营业务经营模式

发行人系嘉兴市下属的重要开发建设主体和国有资产运营实体，担负着嘉兴市西北部土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的重要任务。发行人的主营业务收入主要为市政基础设施代建业务收入、土地整理业务收入、安置房业务收入和租赁业务收入。

（一）基础设施代建业务

1、运营模式

发行人基础设施建设业务以委托代建模式为主，但具体协议签订形式、签订方及收入确认标准视子公司不同而有所差异。2017年，嘉秀集团本部（即原秀洲新市镇及其子公司）就单个项目与秀洲区政府签订市政基础设施项目。秀洲区政府根据嘉秀集团提供的开发年度内市政基础设施实际投资额确认表，按照实际投资额加计15%支付给嘉秀集团，作为嘉秀集团的市政基础设施建设收入；按照实际投资额确认市政基础设施建设成本。项目竣工决算后，依据工程审计报告，嘉秀集团本部确认项目实际投资总额（包括配套基础设施建设、配套公共服务设施建设、项目融资利息

成本、工程管理成本等）。2018年起，原秀洲新市镇及其子公司不再就单一项目与秀洲区人民政府逐个签订协议，而是直接签订《基础设施项目建设合作协议书》，由秀洲区人民政府按照项目实际投资额加15%的投资收益支付回购款。

闻川城投是由秀洲区人民政府作为委托方与其直接签订《城市基础设施工程协议书》，闻川城投负责项目的前期立项、招投标以及建设管理工作，并接受政府对项目成本管理的监督。闻川城投根据项目的建设进度，在每年年末与政府结算确认代建项目投入和收益明细，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，政府根据项目工作量和对应开发成本并加计20%的固定收益作为项目收益支付给发行人，闻川城投以此确认为基础设施代建收入，相应的项目成本确认为基础设施代建成本。

梅里集团主要负责秀洲区内秀洲经济开发区和嘉兴现代物流园区的市政基础设施项目的建设。梅里集团子公司与嘉兴现代物流园区管委会（即项目业主）及嘉兴市秀洲区王店镇财政所（即项目结算人，以下简称“王店财政所”）签订委托代建协议，梅里集团子公司负责相关项目的投资建设，王店财政所在每年年底按照项目成本加成一定比例进行收入结算，并向梅里集团拨付代建回购款项；项目完工验收后，梅里集团子公司向项目业主进行交付。

秀宏集团目前主要围绕秀洲区从事市内道路工程、环境整治、民生工程等基础设施项目的工程建设。具体模式为：秀宏集团下属子公司与业主单位签订市政基础工程项目委托建设协议，协助业主单位办理项目建设所需的各种合法相关文件，组织相关工程项目的施工建设。业主单位根据工程项目完工或者分标段完工后的结算成本加上一定的回报率向秀宏集团结算工程款项，秀宏集团以工程结算成本加上工程预期收益扣除相关税费

后确认相应的工程施工收入。秀宏集团的工程施工项目的业主单位系国有企业，主要围绕秀洲区从事市政基础设施项目的建设，业主单位包括嘉兴市新兴产业化基地实业有限公司（以下简称“新兴产业化”）、嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司（以下简称“洪运新农村”）、嘉兴莲泗荡湿地发展有限公司（以下简称“莲泗荡湿地”，2018年12月更名为嘉兴市麟湖文化旅游有限公司）、嘉兴市新港污水处理有限公司（以下简称“新港污水”）和嘉兴市港航建设开发有限责任公司（以下简称“港航公司”）。

2、运营情况

截至 2020 年 6 月末，发行人已完工项目已投资 52.44 亿元，已确认收入合计为 36.21 亿元，已实际回笼资金 28.53 亿元。同期末，发行人主要在建基础设施项目预计总投资 101.60 亿元，已完成投资 51.61 亿元，已确认收入合计为 8.11 亿元，已实际回笼资金 3.46 亿元。

截至 2020 年 6 月末公司主要在建基础设施项目情况

单位：亿元

项目名称	项目实施主体	预计总投资	已完成投资	已确认收入	已回笼资金
油车港镇公路桥梁提升改造工程	原秀洲新市镇及其子公司	5.20	1.48	1.32	-
洪合镇机场安置区域小区内配套道路工程项目		3.20	0.81	0.69	0.53
农村公路桥梁提升改造工程		2.00	1.92	2.15	0.57
运河新城工程		1.80	1.67	1.86	0.80
秀洲区正原路城市有机更新项目		7.16	4.51	-	-
油车港镇小城镇环境综合整治项目		5.42	4.34	-	-
洪合镇水环境整治工程		2.87	1.69	-	-
新塍镇小城镇环境综合整治		1.25	0.46	0.43	0.16
油车港镇道路通信管道工程		0.50	0.36	-	-
省级农业综合开发田园综合体		0.72	0.52	-	-
洪合镇机场配套基础设施工程项目		4.97	0.56	-	-
油车港镇 2018 年市政基础设施提升工程		1.03	0.15	-	-
镇实验学校综合科技实验楼总体工程	闻川城投及其子公司	0.72	0.27	0.26	-
嘉兴市秀洲区王江泾城中村改造项目		3.85	2.97	-	-
嘉兴运河文化旅游度假区		11.88	3.34	-	-
新增国道 G524 工程（08 省道延伸线）	秀宏集团及其	23.10	8.84	-	-
嘉海公路改建工程（王店百乐路至海宁段）		3.36	0.82	-	-

秀洲区 X304 思古大桥改造工程	子公司	1.70	0.73	-	-
秀洲区麻皮桥改建工程		0.90	0.69	-	-
嘉兴市油车港至江苏黎里公路工程		12.46	11.22	-	-
秀洲区沈家圩区整治工程		0.81	0.57	-	-
嘉兴市秀洲区洛东圩区整治工程		0.68	0.59	-	-
电力上改下工程	梅里投资及其子公司	2.00	1.40	1.40	1.40
2013 复垦项目		0.95	0.56	-	-
嘉海公路绿化提升		0.51	0.50	-	-
经开区人才公寓		2.57	0.65	-	-
合计		101.60	51.61	8.11	3.46

（二）土地整理业务

1、运营模式

发行人土地整理业务经营主体主要包括嘉秀集团本部（原秀洲新市镇及其子公司）、闻川城投及其子公司。

嘉秀集团本部通常是针对单个项目，由秀洲区人民政府、受托方（即负责具体项目实施的子公司）及本部公司签订《土地整理项目委托管理协议》，明确项目预计总投资和委托管理费收入（一般为预计总投资的15%），项目建设期内，区政府根据项目实际投资额加15%的委托管理费支付项目款，但支付的项目实际投资款直接冲减存货，业务收入仅确认15%的委托管理费。

闻川城投与秀洲区政府签订的《合作开发土地协议》，由秀洲区政府将区域内部分地块委托公司进行一级土地开发，闻川城投负责秀洲区区域内所开发土地的征用、拆迁、补偿及人员安置、前期“三通一平”、道路和绿化建设等土地开发整理工作。土地整理所需的资金由闻川城投负责筹资，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。土地一级开发完成且全部工程验收合格后，根据每年的土地出让和划拨计划安排，委托国土部门以招拍挂方式出让或行政划拨土地使用权。闻川城投根据每年的土地出让情况与政府结算确认土地整理收入。

2、运营情况

截至2020年6月末，原秀洲新市镇在建土地整理项目预计总投资47.46亿元，已完成投资39.57亿元，已确认业务收入5.76亿元，已实际回笼资金3.79亿元。截至2020年6月末，闻川城投在整理的土地面积合计1,257.7亩，预计总投资25.11亿元，已完成投资14.05亿元。

截至 2020 年 6 月末原秀洲新市镇在建土地整理项目情况

单位：亿元

项目名称	预计总投资	已完成投资	已确认收入	已回笼资金
洪合镇泰石桥村农村土地整理项目	12.02	9.55	1.39	0.57
王江泾镇节地型农村土地综合整治项目	9.60	8.89	1.29	1.25
新塍镇陡门花苑征拆迁整理	8.39	7.50	1.09	0.79
油车港镇工程施工征拆迁补偿项目	5.28	4.12	0.60	0.23
货币安置（两边沿线）	4.38	3.00	0.44	0.38
低小散企业淘汰	3.54	3.52	0.51	0.42
东升西路建设拆迁工程	2.25	2.03	0.30	0.11
湖嘉申航道建设拆迁工程	0.75	0.57	0.08	0.05
新塍镇小城镇环境综合整治	1.25	0.40	0.06	0.00
合计	47.46	39.57	5.76	3.79

（三）贸易业务

发行人贸易业务经营主体主要包括秀宏集团下属子公司、闻川城投下属子公司。

秀宏集团贸易产品主要为大宗商品、家用电器、电子产品、乙二醇和金属材料等，具体模式为：秀宏集团子公司分别接受客户订购需求并签署销售合同，待相关商品发出并开具发货单后向客户开具销售发票；客户收到发货单并作出确认，公司以收到客户发货确认单作为收入确认时点，确认销售收入。秀宏集团客户主要包括浙江赞成金泉经贸发展有限公司、浙江中奥电子科创园有限公司、南京中电熊猫家电有限公司、嘉兴市利富通新材料科技有限公司、江苏如皋港海运有限公司、浙江慧利通实业有限公司、德州新维进出口有限公司和福州策翔贸易有限公司等。

闻川城投贸易产品主要为纺织品原料、鱼产品和煤炭。纺织品原料贸易主要由闻川城投子公司嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司（以下简称“南方纺织公司”）负责运营，南方纺织公司于2018年10月开始拓展纺织贸易销售业务，主要销售品种为黏胶短纤和涤纶短纤，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、唐山三友远达纤维有限公司、浙江恒逸石化销售有限公司等，下游客户主要是嘉兴市天之华喷织有限公司。鱼产品贸易主要由闻川城投子公司浙江嘉兴长江四大家鱼原种场有限公司（以下简称“家鱼公司”）负责运营，主要向个人及水产养殖场销售鱼苗、鱼产品。煤炭贸易系2019年新增业务，主要由闻川城投子公司嘉兴市闻名市政管理有限公司（以下简称“闻名市政”）负责运营，闻名市政分别与上游供应商和下游客户签订采购合同和销售合同就货物具品种、价格、数量等方面达成一致。下游客户先行支付给闻名市政采购所需的货款，闻名市政再向上游供应商采购煤炭，采购和销售结算方式均为：买方平仓交货前预付货款，并在收到卖方开具的增值税票后三日内结算预付款项与实际收到货物价款之间的差额，多退少补。上游供应商主要为嘉兴市凤新投资开发有限公司，下游客户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等。

（四）安置房业务

1、运营模式

发行人安置房业务经营主体主要包括嘉秀集团本部（原秀洲新市镇及其子公司）、闻川城投及其子公司。

嘉秀集团本部（原秀洲新市镇及其子公司）的安置房业务模式包括委托代建和自营两种模式。委托代建模式下，嘉秀集团本部（原秀洲新市镇及其子公司）针对单个项目，与秀洲区人民政府、受托方（即负责具体项目实施的子公司）签订委托代建三方协议，明确项目预计总投资额和项目

收入总额（总投资加成不低于15%），项目建设期内，区政府根据项目实际投资额加15%的投资收益支付项目款。嘉秀集团本部（原秀洲新市镇及其子公司）的自营安置房主要包括公司于2017年发行企业债的5个募投项目，项目资金回笼主要依赖于完工项目的安置房及配套停车位等的定向销售收入。

闻川城投及其子公司的安置房业务模式主要为自营模式，闻川城投及其子公司通过自筹资金及对外融资进行安置房建设开发，通过销售安置房、储藏室，配套用房及机动车库的出租等实现销售和出租收入。闻川城投及其子公司将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闻川城投及其子公司。

2、运营情况

2017年，嘉秀集团本部（原秀洲新市镇及其子公司）转让其持有的王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程项目实施主体梅里新市镇建设有限公司的全部股权予梅里集团，确认安置房收入23,218.43万元；2018年，发行人实现安置房业务收入12,344.07万元，主要来源于子公司闻川城投的北虹小区安置房销售收入和子公司梅里集团的龙源纺织地块及地上房产的拍卖。2019年，发行人实现安置房业务收入334.01万元，主要来源于子公司闻川城投北虹小区安置房销售收入。

发行人目前已完工自营安置房项目主要包括油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房、宝华路拆迁安置项目和新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程等5个，项目已投资额为8.85亿元，规划建筑面积为36.51万平方米，可售面积为30.08万平方米，截至2020年6月末，发行人已售面积为6.02万平方米，已确认销售收入2.32亿元。发行人在建自营安置房项目主要包括嘉北街道南陶浜拆迁安置房、王江泾沙河景园安置房和王江泾沙河景园二期安置房等，项目预计总投资28.30亿元，截至2020年6月末已完成投

资6.09亿元。

截至 2019 年末公司已完工自营安置房项目情况

单位：亿元，万平方米

项目名称	投资额	规划建筑面积	可售面积	已售面积	已实现收入
油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房	1.70	6.00	5.74	—	—
油车港镇“两新工程”马厍分区四期东区块拆迁安置房建设工程	0.86	3.36	2.74	—	—
油车港镇“两新工程”马厍分区四期西区块拆迁安置房建设工程	0.73	4.45	3.71	—	—
王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程	2.14	8.01	6.02	6.02	2.32
新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程	3.42	14.69	11.87	—	—
合计	8.85	36.51	30.08	6.02	2.32

（五）其他业务

2018-2019 年受益于多家子公司的并入，发行人租赁业务收入大幅增加，同时新增贸易、农产品及机械销售、租金景区门票及园林绿化、餐厨垃圾、市政修缮养护等业务收入，对公司营业收入和毛利形成较好补充。

发行人租赁业务主要为物业租赁，2018 年受益于秀宏集团、梅里集团等子公司的并入，发行人可租赁资产大幅增加，租赁业务收入同比大幅增长，同时，由于租赁业务盈利能力较强，2018 年随着业务收入的增长，其对营业毛利的贡献大幅提升，成为继代建业务之后营业毛利的主要来源，2017-2019 年，发行人租赁业务收入分别为 1,814.55 万元、7,064.23 万元和 11,256.01 万元，业务毛利率分别为 77.14%、78.89%和 76.21%。2019 年租赁业务较 2018 年大幅上涨主要系子公司嘉兴毛衫城投资开发有限公司商铺上调租金所致，同时子公司嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司菜摊租赁收入增加。

发行人农产品及机械销售业务经营主体为秀宏集团子公司，主要为销售农产品、化肥、农机等。具体模式为：秀宏集团子公司分别接受客户订

购需求并签署销售合同，待相关商品发出并开具发货单后向客户开具销售发票。客户收到发货单并作出确认，公司以收到客户发货确认单作为收入确认时点，确认销售收入。报告期内，客户主要包括工程公司、各农业推广站、学校、农户等。2018-2019 年，发行人实现农产品及机械销售 5,562.38 万元和 6,106.18 万元，业务毛利率为 13.85%和 12.32%。

发行人租金及景区门票业务全部来源于闻川城投及其子公司，其中租金主要来源于闻川城投子公司嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司出租的南方大厦、仓库以及子公司嘉兴市三益农业开发有限公司出租的土地使用权，景区业务来自位于嘉兴市秀洲区王江泾镇的国家 AAA 级旅游景区莲泗荡风景区的门票收入。2018-2019 年，公司租金和景区门票业务收入为 4,514.53 万元和 3,600.66 万元，业务毛利率为 83.70%和 96.62%。

三、发行人所在行业现状和前景

发行人系嘉兴市下属的重要开发建设主体和国有资产运营实体，担负着嘉兴市西北部地区基础设施建设和国有资产运营的重要任务。发行人主要有保障性住房建设、土地整理、市政基础设施建设等业务板块。随着我国经济的持续增长和新型城镇化进程的稳步推进，发行人各板块的业务规模将得到进一步发展。

（一）市政基础设施建设行业

1、我国市政基础设施建设行业概况及前景

市政工程是指市政设施建设工程。在我国，市政设施是指在城市区、镇（乡）规划建设范围内设置、基于政府责任和义务为居民提供有偿或无偿公共产品和服务的各种建筑物、构筑物、设备等。城市生活配套的各种公共基础设施建设都属于市政工程范畴，比如常见的城市道路，桥梁，地铁，比如与生活紧密相关的各种管线：雨水，污水，上水，中水，电力，电信，热力，燃气等，还有广场，城市绿化等的建设。

城镇基础设施建设对推动城镇化进程有着重要意义。城市基础设施的建设和开发，是城市正常运行和健康发展的物质基础，是城市化进程和城市经济发展的重要一环。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。改革开放以来，我国城镇化进程不断加快，城镇人口持续增加，对我国城镇基础设施建设的要求也日益提高。据统计，1978-2019年，城镇化水平由17.92%提高到60.60%，比上年提高了1.02个百分点，城镇人口由1.70亿增加至8.5亿。据国家统计局数据，改革开放40年间，我国的城镇化水平快速提升，成为中国发展中的一大奇迹。1978年—2018年，全国总人口增长1.5倍，而城镇人口增长4.8倍；城镇人口占总人口比重由17.92%增加到59.58%，平均每年提高1.04个百分点。我国坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。城镇基础设施建设是推进城镇化进程的重要前提和支撑，是顺利开展各种经济、社会活动的平台和基础，是国民经济发展的重要保障，也是经济持续发展的动力源泉。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，新型城镇化建设重点提及建设“特色小镇”，即发展具有特色资源、区位优势和文化底蕴的小城镇，通过扩权增能、加大投入和扶持力度，培育成为休闲旅游、商贸物流、信息产业、智能制造、科技教育、民俗文化遗产等专业特色镇。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，全国总人口将达到14.5亿，城镇人口达到8.1-8.4亿，城镇化水平达到56%-58%。因此，城市基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展空间巨大，面临着较好的发展前景。

2、嘉兴市市政基础设施建设行业概况与规划

近年来，嘉兴市重视市政基础设施建设，坚持以满足需求、适度超前为导向，加快推进“四网一路一空港”建设，统筹推进嘉兴南站综合交通枢纽建设，实现内外交通“无缝衔接”、各种交通方式“零距离”换乘。根据《2019年嘉兴市政府工作报告》，加快“退低进高”“退散进集”步伐，整治“低散乱”企业（作坊）5000家，淘汰低效落后设备6000台，腾退低效用地2万亩；新建20个小微企业园，推动2000家小微企业入园。深化平台优化提升攻坚行动，加快退出30%以上的工业园区，全力打造21个可开发空间1万亩以上的重大平台。推出一批新的降本减负措施，为企业减负200亿元以上。建立金融信息信用共享平台，健全降低企业融资担保成本奖补机制和企业贷款风险补偿机制，力争小微企业新增贷款超过100亿元。实行企业帮扶“白名单”制度，建立发债需求清单、股权质押纾困清单、困难企业清单，加大“一企一策”支持和帮扶力度。

2019年嘉兴将打造高能级的城市平台，按照“红船魂、国际范、运河情、江南韵”的要求，统筹推进商务城市、花园城市、森林城市、健康城市、智慧城市等建设，进一步提升城市国际化水准和现代化水平。借助长三角一体化东风，推动区域交通基础设施“一体规划、一体设计、一体建设、一体运营”，加快构建内接外联、面向未来的立体化交通体系。科学规划市域轨道交通网络，推进杭海城际铁路建设，做好沪平城际铁路前期，力争启动沪嘉城际轨道先行工程。完善“三纵三横三连”高速公路网络，加快钱江通道北接线、苏台高速等工程建设，建成杭州湾跨海大桥北接线二期。推进嘉兴军民合用机场建设，深化与上海机场集团合作，谋划打造航空多式联运中心。加强嘉兴港与上海港、宁波舟山港深度合作，加快杭平申线、湖嘉申线、浙北集装箱运输通道等建设，着力构建海河联运发展引领区。

3、嘉兴市秀洲区市政基础设施建设行业概况与规划

嘉兴市秀洲区紧随国家“十三五”规划的要求，及嘉兴市的指导方向，不断完善基础设施水平，从2016年到2019年，共完成交通建设投资约80.24亿元，占规划期总投资106.8亿元的75%。全区开工建设524国道35公里，新改建县道50公里，加强与示范区道路的规划建设，推进长三角交通一体化。特别在农村公路上，全区共实施乡村道改造提升482公里，亮化工程267公里，秀洲区建设三级航道3条共22公里，完成3家临时保留码头和5家重点工程项目临时码头环保设施的整改。

2020年是“十三五”规划的收官之年，责任重大，意义深远。“十三五”期间，秀洲区将以“补短板、促发展、惠民生”为工作导向，力争完成投资106亿元，实现“十三五”规划圆满收官。充分做好与国土空间规划的衔接，谋划好“一环两桥三射”等一批近期实施项目（“一环”：即G524国道、规划S212省道，“两桥”：即茶园路跨北郊河大桥、城南路跨南郊河大桥；“三射”：即东方路、东升西路、桐乡大道快速路射线），推进高质量城乡融合发展。2020年，秀洲区将力争完成交通项目投资20亿元，完成5路1桥1航道（秀洲大道到东方路公路、嘉海公路拓宽、东升西路延伸、524国道2、5标及房建标、油车港至江苏黎里公路，思古大桥和京杭运河浙江段三级航道整治工程）的建设；加快推进524国道1、3标段，南虹大桥建设；加快推进湖嘉申航道二期工程政策处理；启动新塍塘水上巴士线路建设。完成十三五规划“百亿投入、五化发展”目标，实现和江苏省贯通1条高速、1条国道、1条省道、3条县道。不难预见，未来嘉兴市的基础设施建设将迎来新一轮高潮。

（二）土地整理行业

1、我国土地整理行业概况及前景

土地整理是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、安路、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），再对熟地进行有偿出让或转让的过程，可以推动田、水、路、林、村综合整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，改善农村生产、生活条件和生态环境，促进农业规模经营、人口集中居住、产业聚集发展，是推进城乡一体化进程的一项系统工程。

按照国土资源部、财政部和中国人民银行于2007年联合印发的《土地储备管理办法》规定，土地储备机构有权对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地、实施前期开发进行融资等活动。2010年9月，国土资源部发文明确表示，在2011年3月底前，土地储备机构与其下属和挂靠的从事土地开发相关业务的机构须彻底脱钩，各地国土资源部门及所属企事业单位都不得直接从事土地一级市场开发，这为城市建设投资公司全面接手土地整理业务奠定了政策基础。随着我国城镇化进程的不断加快以及城市建设的迅速发展，紧缺的土地资源给城市住房供应、基础设施配路等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力地促进了土地市场繁荣发展。由于土地是资源类商品，它位于房地产产业链的前端，土地整理的产品——熟地一直是二级开发商争夺的资源，而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地整理行业的需求稳定，风险较低。

根据国家统计局发布的2019年国民经济运行情况，2019年末我国城市化率达60.60%，这标志着我国已经进入了一个城市化的加速发展的时期，随之而来的将是城市用地规模的迅猛增加。虽然近几年国家持续对房地产市场进行调控，但土地整治市场整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程快速推进的生产力发

展要求，可以预见未来几年土地整治将处于合理的、适度高位的发展阶段。总体来看，土地整理是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、嘉兴市土地整理行业概况与规划

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

根据《2019年嘉兴市政府工作报告》，牢记习近平总书记对嘉兴提出的“成为全省乃至全国统筹城乡发展典范”的殷切期望，着力打造乡村振兴示范地。围绕破解城乡二元结构，建立“两进两回”机制，推动科技进乡村、资金进乡村、青年回农村、乡贤回农村。深化农村集体产权制度改革试点，稳步实施农村承包地和宅基地“三权分置”改革，加快资源变资产、资金变股金、农民变股东。深化全域土地综合整治，优化农村用地空间布局，完成整治面积20万亩以上。持续推进“强村计划”，力争所有行政村年经常性收入达到100万元。以建设大花园的更高站位，持续深化“四美联创”，营造“洁序美”的乡村人居环境。邀请名家大师规划设计美丽城镇、美丽村庄，像整治城市背街小巷一样改造小城镇，“一村一品”做

好历史文化村落保护、村庄有机更新等工作，积极创建美丽乡村示范县1个、示范镇7个、精品村40个，建成3A级景区村庄16个。深入推进国家森林城市创建，打造一批田园综合体、农业公园、湿地公园，建成美丽交通走廊375公里、精品生态绿道30公里，新增改造绿化2万亩。2019年持续推进农房整村整组搬迁工作，一方面有利于推进土地综合整治，既改善了农村环境，也有效地节约了土地、保护了耕地，有利于改变农村破碎化耕地的现状，推动集中连片基本农田的形成；另一方面，通过公寓房安置的方式，也有效解决了农民新村用地问题，进一步改善了农村居民居住条件。

3、嘉兴市秀洲区土地整理行业概况与规划

随着嘉兴市秀洲区内镇村建设不断深化，区政府计划加快新市镇有机更新，洪合国贸中心、新塍江南新天地等项目顺利推进；启用王江泾镇村公交枢纽站，乡镇夜班公交实现全覆盖；完善新一轮村庄布点规划，出台农村居民建房管理办法，逐步解决农民建房难问题；推进农村土地整理，完成土地复垦1,220亩；持之以恒推进“美丽嘉兴”建设，严格落实主体功能区规划和环境功能区规划，加强生态环境空间分区分类管理。完善排污许可制度，分行业规范发放排污许可证，逐步实现对固定污染源的全过程监管。保持环境执法高压态势，有序推进环保监测监察执法机构垂直改革，健全“黑名单”、信用评价、信息强制性披露等制度，严厉打击环境污染违法行为。加快中央环保督察和环境审计问题整改落实，全面建立生态环境状况报告制度，严肃生态环境损害责任追究。

2018年开始，秀洲区根据《秀洲区全域土地综合整治与生态修复工程三年行动计划（2018-2020年）》，按照“更全区域、更全地类、更全类型、更全要素”的要求，着力优化国土空间布局，整合资源，进行全域规划、全域设计、全域整治，形成“整体保护、系统修复、区域统筹、综合治理”的耕地保护生态修复工作格局。2019年，秀洲区将以全域土地综合整治为

平台，全力推动城乡要素流动，促进城乡融合发展，将新塍镇3个土地综合整治片区整合，申报国家级全域土地综合整治示范点。据了解，新塍镇现有24个行政村，该项目涉及潘家浜村、火炬村等15个行政村，占行政村数量的近三分之二，总面积达8,089.11公顷。近年来，以“浙北粮仓·田园古乡”田园综合体建设总目标为出发点，新塍镇全面打造全国田园综合体建设示范试点，先后获评国家生态镇、国家园林城镇、省历史文化名镇等。目前，项目区内已建成高标准农田3,071.03公顷、粮食生产功能区1,834.64公顷。为积极拓展融资渠道，全力推进全域土地综合整治与生态修复工作再上新台阶，秀洲区搭建全域土地综合整治实施平台，成立秀洲区全域土地开发建设有限公司，为全区全域土地综合整治工作提供坚强的机构组织保障和资金保障。按照规划，通过全域土地综合整治试点实施，新塍镇将有效提高耕地和永久基本农田集中连片度，确保粮食产能不降低；按照“控总量、盘存量”的原则，优化项目区空间开发利用格局，通过实施城乡建设用地增减挂钩项目，提高土地资源配置效率；按照“田水路林村”综合治理的原则，加强生态环境整治修复，通过生活、生产空间的重构，真正勾勒出“房成片、田成方、路成行”的美好生活画卷。下一步，秀洲区将全力推进国家级全域土地综合整治示范点的申报，并以此为契机，进一步优化农村生产、生活、生态空间，挖掘潜力、整合资源，全面实施全域土地综合整治与生态修复工程，推动形成“农田集中连片、农业规模经营、村庄集聚美丽、环境宜居宜业、产业融合发展”的新格局，打造乡村振兴示范地。

目前，秀洲区获批全域土地综合整治融资项目2个，额度达到16.5亿元。2019年，秀洲区被评为2018年度省级国土资源节约集约模范区，位列全省创建单位第七。秀洲区通过政策引导、空间调优、整治挖潜、存量盘活等举措，有效破解土地“紧缺”和“沉睡”瓶颈，缓解用地供需矛盾，为土

地资源赋予更高效益的“二次生命”，为区域经济社会实现高质量发展提供了有力保障。

（三）保障性住房建设行业

1、我国保障性住房建设行业概况及前景

保障性住房，指为增加中低收入家庭住房供应，解决中低收入家庭住房困难，列入政府住房保障规划和年度计划，由政府组织实施建设或筹集的住房。近年来，我国政府连续出台了多项关于保障性住房建设的鼓励措施。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》和《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，我国将优先解决建档立卡贫困农户住房安全问题，提前完成中央扶贫目标中的保障住房安全任务。其次，加快推进棚户区改造，“十三五”期间，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房2000万套，力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。第三、实施公共租赁住房保障，住房保障将采取实物与租赁补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度，住房保障水平不断提高，完善购租并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。最后，完善住房保障支持政策，配合有关部门继续研究加大中央补助支持力度，对财政困难地区予以倾斜；支持国家开发银行、农业发展银行等银行业金融机构加大信贷支持力度；指导各地将棚改安置住房地纳入本地区土地供应计划优先安排，以及落实棚改安置住房税收优惠政策等。“十三五”期间，城镇新建住房面积累计达到53亿平方米左右，到2020年，城镇居民人均住房建筑面积达到35平方米左右。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。

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

2、嘉兴市保障性住房建设行业概况与规划

根据《2019年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》，2019年，嘉兴市财政总收入945.40亿元，比上年增长5.6%。全市商品房待售面积1,069.19万平方米，同比下降7.7%；住宅待售面积59.67万平方米，同比下降39.2%。

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。2019年12月11日进一步发文《嘉兴市人民政府办公室印发关于促进民间投资健康发展的实施意见的通知》，支持民间资本投资建设公共租赁房、限价商品房、经济适用房等保障性住房。同时，加大对民间投资的政策保障力度，发挥财政性资金拉动作用。支持符合条件的民间投资项目按规定申请各类财政专项建设资金、政府补助性资金以及国外贷款。

3、嘉兴市秀洲区保障性住房建设行业概况与规划

根据《2019年秀洲区国民经济和社会发展统计公报》，2019年全区实现公共财政预算收入60.00亿元，同比增长6.2%。全年商品房销售面积64.01万平方米，其中住宅销售面积59.63万平方米；根据浙江省人民政府办公厅《关于印发浙江省“三改一拆”行动违法建筑处理实施意见的通知》（浙政办发〔2013〕69号）、《关于印发嘉兴市违法建筑认定与处置办法的通

知》（嘉政发〔2014〕58号）和《秀洲区“三改一拆”三年行动计划》（秀洲政办发〔2013〕40号）等文件的要求，秀洲区内“三改一拆”强势推进，秀洲区政府将建立违法建筑信息“一户一档”，开展“无违建区”创建“百日攻坚行动”，全区共完成“三改一拆”面积289.2万平方米，其中，“三改”161.2万平方米，拆除违法建筑128万平方米，复垦复绿80.3万平方米。新城街道、高照街道“无违建”创建通过市级验收。开展“一户多宅”专项整治，完成清理1,644户。在2019年全省住房城乡建设工作会议上总结工作、分析形势、部署任务，积极推进棚户区改造，建立公租房保障机制。全年，棚户区改造新开工22.1万套、基本建成11.9万套，发放租赁补贴6.9万户。老旧小区改造全面展开。浙江省和宁波市被列为全国城镇老旧小区改造试点省和试点城市，全省共开工改造小区393个，涉及6231幢、1335万平方米，惠及居民14.6万户；既有住宅新加装电梯845台，竣工509台。全年，完成所有6582幢、557万平方米城镇危房和11155户农村危房、7109户农村困难家庭危房治理改造。极大保障和改善了城乡住房困难群众的居住条件。

未来，嘉兴市秀洲区将立足民生需求，改善城区居民百姓生活质量，让百姓分享城建成果，提升百姓的幸福感、舒适感和安全感。嘉兴市秀洲区将加快开工建设各保障性住房工程，完善有关住房保障的管理办法和实施细则。在决胜全面小康的今后五年的关键时期，将继续坚持以供给侧结构性改革为主线，着力解决住房城乡建设领域发展不平衡不充分问题，推进住房城乡建设发展高质量、有特色、可持续，不断增强人民群众的获得感，为实现“两个高水平”建设目标作出新的更大贡献。随着嘉兴市秀洲区保障性住房建设的进一步深入，其整体规模及投资力度都将大为增长，而发行人作为参与这一建设的主体，必将获得当地政府对民生项目的各项大力支持。

四、发行人地域经济情况

（一）经济总量

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465.6万，下辖南湖、秀洲两个区，平湖、海宁、桐乡三个市和嘉善、海盐两个县。

2017-2019年，嘉兴市经济总量保持持续增长，近三年嘉兴市全市生产总值（GDP）分别为4,380.52亿元、4,871.98亿元和5,370.32亿元。嘉兴市已形成了现代制造、光伏太阳能、装备制造、新材料等新兴产业和现代物流、旅游休闲、科技服务等现代服务业共同发展的良好势头。2019年，嘉兴市全市生产总值（GDP）5,370.32亿元，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，增长5.4%。2017-2019年，嘉兴市全市财政收入保持了较快增长，财政实力较强，近三年一般公共预算收入分别为443.79亿元、518.55亿元和565.69亿元。

（二）嘉兴市市级城投公司发债情况

发行人所在地为浙江省嘉兴市，除发行人外区域范围内的基础设施建设主体主要包括嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会实际控制的4家国有企业，分别为嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司、嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司、浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司和嘉兴滨海控股集团有限公司。

上述4家公司具体情况如下：

1、嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司

嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司成立于2002年10月17日，截至目前注册资本为人民币100,000万元，由嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会100.00%控股。公司经营范围为国有资产项目投资、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。

根据嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司 2019 年度审计报告，截至 2019 年末，嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司合并范围总资产为 369.31 亿元，净资产为 127.02 亿元；2019 年度，公司实现营业收入 12.98 亿元，净利润 1.25 亿元。

截至 2020 年 6 月末，嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司及下属子公司尚在存续期债券情况如下：

发行人	债券简称	发行规模	期限	起息日	发行时债项/主体评级	当期票面利率(%)	债券余额	债券类型
嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司	15 嘉兴现代 MTN001	7.00	5	2015-08-13	AA+/AA+	5.38	7.00	一般中期票据
	16 嘉兴现代 MTN001	5.00	5	2016-02-23	AA+/AA+	4.80	5.00	一般中期票据
	17 嘉兴现代 MTN001	15.00	3	2017-11-06	AA+/AA+	5.99	15.00	一般中期票据
	19 嘉兴现代 MTN001	5.00	5	2019-08-02	AA+/AA+	4.37	5.00	一般中期票据
	19 嘉兴现代 MTN002	7.00	5	2019-11-27	AA+/AA+	4.43	7.00	一般中期票据
	20 嘉兴现代(疫情防控债)PPN001	5.00	3	2020-02-18	--/AA+	3.70	5.00	定向工具
	20 嘉服 01	9.00	5	2020-05-25	--/AA+	3.97	9.00	私募债

2、嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司

嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司成立于 2010 年 06 月 08 日，截至目前注册资本为人民币 113,932 万元，由嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会 100.00%控股。公司经营范围为实业投资与资产管理；基础设施及相关配套设施的建设、经营；自有房屋租赁。

根据嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司 2019 年度审计报告，截至 2019 年末，嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司合并范围总资产为 373.42 亿元，净资产为 184.54 亿元；2019 年度，公司实现营业收入 25.62 亿元，净利润 5.43 亿元。

截至 2020 年 6 月末，嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司及下属子公司尚在存续期债券情况如下：

发行人	债券简称	发行规模	期限	起息日	发行时债项/主体评级	当期票面利率(%)	债券余额	债券类型
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	14 嘉市镇债	9.00	7	2014-02-26	AA/AA	7.45	1.80	一般企业债
	18 南湖市镇 PPN001	6.00	5	2018-03-30	--/AA	6.78	6.00	定向工具
	19 南湖投资 PPN001	2.00	5	2019-02-20	--/AA	5.00	2.00	定向工具
	19 南湖投资 PPN002	1.50	5	2019-12-17	--/AA+	4.75	1.50	定向工具
	20 南湖投资 PPN001	4.30	5	2020-01-14	--/AA+	4.35	4.30	定向工具
	20 南湖投资 PPN002	4.00	5	2020-03-26	--/AA+	3.93	4.00	定向工具
嘉兴创意投资开发有限公司	20 嘉创债	8.00	7	2020-01-09	AA+/AA	4.80	8.00	一般企业债
嘉兴市群英投资开发有限公司	20 群英 01	6.20	7	2020-03-10	AA/--	5.50	6.20	私募债

3、浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司

浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司成立于 2003 年 4 月 8 日，截至目前注册资本为人民币 503,600 万元，由嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会 100.00%控股。公司经营范围为受国有资产管理委员会的授权从事国有资产投资、经营、管理,股权投资，投资信息咨询服务。

根据浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司 2019 年度审计报告，截至 2019 年末，浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司合并范围总资产为 1,112.32 亿元，净资产为 429.63 亿元；2019 年度，公司实现营业收入 127.23 亿元，净利润 10.70 亿元。

截至 2020 年 6 月末，浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司及下属子公司尚在存续期债券情况如下：

发行人	债券简称	发行规模	期限	起息日	发行时债项/主体评级	当期票面利率(%)	债券余额	债券类型
浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司	20 嘉兴国资 MTN001	20.00	5	2020-04-22	AAA/AAA	2.67	20.00	一般中期票据
	20 嘉投 01	10.00	5	2020-03-17	AAA/AAA	3.48	10.00	一般公司债
	20 国投 01	8.00	5	2020-01-16	AAA/AAA	3.89	8.00	一般公司债
	20 国投 02	12.00	5	2020-01-16	AAA/AAA	3.43	12.00	一般公司债
	19 嘉兴国资 MTN001	10.00	5	2019-12-11	AAA/AAA	3.6	10.00	一般中期票据
嘉兴市高	16 高投 01	18.00	5	2016-05-16	--/AA+	4.50	4.20	私募债

等级公路 投资有限 公司	16 嘉高 02	10.00	5	2016-09-13	--/AA+	4.70	8.50	私募债
	16 嘉高 03	5.00	5	2016-11-14	--/AA+	4.30	2.80	私募债
	19 嘉高 01	20.00	5	2019-04-26	--/AA+	4.88	20.00	私募债
	19 嘉高 02	10.00	5	2019-08-12	--/AA+	4.28	10.00	私募债
	19 嘉高 03	10.00	5	2019-09-05	--/AA+	4.30	10.00	私募债
	19 嘉公路 MTN001	10.00	5	2019-08-19	AA+/AA+	4.10	10.00	一般中期 票据
	19 嘉公路 MTN002	3.00	5	2019-10-28	AA+/AA+	4.30	3.00	一般中期 票据
	20 嘉公路 MTN001	10.00	5	2020-03-09	AA+/AA+	3.50	10.00	一般中期 票据
	15 嘉公路 PPN002	10.00	5	2015-09-16	--/AA	5.85	10.00	定向工具
	15 嘉公路 PPN003	10.00	5	2015-11-05	--/AA	5.45	10.00	定向工具
	16 嘉公路 PPN001	5.00	5	2016-12-07	--/AA+	4.65	5.00	定向工具
	18 嘉公路 PPN001	3.00	5	2018-03-09	--/AA+	6.30	3.00	定向工具
	18 嘉公路 PPN002	9.00	3	2018-05-10	--/AA+	5.99	9.00	定向工具
	19 嘉公路 PPN001	3.00	5	2019-06-14	--/AA+	4.69	3.00	定向工具
	19 嘉公路 PPN002	5.00	5	2019-07-16	--/AA+	4.49	5.00	定向工具
嘉兴市城 市投资发 展集团有 限公司	20 嘉公路(疫情 防控债)SCP002	2.00	0.737 7	2020-02-28	--/AA+	2.76	2.00	超短期融 资债券
	19 嘉城 01	10.00	5	2019-11-21	--/AA+	4.00	10.00	私募债
	16 嘉兴城投 MTN001	6.00	5	2016-04-15	AA+/AA+	3.70	6.00	一般中期 票据
	20 嘉兴城投 MTN001	10.00	3	2020-04-03	AA+/AA+	3.14	10.00	一般中期 票据
嘉兴市湘 家荡发展 投资集团 有限公司	20 嘉兴城投 SCP001	5.00	0.737 7	2020-02-21	--/AA+	2.78	5.00	超短期融 资债券
	17 湘家荡 PPN001	5.00	3	2017-10-31	-/AA	6.18	5.00	定向工具
	20 湘家荡 PPN001	3.00	5	2020-01-19	-/AA	4.50	3.00	定向工具
	19 湘家荡 MTN001	5.00	3	2019-01-31	AAA/AA	4.00	5.00	一般中期 票据
	20 嘉湘 01	5.60	10	2020-04-14	AA/AA	4.07	5.60	私募债
	16 嘉湘集团 01	6.00	7	2016-07-20	AA/AA	4.13	4.80	一般企业 债
	16 嘉湘集团 02	6.00	7	2016-09-21	AA/AA	3.87	4.80	一般企业 债
	18 嘉湘绿色债	5.80	7	2018-04-19	AA+/AA	6.40	5.80	一般企业 债

4、嘉兴滨海控股集团有限公司

嘉兴滨海控股集团有限公司成立于 2010 年 04 月 27 日，截至目前注册资本为人民币 108,000 万元，由嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会 100.00%控股。公司经营范围为为政府承担城市改造拆迁和农村征迁，城市路桥、城市基础设施、公共事业和农业开发项目的投资、开发建设；

市政公共设施管理；房屋拆迁、房地产开发；承担授权范围内国有资产投资、控股、参股、转让、重组的经营业务；资产管理、投资管理、受托资产管理。

根据嘉兴滨海控股集团有限公司 2019 年度审计报告,截至 2019 年末,嘉兴滨海控股集团有限公司合并范围总资产为 220.95 亿元,净资产为 94.19 亿元;2019 年度,公司实现营业收入 8.52 亿元,净利润 0.80 亿元。

截至 2020 年 6 月末,嘉兴滨海控股集团有限公司及下属子公司尚在存续期债券情况如下:

发行人	债券简称	发行规模	期限	起息日	发行时债项/主体评级	当期票面利率(%)	债券余额	债券类型
嘉兴滨海控股集团有限公司	18 嘉兴 01	7.00	3	2018-07-27	--/AA	7.50	7.00	私募债
	19 嘉海 01	5.00	5	2019-06-21	--/AA	5.80	5.00	私募债
	19 嘉海 02	5.00	5	2019-07-22	--/AA	5.65	5.00	私募债
	19 嘉兴滨海 MTN001	4.00	5	2019-10-22	AA/AA	5.14	4.00	一般中期票据
	19 嘉兴滨海 PPN001	5.00	3	2019-06-21	--/AA	5.85	5.00	定向工具
	20 嘉兴滨海 PPN001	5.00	3	2020-01-06	--/AA	4.89	5.00	定向工具
	19 嘉兴滨海 SCP001	3.50	0.7377	2019-11-05	--/AA	3.79	3.50	超短期融资债券
	20 嘉兴滨海 SCP001	3.00	0.7397	2020-03-20	--/AA	2.80	3.00	超短期融资债券
嘉兴市乍浦建设投资有限公司	19 嘉建 01	3.70	5	2019-04-29	--/AA	6.20	3.70	私募债
	19 嘉建 02	6.30	5	2019-12-19	--/AA	5.50	6.30	私募债
	17 乍浦建投 MTN001	4.00	3	2017-09-18	AA/AA	6.18	4.00	一般中期票据
	18 乍浦建设 MTN001	4.00	5	2018-05-02	AA/AA	6.78	4.00	一般中期票据
	18 乍浦建设 PPN001	5.00	3	2018-12-14	--/AA	7.80	5.00	定向工具

截至2020年6月末,嘉兴市全市范围内的城投公司已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、定向工具、短期融资券、资产支持证券余额为1,217.90亿元,其中企业债券余额为169.32亿元。

五、发行人业务发展规划

发行人作为嘉兴市下属的重要开发建设主体和国有资产运营实体,担负着嘉兴市秀洲西北部土地整理、市政基础设施建设、保障性住房建设和国有资产运营的重要任务,受到当地政府全方位的大力支持。发行人为秀

洲西北部地区主要从事的城市基础设施建设和国有资产运营的平台类企业，具有较强的政府支持优势和行业垄断地位。

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

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

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

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

第十条 发行人财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日的资产负债表，2017年度、2018年度、2019年度的利润表及现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了文号为众环审字（2018）110076号、众环审字（2019）110083号、众环审字（2020）110012号的标准无保留意见的审计报告。发行人2020年半年度财务数据未经审计。

本募集说明书中的财务数据均来源于上述经审计的财务报告，以及未经审计的2020年半年度财务报表，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人经审计2017-2019年度的财务报告及其附注，及未经审计的2020年1-6月合并财务报表。

一、发行人财务总体情况

发行人报告期内合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产总计：	5,422,154.72	4,951,678.37	4,026,385.00	1,224,113.76
其中：流动资产	4,827,811.78	4,459,235.93	3,582,604.87	1,125,324.05
负债合计：	3,413,752.93	2,963,134.72	2,128,560.71	783,243.82
其中：流动负债	916,749.03	724,410.43	466,862.68	176,086.44
所有者权益	2,008,401.79	1,988,543.65	1,897,824.29	440,869.95
所有者权益（不含少数股东权益）	1,945,548.00	1,926,810.91	1,838,026.30	439,227.12

发行人报告期内合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
主营业务收入	74,703.55	261,528.68	181,463.68	82,695.39
利润总额	-554.87	47,680.04	42,868.48	20,376.39
净利润	-554.29	44,649.31	40,919.40	20,155.22
净利润（不含少数股东损益）	-205.34	42,543.14	38,519.39	20,140.06

发行人报告期内合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	4,034.16	-517,442.31	-229,367.06	-78,945.85
投资活动产生的现金流量净额	-135,354.55	-57,300.70	113,814.30	-5,838.59
筹资活动产生的现金流量净额	352,484.15	733,538.65	178,891.40	101,116.78
现金及现金等价物净增加额	221,163.75	158,795.64	63,338.63	16,332.33

发行人报告期内主要财务指标

单位：万元

项目	2020年6月末 /1-6月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率	5.27	6.16	7.67	6.39
速动比率	2.23	2.52	2.79	3.17
资产负债率	62.96%	59.84%	52.87%	63.98%
应收账款周转率	1.07	2.23	2.26	1.05
存货周转率	0.05	0.09	0.10	0.13
流动资产周转率	0.03	0.07	0.08	0.09
总资产周转率	0.03	0.06	0.07	0.08
净资产收益率	-0.06%	2.30%	3.50%	4.89%
EBITDA利息倍数	0.14	0.51	0.44	0.64

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额(2020年1-6月数据已年化处理)
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额(2020年1-6月数据已年化处理)
- 6、流动资产周转率=主营业务收入/流动资产平均余额(2020年1-6月数据已年化处理)
- 7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额(2020年1-6月数据已年化处理)
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额(2020年1-6月数据已年化处理)
- 9、EBITDA利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

(一) 发行人财务分析

1、偿债能力分析

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率（倍）	5.27	6.16	7.67	6.39
速动比率（倍）	2.23	2.52	2.79	3.17
资产负债率	62.96%	59.84%	52.87%	63.98%
EBITDA	10,541.66	71,480.92	52,149.14	21,552.19
EBITDA利息倍数	0.14	0.51	0.44	0.64

2017-2019年末，发行人的资产负债率分别为63.98%、52.87%和59.84%。2018年发行人资产负债率较2017大幅下降，主要系发行人2018年新并入多家子公司使得资产的增长较大，且负债的增速低于资产增速所致。2019年发行人资产负债率较2018年有所上升，主要系2019年总负债增长较多所致。最近三年，发行人的EBITDA分别为21,552.19万元、52,149.14万元和71,480.92万元，EBITDA利息倍数分别为0.64、0.44和0.51。同期发行人的流动比率分别为6.39、7.67和6.16，速动比率分别为3.17、2.79和2.52，短期偿债能力保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强，进一步融资空间较大。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

2、营运能力分析

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率	1.07	2.23	2.26	1.05
存货周转率	0.05	0.09	0.10	0.13
流动资产周转率	0.03	0.07	0.08	0.09
总资产周转率	0.03	0.06	0.07	0.08

2017-2019年度，应收账款周转率分别为1.05、2.26和2.23，存货周转率分别为0.13、0.10和0.09，经营业务获现能力一般，存货周转速度较慢。发行人作为嘉兴市下属的重要国有资产运营主体，承担了大量的市政基础设施建设、土地整理、保障性住房建设项目。根据发行人保障性住房建设、市政基础设施建设两类业务的委托协议，发行人在项目竣工决算后，依据

工程审计报告与区政府确认项目实际投资总额，据此结算工程款。发行人多数项目尚处于工程建设期，尚未与政府结算工程款，因此应收账款周转率不高，但与实际业务模式相吻合。同时，由于这些代建项目投资量大，回收期较长，发行人的存货周转速度也相对较慢。

2017-2019年，流动资产周转率分别为0.09、0.08和0.07，总资产周转率分别为0.08、0.07和0.06，周转率不高，但符合行业特点，可见发行人的营运能力尚处于合理水平。随着发行人对新划入资产的整合开发，营业经营模式多元化发展，预计未来资产使用效率将有所提高。

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

3、盈利能力分析

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
主营业务收入	74,703.55	261,528.68	181,463.68	82,695.39
主营业务成本	65,125.93	212,750.86	141,150.69	61,816.49
营业外收入	1,555.57	1,184.29	274.18	-
其他收益	6,776.00	32,048.47	24,260.02	1,390.69
利润总额	-554.87	47,680.04	42,868.48	20,376.39
净利润	-554.29	44,649.31	40,919.40	20,155.22
净资产收益率	-0.06%	2.30%	3.50%	4.89%

发行人主营业务收入主要由代建项目、贸易、土地整理、安置房和租赁收入构成。2017-2019年度，发行人主营业务收入分别为82,695.39万元、181,463.68万元和261,528.68万元，发行人2018年以前主营业务收入基本保持稳定，2018年受益于多家公司股权的划入，发行人的代建业务大幅增长。2019年主营业务收入较2018年大幅上涨主要系公司贸易收入大幅增加所致。2017-2019年度，发行人主营业务成本分别为61,816.49万元、141,150.69万元和212,750.86万元，发行人主营业务成本主要由建筑材料成本、人工费用、土地成本等构成，2019年随着项目收入结算的增加，项目成本结转相应增加。发行人主营业务成本与主营业务收入的波动总体保持一致。

2017年、2018年和2019年发行人根据《企业会计准则第16号——政府补助》修订版（财会[2017]15号），将与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益科目，其他收益金额分别为1,390.69万元、24,260.02万元和32,048.47万元，2018年和2019年营业外收入中政府补助分别为129.65万元和747.43万元。最近三年，政府补助分别为1,390.69万元、24,389.68万元和32,795.90万元，发行人营业收入占营业收入加补贴收入总和之比为98.36%、88.29%和88.89%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010]2881号）“偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自自身收益”的要求。

2017-2019年，发行人净利润分别为20,155.22万元、40,919.40万元和44,649.31万元，2019年发行人净利润略有增长，2018年度发行人净利润迅速增长，主要系多家子公司并表所致。2017-2019年，发行人净资产收益率分别为4.89%、3.50%和2.30%，收益水平呈波动下降趋势，随着新划入公司及各业务板块的整合与开发，发行人的盈利能力预期将会实现稳步增长。

总体来看，发行人主营业务稳健，盈利能力较为稳定，但略有下滑趋势。未来随着在建项目的效益逐步实现，公司盈利能力将稳步增强。

4、现金流量分析

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	4,034.16	-517,442.31	-229,367.06	-78,945.85
投资活动产生的现金流量净额	-135,354.55	-57,300.70	113,814.30	-5,838.59
筹资活动产生的现金流量净额	430,684.62	733,538.65	178,891.40	101,116.78
现金及现金等价物净增加额	224,163.75	158,795.64	63,338.63	16,332.33

2017-2019年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-78,945.85万元、-229,367.06万元和-517,442.31万元。2019年，发行人经营活动现金流入595,396.07万元，同比增长0.97%。其中销售商品、提供劳务收到的现金247,855.41万元均为公司业务回款。发行人收到其他与经营活动有关的现金347,506.69万元，同比下降13.02%。同期，公司经营活动现金流出1,112,838.37万元，同比大幅增长35.87%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金均有所增长所致。发行人2017-2019年经营活动现金流量净额均为负主要系报告期内发行人持续加大对基础设施建设和土地整理业务的投资力度，这些业务的周期相对较长，现金流的投入与回收在时间上不匹配，从而导致近几年经营性现金流量净额波动较大且总体为负。

2017-2019年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-5,838.59万元、113,814.30万元和-57,300.70万元。2019年，发行人投资活动现金流入12,582.75万元，较2018年减少了93.01%，主要系收到其他与投资活动有关的现金减少所致。发行人投资活动现金流出69,883.45万元，主要为购建固定资产、无形资产等支付的现金69,287.45万元，系发行人外购投资性房地产及固定资产款项。

2017-2019年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为101,116.78万元、178,891.40万元和733,538.65万元。2019年，公司筹资活动现金流入1,198,151.34万元，主要是取得借款收到的现金955,750.92万元。公司收到其他与筹资活动有关的现金242,400.42元，为收到的专项应付款、融资租赁款以及到期的质押银行定期存单等。公司筹资活动现金流出主要是偿还债务本息，此外支付其他与筹资活动有关的现金60,215.77万元，为归还融资租赁款、质押的银行定期存单等。

（二）资产负债结构分析

截至2019年12月31日，发行人资产总额为4,951,678.37万元，负债总额为2,963,134.72万元，所有者权益为1,988,543.65万元。

1、资产结构分析

发行人主要资产数据

单位：万元

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动资产：								
货币资金	680,084.73	12.54	454,423.09	9.18	291,666.25	7.24	162,288.81	13.26
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	492.66	0.00	-	-
应收票据	520.00	0.01	3,816.38	0.08	-	-	-	-
应收账款	140,880.61	2.60	143,613.54	2.90	90,696.46	2.25	69,779.79	5.70
预付款项	115,597.09	2.13	82,014.90	1.66	94,901.50	2.36	96,911.75	7.92
其他应收款	1,101,824.12	20.32	1,140,507.37	23.03	821,997.45	20.42	228,708.88	18.68
存货	2,784,511.29	51.35	2,632,031.74	53.15	2,281,762.61	56.67	567,356.09	46.35
其他流动资产	4,393.95	0.08	2,828.90	0.06	1,087.94	0.03	278.74	0.02
流动资产合计	4,827,811.78	89.04	4,459,235.93	90.06	3,582,604.87	88.98	1,125,324.05	91.93
非流动资产：								
可供出售金融资产	73,995.91	1.36	73,995.91	1.49	73,246.91	1.82	7,926.00	0.65
长期应收款	5,050.25	0.09	5,050.25	0.10	3,192.25	0.08	0.00	0.00
长期股权投资	15,727.98	0.29	5,209.48	0.11	5,064.65	0.13	4,714.74	0.39
投资性房地产	134,043.44	2.47	134,043.44	2.71	106,574.70	2.65	52,765.00	4.31
固定资产	93,035.83	1.72	76,300.02	1.54	61,130.21	1.52	9,862.44	0.81
在建工程	72,977.68	1.35	26,635.69	0.54	13,474.61	0.33	6,840.42	0.56
无形资产	41,702.66	0.77	24,469.74	0.49	20,694.98	0.51	16,680.98	1.36
商誉	2,101.71	0.04	2,101.71	0.04	1,951.71	0.05	-	-
长期待摊费用	104.57	0.00	20.79	0.00	-	-	-	-
递延所得税资产	856.49	0.02	728.49	0.01	616.43	0.02	0.13	0.00
其他非流动资产	154,746.42	2.85	143,886.92	2.91	157,833.68	3.92	-	-
非流动资产合计	594,342.94	10.96	492,442.44	9.94	443,780.13	11.02	98,789.71	8.07
资产总计	5,422,154.72	100.00	4,951,678.37	100.00	4,026,385.00	100.00	1,224,113.76	100.00

2017-2019年及2020年6月末，发行人的资产总额分别为1,224,113.76万元、4,026,385.00万元、4,951,678.37万元和5,422,154.72万元。从发行人的资产构成看，发行人的资产结构以流动资产为主。最近三年及一期末，发

行人的流动资产分别为1,125,324.05万元、3,582,604.87万元、4,459,235.93万元和4,827,811.78万元，占总资产的比重分别为91.93%、88.98%、90.06%和89.04%；非流动资产分别为98,789.71万元、443,780.13万元、492,442.44万元和594,342.94万元，占总资产的比重分别为8.07%、11.02%、9.94%和10.96%。

2、负债结构分析

发行人主要负债数据

单位：万元

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动负债：								
短期借款	326,890.00	9.58	138,400.00	4.67	52,048.00	2.45	6,340.00	0.81
应付票据	17,000.00	0.50	8,000.00	0.27	-	-	-	-
应付账款	18,618.59	0.55	21,733.43	0.73	24,351.23	1.14	1,969.87	0.25
预收款项	65,369.19	1.91	42,000.46	1.42	13,625.85	0.64	59.52	0.01
应付职工薪酬	306.84	0.01	526.03	0.02	434.40	0.02	92.98	0.01
应交税费	15,789.11	0.46	17,455.24	0.59	10,365.83	0.49	3,868.37	0.49
其他应付款	232,232.25	6.80	233,972.60	7.90	206,043.61	9.68	121,510.71	15.51
一年内到期的非流动负债	240,543.05	7.05	262,322.67	8.85	159,993.76	7.52	42,245.00	5.39
流动负债合计	916,749.03	26.85	724,410.43	24.45	466,862.68	21.93	176,086.44	22.48
非流动负债：								
长期借款	1,524,510.61	44.66	1,527,150.70	51.54	1,362,418.94	64.01	496,000.00	63.33
应付债券	715,600.68	20.96	472,539.08	15.95	133,388.80	6.27	98,352.92	12.56
长期应付款	235,952.64	6.91	218,512.07	7.37	145,957.36	6.86	-	-
递延收益	2,268.28	0.07	1,850.74	0.06	1,865.71	0.09	-	-
递延所得税负债	18,671.70	0.55	18,671.70	0.63	18,067.22	0.85	12,804.46	1.63
非流动负债合计	2,497,003.91	73.15	2,238,724.29	75.55	1,661,698.03	78.07	607,157.38	77.52
负债合计	3,413,752.93	100.00	2,963,134.72	100.00	2,128,560.71	100.00	783,243.82	100.00

最近三年及一期末，公司的总负债分别为783,243.82万元、2,128,560.71万元、2,963,134.72万元和3,413,752.93万元。从负债整体结构上看，发行人的负债以非流动负债为主。最近三年及一期末，发行人的流动负债分别为176,086.44万元、466,862.68万元、724,410.43万元和916,749.03万元，占

总负债的比重分别为22.48%、21.93%、24.45%和26.85%；非流动负债分别为607,157.38万元、1,661,698.03万元、2,238,724.29万元和2,497,003.91万元，占总负债的比重分别为77.52%、78.07%、75.55%和73.15%。公司长短期负债分布较为合理，流动负债以短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主，非流动负债以长期借款、应付债券和长期应付款为主。

二、资产情况分析

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为1,224,113.76万元、4,026,385.00万元、4,951,678.37万元和5,422,154.72万元。发行人的资产主要由货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产、可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产构成。主要资产的明细为：

（一）货币资金

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人货币资金分别为 162,288.81 万元、291,666.25 万元、454,423.09 万元和 680,084.73 万元。发行人货币资金由库存现金、银行存款、其他货币资金构成。发行人 2020 年 6 月末货币资金较 2019 年末增加 225,661.64 万元，增幅 49.66%，主要系 2020 年上半年发行人通过银行借款、发行债券筹集资金增加所致。发行人 2019 年末货币资金较 2018 年增加 162,756.84 万元，增幅为 55.80%，主要系 2019 年发行人通过银行贷款、发行债务融资工具筹集资金增加，导致期末货币资金增加。2019 年，发行人其他货币资金全部为定期存单，且均已质押。2018 年末发行人货币资金较 2017 年末增加 129,377.44 万元，增幅为 79.72%，货币资金增长原因：一方面为闻川城投、秀宏集团、梅里集团等多家公司股权转入成为发行人子公司，上述几家子公司的货币资金纳入发行人合并报表范围；另一方面是发行人发行多笔债券，同时向银行借款融资增加，导致银行存款增加。

截至 2019 年末发行人货币资金情况

单位：万元

货币资金内容	金额
现金	5.79
银行存款	321,417.29
其他货币资金	133,000.00
货币资金合计	454,423.09

(二) 应收款项

1、应收账款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人的应收账款分别为 69,779.79 万元、90,696.46 万元、143,613.54 万元和 140,880.61 万元，占资产总额的比例分别为 5.70%、2.25%、2.90%和 2.60%。2019 年末发行人应收账款余额较 2018 年末增加 52,917.08 万元，增幅为 58.35%，主要系公司部分代建收入款项暂未收回，主要为嘉兴市秀洲区人民政府、嘉兴市王江泾镇财政局的应收账款。2018 年末发行人应收账款余额较 2017 年末增加 20,916.67 万元，增幅为 129.98%，主要系应收嘉兴市秀洲区人民政府账款增加，同时又新增嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司等公司账款。

截至 2019 年末应收账款金额前五名情况

单位：万元

应收款项内容	与本公司关系	金额	占应收账款余额的比例 (%)
嘉兴市秀洲区人民政府	非关联方	84,724.23	58.86
嘉兴市王江泾镇财政局	非关联方	49,544.15	34.42
嘉兴市麟湖文化旅游有限公司	非关联方	6,854.74	4.76
嘉兴市秀湖城市建设投资开发有限公司	非关联方	2,383.63	1.66
嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司	非关联方	150.61	0.10
合计		143,657.36	99.80

2、其他应收款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他应收款余额分别为

228,708.88 万元、821,997.45 万元、1,140,507.37 万元和 1,101,824.12 万元，占总资产比例分别为 18.68%、20.42%、23.03%和 20.32%。发行人 2019 年其他应收款较 2018 年增加 318,509.92 万元，增幅为 38.75%，主要系新增应收嘉兴市闻源水务投资有限公司和嘉兴市秀洲区新塍镇财政所往来款所致。发行人 2018 年其他应收款较 2017 年增加 593,288.57 万元，增幅为 259.41%，主要系股权划转导致的增加。发行人其他应收款主要为往来款。

截至 2019 年末其他应收款金额前五名的单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款余额的比例 (%)	形成原因
嘉兴市秀洲区王店镇村镇建设开发有限公司	非关联方	284,206.49	24.85	非经营性往来款
嘉兴市王江泾镇财政局	非关联方	111,058.97	9.71	非经营性往来款
嘉兴市闻源水务投资有限公司	非关联方	69,674.81	6.09	非经营性往来款
嘉兴市秀洲区新塍镇财政所	非关联方	67,735.08	5.92	非经营性往来款
嘉兴市秀洲区富兴建设开发有限公司	非关联方	59,243.73	5.18	非经营性往来款
合计		591,919.08	51.75	

3、长期应收款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人长期应收款余额分别为 0 万元、3,192.25 万元、5,050.25 万元和 5,050.25 万元，占总资产比例分别为 0.00%、0.08%和 0.10%、0.09%。发行人 2019 年长期应收款较 2018 年增加 1,858.00 万元，增幅为 58.20%，主要系新增应收浙江浙银金融租赁股份有限公司的款项所致。

截至 2019 年末长期应收款明细表

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款余额的比例(%)	形成原因
苏州金融租赁股份有限公司	非关联方	150.00	2.97	融资租赁保证金
浙江浙银金融租赁股份有限公司	非关联方	4,360.00	86.33	融资租赁保证金
嘉兴市秀洲区污水处理有限责任公司	非关联方	140.25	2.78	-
中航国际租赁有限公司	非关联方	400.00	7.92	融资租赁保证金
合计		5,050.25	100.00	

4、应收款项形成原因、报告期内回款情况、未来回款计划

发行人对嘉兴市秀洲区人民政府的应收账款，源于发行人的委托代建业务、土地整理业务和安置房业务。其他应收款形成的原因，为发行人与对手方的往来占款。长期应收款主要为融资租赁款项的保证金。

2017-2019 年发行人当期应收账款回款分别为 102,384.38 万元、176,594.93 万元和 219,480.79 万元，当期其他应收款回款分别为 62,195.25 万元、374,988.84 万元和 264,996.62 万元，当期长期应收款回款分别为 0 万元，0 万元，2,502.00 万元。具体回款情况如下表所示。

应收款项报告期内回款情况

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
应收账款			
期初余额	87,101.87	69,779.79	90,696.46
当期新增	85,062.29	197,511.60	272,397.87
当期回款	102,384.38	176,594.93	219,480.79
期末余额	69,779.79	90,696.46	143,613.54
其他应收款			
期初余额	55,928.54	228,708.88	821,997.45
当期新增	234,975.58	968,277.42	583,506.54
当期回款	62,195.25	374,988.84	264,996.62
期末余额	228,708.88	821,997.45	1,140,507.37
长期应收款			
期初余额	0.00	0.00	3,192.25
当期新增	0.00	3,192.25	4,360.00

当期回款	0.00	0.00	2,502.00
期末余额	0.00	3,192.25	5,050.25

针对发行人对政府部门及下属国有公司形成的应收款项，嘉兴市秀洲区人民政府办公室（以下简称“区政府办公室”）出具了《关于嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司应收款项回款安排的说明》。

5、往来款决策权限、程序

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人金额较大的其他应收款系发行人非经营性的往来占款。根据发行人《往来款管理制度》、《关联交易管理制度》的规定，发行人对于上述非经营性往来款已按照公司各项管理制度的规定履行相应的审批及决策程序，内部决策审批程序健全、合法有效。

（三）存货

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人存货余额分别为 567,356.09 万元、2,281,762.61 万元、2,632,031.74 万元和 2,784,511.29 万元，占总资产比例分别为 46.35%、56.67%、53.15%和 51.35%，占比较大。发行人存货主要由工程施工构成，2019 年末工程施工支出为 204,8025.28 万元。发行人 2019 年末存货较 2018 年末增加 350,269.13 万元，同比增长 15.35%，主要系安置房项目、土地整理和代建项目等相关开发成本增加所致。2018 年末较 2017 年末增加 1,714,406.52 万元，增幅达 302.17%，一方面系项目开发成本增加，另一方面系 2018 年秀宏集团、梅里集团、闻川城投、秀禾集团股权划转至发行人，存货增加所致。

截至 2019 年末发行人存货构成

单位：万元

项目	账面价值	比例
工程施工	2,048,025.28	77.81
存量土地	582,262.46	22.12
库存商品	1,735.05	0.07
原材料	8.96	0.00
合计	2,632,031.74	100.00

存货科目项下工程施工项目支出主要明细表

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	协议签订日期	账面价值
1	梅里征地拆迁支出	基础设施	2013.1-2025.12	是	2014	243,809.79
2	嘉兴市油车港至江苏黎里公路工程	道路	2014.1-2020.12	是	2018	108,707.84
3	洪合镇泰石桥村农村土地整理项目	土地整理	2009.12-2020.12	是	2009	95,497.40
4	王江泾镇节地型农村土地综合整治项目	土地整理	2009.1-2019.12	是	2009	88,893.97
5	新增国道 G524 新塍至王店段建设工程	基础设施	2010.3-2020.12	是	2012	77,602.20
6	新塍镇陡门花苑征拆迁整理	土地整理	2011.12-2020.12	是	2011	73,431.29
7	油车港镇小城镇环境综合整治项目	土地整理	2017.7-2022.12	是	2018	43,434.93
8	秀洲区正原路城市有机更新项目	道路	2015.1-2022.12	是	2018	42,994.76
9	南陶浜	土地整理	2016.1-2022.12	是	2013	42,852.53
10	洪合镇欧亚置业征拆迁整理	土地整理	2011.1-2017.12	是	2011	41,709.86
11	新塍镇小城镇整治工程	基础设施	2017.1-2019.12	是	2017	41,049.13
12	油车港镇工程施工征拆迁补偿项目	土地整理	2017.1-2022.12	是	2018	40,378.82
13	蚂桥拆迁安置房项目	安置房	2016.3-2021.12	是	2014	37,390.91
14	洪合镇小城镇综合环境综合整治工程项目	土地整理	2018.3-2023.12	是	2018	36,205.92
15	梅里小城镇环境综合整治	基础设施	2017.1-2018.12	是	2014	36,055.59
16	王江泾镇低小散企业淘汰项目	土地整理	2017.1-2021.12	是	2017	35,204.50
17	“两新工程”火炬花苑安置小区工程项目	安置房	2016.1-2018.12	否	-	34,160.52
18	麟湖水环境整治工程	土地整理	2010.5-2017.12	是	2010	32,800.00
19	G524 国道建设拆迁工程	土地整理	2017.12-2022.12	是	2017	30,477.41
20	运河大公馆	安置房	2017.1-2022.12	否	-	29,711.49
21	油车港镇“低小散”企业腾退项目	土地整理	2017.3-2025.12	是	2018	28,650.16
22	王江泾镇货币安置项目	土地整理	2017.3-2021.12	是	2017	27,575.10

23	京杭运河建设拆迁工程	土地整理	2017.12-2021.10	是	2017	24,789.58
24	新塍镇农村综合整治项目	土地整理	2017.1-2019.12	是	2017	22,238.87
25	王江泾沙河景园安置房	安置房	2014.1-2019.12	否	-	22,147.07
26	王江泾新兰宝项目	土地整理	2012.3-2018.9	是	2012	21,754.94
27	思古桥拆迁工程-土地开发项目	土地整理	2015.2-2017.12	是	2015	21,146.45
28	东升西路建设拆迁工程	土地整理	2017.12-2021.12	是	2017	20,281.64
29	嘉兴市秀洲区小型农田水利重点县工程	农田水利	2013.1-2019.12	是	2018	20,106.19
30	王店梅里拆迁安置工程	安置房	2016.3-2018.12	是	2014	19,929.96
31	秀洲区现代渔业特色园	农业项目	2013.5-2017.12	是	2013	19,449.39
32	油车港中心社区徐家门拆迁安置房工程	安置房	2015.1-2018.12	否	-	19,139.84
33	王江泾社区	土地整理	2016.2-2021.12	是	2013	18,684.45
34	锦绣江南	安置房	2017.1-2022.12	否	-	18,445.36
35	王江泾镇旧称区提升工程	基础设施	2015.1-2017.12	是	2013	16,588.31
36	收藏村	土地整理	2016.1-2022.12	是	2013	14,898.86
37	王店管网建设等配套工程	基础设施	2018.1-2020.12	是	2014	14,665.22
38	洪合镇水环境整治工程	土地整理	2018.2-2021.2	是	2018	13,722.10
39	镇西（梅里社区）	基础设施	2013.1-2015.12	是	2014	13,061.91
40	长虹村	土地整理	2016.1-2021.12	是	2013	11,899.95
41	宇泗浜村花甲圩新社区	安置房	2017.1-2022.12	否	-	8,869.58
42	新塍省级现代农业综合区	土地整理	2013.5-2017.12	是	2013	8,690.00
43	油车港中心社区马厍分区四期东区块拆迁安置房	安置房	2013.2-2017.12	否	-	8,610.76
44	龙泽园	安置房	2017.1-2022.12	否	-	8,566.45
45	油车港镇喷水织机整治提升项目	土地整理	2017.3-2025.12	是	2018	8,106.42
合计						1,644,387.40

存货存量土地项下土地使用权一览表:

序号	权属人名称	取得方式	使用权类型	所有权证编号	坐落	用途性质	土地面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳出让金
1	嘉兴市秀宏建设投资有限公司	划拨	-	-	东至长道场港;南至新塍塘;西至民丰河;北至新塍塘炉延伸段	商住	179,408.00	807,344,000.00	评估	4,500.04	否	否
2	嘉兴市秀宏建设投资有限公司	划拨	-	-	东至昌盛路;南至洪波路;西至钱家浜;北至新塍塘	商业	74,894.30	449,369,991.02	评估	6,000.06	否	否
3	嘉兴市秀宏建设投资有限公司	划拨	-	-	东至新秀路;南至中山西路;西至新洲路;北至蓬莱路	商业	61,595.00	351,095,000.00	评估	5,700.06	否	否
4	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	东至河道,南至蓬莱休闲园,西至少年路,北至蓬莱路地块	-	50,271.00	31,283,643.00	评估	622.30	否	否
5	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	兴镇路北、沙盘金港西	旅馆及旅游休闲	47,735.00	34,600,000.00	评估	724.84	否	否
6	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	蓬莱路南、新塍塘北	商住	102,678.00	463,077,780.00	评估	4,510.00	否	否
7	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	朝阳路东侧	商住	23,476.00	105,876,760.00	评估	4,510.00	否	否
8	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	朝阳路东侧	商住	27,649.00	124,696,990.00	评估	4,510.00	否	否
9	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	朝阳路西侧	商住	5,409.00	24,394,590.00	评估	4,510.00	否	否
10	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	朝阳路西侧	商住	17,935.00	80,886,850.00	评估	4,510.00	否	否
11	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	兴新路南侧、虹桥南路东侧	住宅	20,000.00	90,200,000.00	评估	4,510.00	否	否

序号	权属人名称	取得方式	使用权类型	所有权证编号	坐落	用途性质	土地面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳出让金
12	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	新塍医院东侧、新高路西侧	住宅	13,333.00	60,131,830.00	评估	4,510.00	否	否
13	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	嘉铜公路东侧、新嘉公路南侧	商住	102,078.00	460,371,780.00	评估	4,510.00	否	否
14	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	嘉铜公路东侧、新嘉公路南侧	商住	31,057.00	140,067,070.00	评估	4,510.00	否	否
15	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	嘉铜公路东侧、新嘉公路北侧	商住	22,638.00	102,097,380.00	评估	4,510.00	否	否
16	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	嘉铜公路东侧、新嘉公路南侧	商住	12,118.00	54,652,180.00	评估	4,510.00	否	否
17	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	划拨	-	-	嘉铜公路东侧、新农港南侧	商住	43,252.00	195,066,520.00	评估	4,510.00	否	否
18	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	划拨	-	-	八号地块亭子桥东	工业	36,865.00	7,096,513.00	评估	192.50	否	否
19	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	划拨	-	-	九号地块濮院港东小蓬莱南	旅游及旅游休闲	54,139.00	75,150,346.00	评估	1,388.10	否	否
20	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	划拨	-	-	十号地块蔬菜村东	工业	7,308.00	1,406,790.00	评估	192.50	否	否
21	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	划拨	-	-	14 号地块恒诺路东侧	工业	42,717.00	8,223,023.00	评估	192.50	否	否
22	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	划拨	-	-	15 号地块直港东兴园路南	工业	44,512.00	8,568,560.00	评估	192.50	否	否
23	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	划拨	-	-	17 号地块富园 28 组东侧	工业	111,228.00	21,411,390.00	评估	192.50	否	否
24	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	划拨	-	-	20 号地块新高路东侧	工业	173,580.00	33,414,150.00	评估	192.50	否	否
25	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	划拨	-	-	22 号地块新高路东兴园路南侧	工业	64,429.00	12,402,583.00	评估	192.50	否	否
26	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	划拨	-	-	26 号地块东至菜场南至住宅	居住	9,936.00	10,182,413.00	评估	1,024.80	否	否

序号	权属人名称	取得方式	使用权类型	所有权证编号	坐落	用途性质	土地面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳出让金
27	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	划拨	-	-	27 号地块东至虹桥路南至河道	商住	57,792.00	65,154,701.00	评估	1,127.40	否	否
28	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	划拨	-	-	30 号地块东至小蓬莱	旅游及旅游休闲	7,632.00	11,154,931.00	评估	1,461.60	否	否
29	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	划拨	-	-	嘉海公路东侧、吉蚂路南侧	商住	97,002.49	437,479,000.00	评估	4,509.98	否	否
30	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	划拨	-	-	嘉海公路东侧、马家浜路北侧	商办	12,374.06	8,968,700.00	评估	724.80	否	否
31	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	划拨	-	-	嘉海公路东侧、马家浜路北侧	住宅	16,706.08	75,344,100.00	评估	4,509.98	否	否
32	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	划拨	-	-	物流园大楼南侧原停车场	仓储	58,483.29	19,123,900.00	评估	327.00	否	否
33	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	划拨	-	-	花园路西侧、汇凯路北侧	商住	12,667.06	57,128,200.00	评估	4,509.98	否	否
34	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	划拨	-	-	王建公路南侧、规划道路东侧	商住	10,667.05	48,108,200.00	评估	4,509.98	否	否
35	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	划拨	-	-	梅北路南侧、嘉海公里西侧	商务	12,089.06	8,762,100.00	评估	724.80	否	否
36	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	出让	-	-	A10 地块新嘉公路南侧	-	-	116,022.60	成本	-	否	是
37	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	出让	-	-	丰乐街 82 号地块	-	-	535,600.00	成本	-	否	是
38	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	划拨	-	嘉秀洲国用[2014]第 43723 号	住宅油车港镇, 正阳路南侧、将军路西侧	拆迁安置房	25,371.00	9,514,125.00	成本	375.00	是	是

序号	权属人名称	取得方式	使用权类型	所有权证编号	坐落	用途性质	土地面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	单价(元/m ²)	是否抵押	是否缴纳出让金
39	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	划拨	-	-	东至公园,南至长虹路,西至闻川路,北至赛基路	商业	19,579.00	35,418,411.00	评估	1,809.00	否	否
40	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	划拨	-	-	东至新镇路,南至莲三荡,西至荷花村农田,北至王南公路	商业	14,765.00	24,650,168.00	评估	1,669.50	否	否
41	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	划拨	-	-	东至运河,南至栖真路,西至 07 省道,新锦江人造板公司	工业	700,459.00	122,776,453.00	评估	175.28	否	否
42	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	划拨	-	-	东至莲泗荡,南至莲泗荡,西至风景区道路,北至民主村	商业	95,282.00	190,223,367.00	评估	1,996.43	否	否
43	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	划拨	-	-	东至明效丰汇,南至明效丰汇,西至河道,北至古塘路	工业	42,679.00	7,480,775.00	评估	175.28	否	否
44	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	划拨	-	-	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	工业	250,354.00	43,882,049.00	评估	175.28	否	否
45	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	划拨	-	-	东至京杭运河,南至高家港,西至夜猫港,北至金桥港	工业	510,559.00	89,490,781.00	评估	175.28	否	否
46	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	划拨	-	-	东至行灶路,南至高桥村,西至虹桥路,北至莲雁东路	商业	455,968.00	814,244,856.00	评估	1,785.75	否	否
合计							3,780,669.39	5,822,624,571.62	-	-	-	-

注：表中土地使用权尚未办理权属证明，将用于土地开发，均为非公益性资产。

存货科目项下库存商品明细：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日
墓穴及廊葬	518.13
原种鱼	230.15
香樟树	202.06
工业级混合油及废弃油脂	162.45
农民画及其衍生产品	125.25
蔬果粮油等	99.32
种子农机	71.13
鱼种	64.01
劳保用品维修工具配件	62.38
商品鱼	61.11
除臭剂	46.36
道路井盖	19.35
垃圾桶	15.49
景区香烛	15.06
鱼饲料	14.32
其他	28.48
合计	1,735.05

（四）其他流动资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他流动资产分别为 278.74 万元、1,087.94 万元、2,828.90 万元和 4,393.95 万元，分别占总资产比例为 0.02%、0.03%和 0.06%和 0.08%。发行人 2019 年末其他流动资产由预交所得税、待抵扣进项税构成，分别为 55.88 万元和 277.30 万元。2019 年较 2018 年末增加 1,740.96 万元，增幅为 160.02%，主要系 2019 年子公司购买不动产导致待抵扣的增值税额增加所致。2018 年末较 2017 年末增加 809.20 万元，增幅为 290.31%，主要系秀禾集团的理财产品增加所致。

（五）可供出售金融资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人可供出售金融资产分别为

7,926.00 万元、73,246.91 万元、73,995.91 万元和 73,995.91 万元，分别占总资产比例为 0.65%、1.82%、1.49%和 1.36%。2019 年末较 2018 年末增加 749.00 万元，增幅为 1.02%。2018 年末较 2017 年末增加 65,320.91 万元，增幅达 824.13%，主要系新增持有嘉兴兴和水利开发建设有限公司、嘉兴市小微企业信保基金融资担保有限公司、嘉兴市嘉绍高速公路投资开发有限责任公司、嘉兴市沪杭高铁客运专线投资开发有限公司等公司的股权所致（部分子公司全资企业由于公司无实际控制权和重大影响未并表，计入该科目核算）。

（六）投资性房地产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人投资性房地产分别为 52,765.00 万元、106,574.70 万元、134,043.44 万元和 134,043.44 万元，占总资产比例分别为 4.31%、2.65%、2.71%和 2.47%。发行人 2019 年末投资性房地产较 2018 年末增加 27,468.74 万元，增幅为 25.77%，主要系外购投资性房地产 25,488.73 万元所致。发行人 2018 年末投资性房地产较 2017 年末增加 53,809.70 万元，增幅为 101.98%，主要系发行人合并股权增加房屋建筑物 50,430.48 万元、外购投资性房地产 2,232.95 万元所致。发行人 2019 年末投资性房地产全部为房屋土地、建筑物等，绝大部分已用于抵押担保，具体如下：

投资性房地产科目明细表:

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
1	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077598 号	洪合镇 320 国道北侧 1 幢	商业	390.66	4,430,000.00	评估	11,339.78	是	是
2	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077598 号	洪合镇 320 国道北侧 2 幢	商业	697.44	7,910,000.00	评估	11,341.48	是	是
3	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077598 号	洪合镇 320 国道北侧 3 幢	商业	371.34	4,210,000.00	评估	11,337.32	是	是
4	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077598 号	洪合镇 320 国道北侧 4 幢	商业	371.34	4,210,000.00	评估	11,337.32	是	是
5	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077598 号	洪合镇 320 国道北侧 5 幢	商业	594.99	6,750,000.00	评估	11,344.73	是	是
6	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077599 号	洪合镇 320 国道北侧 6 幢	商业	697.44	8,300,000.00	评估	11,900.67	是	是
7	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077599 号	洪合镇 320 国道北侧 7 幢	商业	695.25	8,280,000.00	评估	11,909.39	是	是
8	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077599 号	洪合镇 320 国道北侧 8 幢	商业	642.78	7,650,000.00	评估	11,901.43	是	是
9	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077599 号	洪合镇 320 国道北侧 9 幢	商业	643.68	7,660,000.00	评估	11,900.32	是	是
10	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077599 号	洪合镇 320 国道北侧 10 幢	商业	701.72	8,350,000.00	评估	11,899.33	是	是
11	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077600 号	洪合镇 320 国道北侧 11 幢	商业	598.88	7,130,000.00	评估	11,905.56	是	是
12	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077600 号	洪合镇 320 国道北侧 12 幢	商业	585.44	6,970,000.00	评估	11,905.58	是	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
13	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077600 号	洪合镇 320 国道北侧 13 幢	商业	583.08	6,940,000.00	评估	11,902.31	是	是
14	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077600 号	洪合镇 320 国道北侧 14 幢	商业	576.08	6,860,000.00	评估	11,908.07	是	是
15	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077600 号	洪合镇 320 国道北侧 15 幢	商业	556.94	6,630,000.00	评估	11,904.33	是	是
16	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077601 号	洪合镇 320 国道北侧 16 幢	商业	542.89	6,460,000.00	评估	11,899.28	是	是
17	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077601 号	洪合镇 320 国道北侧 17 幢	商业	523.04	6,230,000.00	评估	11,911.13	是	是
18	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077601 号	洪合镇 320 国道北侧 18 幢	商业	314.00	3,060,000.00	评估	9,745.22	是	是
19	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077601 号	洪合镇 320 国道北侧 19 幢	商业	298.62	3,550,000.00	评估	11,888.02	是	是
20	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077601 号	洪合镇 320 国道北侧 20 幢	商业	298.62	3,550,000.00	评估	11,888.02	是	是
21	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077602 号	洪合镇 320 国道北侧 21 幢	商业	337.49	4,020,000.00	评估	11,911.46	是	是
22	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077602 号	洪合镇 320 国道北侧 22 幢	商业	247.20	2,940,000.00	评估	11,893.20	是	是
23	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077602 号	洪合镇 320 国道北侧 23 幢	商业	206.40	2,460,000.00	评估	11,918.60	是	是
24	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077602 号	洪合镇 320 国道北侧 24 幢	商业	165.76	1,970,000.00	评估	11,884.65	是	是
25	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077602 号	洪合镇 320 国道北侧 25 幢	商业	165.76	1,970,000.00	评估	11,884.65	是	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
26	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077603 号	洪合镇 320 国道北侧 26 幢	其他用途	55.38	660,000.00	评估	11,917.66	否	是
27	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077603 号	洪合镇 320 国道北侧 27 幢	商业	557.98	6,640,000.00	评估	11,900.07	否	是
28	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077603 号	洪合镇 320 国道北侧 28 幢	商业	517.12	6,160,000.00	评估	11,912.13	否	是
29	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077603 号	洪合镇 320 国道北侧 29 幢	商业	476.38	5,670,000.00	评估	11,902.26	否	是
30	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077603 号	洪合镇 320 国道北侧 30 幢	办公	575.30	5,070,000.00	评估	8,812.79	否	是
31	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077604 号	洪合镇 320 国道北侧 31 幢	商业	492.96	4,810,000.00	评估	9,757.38	否	是
32	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077604 号	洪合镇 320 国道北侧 32 幢	商业	970.88	9,480,000.00	评估	9,764.34	否	是
33	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077604 号	洪合镇 320 国道北侧 33 幢	商业	492.96	4,810,000.00	评估	9,757.38	否	是
34	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077604 号	洪合镇 320 国道北侧 34 幢	商业	444.85	4,340,000.00	评估	9,756.10	否	是
35	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077604 号	洪合镇 320 国道北侧 35 幢	商业	765.36	7,470,000.00	评估	9,760.11	否	是
36	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077605 号	洪合镇 320 国道北侧 36 幢	商业	765.36	9,110,000.00	评估	11,902.90	否	是
37	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077320 号	洪合镇洪运路市场北侧 1 幢	商业	618.98	5,750,000.00	评估	9,289.48	否	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
38	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077320 号	洪合镇洪运路市场北侧 2 幢	商业	1,148.08	10,670,000.00	评估	9,293.78	否	是
39	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077320 号	洪合镇洪运路市场北侧 3 幢	商业	1,148.08	10,670,000.00	评估	9,293.78	否	是
40	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077320 号	洪合镇洪运路市场北侧 4 幢	商业	1,148.08	10,670,000.00	评估	9,293.78	否	是
41	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077610 号	洪合镇洪昌路东侧 1 幢	仓储用房	834.54	7,760,000.00	评估	9,298.54	否	是
42	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077610 号	洪合镇洪昌路东侧 2 幢	仓储用房	1,594.04	14,820,000.00	评估	9,297.13	否	是
43	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077610 号	洪合镇洪昌路东侧 3 幢	仓储用房	1,594.04	14,820,000.00	评估	9,297.13	否	是
44	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077610 号	洪合镇洪昌路东侧 4 幢	仓储用房	834.54	7,760,000.00	评估	9,298.54	否	是
45	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077610 号	洪合镇洪昌路东侧 5 幢	仓储用房	1,594.04	14,820,000.00	评估	9,297.13	否	是
46	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077611 号	洪合镇洪昌路东侧 6 幢	仓储用房	1,555.72	14,460,000.00	评估	9,294.73	否	是
47	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077611 号	洪合镇洪昌路东侧 7 幢	仓储用房	1,517.40	14,110,000.00	评估	9,298.80	否	是
48	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077611 号	洪合镇洪昌路东侧 8 幢	仓储用房	1,480.72	13,770,000.00	评估	9,299.53	否	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
49	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077611 号	洪合镇洪昌路东侧 9 幢	仓储用房	359.94	3,350,000.00	评估	9,307.11	否	是
50	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077611 号	洪合镇洪昌路东侧 10 幢	仓储用房	800.80	7,440,000.00	评估	9,290.71	否	是
51	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077612 号	洪合镇洪昌路东侧 11 幢	仓储用房	914.24	8,500,000.00	评估	9,297.34	否	是
52	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077612 号	洪合镇洪昌路东侧 12 幢	仓储用房	914.24	8,500,000.00	评估	9,297.34	否	是
53	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077612 号	洪合镇洪昌路东侧 13 幢	仓储用房	914.24	8,500,000.00	评估	9,297.34	否	是
54	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077321 号	洪合镇 320 国道南 1 幢	商业	849.80	8,670,000.00	评估	10,202.40	否	是
55	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077321 号	洪合镇 320 国道南 2 幢	商业	588.42	6,000,000.00	评估	10,196.80	否	是
56	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077321 号	洪合镇 320 国道南 3 幢	商业	582.32	5,940,000.00	评估	10,200.58	否	是
57	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077321 号	洪合镇 320 国道南 4 幢	商业	622.92	6,360,000.00	评估	10,209.98	否	是
58	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077321 号	洪合镇 320 国道南 5 幢	商业	622.92	6,360,000.00	评估	10,209.98	否	是
59	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077322 号	洪合镇 320 国道南 6 幢	商业	622.92	6,360,000.00	评估	10,209.98	否	是
60	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077322 号	洪合镇 320 国道南 7 幢	商业	294.64	3,010,000.00	评估	10,215.86	否	是
61	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077322 号	洪合镇 320 国道南 8 幢	商业	44.20	450,000.00	评估	10,181.00	否	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
62	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077322 号	洪合镇 320 国道南 9 幢	商业	335.24	3,420,000.00	评估	10,201.65	否	是
63	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077322 号	洪合镇 320 国道南 10 幢	商业	519.40	5,300,000.00	评估	10,204.08	否	是
64	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077323 号	洪合镇 320 国道南 11 幢	商业	853.02	8,700,000.00	评估	10,199.06	否	是
65	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077323 号	洪合镇 320 国道南 12 幢	商业	744.72	7,600,000.00	评估	10,205.18	否	是
66	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077323 号	洪合镇 320 国道南 13 幢	商业	704.12	7,180,000.00	评估	10,197.13	否	是
67	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077323 号	洪合镇 320 国道南 14 幢	商业	622.92	6,360,000.00	评估	10,209.98	否	是
68	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077323 号	洪合镇 320 国道南 15 幢	商业	541.72	5,530,000.00	评估	10,208.23	否	是
69	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077324 号	洪合镇 320 国道南 16 幢	商业	501.12	5,110,000.00	评估	10,197.16	否	是
70	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00077324 号	洪合镇 320 国道南 17 幢	其他用途	25.80	260,000.00	评估	10,077.52	否	是
71	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00240838 号	洪合镇 320 国道南侧 18 幢	商业	5,086.40	32,700,000.00	评估	6,428.91	否	是
72	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	嘉房权证秀洲字第 00240838 号	洪合镇 320 国道南侧 19 幢	办公	5,556.64	34,160,000.00	评估	6,147.60	否	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
73	嘉兴市毛衫城投资开发有限公司	浙 (2019) 嘉秀不动产权第 0044264-0046258 号	嘉兴市洪合镇中国嘉兴 (国际) 毛衫城 11048B 室-2865A 室	商业服务	24,603.25	213,139,626.11	成本	8,663.07	否	否
74	嘉兴市王店家电创业中心建设有限公司	嘉房权证秀洲字第 00436274 号	王店镇梅东路东侧、友谊路南侧	工业	13,726.27	38,329,701.92	评估	2,472.29	是	是
75	嘉兴市王店家电创业中心建设有限公司	嘉房权证秀洲字第 00752722 号	王店镇友谊路 18 号	工业	1,777.44		评估		否	是
76	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	嘉房权证秀洲字第 00628971 号	王店镇友谊路南侧	工业	3,873.40	8,087,864.08	评估	1,085.46	是	是
77	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	嘉房权证秀洲字第 00628972 号	王店镇友谊路南侧	工业	3,577.72		评估		是	是
78	嘉兴市西南物流开发建设有限公司	嘉房权证秀洲字第 00730314 号	王店镇蚂桥吉蚂西路 1 号	商办	22,632.02	214,951,800.00	评估	9,497.69	否	是
79	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	浙 2017 嘉秀不动产权第 0022346 号	秀洲区王店镇解放路 79 号	教育	4,318.86	23,112,727.78	评估	5,351.58	否	是
80	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	浙 (2019) 嘉秀不动产权第 0004757 号	嘉兴市江南摩尔东区东五层	办公	1,933.05	15,066,200.00	评估	7,794.00	否	否

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
81	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	浙 (2019) 嘉秀不动产权第 0004758 号	嘉兴市江南摩尔东区东六层办公用房	办公	1,734.27	13,516,900.00	评估	7,794.00	否	否
82	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	浙 (2019) 嘉秀不动产权第 0004754 号	嘉兴市江南摩尔东区东八层办公用房	办公	1,752.87	14,012,400.00	评估	7,994.00	否	否
83	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	浙 (2019) 嘉秀不动产权第 0004753 号	嘉兴市江南摩尔东区东九层办公用房	办公	1,751.89	14,004,600.00	评估	7,994.00	否	否
84	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	浙 (2019) 嘉秀不动产权第 0004755 号	嘉兴市江南摩尔东区东-102 室	商业服务	206.09	3,092,600.00	评估	15,006.07	否	否
85	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	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	105,920,000.00	评估	6,488.97	是	是
86	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	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		是	是
87	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	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		是	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
88	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	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		是	是
89	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	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		是	是
90	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	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		是	是
91	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	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		是	是
92	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	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		是	是
93	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	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		是	是
94	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	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		是	是
95	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	浙 (2018) 嘉秀不动产权第 0012946 号	王江泾镇南方大厦 902 室	商业服务	95.95		评估		是	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
96	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	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	2,460,000.00	评估	6,487.86	否	是
97	嘉兴南方丝绸市场	嘉字第 048121 号	王江泾镇王荷公路盘	商业服务	267.36	1,580,000.00	评估	5,909.63	否	是
98	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	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	3,580,000.00	评估	4,899.28	是	是
99	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	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	378.88		评估		是	是
100	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00575678 号	王江泾镇苏嘉公路西	工业	1,651.69	20,480,000.00	评估	2,620.49	是	是
101	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00575677 号		工业	1,556.53		评估		是	是
102	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00575675 号		工业	598.97		评估		是	是
103	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00575679 号		工业	3,318.35		评估		是	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
104	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00575676 号		工业	255.26		评估		是	是
105	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00575674 号		工业	434.54		评估		是	是
106	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00784782 号	王江泾镇欣悦路 123 号	工业	161.05	87,640,000.00	评估	2,931.87	是	是
107	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00784779 号		工业	9,171.59		评估		是	是
108	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00784777 号		工业	9,171.59		评估		是	是
109	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00784778 号		工业	3,129.91		评估		是	是
110	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00784776 号		工业	6,438.78		评估		是	是
111	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00784781 号		工业	150.02		评估		是	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	单价 (元/m²)	是否抵押	是否出租
112	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00784780 号		工业	88.09		评估		是	是
113	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	嘉房权证秀洲字第 00784786 号		工业	1,581.15		评估		是	是
114	嘉兴市闻川城市建设投资有限公司	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	22,910,000.00	评估	6,924.92	是	是
合计					197,215.65	1,340,434,419.89	-	6,796.80	-	-

投资性房地产科目项下土地使用权一览表:

序号	权属人名称	取得方式	所有权证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	转让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0012967 号	王江泾镇南方大厦 101 室	出让	商业服务业	100.90	评估	是	是
2	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	转让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0012965 号	王江泾镇南方大厦 102 室	出让	商业服务业	64.40	评估	是	是
3	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	转让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0012945 号	王江泾镇南方大厦 201 室	出让	商业服务业	262.50	评估	是	是
4	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	转让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0012941 号	王江泾镇南方大厦 301 室	出让	商业服务业	262.50	评估	是	是
5	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	转让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0012942 号	王江泾镇南方大厦 401 室	出让	商业服务业	278.70	评估	是	是
6	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	转让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0012968 号	王江泾镇南方大厦 501 室	出让	商业服务业	278.70	评估	是	是
7	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	转让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0012948 号	王江泾镇南方大厦 601 室	出让	商业服务业	278.70	评估	是	是

序号	权属人名称	取得方式	所有权证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
8	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	转让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0012966 号	王江泾镇南方大厦 701 室	出让	商业服务业	278.70	评估	是	是
9	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	转让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0012956 号	王江泾镇南方大厦 801 室	出让	商业服务业	278.70	评估	是	是
10	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	转让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0012951 号	王江泾镇南方大厦 901 室	出让	商业服务业	220.90	评估	是	是
11	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	转让	浙(2018)嘉秀不动产权第 0012946 号	王江泾镇南方大厦 902 室	出让	商业服务业	13.60	评估	是	是
12	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	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	是	否
13	嘉兴南方丝绸市场	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叉口	出让	商办综合	76.56	评估	是	否
14	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	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	划拨	商业服务业	106.80	评估	否	否
15	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	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	划拨	商业服务业	115.00	评估	否	否

序号	权属人名称	取得方式	所有权证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
16	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	转让	嘉秀洲国用(2013)第 29115 号	王江泾镇苏嘉公路西	出让	工业用地	13,454.70	评估	是	是
17	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	转让	嘉秀洲国用(2015)第 49489 号	王江泾镇欣悦路 123 号	出让	工业用地	49,935.70	评估	是	是
18	嘉兴市闻川城市建设投资有限公司	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	是	是
19	嘉兴市王店家电创业中心建设有限公司	招拍挂	嘉秀洲国用(2015)第 47722 号	嘉兴市秀洲区王店镇梅东路东侧、友谊路南侧	出让	工业用地	7,093.00	评估	否	是
20	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	资产注入	嘉秀洲国用(2013)第 35540 号	嘉兴市秀洲区王店镇友谊路南侧	出让	工业用地	1,615.10	评估	否	是
21	嘉兴西南物流开发建设有限公司	招拍挂	嘉秀洲国用(2013)第 33382 号	嘉兴市秀洲区王店镇吉蚂西路 1 号	出让	商办用地	11,172.00	评估	是	否
22	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	转让	浙 2017 嘉秀不动产权第 0022346 号	秀洲区王店镇解放路 79 号	出让	教育用地	29,975.40	评估	否	否
23	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	转让	浙(2019)嘉秀不动产权第 0004757 号	嘉兴市江南摩尔东区东五层	出让	办公	435.90	评估	是	否

序号	权属人名称	取得方式	所有权证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
24	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	转让	浙（2019）嘉秀不动产权第 0004758 号	嘉兴市江南摩尔东区东六层办公用房	出让	办公	391.00	评估	是	否
25	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	转让	浙（2019）嘉秀不动产权第 0004754 号	嘉兴市江南摩尔东区东八层办公用房	出让	办公	395.20	评估	是	否
26	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	转让	浙（2019）嘉秀不动产权第 0004753 号	嘉兴市江南摩尔东区东九层办公用房	出让	办公	395.00	评估	是	否
27	嘉兴梅里小城市开发建设有限公司	转让	浙（2019）嘉秀不动产权第 0004755 号	嘉兴市江南摩尔东区东 -102 室	出让	商业服务	46.40	评估	是	否
28	嘉兴毛衫城投资开发有限公司	划拨	嘉兴国用（2005）第 1290 号	秀洲区洪合镇洪运路市场北侧	划拨	商业、仓储	2,963.61	评估	否	否
29	嘉兴毛衫城投资开发有限公司	划拨	嘉兴集用（2006）第 0001 号	秀洲区洪合镇 320 国道南侧	划拨	商业	20,501.60	评估	否	否
30	嘉兴毛衫城投资开发有限公司	划拨	嘉兴集用（2005）第 001 号	秀洲区洪合镇 320 国道北	划拨	商业用地	9,707.70	评估	否	否
31	嘉兴毛衫城投资开发有限公司	划拨	嘉兴集用（2005）第 0006 号	秀洲区洪合镇 320 国道北侧	划拨	商业	25,005.44	评估	否	否
32	嘉兴毛衫城投资开发有限公司	出让	嘉兴国用（2005）第 1289 号	秀洲区洪合镇洪运东路南侧	出让	仓储用地	17,223.00	评估	是	是

序号	权属人名称	取得方式	所有权证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	入账方式	是否缴纳土地出让金	是否抵押
33	嘉兴毛衫城投资开发有限公司	转让	浙（2019）嘉秀不动产权第0044264-0046258号	嘉兴市洪合镇中国嘉兴（国际）毛衫城11048B室-2865A室	出让	商业	7,394.18	成本	是	否
合计							203,620.37	-	-	-

注：本表土地使用权的价值包涵在上表房产中。

（七）固定资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末,发行人固定资产分别为 9,862.44 万元、61,130.21 万元、76,300.02 万元和 93,035.83 万元,占总资产比例分别为 0.81%、1.52%、1.54%和 1.72%。发行人 2018 年末固定资产较 2017 年末增加 51,267.77 万元,增幅为 101.98%,主要系股权划转所致。发行人 2019 年末固定资产由房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子办公设备构成,具体如下:

单位:万元

项目	2019 年 12 月 31 日
固定资产	76,300.02
原值: 房屋及建筑物	79,740.93
机器设备	6,079.47
运输工具	2,552.44
电子办公设备	3,849.69
累计折旧: 房屋及建筑物	11,125.16
机器设备	1,895.11
运输工具	1,361.17
电子办公设备	1,541.09

房屋及建筑物下产权一览表:

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	是否抵押
1	嘉兴市兴镇建设有限公司	嘉房权证秀洲字第 00865989	秀洲区新塍镇嘉洛公路思古桥段 233 号	工业	8,568.00	38,411,481.07	成本	是
2	嘉兴市兴镇建设有限公司	嘉房权证秀洲字第 00865990		工业	8,561.20		成本	是
3	嘉兴市兴镇建设有限公司	嘉房权证秀洲字第 00865987		工业	8,561.20		成本	是
4	嘉兴市兴镇建设有限公司	嘉房权证秀洲字第 00865988		工业	8,561.20		成本	是
5	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第 0003549 号	嘉兴市秀洲区恒丰大厦 212 室	商业服务	152.97	27,350,356.81	成本	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积(m ²)	账面价值(元)	入账方式	是否抵押
6	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第0003547号	嘉兴市秀洲区恒丰大厦211室	商业服务	152.97		成本	是
7	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第0003611号	嘉兴市秀洲区恒丰大厦210室	商业服务	167.68		成本	是
8	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第0003613号	嘉兴市秀洲区恒丰大厦209室	商业服务	179.21		成本	是
9	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第0003614号	嘉兴市秀洲区恒丰大厦208室	商业服务	154.36		成本	是
10	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第0003610号	嘉兴市秀洲区恒丰大厦207室	商业服务	52.27		成本	是
11	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第0003551号	嘉兴市秀洲区恒丰大厦205室	商业服务	128.81		成本	是
12	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第0003548号	嘉兴市秀洲区恒丰大厦206室	商业服务	153.05		成本	是
13	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第0003626号	嘉兴市秀洲区恒丰大厦203室	商业服务	153.05		成本	是
14	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第0003635号	嘉兴市秀洲区恒丰大厦204室	商业服务	153.05		成本	是
15	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第0003545号	嘉兴市秀洲区东升西路1207号	商业服务	398.27		成本	是
16	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第0003639号	嘉兴市秀洲区恒丰大厦201室	商业服务	153.05		成本	是
17	嘉兴市秀禾发展投资集团有	浙(2019)嘉开不动产	嘉兴市秀洲区恒丰大厦	商业服务	153.05		成本	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	是否抵押
	限公司	权第 0003629 号	202 室					
18	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙 (2019) 嘉开不动产权第 0003675 号	嘉兴市秀洲区东升西路 1199 号	商业服务	217.07		成本	是
19	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙 (2019) 嘉开不动产权第 0003705 号	嘉兴市秀洲区东升西路 1203 号	商业服务	193.59		成本	是
20	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙 (2019) 嘉开不动产权第 0003621 号	嘉兴市秀洲区东升西路 1193 号	商业服务	217.07		成本	是
21	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙 (2019) 嘉开不动产权第 0003674 号	嘉兴市秀洲区东升西路 1195 号	商业服务	131.24		成本	是
22	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙 (2019) 嘉开不动产权第 0003546 号	嘉兴市秀洲区东升西路 1189 号	商业服务	217.92		成本	是
23	嘉兴市绿能环保科技有限公司	浙 (2017) 嘉秀不动产权第 0022592 号	嘉兴市秀洲区新塍镇洛东砖瓦二厂北侧	工业	4,648.96	21,218,851.40	成本	是
24	嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限责任公司	浙 (2018) 嘉秀不动产权第 0039122 号	中心农贸市场 4 幢 90 号	商办	31.04	113,936.68	成本	否
25	嘉兴市王江泾镇村镇建设开发有限责任公司	浙 (2018) 嘉秀不动产权第 0039141 号	中心农贸市场 4 幢 91 号	商办	31.04		成本	否
26	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633126 号	嘉兴市大树花园三期 18 幢车库	车库	1,020.52	35,025,841.22	评估	是
27	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633125 号	嘉兴市大树花园三期 18 幢 101F201 室	商业服务	1,896.86		评估	是
28	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633119 号	嘉兴市大树花园三期 18 号楼 301 室	办公	963.85		评估	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	是否抵押
29	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633120 号	嘉兴市大树花园三期 18 号楼 401 室	办公	969.84		评估	是
30	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633112 号	嘉兴市大树花园三期 18 号楼 501 室	办公	975.40		评估	是
31	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633124 号	嘉兴市大树花园三期 18 号楼 601 室	办公	981.28		评估	是
32	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633116 号	嘉兴市大树花园三期 18 号楼 701 室	办公	987.25		评估	是
33	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633115 号	嘉兴市大树花园三期 18 号楼 801 室	办公	697.42		评估	是
34	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633109 号	嘉兴市大树花园三期 18 号楼 901 室	办公	252.19		评估	是
35	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633121 号	大树花园三期 15 幢 104 室店铺	商业服务	64.17	272,108.21	评估	否
36	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00635084 号	嘉兴市洪仁路 168 号	仓库办公	1,111.80	790,705.21	评估	是
37	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633117 号	嘉兴市越秀北路菲利普 1 幢费住宅 越秀北路 1340 号	商业服务	103.74	175,499.92	评估	否
38	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633122 号	嘉兴市中和街 97 号营业用房 1 楼 1 底	商业服务	69.56	292,301.21	评估	否
39	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉房权证禾字第 00633118 号	嘉兴市中和街 95 号营业用房 1 楼 1 底	商业服务	69.56	292,301.21	评估	否

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	入账方式	是否抵押
40	嘉兴市秀宏建设投资有限公司	嘉房权证禾字第 00633123 号	嘉兴市越秀北路菲利普 1 幢非住宅 越秀北路 1366 号	商业服务	100.85	175,499.92	评估	否
41	嘉兴市秀宏建设投资有限公司	嘉房权证禾字第 00633113 号	嘉兴市越秀北路菲利普 1 幢非住宅 越秀北路 1342 号	商业服务	103.74	175,499.92	评估	否
42	嘉兴市秀宏建设投资有限公司	嘉房权证禾字第 00663588 号	嘉兴市洪波路 543-561 号	商业服务	261.00	4,085,748.57	评估	否
43	嘉兴市秀宏建设投资有限公司	嘉秀不动产权第 0010920 号	王店镇广平路东侧	仓储	341.69	920,910.57	评估	否
44	嘉兴市秀宏建设投资有限公司	嘉房权证禾字第 00735549 号	砖桥弄 12 号一层二层部分	商业服务	137.77	1,053,962.27	评估	否
45	嘉兴市秀洲区资产投资管理有限公司	浙 (2019) 嘉秀不动产权第 0007565 号	嘉兴市秀洲区东升西路 1250 号	办公	19,441.20	85,746,674.51	成本	是
46	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发展有限公司	嘉秀不动产权第 0015720 号	秀嘉农贸市场西 120 室	商业服务	21.06	26,866,848.41	成本	是
47	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发展有限公司	嘉秀不动产权第 0015581 号	秀嘉农贸市场南 202 室	商业服务	38.26		成本	是
48	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发展有限公司	嘉秀不动产权第 0015602 号	秀嘉农贸市场南 203 室	商业服务	55.32		成本	是
49	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发展有限公司	嘉秀不动产权第 0015612 号	秀嘉农贸市场南 204 室	商业服务	35.32		成本	是
50	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发展有限公司	嘉秀不动产权第 0015727 号	秀嘉农贸市场南 205 室	商业服务	35.32		成本	是
51	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发展有限公司	嘉秀不动产权第 0015706 号	秀嘉农贸市场南 206 室	商业服务	35.32		成本	是
52	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发展有限公司	嘉秀不动产权第 0015758 号	秀嘉农贸市场南 209 室	商业服务	62.32		成本	是
53	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发	嘉秀不动产权第	秀嘉农贸市场南 210 室	商业服务	37.33		成本	是

序号	权属人名称	所有权证编号	坐落	证载用途	建筑面积(m²)	账面价值(元)	入账方式	是否抵押
	展有限公司	0015560 号						
54	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发展有限公司	嘉秀不动产权第 0015609 号	秀嘉农贸市场综合楼 4F	商业服务	691.44		成本	是
55	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发展有限公司	嘉秀不动产权第 0015606 号	秀嘉农贸市场综合楼 3F	商业服务	688.78		成本	是
56	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发展有限公司	嘉秀不动产权第 0015611 号	秀嘉农贸市场西 302 室	商业服务	591.79		成本	是
57	嘉兴市秀洲区菜篮子市场发展有限公司	嘉秀不动产权第 0015694 号	秀嘉农贸市场西 301 室	商业服务	497.91		成本	是
58	嘉兴市秀新贸易有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第 0003429 号	嘉兴市秀洲新城盛西路吉杨路口农贸市场 B\C\E 幢	商业服务	281.11	26,904,237.84	成本	否
59	嘉兴市秀新贸易有限公司	浙(2019)嘉开不动产权第 0003427 号	嘉兴市秀洲新城盛西路吉杨路口农贸市场 A\D 幢	商业服务	247.31		成本	否
60	嘉兴市就业担保有限责任公司	嘉房权证禾字第 00621273 号	嘉兴市禾兴北路青少年宫南侧商业用房 973-991 号	商业服务	1,073.30	6,827,450.00	成本	否
61	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	浙(2018)嘉秀不动产权第 0000538 号	兴镇路 565 号	商业服务	12,945.34	111,364,037.69	成本	否
62	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	浙(2016)嘉秀不动产权第 0005784 号	新塍镇凤舞路 428 号	工业	10,348.29	11,126,000.00	成本	是
63	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	浙(2016)嘉秀不动产权第 0005785 号	新塍镇凤舞路 435 号	仓储	145.34		成本	是
合计					100,471.87	399,190,252.64	-	-

(八) 在建工程

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人在建工程金额分别为 6,840.42 万元、13,474.61 万元、26,635.69 万元和 72,977.68 万元，占总资产的比例分别为 0.56%、0.33%、0.54%和 1.35%。2020 年 6 月末发行人在建工程余额较 2019 年末增 46,341.99 万元，增加 173.98%，主要系子公司闻川城投的运河文化旅游度假区项目投入增加 3.34 亿元所致。2019 年末发行人在建工程余额较 2018 年末增 13,161.08 万元，增加 97.67%，主要因为一是新增嘉兴市秀洲区康养中心项目、秀洲区北片污水外排复线工程和王店镇集成装饰创业园工程等在建项目的投入；二是道路绿化和污水管网续建等项目投入增加所致。2018 年末发行人在建工程余额较 2017 年末增 6,634.19 万元，增加 96.99%，主要因为一是新增秀新农贸市场、聚宝湾 3A 级景区创建工程、数字沙盘展示中心项目、道路绿化、景区工程、秀禾再生资源分类中心和其他零星工程等；二是污水管网续建项目投入增加所致。

截至 2019 年末在建工程明细表

单位：万元

项目	项目类型	建设期限	是否政府代建	账面价值
污水管网续建	基础设施	2017.1-2021.12	否	8,059.15
王店镇集成装饰创业创新园工程	创业园	2019.1-2021.12	否	7,985.67
道路绿化	景区建设	2017.8-2021.12	否	2,767.85
嘉兴市秀洲区康养中心项目	健康养老	2019.6-2021.6	否	2,403.94
秀洲区北片污水外排复线工程	基础设施	2019.9-2021.12	否	1,392.22
聚宝湾 3A 级景区创建工程	景区建设	2017.3-2021.12	否	700.35
腾云泵站-上睦泵站污水管网连通工程	基础设施	2019.9-2021.12	否	531.83
秀新农贸市场	农贸市场	2018.1-2020.12	否	519.01
秀禾再生资源分类中心	其他	2018.1-2020.12	否	442.70
其他零星工程	其他	-	否	421.95

秀禾大厦建设工程	商业办公	2019.1-2021.12	否	370.10
沼气发电项目工程	沼气发电	2019.1-2020.12	否	351.73
雨污分流工程款	基础设施	2019.1-2020.12	否	278.48
秀洲区南片污水外排复线工程	基础设施	2019.5-2021.12	否	180.69
嘉兴市绿能公司景观绿化改造工程	绿化改造	2019.1-2020.12	否	86.98
秀洲区研训中心室外装饰改造项目	室外装饰	2019.1-2020.12	否	83.59
630KV 专变工程	基础设施	2019.1-2020.12	否	59.44
合计				26,635.69

注：发行人在建工程中项目建设完毕后未来会转为固定资产，主要是景区建设、园区建设、污水管网基础设施建设（子公司“嘉兴市新港污水处理有限公司”的工程），并非公益性资产。

（九）无形资产

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人无形资产余额分别为 16,680.98 万元、20,694.98 万元、24,469.74 万元和 41,702.66 万元，占总资产的比例分别为 0.51%、0.56%、0.49%和 0.77%。2020 年 6 月末较 2019 年末增加 17,232.92 万元，增幅 70.43%，主要系子公司梅里集团购入土地资产增加所致。2019 年末较 2018 年末增加 3,774.76 万元，增幅 18.24%，主要系 2019 年新增土地使用权及排污权所致。2018 年末较 2017 年末增加 4,014.00 万元，增幅 24.06%，主要系 2018 年子公司新增土地使用权所致。2019 年末无形资产科目项下土地使用权明细如下表所示：

2019 年末无形资产科目项下土地使用权明细

序号	权利人	土地证号	座落	地类 (用途)	使用 权类 型	使用权面 积 (m ²)	账面价值 (元)	取得 方式	入账 方式	单价 (元/m ²)	是否抵 押	是否缴 纳土地 出让金
1	嘉兴毛衫城投资开发有限公司	浙(2017)嘉秀不动产权第 0020531	秀洲区洪合镇洪新大道 368 号	商办	国有出让	71,208.00	119,746,276.13	出让	成本	1,681.64	是	是
2	嘉兴市兴镇建设有限公司	嘉秀洲国用(2016)第 56317 号	秀洲区新塍镇思古桥村新洛公路东侧	工业	国有出让	110,543.00	38,086,226.40	出让	成本	344.54	是	是
3	嘉兴市三益农业开发有限公司	嘉秀洲国用(2016)第 60567 号	王江泾镇梅家荡	科研设计	国有出让	778.00	456,861.54	出让	成本	587.23	否	是
4	嘉兴市三益农业开发有限公司	嘉秀洲国用(2014)第 42157 号	王江泾镇梅家荡	科教	国有划拨	4,541.00	2,070,696.00	划拨	成本	456.00	否	否
5	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理公司	浙(2017)嘉秀不动产权第 0024816 号	闻川路西侧、南虹路北侧	工业	国有出让	13,276.00	8,484,061.36	出让	成本	639.05	否	是
6	嘉兴市绿能环保科技有限公司	浙(2017)嘉秀不动产权第 0022592 号	秀洲区新塍镇洛东砖瓦二厂北侧	工业	国有出让	11,172.00	3,082,846.25	出让	成本	275.94	否	是
7	嘉兴泰石公墓有限公司	浙(2019)嘉秀不动产权第 0001558 号	洪合镇, 洪硖公路西侧、泰石公墓北侧	殡葬用地	国有出让	11,085.00	17,948,744.50	出让	成本	1,619.19	否	是
8	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	浙(2018)嘉秀不动产权第 0010920 号	嘉兴市秀洲区王店镇广平路东侧	仓储用地	国有出让	6,480.70	2,146,894.83	出让	成本	331.28	否	是

序号	权利人	土地证号	座落	地类 (用途)	使用权类型	使用权面积 (m ²)	账面价值(元)	取得方式	入账方式	单价 (元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
9	嘉兴市秀禾农业服务有限公司	-	嘉北顾家浜、东栅、洪合镇	-	-	24,593.33	1,795,767.50	划拨	评估	73.02	否	否
10	嘉兴市秀禾农业开发有限公司	浙(2019)嘉秀不动产权第 0026292 号	新塍镇、群力港南侧、嘉湖公路北侧、洪新公路西侧	科研用地	出让	9,180.00	6,449,675.15	出让	成本	702.58	否	是
11	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	浙(2019)嘉秀不动产权第 0006084 号	嘉兴市秀洲区油车港镇、东方路西侧	公用设施用地	划拨	3,184.00	3,319,641.13	划拨	评估	1,042.60	否	否
12	嘉兴市秀源发展投资有限公司	浙(2019)嘉秀不动产权第 0013177 号	嘉兴市秀洲国家高新区、秀洲大道东侧、东升西路南侧	商业服务用地	出让	11,427.00	31,767,805.47	出让	成本	2,780.07	否	是
合计						277,468.03	235,355,496.26	-	-		-	-

注：上表为公司自有土地，地上附着经营性房屋及建筑物，土地不属于公益性资产或非经营性资产。

三、负债情况分析

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人负债总额分别为 783,243.82 万元、2,128,560.71 万元、2,963,134.72 万元和 3,413,752.93 万元，主要由短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款构成。主要负债的明细为：

（一）短期借款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人短期借款余额分别为 6,340.00 万元、52,048.00 万元、138,400.00 万元和 326,890.00 万元，占总负债比重分别为 0.81%、2.45%、4.67% 和 9.58%。2020 年 6 月末较 2019 年末增加 188,490.00 万元，增幅达 136.19%，主要系发行人银行借款增加所致。2019 年末较 2018 年末增加 86,352.00 万元，增幅达 165.91%，主要系 2019 年发行人通过银行融资所形成的借款增加所致。发行人 2018 年末较 2017 年末增加 45,708.00 万元，增幅达 720.95%，主要原因是闻川城投、秀宏集团、梅里集团等多家公司股权转入成为发行人子公司，上述几家子公司的短期借款纳入发行人合并报表范围内。

（二）应付账款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人应付账款余额分别为 1,969.87 万元、24,351.23 万元、21,733.43 万元和 18,618.59 万元，占总负债比重分别为 0.25%、1.14%、0.73% 和 0.55%，截至 2019 年末发行人应付账款主要为与嘉兴海悦建设有限公司、嘉爱斯热电有限公司、欣悦印染有限公司等的工程款，主要为 1 年以内的款项。

截至 2019 年末应付账款金额前五名情况

单位：万元

欠款单位名称	与本公司关系	金额	占应付账款总额的比例 (%)	款项内容
嘉兴海悦建设有限公司	非关联方	5,438.14	22.33	工程款

嘉爱斯热电有限公司	非关联方	1,862.42	7.65	工程款
欣悦印染有限公司	非关联方	839.50	3.45	工程款
重庆国际信托股份有限公司	非关联方	1,930.00	7.93	购房款
嘉兴市秀洲区洪合镇企业服务中心	非关联方	80.00	0.33	工程款
合计	-	10,150.06	41.68	-

2017-2019年末应付账款的账龄结构

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内(含 1 年)	12,260.99	18,968.39	1,199.90
1-2 年(含 2 年)	6,508.76	548.56	579.45
2-3 年(含 3 年)	421.95	613.99	98.07
3 年以上	2,541.72	4,220.29	92.44
合计	21,733.43	24,351.23	1,969.87

(三) 预收款项

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人预收款项余额分别为 59.52 万元、13,625.85 万元、42,000.46 万元和 65,369.19 万元。2020 年 6 月末较 2019 年末增加 23,368.73 万元，增幅达 55.64%，主要系子公司闻川城投收到王江泾镇财政预付的购买服务款项 2 亿元所致。2019 年末较 2018 年末增加 28,374.61 万元，增幅达 208.24%，主要系 2019 年子公司闻川城投收到王江泾镇财政预付的 2 亿元款项所致。发行人 2018 年末较 2017 年末增加 13,566.33 万元，增幅达 22,793.79%，主要系 2018 年梅里集团、闻川城投和秀宏集团等公司股权划入导致公司预收款项增加，其中闻川城投并入 9,179.02 万元，为安置房差价补偿款；梅里集团并入 2,605.49 万元；秀宏集团并入 910.91 万元。

(四) 其他应付款

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他应付款（含应付利息）余额分别为 120,022.49 万元、206,043.61 万元、233,972.60 万

元和 232,232.25 万元，占总负债比重分别为 15.32%、9.68%、7.90% 和 6.80%。2019 年末其他应付款（含应付利息）较 2018 年末增加 27,928.99 万元，同比增长 13.55%。发行人 2018 年末其他应付款（含应付利息）较 2017 年末增加 84,532.90 万元，同比增长 69.57%，主要原因一是收到嘉兴市嘉城资产实业有限公司、嘉兴市闻达交通建设有限公司、嘉兴市秀洲区王店镇财政所大额往来款；二是 2018 年多家公司股权划入，导致发行人债务规模增加。

截至 2019 年末其他应付款前五名情况

单位：万元

欠款单位名称	金额	占其他应付款(不含应付利息)总额的比例 (%)	款项内容
嘉兴市麟湖文化旅游有限公司	39,648.84	17.85	往来款
嘉兴市闻源水务投资有限公司	36,207.78	16.30	往来款
嘉兴市秀源水务投资集团有限公司	20,400.00	9.18	往来款
嘉兴市嘉城资产实业有限公司	14,000.00	6.30	往来款
嘉兴市秀洲区王店镇预算会计核算所	13,915.16	6.26	往来款
合计	124,171.77	55.90	

（五）一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 42,245.00 万元、159,993.76 万元、262,322.67 万元和 240,543.05 万元，占总负债比重分别为 5.39%、7.52%、8.85% 和 7.05%。发行人 2019 年末一年内到期非流动负债较 2018 年末增加 102,328.91 万元，同比增长 63.96%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。发行人 2018 年末一年内到期非流动负债较 2017 年末增加 117,748.76 万元，同比增长 278.73%，主要系合并子公司所致，其中梅里集团并入 35,610.00 万元，秀宏集团并入 66,633.76 万元，闻川城投并入 23,300.00 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债包括一

年内到期的长期借款235,923.83万元、一年内到期的长期应付款26,398.84万元。

（六）长期借款

2017-2019年末及2020年6月末，发行人长期借款余额分别为496,000.00万元、1,362,418.94万元、1,527,150.70万元和1,524,510.61万元，占总负债比重分别为63.33%、64.01%、51.54%和44.66%。2019年末较2018年末增加164,731.76万元，增幅为12.09%。发行人长期借款以质押保证借款、保证借款为主。发行人长期借款不断增加，主要原因是发行人项目建设规模的扩大，资金需求增加。2018年末较2017年末增加866,418.94万元，增幅为174.68%，主要原因是2018年划入多家公司股权，发行人债务规模增加。截至2019年末，发行人长期借款类别如下表：

单位：万元	
项 目	2019 年末
质押借款	94,640.00
抵押借款	15,482.90
保证借款	864,007.00
信用借款	27,255.80
质押保证借款	398,640.00
抵押保证借款	52,125.00
质押抵押保证借款	75,000.00
合 计	1,527,150.70

（七）应付债券

2017-2019年末及2020年6月末，发行人应付债券余额分别为98,352.92万元、133,388.80万元、472,539.08万元和715,600.68万元，占总负债比重分别为12.56%、6.27%、15.95%和20.96%。2020年6月末较2019年末增加243,061.60万元，增幅达51.44%，主要系发行人及其子公司发行理财直融、PPN、公司债券等增加所致。2019年较2018年末增加339,150.28万元，增幅达254.26%，主要系2019年发行人及

下属子公司发行定向融资工具、非公开公司债券募集资金所致。2018年末较2017年末增加35,035.88万元，增幅为35.62%，主要系2018年发行定向工具“18嘉兴秀洲PPN001”所致。发行人2019年应付债券明细如下表：

单位：万元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年末余额
17嘉兴秀洲债	100,000.00	2017-09-25	7年	100,000.00	99,006.01
18嘉兴秀洲PPN	35,000.00	2018-08-29	3年	35,000.00	34,820.25
19嘉兴秀洲PPN001	36,000.00	2019-03-27	3年	36,000.00	35,703.42
19嘉秀发展PPN003	45,000.00	2019-09-26	3年	45,000.00	44,657.38
19嘉兴秀洲PPN002	50,000.00	2019-01-30	5年	50,000.00	49,626.70
19嘉梅01	40,000.00	2019-09-25	5年	40,000.00	39,620.00
19秀宏01	100,000.00	2019-09-25	5年	100,000.00	99,105.31
理财直融	70,000.00	2019-12-12	2年	70,000.00	70,000.00
合计	476,000.00	-	-	476,000.00	472,539.08

（八）长期应付款

2017-2019年末及2020年6月末，发行人长期应付款余额分别为0万元、145,957.36万元、218,512.07万元和235,952.64万元，占总负债比重分别为0%、6.86%、7.37%和6.91%。根据财会[2018]15号文，“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目。

“长期应付款-长期应付款”科目近三年及一期分别为0万元、25,720.62万元、81,570.93和75,352.06万元。2019年较2018年末增加55,850.31万元，增幅达217.14%，主要系新增永赢租赁有限公司和江浙银金融租赁有限公司融资租赁款所致。2018年较2017年末增加较多，主要系新增苏州金融租赁股份有限公司、中航国际租赁有限公司、恒华融资租赁有限公司借款所致。发行人2019年长期应付款明细如下表：

单位：万元

项目	2019年末余额
苏州金融租赁股份有限公司	6,344.52

中航国际租赁有限公司	5,500.00
恒华融资租赁有限公司	10,186.89
永赢金融租赁有限公司	35,214.65
浙江浙银金融租赁有限公司	24,324.87
合 计	81,570.93

“长期应付款-专项应付款”科目，主要为政府拨付的有关项目专项资金，近三年及一期余额分别为0万元、120,236.74万元、136,941.14和160,600.58。2019年末较2018年末增加16,704.40万元，增幅为13.89%。2018年较2017年增加较多，主要系合并子公司秀宏集团的专项资金所致。发行人2019年专项应付款年末余额最大的前五项如下表：

单位：万元、%

项目	2019年末余额	占比
基础设施建设项目拨款	94,636.51	69.11
小城市培育试点项目拨款	6,563.99	4.79
农村公路提升改造拨款	6,597.33	4.82
秀洲现代渔业特色园	3,461.90	2.53
小城镇环境综合整治项目拨款	3,015.00	2.20
合 计	114,274.72	83.45

（九）有息负债明细

2019年末，发行人有息负债总额为2,481,983.38万元，主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款构成。主要有息债务明细如下：

2019 年末发行人主要有息债务的期限结构

单位：万元

序号	借款单位	银行名称	债务类型	借款余额	起始日	到期日
1	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	国家开发银行浙江省分行	贷款	126,000.00	2011/5/13	2026/5/12
2	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	19 秀宏 01	私募债	99,105.31	2019/9/25	2024/9/25
3	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	17 嘉兴秀洲债	企业债券	99,006.01	2017/9/25	2024/9/25
4	嘉兴市秀洲区交通建设	农业银行嘉	贷款	80,000.00	2017/3/13	2035/2/14

序号	借款单位	银行名称	债务类型	借款余额	起始日	到期日
	投资有限责任公司	兴秀洲支行				
5	嘉兴市秀禾城镇水利开发建设有限公司	农业发展银行嘉兴分行	贷款	75,000.00	2016/5/17	2036/5/16
6	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	杭州银行	理财直融	70,000.00	2019/12/12	2021/12/12
7	嘉兴西南物流开发建设有限公司	中国建设银行嘉兴分行	贷款	59,000.00	2016/12/13	2031/10/12
8	嘉兴市秀源路通公路工程有限公司	中国农业发展银行嘉兴分行	贷款	57,000.00	2016/5/23	2034/5/22
9	嘉兴市秀洲区交通建设投资有限责任公司	中国农业发展银行嘉兴市分行	贷款	50,000.00	2018/1/15	2035/2/14
10	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	19 嘉兴秀洲 PPN002	定向工具	49,626.70	2019/1/30	2024/1/30
11	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	19 嘉秀发展 PPN003	定向工具	44,657.38	2019/9/27	2022/9/27
12	嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司	工商嘉兴秀洲支行	贷款	43,500.00	2018/12/28	2021/12/27
13	嘉兴市秀洲区全域土地开发建设有限公司	杭州银行嘉兴分行	贷款	40,000.00	2019/8/15	2025/8/13
14	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	19 嘉梅 01	私募债	39,620.00	2019/9/26	2024/9/26
15	嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司	兴业银行嘉兴分行	贷款	37,000.00	2017/4/11	2032/3/29
16	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	19 嘉兴秀洲 PPN001	定向工具	35,703.42	2019/3/28	2022/3/28
17	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	18 嘉兴秀洲 PPN001	定向工具	34,820.25	2018/8/29	2021/8/29
18	嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司	宁波银行嘉兴分行	贷款	30,000.00	2018/7/31	2023/7/25
19	嘉兴市闻名市政设施建设有限公司	兴业银行嘉兴分行	贷款	30,000.00	2017/4/17	2027/4/16
20	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	澳门银行杭州分行	贷款	30,000.00	2019/12/27	2022/12/27
21	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	北京银行杭州分行	贷款	30,000.00	2019/12/1	2022/12/1
22	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	中国光大银行嘉兴分行	贷款	30,000.00	2016/2/5	2024/2/4
23	嘉兴市新港城镇建设投资有限公司	中国光大银行杭州分行	贷款	29,400.00	2016/3/7	2021/3/4
24	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	中国光大银行杭州分行	贷款	27,440.00	2016/1/27	2021/1/27
25	嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司	华润深国投信托有限公司	贷款	27,000.00	2019/4/3	2027/5/23
26	嘉兴市秀洲区交通建设投资有限责任公司	中信银行	贷款	27,000.00	2017/6/1	2022/6/22

序号	借款单位	银行名称	债务类型	借款余额	起始日	到期日
27	嘉兴市三益农业开发有限公司	光大银行嘉兴分行	贷款	24,800.00	2016/8/31	2026/8/28
28	嘉兴麟溪建设投资有限公司	中国工商银行	贷款	23,700.00	2016/5/31	2022/2/14
29	嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司	嘉兴银行经开支行	贷款	23,000.00	2016/7/6	2021/7/6
30	嘉兴市新港污水处理有限公司	华夏银行	贷款	22,000.00	2016/6/29	2026/6/28
31	嘉兴市大运河文化旅游发展有限公司	农业银行嘉兴市王江泾支行	贷款	22,000.00	2019/1/21	2035/12/3
32	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	农行秀洲支行	贷款	20,000.00	2019/6/20	2024/6/20
33	嘉兴麟溪建设投资有限公司	宁波银行嘉兴分行	贷款	20,000.00	2016/12/23	2022/5/20
34	嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司	杭州银行嘉兴分行	贷款	20,000.00	2017/5/19	2027/5/18
35	嘉兴市大运河文化旅游发展有限公司	宁波银行嘉兴分行	贷款	20,000.00	2019/1/25	2029/1/10
36	嘉兴西南物流开发建设有限公司	厦门国际信托公司	贷款	20,000.00	2017/4/17	2027/4/26
37	嘉兴麟溪建设投资有限公司	嘉兴银行秀水支行	贷款	19,500.00	2016/6/27	2021/6/27
38	嘉兴市三益农业开发有限公司	嘉兴银行秀水支行	农业	19,000.00	2016/3/11	2021/3/10
39	嘉兴市秀清水务建设有限公司	光大银行嘉兴分行	贷款	18,560.00	2015/12/18	2020/12/18
40	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	中国农业发展银行嘉兴市分行	贷款	18,500.00	2018/7/31	2021/7/30
41	嘉兴市秀洲区交通建设投资有限责任公司	嘉兴银行秀洲支行	贷款	18,000.00	2018/6/22	2021/12/7
42	嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司	光大银行嘉兴分行	贷款	17,640.00	2018/7/27	2022/12/10
43	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	兴业银行嘉兴分行	贷款	17,500.00	2016/9/30	2026/9/11
44	嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司	嘉兴银行秀水支行	贷款	17,500.00	2016/12/20	2021/12/20
45	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	工商银行浙江省分行	贷款	17,500.00	2018/9/7	2021/6/7
46	嘉兴市秀清水务建设有限公司	光大银行嘉兴分行	贷款	17,250.00	2015/9/30	2023/9/29
47	嘉兴市三益农业开发有限公司	华夏银行嘉兴分行	贷款	17,000.00	2016/9/7	2023/9/14
48	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	杭州银行嘉兴分行	贷款	16,000.00	2016/5/26	2021/5/11
49	嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司	中国民生银行嘉兴分行	贷款	15,200.00	2019/7/29	2022/1/29

序号	借款单位	银行名称	债务类型	借款余额	起始日	到期日
50	嘉兴西南物流开发建设有限公司	国家开发银行浙江省分行	贷款	14,500.00	2013/4/12	2028/5/1
51	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	中国工商银行嘉兴分行	贷款	14,000.00	2017/3/1	2024/6/1
52	嘉兴市梅里新市镇建设有限公司	中国银行经开支行	贷款	14,000.00	2018/6/15	2021/6/15
53	嘉兴市新港污水处理有限公司	紫金信托有限公司	贷款	14,000.00	2017/8/31	2022/8/20
54	嘉兴市梅里新市镇建设有限公司	嘉兴银行南湖支行	贷款	13,600.00	2016/5/20	2021/5/17
55	嘉兴市梅里新市镇建设有限公司	中国农业银行嘉兴秀洲支行	贷款	13,000.00	2019/2/24	2024/2/24
56	嘉兴市梅里新市镇建设有限公司	杭州银行嘉兴分行	贷款	13,000.00	2016/11/28	2021/11/27

（十）债务偿还压力测算

截至2020年6月末，发行人债券存续期有息负债偿还明细如下：

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
有息负债当年偿付规模	340,770.89	569,212.70	431,347.70	199,576.14	335,274.00	180,228.80	193,300.00	113,000.00
其中：银行借款偿还规模	245,465.19	394,940.00	236,645.00	91,692.34	103,700.00	42,300.00	193,300.00	66,000.00
信托计划偿还规模	0.00	18,000.00	24,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47,000.00
已发行债券偿还规模	95,305.70	156,272.70	170,702.70	107,883.80	231,574.00	137,928.80	0.00	0.00
本次拟发行债券偿还规模	0.00	4,000.00	4,000.00	20,000.00	19,200.00	18,400.00	17,600.00	16,800.00
合计	340,770.89	573,212.70	435,347.70	219,576.14	354,474.00	198,628.80	210,900.00	129,800.00

注：假设不发生新的有息负债，本期债券发行的假设利率为 5%。假设行使弹性配售选择权，本期债券发行规模为 8 亿元。

根据对主要有息负债偿还压力的测算，发行人在本期债券存续期内具有一定的偿债压力，2020-2027 年包括本期债券在内的债务偿还规模为 2,462,710.23 万元。发行人系嘉兴市西北部主要的开发建设主体和国有资产运营实体，近年来发展势头良好，同时募投项目的收入来源稳定，收益水平良好，能够覆盖本期债券用于募投项目的本金和

利息。

（十一）偿债能力分析

1、发行人自身偿付能力较强

截至 2019 年末，发行人资产总额 4,951,678.37 万元，负债总额 2,963,134.72 万元，净资产规模 1,988,543.65 万元。最近三年，发行人资产负债率分别为 63.98%、52.87%和 59.84%，负债风险可控。同期发行人的流动比率分别为 6.39、7.67 和 6.16，速动比率分别为 3.17、2.79 和 2.52，短期偿债能力保持在较好水平，可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。最近三年，发行人的 EBITDA 分别为 21,552.19 万元、52,149.14 万元和 71,480.80 万元。

最近三年，发行人营业收入分别为 83,488.51 万元、183,939.96 万元和 262,304.91 万元；净利润分别为 20,155.22 万元、40,919.40 万元和 44,649.31 万元。随着业务规模的不断扩大以及在建项目逐步实现收益，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，可保障债务的按时偿还。

2、募投项目良好的经济收益和充足的现金流预期

本期债券计划发行额为 8 亿元（基础发行额为 5 亿元、弹性配售额为 3 亿元），其中 1.3 亿元用于油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程、0.5 亿元用于油车港镇中心社区马厩分区二期拆迁安置小区工程、1 亿元用于新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程、1.5 亿元用于新塍镇文松苑拆迁安置工程、0.35 亿元用于王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目、0.15 亿元用于王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期工

程；3.2 亿元用于补充公司营运资金。

油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程、油车港镇中心社区马厍分区二期拆迁安置小区工程、新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程、新塍镇文松苑拆迁安置工程、王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目和王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期工程均为安置房项目，项目建成后收入来源于住宅、非机动车库和地下车库车位的销售收入。上述六个安置房项目在本期债券存续期内预计将取得营业收入 281,959.90 万元，扣除经营成本和增值税、税金及附加后的经营净收益合计为 255,875.85 万元，能够覆盖使用债券资金的本息，能够覆盖对应项目的总投资，项目经济效益良好，预计能产生充足的现金流。

3、较强的可变现资产

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人账面资产中包括货币资金 454,423.09 万元。发行人投资性房地产账面价值 134,043.44 万元，其中可变现房产账面价值 104,120.46 万元。在必要时，发行人可以通过变现部分房产以补充偿债资金，保证本期债券本息的按时、足额支付。

发行人拥有较多可变现资产，资产可变现能力较强，能够为本期债券的还本付息提供有力的支持。

4、强有力的政府支持政策

发行人承担了大量基础设施建设项目和安置房建设项目，其日常经营得到了当地政府的大力支持。作为嘉兴市西北部重要的基础设施投融资建设、安置房建设等设施运营的主体，发行人 2017-2019 年获得政府补贴分别达 1,390.69 万元、24,389.68 万元和 32,795.90 万元，未来当地政府将继续保持对发行人的支持力度，推动发行人各项业务的健康快速发展。未来几年，政府还将继续通过提供项目资源、注入优质资产等方式增加公司经营能力、盈利能力和可持续发展能力。当

地政府的大力支持为本期债券本息按时偿付提供了坚强后盾。

5、畅通的外部融资渠道

截至 2020 年 9 月末,发行人获得的银行授信总额为 329.33 亿元,未用额度 108.22 亿元。发行人拥有一定的金融机构流动性支持,可为本期债券的偿还提供一定保障。

债券存续期内 2021 年因多笔银行贷款到期导致当年有息债务偿还压力较大,发行人计划提前与相应银行沟通续贷事宜,以缓解债务偿还压力。

综上所述,发行人具有较强的偿债能力,本期债券本息按期偿付是有保障的,本期债券的偿债措施安排较为可行。

四、发行人对外担保情况

截至2020年9月末,发行人及下属公司对外担保金额为337,654.29万元,占发行人期末总资产的6.05%,占期末净资产总额的16.53%。担保对象主要为嘉兴市洪瑞环境治理有限公司、嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发建设有限公司、嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司、嘉兴市麟湖文化旅游有限公司和嘉兴市闻源水务投资有限公司等。

担保对象主要为当地国有企业,截至募集说明书签署之日,被担保公司经营正常。报告期内发行人未发生担保代偿情况。

2020 年 9 月末发行人对外担保情况

单位: 万元

序号	担保人	被担保人	担保方式	担保金额
1	嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司	嘉兴市洪瑞环境治理有限公司	保证	30,000.00
2	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市秀洲区新塍田园综合体开发建设有限公司	保证	30,000.00
3	嘉兴市盛洪新市镇投资开	嘉兴市洪运新农村投资	保证	26,000.00

序号	担保人	被担保人	担保方式	担保金额
	发有限公司	开发建设有限公司		
4	嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司	保证	20,000.00
5	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市麟湖文化旅游有限公司	保证	20,000.00
6	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资有限公司	保证	20,000.00
7	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资有限公司	保证	19,000.00
8	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	保证	15,000.00
9	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市洪瑞环境治理有限公司	保证	13,500.00
10	嘉兴毛衫城投资开发有限公司	嘉兴市洪运新农村投资开发建设有限公司	保证	10,000.00
11	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	嘉兴市闻源水务投资有限公司	保证	10,000.00
12	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市麟湖文化旅游有限公司	保证	10,000.00
13	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	嘉兴市闻源水务投资有限公司	保证	9,000.00
14	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉兴市秀源水务投资集团有限公司	保证	8,000.00
15	嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资有限公司	保证	8,000.00
16	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	嘉兴市闻源水务投资有限公司	保证	8,000.00
17	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	嘉兴市虹源供水有限公司	保证	8,000.00
18	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市麟湖基础设施建设有限公司	保证	8,000.00
19	嘉兴市新合新农村建设投资有限公司	嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司	保证	6,000.00
20	嘉兴市蓬莱旅游开发有限公司	嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司	保证	6,000.00
21	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	嘉兴市王江泾自来水有限责任公司	保证	6,000.00
22	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	嘉兴市王江泾自来有限公司	保证	6,000.00
23	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	嘉兴市闻源水务投资有限公司	保证	5,000.00
24	嘉兴市莲泗荡新农村投资	嘉兴市闻源水务投资有	保证	4,200.00

序号	担保人	被担保人	担保方式	担保金额
	建设有限公司	限公司		
25	嘉兴市新港污水处理有限公司	嘉兴市闻源水务投资有限公司	保证	4,200.00
26	嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司	嘉兴市秀源水务投资集团有限公司	保证	4,000.00
27	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	恒华融资租赁有限公司	保证	3,500.00
28	嘉兴市王江泾南方纺织经营管理有限公司	恒华融资租赁有限公司	保证	3,500.00
29	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	嘉兴市闻源水务投资有限公司	保证	3,000.00
30	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	农行质押	保证	2,850.00
31	嘉兴毛衫城投资开发有限公司	嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司	保证	2,500.00
32	嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	嘉兴市虹源供水有限公司	保证	2,400.00
33	嘉兴市新港污水处理有限公司	嘉兴市虹源供水有限公司	保证	2,400.00
34	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	嘉兴市闻源水务投资有限公司	保证	1,604.29
35	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	嘉兴市闻荷资源处理有限公司	保证	1,000.00
36	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	嘉兴市王江泾镇自来水公司	保证	1,000.00
合计				337,654.29

五、发行人受限资产情况

截至 2020 年 6 月末，发行人受限资产账面余额为 216,303.16 万元，占发行人期末总资产的 3.99%，占年末净资产总额的 10.77%。具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目	2019年12月31日账面余额	受限原因
1	货币资金	133,000.00	质押
2	投资性房地产	42,001.79	抵押
3	固定资产	22,203.03	抵押
4	无形资产	15,765.63	抵押
5	在建工程	3,332.71	抵押
合计		216,303.16	-

六、发行人关联交易情况

（一）发行人关联方

1、发行人的控股股东

截至本募集说明书出具日发行人的控股股东情况

关联方名称	持股比例（%）	与本公司关系
嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会	100.00	唯一股东

2、发行人的子公司

发行人的所有子公司均为发行人的关联方。发行人一级子公司情况详见本募集说明书第八条之“五、发行人控股一级子公司”。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
嘉兴市洪合毛衫蒸烫园投资开发有限公司	参股企业
浙江麟湖建设开发有限公司	参股企业
嘉兴市兴湖开发建设有限公司	参股企业
嘉兴市嘉城资产实业有限公司	参股企业
嘉兴秀洲国家高新区高端健康食品产业园开发建设有限公司	参股企业
嘉兴市秀洲区石油有限公司	参股企业
嘉兴市农信担保有限责任公司	参股企业
嘉兴兴禾水利开发建设有限公司	参股企业
嘉兴市小微企业信保基金融资担保有限公司	参股企业
嘉兴市高等级公路投资有限公司	参股企业
嘉兴市嘉绍高速公路投资开发有限责任公司	参股企业
嘉兴市沪杭高铁客运专线投资开发有限公司	参股企业
田乐中小互助会	参股企业
王江泾企业服务中心	参股企业
余新生产力促进中心	参股企业
新丰企业服务中心	参股企业
浙江秀洲慧谷科技创业中心	参股企业
嘉兴市益农投资管理有限公司	参股企业
嘉兴市虹晒农产品公司	参股企业
嘉兴市闻达交通建设有限公司	参股企业

（二）关联方交易情况

公司报告期内没有发生关联交易。

（三）关联方应收应付款项余额

截至2019年12月31日，发行人存在应收关联方款项、应付关联方款项。具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	入账科目	关联方名称	2019 年 12 月 31 日余额
1	其他应收款	嘉兴秀洲国家高新区高端健康食品产业园开发建设有限公司	384.93
2	其他应付款	嘉兴市闻达交通建设有限公司	9,800.00
3	其他应付款	嘉兴市高等级公路投资有限公司	4,800.00

七、发行人报告期内经审计的财务报表（见附表二、三）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2020年9月末，发行人及下属子公司已发行未兑付债券分别为一般企业债“17嘉兴秀洲债”、“20闻川城投债”，超短期融资券“20嘉秀发展SCP001”，定向工具“20嘉秀发展PPN001”、“19嘉秀发展PPN003”、“19嘉兴秀洲PPN002”、“19嘉兴秀洲PPN001”、“18嘉兴秀洲PPN001”，交易所非公开项目收益专项公司债“20闻川债”、“19嘉梅01”，交易所非公开公司债“20秀宏01”、“19秀宏01”；以及理财直融产品。具体情况如下表所示：

单位：万元

发行人名称	融资方式	债券简称	融资规模	融资余额	期限	利率	起租日/计息首日
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	一般企业债	17 嘉兴秀洲债	100,000.00	80,000.00	7 年	5.60%	2017/9/25
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	超短期融资券	20 嘉秀发展 SCP001	50,000.00	50,000.00	270 天	2.57%	2020/3/26
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	定向工具	20 嘉秀发展 PPN001	34,000.00	34,000.00	3 年	4.27%	2020/1/17
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	定向工具	19 嘉秀发展 PPN003	45,000.00	45,000.00	3 年	4.57%	2019/9/27
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	定向工具	19 嘉兴秀洲 PPN001	36,000.00	36,000.00	3 年	5.34%	2019/3/28
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	定向工具	19 嘉兴秀洲 PPN002	50,000.00	50,000.00	5 (3+2) 年	5.50%	2019/1/30
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	定向工具	18 嘉兴秀洲 PPN001	35,000.00	35,000.00	3 年	7.00%	2018/8/29
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	理财直融	-	70,000.00	70,000.00	2 年	5.58%	2019/12/12
嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	理财直融	-	30,000.00	30,000.00	2 年	5.70%	2020/1/17
嘉兴市闻川城市建设有限公司	交易所非公开项目收益专项公司债	20 闻川债	80,000.00	80,000.00	5 (3+2) 年	5.09%	2020/1/22
嘉兴市闻川城市建设有限公司	一般企业债	20 闻川城投债	50,000.00	50,000.00	7 年	5.40%	2020/8/14
嘉兴市梅里投资管理集团有限公司	交易所非公开项目收益专项公司债	19 嘉梅 01	40,000.00	40,000.00	5 (3+2) 年	6.00%	2019/9/26

发行人名称	融资方式	债券简称	融资规模	融资余额	期限	利率	起租日/计息首日
嘉兴市秀宏建设投资有限公司	交易所非公开公司债	20 秀宏 01	100,000.00	100,000.00	5 (3+2) 年	4.30%	2020/3/13
嘉兴市秀宏建设投资有限公司	交易所非公开公司债	19 秀宏 01	100,000.00	100,000.00	5 (3+2) 年	5.39%	2019/9/25

1、17嘉兴秀洲债

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司于2017年9月25日发行“2017年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券”（简称“17嘉兴秀洲债”），发行总额10亿元，发行期限7年。本期债券在存续期内票面年利率为5.60%。该债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。发行方式为公开发行。

债券募集资金总额10亿元人民币，其中1.45亿元用于王店镇“两新工程”宝华路拆迁安置小区工程、1.15亿元用于油车港镇“两新工程”油车港中心社区徐家门拆迁安置房、0.60亿元用于油车港镇“两新工程”马厍分区四期东区块拆迁安置房建设工程、0.45亿元用于油车港镇“两新工程”马厍分区四期西区块拆迁安置房建设工程、2.35亿元用于新塍镇“两新工程”火炬花苑安置小区工程，4.00亿元用于补充公司流动资金。截至本募集说明书出具日，“17嘉兴秀洲债”募集资金已按照约定用途使用完毕。

2、20嘉秀发展SCP001

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司于2020年3月26日发行“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”（简称“20嘉秀发展SCP001”），发行总额人民币5亿元，发行期限270天。该期债券在存续期内票面年利率为2.57%。付息方式为到期一次还本付息。发行方式为公开发行。

3、20嘉秀发展PPN001

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司于2020年1月17日发行“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”（简称“20嘉秀发展PPN001”），发行总额人民币3.4亿元，发行期限3年。该期债券在存续期内票面年利率为4.27%。付息方式为每年付息一次。发行方式为非公开发行。

4、19嘉秀发展PPN003

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司于2019年9月27日发行“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”（简称“19嘉秀发展PPN003”），发行总额人民币4.5亿元，期限为3年。该期债券在存续期内票面年利率为4.57%。付息方式为每年付息一次。发行方式为非公开发行。

5、19嘉兴秀洲PPN001

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司于2019年3月28日发行“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”（简称“19嘉兴秀洲PPN001”），发行总额人民币3.6亿元，期限为3年。该期债券在存续期内票面年利率为5.34%。付息方式为每年付息一次。发行方式为非公开发行。

6、19嘉兴秀洲PPN002

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司于2019年1月30日发行“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”（简称“19嘉兴秀洲PPN002”），发行总额人民币5亿元，期限为5（3+2）年。该期债券在存续期内票面年利率为5.50%。付息方式为每年付息一次。发行方式为非公开发行。

7、18嘉兴秀洲PPN001

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司于2018年8月29日发行

“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”（简称“18嘉兴秀洲PPN001”），发行总额人民币3.5亿元，期限为3年。该期债券在存续期内票面年利率为7.00%。付息方式为每年付息一次。发行方式为非公开发行。

8、理财直融

嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司分别于2019年12月12日和2020年1月17日在杭州银行嘉兴分行办理理财直融业务，融资金额分别为人民币7亿元和3亿元，期限均为2年，到期一次性还本结息。

9、20闻川债

嘉兴市闻川城市投资建设有限公司于2020年1月22日发行“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”（简称“20闻川债”），发行总额8亿元，发行期限5（3+2）年。本期债券在存续期内票面年利率为5.09%。该债券每年付息一次。发行方式为非公开发行。

债券募集资金规模8亿元，扣除发行费用后募集资金的5.6亿元用于嘉兴运河文化旅游度假区（二期）工程项目，其余将用于补充公司营运资金及偿还债务。

10、20闻川城投债

嘉兴市闻川城市投资建设有限公司于2020年8月14日发行（简称“20闻川城投债”），发行总额5亿元，发行期限7年。本期债券在存续期内票面年利率为5.40%。该债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。发行方式为公开发行。

债券募集资金规模5亿元，扣除发行费用后募集资金的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。

11、19嘉梅01

嘉兴市梅里投资管理集团有限公司于2019年9月26日发行“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）”（简称“19嘉梅01”），发行总额4亿元，发行期限5（3+2）年。本期债券在存续期内票面年利率为6.00%。该债券每年付息一次。发行方式为非公开发行。

债券募集资金规模4亿元，扣除发行费用后2.80亿元用于王店镇蚂桥拆迁安置房二期工程投资建设，1.20亿元用于偿还公司债务、补充公司流动资金。

12、20秀宏01

嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司于2020年3月13日发行“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）”（简称“20秀宏01”），发行总额10亿元，发行期限（3+2）年。本期债券在存续期内票面年利率为4.30%。该债券每年付息一次。发行方式为非公开发行。

债券募集资金总额10亿元，扣除发行费用后，募集资金全部用于偿还有息债务。

13、19秀宏01

嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司于2019年9月25日发行“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）”（简称“19秀宏01”），发行总额10亿元，发行期限5（3+2）年。本期债券在存续期内票面年利率为5.39%。该债券每年付息一次。发

行方式为非公开发行。

债券募集资金总额10亿元,募集资金用于偿还有息债务和补充流动资金。

除上述融资行为外,发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债券品种,不存在代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条 募集资金用途

一、募集资金总量及用途

发行人下属子公司开展多种涉农业务，对嘉兴市农产品及物资、生活保障具有重要作用，受疫情冲击，2020年至今业务受到较大负面影响。此外，发行人对防疫工作投入较大，对农贸市场等公开区域，毛衫城等在管物业进行防控、消杀，保障公共区域安全。为更好保障疫情防控，根据《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间做好企业债券工作的通知》（发改办财金〔2020〕111号）文件精神，申请申报企业债券“绿色通道”，发行本期债券。

本期债券基础发行额5亿元，其中1亿元用于油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程、0.5亿元用于油车港镇中心社区马厍分区二期拆迁安置小区工程、0.8亿元用于新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程、0.7亿元用于新塍镇文松苑拆迁安置工程；2亿元用于补充公司营运资金，补流部分将优先用于疫情物资保障相关的农副产品销售业务、中小企业租金减免及复工复产防疫支出等疫情防控相关工作，优先用于偿还“17嘉兴秀洲债”本息。

如行使弹性配售选择权，总发行规模为8亿元，其中1.3亿元用于油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程、0.5亿元用于油车港镇中心社区马厍分区二期拆迁安置小区工程、1亿元用于新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程、1.5亿元用于新塍镇文松苑拆迁安置工程、0.35亿元用于王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目、0.15亿元用于王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期工程；3.2亿元用于补充公司营运资金，补流部分将优先用于疫情物资保障相关的农副产品销售业务、中小企业租金减免及复工复产防疫支出等疫情防控相关工作，优先用于偿还“17嘉兴秀洲债”本息。本期债券募集资金使用情况如下：

本期债券募集资金投向情况

单位：万元

序号	募集资金用途	项目建设主体	投资总额	拟使用金额（未行使弹性配售选择权）	占投资总额的比例（未行使弹性配售选择权）	拟使用金额（行使弹性配售选择权）	占投资总额的比例（行使弹性配售选择权）
1	秀洲区洪合镇熨烫产业园一期建设项目	嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司	39,304.05	-	-	-	-
2	油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	32,434.35	10,000.00	30.83%	13,000.00	40.08%
3	油车港镇中心社区马库分区二期拆迁安置小区工程	嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司	79,501.59	5,000.00	6.29%	5,000.00	6.29%
4	新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程	嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司	14,851.57	8,000.00	53.87%	10,000.00	67.33%
5	新塍镇文松苑拆迁安置工程	嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司	24,974.62	7,000.00	28.03%	15,000.00	60.06%
6	王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	49,251.40	-	-	3,500.00	7.11%
7	王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期工程	嘉兴市闻川城市投资建设有限公司	6,225.73	-	-	1,500.00	24.09%
8	补充公司营运资金	-	-	20,000.00	-	32,000.00	-
合计			246,543.31	50,000.00	-	80,000.00	-

二、项目建设的必要性

秀洲区洪合镇熨烫产业园一期建设项目、油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程、油车港镇中心社区马库分区二期拆迁安置小区工程、新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程、新塍镇文松苑拆迁安置工程、王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目、王江泾镇宇泗浜村花甲

圩新社区二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，加快新型产业化进程，实现产业结构调整、优化、升级，实现跨越式发展。

首先，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，同时在十三五规划所提出的要发展循环经济、绿色环保产业的大背景下，以上七个项目的建设，有利于优化发展环境，满足当地居民拆迁改造的意愿，极大地改善当地村民原有的居住条件和生活质量，改善安置居民的人居环境。

其次，上述七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，产业结构不断优化，工业经济提档升级，加快推进秀洲区城乡一体化建设，不断创新招商工作方式，实施展会招商、委托招商和以商引商多措并举，加快招商引资步伐。自嘉兴市开展“两分两换”工作以来，15个试点镇（街道）积极推进落实。“两分两换”试点工作已经成为新农村建设一个新的有效载体，各地在试点推进中，以发行人为依托，开展了区域建设用地、生产力和人口布局的优化调整，拓展了市镇、工业功能区和现代农业的发展空间。项目建设将拉动当地经济增长，提高当地开放水平，创新招商引资合作机制，切实增强当地企业核心竞争力，能提供更多的就业机会。

最后，上述七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。土地整理是提高土地质量，促进土地集约化利用和保证土地资源可持续利用的重要措施和手段，是实现我国耕地总量动态平衡战略的重要保障。土地

整理不仅可以增加耕地面积，对改善农业生产条件和生态环境，促进农村现代化建设、农村经济发展和农民增收也具有重要意义。

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，上述七个项目的建设是十分必要的。

三、募集资金投资项目概况

（一）秀洲区洪合镇熨烫产业园一期建设项目

1、项目建设内容及规模

秀洲区洪合镇熨烫产业园一期建设项目位于嘉兴市秀洲区洪合镇洪新大道东侧，滨河路西侧，南面为规划道路，北临河道。项目总用地面积28,127.00平方米（合约42.19亩），主要建设一幢6层熨烫大楼，总建筑面积91,225.00平方米，包括熨烫车间50,291.82平方米，收纳车间12,600.50平方米，包装车间14,850.50平方米，地下汽车库13482.18平方米，以及室外广场道路，绿化，给排水，电器，管道蒸汽工程，土方，围墙等附属设施工程。

2、项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下：

秀洲区洪合镇熨烫产业园一期建设项目审批情况

序号	批准文件	审核/备案部门	批准/备案文号	发文时间
1	秀洲区工业固定资产投资节能评估审核意见	嘉兴市秀洲区发展和改革局	秀洲能预审（2019）2号	2019年9月20日
2	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	嘉兴市秀洲区发展和改革局	项目代码： 2019-330411-17-03-813228	2019年10月21日
3	关于秀洲区洪合镇熨烫产业园一期建设项目用地预审意见与规划选址意见的函	嘉兴市自然资源和规划局秀洲分局	嘉自然资规秀洲函（2019）10号	2019年10月21日

4	关于秀洲区洪合镇熨烫产业园一期建设项目环境影响报告表审查意见的函	嘉兴市生态环境局	嘉环秀建[2019]95 号	2019 年 11 月 26 日
5	嘉兴市重大决策社会稳定风险评估联系函	中共嘉兴市秀洲区委政法委员会	秀洲政法[2019]函第 6 号	2019 年 11 月 26 日

3、项目建设主体

该项目实施主体为嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司，发行人全资子公司。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资39,304.05万元，其中拟通过发行企业债券募集资金27,000.00万元，占项目总投资68.70%；项目资本金12,304.05万元，占项目总投资31.30%。截至2020年9月末，资本金已到位300万元，资本金将随项目实施进度逐步到位。

5、项目建设工期和建设进度

项目建设期为24个月，拟开工时间为2020年1月，拟建成时间2021年12月。项目计算期为20年，后18年为运营期。

项目处于开展勘察设计等前期阶段，截至2020年9月末，项目已累计完成投资300万元，投资完成率为0.76%。

6、项目建设经济效益

根据项目可研报告和市场实际情况，项目建成后由项目公司负责运营，本项目建成后收入来源于园区内车间、机动车位的销售收入、车间、机动车位出租收入及建筑外墙广告收入。

运营期内，车间销售价格定价为6,500元/m²，预计实现销售收入30,319.70万元；地下车位60,000元/个，预计实现销售收入1,404.00万元；本项目剩余40%的车间及地下车位用于出租，车间租金按25元/m²/月，年租金为300元/m²，考虑时间因素，以后每年租金在上一年

基础上递增3%，租金达到420元/m²/年后不予上涨，预计实现租赁收入20,383.30万元；地下车位租赁价格为2,400元/年/个，预计实现租赁收入841.50万元；广告位按500元/m²/年单价出租，预计实现销售收入6,201.01万元。

运营期内预计项目自身实现收入59,149.51万元，扣除流转税和经营成本后的经营净收益为51,063.51万元。扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为18,832.12万元，税后利润14,124.07万元。项目税后静态投资回收期为13.87年，项目投资税后内部收益率5.26%。

综上，运营期内，该项目自身产生的净收益51,063.51万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

7、项目建设的社会效益

项目的建设是洪合镇经济社会发展的客观要求，有利于拉动洪合镇产业聚集区以及附近区域的经济增长，有效推进洪合镇城市化进程和洪合镇经济结构的调整、优化和升级，促进洪合镇经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。

熨烫大楼建成后，将极大拓展洪合镇针织毛衫产业的发展空间，进一步强化园区的功能和作用，强力推进洪合镇区域经济的发展。将会使企业在基地内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动洪合镇经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资设厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速膨胀经济总量，从而拉动全区经济快速增长。

（二）油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程

1、项目建设内容及规模

油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程位于嘉兴市秀洲区油车港镇东方路以西、陶家桥港以北、正阳路以南。本项目将建设高层（18层）住宅房576套，平均每套住宅建筑面积113.13m²。建设机动车位720个，其中地面机动车停车位260个，地下机动车停车位460个。

本项目用地面积为32,622m²（约48.93亩），总建筑面积93,412m²，其中住宅建筑面积65,160m²，社区配套用房建筑面积5,032m²，社区服务用房建筑面积为320m²，地下式非机动车车库建筑面积为7,792m²，地下车库（含人防）建筑面积15,108m²，小区附属工程包括小区内的绿化颈环，围墙，道路，路灯，岗亭，停车位，室外电力，供水，排水，燃气，通讯，安防，消防等管网工程及配套设施等。

2、项目审批情况

油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程审批情况

序号	批准文件	审核/备案部门	批准/备案文号	发文时间
1	关于同意油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程项目可行性研究报告的批复	嘉兴市秀洲区发展和改革委员会	秀洲发改批（2018）229号	2018年9月10日
2	建设项目环境影响登记表	嘉兴市生态环境局	备案号：201833041100000196	2018年9月13日
3	建设用地规划许可证	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	地字第330411201800083号	2018年10月12日
4	不动产权证书	嘉兴市自然资源和规划局秀洲分局	浙（2019）嘉秀不动产第0013766号	2019年04月30日
5	浙江省民用建筑节能审查意见书	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	浙建节秀洲201907号	2019年5月13日
6	嘉兴市重大决策社会稳定风险评估联系函	中共嘉兴市秀洲区委政法委员会	秀洲政法[2019]函第4号	2019年11月21日

3、项目建设主体

该项目实施主体为嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司，发行人全资子公司。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资32,434.35万元，其中拟通过发行企业债券募集资金22,000.00万元，占项目总投资67.83%；项目资本金10,434.35万元，占项目总投资32.17%。截至2020年9月末，资本金已到位8,831.30万元，资本金将随项目实施进度逐步到位。

5、项目建设的工期和建设进度

项目建设期为36个月（计划2019年1月-2021年12月）。项目处于主体施工阶段，截至2020年9月末，项目已累计完成投资8,831.30万元，投资完成率为27.23%。

6、项目的经济效益

根据项目可研报告和市场实际情况，项目建成后由项目公司负责运营，本项目建成后收入来源于高层住宅、非机动车库和地下车库车位的销售收入。

住宅按照均价6,500.00元/平方米的价格销售，由秀洲区政府统一协调，定向销售给原陈家坝村及周边居民，预计实现销售收入42,354.00万元；非机动车库按照均价2,500.00元/平方米的价格销售，预计实现销售收入1,948.00万元；地下车库车位按照均价100,000元/个的价格销售，预计实现销售收入4,600.00万元。

预计项目自身实现收入48,902.00万元，经营净收益为44,544.83万元。扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为8,964.48万元，税后利润6,723.36万元。项目税后静态投资回收期为5.54年，项目投资税后内部收益率7.32%。

综上，该项目自身产生的净收益44,544.83万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

7、项目的社会效益

根据嘉兴市统筹城乡综合配套改革试点要求，秀洲区提出“按规

划、分层次、有步骤地推进农村基础设施和社区建设，引导农民住宅建设和居住向中心镇、城镇社区集中，努力把传统村落改造建设成为布局合理、环境整洁、服务健全、文化丰富、管理民主、生活舒适的新社区”。

项目的建设将有利于油车港镇搬迁安置工作建设，有利于土地整理项目的开展，有利于加快土地集约化利用步伐，提升城市品味，提高了安置居民的居住条件，直接关系到广大人民群众安居乐业和社会的和谐稳定。

本项目建设有利于嘉兴城市化建设，一定程度解决城市建设与土地利用之间的矛盾，促进嘉兴市经济建设和社会发展。项目建设符合秀洲区的功能定位，必将提升嘉兴的城市价值和城市品位、推进现代化网络型大城市建设、进一步改善投资环境起到非常积极的作用。

（三）油车港镇中心社区马库分区二期拆迁安置小区工程

1、项目建设内容及规模

油车港镇中心社区马库分区二期拆迁安置小区工程位于嘉兴市秀洲区油车港镇马库路南侧，茶园路西侧，兴港路北侧，菱坊路东侧。建设安置住房1,152套，平均每套住宅建筑面积112.22m²。

项目总用地面积为78,223平方米（约117.3亩），总建筑面积164,638平方米，其中：高层（16层）住宅建筑面积57,930平方米，住房502套；多层（6层）住宅建筑面积71,351平方米，住房650套；社区及物业用房建筑面积1,213平方米；半地下高层非机动车库建筑面积3,594平方米；地上非机动车库建筑面积6,818平方米；其他用房620平方米；地下车库建筑面积23,112平方米；共设置机动车位1,305个，其中地面机动车停车位625个，地下机动车车库停车位680个；其他建设内容包括道路及地面铺装，绿化与景观，基坑围护，室外水电，通

信，照明，燃气场地平整，围墙及住宅一般水电，洁具，太阳能热水器的安装等。

2、项目审批情况

油车港镇中心社区马厩分区二期拆迁安置小区工程审批情况

序号	批准文件	审核/备案部门	批准/备案文号	发文时间
1	关于秀洲区油车港镇中心社区马厩分区二期拆迁安置小区工程项目用地预审意见与规划选址意见的函	嘉兴市自然资源和规划局秀洲分局	嘉自然资规秀洲函〔2019〕9号	2019年10月16日
2	关于同意油车港镇中心社区马厩分区二期拆迁安置小区工程项目可行性研究报告的批复	嘉兴市秀洲区发展和改革委员会	秀洲发改投〔2019〕5号	2019年10月22日
3	建设项目环境影响登记表	嘉兴市生态环境局	备案号：201933041100000252	2019年10月30日
4	浙江省民用建筑节能审查意见书	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	浙建节秀洲 2019038号	2019年12月26日
5	嘉兴市重大决策社会稳定风险评估联系函	中共嘉兴市秀洲区委政法委员会	秀洲政法〔2019〕函第4号	2019年11月21日

3、项目建设主体

该项目实施主体为嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司，发行人全资子公司。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资79,501.59万元，其中拟通过发行企业债券募集资金54,000.00万元，占项目总投资67.92%；项目资本金25,501.59万元，占项目总投资32.08%。截至2020年9月末，资本金已到位3,430.00万元，资本金将随项目实施进度逐步到位。

5、项目建设工期和建设进度

项目建设期为36个月（计划2019年10月-2022年9月）。项目处于前期准备、勘察设计阶段，截至2020年9月末，项目已累计完成投资3,430.00万元，投资完成率为4.31%。

6、项目建设经济效益

根据项目可研报告和市场实际情况,项目建成后由项目公司负责运营,本项目建成后收入来源于高层住宅、多层住宅、非机动车库和地下机动车车库的销售收入。

高层(16层)住宅按照均价6,800.00元/平方米的价格销售,多层(6层)住宅按照均价6,900.00元/平方米的价格销售,由秀洲区政府统一协调,定向销售给油车港镇各改造安置居民及周边拆迁安置居民,预计实现销售收入88,624.59万元;非机动车库按照均价3,500.00元/平方米的价格销售,预计实现销售收入3,644.20万元;地下车库车位按照均价100,000元/个的价格销售,预计实现销售收入6,800.00万元。

预计项目自身实现收入99,068.79万元,经营净收益为89,251.07万元。扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为4,106.49万元,税后利润3,079.87万元。项目税后静态投资回收期为5.66年,项目投资税后内部收益率6.56%。

综上,该项目自身产生的净收益89,251.07万元,能够完全覆盖项目总投资且有盈余,为本期债券的偿付提供有力基础。

7、项目建设的社会效益

随着经济的发展,人民生活水平的不断提高,生态、养生、休闲正逐渐成为现代都市居民健康生活方式的重要组成部分,项目的开发建设将为提高当地居民的生活水平和生活质量做出重要贡献。

根据嘉兴市“十三五发展与规划”:继续推进农民向城镇和新型社区集中,加快农民市民化进程,逐步实现城乡社会保障和公共服务均等化,积极探索农村土地权益和城镇社保权益合理置换的途径,为进城农民再就业、教育、医疗、社保、住房保障等公共服务和社会保障方面提供与城镇居民同等的待遇。

本项目拆迁户多为散居的农户，居住环境相对较差。本项目的建设通过合理规划、布局，在小区内建设多层住宅建筑，并配套商业服务用房、公共设施、道路、停车场、绿化、市政生活管网等配套设施。项目的建设将彻底改变区域现状，成为规划布局合理、设施齐全的现代化的城市居住环境，大大改善安置农民的生活条件。

（四）新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程

1、项目建设内容及规模

新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程位于新塍镇中心幼儿园北侧。本项目将建设住宅房324套，平均每套住宅建筑面积78.84m²；建设地面机动车停车位127个，地下机动车停车位197个，配套建设室外道路，给排水，供电，通讯，绿化等配套设施。

本项目总用地面积为19,523m²（约29.28亩），总建筑面积37,955m²，由8幢多层（5层）住宅，2幢高层（11层）住宅，2幢单层配变点检组成，其中多层住宅建筑面积17,178.45m²、高层住宅建筑面积8,365.61m²，配变电房建筑面积205.27m²，非机动车库建筑面积3,067.30m²，高层地下式非机动车车库建筑面积为1,397.00m²、架空层面积319.08m²，地下汽车库建筑面积7,422.29m²。

2、项目审批情况

新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程审批情况

序号	批准文件	审核/备案部门	批准/备案文号	发文时间
1	建设项目环境影响登记表	嘉兴市生态环境局	备案号： 201733041100000091	2017 年 7 月 10 号
2	关于同意新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程项目可行性研究报告的批复	嘉兴市秀洲区发展和改革局	秀洲发改批 [2017]219 号	2017 年 8 月 21 日
3	建设用地规划许可证	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	地字第 330411201700089	2017 年 9 月 19 日
4	不动产权证书	嘉兴市自然资源和规划局	浙（2018）嘉秀不动 产权第 0006086 号	2018 年 3 月 28 日

5	浙江省民用建筑节能审查意见书	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	浙建节秀洲 2017028 号	2017 年 11 月 29 日
6	嘉兴市重大决策社会稳定风险评估联系函	中共嘉兴市秀洲区委政法委员会	秀洲政法[2019]函第 7 号	2019 年 11 月 26 日

根据浙江省住房和城乡建设厅2017年12月5日公布的《浙江省2018年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）》¹，新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程（原称“新塍镇来龙桥村新盛水岸二期城中村改造安置房工程”）的224套安置住房已纳入浙江省2018年度省级棚户区改造实施计划。

3、项目建设主体

该项目实施主体为嘉兴市秀洲区新塍古镇开发有限公司，系发行人全资子公司。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资14,851.57万元，其中拟通过发行企业债券募集资金10,000.00万元，占项目总投资67.33%；项目资本金4,851.57万元，占项目总投资32.67%。截至2020年9月末，资本金已到位4,320.50万元，项目资本金将随项目实施进度逐步到位。

5、项目建设工期和建设进度

项目建设期为30个月（计划2019年6月-2021年11月）。项目处于主体施工阶段，截至2020年9月末，项目已累计完成投资4,320.50万元，投资完成率29.09%。

6、项目经济效益分析

根据项目可研报告和市场实际情况，项目建成后由项目公司负责运营，本项目建成后收入来源于高层住宅、多层住宅、非机动车库和

¹ 浙江省住房和城乡建设厅官网链接：
http://jst.zj.gov.cn/art/2017/12/5/art_1569971_35444256.html

地下车库车位的销售收入。

高层（11层）住宅按照均价6,900.00元/平方米的价格销售，多层（5层）住宅按照均价7,000.00元/平方米的价格销售，由秀洲区政府统一协调，定向销售给原新盛社区等居民，预计实现销售收入17,797.21万元；非机动车库按照均价1,700.00元/平方米的价格销售，预计实现销售收入758.92万元；地下车库车位按照均价95,000元/个的价格销售，预计实现销售收入1,871.50万元。

预计项目自身实现收入20,427.63万元，经营净收益为18,608.82万元。扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为2,327.25万元，税后利润1,745.44万元。项目税后静态投资回收期为5.74年，项目投资税后内部收益率5.20%。

综上，该项目自身产生的净收益18,608.82万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

7、项目建设的社会效益

项目的建设将维护秀洲区新塍镇的社会稳定，为经济发展提供空间。改善了城市面貌，提高中低收入居民的生活环境和生活质量。引导项目区传统农业走生态型、观光型农业发展道路，带动当地农业生产上水平上台阶，促进当地经济发展，提高人民生活质量。加快拆迁安置房工程建设，是以人为本改善民生、增进百姓福祉的民心工程。随着经济的发展、生活水平的提高，广大人民群众不仅要求“住有所居”，更渴望“住有宜居”。加快农房改造集聚、促进农民集中居住，不仅可以从源头上避免资源财富的浪费，而且有助于更好地改善农民居住条件，同时也为农民把宅基地、承包地这些财产转化为现实资产和创业创新的资本，助推增收致富提供了有效途径。

（五）新塍镇文松苑拆迁安置工程

1、项目建设内容及规模

新塍镇文松苑拆迁安置工程位于胜利路西侧，河道东侧、停车场南侧、新塍塘北支东北侧。本项目建设住宅532套，平均每套住宅建筑面积89.03m²；建设地面机动车位222个，地下机动车位310个。建设内容为10幢中高层（7-8层）住宅楼，1幢物业用房及2个变配电所、1个门卫室，并相应建设小区景观绿化、围墙、室外给排水、室外电气及综合布线等室外附属工程。

本项目总用地面积31,776m²（约47.66亩）²，地面建筑面积约48,603.92m²（其中：住宅建筑面积47,364.64m²，配套用房969.5m²，变配电所250.34m²，门卫19.44m²）；地下车库建筑面积（含人防）约15,647.62m²，其中机动车库10,526.52m²，非机动车库5,121.10m²。室外绿化景观面积约10,193.46m²。

2、项目审批情况

新塍镇文松苑拆迁安置工程审批情况

序号	批准文件	审核/备案部门	批准/备案文号	发文时间
1	关于同意新塍镇文松苑拆迁安置工程项目可行性研究报告的批复	嘉兴市秀洲区发展和改革局	秀洲发改批〔2018〕19号	2018年1月19日
2	建设用地规划许可证	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	地字第330411201800025号	2018年3月14日
3	不动产权证书	嘉兴市自然资源和规划局	浙（2018）嘉秀不动产权第0019916号	2018年7月24日
4	建设项目环境影响登记表	嘉兴市生态环境局	备案号：20183304110000078	2018年5月3日
5	浙江省民用建筑节能审查意见书	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	浙建节秀洲2018027号	2018年8月9日

² 根据嘉兴市城乡规划建设管理委员会2018年6月11日出具的《变更通知》，新塍镇文松苑拆迁安置工程用地面积由31,851平方米变更为31,776平方米。

6	嘉兴市重大决策稳定风险评估联系函	中共嘉兴市秀洲区政法委员会	秀洲政法[2019]函第 7 号	2019 年 11 月 26 日
---	------------------	---------------	------------------	------------------

根据浙江省住房和城乡建设厅2017年12月5日公布的《浙江省2018年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）》，新塍镇文松苑拆迁安置工程（原名“新塍镇秀水社区北车汇城中村改造安置房工程”）的532套安置住房已全部纳入浙江省2018年度省级棚户区改造实施计划。

3、项目建设主体

项目实施主体为嘉兴市秀洲区新塍古镇开发有限公司，系发行人全资子公司。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资24,974.62万元，其中拟通过发行企业债券募集资金17,000.00万元，占项目总投资68.07%；项目资本金7,974.62万元，占项目总投资31.93%。截至2020年9月末，资本金已到位6,370.65万元，资本金将随项目实施进度逐步到位。

5、项目建设工期和建设进度

项目建设期为24个月（计划2019年12月-2021年11月）。项目处于主体施工阶段，截至2020年9月末，项目已累计完成投资6,370.65万元，投资完成率25.51%。

6、项目经济效益分析

根据项目可研报告和市场实际情况，项目建成后由项目公司负责运营，本项目建成后收入来源于高层住宅、非机动车库和地下车库车位的销售收入。

住宅按照均价6,800.00元/平方米的价格销售，由秀洲区政府统一协调，定向销售给原住地及周边等居民，预计实现销售收入32,207.96

万元；非机动车库按照均价2,000.00元/平方米的价格销售，预计实现销售收入1,024.22万元；地下车库车位按照均价90,000元/个的价格销售，预计实现销售收入2,790.00万元。

预计项目自身实现收入36,022.18万元，经营净收益为32,840.54万元。扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为5,324.43万元，税后利润3,993.31万元。项目税后静态投资回收期为4.96年，项目投资税后内部收益率7.86%。

综上，该项目自身产生的净收益32,840.54万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

7、项目建设的社会效益

嘉兴市政府关注民生，安置小区建设有利于改善城市面貌和提升城市品味，促进城市经济发展。项目的建设有利于推进土地整理区的建设步伐，从而有利于嘉兴城市建设，一定程度解决城市建设与土地利用之间的矛盾，促进嘉兴市经济建设和社会发展。

拆迁安置房工程是新塍镇现代化、农民市民化过程中的城市住宅建设的重要内容，是新型工业化、新型城市化和农业农村现代化的重要载体和基础性工程，是为全面实现小康社会的战略性工程。无论是推进经济转型、实现发展动力由生产向消费提升，还是推进社会同步转型、加快农村社会向城市社会迈进，都必须依靠新型城市化这一主动力。秀洲区新塍镇根据国家和省、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，生活质量明显提高，成为政府建立回迁安置房的最大受益者。对于当地群众来说，本项目的建设一方面优化发展环境，提供越来越多的就业机会。另一方面，将极大地改善当地村民原有的居住条件和生活质量。

本项目的实施有利于加快项目区内农民实现由农村到城市化的进程,有利于秀洲区新塍镇城镇总体规划和保持秀洲区新塍镇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,加快推进秀洲区新塍镇城乡一体化建设。

（六）王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目

1、项目建设内容及规模

王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目位于嘉兴市秀洲区王江泾镇西南,地处王江泾镇、新塍镇与嘉兴城区三者交汇处。

本项目建设涵盖8幢高层(18层)住宅楼及2幢配套用房。本项目建设住宅714套,平均每套住宅建筑面积111.87m²;相应配套机动车位816个(地面机动车位163个,地下机动车位653个),相应建设小区景观绿化、围墙、室外给排水、室外电气及综合布线等室外附属工程。

本项目总用地面积约39,841m²(约59.76亩),总建筑面积115,713m²,室外绿化景观面积约11,952m²,其中:地上建筑面积约81,639m²(其中:住宅建筑面积79,878m²,物业用房建筑面积约594m²,社区用房建筑面积约510m²,配电房、门卫建筑面积约477m²,室内活动区建筑面积约180m²)。地下建筑面积约34,074m²(其中:地下非人防车库面积约16,586m²,地下人防车库面积约5,700m²,地下非机动车库面积约11,788m²)。

2、项目审批情况

王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目审批情况

序号	批准文件	审核/备案部门	批准/备案文号	发文时间
1	建设用地规划许可证	嘉兴市自然资源和规划局	地字第 330411201900 015	2019年3月 11日
2	关于同意王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目可	嘉兴市秀洲区发展和改革委员会	秀洲发改批 (2019) 92号	2019年6月 20日

	行性研究报告的批复			
3	不动产权证书	嘉兴市自然资源和规划局	浙（2019）嘉秀不动产权第0029998号	2019年10月29日
4	建设项目环境影响登记表	嘉兴市生态环境局	备案号：201933041100000242	2019年10月24日
5	浙江省民用建筑节能审查意见书	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	浙建节秀洲2019031号	2019年10月29日
6	嘉兴市重大决策社会稳定风险评估联系函	中共嘉兴市秀洲区委政法委员会	秀洲政法[2019]函第5号	2019年11月22日

3、项目建设主体

该项目实施主体为嘉兴市闻川城市投资建设有限公司，系发行人全资子公司。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资49,251.40万元，其中拟通过发行企业债券募集资金34,000.00万元，占项目总投资69.03%；项目资本金15,251.40万元，占项目总投资30.97%。截至2020年9月末，资本金已到位2,490万元，项目资本金将随项目实施进度逐步到位。

5、项目建设工期和建设进度

项目建设期为48个月（计划2019年1月-2022年12月）。项目处于桩基施工阶段，截至2020年9月末，项目已累计完成投资2,490万元，投资完成率4.48%。

6、项目经济效益分析

根据项目可研报告和市场实际情况，项目建成后由项目公司负责运营，本项目建成后收入来源于高层住宅、非机动车库和地下车库车位的销售收入。

住宅按照均价7,000.00元/平方米的价格销售，由秀洲区政府统一协调，定向销售给原沈家桥村等居民，预计实现销售收入55,914.60

万元；非机动车库按照均价2,500.00元/平方米的价格销售，预计实现销售收入2,947.00万元；地下车库车位按照均价150,000元/个的价格销售，预计实现销售收入9,810.00万元。

预计项目自身实现收入68,671.60万元，经营净收益为62,552.98万元。扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为9,833.58万元，税后利润7,375.18万元。项目税后静态投资回收期为6.09年，项目投资税后内部收益率5.02%。

综上，该项目自身产生的净收益62,552.98万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

7、项目建设社会效益

项目的实施，不仅能够提升秀洲区王江泾镇的小城市形象，扩大城镇发展规模，而且能够有效改善项目区居民的生活环境，解决被拆迁居民的住房问题，社会效果显著，工程方案科学合理，切实可行。

项目的建设有利于王江泾镇搬迁安置工作建设，有利于土地整理项目的开展，有利于加快土地集约化利用步伐，提升城市品味，提高了安置居民的居住条件，使他们拥有了较好的居住环境。本项目周边具有完善的交通、教育、生活配套设施，居住前景良好，体现了秀洲区人民政府和王江泾镇人民政府对维护安置居民的合法权益，保障了被安置居民的居住条件，对树立政府在群众中的形象具有重要意义。

项目以绿色节能建筑为设计理念，运用了目前广泛采用的节能建筑材料，贯彻了国家有关政策、规定，促进房地产业快速健康发展，对加快推进嘉兴市城市化发展起到较大的推动作用，生态效益和社会效益显著。

（七）王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期工程

1、项目建设内容及规模

王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期工程位于王江泾镇，新塍公路南侧，新永联路东侧，东临华云港。项目建设5幢多层（6层）住宅楼，安置住房144套，平均每套住宅建筑面积99.87m²；室外广场、道路、停车位、室外绿化景观，并相应建设小区围墙、河道护岸、室外给排水、室外电气及综合布线等室外附属工程。

项目总用地面积约11,788m²（约17.68亩），建设5幢多层（6层）住宅楼。总建筑面积15,577.27m²（其中：住宅建筑面积14,380.61m²，住宅底层自行车库建筑面积1,196.66m²）。

2、项目审批情况

王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期工程审批情况

序号	批准文件	审核/备案部门	批准/备案文号	发文时间
1	关于同意王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期工程项目可行性研究报告的批复	嘉兴市秀洲区发展和改革委员会	秀洲发改批（2018）206号	2018年8月20日
2	关于同意调整王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期项目法人单位的批复	嘉兴市秀洲区发展和改革委员会	秀洲发改批（2019）182号	2019年9月2日
3	浙江省民用建筑节能审查意见书	嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局	浙建节秀洲2018036号	2018年11月2日
4	建设用地规划许可证	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	地字第330411201800092号	2018年11月6日
5	不动产权证书	嘉兴市自然资源和规划局	浙（2019）嘉秀不动产权第0030111号	2019年10月31日
6	建设项目环境影响登记表	嘉兴市生态环境局	备案号：201933041100000257	2019年11月1日
7	嘉兴市重大决策社会稳定风险评估联系函	中共嘉兴市秀洲区委政法委员会	秀洲政法[2019]函第5号	2019年11月22日

3、项目建设主体

该项目实施主体为嘉兴市闻川城市投资建设有限公司，系发行人

全资子公司。

4、项目总投资和募集资金安排

该项目计划总投资6,225.73万元，其中拟通过发行企业债券募集资金4,000.00万元，占项目总投资64.25%；项目资本金2,225.73万元，占项目总投资35.75%。截至2020年9月末，资本金已到位685万元，项目资本金将随项目实施进度逐步到位。

5、项目建设工期和建设进度

项目建设期为24个月（计划2019年11月-2021年10月）。项目处于主体工程建设阶段，截至2020年9月末，项目已累计完成投资685万元，投资完成率11.00%。

6、项目经济效益分析

根据项目可研报告和市场实际情况，项目建成后由项目公司负责运营，本项目建成后收入来源于多层住宅和非机动车库的销售收入。

住宅按照均价6,000.00元/平方米的价格销售，由秀洲区政府统一协调，定向销售给原宇四浜村等居民，预计实现销售收入8,628.37万元；非机动车库按照均价2,000.00元/平方米的价格销售，预计实现销售收入239.33万元。

预计项目自身实现收入8,867.70万元，经营净收益为8,077.61万元。扣除项目开发建设成本费用、销售税金及附加、土地增值税、费用化利息后利润总额为1,168.88万元，税后利润876.66万元。项目税后静态投资回收期为4.99年，项目投资税后内部收益率7.58%。

综上，该项目自身产生的净收益8,077.61万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余，为本期债券的偿付提供有力基础。

7、项目建设的社会效益

本项目的实施，是深化嘉兴市土地节约集约利用改革的重要举

措。厘清纠缠在“土地”这一不可再生资源上的种种关系，并制定有利于城市化进程、有利于农业现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略。

按照省级小城市培育试点的要求，以“以人为本、产城融合、城乡统筹、开放创新、特色发展”为导向，以打造新型城镇化先行区、城乡统筹发展示范区、逆城市化集聚区为目标，以“加快人口集聚转化、着力产业转型升级、推动功能集成完善、促进承载能力提升、提高要素产出效率、注重改革创新驱动”为着力点，重点推进城市核心区建设和旧城区改造提升，加快现代化小城市建设。本项目的建设实施，有利于农村居民向小城镇集聚，有利于改善农村卫生环境，是王江泾镇“十三五”规划重点内容，是全力推进小城市建设的内在要求。

根据嘉兴市统筹城乡综合配套改革试点要求，秀洲区提出“按规划、分层次、有步骤地推进农村基础设施和社区建设，引导农民住宅建设和居住向中心镇、城镇社区集中，努力把传统村落改造建设成为布局合理、环境整洁、服务健全、文化丰富、管理民主、生活舒适的新社区。

此次拆迁的王江泾镇宇泗浜村、双桥村、东风村等村落，多数房屋年久失修，墙壁斑驳，土木构件均有不同程度的损坏，居住安全性较差。由于区块列入城乡一体化改造区域，农民翻建房屋受到限制，同时当地居民拆迁改造的意愿比较强烈，迫切希望改善生活居住条件。基于以上种种原因，通过本项目的建设，重新规划，将会大大优化当地居民的生活条件，改善安置居民的人居环境。

通过上述分析，我们认为本项目有利于节约集约土地资源，有利于改善农村居民的生活条件，有利于王江泾镇推进小城市建设，有利于嘉兴市推进城市化建设进程，对推进中国城乡一体化进程具有重要

意义。

四、募投项目中安置房项目情况

关于本期债券的安置房募投项目，嘉兴市秀洲区人民政府、住房和城乡建设局分别出具了文号为秀洲政〔2019〕22号、秀洲建〔2019〕134号、秀洲建〔2020〕35号文件，具体内容如下。

（一）募投项目纳入省级棚改计划情况

本期债券六个安置房募投项目均为秀洲区重点安置项目。根据浙江省住房和城乡建设厅2017年12月5日公布的《浙江省2018年度棚户区改造计划开工项目清单（第二批）》³，新塍镇文松苑拆迁安置工程（原称“新塍镇秀水社区北车汇城中村改造安置房工程”）的532套安置住房已全部纳入浙江省2018年度省级棚户区改造实施计划，新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程（原称“新塍镇来龙桥村新盛水岸二期城中村改造安置房工程”）的224套安置住房已纳入浙江省2018年度省级棚户区改造实施计划。

其余安置房项目及套数分别为：油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程576套、油车港镇中心社区马厍分区二期拆迁安置小区工程1,152套、新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程剩余100套、王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目714套、王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期工程144套。区政府在遴选上报省级、市级计划项目时优先考虑前期工作较为充分、周边配套设施较为完善的项目。目前，本期债券安置房募投项目的前期工作和周边配套设施已基本完善，区政府将根据省市下达的年度目标任务，优先将未纳入计划的本期债券安置房项目申报纳入以后年度的省级、市级保障房工作计划。

³ 浙江省住房和城乡建设厅官网链接：
http://jst.zj.gov.cn/art/2017/12/5/art_1569971_35444256.html

（二）募投项目拆迁安置及定向销售安排

本期债券安置房项目均不涉及强拆强建等情况，保障对象为嘉兴市秀洲区油车港镇、新塍镇和王江泾镇区域拆迁居民，共计拆迁1,629户，拆迁居民5,239人，拆迁房屋1,629套，拆迁房屋建筑面积约为46.13万m²。上述项目拆迁区域用地面积合计152.04万m²。保障房规划用地面积21.45万m²。

项目拆迁补偿安置均采用货币补偿安置方式，由区政府按照《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《嘉兴市人民政府关于重新公布市区征地补偿标准的通知》、《嘉兴市人民政府关于调整市区征地补偿“区片综合价”标准的通知》（嘉政发〔2014〕60号）及《嘉兴市秀洲区集体土地上房屋拆迁补偿安置办法（试行）》（见2011年5月16日嘉兴市秀洲区人民政府关于印发嘉兴市秀洲区集体土地上房屋拆迁补偿安置办法（试行）的通知（秀洲政发〔2011〕24号）附件）等文件规定统一协调实施。区政府承担项目全部征地拆迁补偿成本，包括但不限于拆迁区域的土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地面附着物补偿费、地上房屋拆迁补偿费、过渡费、搬家费、奖励费等费用。项目拆迁区域采用货币补偿方式进行拆迁安置，经初步测算，货币补偿费用共计约199,533.68万元（实际支付的货币补偿费用原则上根据实际情况按不低于测算的金额进行调整），户均补偿成本为122.49万元，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4,325.90元。

项目投资建设由嘉秀集团负责协调，由嘉秀集团下属的全资子公司嘉兴市麟湖新农村建设投资有限公司、嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司、嘉兴市闻川城市投资建设有限公司负责实施。项目涉及的国有建设用地由上述嘉秀集团子公司通过行政划拨方式取得。在保障房

规划用地上建成的保障性住房将由区政府负责统一协调，以 6,000-7,000 元/m² 左右显著低于当地市场均价的保障性价，主要定向销售给上述拆迁安置居民。

（三）安置房项目建设的必要性分析

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

合理的区域发展规划提升了房地产市场需求。嘉兴市位于浙江东北部，是长三角城市群、上海大都市圈重要城市、杭州都市圈副中心城市，面临重大的战略发展机遇。根据嘉兴市“十三五”规划纲要，未来五年嘉兴市将大力实施城乡区域一体化战略，着力构建“一核三带三区”市域布局，提升城市品质和区域竞争力。秀洲区位于嘉兴市中心主城区，是“一核”的重要组成，未来将努力打造成为引领全市转型发展的科技创新、金融服务、公共服务中心和人才集聚高地。在区域发展和人口聚集的背景下，秀洲区房地产行业具有广阔的发展前景，包括商品房、保障房在内的房地产市场需求将稳步提升。

良好的房地产市场形势促进了去库存工作。2019 年初至今，嘉兴市房地产市场发展较好，去库存工作进入加速通道。政策方面，嘉兴市作为不实施“限购”措施的城市，享受了下调购房首付比例、降低房地产交易环节契税等政策支持，同时嘉兴市个人商业性住房贷款可转成住房公积金贷款政策的重启为嘉兴市增加了较大的购房需求，上述政策支持为嘉兴市房地产去库存打下了良好基础。销售方面，2019 年度秀洲区房地产销售面积 64.01 万 m²，其中住宅销售面积 59.63 万 m²。库存方面，截至 2019 年末秀洲区可售住宅库存面积为 24.39 万 m²，住

宅去化周期4.91个月，秀洲区住宅库存均处于较低水平。

本期债券募投项目建成的保障性住房将由区政府负责统一协调，以6,000-7,000元/m²左右显著低于当地市场均价的保障性价格定向销售给拆迁安置居民，与安置居民的实际购买力匹配，能够满足安置居民的购房需求。同时，根据嘉兴市相关规定，募投项目采用行政划拨方式供地，定向销售的保障性住房可办理相关权证，具备对外出售的条件，相关房产需由购房居民自愿补充缴纳划拨土地的土地出让金后方可上市转让，不会增加当前住宅市场供给，不会为房地产去库存工作增加压力。因此，本期债券募投项目符合保障性住房的相关鼓励政策，适应当前房地产供给侧结构性改革和去库存工作的总体要求，能够较好地满足拆迁安置居民的购房需求，项目的建设具有充分的必要性。

五、募投项目中熨烫产业园一期建设项目情况

（一）洪合镇毛衫产业优势

针织毛衫业是洪合镇经济的特色产业、支柱产业。全镇目前拥有大型针织毛衫及印染等配套企业近200多家，个体加工户8,000多户，针织圆机、编织机3万多台和50多家与之相配套的漂染、印花企业，规模以上企业有72家，针织毛衫及配套产业占洪合工业比重70%以上。嘉兴毛衫城目前已成为全国最大的羊毛衫专业市场之一，商铺达4,000多个，市场从业人员13,500多人，市场面积23万平方米，年产毛衫约3亿件。市场曾先后获得“全国工业品百强市场”、“全国纺织系统和谐建设先进单位”、“中国纺织服装诚信市场试点单位”、“浙江省区域性重点市场”等荣誉称号。针织产品远销全国各地，出口韩国、西欧、中东、中亚、北美等30多个国家和地区，外贸出口比例达70%。

洪合毛衫产业已形成了原料供应、设计打样、生产加工、成衣印染、後道整理、货物托运等相衔接的产业链，并以专业市场为平台发展了一大批中小企业，毛衫企业与专业市场两者齐头并进、共同发展，令洪合镇毛衫产业逐步走上了规模化、集约化发展之路。洪合镇科学规划发展布局，形成“一园四区”功能区块，全力打造“现代空港新城、国际毛衫名镇、光伏产业强镇、幸福田园小镇”，努力建设现代化田园新洪合。

（二）发展规划及产业集聚效应

秀洲区洪合镇熨烫产业园一期建设项目按照制度建设和技术进步相结合、软环境建设和硬环境建设相结合、现实与未来发展相结合的循环经济发展思路制定园区规划，充分利用国家鼓励发展循环经济的有关优惠政策，争取中央和省级有关部门的大力支持，以企业内部和区域内部经济资源的耦合为目标，切实促进潜在优势的转化，有效解决资源再利用和环保问题，促进产业集聚的形成，并加强和完善产业集聚功能的发挥，形成又快又好的循环经济产业发展格局。

1、实现有效的资源配置，建设集中的标准化市场进而向规模经济发展

产业在地理上的集群，能够对产业的发展产生广泛而积极的影响，并进而形成整个地区的竞争优势。集中安排产业项目，符合产业布局规律和产业企业在城镇聚集的规律，同时也符合当前产业发展和转移的趋势。在园区内充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。产业企业进入基地是解决产业发展和保护环境相矛盾的有效途径。这一点，对嘉兴市既要发展经济又要留住青山绿水尤为重要。

2、建立可再生资源循环经济示范基地，进一步实现经济结构优化升级

就当前洪合镇区域经济发展现状而言,有效解决资源再利用和环保问题,促进产业集聚的形成,并加强和完善产业集聚功能的发挥,形成又快又好的循环经济产业发展格局是最符合市场及政策的发展方向。熨烫产业园建成后,将极大拓展洪合镇针织毛衫产业的发展空间,进一步强化园区的功能和作用,强力推进洪合镇区域经济的发展。以规划为龙头,高水平编制标准化循环经济产业园区规划;优化土地配置,确保园区发展用地;加快基础设施建设,提升园区配套功能;大力推进标准厂房建设,从而拉动全区经济快速增长。同时,将能源和再生资源优势转化为经济优势,利用高新技术和先进实用技术改造提升传统产业,以产品结构调整带动产业结构和企业组织结构调整,创建生态文明的生态标准化示范基地,实现经济效益和环境效益的双赢。建设洪合镇熨烫产业园,将为社会资本搭起一个发展的平台,进一步吸引省内外、国内外市场主体来洪合镇投资创办高新企业,是洪合镇加快新型产业化进程,实现产业结构调整、优化、升级的有效途径。

3、向发展循环经济,构建资源节约型经济社会方向布局

建设洪合镇熨烫产业园,可以有效节约土地资源,集约化使用土地。同时循环经济产业园以高新技术企业为主,以资源高效利用为核心,形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型产业区。优化资源配置,转变经济增长方式,发展循环经济,建设资源节约型和环境友好型社会,提高站位,踏上新征程,更好地服务市本级及秀洲区和洪合镇的经济社会发展。

(三) 招商引资及租售计划

项目完工后园区内车间总建筑面积为77,742.82m²,地下车位总数391个,销售比例为园区内车间及地下车位的60%,故约46,645.69m²的园区内车间用于销售,地下车位中234个车位用于销售;项目剩余40%的园区内车间及地下车位用于出租,约31,097.13m²的园区内车间用于销售,地下车位中157个车位用于销售。

洪合镇是一个产业集群发展的兴旺之地,针织毛衫业是洪合经济的特色产业、支柱产业,区域内的中国嘉兴(国际)毛衫城是全国最大的专业市场之一,洪合毛衫产业已形成了原料供应、设计打样、生产加工、成衣印染、後道整理、货物托运等相衔接的产业链,全镇目前拥有大型针织毛衫及印染等配套企业近200多家,并以专业市场为平台发展了一大批中小企业,毛衫企业与专业市场两者齐头并进、共同发展,令洪合镇毛衫产业逐步走上了规模化、集约化发展之路。

目前当地已有多家毛衫企业表达入驻意向并签署意向协议。未来将依托洪合镇毛衫针织产业的巨大市场,继续接洽以针织产品、熨烫服务为主营业务的当地中小工业企业和外来工业投资项目,为其提供生产经营场所的发展平台,面向全国市场全方位、多层次、宽领域对内开放、招商引资,使园区内企业在基地内集聚成群,形成群体优势。

(四) 工业地产及项目用地情况

熨烫产业园项目的建设促进产业集聚的形成,符合产业的布局规律,推动洪合镇经济的增长。针织毛衫业是洪合镇经济的特色产业、支柱产业。熨烫产业园建成后,将极大拓展洪合镇针织毛衫产业的发展空间,进一步强化园区的功能和作用,强力推进洪合镇区域经济的发展。将会使企业在基地内集聚成群,形成群体优势,产生集聚效应和辐射带动效应,通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等,有效拉动洪合镇经济的增长。

2019年度，秀洲区标准厂房已完成销售13.80万m²，出租18.63万m²。截至2019年12月末，秀洲区存量标准厂房库存约为16.75万m²，去化周期不足6.20个月，区内工业地产库存状况较为良好。

熨烫产业园项目规划地块拟通过招拍挂方式出让，预计按30万元/亩的市场平均价格出让，出让金总额约1,265.70万元，最终出让价格以成交确认书为准。土地出让金由嘉秀集团全资子公司嘉兴市盛洪新市镇投资开发有限公司全额承担，相关金额已纳入项目总投资。

六、本期债券募集资金使用及管理

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

（一）募集资金的存放

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

（二）募集资金的使用

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

（三）募集资金使用情况的检查与监督

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

第十三条 偿债保障措施

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

一、发行人自身偿付能力

随着嘉兴市经济的发展、城市化进程的逐步加快,公司的业务逐年扩张,盈利能力逐年增强。2017-2019年,公司总资产分别为1,224,113.76万元、4,026,385.00万元和4,951,678.37万元;净资产分别为440,869.95万元、1,897,824.29万元和1,988,543.65万元;净利润分别为20,155.22万元、40,919.40万元和44,649.31万元。截至2019年末,发行人资产负债率为59.84%。发行人良好的财务状况为本期债券还本付息提供有力保障。

二、项目收益测算

(一) 秀洲区洪合镇熨烫产业园一期建设项目

1、项目收入预测

秀洲区洪合镇熨烫产业园一期建设项目建成后形成园区内车间、机动车位的销售收入,车间、机动车位出租收入及建筑外墙广告收入。

项目计算期 20 年,其中建设期 2 年。本项目完工后车间总建筑面积为 77,742.82 m²,故约为 46,645.69 m²的车间用于销售,地下车位总数 391 个,其中 234 个车位用于销售;按工业园区一般销售情况,由于前期宣传等因素,第一年销售 50%、第二年销售 30%、第三年销售 20%。参考周边类似项目的销售价格,并结合本项目定位情况,本项目车间销售价格定价为 6,500 元/m²,地下车位 60,000 元/个。

本项目剩余 40%的车间及地下车位用于出租,出租价格参照周边类似项目,并结合本项目定位情况,车间租金按 25 元/m²/月,年

租金为 300 元/m²，考虑时间因素，以后每年租金在上一年基础上递增 3%，租金达到 420 元/m²/年后不予上涨；地下车位租赁价格为 2400 元/年/个。出租率由于咨询与预约客户比较多，项目预期较好，第一年考虑按 50%的出租率，第二年考虑按 75%的出租率，第三年及以后均按 100%出租率考虑。

本项目建筑外墙广告、路灯广告、楼顶广告等，总面积约为 5680 m²，按 500 元/m²/年单价出租，第一年考虑按 50%的出租率，第二年考虑按 75%的出租率，第三年及以后均按 100%出租率考虑。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

项目	数量	均价
车间出售	46,645.69 m ²	6,500 元/m ²
车间出租	31,097.13 m ²	300 元/m ² /年
机动车车位出售	234 个	60,000 元/个
机动车车位出租	157 个	2,400 元/m ² /年
广告位出租	5,680 m ²	500 元/m ² /年

通过分析本项目周边工业园区销售和出租的公开价格信息，本项目车间销售和出租价格低于周边园区价格，因此具有充分的可行性，具体情况详见下表：

项目周边园区可比价格

序号	项目名称	毛衫业科技创业园	洪运路工业园区	洪合镇工业园区
1	厂房出售价格	10,000 元/m ²	7,500 元/m ²	7,500 元/m ²
2	厂房出租价格	360 元/m ² /年	336 元/m ² /年	336 元/m ² /年

通过分析本项目周边类似项目地下车库出售、出租价格信息，本项目地下车库销售和出租价格低于周边类似项目价格，因此具有充分的可行性，具体情况详见下表：

项目周边园区可比价格

序号	项目名称	嘉兴国际毛衫城园	国贸中心
1	车位出售价格	65,000 元/个	65,000 元/个
2	车位出租价格	2,400 元/个/年	2,400 元/个/年

项目周边广告位出租可比价格

项目	出售价格（元/m ² /年）	距募投项目平均距离（公里）
洪合镇嘉兴毛衫城市场	806.45	1.60

募投项目的经营收入主要为园区内车间、机动车位的销售收入、车间、机动车位出租收入及建筑外墙广告收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 37,434.25 万元。其收入具体情况如下表：

债券存续期项目经营收入测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
车间销售收入	-	-	15,159.85	9,095.91	6,063.94	-	-	30,319.70
地下车位销售收入			702.00	421.20	280.80	-	-	1,404.00
车间出租收入	-	-	466.47	720.68	988.88	1,019.98	1,051.08	4,247.09
地面车位出租收入	-	-	18.96	29.17	39.97	41.17	42.41	171.68
广告位出租收入			142.00	219.39	301.04	310.13	319.22	1,291.78
经营收入合计	-	-	16,489.28	10,486.35	7,674.63	1,371.28	1,412.71	37,434.25

2、项目经营成本费用测算

募投项目在本期债券存续期内的总计经营成本为 72.25 万元，每年为 14.45 万元，全部为固定资产修理费用。

3、经营税金及附加、土地增值税测算

本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、房产税以及地方水利建设基金。募投项目在本期债券存续期内的经营税金及附加为 3,517.28 万元，土地增值税为 475.86 万元。其经营税金及附加、土地增值税具体情况如下表：

债券存续期项目经营税金及附加、土地增值税测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
增值税	-	-	1,141.70	714.66	510.63	68.56	70.64	2,506.19
城市维护建设税	-	-	79.92	50.03	35.74	4.80	4.94	175.43
教育费附加	-	-	57.09	35.73	25.53	3.43	3.53	125.31
房产税			75.29	116.31	159.59	164.55	169.53	685.27
地方水利建设基金	-	-	11.42	7.15	5.11	0.69	0.71	25.08
税金及附加合计	-	-	1,365.42	923.88	736.60	242.03	249.35	3,517.28
土地增值税	-	-	237.93	142.76	95.17	-	-	475.86

4、项目收益测算

根据以上测算的项目收入、经营税金及附加和土地增值税等情况，项目经济效益良好，本项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 37,434.25 万元，经营成本为 72.25 万元，经营税金及附加为 3,517.28 万元，土地增值税 475.86 万元。项目收益测算具体如下表：

债券存续期项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
经营收入	-	-	16,489.28	10,486.35	7,674.63	1,371.28	1,412.71	37,434.25
经营成本	-	-	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45	72.25
税金及附加	-	-	1,365.42	923.88	736.60	242.03	249.35	3,517.28
土地增值税			237.93	142.76	95.17	-	-	475.86
经营净收益	-	-	14,871.48	9,405.26	6,828.41	1,114.80	1,148.91	33,368.86

募投项目在本期债券存续期内扣除经营成本、流转税后的总计经营净收益为 33,368.86 万元，能够完全覆盖本期债券用于项目的本息。

计算期内项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
经营收入	-	-	16,489.28	10,486.35	7,674.63	1,371.28	1,412.71
经营成本	-	-	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45
税金及附加	-	-	1,365.42	923.88	736.60	242.03	249.35
土地增值税			237.93	142.76	95.17	-	-
经营净收益	-	-	14,871.48	9,405.26	6,828.41	1,114.80	1,148.91
项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
经营收入	1,454.73	1,496.78	1,542.56	1,588.40	1,634.82	1,684.97	1,755.83
经营成本	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45

税金及附加	256.77	264.18	272.27	280.35	288.55	297.40	309.91
土地增值税	-	-	-	-	-	-	-
经营净收益	1,183.51	1,218.15	1,255.84	1,293.60	1,331.82	1,373.12	1,431.47
项目	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	合计
经营收入	1,757.40	1,759.01	1,760.19	1,760.19	1,760.19	1,760.19	59,149.51
经营成本	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45	14.45	260.10
税金及附加	310.18	310.47	310.67	310.67	310.67	310.67	7,350.04
土地增值税	-	-	-	-	-	-	475.86
经营净收益	1,432.77	1,434.09	1,435.07	1,435.07	1,435.07	1,435.07	51,063.51

运营期内预计项目自身实现收入 59,149.51 万元，扣除流转税和经营成本后的经营净收益为 51,063.51 万元，能够完全覆盖项目总投资且有盈余。项目运营期内，税后财务内部收益率为 5.26%，大于加权平均折现率 5.00%；税后静态投资回收期为 13.87 年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

（二）油车港镇陈家坝拆迁安置小区一期工程

1、项目收入预测

油车港镇陈家坝拆迁安置房一期工程建成后形成的高层住宅、非机动车库和地下车库车位将进行销售，其中高层住宅的销售面积为 65,160.00 平方米，销售价格为 6,500.00 元/平方米；非机动车库的销售面积为 7,792.00 平方米，销售价格为 2,500.00 元/平方米；地下车库车位销售个数为 460 个，销售价格为 100,000.00 元/个。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

项目	建筑面积	可售面积	均价
高层住宅	65,160.00 m ²	65,160.00 m ²	6,500.00 元/m ²
非机动车库	7,792.00 m ²	7,792.00 m ²	2,500.00 元/m ²
地下车库车位	460 个	460 个	100,000.00 元/个

本项目小区住宅向安置居民定向销售，通过分析本项目周边小区房产销售价格和房产网站上可查询的公开价格信息，本项目住宅销售价格低于周边同品质房产销售价格，因此具有充分的销售可行性，具体情况详见下表：

项目周边房产销售可比价格

序号	项目名称	海纳公馆	宇隆嘉苑	天星如意湾小区
1	高层住宅	7,200 元/m ²	7,500 元/m ²	7,000 元/m ²
2	非机动车库	2,800 元/m ²	2,800 元/m ²	2,800 元/m ²
3	地下车库车位	120,000 元/个	130,000 元/个	130,000 元/个

募投项目的经营收入主要为高层住宅、非机动车库和地下车库车位的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 48,902.00 万元。其收入具体情况如下表：

项目经营收入测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
高层住宅销售收入	-	-	-	12,706.20	12,706.20	12,706.20	4,235.40	42,354.00
非机动车库销售收入	-	-	-	584.40	584.40	584.40	194.80	1,948.00
地下车库车位销售收入	-	-	-	1,380.00	1,380.00	1,380.00	460.00	4,600.00
经营收入合计	-	-	-	14,670.60	14,670.60	14,670.60	4,890.20	48,902.00

2、经营税金及附加、土地增值税测算

本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方水利建设基金。募投项目在本期债券存续期内的经营税金及附加为 3,868.14 万元，土地增值税为 489.03 万元。其经营税金及附加、土地增值税具体情况如下表：

项目经营税金及附加、土地增值税测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
增值税	-	-	-	1,026.94	1,026.94	1,026.94	342.31	3,423.13
城市维护建设税	-	-	-	71.89	71.89	71.89	23.96	239.63
教育费附加	-	-	-	51.35	51.35	51.34	17.11	171.15
地方水利建设基金	-	-	-	10.27	10.27	10.27	3.42	34.23
税金及附加合计	-	-	-	1,160.45	1,160.45	1,160.44	386.80	3,868.14
土地增值税				146.71	146.71	146.71	48.90	489.03

3、项目收益测算

根据以上测算的项目收入、经营税金及附加和土地增值税等情况，项目经济效益良好，本项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 48,902.00 万元，经营税金及附加为 3,868.14 万元，土地增值税 489.03 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
经营收入	-	-	-	14,670.60	14,670.60	14,670.60	4,890.20	48,902.00
经营成本	-	-	-	-	-	-	-	116.96
税金及附加	-	-	-	1,160.45	1,160.45	1,160.44	386.80	3,868.14
土地增值税			-	146.71	146.71	146.71	48.90	489.03
经营净收益	-	-	-	13,363.44	13,363.44	13,363.45	4,454.50	44,544.83

募投项目在本期债券存续期内扣除流转税后的总计经营净收益为 44,544.83 万元，能够完全覆盖本期债券用于项目的本息，能够完全覆盖项目总投资。

项目税后财务内部收益率为 7.32%，大于加权平均折现率 6.50%；税后静态投资回收期为 5.54 年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

（三）油车港镇中心社区马库分区二期拆迁安置小区工程

1、项目收入预测

油车港镇中心社区马库分区二期拆迁安置小区工程建成后形成的高层住宅、多层住宅、非机动车库和地下机动车车库将进行销售，其中高层住宅的销售面积为 57,930.00 平方米，销售价格为 6,800.00 元/平方米；多层住宅的销售面积为 71,351.00 平方米，销售价格为 6,900.00 元/平方米；非机动车库的销售面积为 10,412.00 平方米，销售价格为 3,500.00 元/平方米；地下车库车位销售个数为 680 个，销售价格为 100,000.00 元/个。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

项目	建筑面积	可售面积	均价
高层住宅	57,930.00 m ²	57,930.00 m ²	6,800.00 元/m ²
多层住宅	71,351.00 m ²	71,351.00 m ²	6,900.00 元/m ²
非机动车库	10,412.00 m ²	10,412.00 m ²	3,500.00 元/m ²
地下车库车位	680 个	680 个	100,000.00 元/个

本项目小区住宅向安置居民定向销售,通过分析本项目周边小区房产销售价格和房产网站上可查询的公开价格信息,本项目住宅销售价格低于周边同品质房产销售价格,因此具有充分的销售可行性,具体情况详见下表:

项目周边房产销售可比价格

序号	项目名称	马厩花园	弘信观湖	托斯卡纳
1	住宅	8,600 元/m ²	10,000 元/m ²	10,000 元/m ²
2	非机动车库	3,500 元/m ²	--	--
3	地下车库车位	100,000 元/个	120,000 元/个	130,000 元/个

募投项目的经营收入主要为高层住宅、多层住宅、非机动车库和地下车库车位的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 99,068.79 万元。其收入具体情况如下表:

项目经营收入测算表

单位: 万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
高层住宅销售收入	-	-	-	21,665.82	5,908.86	5,908.86	5,908.86	39,392.40
多层住宅销售收入				27,077.70	7,384.83	7,384.83	7,384.83	49,232.19
非机动车库销售收入	-	-	-	2,004.31	546.63	546.63	546.63	3,644.20
地下车库车位销售收入	-	-	-	3,740.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	6,800.00
经营收入合计	-	-	-	54,487.83	14,860.32	14,860.32	14,860.32	99,068.79

2、经营税金及附加、土地增值税测算

本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方水利建设基金。募投项目在本期债券存续期内的经营税金及附加为 7,836.34 万元,土地增值税为 1,981.38 万元。其经营税金及附

加、土地增值税具体情况如下表：

项目经营税金及附加、土地增值税测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
增值税	-	-	-	3,814.15	1,040.22	1,040.22	1,040.22	6,934.82
城市维护建设税	-	-	-	266.99	72.82	72.82	72.82	485.44
教育费附加	-	-	-	190.71	52.01	52.01	52.01	346.74
地方水利建设基金	-	-	-	38.14	10.40	10.40	10.40	69.35
税金及附加合计	-	-	-	4,309.99	1,175.45	1,175.45	1,175.45	7,836.34
土地增值税	-	-	-	1,089.76	297.21	297.21	297.21	1,981.38

3、项目收益测算

根据以上测算的项目收入、经营税金及附加和土地增值税等情况，项目经济效益良好，本项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 99,068.79 万元，经营税金及附加为 7,836.34 万元，土地增值税 1,981.38 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
经营收入	-	-	-	54,487.83	14,860.32	14,860.32	14,860.32	99,068.79
经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	4,309.99	1,175.45	1,175.45	1,175.45	7,836.34
土地增值税	-	-	-	1,089.76	297.21	297.21	297.21	1,981.38
经营净收益	-	-	-	49,088.09	13,387.66	13,387.66	13,387.66	89,251.07

募投项目在本期债券存续期内扣除流转税后的总计经营净收益为 89,251.07 万元，能够完全覆盖本期债券用于项目的本息，能够完全覆盖项目总投资。

项目税后财务内部收益率为 6.56%，税后静态投资回收期为 5.66 年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

（四）新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程

1、项目收入预测

新塍镇新盛水岸二期拆迁安置房工程建成后形成的高层住宅、多层住宅、非机动车库和地下车库车位将进行销售，其中高层住宅的销售面积为 8,365.61 平方米，销售价格为 6,900.00 元/平方米；多层住宅的销售面积为 17178.45 平方米，销售价格为 7,000.00 元/平方米；非机动车库的销售面积为 4,464.30 平方米，销售价格为 1,700.00 元/平方米；地下车库车位销售个数为 197 个，销售价格为 95,000.00 元/个。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

项目	建筑面积	可售面积	均价
高层住宅	8,365.61 m ²	8,365.61 m ²	6,900.00 元/m ²
多层住宅	17,178.45 m ²	17,178.45 m ²	7,000.00 元/m ²
非机动车库	4,464.30 m ²	4,464.30 m ²	1,700.00 元/m ²
地下车库车位	197 个	197 个	95,000.00 元/个

本项目小区住宅向安置居民定向销售，通过分析本项目周边小区房产销售价格和房产网站上可查询的公开价格信息，本项目住宅销售价格低于周边同品质房产销售价格，因此具有充分的销售可行性，具体情况详见下表：

项目周边房产销售可比价格

序号	项目名称	海纳公馆	宇隆嘉苑	天星如意湾小区
1	高层住宅	--	8,500 元/m ²	8,500 元/m ²
2	多层住宅	7,600 元/m ²	--	10,000 元/m ²
3	非机动车库	2,000 元/m ²	2,800 元/m ²	2,800 元/m ²
4	地下车库车位	--	120,000 元/个	110,000 元/个

募投项目的经营收入主要为高层住宅、多层住宅、非机动车库和地下车库车位的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 20,427.63 万元。其收入具体情况如下表：

项目经营收入测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
高层住宅销售收入	-	-	-	1,731.68	1,731.68	1,731.68	577.23	5,772.27
多层住宅销售收入				3,607.48	3,607.48	3,607.48	1,202.50	12,024.94
非机动车库销售收入	-	-	-	227.68	227.68	227.68	75.88	758.92
地下车库车位销售收入	-	-	-	560.50	560.50	560.50	190.00	1,871.50
经营收入合计	-	-	-	6,127.34	6,127.34	6,127.34	2,045.61	20,427.63

2、经营税金及附加、土地增值税测算

本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方水利建设基金。募投项目在本期债券存续期内的经营税金及附加为 3,868.14 万元，土地增值税为 489.03 万元。其经营税金及附加、土地增值税具体情况如下表：

项目经营税金及附加、土地增值税测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
增值税	-	-	-	428.91	428.91	428.91	143.19	1,429.92
城市维护建设税	-	-	-	30.02	30.02	30.02	10.02	100.08
教育费附加	-	-	-	21.45	21.45	21.45	7.16	71.51
地方水利建设基金	-	-	-	4.29	4.29	4.29	1.43	14.30
税金及附加合计	-	-	-	484.67	484.67	484.67	161.80	1,615.81
土地增值税	-	-	-	61.00	61.00	61.00	20.00	203.00

3、项目收益测算

根据以上测算的项目收入、经营税金及附加和土地增值税等情况，项目经济效益良好，本项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 20,427.63 万元，经营税金及附加为 1,615.81 万元，土地增值税 203.00 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
经营收入	-	-	-	6,127.34	6,127.34	6,127.34	2,045.61	20,427.63
经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-

税金及附加	-	-	-	484.67	484.67	484.67	161.80	1,615.81
土地增值税			-	61.00	61.00	61.00	20.00	203.00
经营净收益	-	-	-	5,581.67	5,581.67	5,581.67	1,863.81	18,608.82

募投项目在本期债券存续期内扣除流转税后的总计经营净收益为 18,608.82 万元，能够完全覆盖本期债券用于项目的本息，能够完全覆盖项目总投资。

项目税后财务内部收益率为 5.20%，大于加权平均折现率 5.00%；税后静态投资回收期为 5.74 年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

（五）新塍镇文松苑拆迁安置工程

1、项目收入预测

新塍镇文松苑拆迁安置工程建成后形成的高层住宅、非机动车库和地下车库车位将进行销售，其中住宅的销售面积为 47,364.64 平方米，销售价格为 6,800.00 元/平方米；非机动车库的销售面积为 5,121.10 平方米，销售价格为 2,000.00 元/平方米；地下车库车位销售个数为 310 个，销售价格为 90,000.00 元/个。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

项目	建筑面积	可售面积	均价
住宅	47,364.64 m ²	47,364.64 m ²	6,800.00 元/m ²
非机动车库	5,121.10 m ²	5,121.10 m ²	2,000.00 元/m ²
地下车库车位	310 个	310 个	90,000.00 元/个

本项目小区住宅向安置居民定向销售，通过分析本项目周边小区房产销售价格和房产网站上可查询的公开价格信息，本项目住宅销售价格低于周边同品质房产销售价格，因此具有充分的销售可行性，具体情况详见下表：

项目周边房产销售可比价格

序号	项目名称	秀水瑞苑小区	翠堤紫府小区	江南现代印象小区
1	住宅	8,500 元/m ²	8,500 元/m ²	8,500 元/m ²

2	非机动车库	2,500 元/m ²	2,800 元/m ²	2,800 元/m ²
3	地下车库车位	120,000 元/个	120,000 元/个	110,000 元/个

募投项目的经营收入主要为住宅、非机动车库和地下车库车位的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 36,022.18 万元。其收入具体情况如下表：

项目经营收入测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
住宅销售收入			12,883.20	6,441.59	6,441.59	3,220.79	3,220.79	32,207.96
非机动车库销售收入	-	-	409.69	204.84	204.84	102.42	102.43	1,024.22
地下车库车位销售收入	-	-	1,116.00	558.00	558.00	279.00	279.00	2,790.00
经营收入合计	-	-	14,408.89	7,204.43	7,204.43	3,602.21	3,602.22	36,022.18

2、经营税金及附加、土地增值税测算

本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方水利建设基金。募投项目在本期债券存续期内的经营税金及附加为 2,849.33 万元，土地增值税为 332.31 万元。其经营税金及附加、土地增值税具体情况如下表：

项目经营税金及附加、土地增值税测算表

单位：万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
增值税	-	-	1,008.62	504.31	504.31	252.15	252.16	2,521.55
城市维护建设税	-	-	70.60	35.30	35.30	17.65	17.65	176.50
教育费附加	-	-	50.43	25.22	25.22	12.60	12.60	126.07
地方水利建设基金	-	-	10.09	5.04	5.04	2.52	2.52	25.21
税金及附加合计	-	-	1,139.74	569.87	569.87	284.92	284.93	2,849.33
土地增值税	-	-	132.93	66.46	66.46	33.23	33.23	332.31

3、项目收益测算

根据以上测算的项目收入、经营税金及附加和土地增值税等情况，项目经济效益良好，本项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 36,022.18 万元，经营税金及附加为 2,849.33 万元，土地增值

税 332.31 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
经营收入	-	-	14,408.89	7,204.43	7,204.43	3,602.21	3,602.22	36,022.18
经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	1,139.74	569.87	569.87	284.92	284.93	2,849.33
土地增值税			132.93	66.46	66.46	33.23	33.23	332.31
经营净收益	-	-	13,136.22	6,568.10	6,568.10	3,284.06	3,284.06	32,840.54

募投项目在本期债券存续期内扣除流转税后的总计经营净收益为 32,840.54 万元，能够完全覆盖本期债券用于项目的本息，能够完全覆盖项目总投资。

项目税后财务内部收益率为 7.86%，大于加权平均折现率 6.50%；税后静态投资回收期为 4.96 年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

（六）王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目

1、项目收入预测

王江泾镇沈家桥拆迁安置小区建设项目建成后形成的高层住宅、非机动车库和地下车库车位将进行销售，其中高层住宅的销售面积为 79,878.00 平方米，销售价格为 7,000.00 元/平方米；非机动车库的销售面积为 11,788.00 平方米，销售价格为 2,500.00 元/平方米；地下车库车位销售个数为 653 个，销售价格为 150,000.00 元/个。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

项目	建筑面积	可售面积	均价
高层住宅	79,878.0 m ²	79,878.00 m ²	7,000.00 元/m ²
非机动车库	11,788.00 m ²	11,788.00 m ²	2,500.00 元/m ²
地下车库车位	653 个	653 个	150,000.00 元/个

本项目小区住宅向安置居民定向销售，通过分析本项目周边小区

房产销售价格和房产网站上可查询的公开价格信息,本项目住宅销售价格低于周边同品质房产销售价格,因此具有充分的销售可行性,具体情况详见下表:

项目周边房产销售可比价格

序号	项目名称	万科金色梦想	万科金域缙香	昌盛花园小区
1	高层住宅	10,000 元/m ²	10,000 元/m ²	8,500 元/m ²
2	非机动车库	3,500 元/m ²	3,500 元/m ²	3,000 元/m ²
3	地下车库车位	250,000 元/个	250,000 元/个	180,000 元/个

募投项目的经营收入主要为高层住宅、非机动车库和地下车库车位的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 68,671.60 万元。其收入具体情况如下表:

项目经营收入测算表

单位: 万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
高层住宅销售收入	-	-	-	-	34,335.80	20,598.48	13,737.32	55,914.60
非机动车库销售收入	-	-	-	-	1,473.50	884.10	589.40	2,947.00
地下车库车位销售收入	-	-	-	-	4,905.00	2,940.00	1,965.00	9,810.00
经营收入合计	-	-	-	-	34,335.80	20,598.48	13,737.32	68,671.60

2、经营税金及附加、土地增值税测算

本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方水利建设基金。募投项目在本期债券存续期内的经营税金及附加为 5,431.91 万元,土地增值税为 686.71 万元。其经营税金及附加、土地增值税具体情况如下表:

项目经营税金及附加、土地增值税测算表

单位: 万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
增值税	-	-	-	-	2,403.51	1,441.89	961.61	4,807.01
城市维护建设税	-	-	-	-	168.25	100.93	67.31	336.49

教育费附加	-	-	-	-	120.18	72.08	48.07	240.33
地方水利建设基金	-	-	-	-	24.04	14.42	9.62	48.08
税金及附加合计	-	-	-	-	2,715.98	1,629.32	1,086.61	5,431.91
土地增值税	-	-	-	-	343.36	205.98	137.37	686.71

3、项目收益测算

根据以上测算的项目收入、经营税金及附加和土地增值税等情况，项目经济效益良好，本项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 68,671.60 万元，经营税金及附加为 5,431.91 万元，土地增值税 686.71 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
经营收入	-	-	-	-	34,335.80	20,598.48	13,737.32	68,671.60
经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	-	-	2,715.98	1,629.32	1,086.61	5,431.91
土地增值税					343.36	205.98	137.37	686.71
经营净收益	-	-	-	-	31,276.46	18,763.18	12,513.34	62,552.98

募投项目在本期债券存续期内扣除流转税后的总计经营净收益为 62,552.98 万元，能够完全覆盖本期债券用于项目的本息，能够完全覆盖项目总投资。

项目税后财务内部收益率为 5.02%，大于加权平均折现率 6.50%；税后静态投资回收期为 6.09 年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

（七）王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期工程

1、项目收入预测

王江泾镇宇泗浜村花甲圩新社区二期工程建成后形成的多层住宅、非机动车库将进行销售，其中多层住宅的销售面积为 14,380.61 平方米，销售价格为 6,000.00 元/平方米；非机动车库的销售面积为 1,196.66 平方米，销售价格为 2,000.00 元/平方米。具体情况如下：

项目产品销售面积和价格表

项目	建筑面积	可售面积	均价
多层住宅	14,380.61 m ²	14,380.61 m ²	6,000.00 元/m ²
非机动车库	1,196.66 m ²	1,196.66 m ²	2,000.00 元/个

本项目小区住宅向安置居民定向销售,通过分析本项目周边小区房产销售价格和房产网站上可查询的公开价格信息,本项目住宅销售价格低于周边同品质房产销售价格,因此具有充分的销售可行性,具体情况详见下表:

项目周边房产销售可比价格

序号	项目名称	阳海景怡小区	昌盛花园小区	木桥港小区
1	住宅	7,500 元/m ²	8,500 元/m ²	7,500 元/m ²
2	非机动车库	2,000 元/m ²	2,800 元/m ²	2,500 元/m ²

募投项目的经营收入主要为住宅、非机动车库和地下车库车位的销售收入。募投项目在本期债券存续期内的总计收入为 8,867.70 万元。其收入具体情况如下表:

项目经营收入测算表

单位: 万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
住宅销售收入	-	-	3,451.34	1,725.67	1,725.67	862.84	862.85	8,628.37
非机动车库销售收入	-	-	95.73	47.80	47.80	24.00	24.00	239.33
经营收入合计	-	-	3,547.07	1,773.47	1,773.47	886.84	886.85	8,867.70

2、经营税金及附加、土地增值税测算

本项目的税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方水利建设基金。募投项目在本期债券存续期内的经营税金及附加为 701.40 万元,土地增值税为 88.69 万元。其经营税金及附加、土地增值税具体情况如下表:

项目经营税金及附加、土地增值税测算表

单位: 万元

项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
增值税	-	-	248.29	124.14	124.14	62.08	62.08	620.73
城市维护建设税	-	-	17.38	8.69	8.69	4.35	4.35	43.46
教育费附加	-	-	12.41	6.21	6.21	3.09	3.09	31.01
地方水利建设基金	-	-	2.48	1.24	1.24	0.62	0.62	6.20
税金及附加合计	-	-	280.56	140.28	140.28	70.14	70.14	701.40
土地增值税	-	-	35.47	17.74	17.74	8.87	8.87	88.69

3、项目收益测算

根据以上测算的项目收入、经营税金及附加和土地增值税等情况，项目经济效益良好，本项目在本期债券存续期内的预计经营收入合计为 8,867.70 万元，经营税金及附加为 701.40 万元，土地增值税 88.69 万元。项目收益测算具体如下表：

项目经营净收益测算表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
经营收入	-	-	3,547.07	1,773.47	1,773.47	886.84	886.85	8,867.70
经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	-	-	280.56	140.28	140.28	70.14	70.14	701.40
土地增值税	-	-	35.47	17.74	17.74	8.87	8.87	88.69
经营净收益	-	-	3,231.04	1,615.45	1,615.45	807.83	807.84	8,077.61

募投项目在本期债券存续期内扣除流转税后的总计经营净收益为 8,077.61 万元，能够完全覆盖本期债券用于项目的本息，能够完全覆盖项目总投资。

项目税后财务内部收益率为 7.58%，大于加权平均折现率 6.50%；税后静态投资回收期为 4.99 年，可按期收回投资，并可有一定盈余。

三、其他偿债保障措施

（一）本期债券的偿债计划

本期债券期限为7年期，附设本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金，第3-7个计息年度末分别按本期债券发行总额的20%的比例偿还本金。与此相应，从本期债券存续期第4年起，由于部分本金提前偿付使得债券余额减少，发行人所需支付利息也相应减

少。提前偿还条款设置可缓解本期债券到期一次还本压力，进一步为本期债券按期偿债提供保障。

（二）偿债计划的人员制度安排

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

（三）偿债专户安排

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为本次债券持有人聘请宁波银行股份有限公司嘉兴秀洲小微企业专营支行为本次债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》。同时，发行人就本次发行与宁波银行股份有限公司嘉兴秀洲小微企业专营支行签署了《偿债资金专户监管协议》和《募集资金账户监管协议》。发行人在账户及资金监管机构开立了募集资金账户和偿债资金专项账户，明确了本次债券的募集资金使用用途和还款安排。上述账户的设立明确了项目资金流转的机制，发行人应按债券还本付息的有关要求，在本次债券当期付息日和/或本金兑付日前10个工作日将还本付息的资金及时划付至本账户，以保证按期支付本次债券本息。本账户资金只用于本次债券还本付息，不得用于其他用途，为本次债券的还本付息提供了制度保障。

（四）稳定的偿债资金来源

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流入。

2017-2019年度，公司的营业收入分别为83,488.51万元、183,939.96万元和262,304.91万元，净利润分别为20,155.22万元、40,919.40万元和44,649.31万元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本次债券本息按时、足额偿付提供有力保障。

（五）较强的可变现资产

截至2019年12月31日，发行人账面资产中包括货币资金454,423.09万元。发行人投资性房地产账面价值134,043.44万元，其中未抵押房产账面价值104,120.46万元。此外，发行人的可供出售金融资产中主要为发行人对嘉兴市沪杭高铁客运专线投资开发有限公司、嘉兴市嘉绍高速公路投资开发有限责任公司和嘉兴市小微企业信保基金融资担保有限公司等的投资，账面价值74,175.91万元，该部分股权具有较强的变现能力。

（六）强有力的政府支持政策

发行人承担了大量基础设施建设项目和安置房建设项目，其日常经营得到了政府的大力支持。作为嘉兴市西北部重要的基础设施投融资建设、安置房建设等设施运营的主体，发行人及子公司2017-2019年获得政府补贴分别达1,390.69万元、24,389.68万元和32,795.90万元，未来当地政府还将通过提供项目资源、注入优质资产等方式增加公司经营能力、盈利能力和可持续发展能力，保持对发行人的支持力度，推动发行人各项业务的健康快速发展。政府的大力支持为本期债券本息按时偿付提供了坚强后盾。

（七）畅通的外部融资渠道

截至2020年9月末，发行人获得银行授信规模3,293,286.00万元，未使用授信额度为1,082,238.10万元，详见下表：

截至2020年9月末发行人银行授信使用情况

单位：万元

授信银行	授信额度	使用额度	可用额度
澳门国际银行	30,000.00	27,000.00	3,000.00
北京银行	60,000.00	48,500.00	11,500.00
光大银行	169,050.00	126,237.50	42,812.50
广发银行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
国家开发银行	312,346.00	139,600.00	172,746.00
杭州银行	332,900.00	277,550.00	55,350.00
禾城农村商业银行	19,600.00	16,282.90	3,317.10
恒丰银行	62,400.00	62,300.00	100.00
湖州银行	63,600.00	51,200.00	12,400.00
华夏银行	324,200.00	240,642.00	83,558.00
交通银行	40,000.00	11,000.00	29,000.00
金华银行	18,000.00	17,000.00	1,000.00
南京银行	12,000.00	12,000.00	0.00
宁波银行	303,900.00	214,532.50	89,367.50
厦门银行	10,000.00	10,000.00	0.00
绍兴银行	16,660.00	16,660.00	0.00
首都银行	6,000.00	6,000.00	0.00
新韩银行	5,000.00	5,000.00	0.00
兴业银行	287,100.00	172,163.00	114,937.00
中国工商银行	223,000.00	115,200.00	107,800.00
中国光大银行	55,080.00	55,080.00	0.00
中国建设银行	59,000.00	58,000.00	1,000.00
中国民生银行	77,000.00	47,000.00	30,000.00
中国农业发展银行	475,400.00	179,050.00	296,350.00
中国农业银行	220,550.00	214,550.00	6,000.00
中国银行	50,500.00	38,500.00	12,000.00
中信银行	40,000.00	40,000.00	0.00
合计	3,293,286.00	2,211,047.90	1,082,238.10

发行人拥有一定的金融机构流动性支持,可为本期债券的偿还提供一定保障。

第十四条 投资者保护措施

为维护全体债券持有人的利益,公司聘请了宁波银行股份有限公司嘉兴秀洲小微企业专营支行担任本期债券的债权代理人,来协助本期债券的顺利发行及兑付,并与其签署了《2020 年嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司公司债券债权代理协议》(以下简称“《债权代理协议》”)及《2020 年嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》(以下简称“《债券持有人会议规则》”)。宁波银行股份有限公司嘉兴秀洲小微企业专营支行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施;代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

一、《债权代理协议》主要事项

(一) 发行人的权利和义务

1、发行人应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

2、发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。

3、一旦发现发生本协议第 8.1 条规定的违约事件(下称“违约事件”),发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内书面通知债权代理人,并提供相关证明文件和/或说明资料,详细说明违约事件的情形,并说明拟采取的建议措施。

4、本期债券存续期内,发生以下任何事项,发行人应当在 3 个

工作日内书面通知债权代理人，并按法律、法规和规则的规定及时向中央国债登记结算有限责任公司、上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付债务的情况；发行人不能按期支付本息；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人作出减资、合并、分立、被托管、解散及申请破产的决定或依法进入破产程序；

（9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（10）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市或交易/转让条件；

（12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者受到重大行政处罚/纪律处分；发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司

法机关采取强制措施、涉嫌重大违法失信已被有权机关调查、无法履行职责或者发生重大变动；

(13) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(14) 发行人预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；

(15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动；

(16) 发行人进行重大资产重组；发行人及其主要子公司提出债务重组方案；

(17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务；

(18) 发生关于发行人的不利市场传闻；

(19) 发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故；

(20) 中介机构发生变更；

(21) 本次债券暂停上市、恢复上市或终止上市；

(22) 发行人或其控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

(23) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(24) 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形

发行人就上述事件通知债权代理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。

6、发行人应当根据本协议的相关规定向债权人支付本次债券债权代理报酬（如有）和债权人履行债权人职责产生的其

他额外费用（如有）。

7、发行人应当采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件。

8、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前或在债权代理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

9、发行人应对债权代理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

（二）债权代理人的权利和义务

1、债权代理人应当按照相关法律法规的规定以及本协议的约定、债券持有人会议授权或决议履行代理义务。

2、债权代理人应当持续关注 and 调查了解发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况价值、权属情况、增信措施的有效性、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，督促履行还本付息义务。债权代理人应当对发行人指定专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督，在本期债券存续期内，应当持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况是否与公司债券募集说明书约定一致。

3、债权代理人有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据、财务报表及募集资金专户及偿债专项账户情况。当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。

4、当发行人不能按照《募集说明书》约定按时偿还本息时，债权代理人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序，债权代理人应当勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

5、债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

6、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，债权代理人有权代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

7、债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的代理管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

二、《债券持有人会议规则》主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本期债券《募集说明书》的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、取消募集说明书中的担

保条款等内容；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意符合本规则规定的提案人提出的加速还款等相关解决方案作出决议，对是否委托债券债权代理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本次债券利息和/或本金作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

3、对政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组方案进行决议；

4、发行人、担保人（如有担保人）、出质股权/股票的所在公司（如有出质股权/股票）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本期债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

5、当抵/质押资产发生灭失，或抵/质押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵/质押，或对抵/质押资产价值发生重大不利影响的其他事项时（如有抵/质押资产），对行使未偿还债券之债券持有人依法所享有权利的方案作出决议；

6、对决定是否同意发行人变更本期债券的担保人（如有担保人）或者担保方式做出决议；

7、对变更本期债券债权代理人作出决议；

8、对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或签订新的协议以替代原协议作出决议；

9、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项作出决议；

10、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

11、根据法律、行政法规、国家发展和改革委员会、本期债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集

在本期债券存续期间内，发生下列情形之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 2、单独或合并持有 10%以上有表决权的本期未偿还债券总额的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- 3、债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 4、拟变更《募集说明书》的约定；
- 5、发行人不能按期足额支付本期债券的本息，或所延期限已到仍未能按期足额支付本息；
- 6、发行人明确表示或债权代理人有充足的理由相信发行人将无法履行到期债务，需要决定或授权采取相应措施；
- 7、拟变更、解聘本期债券债权代理人或变更《债券债权代理协议》、《持有人会议规则》的主要内容；
- 8、政府部门或发行人主要股东拟对发行人实行的重大资产重组，且重组方案关系到发行人盈利前景、偿债能力等影响本期债券持有人权益；
- 9、发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散或申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- 10、发行人主体评级或本期债券评级发生重大不利变化；
- 11、担保人（如有担保人）发生影响履行担保责任能力的不利变

化，或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生影响其价值的重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

12、发行人拟变更本期债券担保人（如有担保人）或担保方式；

13、发行人未能及时设立专项偿债资金专户，或未能按照相关约定向偿债资金专户中按期足额支付偿债资金或在该偿债资金专户专项账户上设定权利限制（如涉及偿债资金专户）；

14、本期债券被暂停转让交易；

15、债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，有利于保护债券持有人利益，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据债券持有人会议规则第八条的规定决定。

3、债券持有人可以亲自参与债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为参与并在授权范围内行使表决权。债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债权代理人亦为债券持有人或征集人除外）。债券持有人会议规则第三十条规定的无权表决的债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，其持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。会议以视频、电话会议等通讯方式召开的，将采取传

真投票方式进行表决。会议以网络投票方式召开的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

债券持有人会议需经持有有表决权的本期未偿还债券总额三分之二以上（包含三分之二）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参与会议。

2、债券持有人会议应由债权代理人代表担任会议主席并主持。如债权代理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；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，则应当由出席该次会议的持有有表决权的本期未偿还债券总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。债券持有人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张未偿还的债券拥有 1 票表决权。

2、债券持有人会议作出的决议，须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上（包括三分之二）同意方为有效。对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务或本期债券担保人对本期债券的保证义务的决议以及变更本规则的决议，须经持有本期未偿还债券总额且有表决权的三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

3、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

4、债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等的效力和约束力。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。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取多项有效的偿债保障措施并对债权人及债券持有人会议规则进行了设置，为本期债券本息的按时足额偿还提供了坚实基础。

第十五条 风险揭示

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

一、与本期债券相关的风险

(一) 利率风险与对策

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

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

(二) 流动性风险与对策

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

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

(三) 偿付风险与对策

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

本期债券到期时的按期偿付造成一定的影响。

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

（四）募投项目投资风险与对策

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

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

（五）与违规使用债券募集资金相关的风险与对策

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

行人的盈利水平。

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

(六) 与偿债保障措施相关的风险与对策

风险:企业债券本息偿付以发行人的盈利能力为基础,并辅以政府的支持及其他融资渠道的支持。随着宏观经济形势的变化,存在发行人后期的盈利能力降低、募投项目收益不能及时实现、信贷政策收紧等情况。上述情况可能使发行人流动性紧张,在债券本息偿付时点上不能保障资金按时到位。发行人为本期债券制定了多项偿债保障措施,如若偿债保障措施无法落实,将对本期债券的还本付息产生不利影响。

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

二、与发行人相关的风险

(一) 经营风险与对策

风险:发行人作为嘉兴市下属的重要开发建设主体和国有资产运营实体,主要从事保障性住房项目建设、土地整理和市政基础设施建设等业务,使得资产的流动性和周转率相对较低,资产质量和流动性有待进一步提高。发行人的保障性住房建设业务的投资周期较长,未

来现金流可能会受到项目建设进展和当地财政等因素的影响,具有一定的不稳定性。

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

(二) 子公司管理风险与对策

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

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

(三) 跨行业经营风险与对策

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

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

能力，提高自身的市场竞争力。

（四）担保风险与对策

风险：截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保金额 337,654.29 万元，占发行人当期总资产的 6.05%，占年末净资产总额的 16.53%，面临一定代偿风险。一旦被担保人出现经营风险，无法偿还到期债务，发行人将遭受损失。

对策：被担保公司主要为嘉兴市国有企业，政府对其下属企业的支持力度较大，截至募集说明书出具日，被担保公司信用良好，不存在重大违约风险。此外，发行人也将保持对被担保公司的密切关注，时刻警惕担保风险的发生。

（五）重大资产重组风险

风险：2018 年 12 月，根据《嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会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）、《嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会关于同意嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司股权无偿划转的批复》（秀洲国资委[2018]55 号）等相关文件，嘉兴市秀洲区国有资产管理委员会同意将嘉兴市秀洲区国有资产监督管理局持有的嘉兴市闻川城市投资建设有限公司、嘉兴市秀宏建设投资集团有限公司、嘉兴市秀禾发展投资集团有限公司、嘉兴市梅里投资管理集团有限公司 100%股权无偿划转至发行人。转入的各子公司业务经营模式和经营业务板块呈多样化，对发行人统筹子公司业务管理提出新的要求，可能存在因资产重组带来的管理风险。

对策：发行人将不断改革和优化公司的管理体系，建立统一的管理系统以完善公司治理的各项领域，实现子公司财务、业务、投融资等数据的汇总、统一管理，提高工作效率和质量。同时，发行人将以

制度为纲，系统统筹，建立联动机制，强化事中事后监督，进一步加强对子公司的控制力，降低潜在风险。

（六）有息债务集中偿付的风险与对策

风险：截至 2019 年末，发行人有息负债为 2,481,983.38 万元，占 2019 年末总负债的 83.76%，发行人有息负债的余额较大。未来随着发行人工程项目建设的推进，债务规模可能进一步扩大，有息负债规模的增加可能对发行人的生产经营产生一定影响。合理的资产负债结构对公司的经营和发展十分重要，如果负债水平不能保持在合理范围，公司可能面临一定的财务风险。

对策：近年来随着发行人业务的开展以及政府在财政、政策方面对公司的大力支持，公司主营业务收入稳定，经营状况良好，为有息债务的偿还提供保障。同时，发行人保持着良好的资信记录，且具有广泛的融资渠道，不仅得到多家银行的贷款授信，还通过发行债券、融资租赁、信托等方式进行融资，这将进一步增强发行人按时偿付有息债务的能力。

（七）最近三年经营性现金流持续为负的风险与对策

风险：2017-2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -78,945.85 万元、-229,367.06 万元和 -517,442.31 万元，报告期内发行人持续加大对基础设施建设和土地整理业务的投资力度，这些业务的周期相对较长，现金流的投入与回收在时间上不匹配，从而导致近几年经营性现金流量净额波动较大且总体为负。若未来经营活动产生的现金流量净额持续为负，可能会对债券的偿付产生不利影响。

对策：发行人将整合和发展经营性、盈利性较好的重点建设项目，充分发挥自身的优势，不断优化资本结构，提高公司自身盈利能力，力争自有资金投资效益最大化。未来随着发行人的项目建设进入回报

期，发行人的经营活动回款能力将逐步改善。此外，发行人将通过加强应收账款管理，加快现金回流速度。

（八）贸易业务盈利能力较弱的风险与对策

风险：2019 年度贸易业务成为发行人第二大业务板块。2018-2019 年该板块营业收入分别为 5,483.69 万元和 81,409.21 万元，占主营业务比重分别为 3.02%和 31.13%，毛利润分别为 10.32 万元和-37.35 万元，毛利率分别为 0.19%和-0.05%。受贸易环境影响，公司贸易业务毛利率为负，业务盈利能力较弱。

对策：2019 年贸易业务较 2018 年大幅增长，主要系 2019 年发行人子公司闻川城投和秀宏集团积极开展了煤炭、化学纤维、乙二醇、电子产品等贸易，导致公司贸易收入大幅增长。未来随着贸易环境的改善，发行人将指导下属公司采取有效措施，拓展产业链结构，降低贸易业务的成本，提高与上下游的议价能力，增强贸易业务的盈利能力。

三、政策风险与对策

（一）宏观经济政策风险与对策

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

对策：发行人将依托其综合经营实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，根据经济发展环境合理安排投资节奏，尽

可能降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响。发行人主营业务正逐步向多元化发展，进一步减少对相关业务和财政补贴的依赖，降低嘉兴市经济增长速度及财政收入波动对其自身经营的不利影响。

（二）产业政策风险与对策

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

对策：针对未来政策变动的风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，进一步追踪政府的政策取向，加强对国家产业结构、金融政策和财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低产业政策变化所造成的影响。同时，发行人将加强综合经营和技术创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率和可持续发展的能力。

第十六条 信用评级

一、信用评级报告概要及跟踪评级安排

（一）信用级别

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；本期债券信用等级为AA+。该债券信用等级表明债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）信用评级报告的内容摘要

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

1、主要优势

（1）外部发展环境良好。嘉兴市位于上海都市圈、环太湖经济圈、杭州湾经济圈的交汇处，区位和政策优势显著，近年经济保持平稳较快增长。随着长江三角洲区域一体化、沪嘉杭一体化以及全面接轨上海示范区建设的推进，嘉兴市及秀洲区面临较大的发展机遇，为嘉秀集团经营发展提供了良好的外部环境。

（2）区域地位重要。嘉秀集团是嘉兴市西北部重要的开发建设及国有资产运营主体，区域地位重要，能获得股东及政府在资产划转、财政补贴等方面较大力度的支持。

（3）综合实力提升。2018年秀洲区对区属国有资产进行整合，将多家公司股权无偿划转至嘉秀集团，公司资本实力大幅提升，同时新增租金及景区门票、贸易、农产品及机械销售等经营性业务，业务

发展呈多元化趋势，公司综合实力有所提升。

2、主要风险

(1) 偿债压力较大。近年嘉秀集团负债规模持续较快速扩张，已累积的刚性债务负担重，且公司近年集中到期债务规模较大，面临集中偿债压力。公司在建及拟建基础设施、安置房等项目后续资金投入需求仍较大，预计公司偿债压力仍将持续加大。

(2) 资产流动性弱。嘉秀集团资产中存货和其他应收款占比高，资产变现及资金回收对秀洲区和下辖镇政府企事业单位结算及支付进度依赖度高，公司整体资产流动性偏弱。

(3) 镇属企事业单位占款回收压力。嘉秀集团近年其他应收款逐年大幅增加，已对公司资金形成大规模占用，其中往来应收对象以秀洲区下辖镇政府企事业单位为主，款项回收周期预计偏长，加大了公司资金周转压力。

(4) 子公司管控压力较大。2018年嘉秀集团无偿受让多家子公司股权，各子公司业务经营模式和经营业务板块呈多样化，公司面临较大的子公司管控和资源整合压力。

(5) 担保代偿风险。嘉秀集团对外担保规模较大，且担保对象集中于秀洲区，面临一定担保代偿风险。

(三) 跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，新世纪资信将对其进行跟踪评级。

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

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

跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露，将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，新世纪资信将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人历史评级情况

发行人于2017年9月25日发行了总额为人民币10亿元、7年期的2017年嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司公司债券，该期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供不可撤销连带责任担保。经联合资信评估有限公司2017年10月综合评定，发行人主体信用等级为AA，该期债务信用等级为AAA。

2018年发行人获得多家公司股权无偿划入，发行人资本实力大幅提升，同时新增租金及景区门票、贸易、农产品及机械销售等经营性业务，业务发展呈多元化趋势，综合实力有所提升。此外，考虑到嘉兴市良好的外部发展环境及发行人的重要区域地位，2019年7月1日经上海新世纪资信评估投资服务有限公司首次综合评定，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

三、发行人授信情况

截至2020年9月末，发行人获得银行授信规模329.33亿元，未使用授信额度为108.22亿元。

四、发行人信用记录

近三年，发行人未发生任何重大债务违约情况。根据发行人在中国人民银行企业征信系统的查询记录，发行人不存在不良和违约负债余额，已结清信贷信息中不存在不良/违约类和关注类信贷信息。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江浙经律师事务所已出具法律意见书，认为：

一、除法律意见书另有说明的，发行人已经取得本期债券发行所需取得的各项批准和授权，且该批准和授权合法有效。

二、发行人系依法成立并有效存续的企业法人，具备本期债券发行的主体资格。

三、发行人具备法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的实质条件。

四、发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合当时法律法规和规范性文件的规定。

五、发行人资产独立完整，主业突出，具有独立、有效的财务管理和内部控制体系，业务盈利能力正常，具备面向市场自主经营的能力。

六、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，经营活动均发生在中国大陆以内，不存在影响持续经营的法律障碍。

七、发行人系在中国境内依法设立的有限责任公司，除股东外，不存在持有发行人5%以上出资、股权、股份的关联方。

八、发行人的土地、房产等主要财产为其合法拥有或共有，权属清晰，不存在重大产权纠纷或潜在纠纷。

九、发行人金额较大的其他应收、应付款合法合规；不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

十、发行人的重大资产变化履行了相应的手续，符合相关法律、

法规和规范性文件的规定。

十一、发行人执行的主要税种、税率符合法律、法规和规范性文件的要求；发行人最近三年不存在因违反税收方面的相关法律、法规和规范性文件而被重大处罚的情形。

十二、发行人的生产经营活动和本期债券募投项目符合有关环境保护的要求；发行人最近三年来不存在因违反环境保护方面的相关法律、法规和规范性文件而被重大处罚的情形。

十三、本期债券发行募集资金所投项目已获得有权部门的批准和授权，且符合国家产业政策。

十四、发行人不存在对本期债券发行造成重大不利影响的重大未决诉讼、仲裁以及行政处罚案件，最近三年没有重大违法违规行为。

十五、《募集说明书》的内容和格式符合《证券法》、《债券条例》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

十六、发行人与主承销商签订的《承销协议》内容和格式合法有效；本期债券的承销符合《债券管理通知》等相关规定。

十七、《承销协议》、《债权代理协议》、《监管协议》、《债券持有人会议规则》均系当事方的真实意思表示，该等协议的内容和格式合法有效。

十八、为发行人发行本期债券提供相关服务的各中介机构均具有相应主体资格。

十九、发行人本期债券发行已依法经国家发改委注册。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

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

二、税务说明

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

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- 1、国家发展和改革委员会关于本期债券的注册文件
- 2、本期债券募集说明书
- 3、本期债券募集说明书摘要
- 4、发行人2017、2018、2019年审计的财务报告及2020年上半年未审计的财务报表
- 5、本期债券法律意见书
- 6、本期债券信用评级报告
- 7、募集资金投资项目原始合法文件
- 8、资金账户监管协议
- 9、债权代理协议
- 10、债券持有人会议规则

二、查阅地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- 1、嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司

联系人：杜佳菁

联系地址：浙江省嘉兴市秀洲区东升西路 1250 号

联系电话：0573-83850921

传真：0573-82720446

邮政编码：314000

- 2、恒泰长财证券有限责任公司

联系人：王锐、陈阳月、蔡昊、张钵

联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座5层

联系电话：010-56673750

传真：010-56673749

邮编：100032

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

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2020 年第一期嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司公司债券

发行网点表

序号	承销商	发行网点	地址	联系人	电话
1	恒泰长财证券有限责任公司 ▲	债券融资总部	北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 5 层	王锐	010-56673750
2	德邦证券股份有限公司	投资银行管理总部	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 18 楼	潘力	021-68761616
3	甬兴证券有限公司	投资银行事业部	浙江省宁波市鄞州区海晏北路 577 号 11 楼	王敏	0574-87082011

附表二：

发行人报告期内合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	680,084.73	454,423.09	291,666.25	162,288.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	492.66	-
应收票据	520.00	3,816.38	-	-
应收账款	140,880.61	143,613.54	90,696.46	69,779.79
预付款项	115,597.09	82,014.90	94,901.50	96,911.75
其他应收款	1,101,824.12	1,140,507.37	821,997.45	228,708.88
存货	2,784,511.29	2,632,031.74	2,281,762.61	567,356.09
持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	4,393.95	2,828.90	1,087.94	278.74
流动资产合计	4,827,811.78	4,459,235.93	3,582,604.87	1,125,324.05
非流动资产：				
可供出售金融资产	73,995.91	73,995.91	73,246.91	7,926.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	5,050.25	5,050.25	3,192.25	-
长期股权投资	15,727.98	5,209.48	5,064.65	4,714.74
投资性房地产	134,043.44	134,043.44	106,574.70	52,765.00
固定资产	93,035.83	76,300.02	61,130.21	9,862.44
在建工程	72,977.68	26,635.69	13,474.61	6,840.42
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	41,702.66	24,469.74	20,694.98	16,680.98
开发支出	-	-	-	-
商誉	2,101.71	2,101.71	1,951.71	-
长期待摊费用	104.57	20.79	-	-
递延所得税资产	856.49	728.49	616.43	0.13
其他非流动资产	154,746.42	143,886.92	157,833.68	-
非流动资产合计	594,342.94	492,442.44	443,780.13	98,789.71
资产总计	5,422,154.72	4,951,678.37	4,026,385.00	1,224,113.76

附表二：

发行人报告期内合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动负债：				
短期借款	326,890.00	138,400.00	52,048.00	6,340.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	17,000.00	8,000.00	-	-
应付账款	18,618.59	21,733.43	24,351.23	1,969.87
预收款项	65,369.19	42,000.46	13,625.85	59.52
应付职工薪酬	306.84	526.03	434.40	92.98
应交税费	15,789.11	17,455.24	10,365.83	3,868.37
其他应付款	232,232.25	233,972.60	206,043.61	121,510.71
持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	240,543.05	262,322.67	159,993.76	42,245.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	916,749.03	724,410.43	466,862.68	176,086.44
非流动负债：				
长期借款	1,524,510.61	1,527,150.70	1,362,418.94	496,000.00
应付债券	715,600.68	472,539.08	133,388.80	98,352.92
长期应付款	235,952.64	218,512.07	145,957.36	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	2,268.28	1,850.74	1,865.71	-
递延所得税负债	18,671.70	18,671.70	18,067.22	12,804.46
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,497,003.91	2,238,724.29	1,661,698.03	607,157.38
负债合计	3,413,752.93	2,963,134.72	2,128,560.71	783,243.82
股东权益：				
实收资本	100,000.00	100,000.00	60,000.00	60,000.00
资本公积	1,599,176.68	1,580,234.25	1,573,972.78	212,715.36
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	355.23	355.23	355.23	-
盈余公积金	13,277.84	13,277.84	13,151.49	13,151.49
未分配利润	232,738.24	232,943.59	190,546.79	153,360.26
归属于母公司所有者权益合计	1,945,548.00	1,926,810.91	1,838,026.30	439,227.12
少数股东权益	62,853.79	61,732.74	59,798.00	1,642.83
所有者权益合计	2,008,401.79	1,988,543.65	1,897,824.29	440,869.95
负债和所有者权益总计	5,422,154.72	4,951,678.37	4,026,385.00	1,224,113.76

附表三：

发行人报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	76,040.98	262,304.91	183,939.96	83,488.51
其中：营业收入	76,040.98	262,304.91	183,939.96	83,488.51
二、营业总成本	84,163.54	252,657.02	165,783.10	63,904.08
其中：营业成本	66,321.99	213,608.97	143,695.03	61,816.49
税金及附加	353.63	1,632.66	1,353.15	483.17
销售费用	691.75	2,009.47	1,747.95	511.63
管理费用	7,817.03	17,957.88	13,903.23	1,272.48
研发费用	-	-	-	-
财务费用	8,979.13	17,448.05	5,083.76	-179.69
加：其他收益	6,776.00	32,048.47	24,260.02	1,390.69
投资收益（损失以“-”号填列）	-	2,607.15	1,261.94	-32.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	144.83	1.95	-32.76
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	1,487.35	1,749.53	479.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-461.93	931.69	-2,384.53	1,044.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	30.75	-6.89	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,808.48	46,753.31	43,036.93	20,376.70
加：营业外收入	1,555.57	1,184.29	274.18	-
减：营业外支出	301.96	257.56	442.63	0.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-554.87	47,680.04	42,868.48	20,376.39
减：所得税费用	-0.58	3,030.73	1,949.07	221.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-554.29	44,649.31	40,919.40	20,155.22
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-554.29	44,649.31	40,919.40	20,155.22
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-

填列)				
(二)按所有权归属分类				
1、归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	-205.34	42,543.14	38,519.39	20,140.06
2、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-348.95	2,106.17	2,400.01	15.16
六、其他综合收益的税后净额	-	-	355.23	-
(一)归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	355.23	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	355.23	-
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	210.51	-
(2)自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	-	-	144.72	-
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-554.29	44,649.31	41,274.64	20,155.22
(一)归属于母公司普通股股东综合收益总额	-205.34	42,543.14	38,874.63	20,140.06
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-348.95	2,106.17	2,400.01	15.16

附表四：

发行人报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	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	107,939.03	247,855.41	190,161.26	68,053.60
收到的税费返还	-	33.97	3.45	-
收到其他与经营活动有关的现金	67,014.82	347,506.69	399,523.04	144,989.84
经营活动现金流入小计	174,953.86	595,396.07	589,687.75	213,043.44
购买商品、接受劳务支付的现金	155,759.57	498,195.60	378,825.81	148,030.89
支付给职工以及为职工支付的现金	2,563.56	7,180.98	4,907.95	503.13
支付的各项税费	2,347.44	3,987.90	2,899.69	881.75
支付其他与经营活动有关的现金	10,249.14	603,473.89	432,421.38	142,573.52
经营活动现金流出小计	170,919.70	1,112,838.37	819,054.82	291,989.29
经营活动产生的现金流量净额	4,034.16	-517,442.31	-229,367.06	-78,945.85
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
收回投资收到的现金	-	840.33	-	-
取得投资收益收到的现金	-	1,707.98	74.67	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.14	417.95	2.49	-
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	-	9,616.50	179,869.49	-
投资活动现金流入小计	0.14	12,582.75	179,946.65	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	124,836.19	69,287.45	55,155.80	2,066.71
投资支付的现金	10,518.50	596.00	7,550.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	3,426.56	-
支付其他与投资活动有	-	-	-	3,771.89

关的现金				
投资活动现金流出小计	135,354.69	69,883.45	66,132.35	5,838.59
投资活动产生的现金流量净额	-135,354.55	-57,300.70	113,814.30	-5,838.59
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	2,655.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	2,655.00	-
取得借款收到的现金	623,974.56	955,750.92	342,672.18	44,160.00
发行债券收到的现金	-	-	-	99,120.00
收到其他与筹资活动有关的现金	162,194.21	242,400.42	130,748.31	33,335.95
筹资活动现金流入小计	786,168.77	1,198,151.34	476,075.49	176,615.95
偿还债务支付的现金	198,063.05	291,001.47	163,132.69	17,755.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	75,927.42	113,395.45	93,280.83	22,214.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	159,694.15	60,215.77	40,770.57	35,529.28
筹资活动产生现金流出小计	433,684.62	464,612.69	297,184.09	75,499.17
筹资活动产生的现金流量净额	352,484.15	733,538.65	178,891.40	101,116.78
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	221,163.75	158,795.64	63,338.63	16,332.33
期初现金及现金等价物余额	325,920.98	162,627.45	99,288.81	82,956.48
六、期末现金及现金等价物余额	547,084.73	321,423.09	162,627.45	99,288.81