

# 2021 年第二期海盐县国有资产经营 有限公司公司债券募集说明书



发行人：海盐县国有资产经营有限公司



**国信证券股份有限公司**  
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

主承销商：国信证券股份有限公司

二〇二一年 四月

## 重要声明及提示

### 一、发行人董事会声明

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

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

### 三、主承销商勤勉尽职声明

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

### 四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书、《2021年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债权代理

协议》、《2021年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券持有人会议规则》和《2021年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

## 五、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。

## 六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券（简称“21海盐债02”）。

（二）发行总额：人民币6.6亿元。

（三）债券期限和利率：7年期，同时附债券存续期的第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券采用固定利率形式，在债券存续期内前5年票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点（含本数，其中一个基点为0.01%），存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年付息，不计复利。

（四）发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的35个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（五）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

（六）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起3个工作日内进行登记。

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

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

（九）债券担保：本期债券无担保。

（十）信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行主体信用等级为AA+。

## 目 录

重要声明及提示 .....	1
目 录 .....	5
第一条 债券发行依据 .....	9
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	10
第三条 发行概要 .....	14
第四条 认购与托管 .....	18
第五条 债券发行网点 .....	20
第六条 认购人承诺 .....	21
第七条 债券本息兑付办法 .....	23
第八条 发行人基本情况 .....	25
第九条 发行人业务情况 .....	38
第十条 发行人财务情况 .....	55
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	163
第十二条 募集资金用途 .....	167
第十三条 偿债保障措施 .....	178
第十四条 风险揭示 .....	185
第十五条 信用评级 .....	196
第十六条 法律意见 .....	200
第十七条 其他应说明的事项 .....	202
第十八条 备查文件 .....	203
附表一：2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券发行网点表 .....	205
附表二：发行人 2017-2019 年及 2020 年 9 月末合并资产负债表 .....	206
附表三：发行人 2017-2019 年及 2020 年 9 月末合并资产负债表（续） .....	207
附表四：发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并利润表 .....	208
附表五：发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并现金流量表 .....	210

## 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：**指海盐县国有资产经营有限公司。

**本期债券：**指 2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**国家发改委、国家发展和改革委员会：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司上海分公司：**指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**债券托管机构：**指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记公司上海分公司。

**主承销商、簿记管理人：**指国信证券股份有限公司。

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

**监管银行、债权代理人：**指中国工商银行股份有限公司海盐支行。

**承销团：**指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

**承销团协议：**指主承销商与承销团其他成员签署的《2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券承销团协议》。

**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。

**募集说明书：**指《2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》。

**《债权代理协议》：**指发行人与债权代理人签署的《2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

**《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》：**指发行人与监管银行签订的《2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》。

**《公司法》：**指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》：**指《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》。

**《债券条例》：**指《企业债券管理条例》。

**《1134 号文》：**指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134 号）。

**《19 号文》：**指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）。

**《2881 号文》：**指《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）。

**《3451 号文》：**指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451 号）。



**《1327 号文》：**指《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金[2015]1327 号）。

**《3127 号文》：**指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金[2015]3127 号）。

**《298 号文》：**指《关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知-国家发展和改革委员会》（发改财金〔2020〕298 号）。

**元/万元/亿元：**指人民币元/万元/亿元。

**工作日：**指北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

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

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

## 第一条 债券发行依据

本期债券业取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕232 号文件注册公开发行。

本期债券经海盐县国有资产经营有限公司股东海盐县财政局审议通过。

本期债券经海盐县国有资产经营有限公司董事会决议通过。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：海盐县国有资产经营有限公司

住所：浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路 168 号

法定代表人：倪永峰

联系人：陶旖

联系地址：浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路 168 号

电话：0573-86029210

传真：0573-86029210

邮编：314300

### 二、承销团

#### （一）主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：李莉、林鹏、刘双

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦四层

电话：010-88005003

传真：010-88005099

邮编：100033

#### （二）分销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：刘化军

联系人：周金龙

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

### 三、债券托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、88170731

传真：010-66168715

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：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：聂燕

联系人：袁璐

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号 14 楼

电话：021-58409894

传真：021-68875802-8248

邮编：200120

### 四、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦  
901-22 至 901-26

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：叶帮芬、陈志敏、李云峰

联系地址：浙江省嘉兴市中环南路中环广场东区 A 座 5 楼

联系电话：0573-82627290

传真：0573-82627279

邮政编码：314001

#### 五、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

法定代表人：王少波

联系人：吕泽峰

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

电话：(8610) 85679696-8755

传真：(8610) 85679696

邮编：100022

#### 六、发行人律师：浙江海威特律师事务所

住所：海盐县兴业路温州大厦 B 座 189 号 14 层

负责人：沈雪军

联系人：张律伦、方昱

联系地址：海盐县兴业路温州大厦 B 座 189 号 14 层

电话：0573-86023188

传真：0573-86027155

邮编：314300

**七、簿记管理人：国信证券股份有限公司**

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：李莉、林鹏、刘双

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦四层

电话：010-88005003

传真：010-88005099

邮编：100033

**八、监管银行、债权代理人：中国工商银行股份有限公司海盐支行**

营业场所：海盐县武原街道新桥南路 87 号

负责人：麻朝晖

联系人：王敏悦

联系地址：海盐县武原街道新桥南路 87 号

电话：0573-86023852

传真：0573-86587885

邮编：314300

**九、交易所交易流通场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮编：200120

### 第三条 发行概要

一、发行人：海盐县国有资产经营有限公司。

二、债券名称：2021年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券（简称“21海盐债02”）。

三、发行总额：人民币6.6亿元。

四、债券期限和利率：7年期，同时附债券存续期的第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券采用固定利率形式，在债券存续期前5年票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券在债券存续期前5年的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内前5年固定不变。在本期债券存续期的第5年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为0至300个基点（含本数，其中一个基点为0.01%），存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

五、发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第5个计息年度

付息日前的35个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**六、投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**七、投资者回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起3个工作日内进行登记。

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

**九、债券形式：**实名制记账式企业债券，机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管，在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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

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

**十二、发行期限：**本期债券的发行期限为 5 个工作日，自发行首日至



2021 年 4 月 26 日。

十三、**簿记建档日**：本期债券的簿记建档日为 2021 年 4 月 20 日。

十四、**发行首日**：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 4 月 21 日。

十五、**起息日**：本期债券存续期限内每年的 4 月 26 日为该计息年度的起息日。

十六、**计息期限**：本期债券的计息期限为 2021 年 4 月 26 日至 2028 年 4 月 25 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 4 月 26 日至 2026 年 4 月 25 日。

十七、**还本付息方式**：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十八、**付息日**：2022 年至 2028 年每年的 4 月 26 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 26 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）。

十九、**兑付日**：本期债券的兑付日为 2028 年 4 月 26 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 4 月 26 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）。

二十、**本息兑付方式**：通过本期债券托管机构办理。

二十一、**承销方式**：承销团余额包销。

二十二、**承销团成员**：主承销商为国信证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

**二十三、信用级别：**经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行主体信用等级为 AA+。

**二十四、流动性安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向上海证券交易所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

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

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

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

中华人民共和国境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；中华人民共和国境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发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、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的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公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

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

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

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

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

（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。

五、凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意中国工商银行股份有限公司海盐支行作为本期债券债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受中国工商银行股份有限公司海盐支行与发行人签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，并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。

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

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

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2022 年至 2028 年每年的 4 月 26 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 26 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）。每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

### 二、本金的兑付

（一）本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2028 年 4 月 26 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以



说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：海盐县国有资产经营有限公司

住 所：浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路 168 号

法定代表人：倪永峰

成立日期：2000 年 6 月 21 日

注册资本：陆亿捌仟贰佰贰拾万元整

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：受县政府委托从事全县国有资产的投资经营管理。

发行人是成立于 2000 年 6 月的国有控股公司，海盐县财政局认缴出资 62,818 万元，占注册资本的 92.08%；浙江省财务开发有限责任公司认缴出资 5,402 万元，占注册资本的 7.92%。发行人经海盐县人民政府批准设立，承担着国有资产经营、投资、保值增值的任务，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设、水务、国有资产经营和管理等方面，是海盐县政府重点构建的综合性建设与经营主体。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 5,016,254.77 万元，负债合计为 3,167,959.00 万元，所有者权益合计为 1,848,295.77 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 190,737.97 万元，净利润 14,167.52 万元。

### 二、历史沿革

2000 年 6 月，根据海盐县人民政府盐政发〔2000〕37 号文，海盐县人民政府授权海盐县财政局投资组建了海盐县国有资产经营有限公司，注册资本 30,807.19 万元，出资方式为长期投资 25,043.03 万元，无形资产 5,764.16

万元，业经海盐中联会计师事务所审验，并于 2000 年 5 月 25 日出具了盐中会师一验（2000）第 717 号验资报告。

2013 年 11 月，海盐县财政局以货币资金出资增加公司注册资本 7,000 万元，业经嘉兴海创会计师事务所审验，并于 2013 年 11 月 7 日出具了嘉海会验字（2013）第 190 号验资报告。公司变更后的注册资本为 37,807.19 万元。

2014 年 3 月，海盐县财政局以货币资金出资增加公司注册资本 6,212.81 万元。公司变更后的注册资本为 44,020 万元。

2015 年 12 月，按照公司股东会决议和海盐县国有资产管理办公室出具的《关于同意县国有资产经营有限公司增资的通知》，由海盐县财政局以货币资金增加注册资本 10,000 万元，变更后注册资本 54,020 万元，实收资本 54,020 万元。

2020 年 6 月，按照公司股东会决议，由海盐县财政局以货币认缴增资 14,200 万元。增资后公司注册资本构成如下：海盐县财政局出资 68,220 万元，占注册资本的 100%。

2020 年 7 月，海盐县财政局将其持有的发行人 7.92% 的股权（对应注册资本 5,402 万元）无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。本次股权无偿划转后，发行人最新股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
海盐县财政局	62,818	92.08
浙江省财务开发有限责任公司	5,402	7.92
合计	68,220	100.00

本次股权无偿划转完成后，发行人的控股股东和实际控制人仍为海盐县财政局，未发生变化。公司类型变更为国有控股公司。

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本 68,220 万元，实收资本 68,220 万元。

### 三、股东情况

发行人是由海盐县财政局出资设立的国有控股公司。海盐县财政局认缴出资62,818万元，占注册资本的92.08%；浙江省财务开发有限责任公司认缴出资5,402万元，占注册资本的7.92%。海盐县人民政府是发行人的实际控制人。

发行人股东及实际控制人持有发行人股份不存在质押情况。

### 四、公司治理和组织结构

#### （一）公司治理情况

发行人依据《中华人民共和国公司法》及国家相关法律法规制定了《公司章程》作为规范公司治理结构的基本制度。依据该章程，发行人设立了包括董事会、监事会以及管理层在内的法人治理结构。

公司不设股东会，由股东海盐县财政局行使股东会职权。

公司设董事会，成员为五人，其中职工代表一人。非职工代表董事由股东委派和更换，职工代表董事由公司全体职工通过职工大会选举产生。董事会设董事长一人，由股东在董事会成员中指定。董事任期三年，任期届满，非职工代表董事由股东决定可以连任，职工代表董事由公司全体职工通过职工大会选举后可连任。

董事会行使下列职权：向股东报告工作；执行股东的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度；公司章程规定的其他职权。

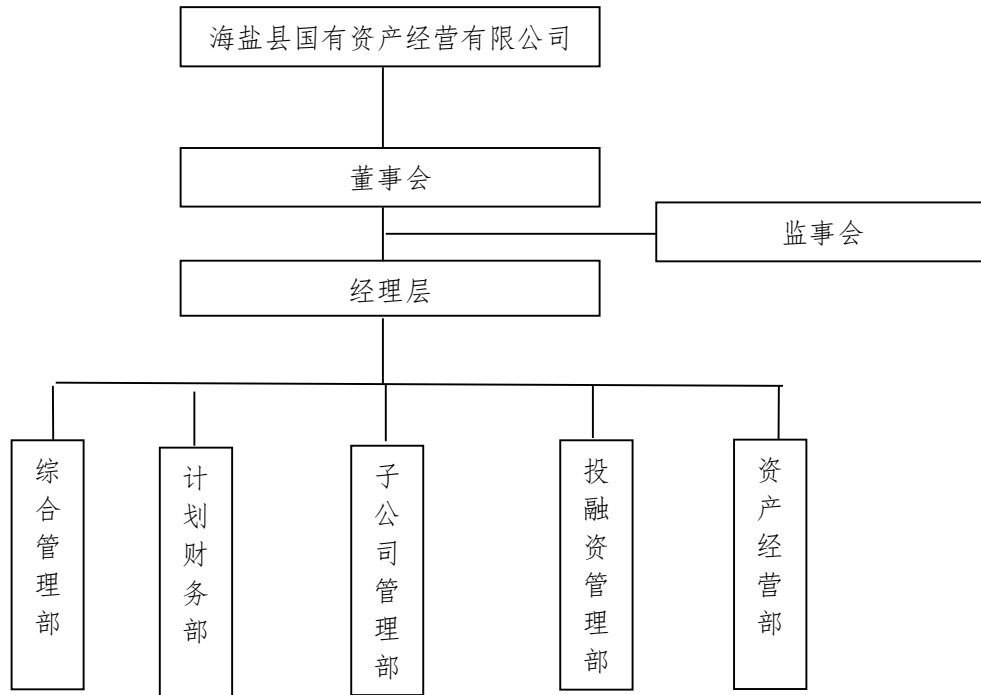
公司设监事会，监事会成员五人，其中职工代表二人。非职工代表监事由股东委派，职工代表监事由公司职工通过职工大会选举产生。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事任期每届三年，任期届满，由股东决定可以连任，其中职工代表由公司职工通过职工大会选举后可连任；监事任期届满未及时委派，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在委派的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定履行监事职务。

监事会行使下列职权：检查公司财务；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；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；向股东提出提案；依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；股东授予的其他职权。

公司设经理一人，由董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营工作，组织实施董事会的决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；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高级管理人员；董事会授予的其他职权。

## （二）公司组织结构

截至2019年12月31日，公司组织结构如下图所示：



发行人内设5个职能部门，分别为综合管理部、计划财务部、子公司管理部、投融资管理部和资产经营部。各部门具体职能如下：

### 1、综合管理部

做好公司办公室的日常工作和后勤保障工作；做好公司文件收发、文书档案管理、办公用品的购置、保管、登记等工作；做好公司办公设备、设施的日常管理和维护，保证正常办公需要；使用保管好公司公章，严格按公章使用审批规定程序办理；做好合同及人力资源数据的录入、保管、存档、查询等工作；公司授予的其他职责。

### 2、计划财务部

负责公司和下属子公司财务管理、会计核算、资金结算、税务策划执行等工作，编制财务报表，定期进行全系统财务分析，建立完善财务管理制度和会计核算制度；负责会计档案整理、保管工作，参与公司合同签订、履行等全过程管理；制定公司财务管理的各项规章制度并监督执行；负责公司的财务管理、资金筹集、调拨和融通，合理控制使用资金；负责财务

会计凭证、账簿、报表等财务档案的分类、整理和移交档案；负责编制公司和下属子公司筹融资方案，实施建设项目的融资、筹资工作，负责编制公司和下属子公司财务收支预算和资金计划，科学管理、调度公司营运资金；公司授予的其他职责。

### 3、子公司管理部

负责评价、管理公司下属子公司的经营状况及经营业绩；通过对下属子公司的高级管理人员及关键岗位的人员聘任及录用来监督和考核各个子公司的业绩，实现子公司稳固发展；指导、协助、规划全资和控股子企业业务发展规划的编制、修订，保障整体发展战略意图实现；组织编制、分解各年度分期实施的经营计划，汇集公司各职能部门及全资、控股子企业年度确定的目标任务，开展绩效考核信息跟踪；公司授予的其他职责。

### 4、投融资管理部

负责编制公司建设项目中长期发展规划和年度项目投资建设计划，做好计划执行情况的统计和分析工作；负责公司编制项目投资计划、对项目进行论证、评估，可研报告编制、项目报批；根据公司资金需求，制定融资计划，确定融资规模、融资方式等方案。融资管理概况；负责项目至审批环节档案资料收集、整理及移交等工作，负责公司安全生产监督工作，健全安全生产管理制度，牵头安全事故调查工作等；公司授予的其他职责。

### 5、资产经营部

按照国家、财政、国资管理有关政策规定管理资产，科学制订管理方案，处理事务做到公开、公正、规范，做到切实可行，并符合国家法律、法规和政策，确保国有资产保值增值；负责公司的资产的接收、台帐登记、权证过户保管、招租、处置、租金等费用的收取、物业管理维修、投保、理赔等工作；负责委托处置资产的接收、保管、调拨、处置等工作；负责

公司的安全生产工作，确保安全无事故；公司授予的其他职责。

### 五、发行人与子公司的投资关系

报告期内，发行人纳入合并范围的子公司共 79 家，其中一级子公司的具体情况如下表所示：

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	权益比例 (%)
1	海盐县城市投资集团有限公司	8,000	100
2	海盐县水务投资集团有限公司	15,000	100
3	海盐县南北湖旅游投资集团有限公司	15,000	100
4	海盐杭州湾投资发展集团有限公司	36,000	100
5	海盐县交通投资集团有限公司	23,675.03	100
6	海盐县行政事业单位国有资产管理有限公司	200	100
7	海盐古韵江南城镇建设有限公司	20,000	100
8	海盐秦山核电产业共享开发有限公司	8,135	100
9	浙江百步经济开发区投资有限公司	10,000	100
10	浙江国检检测技术股份有限公司	3,300	72.73
11	海盐创新科技投资有限公司	7,900	100
12	海盐科技投资发展有限公司	2,900	100

### 六、发行人主要子公司情况

#### (一) 海盐县城市投资集团有限公司

海盐县城市投资集团有限公司（以下简称“城投集团”），原名海盐县滨海建设开发有限公司，注册资本8,000.00万元，于2006年3月成立，为发行人的全资子公司，经营范围包括城市基础设施建设；旧城改造；房屋搬迁及相关社会事业项目的投资、开发、建设（不得从事吸收存款、融资



担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）；水利建设工程施工；城市防洪防涝工程施工（涉及资质经营的，凭有效的资质证书经营）。

该子公司主要负责海盐县中心城区范围内的安置房施工、土地整理业务。截至 2019 年末，该公司总资产 2,444,887.57 万元，净资产 857,714.16 万元；2019 年全年实现主营业务收入 55,141.88 万元，净利润 6,921.08 万元。

## （二）海盐县水务投资集团有限公司

海盐县水务投资集团有限公司（以下简称“海盐水务”），注册资本 15,000.00 万元，于 2002 年 4 月成立，为发行人的全资子公司，经营范围包括给排水基础设施、污水处理基础设施项目的投资（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）、开发、设计、建设、管理。（以上经营范围涉及行政审批的凭有效审批件经营，涉及资质经营的凭资质证书经营）。

截至 2019 年末，该公司总资产 250,532.44 万元，净资产 68,037.14 万元；2019 年全年实现主营业务收入 23,191.90 万元，净利润为-1,735.36 万元。

## （三）海盐县南北湖旅游投资集团有限公司

海盐县南北湖旅游投资集团有限公司（以下简称“南北湖旅游投资”），于 1995 年 10 月成立，注册资本 15,000.00 万元，为发行人的全资子公司，经营范围包括南北湖风景区的投资、开发、经营、管理；旅游业的投资、开发（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）。

截至 2019 年末，该公司总资产 897,129.05 万元，净资产 516,534.38 万元；2019 年全年实现主营业务收入 24,995.71 万元，净利润 1,803.51 万元。

#### （四）海盐杭州湾投资发展集团有限公司

海盐杭州湾投资发展集团有限公司（以下简称“杭州湾集团”），于 2000 年 5 月成立，注册资本 36,000.00 万元，为发行人的全资子公司，经营范围包括海盐经济开发区的投资开发（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）；建材、金属材料批发、零售；仓储服务。（国家法律、法规禁止及必须经前置审批的项目、商品除外）。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司总资产 1,104,782.68 万元，净资产 441,669.34 万元；2019 年全年，该公司实现主营业务收入 46,498.37 万元，净利润 7,874.67 万元。

#### （五）海盐县交通投资集团有限公司

海盐县交通投资集团有限公司（以下简称“交投集团”），原名海盐县交通投资经营有限公司，注册资本 23,675.03 万元，由发行人于 2000 年 1 月出资成立，为海盐县国有资产经营有限公司的全资子公司，经营范围包括公路航道建设投资、经营、养护管理（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）；四自公路的收费管理；公路沿线相关产业的投资开发（不含需前置审批事项）；自有资产租赁服务。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司总资产 1,023,547.95 万元，净资产 605,901.19 万元；2019 年全年实现主营业务收入 18,058.67 万元，净利润 1,541.86 万元。自 2019 年起，海盐县粮食收储有限公司并入海盐县交通投资集团。

#### （六）海盐县行政事业单位国有资产管理有限公司

海盐县行政事业单位国有资产管理有限公司（以下简称“行政事业单位”），注册资本 200.00 万元，于 2004 年 10 月成立，为发行人的全资子

公司,经营范围包括对受县政府(国资委)委托的行政事业单位国有资产实施管理和经营。

截至 2019 年末,该公司总资产 2,358.48 万元,所有者权益总计 2,236.22 万元;2019 年全年无主营业务收入,净亏损为-99.36 万元。

#### (七) 海盐古韵江南城镇建设有限公司

海盐古韵江南城镇建设有限公司(以下简称“古韵江南”),注册资本 20,000.00 万元,于 2016 年 12 月成立,为发行人的全资子公司,经营范围包括城镇基础设施、水利项目建设;工业园区开发、建设;物业管理;自有房屋及场地租赁;苗木种植及销售;园林绿化工程施工;农村土地经营权流转服务;土地整治及开发;标准厂房建设;乡村振兴项目建设;旧城改造;房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2019 年末,该公司资产总计为 40,339.83 万元,所有者权益总计为 12,060.22 万元。2019 年全年,该公司,实现营业收入 76.53 万元,净利润-292.91 万元。

#### (八) 海盐泰山核电产业共享开发有限公司

海盐泰山核电产业共享开发有限公司(以下简称“核电产业共享”),注册资本 5,000.00 万元,于 2017 年 5 月成立,为发行人的全资子公司,经营范围包括核电关联产业共享区内基础设施建设及招商引资、城镇基础设施建设、土地综合整治、河道整治、房屋拆迁。

截至 2019 年末,该公司资产总计 50,648.37 万元,所有者权益总计 18,516.05 万元;2019 年全年实现主营业务收入 67.79 万元,净利润-216.48 万元。2019 年该公司净利润为负,主要系该公司成立时间较短实际经营尚未完全展开营业收入少于固定支出费用所致。

### （九）浙江百步经济开发区投资有限公司

浙江百步经济开发区投资有限公司（以下简称“百步经开区”），注册资本 10,000.00 万元，于 2017 年 7 月成立，为发行人的全资子公司，经营范围包括浙江百步经济开发区的投资发展；基础设施建设；建材、金属材料批发、零售；仓储服务；土地整理及开发利用服务。

截至 2019 年末，该公司资产总计 107,950.04 万元，所有者权益总计 41,050.15 万元；2019 年全年，该公司实现主营业务收入 118.62 万元，净利润为-229.86 万元。

### （十）浙江国检检测技术股份有限公司

浙江国检检测技术股份有限公司（以下简称“浙江国检”），注册资本 3,300.00 万元，于 2013 年 11 月成立，发行人持股比例为 72.73%。经营范围包括开展实验室及工程项目检验检测、质量鉴定及失效分析、安防检测、符合性检验服务、特种设备检验检测（凭许可证在有效期内经营）、技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、检验检测技术、紧固件相关专业技术培训（非职业技能类）、仪器校准（不含计量器具维修）、检测、校准仪器或设备研发。

截至 2019 年末，该公司总资产为 15,572.71 万元，所有者权益总计为 8,759.70 万元；2019 年全年实现主营业务收入 7,331.68 万元，净利润 1,493.54 万元。

### （十一）海盐创新科技投资有限公司

海盐创新科技投资有限公司（以下简称“创新科技”），于 2014 年 5 月成立，为发行人的全资子公司，经营范围包括科技产业投资；现代服务业投资；厂房建设、租赁及管理；基础设施建设；产品检测服务。

截至 2019 年末，该公司资产总计为 19,452.36 万元，所有者权益总计

为 7,677.93 万元；2019 年全年营业收入为 0，净利润为 1,670.17 万元。

## （十二）海盐科技投资发展有限公司

海盐科技投资发展有限公司（以下简称“科技投资”），于 2005 年 4 月成立，为发行人的全资子公司。该公司统一社会信用代码为 913304247743522379。经营范围包括从事高新科技产业的投资；投资信息咨询（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）；房地产开发；经营和管理科技创业园的国有资产，负责科技创业园的招租和物业管理（以上经营范围涉及行政审批的凭有效审批件经营，涉及资质经营的凭资质证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2019 年末，该公司合并口径的资产总计 14,550.41 万元，所有者权益合计 10,124.56 万元；2019 年全年实现主营业务收入 775.48 万元，净利润 54.93 万元。

## 七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### （一）董事

倪永峰先生，1977年生，大学学历，中级会计师。曾先后任职于浙江荣联陶瓷有限公司财务科、海盐县人民医院财务科，2010年4月至今任职于海盐国有资产经营有限公司，现任公司董事长、总经理兼法定代表人。

陈军伟先生，1972年生，大学专科学历。曾先后任职于上海海军部队、海盐县财政地税局，2009年1月至今任职于海盐县国有资产经营有限公司，现任公司董事、副总经理。

宋丽卿女士，1982年生，大学学历，中级会计师。曾先后任职于浙江鼎龙化工有限公司财务科、海盐县东信税务师事务所税务代理科，现任公司董事。

陶旂女士，1987年生，大学学历，中级经济师。曾任职于浙江省公证协会，现任公司职工董事。

徐晴润女士，1976年生，大学学历。曾任职于浙江荣联陶瓷有限公司、海盐县城市建设投资发展有限责任公司，现任公司董事。

## （二）监事

胡江海先生，1987年生，大学学历，中级经济师。曾任职于海盐县环源排污权储备交易有限公司综合科，现任公司监事、监事会主席。

周蓉洁女士，1972年生，大学学历。曾任职于中国人民建设银行海盐县支行，现任公司职工监事。

王雪根先生，1970年生，大学学历，高级经济师，曾任职于嘉兴市真真老老食品有限公司、浙江新东方紧固件有限公司、海盐县城市投资集团有限公司、海盐县城市建设投资发展有限责任公司，现任公司监事。

张朱华女士，1977年生，大学学历，中级经济师。曾任职于海盐县天仙河制水有限公司、海盐县天仙河自来水经营有限公司、海盐县水务投资集团有限公司，现任公司董事。

吴叶平女士，1971年生，大学学历，中级经济师。曾任职于海盐县地税局，现任公司职工监事。

## （三）高级管理人员

公司总经理倪永峰先生简历请参见公司董事情况。

公司副总经理陈军伟先生简历请参见公司董事情况。

发行人董事、监事及高级管理人员任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程规定，均无国外居住权，不存在公务员兼职的情况，不存在违反《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》、《公务员法》、公司章程及相关法律法规的情况。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务状况

发行人经营领域主要涉及城市基础设施建设、保障性住房建设、土地开发以及国有资产经营和管理等领域。2017-2019 年，发行人的主营业务收入分别为 160,930.04 万元、199,397.48 万元和 187,015.75 万元。

#### 2017-2019 年发行人主营业务收入情况

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
安置房销售收入	20,870.18	11.16	57,737.27	28.96	60,634.73	37.68
产品销售收入	61,926.19	33.11	36,896.91	18.50	27,404.29	17.03
土地开发收入	38,492.05	20.58	57,304.69	28.74	40,508.66	25.17
自来水费收入	10,422.18	5.57	9,372.09	4.70	6,978.07	4.34
检测费收入	7,373.56	3.94	7,091.90	3.56	5,831.07	3.62
公交运输收入	2,360.57	1.26	2,382.92	1.20	2,436.84	1.51
保安服务收入	10,456.22	5.59	8,726.17	4.38	7,935.79	4.93
旅游景点收入	2,553.72	1.37	1,974.47	0.99	1,444.76	0.90
污水运维费收入	6,409.44	3.43	4,719.79	2.37	1,829.98	1.14
安装收入	576.67	0.31	1,008.36	0.51	-	-
工程施工收入	3,519.47	1.88	1,141.20	0.57	-	-
物业收入	1,797.49	0.96	1,151.65	0.58	-	-
委托代建收入	5,247.95	2.81	-	-	-	-
出租收入	10,950.78	5.86	8,604.20	4.32	-	-

其他主营业务收入	4,059.28	2.17	1,285.86	0.64	5,925.85	3.68
合计	<b>187,015.75</b>	<b>100.00</b>	<b>199,397.48</b>	<b>100.00</b>	<b>160,930.04</b>	<b>100.00</b>

发行人近三年主营业务占比达到 10% 以上的全部板块运营情况如下：

### 2019 年度主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
安置房销售收入	2.09	1.92	0.17	8.07
产品销售收入	6.19	6.11	0.08	1.37
土地开发收入	3.85	3.21	0.64	16.64

### 2018 年度主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
安置房销售收入	5.77	6.50	-0.72	-12.54
产品销售收入	3.69	3.57	0.12	3.36
土地开发收入	5.73	4.86	0.87	15.18

### 2017 年度主营业务收入、成本和利润情况

单位：亿元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
安置房销售收入	6.06	8.54	-2.47	-40.81
产品销售收入	2.74	2.56	0.18	6.70
土地开发收入	4.05	3.06	0.99	24.44

2017-2019 年度，发行人安置房销售收入分别为 6.06 亿元、5.77 亿元和 2.09 亿元，安置房销售成本分别为 8.54 亿元、6.50 亿元和 1.92 亿元。2017-2019 年度，发行人安置房销售毛利率分别为 -40.81%、-12.54% 和



8.07%，毛利率呈增长趋势。2019 年，安置房销售板块毛利率上升主要系发行人下属子公司滨海置业公司销售地段位置较好等故而销售价格较高。

2017-2019 年度，发行人的土地开发收入分别为 4.05 亿元、5.73 亿元和 3.85 亿元，土地开发成本分别为 3.06 亿元、4.86 亿元和 3.21 亿元。2017-2019 年度，发行人土地开发毛利率分别为 24.44%、15.18%和 16.64%。

2017-2019 年度，发行人产品销售收入分别为 2.74 亿元、3.69 亿元和 6.19 亿元，产品销售成本分别为 2.56 亿元、3.57 亿元和 6.11 亿元。2019 年，产品销售收入上升较快，主要系医药公司产品、石油公司产品、物资回收公司和新城物资贸易销售增加。2017-2019 年度，发行人产品销售毛利率分别为 6.70%、3.36%和 1.37%，毛利率降幅较大，主要系物资回收和新城物资贸易的毛利率较低进而拉低了整体毛利率。近年来，海盐县着力改善办医条件，提升医疗服务能力，发行人的医药销售收入将进一步提高。

## 二、发行人主营业务经营模式

发行人通过合法渠道取得经营利润和投资回报，是自主经营、自负盈亏、自我约束、自我发展的投资运营实体。

### （一）保障性住房建设业务

发行人是海盐县最主要的安置房建设主体，具体负责安置房建设项目的经营。该业务主要由发行人一级子公司海盐县城市投资集团有限公司（及下属二级子公司海盐县城市建设投资发展有限责任公司、海盐县城市置业有限公司）和一级子公司海盐杭州湾投资发展集团有限公司（及其下属二级子公司海盐滨海新农村建设有限公司）负责，经营模式均为自主开发。

发行人安置房业务主要分布于海盐县主城区和海盐县经济开发区。根据盐委办法【2017】110 号《关于海盐县城市投资集团有限公司实体化运行改革的实施意见》海盐县城市投资集团有限公司为县城规划区范围内安

安置房建设、基础设施建设、城市产业开发运行的主体。海盐县主城区的安置房由海盐县城市开发有限公司、海盐县城市置业有限公司根据不同区块负责安置房建造，建造完成后自主销售；根据盐委办法【2018】4号《关于海盐县国有平台公司转型改革的实施意见》海盐杭州湾集团为县开发区（西塘桥街道）规划区范围内安置房建设、基础设施建设、城市产业开发运行的主体。海盐县经济开发区的建设、销售均由海盐滨海新农村建设有限公司负责。

截至 2019 年 12 月，发行人主要已完工安置房项目情况如下：

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目所在地	总投资	销售进度(%)	已销售面积	已回款金额
1	盐平秋月	中心城区	71,665.92	90.00	151,030.29	18,484.42
2	东海花苑	经济开发区	52,525.64	100.00	一期：1,991.35，二期 24,892.81	25,182.08
3	盛世钱塘	中心城区	50,394.00	98.00	165,688.23	41,875.86
4	明珠苑	中心城区	43,734.84	97.00	158,620.65	25,233.41
5	盛世钱塘二期	中心城区	43,255.88	97.00	127,706.98	24,799.52
合计	-	-	<b>261,576.28</b>	-	<b>629,930.31</b>	<b>135,575.29</b>

截至 2019 年末，发行人前五大在建安置房项目情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	工程周期
锦绣佳苑	5.50	2.08	2018-2021
高阳景园	3.85	1.63	2018-2020
丽景花苑	5.21	1.55	2018-2021
曲秀风荷苑	3.88	1.25	2018-2020
海景南苑	7.22	1.08	2018-2021
合计	<b>25.66</b>	<b>7.59</b>	-

## （二）城市基础设施建设业务

城市基础设施建设业务方面，发行人作为海盐县重要的国有资产投融资、建设、运营和管理主体，受海盐县政府委托，全面负责海盐县城市基础设施投资建设。根据盐委办法【2017】110 号《关于海盐县城市投资集团有限公司实体化运行改革的实施意见》海盐县城市投资集团有限公司为县城规划区范围内基础设施建设、城市产业开发运行的主体。根据盐委办法【2018】4 号《关于海盐县国有平台公司转型改革的实施意见》海盐杭州湾集团为县开发区（西塘桥街道）规划区范围内基础设施建设、城市产业开发运行的主体。根据盐委办法【2017】112 号《关于海盐县南北湖旅游投资集团有限公司实体化运行改革的实施意见》海盐县南北湖旅游投资集团有限公司为澉浦镇（南北湖风景区）范围内基础设施建设、城市产业开发运行的主体。

目前，公司从事的城市基础设施投资建设项目分为 4 类不同的业务模式，具体情况如下：

1、模式一：作为土地开发的配套设施，结转土地开发成本的同时结转基础设施成本

发行人下属子公司海盐城投负责海盐县城区的土地开发，具体负责土地的征迁和相应区块相应的三通一平建设工作。公司账务处理将土地开发区块内的基础设施建设项目作为土地开发成本的组成部分，同征迁成本一并作为“存货-开发成本”科目处理，土地开发完成并且出让后，和财政进行结算。公司根据和政府签订的《土地开发协议》和《土地出让收益分成结算单》确认“营业收入-土地开发收入”，相应的将土地开发成本（包含基础设施建设成本）进行结转，确认“营业成本”。

2、模式二：作为代建项目，项目完成移交后，确认收入和成本

发行人下属子公司海盐杭州湾投资发展集团负责开发区范围内的基础

设施的建设，由公司和杭州湾开发区管理委员会签订委托代建协议。代建项目的基础设施建设项目反映在“存货”科目，待项目完工移交后根据与相关部门签订的工程建设协议来确认“营业收入”，相应的结转“营业成本”。

3、模式三：基础设施建设完成后，移交相关部门进行管理，资产和专项应付款对冲

发行人下属子公司海盐县交通投资集团有限公司主要负责海盐县内的道路建设，道路基础设施建设资金最终全部来源于财政。项目完工决算后，根据工程项目的决算金额和财政进行结算。公司会计处理在收到财政拨款时计入“专项应付款”，项目工程投入计入“在建工程”，待项目完工并且移交后，将“在建工程”转入“其他非流动资产”，并和“专项应付款”对冲。

4、模式四：基础设施建设完成后，不进行移交，由公司进行管理，相应的资产摊销成本由财政拨款进行补贴

发行人下属子公司部分基础设施建设完成后，由公司自行管理，但是相应的资产摊销进行财政拨款弥补。会计处理时，工程项目完工后转到“其他长期资产”，按照公司会计政策进行逐年摊销，记入“管理费用”，财政安排财政补贴资金对摊销额进行弥补，收到拨款后冲减“管理费用”或记入“其他收益”（执行《企业会计准则》后）。

截至 2019 年末，发行人前五大在建基础设施项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	预计总投资	2019 年已完成投资	累计回款	未来还需投资
杭平申线航道改造工程	16.00	12.70	9.51	3.30
海盐武原至海宁袁花公路工程	13.80	9.50	7.52	4.30
杭浦高速海盐互通改造及连接线工程	3.77	1.96	0.13	1.81

杭平申线（浙江段）航道改造工程 五星桥至长生桥	1.37	1.12	0.91	0.25
海盐县沈荡大桥改造工程	1.04	0.81	0.67	0.23
合计	<b>35.98</b>	<b>26.09</b>	<b>18.74</b>	<b>9.89</b>

### （三）土地开发整理业务

发行人土地开发业务主要由海盐县城市投资集团有限公司（以下简称“海盐城投”）负责。海盐县人民政府办公室于 2009 年 4 月 13 日发布的《海盐县人民政府县长办公室会议纪要》[2009]2 期中明确海盐县县城规划区范围内土地开发业务由海盐城投负责。根据与海盐县政府签订的《土地开发协议》，海盐城投受海盐县政府委托，利用自筹资金，主要对县城中心城区规划控制范围内土地进行整理。

根据协议约定，发行人土地整理业务采用“成本+收益”模式。2018 年及以前，根据与海盐县财政局签订的土地收入结算单，将土地成本的 100%和土地出让净收益的 5%~10%（由于海盐县土地价格增长迅速，因此降低确认收入的土地出让净收益比例，2017 年为 15%）确认为公司土地出让收入。2019 年，变更为按照土地开发成本加成不高于 30%收益的模式确认收入，具体以当年度土地出让收入成本结算单为准。在实际结算时，财政局会根据当年土地出让收入和财力情况对收益进行调整，调整方式包括项目拨款、财政补贴等。因项目竣工、验收、审计等原因，公司从开发土地出让到收到财政局返还的土地出让金的平均周期为 1-2 年，存在一定的滞后性。

### 截至 2019 年末发行人前五大在整理土地情况

单位：万元、亩

序号	地块	总投资	已投资	总出让面积	已整理未出让面积	确认收入金额	已回款金额	是否签订合同或协议
1	城西区块	83,906.28	84,440.61	1,753.07	1,182.00	62,572.36	62,572.36	是
2	集散中心地	81,732.56	46,284.32	1,454.20	1,131.27	-	-	是

	块							
3	南环区块	81,922.08	61,113.21	3,991.65	848.30	22,355.95	22,355.95	是
4	围垦区	94,533.18	62,644.55	2,270.25	899.20	11,324.62	11,324.62	是
5	山水六旗区块	202,390.52	215,705.06	3,199.29	3,199.27	8,531.02	8,531.02	是
	合计	<b>544,484.62</b>	<b>470,187.75</b>	<b>12,668.46</b>	<b>7,260.04</b>	<b>104,783.95</b>	<b>104,783.95</b>	

#### （四）产品销售业务

产品销售业务板块经营主体为发行人一级子公司海盐县医药有限公司（以下简称“医药公司”）和海盐县粮食收储有限责任公司（以下简称“粮食公司”）。

##### （1）海盐县医药有限公司

经营模式方面：

海盐县医药有限公司负责海盐县内医药品的采购与销售。业务涉及嘉兴市五县二区，主要在海盐县域范围内。医药公司主要销售渠道分为批发销售和零售销售，批发销售主要针对海盐县域范围内的公立医疗机构（医院、卫生院），零售销售主要由医药公司子公司海盐县健民大药房有限公司和海盐县医药总公司在各乡镇下设的各药店负责。

盈利模式方面：

海盐县医药有限公司的利润主要是购销价差。公司从上游供应商处根据实际医药品需求量采购中西药品，针对海盐县内的各个医院、卫生服务中心及其他零售客户进行销售，从而获得购销差价。

结算模式方面：

海盐县医药有限公司批发销售给公立医疗机构（医院、卫生院）医药品的账期一般在 3 个月以内，与医院直接结算。零售销售给子公司海盐县健民大药房有限公司及各乡镇下设的各药店从医保系统回款的账期在 3 个月以内，部分零售销售以现金方式结算。

#### 近三年医药公司主要商品销售情况表

单位：万元

序号	产品	2019年	2018年	2017年
1	注射用骨肽	155.58	322.5	110.68
2	头孢呋辛酯片	338.52	315.87	163.62
3	左氧氟沙星注射液	267.60	263.06	270.23
4	参麦注射液	202.78	226.49	248.99
5	康莱特注射液	131.91	221.92	39.61
合计	-	<b>1,096.39</b>	<b>1,349.84</b>	<b>833.13</b>

## (2) 海盐县粮食收储有限责任公司

## 经营模式方面：

海盐县粮食收储有限责任公司承担国家粮食收储职能，面向广大农户进行粮食收购，粮食销售主要通过国家粮食交易中心进行网上竞价交易，销往省内外企业。

粮食公司主要通过每年两次粮食收购，一次春粮一次冬粮，收购季节向广大种粮农户进行收购，因此供应商较散。为了公平透明交易，粮食销售主要通过国家粮食交易中心网上竞价交易，销往省内外企业。

军供站军供粮油主要销售给县内各部队，民粮则主要通过投标的形式获得向各企事业单位供应销售，以及部分零售。

## 盈利模式方面：

粮食公司盈利主要来自购销价差和财政补贴。公司从县域内农户处收购粮食，通过各个渠道以市场化模式进行销售，从而获得购销差价收益。公司承担粮食储备职能、供给军队等单位的粮食每个季度政府给与储备粮财政补贴。

## 结算模式方面：

销售给部队及各企事业单位的粮食，账期一般在 3 个月以内，部分零售市场化销售均以现金或转账方式结算。

## 近三年粮食公司主要商品销售情况表

单位：万元

序号	产品	2019年	2018年	2017年
1	谷类	8,743.00	7,126.00	8,898.00
2	油	240.00	79.00	98.00
	合计	8,983.00	7,205.00	8,996.00

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）发行人所在行业现状和前景

发行人是经海盐县人民政府批准设立，并授权对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有控股公司，核心业务涵盖水务、交通道路等城市基础设施建设、保障性住房建设、土地开发以及国有资产经营和管理等，是海盐县政府重点构建的综合性融资、建设与经营主体。

#### 1、城市基础设施行业的发展现状和前景

##### （1）我国城市基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国经济的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年对城市交通设施和其他基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。因此，以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向。我国城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

##### （2）海盐县城市基础设施建设行业发展现状和前景



海盐县近年来扎实推进城乡基础设施建设，交通重点工程有序推进，杭平申线（海盐段）主线航道全线开工，启动武原至袁花公路前期工作，开工建设沈荡大桥，海盐至王店公路（武原段）改建工程建成使用。

未来，海盐县将进一步完善城乡规划和基础设施，推进智慧城市建设。积极推进多规合一改革试点，进一步完善城市规划体系，加快编制城市专项规划、重点区块控制性详细规划，构建全县统一的空间信息平台。以创建国家智慧城市为目标，加快推进智慧交通、智慧旅游、智慧医疗、智慧校园、智慧电网等重点领域和重点项目建设，促进资源整合、共建共享。加快完善交通骨干网络，积极创造条件适时启动建设海塘支线、澉浦大桥改建工程，稳步推进武原至袁花公路新建和沈荡大桥改造工程，提升农村等级公路，改造危桥。完善滨海新区与老城区道路的有机衔接，启动常绿桥、小栅桥重建工程，滨海大道（庆丰路-海兴路段）、海丰东路（盐平塘河-滨海大道段）、城东路（盐北路—创智路段）等重要路段建成通车。

## 2、保障性住房行业发展现状和前景

### （1）我国保障性住房行业的发展现状和前景

我国房地产业是国民经济的支柱产业，因其产业相关度高、带动性强、与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定性和安全性。其中保障性住房建设作为政府扶持的以经济、适用为特征的微利商品房，是带保障性质的政策性住房，是政府为创立和谐社会，解决弱势群体住房难问题实施的一项重要举措。我国已经提出要加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

近几年来，为调整住房供应结构，稳定住房价格，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。一系列文件要求加大保障性住房建设力度，解决城市低收入住房困难家庭的住房及

棚户区改造问题；在加大保障性住房建设力度的同时，积极推进农村危房改造；同时，引导房地产开发企业积极应对市场变化，支持房地产开发企业合理的融资需求。我国保障性住房的建设及住房保障制度的建立健全已经成为一项重点工作。从当前经济发展形势上看，中国经济仍将保持快速增长，在城市化进程的加快及土地供应刚性等方面因素的推动下，保障性住房建设仍将维持景气。

## （2）海盐县保障性住房行业的发展现状和前景

海盐县重视住房保障工作，为逐步有序地解决海盐县城镇低收入住房困难家庭的住房问题，2014 年度海盐县实施了经济适用住房、公共租赁住房保障方案。海盐县城市住房和基础设施建设取得了显著成就。近年来，海盐县人民政府加强了对房地产市场的政策调整，合理引导住房消费和房地产开发建设，规范和维护房地产市场平稳健康发展。

未来，海盐县将进一步建立健全城乡住房保障体系。完善城镇廉租住房、经济适用房、公共租赁住房等住房保障制度，提高保障标准，扩大社会受益面。创新城镇住房保障模式，完善城镇住房保障管理机制。结合旧城区、城中村改造，基本完成基础设施简陋、建筑密度较大、集中成片的旧住宅区、危旧房和非成套住宅改造。加快农村困难群众危旧房改造。综合来看，海盐县保障性住房建设力度将显著加强。

## 3、土地开发行业发展现状和前景

### （1）我国土地开发行业发展现状和前景

随着城市化的快速推进，基础设施和公用事业的建设任务骤然加重，只靠财政资金投入和自身盈利积累已不能满足现实需要，银行贷款迅速增加。同时，城镇化和工业化的快速推进带动了房地产市场的繁荣，土地价值迅速增长，各地政府加强了对土地资源的经营，从而在将来依靠

土地升值、土地出让或其他形式的土地开发实现稳定的收入。

## （2）海盐县土地开发现状和前景

在当前沿海城市土地普遍稀缺、特别是浙江土地供给高度紧张的背景下，充足的土地资源，为海盐县的长久持续发展奠定了扎实的基础。海盐全力推进“三改一拆”，以“无违建县”创建为龙头，制定出台违法建筑认定与处置办法，开展码头堆场整治等多个专项整治行动，同时，推进农村土地综合整治，新增农村土地综合整治项目。

当地丰厚的土地资源，将为海盐县土地开发行业带来更广阔的发展空间。随着“一城三地”发展战略的实施，海盐县房地产市场升值潜力较大，土地综合开发利用程度也将不断提高，在未来可享受丰厚的土地经营收入和增值收益。

## 4、医药行业发展现状和前景

### （1）我国医药行业发展现状和前景

医药行业是按国际标准划分的 15 类国际化产业之一，被称为“永不衰落的朝阳产业”，是国民经济的重要组成部分，与人民群众的生命健康和生活质量等切身利益密切相关。我国医药流通行业长期呈现企业数量多、规模小、区域性强的竞争格局。医药流通行业的兼并整合不断发生，已成为医药行业发展的主题。行业内跨区域兼并重组方兴未艾，大企业向二三线城市和基层医疗市场扩张迅速，初步形成了以中国医药集团、上海医药集团、华润医药、九州通医药集团为代表的全国性药品流通企业集团；其中中国医药集团旗下子公司国药控股的营业收入已于 2011 年突破千亿，成为国内第一个销售过千亿的医药商业公司。

在我国居民生活水平及城镇化水平不断提高、医疗保险制度改革全面推进、人口老龄化等因素的影响下，医药行业将保持稳定增长。从我国医

药流通行业的长期发展来看，随着我国医疗机构体制弊端最终得到解决，中国医药流通企业将走向产业的高度整合。企业的经营模式将从整合最初的多层分销体制走向简单化的物流管理；企业将在行业低水平的利润空间中通过规模效应形成成本优势，从而获得盈利能力的有效提升。

## （2）海盐县医药行业发展现状和前景

近年来海盐县注重改善民生、普惠均等，着力改善办医条件，县中医院、县口腔医院顺利搬迁，沈荡医院转型升级为县康宁医院。提升了医疗服务能力，建设县临床医学检验中心等七大区域资源共享型中心，开展全省首批分级诊疗双向转诊试点工作，推进优质医疗资源下沉，提升基层急救治能力。创建甲等卫生院 2 家，重点培养基层特色专科 5 个，提高镇（街道）卫生院整体服务能力，床位使用率达到 50%以上。

未来，海盐县将进一步提升全县的医疗服务水平，全面深入推进分级诊疗试点工作，落实基层首诊制度和双向转诊制度，深化县、镇、村卫生服务一体化改革，推动医疗卫生资源均衡化配置。加强与沪杭甬城市医院协作，进一步提高县域医疗卫生综合竞争力。鼓励社会办医，探索公益性医院和营利性医院分类管理改革试点。

## （二）发行人在行业中的地位及竞争优势

### 1、发行人的行业地位

发行人是经海盐县人民政府批准设立的国有控股公司，是海盐县重要的国有资产运营和管理主体，承担着国有资产经营、投资、保值增值的任务，核心业务涵盖水务、交通道路等城市基础设施建设、保障房建设、国有资产经营和管理等，是海盐县政府重点构建的综合性融资、建设与经营主体。在海盐县人民政府的重点关注和大力扶持下，发行人在当地获得了所在行业的垄断性地位，全面负责城市基础设施建设。

## 2、发行人的竞争优势

### （1）区位优势明显

海盐县位于杭州湾北岸的杭嘉湖平原，地处嘉兴市域的东部，处于上海经济区的腹地范围。海盐交通便捷，交通区位优势明显。从公路运输网络来看，海盐东距上海 118 公里，南抵杭州 98 公里，北离苏州 128 公里，境内已建成沪杭快速通道、盐湖公路、杭浦高速、乍嘉苏高速等高速公路。杭州湾跨海大桥及其北岸连接线的建成，使海盐在长江三角洲的地位日益重要，由交通末梢向交通枢纽进行转变，成为沪、杭、苏、甬四大城市的一小时交通运输区位中心。嘉绍跨江大桥的建成进一步提升了海盐县的交通区位优势。从水路运输网络来看，海盐境内的海盐港区、嘉于线、杭平申线以及邻近的上海港、嘉兴港的建成和贯通，形成了一个连接长江、京杭大运河、钱塘江的黄金水道。

### （2）地方经济发展迅速

海盐经济社会呈现协调健康发展的良好态势，地区生产总值和财政收入快速增长。2017-2019 年，海盐县分别实现生产总值 460.10 亿元、506.00 亿元和 539.65 亿元，分别同比增长 7.1%和 7.0%和 6.3%；一般公共预算收入分别为 40.65 亿元、47.51 亿元和 52.28 亿元，分别同比增长 13.3%、16.9%和 10.00%。一般公共预算支出分别为 48.70 亿元、61.18 亿元和 87.21 亿元，分别同比增长 11.9%、26.6%和 42.5%。

在不久的将来，随着中国核电城的建立及运营，在为中国核电事业的发展创造条件的同时，海盐县的地区生产总值和财政收入将出现显著增长。

### （3）土地资源优势

随着黄沙坞治江围垦和港区东段等围涂工程的建成，新增土地主要作为临港工业区和城镇生活区。在当前沿海城市土地普遍稀缺、特别是浙江

土地供给高度紧张背景下，充足的土地资源为海盐县的长久持续发展奠定了扎实的基础。发行人作为海盐县城市基础设施建设及运营、保障房建设和土地开发的综合性主体，当地丰厚的土地资源，将为其带来更广阔的发展空间。

#### （4）垄断经营优势

在海盐县人民政府的重点关注和大力扶持下，发行人在当地获得了所在行业的垄断性地位，全面负责城市基础设施建设和保障性住房建设。海盐县规模较大的基础设施建设项目主要由公司承担，近年来公司陆续建设了海盐县污水二级管网工程、海盐西片污水处理工程、嘉兴至海盐南北湖公路工程、滨海大道（朝阳东路-桑德兰路段）道路工程等大型基础设施项目。发行人积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效的管理程序。

#### （5）政府支持优势

发行人经海盐县人民政府批准，由海盐县财政局出资设立的国有控股公司，承担着国有资产经营、投资、保值增值的任务，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设、水务、国有资产经营和管理等方面，发行人作为海盐县唯一的城市基础设施投资主体，担负着基础设施建设的重要任务，在财政、资源等方面获得了政府的大力支持。2017-2019年，发行人获得的政府补助分别为54,275.94万元、49,588.08万元和42,641.67万元。政府的大力支持能够较好地保障发行人的持续盈利能力，有效保证公司健康发展。

### 四、发行人地域经济情况

海盐县位于杭州湾北岸的杭嘉湖平原，地处嘉兴市域的东部，处于上海经济区的腹地范围。海盐交通便捷，交通区位优势明显。从公路运输网

络来看，海盐东距上海 118 公里，南抵杭州 98 公里，北离苏州 128 公里，境内已建成沪杭快速通道、盐湖公路、杭浦高速、乍嘉苏高速等高速公路。杭州湾跨海大桥及其北岸连接线的建成，使海盐在长江三角洲的地位日益重要，由交通末梢向交通枢纽进行转变，成为沪、杭、苏、甬四大城市的一小时交通运输区位中心。嘉绍跨江大桥的建成进一步提升了海盐县的交通区位优势。从水路运输网络来看，海盐境内的海盐港区、嘉于线、杭平申线以及邻近的上海港、嘉兴港的建成和贯通，形成了一个连接长江、京杭大运河、钱塘江的黄金水道。嘉兴市经济实力较强，地区生产总值位于浙江省中上游。

海盐经济社会呈现协调健康发展的良好态势，地区生产总值和财政收入快速增长。2017-2019 年，海盐县分别实现生产总值 460.10 亿元、506.00 亿元和 539.65 亿元，分别同比增长 7.1%和 7.0%和 6.3%；一般公共预算收入分别为 40.65 亿元、47.51 亿元和 52.28 亿元，分别同比增长 13.3%、16.9%和 10.00%。一般公共预算支出分别为 48.70 亿元、61.18 亿元和 87.21 亿元，分别同比增长 11.9%、26.6%和 42.5%。2017-2019 年海盐县政府性基金收入分别为 62.25 亿元、86.98 亿元和 88.88 亿元，政府性基金支出分别为 62.25 亿元、86.98 亿元和 67.95 亿元。

## 第十条 发行人财务情况

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）（已更名为容诚会计师事务所（特殊普通合伙））对发行人 2014-2016 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（会审字[2017]3650 号）。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的合并及母公司财务报表进行审计，并分别出具了编号为“会审字[2018]3584 号”、“会审字[2019]4924 号”和“容诚审字[2020]310Z0377 号”的审计报告，审计报告意见类型为标准无保留。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均来自经审计的财务报告。

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

### 一、主要会计政策和会计估计及其变更

#### （一）会计政策变更

2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。



本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据		1,921,370.00		
应收账款		110,130,708.83		
应收票据及应收账款	112,052,078.83			
应付票据				
应付账款		611,591,182.36		
应付票据及应付账款	611,591,182.36			

2018 年度的合并利润表和母公司利润表无影响。

2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（财会【2019】8 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则。

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会【2019】9 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则。

## （二）会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

### （三）会计差错更正

报告期内，发行人无重大会计差错更正。

### （四）其他重要事项

报告期内，发行人无其他重要事项。

## 二、发行人近三年主要财务数据

### （一）发行人 2017-2019 年经审计的主要财务数据及指标

单位：万元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	5,016,254.77	4,224,712.14	3,789,869.91
负债合计	3,167,959.00	2,667,810.45	2,356,939.59
归属于母公司所有者权益合计	1,844,882.40	1,553,603.44	1,429,295.87
所有者权益合计	1,848,295.77	1,556,901.69	1,432,930.32
营业收入	190,737.97	211,101.19	171,535.90
净利润	14,167.52	18,329.20	11,619.95
资产负债率（%）	63.15%	63.15%	62.19%

### （二）发行人 2017-2019 年经审计的合并资产负债表摘要（完整合并资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>资产项目</b>			
流动资产合计	3,809,254.95	3,202,905.38	2,888,255.92
非流动资产合计	1,206,999.82	1,021,806.77	901,613.99
资产总计	5,016,254.77	4,224,712.14	3,789,869.91
<b>负债及所有者权益项目</b>			

流动负债合计	847,686.78	849,723.11	632,347.27
非流动负债合计	2,320,272.22	1,818,087.34	1,724,592.32
负债合计	3,167,959.00	2,667,810.45	2,356,939.59
少数股东权益	3,413.37	3,298.25	3,634.45
股东权益合计	1,848,295.77	1,556,901.69	1,432,930.32

(三) 发行人 2017-2019 年经审计的合并利润及利润分配表摘要 (完整合并利润及利润分配表见附表三)

单位: 万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	190,737.97	211,101.19	171,535.90
营业外收入	705.89	296.59	261.13
利润总额	15,530.44	19,163.52	12,297.57
净利润	14,167.52	18,329.20	11,619.95

(四) 发行人 2017-2019 年经审计的合并现金流量表摘要 (完整合并现金流量表见附表四)

单位: 万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
现金流入小计	468,146.34	592,963.33	568,122.16
现金流出小计	762,443.82	815,064.79	813,610.68
经营活动产生的现金流量净额	-294,297.48	-222,101.46	-245,488.51
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
现金流入小计	33,679.91	3,251.18	4,810.29
现金流出小计	192,134.54	142,849.20	112,470.06

投资活动产生的现金流量净额	-158,454.63	-139,598.02	-107,659.77
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
现金流入小计	1,004,908.58	631,560.92	853,289.50
现金流出小计	382,358.35	386,796.38	446,263.79
筹资活动产生的现金流量净额	622,550.23	244,764.55	407,025.71
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>169,798.07</b>	<b>-116,935.14</b>	<b>53,877.42</b>

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）发行人财务概况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 5,016,254.77 万元，其中流动资产合计 3,809,254.95 万元，负债合计 3,167,959.00 万元，股东权益合计（不含少数股东权益）1,848,295.77 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 190,737.97 万元，净利润 14,167.52 万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模较大，综合经营实力较强，能够为本期债券按时还本付息提供一定保障。

#### （二）资产和负债结构分析

##### 1、资产结构分析

发行人 2017-2019 年资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	399,858.82	7.97	234,358.77	5.55	390,985.88	10.32
应收票据及应收账款	10,572.28	0.21	11,205.21	0.27	8,847.37	0.23
预付款项	67,489.27	1.35	63,444.64	1.50	22,503.22	0.59
应收利息	-	-	-	-	2,943.06	0.08

应收股利	-	-	-	-	-	-
其他应收款	399,234.69	7.96	417,412.83	9.88	417,759.17	11.02
存货	2,904,327.95	57.90	2,461,567.36	58.27	2,041,734.49	53.87
其他流动资产	27,771.95	0.55	14,916.57	0.35	3,482.74	0.09
<b>流动资产合计</b>	<b>3,809,254.95</b>	<b>75.94</b>	<b>3,202,905.38</b>	<b>75.81</b>	<b>2,888,255.92</b>	<b>76.21</b>
可供出售金融资产	78,864.25	1.57	42,302.95	1.00	42,106.35	1.11
长期股权投资	8,480.90	0.17	27,835.17	0.66	4,156.70	0.11
投资性房地产	158,062.32	3.15	135,567.38	3.21	99,164.44	2.62
固定资产	147,495.76	2.94	116,450.38	2.76	121,200.91	3.20
在建工程	585,752.90	11.68	481,382.78	11.39	397,657.90	10.49
固定资产清理	-	-	-	-	139.05	0.00
无形资产	53,887.19	1.07	51,819.31	1.23	86,330.72	2.28
商誉	1,240.87	0.02	717.30	0.02	717.30	0.02
长期待摊费用	19,129.33	0.38	14,094.15	0.33	3,039.37	0.08
递延所得税资产	372.29	0.01	340.47	0.01	368.19	0.01
其他非流动资产	153,714.00	3.06	151,296.87	3.58	146,733.07	3.87
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,206,999.82</b>	<b>24.06</b>	<b>1,021,806.77</b>	<b>24.19</b>	<b>901,613.99</b>	<b>23.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,016,254.77</b>	<b>100.00</b>	<b>4,224,712.14</b>	<b>100.00</b>	<b>3,789,869.91</b>	<b>100.00</b>

2017-2019 年末，公司资产总计分别为 3,789,869.91 万元、4,224,712.14 万元和 5,016,254.77 万元，整体呈现增长趋势；公司流动资产分别为 2,888,255.92 万元、3,202,905.38 万元和 3,809,254.95 万元，占资产总计的比例分别为 76.21%、75.81%和 75.94%；非流动资产分别为 901,613.99 万元、1,021,806.77 万元和 1,206,999.82 万元，占资产总计的比例分别为 23.79%、24.19%和 24.06%。

### (1) 流动资产分析:

从资产整体结构上,货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款和存货为流动资产的主要组成部分,具体分析如下:

#### ① 货币资金

2017-2019 年末,公司货币资金余额分别为 390,985.88 万元、234,358.77 万元和 399,858.82 万元,占总资产的比例分别为 10.32%、5.55%和 7.97%。公司货币资金主要为银行存款,其他货币资金为银行承兑汇票保证金。2018 年末较 2017 年末减少了 156,627.11 万元,降幅为 40.06%,主要因为公司为提高资金使用效率,严格控制债务增长所致。2019 年末较 2018 年末增加了 165,500.05 万元,主要系 2019 年发行人通过发行债券、增加长期借款获取的资金增加所致,其中发行人在 2019 年 5 月发行了规模为 5 亿元的“19 海盐 01”私募公司债;2019 年 7 月发行了规模为 10 亿元的“19 海盐 02”私募公司债;2019 年 11 月发行了规模为 10 亿元的“19 海盐 03”私募公司债。

截至 2019 年末,发行人货币资金构成明细如下:

单位:万元

项目	2019 年 12 月 31 日
银行存款	399,838.40
现金	16.99
其他货币资金	3.43
合计	<b>399,858.82</b>

截至 2019 年末,公司期末货币资金中 11,600.00 万元为用于银行贷款的质押定期存单;10 万元为商务卡保证金受限;2,000.00 万元为用于对外担保质押定期存单。

## ② 应收账款

2017-2019 年末，公司应收账款分别为 8,765.90 万元、11,205.21 万元和 10,572.28 万元，占总资产的比例分别为 0.23%、0.27%和 0.21%。根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的财会[2018]15 号文中调整的一般企业财务报表格式，该科目与应收票据合并为“应收票据及应收账款”。2018 年末较 2017 年末增长 2,439.31 万元，增幅为 27.83%，主要系应收货款等增加所致。2019 年末较 2018 年末减少 632.93 万元，减幅为 5.65%，主要系收回部分货款。报告期内，发行人应收账款回款正常，不存在坏账情况。截至 2019 年末，应收账款全部为经营性应收款项。

截至 2019 年末，公司应收账款主要明细如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占应收款 项期末余 额的比例 (%)	形成原因	回款计划
1	海盐大润发商业有限公司	836.56	8.08	房租	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
2	中铁宝桥（扬州）有限公司	763.87	7.38	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
3	海盐县人民医院	708.53	6.85	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
4	海盐县澉浦镇（南北湖风景 区）财政办公室	585.60	5.66	土地出让收入	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
5	海盐县中医院	287.82	2.78	货款	将在未来 1-2 年以

序号	单位名称	期末余额	占应收款 项期末余 额的比例 (%)	形成原因	回款计划
					内逐步回款
6	海盐县百步镇卫生院	214.50	2.07	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
7	海盐县武原街道社区卫生服 务中心	192.98	1.86	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
8	浙江协和建设有限公司	187.28	1.81	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
9	海盐县秦山街道社区卫生服 务中心	171.08	1.65	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
10	海盐县西塘桥街道社区卫生 服务中心	170.66	1.65	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
11	海盐县通元镇卫生院	162.56	1.57	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
12	海盐县于城镇卫生院	144.59	1.40	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
13	海泰建设有限公司	139.25	1.35	材料款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
14	嘉兴秦海建设有限公司	139.10	1.34	材料款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
15	海盐县澉浦镇卫生院	131.64	1.27	货款	将在未来 1-2 年以



序号	单位名称	期末余额	占应收款 项期末余 额的比例 (%)	形成原因	回款计划
					内逐步回款
16	海盐亿博房地产开发有限公司	128.50	1.24	设备款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
17	中国建筑股份有限公司	127.66	1.23	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
18	海盐县武原新市镇发展投资有限公司	115.43	1.12	安装工程	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
19	中铁宝桥（汕头）钢结构有限公司	113.16	1.09	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
20	浙江梅苑酒店管理有限公司	110.00	1.06	承包经营费用	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
21	宝鸡中铁宝桥天元实业发展有限公司	105.16	1.02	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
22	中国航发南方工业有限公司	95.85	0.93	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
23	海盐县社保中心	87.17	0.84	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
24	中铁宝工有限责任公司	83.16	0.80	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
25	中铁大桥科学研究院有限公司	80.61	0.78	货款	将在未来 1-2 年以

序号	单位名称	期末余额	占应收款 项期末余 额的比例 (%)	形成原因	回款计划
	司				内逐步回款
26	浙江鸿翔建设集团股份有限 公司	77.79	0.75	材料款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
27	中交韩城黄河大桥有限公司	73.16	0.71	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
28	中航飞机股份有限公司	67.88	0.66	货款	将在未来 1-2 年以 内逐步回款
29	其他	3,823.77	41.05	-	-
合计	-	<b>9,925.30</b>	<b>100.00</b>	-	-

### ③ 预付款项

2017-2019 年末，公司预付款项分别为 22,503.22 万元、63,444.64 万元和 67,489.27 万元。2018 年末较 2017 年末增加了 40,941.42 万元，增幅为 181.94%，主要系发行人一级子公司海盐县城市投资集团新增项目较多预付工程款增加所致。2019 年末较 2018 年末增加了 4,044.63 万元，增幅为 6.38%。

截至 2019 年末，公司预付款项前五名明细如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占期末余额合 计数的比例
1	上海恺泰房地产开发有限公司	13,034.44	19.31

序号	单位名称	期末余额	占期末余额合计数的比例
2	海盐县滨海住房保障建设有限公司	4,500.00	6.67
3	浙江鼎盛交通建设有限公司	2,326.27	3.45
4	海盐县武原新市镇发展投资有限公司	1,595.51	2.36
5	宁波市江北交通工程有限公司	1,397.11	2.07
	合计	22,853.34	33.86

#### ④ 其他应收款

2017-2019 年末，公司其他应收期末余额分别为 417,759.17 万元、417,412.83 万元和 399,234.69 万元，占总资产的比例分别为 11.02%、9.88% 和 7.96%。2018 年末较 2017 年末减少了 346.34 万元，降幅 0.08%，变化不大。2019 年末较 2018 年末减少了 18,178.14 万元，降幅 4.35%。

截至 2019 年末，公司其他应收款主要构成如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数比例（%）	形成原因	是否为经 营性	回款安排
1	海盐县新城建设投资 有限公司	104,428.72	26.02	垫付工程款等	是	未来 1-3 年逐步 回款
2	浙江省海盐经济开发 区管理委员会	64,645.38	16.11	往来款	否	未来 1-3 年逐步 回款
3	海盐县两新建设投资 有限公司	51,600.00	12.86	往来款	否	将在未来 3-5 年 内逐步回款
4	海盐县通元新农村建	16,444.67	4.1	待收工程款	是	将在未来 2 年以

	设有限公司					内逐步回款
5	海盐县文化和广电旅游体育局	14,200.92	3.54	往来款	否	将在未来 3-5 年内逐步回款
6	海盐县海诚滨海旅游投资有限公司	11,782.31	2.94	往来款	否	将在未来 3-5 年内逐步回款
7	海盐县沈荡新农村建设发展有限公司	6,140.00	1.53	待收工程款	是	将在未来 1-2 年以内逐步回款
8	海盐县澉浦镇（南北湖风景区）财政办公室	6,501.00	1.62	往来款	否	将在未来 3-5 年内逐步回款
9	海盐县百尚开发建设有限公司	5,994.90	1.49	待收工程款	是	将在未来 2 年以内逐步回款
10	海盐县沈荡城镇建设发展有限公司	5,294.62	1.32	待收工程款	是	将在未来 2 年以内逐步回款
11	海盐百新现代服务业投资有限公司	4,500.00	1.12	待收工程款	是	将在未来 2 年以内逐步回款
12	海盐县新型城镇化建设投资有限公司	4,377.00	1.09	待收工程款	是	将在未来 3-5 年内逐步回款
13	海盐县秦山新农村建设有限公司	4,064.32	1.01	待收工程款	是	将在未来 1-2 年以内逐步回款
14	海盐县秦山新市镇建设有限公司	3,800.00	0.95	待收工程款	是	将在未来 1-2 年以内逐步回款
15	海盐县澉浦新农村建设有限公司	3,129.00	0.78	待收工程款	是	将在未来 1-2 年以内逐步回款
16	海盐县百步镇城镇建	3,000.00	0.75	待收工程款	是	将在未来 1-2 年

	设发展有限公司					以内逐步回款
17	其他	89,331.84	22.77	-	-	-
	合计	399,234.69	100.00	-		-

往来占款及资金拆借的决策权限、程序及定价机制：

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的管理适用于《资金管理制度》中“大额资金使用及资金拆借管理制度”。

根据“大额资金使用及资金拆借管理制度”中的有关规定，发行人的往来占款或者资金拆借等大额资金使用实行公司集体决策和个人分工负责相结合的原则。公司董事会和总经理为大额资金使用决策机构和人员。发行人及其子公司发生 50 万元以上的资金拆借，采用联签制度，提交总经理及财务总监审批，经批准后实施，并出具签报单。发行人及其子公司发生大于 1,000 万元的大额资金拆借须先提交公司总经理及财务总监审批，获批后再提交海盐县政府审议批准，由分管县长签字及海盐县财政局统一协调后实施。

根据“大额资金使用及资金拆借管理制度”中的有关规定，发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的定价主要遵循市场价格的原则，有客观的市场价格作为参照的一律以市场价格为准；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

### ⑤ 存货

2017-2019 年末，公司存货期末余额分别为 2,041,734.49 万元、2,461,567.36 万元和 2,904,327.95 万元，占总资产的比例分别为 53.87%、58.27%和 57.90%，呈上升趋势。2018 年末，公司存货余额为 2,461,567.36 万元，较 2017 年末增加 419,832.87 万元，增幅为 20.56%，主要系土地整

理成本及安置房建设产生开发成本增加较多所致。2019 年末较 2018 年末增加 442,760.59 万元，增幅为 17.99%，主要系土地整理成本及安置房建设产生开发成本增加较多所致。

截至 2019 年末，公司存货分类明细如下：

单位：万元、%

项目名称	账面价值	占比
原材料	1,179.81	0.04
库存商品	21,208.11	0.73
包装物及低值易耗品	35.67	0.00
开发产品	164,099.75	5.65
开发成本	2,711,718.97	93.37
工程施工	6,085.64	0.21
合计	2,904,327.95	100.00

#### (a) 开发产品

截至 2019 年末，发行人开发产品账面价值合计 164,099.75 万元，占存货的比例为 5.65%，主要为已完工的保障房项目，主要明细如下：

单位:万元

序号	项目名称	项目类型	项目进度	是否为政府代建	账面价值
1	创业公寓一期（住宅）	人才公寓	已完工	否	14,995.71
2	盐平春晓	安置房	已完工	否	13,955.21
3	盐平秋月	安置房	已完工	否	13,422.75

序号	项目名称	项目类型	项目进度	是否为政府代建	账面价值
4	盛世钱塘	安置房	已完工	否	12,344.68
5	京浦花园	安置房	已完工	否	8,719.76
6	长安景苑	安置房	已完工	否	7,395.44
7	常和景苑	安置房	已完工	否	5,889.18
8	安置小区四期（石帆新村）	安置房	已完工	否	5,672.62
9	青少年妇儿活动中心	活动中心	已完工	是	4,831.02
10	七期高层(东港南苑)	安置房	已完工	否	4,619.25
11	城西一号	安置房	已完工	否	4,530.79
12	明珠苑	安置房	已完工	否	4,512.55
13	创业公寓一期（商铺）	安置房	已完工	否	4,436.79
14	四期南区排屋（姚家花苑）	安置房	已完工	否	4,427.79
15	安置小区三期（潮源家园）	安置房	已完工	否	4,127.55
16	八期排屋（东港北苑）	安置房	已完工	否	3,288.62
17	小曲景苑	安置房	已完工	否	2,433.61

序号	项目名称	项目类型	项目进度	是否为政府代建	账面价值
18	滨海花苑存量住宅	安置房	已完工	否	2,391.72
19	C 区,E 区百合苑	安置房	已完工	否	2,294.27
20	盐平管理处办公楼	办公楼	已完工	是	2,223.01
21	浅水湾	安置房	已完工	否	1,837.64
22	大桥新社区三期商业	安置房	已完工	否	1,514.55
23	常秀景苑	安置房	已完工	否	1,425.34
24	二期高层花王名都	安置房	已完工	否	1,349.29
25	海塘文化公园	安置房	已完工	否	1,140.50
26	安置小区二期-招宝家园 (东区)	安置房	已完工	否	1,027.43
75	其他零星	-	已完工	否	18,119.31
合计	-	-	-	-	<b>164,099.75</b>

注：鉴于开发产品项目较多，账面价值低于 1,000 万元的项目列入“其他零星”中。

### (b) 开发成本

截至 2019 年末，发行人开发成本账面价值 2,711,718.97 万元，占存货的比例为 93.37%，主要为在整理的土地平整成本及配套基础设施、土地资产及在建的保障房项目等，主要明细如下：

单位：万元



序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
1	土地平整成本	土地整理	-	是	2,110,090.11
2	土地资产	土地资产	-	否	270,093.70
3	大桥道路工程	基础设施建设	2018-2020	是	45,084.84
4	锦绣佳苑安置房工程	安置房	2018-2020	否	24,322.96
5	嘉和景苑安置房工程	安置房	2019-2021	否	18,294.07
6	安置房五期	安置房	2018-2020	否	16,320.07
7	创业公寓二期	人才公寓	2018-2020	否	15,065.69
8	大桥线路工程	安置房	2018-2021	否	14,740.63
9	曲秀风荷安置房工程	安置房	2018-2021	否	12,519.42
10	八期（高层）	安置房	2017-2020	否	11,677.63
11	十期（海景南苑）	安置房	2019-2021	否	10,770.61
12	其他零星	-	-	-	162,739.24
合计	-	-	-	-	<b>2,711,718.97</b>

注：1、鉴于开发成本项目较多，账面价值低于 10,000 万元的项目列入“其他零星”中。

其中，土地平整成本主要为发行人受海盐县政府委托，对个区块进行土地平整的前期投入，主要明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
1	土地平整成本-滨海新城区块	土地整理	-	是	591,589.19
2	土地平整成本-经济开发区区块	土地整理	-	是	361,393.82
3	土地平整成本-南北湖区块	土地整理	-	是	231,109.95
4	土地平整成本-城南区块	土地整理	-	是	129,473.79
5	土地平整成本-西部区块	土地整理	-	是	123,208.15
6	土地平整成本-滨海二期	土地整理	-	是	107,998.85
7	土地平整成本-滨海核心区块	土地整理	-	是	59,159.49
8	土地平整成本-电信局周边区块	土地整理	-	是	47,569.43
9	土地平整成本-城北区块	土地整理	-	是	44,686.11
10	土地平整成本-成成	土地整理	-	是	34,878.39

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
	日化区块				
11	土地平整成本-外塘区块	土地整理	-	是	32,975.55
12	土地平整成本-科创园区区块	土地整理	-	是	30,633.86
13	土地平整成本-百步区块	土地整理	-	是	28,586.49
14	土地平整成本-武原公路区块	土地整理	-	是	25,557.18
15	土地平整成本-人才公寓周边区块	土地整理	-	是	20,474.82
16	土地平整成本-老庆丰区块	土地整理	-	是	19,333.42
17	土地平整成本-朝阳路海滨路区块	土地整理	-	是	11,550.10
18	土地平整成本-杨家弄区块	土地整理	-	是	11,161.99
19	土地平整成本-朝阳西路延伸段区块	土地整理	-	是	10,502.21

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
20	土地平整成本-职成教中心区块	土地整理	-	是	8,162.29
21	土地平整成本-盐北区块	土地整理	-	是	7,580.53
22	土地平整成本-百可世家周边区块	土地整理	-	是	6,547.83
23	土地平整成本-油脂公司地块	土地整理	-	是	5,535.59
24	土地平整成本-谷仓头区块	土地整理	-	是	5,071.04
25	土地平整成本-通元区块	土地整理	-	是	3,238.80
26	土地平整成本-花卉市场区块	土地整理	-	是	3,195.37
27	土地平整成本-小曲区块	土地整理	-	是	2,841.98
28	土地平整成本-城南区块	土地整理	-	是	2,214.95
29	土地平整成本-盐高	土地整理	-	是	1,777.23

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
	北侧区块				
30	土地平整成本-沈荡区块	土地整理	-	是	1,075.61
31	土地平整成本-海丰路区块	土地整理	-	是	373.98
32	土地平整成本-其他区块	土地整理	-	是	140,632.13
合计	-	-	-	-	2,110,090.11

发行人存货中存在的道路类等基础设施建设项目业务模式如下：（1）作为土地开发的配套设施，结转土地开发成本的同时结转基础设施成本：发行人下属子公司海盐城投负责海盐县城区的土地开发，具体负责土地的征迁和相应区块相应的三通一平建设工作。公司账务处理将土地开发区块内的基础设施建设项目作为土地开发成本的组成部分，同征迁成本一并作为“存货-开发成本”科目处理，土地开发完成并且出让后，和财政进行结算。公司根据和政府签订的《土地开发协议》和《土地出让收益分成结算单》确认“营业收入-土地开发收入”，相应的将土地开发成本（包含基础设施建设成本）进行结转，确认“营业成本”；（2）作为代建项目，项目完成移交后，确认收入和成本：发行人下属子公司海盐杭州湾投资发展集团负责开发区范围内的基础设施的建设，由公司和杭州湾开发区管理委员会签订委托代建协议。代建项目的基础设施建设项目反映在“存货”科目，待项目完工移交后根据与相关部门签订的工程建设协议来确认“营业收

入”，相应的结转“营业成本”。

发行人存货中的基础设施建设业务符合国家法律法规及有关政策的规定，不存在 PPP 项目、政府投资基金、政府购买服务等情形。

截至 2019 年末，发行人存货-开发成本中土地资产情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	使用权人	座落	使用权类型	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（万元/亩）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	是否缴纳规费
1	招拍挂	海盐国用(2008)第 1-8801 号	海盐县旅游投资有限公司	海盐南北湖黄沙坞东南侧	出让	商住	1,668,269.00	251,074.48	成本法	100.33	否	否	否
2	招拍挂	海盐国用(2014)第 3-3 号	海盐县旅游投资有限公司	澉浦镇原东风船厂	出让	商服用地	61,521.00	19,019.22	成本法	206.10	否	是	是
合计							1,729,790.00	270,093.70	-	-	-		-

**(c) 工程施工**

截至 2019 年末，发行人工程施工账面价值 6,085.64 万元，占存货的比例为 0.21%，均为海盐县其他单位建设的水务管网工程，未来将形成工程施工收入，主要明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
1	武袁公路供水管线(DN800)	管网工程	2018-2020	否	316.65
2	海盐合景天峻小区接水配套安装工程	管网工程	2018-2020	否	151.28
3	滨海三期盐平秋月接水	管网工程	2017-2020	否	136.18
4	金色海岸小区正式接水	管网工程	2018-2020	否	133.00
5	祥生房产悦澜湾小区接水工程	管网工程	2018-2020	否	132.02
6	武袁线公路 DN300 澈浦段	管网工程	2018-2021	否	114.23
7	沈荡尚品公馆接水	管网工程	2018-2021	否	112.70
8	海盐县通元镇人民政府育才路 1.6 公里 DN400 管铺设工程	管网工程	2019-2021	是	109.01



序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
9	海盐“翡丽湾”小区 配套接水安装工程	管网工程	2018-2020	否	100.53
10	大桥社区五期滨海花 苑二期接水	管网工程	2018-2021	否	100.42
11	其他零星	管网工程	-	-	4,679.61
合计	-	-	-	-	<b>6,085.64</b>

注：1、鉴于工程施工项目较多，账面价值低于 100 万元的项目列入“其他零星”中。

## (2) 非流动资产分析

公司非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和其他长期资产等构成，具体分析情况如下：

### ① 可供出售金融资产

2017-2019 年末，公司可供出售金融资产分别为 42,106.35 万元、42,302.95 万元和 78,864.25 万元，占总资产的比例分别为 1.11%、1.00%和 1.57%。2018 年末较 2017 年末增加 196.60 万元，增幅为 0.47%，变化幅度不大。2019 年末较 2018 年末增加 36,561.30 万元，主要系转入对嘉兴市原水投资有限公司的投资 37,132.50 万元。截至 2019 年末按成本计量的可供出售金融资产 78,890.75 万元，明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	账面价值
1	嘉兴市原水投资有限公司	37,132.50
2	浙江杭浦高速公路有限公司	23,100.00

3	嘉兴市嘉绍高速公路投资开发有限责任公司	7,999.00
4	嘉兴市杭州湾大桥投资开发有限责任公司	3,300.00
5	嘉兴市联合污水管网有限责任公司	2,919.82
6	嘉兴市联合污水处理有限责任公司	2,717.73
7	嘉兴市高等级公路投资有限公司	952.67
8	浙江海盐农村商业银行股份有限公司	319.04
9	嘉兴市机动车驾驶员考训服务中心有限公司	300.00
10	海盐县梅苑海月酒店管理有限公司	100.00
11	海盐县景苑房地产开发有限公司	50.00
	合计	78,890.75

## ② 长期股权投资

2017-2019 年末，公司长期股权投资分别为 4,156.70 万元、27,835.17 万元和 8,480.90 万元，占总资产的比例分别 0.14%、0.11%和 0.17%。2018 年末长期股权投资余额较 2017 年末增加 23,678.47 万元，增幅为 569.65%，主要系对嘉兴市原水投资有限公司新增投资 1.89 亿元，对海盐县富村科技发展有限公司新增投资 0.27 亿元，对光大环保能源（海盐）有限公司新增投资 0.18 亿元所致。2019 年末长期股权投资余额较 2018 年减少 19,354.27 万元，降幅为 69.53%，主要系发行人持有的嘉兴港海盐码头有限公司 20% 股权对外转让以及发行人将持有的对嘉兴市原水投资有限公司的投资由长期股权投资转入可供出售金融资产核算所致。

## ③ 投资性房地产

2017-2019 年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 99,164.44 万元、135,567.38 万元和 158,062.32 万元，占总资产的比例分别为 2.62%、3.21%和 3.15%。2018 年末发行人投资性房地产余额较 2017 年末增加了 36,402.94

万元，增幅为 36.71%，主要系在建工程完工转入。2018 年发行人出租的投资性房地产租金约 8,000 万元。2019 年末发行人投资性房地产余额较 2018 年末增加了 22,494.94 万元，增幅为 16.59%，主要系在建工程转入所致。

截至 2019 年末，发行人投资性房地产科目明细如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值
1	土地使用权	6,966.67
2	房屋、建筑物	151,095.65
合计	-	158,062.32

截至 2019 年末，发行人投资性房地产科目中包含土地使用权情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	使用权人	座落	使用权类型	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况	是否缴纳土地出让金	是否缴纳规费
1	招拍挂	浙(2018)海盐县不动产权第0010963号	海盐县天山河污水处理有限公司	西塘桥街道开发区海湾大道东侧一线海塘东侧	出让	工业用地	127,779.00	6,966.67	成本法	36.35	否	是	是
合计	-	-	-	-	-	-	127,779.00	6,966.67	-	-	-	-	-

截至 2019 年末，发行人投资性房地产科目中包含房屋及建筑物情况如下

序号	权属人	房屋权证编号	土地权证编号	坐落	证载用途	房屋面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元/亩)	抵押情况	是否出租
1	海盐县天山河制水有限公司	房权证盐字第 J061273 号	—	武原镇百尺北路 76 号	非成套住宅	103.50	—	29.58	成本法	190.51	否	是
2	海盐县天山河制水有限公司	房权证盐字第 J061212 号	—	武原镇新桥北路 133 号底层	商业服务	39.60	—	30.18	成本法	508.15	否	是
3	海盐县天山河制水有限公司	房权证盐字第 J061418 号	—	武原镇海滨西路 122 号	商业服务	118.50	—	26.97	成本法	151.75	否	是
4	海盐县天山河制水有限公司	房权证盐字第 J061266 号	—	武原镇城北东路 81 号	商业服务	19.28	—	0.32	成本法	11.06	否	是

5	海盐县天仙河制水有限公司		—			175.13	—	3.21	成本法	12.21	否	是
6	海盐县天仙河制水有限公司		—			1,091.27	—	25.81	成本法	15.77	否	是
7	海盐县天仙河制水有限公司		—			575.20	—	10.02	成本法	11.61	否	是
8	海盐县天仙河制水有限公司	房权证盐字第J061267号	—	武原镇城北东路81号	商业服务	180.49	—	2.82	成本法	10.41	否	是
9	海盐县天仙河制水有限公司	房权证盐字第J061269号	—	武原镇城北东路81号	商业服务	2,872.90	—	79.29	成本法	18.40	否	是
10	海盐县天仙河制水有限公司	房权证盐字第J061229号	—	武原镇环城西路	工业	2,038.10	—	129.92	成本法	42.50	否	是
11	海盐杭州湾港务投资有限公司	—	海盐国用(2015)第5-35号	西塘桥街道泾海路东侧	工业	—	9,796.00	29,390.19	成本法	80.67	是	是
12	海盐杭州湾港务投资有限公司	—	海盐国用(2015)第5-34号	西塘桥街道泾海路东侧	工业	—	5,801.00		成本法		是	是
13	海盐杭州湾港务投资有	—	海盐国用(2015)第	西塘桥街道大桥新区东西大	工业	—	11,543.00		成本法		是	是

	限公司		5-486号	道北侧、规划耶 岛路西侧 (15-208号地 块)								
14	海盐杭州湾 港务投资有 限公司	—	海盐国用 (2015)第 5-487号	西塘桥街道大 桥新区东西大 道北侧、规划耶 岛路西侧 (15-209号地 块)	工业	—	177,441.00		成本法		是	是
15	海盐杭州湾 港务投资有 限公司	浙(2017)海盐县不动产权 第0004240号		开发区椰岛路 西、达胜器材南	工业	14,772.22	23,518.00		成本法		否	是
16	海盐滨海工 业建设有限 公司	—	浙(2018) 海盐县不动 产权第 0018220号	西塘桥街道东 至泾海泾、南至 外塘路、西至安 费诺、北至中德 路(海盐县18-87 号地块)	工业	—	35,815.00	15,037.04	成本法	279.90	是	是
17	海盐杭州湾 大桥新区开 发有限公司	浙(2018)海盐县不动产权 第0020040号		西塘桥街道方 家棣路183号	工业	16,403.66	26,703.00	4,577.46	成本法	70.79	否	是
18	海盐科技投 资发展有限 公司	嘉房权证盐字 第104878号	—	武原镇盐北路 211号东区1幢	工业	21,733.71	—	641.59	成本法	54.28	否	是
19	海盐科技投 资发展有限 公司		—	武原镇盐北路 211号东区2幢, 东区3幢	工业		—	1,127.90	成本法		否	是

20	海盐科技投资发展有限公司	嘉房权证盐字第 104877 号	—	武原镇盐北路 211 号西区 2 幢	工业	20,852.29	—	903.12	成本法	70.65	否	是
21	海盐科技投资发展有限公司		—	武原镇盐北路 211 号西区 4 幢	工业		—	486.84	成本法		否	是
22	海盐科技投资发展有限公司		—	武原镇盐北路 211 号西区 1#-2 幢	工业		—	819.79	成本法		否	是
23	海盐县国有资产经营有限公司	盐字第 035058 号	海盐国用 2005 第 1-1791 号	武原镇勤俭路 250 号绿城花园 2 号楼	商业服务	601.98	126.86	3.77	成本法	3.45	否	是
24	海盐县国有资产经营有限公司	盐字第 J054544 号	海盐国用 2006 第 1-158 号	武原镇小街 31 号	商业服务及其他	8,161.97	4,722.72	26.27	成本法	1.36	否	是
25	海盐县国有资产经营有限公司	盐字第 J055310 号	—	农贸市场改造	商业服务	2,565.55	—	209.23	成本法	54.37	否	是
26	海盐县城市投资集团有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 00015060 号		海盐县武原街道一号地块 2-3 幢	商业服务	5,026.91	2,697.22	89.32	成本法	7.71	否	是
27	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004112 号		武原街道勤俭南路 141 号北幢 203 室	商业服务	379.77	180.87	334.37	成本法	397.61	否	是

28	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004110 号	武原街道勤俭南路 141 号北幢 204 室	商业服务	27.13	12.92	25.16	成本法	418.79	否	是
29	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004114 号	武原街道勤俭南路 141 号北幢 205 室	商业服务	235.14	111.99	218.05	成本法	418.76	否	是
30	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004111 号	武原街道勤俭南路 141 号北幢 207 室	商业服务	325.72	155.13	286.79	成本法	397.61	否	是
31	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004104 号	武原街道勤俭南路 141 号北幢 302 室	商业服务	27.13	12.92	18.55	成本法	308.72	否	是
32	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004115 号	武原街道勤俭南路 141 号北幢 301 室	商业服务	530.12	252.48	342.61	成本法	291.86	否	是
33	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004108 号	武原街道勤俭南路 141 号北幢 303 室	商业服务	425.06	202.44	290.64	成本法	308.78	否	是
34	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004113 号	武原街道勤俭南路 141 号北幢 304 室	商业服务	325.72	155.13	234.92	成本法	325.70	否	是



	公司										
35	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004107 号	武原街道勤俭南路 141 号北幢 401 室	商业服务	471.58	224.60	278.28	成本法	266.49	否	是
36	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004109 号	武原街道勤俭南路 141 号北幢 402 室	商业服务	27.13	12.92	16.01	成本法	266.46	否	是
37	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004105 号	武原街道勤俭南路 141 号北幢 403 室	商业服务	425.06	202.44	250.83	成本法	266.49	否	是
38	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004102 号	武原街道勤俭南路 141 号北幢 404 室	商业服务	313.68	149.40	193.92	成本法	279.17	否	是
39	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0003876 号	武原街道勤俭南路 107 号南幢 402 室	商业服务	458.27	194.48	270.42	成本法	276.19	否	是
40	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0003873 号	武原街道勤俭南路 107 号南幢 401 室	商业服务	436.12	185.08	257.36	成本法	276.20	否	是

41	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0003874 号	武原街道勤俭南路 107 号南幢 302 室	商业服务	273.27	115.97	207.33	成本法	355.11	否	是
42	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0003872 号	武原街道勤俭南路 107 号南幢 301 室	商业服务	448.61	190.38	306.75	成本法	320.04	否	是
43	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0005858 号	武原街道勤俭南路 107 号南幢 204 室	商业服务	170.05	72.17	167.24	成本法	460.30	否	是
44	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0003877 号	武原街道勤俭南路 107 号南幢 201 室	商业服务	57.07	24.22	58.80	成本法	482.26	否	是
45	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0003875 号	武原街道勤俭南路 111 号南幢 104 室	商业服务	57.19	24.27	116.77	成本法	955.68	否	是
46	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0000125 号	武原街道城东路 588 号海景苑会所 103 室等	商业服务	220.62	154.42	236.60	成本法	78.46	否	是
47	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0000124 号	武原街道城东路 630、632 号等	商业服务	519.59	246.82		成本法		否	是

	公司											
48	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0002132 号		武原街道城东路 544、546 号等	商业服务	562.75	306.04		成本法		否	是
49	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	房权证盐字第 J063787 号	海盐国用（2006）第 1-2048 号	武原镇河南西路 288 号	商业服务	2,660.21	1,296.00	473.52	成本法	65.12	否	是
50	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	房权证盐字第 J063788 号			商业服务	891.16			成本法		否	是
51	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0037904 号		海盐县武原街道谢家路 1205 号浅水湾公建二幢 104、204、105、205、106、206 号	商业服务	610.92	918.00	841.22	成本法	83.59	否	是
52	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0037954 号		海盐县武原街道谢家路 1205 号浅水湾公建一幢，不动产权证建筑面积总 3619.26 平方米	商业服务	3,619.26	1,561.07		成本法		否	是

53	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	嘉房权证盐字第 111609 号	海盐国用(2012)第 4-11 号	通元镇通圩公路东侧	工业	2,890.47	4,926.70	978.21	成本法	36.58	否	是
54	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	嘉房权证盐字第 111612 号			综合楼	916.02			成本法		否	是
55	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	嘉房权证盐字第 111610 号	海盐国用(2012)第 4-12 号	海盐县通元镇工业园区	工业	967.76	5,766.00		成本法		否	是
56	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	嘉房权证盐字第 111611 号			工业	2,359.88			成本法		否	是
57	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙(2019)海盐县不动产权第 0015899 号		海盐县武原街道海滨东路 33 号	商业服务	7,479.84	3,789.00	109.93	成本法	6.50	否	是
58	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙(2019)海盐县不动产权第 0015381 号		海盐县武原街道海滨东路 37 号绮园商业街	商业服务	12,617.69	19,864.00	8,935.46	成本法	183.40	否	是
59	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙(2019)海盐县不动产权第 0015832 号		海盐县武原街道出海路 565、585、541 号(常秀景苑商业一)	商业服务	3,604.99	1,811.00	857.47	成本法	56.08	否	是

	公司			等								
60	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0015059 号		武原街道中兴路 368 号常秀景苑商业 2 幢 01、02 室	商业服务	402.14	492.00		成本法		否	是
61	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0015373 号		武原街道中兴路 368 号常秀景苑商业 3 幢 201 号等	商业服务	1,265.20	978.00		成本法		否	是
62	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0015303 号		海盐县武原街道出海路 535 号等	商业服务	1,138.73	502.00		成本法		否	是
63	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	嘉房权证盐字第 077264 号	海盐国用 2009 第 1-3699 号	武原镇海兴中路 187 号文曲佳苑 1#商业 B	商业服务	3,392.68	1,589.93		成本法		否	是
64	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	嘉房权证盐字第 077265 号	海盐国用 2009 第 1-3698 号	武原镇海兴中路 187 号文曲佳苑 1#商业 C 幢	商业服务	187.28	1,549.00	1,624.39	成本法	81.06	否	是
65	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	嘉房权证盐字第 077266 号		武原镇海兴中路 187 号文曲佳苑 1#商业 C 幢	商业服务	1,722.33			成本法		否	是

66	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	嘉房权证盐字第 077270 号	海盐国用 2009 第 1-3700 号	武原镇海兴中路 187 号文曲佳苑 1#商业 A	商业服务	3,339.25	1,579.07	0.00	成本法		否	是
67	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0015383 号		海盐县武原街道城东路 68 号海风苑 22 幢 21 室等	商业服务	85.84	21.65	110.72	成本法	52.01	否	是
68	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0015309 号		武原街道 68 号海风苑 302-2 幢等	商业服务	200.77	248.00		成本法		否	是
69	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0015308 号		武原街道 68 号海风苑 302-1 幢等	商业服务	214.53	337.00		成本法		否	是
70	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0005812 号		海盐县武原街道城东路 68 号海风苑 18 幢 15 室	商业服务	66.38	17.13		成本法		否	是
71	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0005813 号		海盐县武原街道城东路 68 号海风苑 14 幢 09 室	商业服务	58.29	13.91		成本法		否	是
72	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0005811 号		海盐县武原街道城东路 68 号海风苑 14 幢 10	商业服务	66.42	15.86		成本法		否	是

	公司			室								
73	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0005814 号		海盐县武原街道城东路 68 号海风苑 18 幢 14 室	商业服务	58.26	15.03		成本法		否	是
74	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	嘉房权证盐字第 089835 号	海盐国用 2010-第 1-3018	武原镇百尺北路 21 号	商业服务	2,279.52	1,272.00	804.56	成本法	151.03	是	是
75	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	嘉房权证盐字第 144107 号	海盐国用（2015）第 1-3048 号	武原街道绮园路 59 号	商业服务	2,657.76	3,951.00	1,633.25	成本法	164.76	是	是
76	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2016）海盐县不动产权第 0018660 号		武原街道秦山路 56 号	商业服务	80.55	30.82	44.90	成本法	268.77	否	是
77	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004096 号		武原街道阳光家园 1 幢	商业服务	340.72	130.50	264.16	成本法	373.72	否	是
78	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004101 号		武原街道朝阳西路 120 号	商业服务	349.02	86.83	435.35	成本法	665.91	否	是
79	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004116 号		武原街道新城南苑观海楼	商业服务	283.93	81.76	317.97	成本法	579.67	否	是

80	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004119 号	武原街道朝阳西路 93 弄等	商业服务	847.44	211.85	915.80	成本法	576.36	否	是
81	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004121 号	武原街道城市花苑 2 幢	商业服务	534.51	278.96	724.19	成本法	593.51	否	是
82	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0004120 号	武原街道城市花苑 8 幢	商业服务	340.38	177.64	172.21	成本法	221.62	否	是
83	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0015380 号	海滨公园商业街	商业服务	7,296.12	12,526.00	4,314.17	成本法	145.10	否	是
84	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0015067 号	海盐县武原街道新桥北路 118 号	商业服务	35,185.88	34,881.00	19,904.32	成本法	128.93	否	是
85	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0015057 号	海盐县武原街道新桥北路 118 号	商业服务	3,275.94	29,579.00		成本法		否	是
86	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0006530 号	武原街道勤俭南路 112 号河滨公寓 15 室等	商业服务	307.59	133.00	282.22	成本法	427.04	否	是
87	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0008469 号	武原街道出海路 437 号 1 幢 101 室	商业服务	1,173.83	1,052.84	4,986.48	成本法	363.67	否	是
88	海盐县城市资产经营管	浙（2017）海盐县不动产权第 0008471 号	武原街道出海路 439 号 1 幢	商业服务	2,366.62	2,122.69		成本法		否	是



	理有限公司		201 室								
89	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0008493 号	武原街道出海路 387 号 2 幢 101 室	商业服务	480.71	431.16		成本法		否	是
90	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0008490 号	武原街道出海路 395 号 2 幢 103 室	商业服务	390.45	350.21		成本法		否	是
91	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0008498 号	武原街道出海路 385 号 2 幢 201 室	商业服务	114.34	102.55		成本法		否	是
92	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0008491 号	武原街道出海路 385 号 2 幢 203 室	商业服务	292.94	262.75		成本法		否	是
93	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0006927 号	武原街道虹桥新村 8 幢	商业服务	790.34	366.20		成本法		否	是
94	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0006928 号	武原街道虹桥新村 1 幢	商业服务	306.76	78.30	2,202.20	成本法	927.66	否	是
95	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0006979 号	武原街道虹桥新村 9 幢	商业服务	28.03	13.00		成本法		否	是
96	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0045648 号	海盐县武原街道新桥南路 32 号	金融保险	2,993.60	1,380.70	1,346.06	成本法	205.15	否	是

97	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0010222 号	武原街道虹桥新村 1 幢	商业服务	93.24	23.79	43.71	成本法	248.99	否	是
98	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0010223 号	武原街道虹桥新村 2 幢	商业服务	338.92	60.34	75.12	成本法	125.43	否	是
99	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0039177 号	海盐县武原街道一号地块朝阳西路 87 号 1-9 室	商业服务	18.00	4.37	1.94	成本法	57.88	否	是
100	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0039180 号	海盐县武原街道一号地块朝阳西路 93 号 1-57 室	商业服务	18.32	4.45	1.98	成本法	57.87	否	是
101	海盐县城市资产经营管理有限公司	嘉房权证盐字第 156647 号	海盐国用 2015-1-2137 号 枣园东路北、城东路西、海景苑南侧	商业服务	2,835.02	17,577.00	13,699.36	成本法	202.01	是	是
102	海盐县城市资产经营管理有限公司	嘉房权证盐字第 156648 号		商业服务	4,537.64			成本法		是	是
103	海盐县城市资产经营管理有限公司	嘉房权证盐字第 156649 号		商业服务	7,415.82			成本法		是	是
104	海盐县城市资产经营管理有限公司	嘉房权证盐字第 156650 号		商业服务	8,197.81			成本法		是	是

105	海盐县城市 资产经营管 理有限公司	嘉房权证盐字 第 156646 号			商业服 务	4,647.52			成本法		是	是
106	海盐县城市 资产经营管 理有限公司	浙（2019）海盐县不动产 权第 0006110 号	武原街道金源 花苑 13、14、06、 39、83 号	商业服 务	190.37	66.97	192.77	成本法	499.39	否	是	
107	海盐县城市 资产经营管 理有限公司	浙（2019）海盐县不动产 权第 0006543 号	武原街道天宁 寺路 9、19、21 号，海滨西路 163-164 号	商业服 务	698.92	431.51	845.40	成本法	498.57	否	是	
108	海盐县城市 资产经营管 理有限公司	浙（2019）海盐县不动产 权第 0006105 号	绿城花苑董家 弄西块 31、 22-29、友谊路 20 号	办公	427.46	93.28	772.34	成本法	988.77	否	是	
109	海盐县城市 资产经营管 理有限公司	浙（2019）海盐县不动产 权第 0006587 号	武原街道勤俭 北路 250 号绿城 花苑东区 2 幢 2-5-1 至 2-5-10 室等	商业服 务	517.17	108.99	617.05	成本法	656.97	否	是	
110	海盐县城市 资产经营管 理有限公司	浙（2017）海盐县不动产 权第 0025568 号	武原街道海滨 东路 28-1 号	商业服 务	334.94	131.69	186.70	成本法	266.73	否	是	
111	海盐县城市 资产经营管 理有限公司	浙（2017）海盐县不动产 权第 0006528 号	武原街道富水 路 40 号	商业服 务、住 宅	194.23	123.42	56.51	成本法	118.60	否	是	
112	海盐县城市 资产经营管	浙（20019）海盐县不动产 权第 0039178 号	海盐县武原街 道百尺北路三 角字路口	商业服 务、办	1,879.02	3,169.70	1,148.75	成本法	151.69	否	是	

	理有限公司			公								
113	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0039176 号		海盐县武原街道长潭路 110 号	商业服务	525.35	156.10	43.85	成本法	42.90	否	是
114	海盐县城市资产经营管理有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0039179 号		武原街道河滨小区 1、2 号楼	商业服务	806.21	282.35	61.37	成本法	37.59	否	是
115	海盐县国有工业资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0026897 号		百尺北路 139 号	商业服务	4,230.91	3,280.00	1,339.53	成本法	95.86	否	是
116	海盐县国有工业资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0026899 号		百尺北路 139 号	其他	61.70	1,743.50		成本法		否	是
117	海盐县国有工业资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0026895 号		武原街道城北西路 148 号	办公	307.96	88.80	1.10	成本法	1.85	否	是
118	海盐县国有工业资产经营有限公司	房权证盐字第 026700 号	海盐国用（2003）字第 1-1255 号	武原镇董家弄 154 号	住宅及其他	365.70	824.20	0.93	成本法	0.28	否	是
119	海盐县国有工业资产经营有限公司	房权证盐字第 026701 号		武原镇董家弄 154 号	住宅及其他	1,023.83			成本法		否	是
120	海盐县国有工业资产经营有限公司	房权证盐字第 015138 号	海盐国用（2000）字第 1-1669 号	武原镇长安南路 6 号	住宅用地	597.96	185.80	9.73	成本法	8.28	否	是

121	海盐县国有工业资产经营有限公司	房权证盐字第011871号	海盐国用(2000)字第1-1709号	武原镇百可园29号	其他	842.56	706.10	12.88	成本法	5.54	否	是
122	海盐县国有工业资产经营有限公司	房权证盐字第015498号	海盐国用(2000)字第1-286号	武原镇长邮路18号	其他	1,758.90	498.00	4.50	成本法	0.75	否	是
123	海盐县国有工业资产经营有限公司	房权证盐字第015497号			其他	1,744.74			成本法		否	是
124	海盐县国有工业资产经营有限公司	房权证盐字第018950号	海盐国用(96)字第010061号	武原街道城北西路144-150号	其他	504.82	352.20	3.77	成本法	2.93	否	是
125	海盐县国有工业资产经营有限公司	房权证盐字第035371至74	—	沈荡镇宋坡西路	工业	3,875.25	—	18.21	成本法	3.13	否	是
126	海盐县国有商贸资产经营有限公司	房权证盐字第032324号	海盐2005第1-235号	新桥南路41号	商业、办公	4,525.30	2,256.40	538.52	成本法	52.94	否	是
127	海盐县国有商贸资产经营有限公司	房权证盐字第J050709号	海盐2006第1-716号	梅园路107号	仓储	721.49	1,147.30	59.00	成本法	21.05	否	是
128	海盐县国有商贸资产经营有限公司	房权证盐字第J050708号	海盐2006第1-714号	梅园路66号	仓储	475.50	233.51	53.64	成本法	50.44	否	是
129	海盐县国有商贸资产经营有限公司	盐字第077180号	海盐2010第14-14号	秦山镇永兴村	仓储	415.56	6,087.00	210.83	成本法	21.62	否	是

	营有限公司											
130	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025237 号	秦山大道 230 号 办公楼	办公、 仓储	10,327.25	9,976.00	1,026.58	成本法	33.71	否	是	
131	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025210 号	朝阳西路 93 弄 139 号	商住、 综合、 商业	48.10	13.25	0.22	成本法	2.35	否	是	
132	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025209 号	海滨东路 52 号 仓库	仓储	166.06	30.58	1.00	成本法	3.38	否	是	
133	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025218 号	朝阳西路 123-129 号、秀 水路 3-23 号	商业服 务	575.45	253.41	2.59	成本法	2.08	否	是	
134	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025216 号	城北西路 211 号 2 单元 104 室	商业服 务	81.93	30.12	0.49	成本法	2.92	否	是	
135	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025214 号	友谊路 21-2-3-4-5-6 号	成套住 宅	181.86	71.18	0.82	成本法	2.16	否	是	
136	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025201 号	勤俭南路 209、 211、213、215 号等	商业服 务	1,728.99	408.16	280.05	成本法	87.36	否	是	
137	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025200 号	武原街道海滨 西路 114 号	商业服 务	835.33	180.96	5.01	成本法	3.29	否	是	

138	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025238 号	秀水路 23 号 3 号	住宅、仓储	644.76	1,748.10	3.87	成本法	1.08	否	是
139	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025239 号	朝阳西路 35-44 号	商业服务	598.75	266.03	3.59	成本法	2.77	否	是
140	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025240 号	秀水路 23 弄 4 号	教育	311.70	174.26	1.87	成本法	2.57	否	是
141	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025241 号	友谊路入口东第八间	商业服务	92.03	26.56	0.41	成本法	2.33	否	是
142	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025242 号	海滨东路 75、76、78 号	仓储	113.85	100.10	7.05	成本法	2.15	否	是
143	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025243 号		商业服务	597.05	301.20		成本法		否	是
144	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025244 号		商业服务	758.49	317.90		成本法		否	是
145	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025209 号	朝阳东路 241 号	商业服务	284.76	116.23	1.71	成本法	2.84	否	是
146	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025215 号	朝阳东路 104-1-2-3 号	商业服务	272.56	152.05	48.36	成本法	75.93	否	是

	营有限公司										
147	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0025199 号	朝阳西路 87-2 号 306/307/308 室	商业服务、住宅	491.87	122.96	2.21	成本法	2.40	否	是
148	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2018）海盐县不动产权第 0031243 号	秦山路 124 号七层等	办公	1,818.88	277.92	99.30	成本法	10.25	否	是
149	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2018）海盐县不动产权第 0031247 号	秦山路 124 号一层（西）	商业服务	412.51	63.03		成本法		否	是
150	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2018）海盐县不动产权第 0031246 号	秦山路 124 号	工业用地	596.37	639.40		成本法		否	是
151	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2018）海盐县不动产权第 0031244 号	秦山路 124 号	食堂、仓储	171.91	2,004.47		成本法		否	是
152	海盐县国有商贸资产经营有限公司	浙（2018）海盐县不动产权第 0031249 号	秦山路 124 号一层（东）等	综合用地	412.51	63.03		成本法		否	是
合计					294,233.43	495,115.67	131,525.39				

截至 2019 年末，未办妥产权证书的投资性房地产账面价值 19,570.27 万元。



#### ④ 固定资产

2017-2019 年末,公司固定资产净额分别为 121,200.91 万元、116,450.38 万元和 147,495.76 万元,占总资产的比例分别 3.20%、2.76%和 2.94%。2018 年较 2017 年末减少 4,750.53 万元,降幅为 3.92%,基本保持稳定。2019 年较 2018 年末增加 31,045.38 万元,增幅为 26.66%,主要系在建工程转入以及资产无偿划入所致。

报告期内,发行人固定资产明细如下:

单位: 万元

固定资产	2019 年末	2018 年末	2017 年末
房屋及建筑物	90,354.14	69,236.72	72,988.96
机器设备	11,529.73	10,374.88	10,113.00
电子设备	526.31	240.28	307.47
运输工具	5,198.53	2,189.77	4,437.68
专用设备	35,573.86	29,925.01	29,896.71
办公设备	1,087.08	1,125.14	891.08
其他	3,193.20	3,324.99	2,566.01
合计	<b>147,462.83</b>	<b>116,416.79</b>	<b>121,200.91</b>

截至 2019 年末，发行人固定资产中包含的房屋及建筑物明细如下：

序号	权属人	房屋权证编号	土地权证编号	坐落	记载用途	房屋面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式(成本 法/评估 法)	单价(万 元/亩)	抵押情 况
1	海盐南北湖 旅游投资集 团有限公司	嘉房权证盐字 第 103097 号	海盐国用 (2011) 第 3-26 号	澉浦镇澉北村 7 组 1-3 幢	仓储	369.22	2,640.10	11.10	成本法	2.32	否
2	海盐南北湖 旅游投资集 团有限公司	嘉房权证盐字 第 103098 号		澉浦镇澉北村 7 组 4-5 幢	办公	175.15			成本法		否
3	海盐南北湖 旅游投资集 团有限公司	嘉房权证盐字 第 J063240 号	海盐国用 (2008) 第 3-33 号	海盐县南北湖 风景区颍山楼	办公	2,444.68	3,273.00	27.76	成本法	3.24	否
4	海盐南北湖 旅游投资集 团有限公司	嘉房权证盐字 第 109611 号	海盐国用 (2012) 第 3-15 号	南北湖东小宛 1-3 幢	商业服 务	446.24	2,250.00	92.21	成本法	15.02	否
5	海盐南北湖 旅游投资集 团有限公司	嘉房权证盐字 第 109612 号		南北湖东小宛 4-6 幢	商业服 务	625.00			成本法		否
6	海盐南北湖 旅游投资集 团有限公司	嘉房权证盐字 第 109613 号		南北湖东小宛 7-9 幢	商业服 务	507.76			成本法		否
7	海盐南北湖 旅游投资集 团有限公司	嘉房权证盐字 第 109614 号		南北湖东小宛 10 幢	商业服 务	263.00			成本法		否

8	海盐县澉浦古镇开发有限公司	嘉房权证盐字第 132251 号	—	澉浦镇南浦路 685 号	公用设施	7,199.82	—	2,402.85	成本法	222.49	否
9	海盐县澉浦古镇开发有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0009866 号		澉浦镇北大街 1-9 幢等	公共设施	893.70	3,407.00	46.26	成本法	7.17	否
10	海盐县澉浦古镇开发有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0008396 号		澉浦镇六里堰	商业服务	134.41	437.90	2.19	成本法	2.55	否
11	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	浙（2016）海盐县不动产权第 0010287 号		南北湖奕仙城 13 号楼 6 室	商业服务	26.28	26.06	3.29	成本法	22.28	是
12	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	浙（2016）海盐县不动产权第 0010286 号		南北湖奕仙城 13 号楼 10 室	商业服务	19.20	26.93		成本法		是
13	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	浙（2016）海盐县不动产权第 0010289 号		南北湖奕仙城 20 号楼 3 室	商业服务	52.42	26.06	3.66	成本法	31.09	否
14	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	浙（2016）海盐县不动产权第 0010285 号		海盐县南北湖三湾 1 幢	办公	291.64	422.60	31.81	成本法	16.15	否
15	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	浙（2016）海盐县不动产权第 0010252 号		海盐县南北湖三湾 2 幢	办公	443.31	155.40		成本法		否

16	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	浙(2016)海盐县不动产权第0010288号		海盐县南北湖万苍山	文化	515.35	848.38	29.18	成本法	14.26	否
17	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	浙(2016)海盐县不动产权第0010290号	—	南北湖三湾风景区	商业服务	1,238.44	—	42.08	成本法	22.65	是
18	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	浙(2017)海盐县不动产权第0001914号	—	澉浦镇六里集镇(祥龙金属)	工业	17,397.40	—	1,141.89	成本法	43.76	是
19	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第114238号	海盐国用(2012)第3-48号	南北湖奕仙城6号楼1室	商业服务	53.63	54,064.00	11.88	成本法	0.15	否
20	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第114246号	海盐国用(2012)第3-50号	南北湖奕仙城6号楼2室	商业服务	52.20	54,265.00	11.56	成本法	0.14	否
21	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第114248号	海盐国用(2012)第3-41号	南北湖奕仙城6号楼3-4室	商业服务	105.85	54,265.00	23.44	成本法	0.29	否
22	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第114242号	海盐国用(2012)第3-45号	南北湖奕仙城6号楼5室	商业服务	44.65	54,265.00	9.89	成本法	0.12	否

23	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第 114239 号	海盐国用(2012)第 3-47 号	南北湖奕仙城 7 号楼 1 室	商业服务	53.65	54,065.00	11.88	成本法	0.15	否
24	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第 114241 号	海盐国用(2012)第 3-44 号	南北湖奕仙城 7 号楼 3 室	商业服务	52.20	54,265.00	11.56	成本法	0.14	否
25	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第 114249 号	海盐国用(2012)第 3-49 号	南北湖奕仙城 7 号楼 4 室	商业服务	53.65	54,265.00	11.88	成本法	0.15	否
26	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第 114251 号	海盐国用(2012)第 3-38 号	南北湖奕仙城 8 号楼 1、2 室	商业服务	105.85	54,064.00	23.44	成本法	0.29	否
27	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第 114240 号	海盐国用(2012)第 3-40 号	南北湖奕仙城 9 号楼 4-9 室	商业服务	147.55	54,265.00	47.29	成本法	0.58	否
28	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第 114247 号	海盐国用(2012)第 3-39 号	南北湖奕仙城 17 号楼 4-6 室	商业服务	107.31	54,265.00	32.68	成本法	0.40	否
29	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第 114245 号	海盐国用(2012)第 3-52 号	南北湖奕仙城 18 号楼 1、2 室	商业服务	105.12	54,265.00	23.77	成本法	0.29	否

30	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第 114252 号	海盐国用(2012)第 3-46 号	南北湖奕仙城 18 号楼 3、4 室	商业服务	54.01	54,064.00	23.28	成本法	0.29	否
31	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第 114244 号	海盐国用(2012)第 3-51 号	南北湖奕仙城 19 号楼 1 室	商业服务	52.27	54,064.00	11.96	成本法	0.15	否
32	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第 114243 号	海盐国用(2012)第 3-42 号	南北湖奕仙城 19 号楼 2 室	商业服务	213.52	54,064.00	11.58	成本法	0.14	否
33	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	嘉房权证盐字第 114250 号	海盐国用(2012)第 3-43 号	南北湖奕仙城 20 号楼 4 室	商业服务	54.53	54,064.00	12.08	成本法	0.15	否
34	海盐县澉浦新市镇农贸市场投资管理有限公司	嘉房权证盐字第 166272 号	—	澉浦镇南浦路 198 号 101、201、301 室	商业服务	4,799.73	—	2,419.12	成本法	188.26	是
35	海盐县澉浦新市镇农贸市场投资管理有限公司	嘉房权证盐字第 166275 号	—	澉浦镇南浦路 198 号 401 室	商业服务	935.10	—		成本法		是
36	海盐县澉浦新市镇农贸市场投资管理有限公司	嘉房权证盐字第 166276 号	—	澉浦镇南浦路 198 号 104、203、302 室	商业服务	2,831.69	—		成本法		是

37	海盐滨海置业有限公司	浙（2016）海盐县不动产权第 003884 号		海盐县西塘桥街道（开发区）海港大道 1817 号易购铂官大酒店 401 室	商业服务	2,351.85	1,174.98	692.08	成本法	130.82	否
38	海盐滨海置业有限公司	浙（2016）海盐县不动产权第 003886 号		海盐县西塘桥街道（开发区）海港大道 1817 号易购铂官大酒店 301 室	商业服务	2,363.96	1,181.03	695.64	成本法	130.82	否
39	海盐滨海置业有限公司	浙（2016）海盐县不动产权第 003885 号		海盐县西塘桥街道（开发区）海港大道 1817 号易购铂官大酒店 201 室	商业服务	2,388.49	1,193.28	702.86	成本法	130.82	否
40	海盐滨海置业有限公司	—	海盐国用（2014）第 5-12 号	西塘桥街道西塘村	商服用地	—	7,184.00	4,047.83	成本法	375.64	否
41	海盐滨海置业有限公司	—	海盐国用（2015）第 5-653 号	西塘桥街道西塘路北侧、海湾大道东侧（15-52 号地块）	公共设施用地	—	9,860.00	1,212.27	成本法	81.97	否
42	海盐滨海置业有限公司	嘉房权证盐字第 130673 号	海盐国用（2015）第 5-555 号	海盐县西塘桥街道（开发区）海港大道 1816 号 1 幢，2 幢	商业服务	16,497.13	20,561.00	5,184.53	成本法	93.27	否
43	海盐县行政事业单位国	房权证盐字第 034720 号	海盐国用（2005）	武原镇梅园路 87 号	办公	107.40	1,025.80	0.66	成本法	0.23	否

	有资产管理 有限公司		第 1-1363 号								
44	海盐县行政 事业单位国 有资产管理 有限公司	房权证盐字第 034718 号		武原镇梅园路 87 号	办公	772.52			成本法		否
45	海盐县行政 事业单位国 有资产管理 有限公司	房权证盐字第 J050659 号	海盐国用 (2005) 第 1-1361 号	海盐县梅园路 87 号	办公	1,077.54	875.90	2.63	成本法	0.90	否
46	海盐县行政 事业单位国 有资产管理 有限公司	房权证盐字第 J053612 号	海盐国用 (2006) 第 1-1570 号	武原镇海滨西 路天宁寺商游 城 5 幢	商业服 务	2,322.43	1,934.26	265.53	成本法	41.59	否
47	海盐古韵江 南城镇建设 有限公司	浙(2020)海盐县不动产权 第 0007132 号		海盐县沈荡镇 赧湖东路 27、 29 号	住宅	86.14	44.10	39.00	评估法	199.63	否
48	海盐古韵江 南城镇建设 有限公司	浙(2020)海盐县不动产权 第 0006943 号		海盐县沈荡镇 赧湖东路 262-266 号	住宅	246.04	76.95	124.00	评估法	255.94	否
49	海盐古韵江 南城镇建设 有限公司	浙(2020)海盐县不动产权 第 0006937 号		海盐县沈荡镇 赧湖东路 212、 214 号	商住	88.42	46.30	40.00	评估法	197.94	否
50	海盐古韵江 南城镇建设 有限公司	浙(2020)海盐县不动产权 第 0006942 号		海盐县沈荡镇 赧湖东路 192-196 号 1-2 幢	住宅	314.58	240.00	144.00	评估法	173.10	否



51	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0006939 号	海盐县沈荡镇 贵湖西路 95-111 号	商住	311.08	221.70	153.00	评估法	191.45	否
52	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0006938 号	海盐县沈荡镇 贵湖西路 138 号	车库、 办公	1,068.12	1,055.50	409.00	评估法	128.40	否
53	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007148 号	海盐县沈荡镇 港南西路 7 号	住宅	48.97	32.00	22.00	评估法	181.14	否
54	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007150 号	海盐县沈荡镇 港南西路 40-41 号	住宅	127.19	87.40	61.00	评估法	189.51	否
55	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007458 号	海盐县沈荡镇 港南西路东弄 2 号北侧 1 幢 201 室	成套住 宅	54.90	29.48	29.00	评估法	229.12	否
56	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007456 号	海盐县沈荡镇 港南西路东弄 2 号北侧 1 幢 202 室	成套住 宅	54.90	29.48	29.00	评估法	229.12	否
57	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007459 号	海盐县沈荡镇 港南西路东弄 2 号北侧 1 幢 501 室	成套住 宅	54.90	29.48	28.00	评估法	221.22	否
58	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007142 号	海盐县沈荡镇 港南西路东弄 2 号北侧 1 幢 502 室	成套住 宅	54.90	29.48	28.00	评估法	221.22	否

59	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007155 号	海盐县沈荡镇港南西路东弄 2 号北侧 1 幢 101 室、1 幢、2 幢	成套住宅，楼梯，车库	134.26	72.08	52.00	评估法	168.01	否
60	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007154 号	海盐县沈荡镇港南东路（房产证 0025339）	住宅	98.56	70.80	50.00	评估法	196.82	否
61	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007182 号	海盐县沈荡镇港南街 60、62 号	非成套住宅	125.36	68.50	60.00	评估法	206.34	否
62	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0006941 号	海盐县沈荡镇油车弄 10 号 1 幢	住宅	60.00	76.00	27.00	评估法	132.35	否
63	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007143 号	海盐县沈荡镇豆腐弄 8-9 号	砖木	88.88	86.20	42.00	评估法	159.93	否
64	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0006944 号	海盐县沈荡镇豆腐弄 12 号	住宅	72.68	40.80	35.00	评估法	205.62	否
65	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007144 号	海盐县沈荡镇阳春弄 6 号 1 幢	住宅	296.08	65.50	149.00	评估法	274.72	否
66	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙（2020）海盐县不动产权第 0007146 号	海盐县沈荡镇西小街 2、4、10-16 号	住宅	152.44	142.70	73.00	评估法	164.89	否
67	海盐古韵江南城镇建设	浙（2020）海盐县不动产权第 0007145 号	海盐县沈荡镇西小街（房产	住宅	1,160.05	245.33	584.00	评估法	277.03	否

	有限公司		证 126914)							
68	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙(2020)海盐县不动产权第 0007152 号	海盐县沈荡镇冯夷南街 45-47 号	住宅	56.88	57.90	27.00	评估法	156.82	否
69	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙(2020)海盐县不动产权第 0007455 号	海盐县沈荡镇东弄 21-35 号 1 幢	住宅	147.55	188.00	70.00	评估法	139.08	否
70	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙(2020)海盐县不动产权第 0006945 号	海盐县沈荡镇真君堂弄 1 幢 (房产证 126883)	其它, 住宅	523.23	95.70	22.00	评估法	23.70	否
71	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙(2020)海盐县不动产权第 0007141 号	海盐县沈荡镇真君堂弄 1 幢 (房产证 126094)	住宅	45.30	26.10	267.00	评估法	2,493.01	否
72	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙(2020)海盐县不动产权第 0007460 号	海盐县沈荡镇沈荡大桥东堍南侧 1 幢 102 室	商业服务	94.08	27.56	64.00	评估法	350.76	否
73	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙(2020)海盐县不动产权第 0007454 号	海盐县沈荡镇永庆东路 280、282、284 号 103、203 室	商业服务	242.89	153.64	170.00	评估法	285.81	否
74	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙(2020)海盐县不动产权第 0006940 号	海盐县沈荡镇粮站路 3-7 号 1-3 幢	住宅用地	316.57	503.00	144.00	评估法	117.14	否

75	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙(2020)海盐县不动产权第0007461号		海盐县沈荡镇港南西路44-45号、吴家弄2号	住宅	445.23	342.50	213.00	评估法	180.27	否
76	海盐古韵江南城镇建设有限公司	浙(2020)海盐县不动产权第0007457号		海盐县沈荡镇赆湖东路220-228号、豆腐弄1、2、4、7号	商住	308.13	286.30	141.00	评估法	158.14	否
77	浙江百步经济开发区投资有限公司	浙(2019)海盐县不动产权第0000347号		海盐县百步镇通汇路122号106室	商业服务	2,942.84	1,797.85	6,046.23	评估法	515.91	是
78	浙江百步经济开发区投资有限公司	浙(2019)海盐县不动产权第0000345号		海盐县百步镇通汇路122号206室	商业服务	1,907.20	1,165.15		评估法		是
79	海盐县通元通创投资有限公司	浙(2017)海盐县不动产权第0026658号		通元镇镇北村百石公路东侧	仓储	2,661.05	5,754.50	38.46	成本法	3.05	否
80	海盐县富民创业实训基地投资开发有限公司	嘉房权证盐字第140369号	—	秦山街道金禾路1号1幢	工业	8,390.61	—	1,690.35	成本法	61.84	是
81	海盐县富民创业实训基地投资开发有限公司	嘉房权证盐字第140370号	—	秦山街道金禾路1号2,3,4幢	工业	9,830.82	—		成本法		是
82	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第J061274号	—	武原镇枣园新村	其他	11.52	—	827.41	成本法	120.27	否

83	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061277 号	—	武原镇城西姚桥村	公用设施	218.77	—		成本法		否
84	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061268 号	—	武原镇谢家路 8 号	其他	62.22	—		成本法		否
85	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J064049 号	—	沈荡镇镇东北路 12 号	成套住宅	89.46	—		成本法		否
86	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061276 号	—	武原镇三角子路	公用设施	73.59	—		成本法		否
87	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061216 号	—	武原镇秦山路 81 弄 11 号	其他	6.00	—		成本法		否
88	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061217 号	—	武原镇南门桥 7 号泵 201、301	成套住宅	134.90	—		成本法		否
89	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061468 号	—	武原镇核电宿舍 (7 号泵)	成套住宅	175.80	—		成本法		否
90	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061279 号	—	武原镇环城西路	公用设施	1,181.53	—		成本法		否
91	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061278 号	—	武原镇环城西路	公用设施	1,028.77	—		成本法		否

92	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061229 号	—	武原镇环城西路	工业	174.64	—		成本法		否
93	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061280 号	—	武原镇广场西路 41 号（4 号泵）	公用设施	54.10	—		成本法		否
94	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061226 号	—	武原镇城北西路 269 号	其他	60.78	—		成本法		否
95	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061211 号	—	武原镇城北东路 81 号	其他	85.31	—		成本法		否
96	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061269 号	—	武原镇城北东路 81 号	商业服务	218.68	—		成本法		否
97	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061267 号	—	武原镇城北东路 81 号	商业服务	696.96	—		成本法		否
98	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061266 号	—	武原镇城北东路 81 号	商业服务	75.14	—		成本法		否
99	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061270 号	—	武原镇朝阳东路 43 号	办公	119.62	—		成本法		否
100	海盐县天仙河制水有限公司	嘉房权证盐字第 J061275 号	—	武原镇百尺北路	其他	118.78	—		成本法		否

101	海盐县三地自来水有限公司	嘉房权证盐字第 128531 号	海盐国用(2013)第 2-153 号	聚金村 1、2、3 幢	工业	4,615.64	36,637.00	1,477.95	成本法	81.94	否
102	海盐县三地自来水有限公司	嘉房权证盐字第 128532 号		聚金村 4、5、6 幢	工业	1,199.41		172.67	成本法		否
103	海盐县三地自来水有限公司	嘉房权证盐字第 128533 号		聚金村 7、8、9 幢	工业	2,357.07		1,020.07	成本法		否
104	海盐县三地自来水有限公司	嘉房权证盐字第 128534 号		聚金村 10、11、12 幢	工业	1,675.13		1,397.83	成本法		否
105	海盐县三地自来水有限公司	嘉房权证盐字第 128535 号		聚金村 13、14、15 幢	工业	1,447.77		1,822.66	成本法		否
106	海盐县天山河污水处理有限公司	嘉房权证盐字第 J066353 号	海盐国用(2009)第 11389 号	海兴西路 169 号	公用设施	1,949.10	4,065.00	258.12	成本法	28.61	否
107	海盐县天山河污水处理有限公司	—	海盐国用(2009)第 1-517 号	武原镇环城南路南	泵站	—	2,193.00	140.77	成本法	42.80	否
108	海盐县天山河污水处理有限公司	—	海盐国用(2009)第 1-1391 号	武原镇人民医院城北分院南侧	市政公用设施	—	1,225.00	109.41	成本法	59.54	否

109	海盐县天山河污水处理有限公司	—	海盐国用(2009)第1-1390号	武原镇城西村	市政公用设施	—	2,741.00	194.71	成本法	47.36	否
110	海盐县天山河污水处理有限公司	—	海盐国用(2009)第1-518号	武原镇百尺北路	城市基础设施(泵站)	—	1,577.00	122.53	成本法	51.80	否
111	海盐县天山河自来水经营有限公司	嘉房权证盐字第J065840号	海盐集用(2008)第14-2号	秦山镇长丰路72号(三号桥西堍)	办公	681.47	1,174.00	53.49	成本法	19.22	否
112	海盐县天山河自来水经营有限公司	嘉房权证盐字第131041号	海盐国用(2013)第2-207号	海盐县沈荡镇永庆路南侧	办公	841.24	757.00	48.32	成本法	20.15	否
113	海盐县天山河自来水经营有限公司	嘉房权证盐字第012636号	盐西集建(92)字第050003号	西塘桥镇北街	办公	215.70	722.93	0.00	成本法	0.00	否
114	海盐县天山河自来水经营有限公司				其他用途	153.51			成本法		否
115	海盐县天山河自来水经营有限公司				其他用途	88.00			成本法		否
116	海盐县天山河自来水经营有限公司				仓库	88.00			成本法		否



117	海盐县天仙河自来水经营有限公司	嘉房权证盐字第 131037 号	海盐国用(2013)第 2-211 号	沈荡镇宋坡东路自来水厂 1 幢	商业服务	488.71	186.24	13.32	成本法	13.15	否
118	海盐县天仙河自来水经营有限公司	嘉房权证盐字第 131040 号	海盐国用(2013)第 2-209 号	沈荡镇沈家弄 18 号 1 幢, 2 幢	办公、工业	395.29	2,656.20	2.59	成本法	0.67	否
119	海盐县天仙河自来水经营有限公司				办公、工业	36.52		0.52	成本法		否
120	海盐县天仙河自来水经营有限公司	嘉房权证盐字第 131042 号	海盐国用(2013)第 2-210 号	沈荡镇镇中南路	商业服务	119.34	61.30	1.00	成本法	3.70	否
121	海盐县天仙河自来水经营有限公司	嘉房权证盐字第 131043 号	海盐国用(2013)第 2-208 号	沈荡镇宋坡东路 1 幢	工业	111.40	275.20	0.54	成本法	0.92	否
122	海盐县天仙河自来水经营有限公司	嘉房权证盐字第 131044 号	海盐国用(2013)第 2-209 号	沈家弄贵湖东路 18 号 2 幢, 3 幢, 4 幢	工业	131.58	2,656.20	0.09	成本法	0.04	否
123	海盐县天仙河自来水经营有限公司			沈家弄贵湖东路 18 号 2 幢, 3 幢, 4 幢	工业	33.67		0.03	成本法		否
124	海盐县天仙河自来水经营有限公司			沈家弄贵湖东路 18 号 2 幢, 3 幢, 4 幢	工业	18.49		0.03	成本法		否

125	海盐县天仙河自来水经营有限公司	嘉房权证盐字第 131039 号		沈荡镇沈家弄 16-17 号 1 幢	住宅	171.13		0.03	成本法		否
126	海盐县天仙河自来水经营有限公司	嘉房权证盐字第 131038 号	—	沈荡镇镇中南路	其他	13.51	—	0.18	成本法	8.81	否
127	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—	盐元集建(92)字第 160014 号	大庙桥集镇	厂房	—	48.10	0.00	成本法	0.00	否
128	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—	海盐集用(2000)字第 14-10 号	秦山镇宋塘村	其他用地	—	320.00	7.52	成本法	15.67	否
129	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—	海盐国用(2002)第 1-685 号	小曲村 5 组	其他用地	—	512.00	2.95	成本法	3.84	否
130	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—	盐齐集建(91)字第 060003 号	齐家集镇	水厂	—	282.50	6.56	成本法	19.93	否
131	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—				—		0.14	成本法		否
132	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—				—		0.05	成本法		否

133	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—				—		0.30	成本法		否
134	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—				—		1.39	成本法		否
135	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—	海盐集用 (2000) 字第 14-11 号	秦山镇宋塘村	其他用地	—	751.50	1.86	成本法	4.63	否
136	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—				—		0.82	成本法		否
137	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—				—		1.30	成本法		否
138	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—				—		0.54	成本法		否
139	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—				—		0.54	成本法		否
140	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—				—		0.16	成本法		否
141	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—	海盐国用 (2003) 字第 (5-36)	西塘桥镇海塘村	水利设施	—	283.00	0.00	成本法	0.00	否

			号								
142	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—	盐城集建(96)字第 110404 号	城西乡升思桥村 2 组	自来水站	—	960.00	0.14	成本法	0.71	否
143	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—				—		0.88	成本法		否
144	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—	盐城集建(96)字第 110902 号	城西村	深井、泵房	—	910.00	0.12	成本法	0.09	否
145	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—	盐城集建(96)字第 110002 号	大曲集镇	自来水站办公	—	532.00	0.19	成本法	0.72	否
146	海盐县天仙河自来水经营有限公司	—				—		0.39	成本法		否
147	海盐县国有资产经营有限公司	盐字第 160659 号	海盐国用 2016 第 1-110 号	武原镇枣园中路 139 号	办公, 其他	1,975.83	1,561.90	420.16	成本法	79.18	否
148	海盐县国有资产经营有限公司	浙(2016)海盐县不动产权第 0019152 号		武原镇枣园东路 100 号 1 幢	办公	4,477.57	3,224.00	2,447.39	成本法	193.51	否
149	海盐县国有资产经营有限公司	浙(2016)海盐县不动产权第 0019156 号		武原镇枣园东路 100 号 2 幢	办公	515.38	214.65		成本法		否

150	海盐县国有资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0017694 号		通元镇海安.通元家园 204 室	商业服务	174.11	112.48	35.02	成本法	81.45	否
151	海盐县国有资产经营有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0017695 号		通元镇海安.通元家园 203 室	成套住宅	65.03	42.01	12.05	成本法	75.03	否
152	海盐县交通投资集团有限公司	浙（2017）海盐县不动产权第 0031188 号	—	武原街道新桥北路 2800 号	公共设施	2,401.04	—	116.58	成本法	32.37	否
153	海盐县交通投资集团有限公司	嘉房权证盐字第 152675 号	—	沈荡镇海盐大道东 1 幢、2 幢房屋	办公	2,225.89	—	460.69	成本法	137.98	否
154	海盐县交通投资集团有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0043815 号		海盐县武原街道百尺路良友花苑 4 幢 105 室	其他	165.98	61.76	69.04	成本法	202.11	否
155	海盐县交通投资集团有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0043816 号		海盐县武原街道百尺路良友花苑 1 幢 114 室	商业服务	42.64	15.87	24.49	成本法	279.07	否
156	海盐县交通投资集团有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0043814 号		海盐县武原街道百尺路良友花苑 1 幢 116 室	商业服务	17.44	6.49	10.01	成本法	278.95	否
157	海盐县交通投资集团有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0043813 号		海盐县武原街道百尺路良友花苑 1 幢 115 室	商业服务	23.26	8.66	13.37	成本法	279.25	否

158	海盐县交通投资集团有限公司	浙（2019）海盐县不动产权第 0043895 号		海盐县武原街道新桥路朝阳东路交叉口	营业	249.46	74.14	18.14	成本法	37.37	否
159	海盐鸿远公共交通有限公司	浙（2018）海盐县不动产权第 0010636 号	—	武原街道盐湖西路 1555 号	（客运中心）公共设施/公共运输	10,134.80	—	6,102.22	成本法	401.41	否
160	海盐县粮食收储有限责任公司	房权证盐字第 028920 号	—	沈荡镇永庆东路 1 号路北	仓储	3,049.50	—	10,904.72	成本法	207.92	否
161	海盐县粮食收储有限责任公司	房权证盐字第 028921 号	—	沈荡镇永庆东路 1 号路北	仓储	933.30	—		成本法		否
162	海盐县粮食收储有限责任公司	房权证盐字第 023665 号	—	武原镇良友花园	仓储	122.12	—		成本法		否
163	海盐县粮食收储有限责任公司	房权证盐字第 023666 号	—	武原镇良友花园	仓储		—		成本法		否
164	海盐县粮食收储有限责任公司	房权证盐字第 032259 号	—	沈荡镇大桥仓库路北	仓储	842.78	—		成本法		否
165	海盐县粮食收储有限责任公司	房权证盐字第 037583 号	—	沈荡镇永庆东路北侧	仓储	3,764.98	—		成本法		否
166	海盐县粮食收储有限责	房权证盐字第 037584 号	—	沈荡镇永庆东路北侧	仓储		—		成本法		否

	任公司										
167	海盐县粮食收储有限责任公司	房权证盐字第 158819 号	—	沈荡镇永庆路 208 号	办公	534.71	—		成本法		否
168	海盐县粮食收储有限责任公司	浙(2017)海盐县不动产权第 0020732 号	—	于城昌盛路 500 号	仓储		—		成本法		否
169	海盐县粮食收储有限责任公司	浙(2017)海盐县不动产权第 0020733 号	—	于城昌盛路 500 号	仓储	25,717.55	—		成本法		否
170	海盐县粮食收储有限责任公司	浙(2017)海盐县不动产权第 0020734 号	—	于城昌盛路 500 号	仓储		—		成本法		否
171	海盐县国有工业资产经营有限公司	房产证盐字第 006314 号	海盐国用(2000)字第 1-7312 号	武原镇秀水路 25-8 号	其他	335.45	194.50	0.16	成本法	0.20	否
172	海盐县国有工业资产经营有限公司	房产证盐字第 020719 号	海盐国用(1999)字第 1-6022 号	文昌路 28 号	其他	157.82	113.30	3.16	成本法	7.77	否
173	海盐三毛乐园有限公司	浙(2018)海盐县不动产权第 0016071 号	—	武原街道百尺北路 118 号	公园	422.23	—	715.93	成本法	1,130.40	否
174	海盐县保安服务有限公司	嘉房权证盐字第 133308 号	—	武原镇城东路 102 号	商业用房	710.31	—	469.26	成本法	440.43	否

175	海盐县滨海园林建设有限公司	嘉房权证盐字第 025416 号	—	武原镇海滨东路 15 号	商业用房	2,337.71	—	1,002.69	成本法	285.95	否
176	海盐滨海建设测绘有限责任公司	嘉房权证盐字第 084341 号	海盐国用(2010)第 1-9064 号	武原镇百尺北路 35 号	办公	666.64	520.00	113.95	成本法	64.02	否
177	海盐滨海建设测绘有限责任公司	浙(2016)海盐县不动产权第 0017946 号		武原街道城北西路 232 号	办公	1,239.16	1,019.00	138.90	成本法	41.01	否
178	海盐县滨海工程检测有限公司	嘉房权证盐字第 150452 号	—	武原镇城北西路 232 号 2 幢	办公	1,835.88	—	696.80	成本法	253.03	否
179	海盐县医药有限公司	盐字第 020990 号	—	武原镇海滨西路 86-88 号	营业办公	2,796.85	—	6,303.57	成本法	334.01	否
180	海盐县医药有限公司	盐字第 001078 号	—	武原镇长路	仓库	1,235.76	—		成本法		否
181	海盐县医药有限公司	盐字第 012896 号	—	武原镇长潭路	仓库	3,007.32	—		成本法		否
182	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 016203 号	—	武原街道虹桥新村 6 幢	商住综合	132.84	—		成本法		否
183	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 010380 号	—	武原街道城北西路 205 号	综合用地	225.46	—		成本法		否
184	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 0024629 号	—	武原街道城北小区 101 幢	营业	102.53	—		成本法		否



185	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 023286 号	—	武原街道海滨西路天宁寺商游区 159.160 号	商业金融业用地	87.40	—		成本法		否
186	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 026895 号	—	武原街道勤俭南路 118-3 号（城南农贸市场）	综合用地	170.43	—		成本法		否
187	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 011958 号	—	西塘桥街道洵泾南路 30.32 号	住宅、商业	481.88	—		成本法		否
188	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 012212 号	—	元通乡集镇北街农贸市场西侧	商业	136.23	—		成本法		否
189	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 007582 号	—	六里集镇六里农贸市场（堰山路西）	营业	332.50	—		成本法		否
190	海盐县健民大药房有限公司		—		营业用房	367.80	—		成本法		否
191	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 011413 号	—	澉浦镇西大街 1 号	营业	187.52	—		成本法		否
192	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 007581 号	—	秦山街道长丰路北	医药商店	621.24	—		成本法		否
193	海盐县健民大药房有限	盐字第 007893 号	—	官堂集镇六 0 公路北侧官堂	营业	289.12	—		成本法		否

	公司			西路 2 号							
194	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 012470 号	—	沈荡镇宋坡东路 134 号	住宅用地	529.00	—		成本法		否
195	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 035085 号	—	百步镇百步西路 11 号	营业房	320.00	—		成本法		否
196	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 016022 号	—	海盐县齐家集镇信用合作联社北（振兴路北）	商住综合	107.00	—		成本法		否
197	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 035084 号	—	百步镇横港兴横路 22 号	营业	173.00	—		成本法		否
198	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 030356 号	—	沈荡镇豆腐弄 15 号	住宅用地	358.85	—		成本法		否
199	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 008351 号	—	通元镇东郊路南侧	商住综合	149.00	—		成本法		否
200	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 025198 号	—	通元镇东郊路 67 号	住宅用地	56.00	—		成本法		否
201	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 019627 号	—	通元镇秦溪西路 9 号	住宅用地	65.00	—		成本法		否

202	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 017396 号	—	石泉镇金水路 37 号	商住综合	303.00	—		成本法		否
203	海盐县健民大药房有限公司	盐字第 020107 号	—	于城镇文昌路 2 号	商住综合	346.00	—		成本法		否
合计						202,496.23	952,955.59	68,175.03	-	-	-

截至 2019 年末，未办妥产权证书的固定资产账面价值 22,179.11 万元。

### ⑤ 在建工程

2017-2019 年末,公司在建工程余额分别为 397,657.90 万元、481,382.78 万元和 585,752.90 万元,占总资产的比例分别为 10.49%、11.39%和 11.68%。2018 年末发行人在建工程余额较 2017 年末增加 83,724.88 万元,增幅为 21.05%,主要系杭平申线航道改造工程海盐段工程、杭平申线海塘支线等 17 年新增工程继续支出所致。2019 年末发行人在建工程余额较 2018 年末增加 104,370.12 万元,增幅为 21.68%,主要系海盐武原至海宁袁花公路工程、安费诺标准定制厂房等项目持续支出所致。

截至 2019 年末,发行人主要在建工程的情况如下:

单位: 万元

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
1	海盐武原至海宁袁花公路工程	基础设施建设	2014-2020	是	90,277.35
2	杭平申线航道改造工程海盐段工程	基础设施建设	2013-2020	是	68,761.83
3	海盐智能制造创新中心一期	厂房	2014-2020	否	50,447.83
4	污水管网工程	管网工程	2019-2021	否	30,768.50
5	杭平申线海塘支线	基础设施建设	2013-2020	是	30,578.38
6	千亩荡水源保护工程	基础设施建设	2018-2020	是	26,860.64

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
7	两创中心一期工程	厂房	2017-2020	否	22,715.10
8	自来水管网工程	管网工程	2016-2020	否	20,619.18
9	杭浦高速海盐互通改造及连接线工程	基础设施建设	2017-2019	是	19,229.22
10	黄沙坞围垦工程	土地整理	2015-2020	否	18,513.63
11	古韵江南基础设施项目	基础设施建设	2019-2023	是	16,492.23
12	科检大厦	商业办公楼	2015-2020	否	15,771.62
13	百步及子公司标准厂房建设项目	厂房	2018-2021	否	11,169.54
14	杭平申线航道改造工程五星桥至长生桥	基础设施建设	2013-2020	是	11,109.48
14	杭平申线于城至盐平界	基础设施建设	2013-2020	是	10,932.83
16	残疾人服务中心	服务办公中心	2017-2020	是	10,028.90
17	其他零星	-	-	-	131,476.63
合计	-	-	-	-	<b>585,752.90</b>

注：1、鉴于在建工程项目较多，账面价值低于 10,000 万元的项目列入“其他零星”中。

发行人在建工程中基础设施建设项目业务模式如下：（1）基础设施建设完成后，移交相关部门进行管理，资产和专项应付款对冲：发行人下属

子公司海盐县交通投资集团有限公司主要负责海盐县内的道路建设，道路基础设施建设资金最终全部来源于财政。项目完工决算后，根据工程项目的决算金额和财政进行结算。公司会计处理在收到财政拨款时计入“专项应付款”，项目工程投入计入“在建工程”，待项目完工并且移交后，将“在建工程”转入“其他非流动资产”，并和“专项应付款”对冲；（2）基础设施建设完成后，不进行移交，由公司进行管理，相应的资产摊销成本由财政拨款进行补贴：发行人下属子公司部分基础设施建设完成后，由公司自行管理，但是相应的资产摊销进行财政拨款弥补。会计处理时，工程项目完工后转到“其他非流动资产”，按照公司会计政策进行逐年摊销，记入“管理费用”，财政安排财政补贴资金对摊销额进行弥补，收到拨款后冲减“管理费用”或记入“其他收益”（执行《企业会计准则》后）。

发行人在建工程中的基础设施建设业务符合国家法律法规及有关政策的规定，不存在 PPP 项目、政府投资基金、政府购买服务等情形。

#### ⑥ 无形资产

公司的无形资产主要包括土地使用权、特许经营权、注册商标权等。2017-2019 年末，公司无形资产账面价值分别为 86,330.72 万元、51,819.31 万元和 53,887.19 万元。2018 年末，无形资产较 2017 年末减少 34,511.41 万元，降幅为 39.98%，主要系海盐县国土局收回 7 宗土地使用权所致。2019 年末，无形资产较 2018 年末增加 2,067.88 万元，增幅为 3.99%。截至 2019 年末，发行人无形资产情况明细如下：

单位：万元

无形资产	2019 年末	2018 年末	2017 年末
土地使用权	48,699.98	47,798.18	86,268.86
软件及其他	184.25	148.26	61.87

注册商标权	-	-	-
经营特许权	5,002.96	3,872.87	-
合计	<b>53,887.19</b>	<b>51,819.31</b>	<b>86,330.72</b>

截至 2019 年末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

序号	取得方式	土地证编号	使用权人	座落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值（元）	入账方式	单价（万元/亩）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	是否缴纳规费
							（平方米）						
1	划拨	海盐国用（1999）字第 1-826 号	海盐县交通投资经营有限公司	武原镇城西、富亭乡境内	划拨	交通用地	611,727.00	30,199,745.75	成本法	1.34	否	否	否
2	划拨	海盐国用（1999）字第 1-825 号	海盐县交通投资经营有限公司	西塘桥镇、海塘乡境内	划拨	交通用地	455,914.00		成本法		否		
3	划拨	海盐国用（1999）字第 1-827 号	海盐县交通投资经营有限公司	石泉镇、通远镇、官堂乡境内	划拨	交通用地	432,044.00		成本法		否		
4	划拨	浙（2017）海盐县不动产权第 0031188 号	海盐县交通投资集团有限公司	武原街道新桥北路 2800 号	划拨	交通用地	11,972.81	3,241,287.36	成本法	18.05	否	否	否
5	招拍挂	海盐国用（2015）第 2-97 号	海盐县交通投资集团有限公司	沈荡镇海盐大道东、河道南	出让	公路用地	3,240.00	1,082,542.97	成本法	22.27	否	是	是
6	招拍挂	浙（2018）海盐县不动产权第 0010636 号	海盐鸿远公共交通有限公司	武原街道盐湖西路 1555 号	出让	（客运中心）公共设施	45,832.00	36,227,676.38	成本法	52.70	否	是	是
7	招拍挂	海盐国用（2010）第 1-9087 号	海盐鸿运港航开发有限公司	滨海新城开发 38 号地块	出让	商业、住宅	33,333.00	119,798,088.54	成本法	98.15	否	是	是
8	招拍挂	海盐国用（2013）第 1-297 号	海盐鸿运港航开发有限公司	武原街道楞港路西	出让	商业用地	48,041.00		成本法		否	是	是



序号	取得方式	土地证编号	使用权人	座落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值（元）	入账方式	单价（万元/亩）	抵押情况	是否缴纳土地出让	是否缴纳规费
9	招拍挂	海盐国用（2015）第1-995号	海盐县中国石化经营有限公司	武原街道联翔路西、城南路北	出让	商服用地	2,156.00	7,130,394.15	成本法	98.19	否	是	是
10	招拍挂	浙（2017）海盐县不动产权第0024403号	海盐县中国石化经营有限公司	百步镇百步大道1200号	出让	批发零售用地	2,685.00		成本法		否	是	是
11	招拍挂	海盐国用（2006）第3-25号	海盐县大禹水利发展有限公司	海盐县澉浦镇	出让	其它商服用地（旅游）	271,762.00	49,691,475.00	成本法	12.19	否	是	是
12	招拍挂	浙（2017）海盐县不动产权第0009749号	海盐杭州湾港务投资开发有限公司	西塘桥街道开发区新经济产业园二期北侧、大桥连接线西侧	出让	工业用地	15,071.00	6,836,598.95	成本法	30.24	否	是	是
13	招拍挂	浙（2017）海盐县不动产权第0028186号	海盐杭州湾港务投资开发有限公司	西塘桥街道西至海港大道、北至01省道（17-89号地块）	出让	工业用地	71,041.00	33,616,999.00	成本法	31.55	是	是	是
14	招拍挂	浙（2018）海盐县不动产权第0015189号	海盐尚成集成家居产业园建设发展有限公司	海盐县百步镇工业园区金山路西侧、盐湖公路北侧（海盐县18-028号地块）	出让	工业用地	18,067.00	8,940,892.80	成本法	32.99	是	是	是
15	划拨	浙（2018）海盐县不动产权第0016071号	海盐三毛乐园有限公司	武原街道百尺北路118号	划拨	公园与绿地	53,565.00	36,090,774.64	成本法	44.92	否	否	否

序号	取得方式	土地证编号	使用权人	座落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值（元）	入账方式	单价（万元/亩）	抵押情况	是否缴纳土地出让	是否缴纳规费
16	招拍挂	海盐国用（2005）第2-91号	海盐县国有工业资产经营有限公司	沈荡镇宋波西路	出让	工业用地	6,581.00	712,767.00	成本法	7.22	否	是	是
17	招拍挂	海盐国用（2016）第3-17号	海盐县澉浦新市镇农贸市场投资管理有限公司	澉浦镇南浦路南侧	出让	商服用地	6,484.00	5,552,195.77	成本法	57.09	是	是	是
18	招拍挂	海盐国用（2009）第3-8092号	海盐县旅游投资有限公司	澉浦镇澉南村长山围垦区	出让	商业、住宅	78,498.00	69,786,466.44	成本法	33.23	否	是	是
19	招拍挂	海盐国用（2009）第3-8090号	海盐县旅游投资有限公司	澉浦镇澉南村长山围垦区	出让	商业、住宅	61,523.00		成本法		否	是	是
20	招拍挂	浙（2018）海盐县不动产权第0016799号	海盐县旅游投资有限公司	澉浦镇东至经一路、南至空地、西至亚磊型钢、北至纬二路（海盐县18-070号地块）	出让	工业用地	59,969.00	23,418,372.89	成本法	26.03	是	是	是
21	招拍挂	浙（2016）海盐县不动产权第0010290号	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	南北湖三湾风景区	出让	营业用房	5,567.00	1,220,008.05	成本法	14.61	是	是	是
22	招拍挂	浙（2017）海盐县不动产权第0001914号	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	澉浦镇六里集镇	出让	工业用地	25,549.00	7,973,103.85	成本法	20.80	是	是	是
23	招拍挂	海盐国用（2013）第3-112号	海盐县澉浦古镇开发有限公司	澉浦镇山海湖大道西、南浦路北	出让	公共设施	11,869.00	5,864,366.40	成本法	32.94	否	是	是

序号	取得方式	土地证编号	使用权人	座落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值（元）	入账方式	单价（万元/亩）	抵押情况	是否缴纳土地出让	是否缴纳规费
24	划拨	浙（2017）海盐县不动产权第 0009884 号	海盐县澉浦古镇开发有限公司	澉浦镇澉南村	划拨	仓储用地	567.00	1,578,931.15	成本法	8.75	否	否	否
25	招拍挂	浙（2017）海盐县不动产权第 0009883 号	海盐县澉浦古镇开发有限公司	澉浦镇钟立村 137 号	出让	工业用地	11,464.50		成本法		否	是	是
26	招拍挂	海盐国用（2011）第 3-24 号	海盐县南北湖旅游投资集团有限公司	澉浦镇南北湖颍山楼	出让	商业服务业	161.00	259,060.09	成本法	107.27	否	是	是
27	划拨	海盐国用（2008）第 1-1813 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇百尺北路 88 号	划拨	住宅用地	72.18	4,305,467.07	成本法	10.24	否	否	否
28	划拨	海盐国用（2008）第 1-1811 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇朝阳东路 43 号	划拨	住宅用地	60.26		成本法		否	否	否
29	划拨	海盐国用（2008）第 1-1815 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇城北路 81 号	划拨	商业服务业	4,673.00		成本法		否	否	否
30	划拨	海盐国用（2008）第 1-1818 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇城北东路 81 号	划拨	住宅用地	34.03		成本法		否	否	否
31	划拨	海盐国用（2008）第 1-1812 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇城北东路谢家路 8 号	划拨	住宅用地	25.06		成本法		否	否	否
32	招拍挂	海盐国用（2008）第 1-1810 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇城北西路 269 号	出让	住宅用地	34.96		成本法		否	是	是
33	划拨	海盐国用（2008）第	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇城西姚桥村	划拨	工业（取水口、泵	1,902.88		成本法		否	否	否

序号	取得方式	土地证编号	使用权人	座落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值（元）	入账方式	单价（万元/亩）	抵押情况	是否缴纳土地出让	是否缴纳规费
		1-1816 号				房）							
34	划拨	海盐国用第（2008）1-1806 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇广场西路 41 号（4 号泵）	划拨	工业（水井、泵房）	317.80		成本法		否	否	否
35	划拨	海盐国用第（2008）1-1804 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇海滨西路 122 号	划拨	商业用地	25.68		成本法		否	否	否
36	划拨	海盐国用第（2008）1-1807 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇海滨西路 364 号	划拨	工业（配套设施）	633.00		成本法		否	否	否
37	划拨	海盐国用第（2008）1-1819 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇环城西路	划拨	工业	19,453.38		成本法		否	否	否
38	划拨	海盐国用第（2008）1-1814 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇南门桥 7 号泵	划拨	工业（泵房）	159.84		成本法		否	否	否
39	划拨	海盐国用第（2008）1-1817 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇秦山路 81 弄 11 号	划拨	住宅用地	2.40		成本法		否	否	否
40	划拨	海盐国用第（2008）1-1805 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇三角子路	划拨	工业（泵房）	568.90		成本法		否	否	否
41	划拨	海盐国用（2009）第 2-12 号	海盐县天仙河制水有限公司	沈荡镇镇东北路 12 号	划拨	住宅用地	58.99		成本法		否	否	否
42	招拍挂	海盐国用第（2008）1-1808 号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇新桥北路 113 号底层	出让	商住用地	17.35		成本法		否	是	是

序号	取得方式	土地证编号	使用权人	座落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值（元）	入账方式	单价（万元/亩）	抵押情况	是否缴纳土地出让	是否缴纳规费
43	招拍挂	海盐国用（2008）第1-1809号	海盐县天仙河制水有限公司	武原镇枣园新村4幢	出让	住宅用地	2.00		成本法		否	是	是
44	招拍挂	浙（2018）海盐县不动产权第0007044号	浙江国检检测技术股份有限公司	海盐县武原街道团结港东侧、丰潭路北侧（海盐县18-017号地块）	出让	工业用地	9,376.00	4,631,806.93	成本法	32.93	是	是	是
45	招拍挂	盐武（92）0101742号	海盐县医药有限公司	杨家弄68号西区	出让	药材加工坊	407.50	5,119,128.58	成本法	46.67	否	是	是
46	招拍挂	盐武（91）字第010289号	海盐县医药有限公司	武原镇城北西路141号	出让	中药饮片仓库	3,699.90		成本法		否	是	是
47	划拨	海盐国用（2000）字第1-263号	海盐县医药有限公司	武原镇长潭路南	划拨	医药仓库	922.40		成本法		否	否	否
48	划拨	海盐国用（2014）第5-346号	海盐县健民大药房有限公司	西塘桥镇南路（洵泾南路）	划拨	住宅、商业	345.94		成本法		否	否	否
49	划拨	海盐国用（2009）第0210661号	海盐县健民大药房有限公司	沈荡镇豆腐弄15号	划拨	住宅用地	479.25		成本法		否	否	否
50	划拨	盐百国用（93）字第080032号	海盐县健民大药房有限公司	百步集镇河西	划拨	营业用房	311.80		成本法		否	否	否
51	招拍挂	盐横国用（91）字第070011号	海盐县健民大药房有限公司	横港集镇	出让	仓储	53.40		成本法		否	是	是
52	划拨	盐秦国用（99）字第140005号	海盐县健民大药房有限公司	秦山镇长丰公路北侧	划拨	医药商店	450.52		成本法		否	否	否

序号	取得方式	土地证编号	使用权人	座落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值（元）	入账方式	单价（万元/亩）	抵押情况	是否缴纳土地出让	是否缴纳规费
53	招拍挂	盐干国用（95）字第 0300101 号	海盐县健民大药房有限公司	干浦镇北大街 1 号	出让	营业用房	77.03		成本法		否	是	是
54	招拍挂	盐六国用（92）字第 150015 号	海盐县健民大药房有限公司	六里集镇	出让	营业用房	371.50		成本法		否	是	是
55	划拨	盐齐国用（91）字第 060002 号	海盐县健民大药房有限公司	齐家集镇	划拨	营业用房	97.10		成本法		否	否	否
56	招拍挂	盐石国用（92）字第 090017 号	海盐县健民大药房有限公司	石泉集镇	出让	仓储	71.00		成本法		否	是	是
57	招拍挂	盐石国用（92）字第 090018 号	海盐县健民大药房有限公司	石泉集镇	出让	仓储	23.90		成本法		否	是	是
58	招拍挂	浙（2019）海盐县不动产权第 0010282 号	海盐县保安服务有限公司	于城镇东至南桥港、南至空地、西至邱家路、北至南桥港	出让	其它商服用地	21,691.00	12,837,158.30	成本法	39.45	否	是	是
59	招拍挂	海盐国用（2015）第 14-6 号	海盐县富民创业实训基地投资开发有限公司	秦山街道秦山大道东金禾路南地块	出让	工业用地	13,918.00	5,155,673.79	成本法	24.70	是	是	是
60	划拨	浙（2017）海盐县不动产权第 0026560 号	海盐县通元通创投资有限公司	通元联丰村牌楼漾	划拨	仓储	7,272.90	62,359.05	成本法	0.57	否	否	否
61	划拨	浙（2017）海盐县不动产权第 0026559 号	海盐县通元通创投资有限公司	通元镇道塘村	划拨	仓储	6,387.90	32,258.63	成本法	0.34	否	否	否
62	划拨	海盐国用（2015）第	海盐县滨海工程检测有限公	武原镇城北西路 232 号	划拨	科教用地	3,031.00	498,318.00	成本法	10.96	否	否	否

序号	取得方式	土地证编号	使用权人	座落	使用权类型	证载用途	面积	账面价值（元）	入账方式	单价（万元/亩）	抵押情况	是否缴纳土地出让	是否缴纳规费
		1-2139 号	司										
合计							2,441,713.06	481,863,917.53	-	-	-		-

### ⑦ 其他非流动资产

2017-2019 年末，公司其他非流动资产期末余额分别为 146,733.07 万元、151,296.87 万元和 153,714.00 万元，占总资产的比例分别为 3.97%、3.58% 和 3.06%。2018 年末发行人其他非流动资产余额较 2017 年末增加 7,353.44 万元，增幅为 5.11%，变化不大。2019 年末发行人其他非流动资产余额较 2018 年末增加 2,417.13 万元，增幅为 1.60%，变化不大。

截至 2019 年末，发行人其他非流动资产主要项目明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
1	嘉兴至海盐（南北湖）公路（盐湖线至嘉兴交界段）	基础设施建设	2009-2011	是	35,930.02
2	东西大道（01 省道）	基础设施建设	1997-1999	是	28,801.40
3	湖盐线工程	基础设施建设	1999-2001	是	24,849.47
4	路、桥等基础设施	基础设施建设	2008-2012	是	6,431.91
5	南王公路	基础设施建设	1999-2001	是	6,081.34
6	勤俭路一期	基础设施建设	2005-2007	是	5,313.11
7	杭浦高速互通连接工程	基础设施建设	2006-2008	是	4,474.55
8	新桥路	基础设施建设	2000-2002	是	3,815.36
9	秦山大道二期公路工程	基础设施建设	2013-2015	是	3,560.75



序号	项目名称	项目类型	建设周期	是否为政府代建	账面价值
10	环城南路	基础设施建设	2015-2017	是	3,233.31
11	中小河流项目结转	基础设施建设	2018-2018	是	2,889.99
12	秦山大道	基础设施建设	2013-2015	是	2,872.94
13	海盐大道绿化（盐湖线至嘉兴界）	厂房	2011-2017	否	2,718.85
14	南北湖景区设施	基础设施建设	2015-2019	是	2,350.21
14	古荡河整治结转	基础设施建设	2014-2019	是	2,169.56
16	标准海塘	基础设施建设	2017-2019	是	2,061.29
17	新桥北路改行工程	基础设施建设	2018-2019	是	1,961.30
18	秦山大道二期	基础设施建设	2013-2015	是	1,270.61
19	城市防洪工程	基础设施建设	2016-2019	是	1,265.30
20	秦山大道一期公路绿化工程	基础设施建设	2013-2015	是	1,249.31
21	海盐大道（盐湖线至东西大道）绿化工程	基础设施建设	2011-2017	是	1,103.69
22	其他零星	-	-	-	9,309.74
合计	-	-	-	-	<b>153,714.00</b>

注：1、鉴于其他非流动资产项目较多，账面价值低于 1,000 万元的项目列入“其他零星”中。

发行人其他非流动资产中的基础设施建设项目业务模式为基础设施建设完成后，不进行移交，由公司进行管理，相应的资产摊销成本由财政拨款进行补贴：发行人下属子公司部分基础设施建设完成后，由公司自行管理，但是相应的资产摊销进行财政拨款弥补。会计处理时，工程项目完工后转到“其他非流动资产”，按照公司会计政策进行逐年摊销，记入“管理费用”，财政安排财政补贴资金对摊销额进行弥补，收到拨款后冲减“管理费用”或记入“其他收益”（执行《企业会计准则》后）。

发行人其他非流动资产科目中的基础设施建设业务符合国家法律法规及有关政策的规定，不存在 PPP 项目、政府投资基金、政府购买服务等情形。

## 2、负债结构分析

发行人 2017-2019 年负债结构情况表

单位：万元、%

负债	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	53,768.86	1.70	16,950.91	0.01	13,390.96	0.57
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	290.69	0.01	169.15	0.01
应付票据及应付账款	65,761.80	2.08	61,159.12	2.29	22,064.74	0.94
预收款项	38,713.45	1.22	31,897.62	1.20	38,813.10	1.65
应付职工薪酬	1,841.79	0.06	1,852.24	0.07	1,767.44	0.07

应交税费	5,288.06	0.17	4,488.95	0.17	3,108.04	0.13
应付利息	-	-	-	-	7,440.31	0.32
应付股利	-	-	-	-	11,839.13	0.50
其他应付款	495,632.82	15.65	595,493.58	22.32	321,790.74	13.65
一年内到期的非 流动负债	186,680.00	5.89	137,590.00	5.16	211,963.67	8.99
<b>流动负债合计</b>	<b>847,686.78</b>	<b>26.76</b>	<b>849,723.11</b>	<b>31.85</b>	<b>632,347.27</b>	<b>26.83</b>
长期借款	942,291.20	29.74	800,289.27	30.00	773,704.55	32.83
应付债券	640,000.00	20.20	344,000.00	12.89	198,000.00	8.40
长期应付款	708,993.67	22.38	669,823.75	25.11	242,472.28	10.29
专项应付款	-	-	-	-	507,530.49	21.53
递延收益	28,982.79	0.91	3,966.96	0.15	2,874.30	0.12
递延所得税负债	4.56	0.00	7.36	0.00	10.71	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,320,272.22</b>	<b>73.24</b>	<b>1,818,087.34</b>	<b>68.15</b>	<b>1,724,592.32</b>	<b>73.17</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,167,959.00</b>	<b>100.00</b>	<b>2,667,810.45</b>	<b>100.00</b>	<b>2,356,939.59</b>	<b>100.00</b>

截至 2017-2019 年末，发行人负债合计分别为 2,356,939.59 万元、2,667,810.45 万元和 3,167,959.00 万元，整体呈增长趋势；流动负债分别为 632,347.27 万元、849,723.11 万元和 847,686.78 万元，占总负债比例分别为 26.83%、31.85%和 27.76%；非流动负债分别为 1,724,592.32 万元、1,818,087.34 万元和 2,320,272.22 万元，占总负债比例分别为 73.17%、68.15%和 73.24%。负债结构较稳定，非流动负债占比较高。

#### (1) 流动负债分析：

公司的流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的长期借款构成，具体分析情况如下：

### ① 短期借款

2017-2019 年末，公司短期借款余额合计分别为 13,390.96 万元、16,950.91 万元和 53,768.86 万元，占总负债的比例分别为 0.57%、0.01%和 1.70%。2018 年末发行人短期借款余额较 2017 年末增加 3,559.95 万元，增幅为 26.58%，主要系增加借款所致。2019 年末发行人短期借款余额较 2018 年末增加 36,817.95 万元，增幅为 217.20%，主要系增加借款所致。

### ② 应付账款

2017-2019 年末，公司应付账款余额合计分别为 22,064.74 万元、61,159.12 万元和 65,761.80 万元，占总负债的比例分别为 0.94%、1.20%和 2.08%。2018 年末发行人应付账款余额较 2017 年末增加 39,094.38 万元，增幅 177.18%，主要系应付工程款增加。2019 年末发行人应付账款余额较 2018 年末增加 4,602.68 万元，增幅 7.53%。

截至 2019 年末，公司应付账款前五名明细如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占期末余额合计数的比例
海盐县杭州湾新市镇建设有限公司	28,297.48	43.03
浙江嘉兴中达建设有限公司	6,940.84	10.55
浙江升华房地产开发有限公司	4,065.82	6.18
郑州宇通客车股份有限公司	2,866.73	4.36
浙江海元建设股份有限公司	1,563.71	2.38
合计	43,734.58	66.50

### ③ 预收款项

2017-2019 年末，发行人预收款项余额分别为 38,813.10 万元、31,897.62

万元和 38,713.45 万元，占总负债的比例分别为 1.65%、1.20%和 1.22%。2018 年末发行人预收款项余额较 2017 年末减少 6,915.48 万元，降幅为 17.82%，主要系预收安置房款转营业收入所致。2019 年末发行人预收款项余额较 2018 年末增加 6,815.83 万元，增幅为 21.37%，主要系预收安置房款增加所致。

#### ④ 其他应付款

2017-2019 年末，公司其他应付款余额分别为 321,790.74 万元、595,493.58 万元和 495,632.82 万元，主要包括应付利息、应付股利及其他应付款，占总负债的比例分别为 13.65%、22.32%和 15.65%。2018 年末发行人其他应付款余额较 2017 年末增加 273,702.84 万元，增幅为 85.06%，主要系土地出让金返还款由专项应付款转入其他应付款所致。2019 年末发行人其他应付款余额较 2018 年末减少 99,860.76 万元，降幅为 16.77%，主要系往来款减少所致。

截至 2019 年末，公司其他应付款前五名明细情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占期末余额合计数的比例	是否为关联方	款项性质
海盐县财政局	288,729.28	61.82	是	往来款
海盐经济开发区（西塘桥街道）财政办公室	2,150.69	0.46	否	往来款
海盐县澉浦新市镇建设投资有限公司	16,239.78	3.48	否	往来款
浙江山鹰纸业有限公司	5,002.00	1.07	否	往来款
海盐县杭州湾新市镇建设有限公司	4,364.73	0.93	否	往来款

合计	316,486.48	67.76	-	-
----	------------	-------	---	---

### ⑤ 一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 211,963.67 万元、137,590.00 万元和 186,680.00 万元，占总负债的比例分别为 8.99%、5.16%和 5.89%，主要包括一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券及一年内到期的长期应付款。2018 年末发行人一年内到期的非流动负债余额较 2017 年末减少 74,373.67 万元，降幅为 35.09%，主要系 2019 年应偿还借款减少所致。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债余额较 2018 年末增加 49,090.00 万元，增幅为 35.68%，主要系 1 年内到期的长期借款增加所致。

### （2）非流动负债分析：

公司的非流动负债主要有长期借款、应付债券和专项应付款，具体分析情况如下：

#### ① 长期借款

2017-2019 年末，公司长期借款余额合计分别为 773,704.55 万元、800,289.27 万元和 942,291.20 万元，占总负债的比例分别为 32.83%、30.00%和 29.74%。2018 年末发行人长期借款余额较 2017 年末增加 26,584.72 万元，增幅为 3.44%，主要系企业正常融资变动。2019 年末发行人长期借款余额较 2018 年末增 142,001.93 万元，增幅为 17.74%。

截至 2019 年末，发行人长期借款构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日	
	期末余额	占比
质押借款	81,000.00	8.60

抵押借款	3,880.00	0.41
保证借款	542,609.20	57.58
信用借款	1,017.00	0.11
抵押、保证借款	111,285.00	11.81
质押、保证借款	192,000.00	20.38
抵押、质押、保证借款	10,500.00	1.11
合计	<b>942,291.20</b>	<b>100.00</b>

## ② 应付债券

2017-2019 年末，公司应付债券余额合计分别为 198,000.00 万元、344,000.00 万元和 640,000.00 万元，占总负债的比例分别为 8.40%、12.89% 和 20.20%。2018 年末发行人应付债券余额较 2017 年末增加 146,000.00 万元，增幅为 73.74%，主要系发行人于 2018 年 4 月新发行公司债“18 海盐 01”15 亿元、2018 年 11 月新发行公司债“18 海盐 02”5 亿元以及转入 1 年内到期的应付债券 5.4 亿元所致。2019 年末发行人应付债券余额较 2018 年末增加 296,000.00 万元，增幅为 86.05%，主要系发行人于 2019 年 5 月新发行公司债“19 海盐 01”5 亿元，2019 年 7 月新发公司债“19 海盐 02”10 亿元，2019 年 11 月新发公司债“19 海盐 03”10 亿元所致。

## ③ 长期应付款

2017-2019 年末，公司长期应付款余额合计分别为 242,472.28 万元、669,823.75 万元和 708,993.67 万元，占总负债的比例分别为 10.29%、25.11% 和 22.38%。2018 年末发行人长期应付款余额较 2017 年末增加 427,351.47 万元，增幅为 176.25%，主要系发行人根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的财会[2018]15 号文中调整的一般企业财务报表格式，该科目与专项应付款合并为“长期应付款”。若剔除专项应付款调整的影响，2018 年发行人

长期应付款同比增加 25,222.78 万元，主要为省政府发行的土地专项债券通过海盐县县政府经由土储中心放款。2019 年末发行人长期应付款余额较 2018 年末增加 39,169.92 万元，涨幅为 5.85%，主要系新增对海盐县财政局的长期应付款 65,000.00 万元所致。

截至 2019 年末，公司长期应付款前五名明细如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占长期应付款期末 余额合计数的比例
海盐县新城建设投资有限公司	121,034.11	44.40
海盐县财政局	65,000.00	23.84
海盐城镇化新型建设投资有限公司	28,673.00	10.52
海盐县土地储备中心	25,811.53	9.47
海盐县中欧产业园建设投资有限公司	21,229.48	7.79
合计	261,748.11	96.02

截至 2019 年末，公司专项应付款前五名明细如下：

单位：万元、%

名称	期末余额	占专项应付款期末 余额合计数的比例
城投集团工程项目建设补助	107,064.02	24.53
杭平申线航道改造工程海盐段工程	95,137.13	21.80
海盐武原至海宁袁花公路工程	75,130.06	17.22
海盐县公路沿线绿化工程	22,992.02	5.27
杭平申线海塘支线	18,851.22	4.32

### (3) 发行人有息负债分析及债务偿还压力测算



截至 2019 年末，我公司有息债务的总余额为 2,068,465.17 万元，主要由长期借款、应付债券和长期应付款中的有息部分构成。其中短期有息债务合计为 240,448.86 万元，占有息债务总余额的 11.63%；长期有息债务合计为 1,828,016.31 万元，占有息债务总余额的 88.37%。具体情况如下：

### 截至 2019 年末有息债务基本情况表

单位：万元，%

项目		金额	比例
短期债券	短期借款	53,768.86	2.60
	一年内到期的非流动负债	186,680.00	9.03
长期债务	长期借款	942,291.20	45.56
	应付债券	640,000.00	30.94
	长期应付款有息部分	245,725.11	11.88
合计		2,068,465.17	100.00

截至 2019 年末，发行人前十大有息负债列示如下：

单位：万元、%

序号	债务人	债权人	债务类型	借款余额	利率 (%)	期限	抵质押情况
1	17 海盐债	-	企业债	150,000.00	5.80	2017.6.12-2024.6.12	担保
2	18 海盐 01	-	私募公司债	150,000.00	6.77	2018.4.16-2023.4.16	信用
3	海盐县城市开发有限公司	浙商银行海盐支行	银行借款	100,000.00	6.99	2016.3-2021.2	保证
4	19 海盐 02	-	私募公司债	100,000.00	4.90	2019.07.16-2024.07.16	信用
5	19 海盐 03	-	私募公司债	100,000.00	4.60	2019.11.20-2024.11.20	信用
6	19 杭湾 01)	-	私募公司债	70,000.00	4.95	2019.08.22-2024.08.22	保证
7	海盐县城市开发有限公司	中国工商银行股份有限公司海盐支行	银行借款	54,000.00	6.58	2016.3-2026.2	保证
8	海盐县城市开发有限公司	浙商银行海盐支行	银行借款	50,000.00	6.99	2016.3-2021.2	保证

序号	债务人	债权人	债务类型	借款余额	利率(%)	期限	抵质押情况
9	18 海盐 02	-	私募公司债	50,000.00	5.60	2018.11.28-2023.11.28	信用
10	19 海盐 01	-	私募公司债	50,000.00	5.00	2019.05.22-2024.05.22	信用
	合计	-	-	874,000.00	-	-	-

截至 2019 年 12 月 31 日，公司在本期债券存续期内有息负债偿还情况

如下：

单位：亿元

年 份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿还规模	24.10	13.39	32.86	46.21	0.28	16.65	4.93	9.81
其中：银行借款偿还规模	21.10	7.59	7.76	15.71	0.28	16.65	4.93	9.81
已发行债券偿还规模	3.00	5.80	25.10	30.10	0.00	0.00	0.00	0.00
本次债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	14.60
其中：21 海盐债 01 偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	8.00
本期债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	6.60
合计	24.10	13.39	32.86	46.21	0.28	16.65	4.93	24.41

本期债券存续期间，发行人有息负债分别需要偿还 24.10 亿元、13.39 亿元、32.86 亿元、46.21 亿元、0.28 亿元、16.65 亿元、4.93 亿元和 24.41 亿元。

### （三）盈利能力分析

#### 2017-2019 年发行人主要经营情况

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
营业总收入	190,737.97	211,101.19	171,535.90
营业总成本	210,784.26	240,529.04	219,922.36

期间费用	43,054.56	39,228.68	34,335.06
其他收益	33,709.88	47,974.23	54,275.94
营业利润	15,671.96	19,880.95	12,637.46
营业外收入	705.89	296.59	261.13
利润总额	15,530.44	19,163.52	12,297.57
净利润	14,167.52	18,329.20	11,619.95
净资产收益率 (%)	0.83	1.23	0.85
总资产收益率 (%)	0.63	0.70	0.51

注：1、净资产收益率=净资产收益率=净利润〔(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计) /2〕

2、总资产报酬率=(利润总额+利息支出) / [(期初资产总额+期末资产总额) /2]

3、发行人2017年和2018年营业外收入减少，其他收益增加，主要系按照《企业会计准则第16号——政府补助》的相关规定，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，将营业外收入内政府补助部分计入其他收益

发行人营业总收入主要来自于安置房销售收入、产品销售收入、土地开发收入、污水处理费收入、自来水费收入、公交运输收入和旅游景点收入等方面。2017-2019 年度，发行人营业总收入分别为 171,535.90 万元、211,101.19 万元和 190,737.97 万元，收入逐年稳定增长，总体保持较高水平。2018 年末，发行人实现营业收入 211,101.19 万元，较 2017 年末增涨 39,565.29 万元，涨幅 23.07%，主要系安置房销售收入及土地开发收入增加所致。2019 年末，发行人实现营业收入 190,737.97 万元，较 2018 年末减少 20,363.22 万元，降幅 9.65%，主要系安置房销售收入下降所致。

2017-2019 年度，发行人营业总成本分别为 219,922.36 万元、240,529.04 万元和 210,784.26 万元。公司主营业务成本随主营业务收入的增长而相应增长。2018 年末，发行人营业总成本 240,529.04 万元，较 2017 年末增加

20,606.68 万元，增幅 9.37%，主要系安置房销售成本增加所致。2019 年末，发行人营业总成本 210,784.26 万元，较 2018 年减少 29,040.21 万元，降幅 12.11%，主要系售出安置房较少，对应确认的安置房销售成本下降所致。

2017-2019 年度，发行人营业利润分别为 12,637.46 万元、19,880.95 万元和 15,671.96 万元，波动较为剧烈，主要系当地土地市场波动导致的土地整理业务以及安置房业务利润变化、水务板块受天气变化影响导致的利润变化。2017-2019 年度，公司营业利润率分别为 7.52%、9.56%和 8.22%。

2017-2019 年度，公司净利润分别为 11,619.95 万元、18,329.20 万元和 14,167.52 万元。随着近年来政府债务逐渐置换，发行人财务费用将得到有效控制，发行人整体盈利能力将不断增强。另一方面，海盐县政府对发行人支持力度大，长期持续稳定的资金和资源支持为发行人的发展提供了重要的支撑。

总体看来，发行人主营业务结构有所调整，计入营业外收入的政府补助仍对公司利润总额贡献度较大。未来，发行人将继续承担海盐县城市发展建设任务，随着当地经济的发展、在建项目的建成以及业务规模的扩大，发行人的营业收入和净利润水平有望进一步提高。

#### （四）偿债能力分析

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产负债率（%）	63.15	63.15	62.19
流动比率（倍）	4.49	3.77	4.57
速动比率（倍）	1.07	0.87	1.34
EBITDA 利息保障倍数	0.44	3.84	2.93

注：1、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计

3、资产负债率=（负债合计/资产总计）×100%

## 4、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

从短期偿债指标来看，2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 4.57、3.77 和 4.49；速动比率分别为 1.34、0.87 和 1.07。公司流动比率保持在较好水平，流动资产对流动负债覆盖良好，短期债务保障能力较强。公司速动比率相对较低，但随着项目进入收益期，公司速动比率将有所改善，短期偿债能力也将进一步提升。

从长期负债指标来看，近三年发行人资产负债率分别为 62.19%、63.15%和 63.15%，总体来看，发行人的资产负债率处于行业适中水平；公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.93、3.84 和 0.44，符合城投类企业的特点，存在一定偿债压力。2019 年 EBITDA 利息保障倍数下降主要系污水公司、自来水经营公司、农村生活污水治理等项目利息费用化导致计入财务费用的利息支出增加所致。

发行人在多年的经营发展过程中，与当地多家银行建立了良好的合作关系，具备较强的融资能力。截至 2020 年 3 月末，各家商业银行给予发行人的授信总额度为人民币 213.72 亿元，其中已使用的额度为人民币 181.99 亿元，尚余授信额度为人民币 31.26 亿元。综合来看，发行人整体负债水平适中，财务结构较为稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

## (五) 营运能力分析

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
应收账款周转率	17.17	1.99	3.87
存货周转率	0.06	0.10	0.11
总资产周转率	0.0405	0.0065	0.0045

注：1、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均净额

2、存货周转率=主营业务成本/存货平均净额

## 3、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均额

2017-2019 年，发行人的应收账款周转率分别为 3.87、1.99 和 17.17，总体上呈波动趋势。

2017-2019 年，发行人存货周转率分别为和 0.11、0.10 和 0.06，总资产周转率分别为 0.0045、0.0065 和 0.0405，上述两个指标基本保持稳定，且整体处于较低水平，是由发行人从事的行业投资数额较大，建设周期较长，在行业内对比，上述指标均处于合理水平。

## (六) 现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流入小计	468,146.34	592,963.33	568,122.16
经营活动产生的现金流出小计	762,443.82	815,064.79	813,610.68
经营活动产生的现金流量净额	-294,297.48	-222,101.46	-245,488.51
投资活动产生的现金流量净额	-158,454.63	-139,598.02	-107,659.77
筹资活动产生的现金流量净额	622,550.23	244,764.55	407,025.71
现金及现金等价物净增加额	169,798.07	-116,935.14	53,877.42

2017-2019 年，发行人经营活动现金流入分别为 568,122.16 万元、592,963.33 万元和 468,146.34 万元。其中发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 189,044.67 万元、189,068.11 万元和 209,242.51 万元，经营活动的回款情况较好。2017-2019 年，发行人经营活动现金流出分别为 813,610.68 万元、815,064.79 万元和 762,443.82 万元，经营活动现金流出较多，主要原因是发行人支付工程款和土地整理费用，现金支出需求较大。2017-2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-245,488.51 万元、-222,101.46 万元和-294,297.48 万元。由于公司近年来承建了较多的土地开

发整理项目，经营活动产生的现金流出较大。随着在建项目的陆续完工，经营活动产生的现金流量净额将有所提高。

2017-2019 年，公司投资活动产生的现金流量净额均为负值，主要是由于公司购置无形资产、固定资产和其他长期资产现金流出较多，主要对应公司市政基础设施建设投资支出。公司投资活动产生的现金主要是收回投资收到的现金。

发行人作为海盐县唯一的基础设施投资建设主体，各年资金需求较大，2017-2019 年，发行人筹资活动现金流入分别为 853,289.50 万元、631,560.92 万元和 622,550.23 万元。但公司每年到期还款金额较大，因此筹资活动产生的现金流量净额较小，2017-2019 年分别为 407,025.71 万元、244,764.55 万元和 622,550.23 万元。公司具有继续利用发行债券扩大融资规模的需求，通过发行企业债券募集长期资金将有助于提高公司经营水平。

#### （七）对外担保情况

截至 2019 年 12 月末，发行人对外担保明细如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保余额	担保类型	担保方式	反担保措施	担保期限
1	海盐县两新建设投资有限公司	320,000.00	180,000.00	银行贷款	信用担保	无	2010.12.20-2027.12.19
2	海盐县秦山农贸批发市场经营有限公司	3,500.00	2,000.00	银行贷款	信用担保	无	2012.11.13-2022.06.30
3	海盐县中欧产业园建设投资有限公司	40,000.00	33,000.00	银行贷款	信用担保	无	2014.12.05-2024.12.04
4	海盐县水利建设投资	21,000.00	14,800.00	银行贷款	信用担保	无	2016.04.28-2033.04.27

	有限公司						
5	海盐县百步基础设施建设有限公司	2,000.00	1,900.00	银行贷款	信用担保	无	2019.12.20-2020.12.20
	合计	386,500.00	231,700.00				

## (八) 受限资产情况

截至 2019 年 12 月末，受限资产合计 146,491.38 万元，占 2019 年末总资产比例 2.92%，占 2019 年末净资产比例为 7.93%，具体情况如下：

单位：万元

序号	资产名称	抵押/质权人	账面价值	期限	受限原因
1	货币资金—定期存单	海盐鸿鑫投资建设有限公司	9,700.00	2016.01-2034.01	借款质押
2	货币资金—定期存单	海盐县水务投资集团有限公司	1,900.00	2015.04-2023.04	借款质押
3	在建工程—海盐智能制造创新中心一期	海盐杭州湾智能装备基地发展有限公司	7,336.77	2016.06-2024.12	借款抵押
4	在建工程—海盐经济开发区国际园区西区一期厂房工程项目(诺爱项目)	海盐滨海工业建设有限公司	7,710.72	2019.05-2030.12	借款抵押
5	投资性房地产—新经济产业园二期	海盐杭州湾港务投资有限公司	26,904.73	2017.08-2031.10	借款抵押
6	投资性房地产—安费诺定制标准厂房工程	海盐滨海工业建设有限公司	15,037.04	2019.01-2029.01	借款抵押
7	存货—创业公寓二期	海盐滨海置业有限公司	15,065.69	2019.04-2028.04	借款抵押
8	存货-安置小区四期	海盐县澉浦古镇开发有	5,672.62	2017.10-2021.12	借款抵押



		限公司			
9	固定资产-南北湖奕仙城 13 号 6-10 幢	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	3.29	2019.04-2020.04	借款抵押
10	固定资产-三湾 1-3 幢小别墅	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	42.08		借款抵押
11	无形资产-三湾小别墅土地	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	122.00		借款抵押
12	固定资产-祥龙棚、祥龙集体宿舍、祥龙车间、祥龙车间、祥龙车间 5、6、7 幢、祥龙车间 1、3、4 幢	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	1,141.89	2019.06-2028.12	借款抵押
13	无形资产-澉浦镇六里集镇（祥龙金属）	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	797.31		借款抵押
14	固定资产-农贸市场	海盐县澉浦新市镇农贸市场投资管理有限公司	2,419.12	2019.03-2029.02	借款抵押
15	无形资产-农贸市场	海盐县澉浦新市镇农贸市场投资管理有限公司	555.22		借款抵押
16	无形资产—两创中心	海盐杭州湾港务投资有限公司	3,361.70	2016.1-2034.1	借款抵押
17	货币资金—商务卡保证金	海盐县城市建设投资发展有限公司	10.00	不适用	商务卡保证金受限
18	投资性房地产—武原镇海兴中路 187 号文曲佳苑 1#商业 A、B、C、武原镇百尺北路 21 号、武原街道绮园路 59 号（绮园会所）	海盐县城市建设投资发展有限公司	1,906.23	2019.12 -2020.12	借款抵押

19	投资性房地产—武原街道枣园东路 34 号东门好邻居 2 幢	海盐县城市资产经营管理有限公司	13,690.43	2019.12-2020.09	借款抵押
20	在建工程—海盐县二手车交易市场项目	海盐县保安服务有限公司	1,568.27	2019.11-2028.12	借款抵押
21	无形资产-两创中心	海盐县旅游投资有限公司	2,341.84	2019.09-2027.09	借款抵押
22	无形资产—两创中心标准厂房建设项目	海盐尚成集成家居产业园建设发展有限公司	894.09	2019.95-2028.12	借款抵押
23	固定资产—百步农贸市场 106 及 206 室	浙江百步经济开发区投资有限公司	6,046.23	2019.04-2022.04	借款抵押
24	货币资金—定期存单	浙江百步经济开发区投资有限公司	2,000.00	2019.12-2022.12	对外担保受限
25	在建工程-科检大厦	海盐创新科技投资有限公司	15,771.62	2015.12-2023.12	借款抵押
26	固定资产—海盐县 18-017 号地块	浙江国检检测技术股份有限公司	1,577.68	2019.03-2023.12	借款抵押
27	无形资产—海盐县 18-017 号地块	浙江国检检测技术股份有限公司	463.18		借款抵押
28	固定资产—秦山街道金禾路 1 号	海盐县富民创业实训基地投资开发有限公司	1,936.06	2019.12-2020.12	借款抵押
29	无形资产—秦山街道秦山大道东金禾路南地块	海盐县富民创业实训基地投资开发有限公司	515.57		借款抵押
合计	-	-	146,491.38	-	-

## (九) 关联交易情况

公司的关联交易主要包括应付关联方款项。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司应付关联方款项情况如下：

单位：万元

序号	关联方	关联项目	关联资金	性质
1	海盐县财政局	预收款项	841.15	往来款
2	海盐县财政局	应付股利	8,082.19	
3	海盐县财政局	其他应付款	288,729.28	往来款
4	海盐县财政局	长期应付款	65,000.00	往来款
合计			<b>362,652.62</b>	-

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行尚未兑付的债券情况

截至本募集说明书出具之日，发行人已发行尚未兑付债券情况如下：

单位：亿元

证券名称	起息日	利率 (%)	期限 (年)	规模	余额	证券类别	发行主体
21 杭湾 01	2021-04-07	4.28	5 (3+2)	4	4	私募债	海盐杭州湾投资发展集团有限公司
21 海盐债 01	2021-02-01	4.89	7 (5+2)	8	8	企业债	海盐县国有资产经营有限公司
21 南旅 01	2021-01-26	4.40	3	5	5	私募债	海盐县南北湖旅游投资集团有限公司
21 海盐 01	2021-01-20	4.30	10(3+7)	5	5	私募债	海盐县城市投资集团有限公司
20 海盐国资 MTN004	2020-12-16	4.40	5 (3+2)	5	5	一般中期票据	海盐县国有资产经营有限公司
20 杭湾 02	2020-11-13	4.58	5 (3+2)	3	3	私募债	海盐杭州湾投资发展集团有限公司
20 海盐国资 PPN001	2020-09-03	4.10	5 (3+2)	2.5	2.5	定向工具	海盐县国有资产经营有限公司
20 海盐国资 MTN003	2020-08-20	3.84	5 (3+2)	6	6	一般中期票据	海盐县国有资产经营有限公司

20 海盐 03	2020-07-30	4.20	5 (3+2)	5	5	私募债	海盐县国有资产经营有限公司
20 南旅 01	2020-05-28	4.25	5	5	5	私募债	海盐县南北湖旅游投资集团有限公司
20 杭湾 01	2020-04-30	3.8	5 (3+2)	7	7	私募债	海盐杭州湾投资发展集团有限公司
20 海盐国资 MTN002	2020-04-30	3.13	5 (3+2)	4	4	一般中期票据	海盐县国有资产经营有限公司
20 海盐 01	2020-04-07	3.80	5 (3+2)	10	10	私募债	海盐县国有资产经营有限公司
19 杭湾 01	2019-08-22	4.95	5 (3+2)	7	7	私募债	海盐杭州湾投资发展集团有限公司
20 海盐国资 (疫情防控债) MTN001	2020-03-03	3.72	5	3	3	一般中期票据	海盐县国有资产经营有限公司
19 海盐 03	2019-11-20	4.60	5 (3+2)	10	10	私募债	海盐县国有资产经营有限公司
19 海盐 02	2019-07-12	4.90	5 (3+2)	10	10	私募债	海盐县国有资产经营有限公司
19 海盐 01	2019-05-22	5.00	5 (3+2)	5	5	私募债	海盐县国有资产经营有限公司
18 海盐 02	2018-11-26	5.60	5 (3+2)	5	5	私募债	海盐县国有资产经营有限公司
18 海盐 01	2018-04-12	6.77	5 (3+2)	15	15	私募债	海盐县国有资产经营有限公司

							营有限公司
17 海盐债	2017-06-09	5.80	7	15	12	一般企业债	海盐县国有资产经营有限公司

## 二、已发行未兑付企业债券募集资金使用情况

### (1) 21 海盐债 01

经国家发展和改革委员会批准，发行人已于 2021 年 2 月 1 日发行总额为 8 亿元的 2021 年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券（简称“21 海盐债 01”），债券期限为 7 年，同时附债券存续期的第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 4.89%。

“21 海盐债 01”募集资金使用方面，依照《2021 年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》的约定，资金用于锦绣佳苑安置房小区工程项目、丽景花苑安置房小区工程项目和长安南苑安置房项目，2.70 亿元用于补充公司营运资金。截至本募集说明书出具之日，“21 海盐债 01”募集资金根据募集说明书约定使用。

### (2) 17 海盐债

经国家发展和改革委员会批准，发行人已于 2017 年 6 月 9 日发行总额为 15 亿元的 2017 年海盐县国有资产经营有限公司公司债券（简称“17 海盐债”），债券期限为 7 年，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，票面年利率为 5.80%。

“17 海盐债”募集资金使用方面，依照《2017 年海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》的约定，资金用于海盐智能制造创新中心一期项目、“大桥新社区”七期建设项目、海盐县农村生活污水治理项目（输送一期工程）和海盐县长安景苑安置房小区工程，3 亿元用于补充公司营

运资金。截至本募集说明书出具之日，“17 海盐债”募集资金已按约定使用完毕。

发行人不存在对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，或仍处于继续状态的情形；发行人不存在违反证券法规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途的情形。

### 三、其他融资情况

截至本募集说明书出具之日，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、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、募集资金总量及用途

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金 6.6 亿元人民币，拟将其中 2.7 亿元用于丽景花苑安置房小区工程项目、1.7 亿元用于天仙花苑西区公寓房项目，2.2 亿元用于补充公司营运资金。具体分配情况如下：

单位：万元

募集资金用途		项目总投资额	拟使用债券资金	资金使用比例
1	丽景花苑安置房小区工程项目	52,683.50	27,000.00	51.25%
2	天仙花苑西区公寓房项目	24,984.55	17,000.00	68.04%
3	补充流动资金	-	22,000.00	-
合计		77,668.05	66,000.00	-

本期债券的募集资金投资项目丽景花苑安置房小区工程项目、天仙花苑西区公寓房符合国家产业政策和行业发展方向，均属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中的鼓励类第四十二项“其他服务业”第 1 点“保障性住房建设与管理”。

### 二、募集资金投资项目基本情况

#### （一）丽景花苑安置房小区工程

##### 1、项目建设必要性和可行性

该项目的建设是海盐县滨海新区为改善拆迁安置房形象，树立安置房的品牌效应，改善市区南部形象，提升城市品位，提高城市形象，促进城市社会经济的发展而拟建的安置小区，工程建设过程中强调以人为本，创



建适度的“人”车分流机制，加强商业、社区服务等配套设施的建设，构建人性化社区空间环境。根据人的需要确定规模和服务设施内容。真正做到现代住宅的居住性、舒适性、安全性、耐久性和经济性。该项目的建设主要用于安置当地征迁户。因此，该项目建设是十分必要的。

## 2、项目批复

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	《海盐县发展和改革局关于同意丽景花苑安置房小区工程可行性研究报告的批复》	盐发改投（2018）22号	海盐县发展和改革局	2018-1-30
2	《关于海盐县城市建设投资发展有限责任公司丽景花苑安置房小区工程环境影响报告表的批复》	盐环建[2018]48号	海盐县环保局	2018-02-24
3	《不动产权证书》	浙（2018）海盐县不动产权第0006800号	海盐县国土资源局	2018-04-13
4	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第浙规证330424201701011	海盐县规划局	2018-3-11

## 3、项目建设内容

该项目西临盐平塘东路、东至城东路、北到海丰路、南临庆丰路，总用地面积约 78.71 亩，总建筑面积约 14.15 万平方米，建设安置房 811 套，同步建设小区道路、绿化、管线等配套设施。该项目均已纳入 2019 年海盐县级保障房计划。

本项目土地权利性质为划拨，用途为住宅用地，已缴纳划拨价款 3,307.48 万元，划拨价款纳入本项目总投。

该项目由海盐县武原街道征迁工作指挥部办公室负责拆迁，由海盐县城市建设投资发展有限责任公司负责安置。该项目共拆迁海盐县枣园路北

大街地块居民 684 户，补偿 684 户，拆迁户均已签订货币补偿协议，补偿内容包括被征收房屋、装修（饰），附属物等。根据《海盐县国有土地上房屋征收与补偿办法》等文件的相关规定，拆迁补偿标准约 11,000 元/平方米，补偿费用由海盐县武原街道征迁工作指挥部办公室支付。该项目安置对象为枣园路北大街地块居民。

#### 4、项目建设进度

该项目已于 2018 年 6 月完成审批并开工，前期预计建设工期 30 个月，但鉴于 2020 年新型冠状病毒疫情的影响，该项目实际建设进度较为缓慢，预计完工投产时间为 2021 年 8 月。项目估算总投资 52,683.50 万元，该项目拟使用本期债券募集资金 27,000.00 万元，其余部分由发行人自筹解决。截至 2020 年末，该项目已投资 16,075.00 万元，已完成主体建设工作的 28.57%。

#### 5、项目法人单位

该项目的项目法人是发行人的全资二级子公司海盐县城市建设投资发展有限责任公司。

#### 6、项目收益

根据海盐县建筑社会研究院有限公司出具的《海丰路南侧、城东路西侧地块安置小区-丽景花苑工程可行性研究报告》，该项目收入预计由三方面构成：

第一，该项目总用地面积约 5.25 万平方米，总建筑面积约 14.15 万平方米，项目建设安置房共计 811 套，其中 93.49 平方米 94 套，94.33 平方米 154 套，65.83 平方米 48 套，110.75 平方米 110 套，115.97 平方米 66 套，124.73 平方米 44 套，100.72 平方米 24 套，129.49 平方米 226 套，144.56 平方米 40 套，125.6 平方米 5 套，单套平均面积约 110.82 平方米，住宅面

积共 89,891.78 平方米可对外销售。综合考虑海盐县安置房平均价格水平以及该项目地块的所在区位，该项目的安置房平均可按照 8,300 元/平方米的价格进行销售，预计可实现收入 74,851.47 万元。

第二，该项目将配套地下机动车停车位 953 个，572 个用于出售，381 个用于出租，停车位平均可按照 6.00 万元/个的价格进行出售，1,500 元/年进行出租。预计可实现收入 3,831.06 万元。

预计该项目安置房、车位将于 2021-2023 年按照 60%、20%和 20%的进度进行销售和出租，2024-2027 年仍将持续获得车位出租收入，2021-2027 年将分别实现收入 47,026.54 万元、15,713.63 万元、15,713.63 万元、57.18 万元、57.18 万元、57.18 万元和 57.18 万元，存续期内共实现收入 78,682.53 万元。

预计收入明细表

项目		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
安置房销售	收入（万元）	44,910.88	14,970.29	14,970.29	-	-	-	-	74,851.47
	面积（平方米）	53,935.07	17,978.36	17,978.36	-	-	-	-	
	单价（万元/平方米）	0.83	0.83	0.83	-	-	-	-	
停车位销售	收入（万元）	2,058.48	686.16	686.16	-	-	-	-	3,430.80
	数量（个）	343	114	114	-	-	-	-	
	单价（万元/个）	6.00	6.00	6.00	-	-	-	-	
停车位出租	收入（万元）	57.18	57.18	57.18	57.18	57.18	57.18	57.18	400.26
	数量（个）	381	381	381	381	381	381	381	
	单价（万元/个）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	
1、合计		47,026.54	15,713.63	15,713.63	57.18	57.18	57.18	57.18	78,682.53

## （2）运营成本及费用、税金及附加

该项目运营成本及费用包含工资及福利费用、运营管理费用，在本期债券存续期内运营成本及费用合计为 810.00 万元。税金及附加主要包括增

值税（9%），城市维护建设税（5%），教育费附加（3%）和地方教育费附加（2%），该项目存续期内税金及附加合计为 7,789.57 万元。

### 运营成本及费用、税金及附加一览表

单位：万元

项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
运营成本及费用	270.00	270.00	270.00	-	-	-	-	810.00
税金及附加	4,655.63	1,555.65	1,555.65	5.66	5.66	5.66	5.66	7,789.57

### （3）净收益

该项目内部收益率为 15.90%，投资回收期（含建设期）为 7.76 年。本期债券存续期内，该项目预计实现总收入 78,682.53 万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后的净收益为 70,082.96 万元。

### 项目净收益测算表

单位：万元

项目	存续期						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
安置房销售收入	44,910.88	14,970.29	14,970.29	-	-	-	-
停车位销售收入	2,058.48	686.16	686.16	-	-	-	-
停车位出租收入	57.18	57.18	57.18	57.18	57.18	57.18	57.18
运营成本及费用	270.00	270.00	270.00	-	-	-	-
税金及附加	4,655.63	1,555.65	1,555.65	5.66	5.66	5.66	5.66
净收益	42,100.92	13,887.99	13,887.99	51.52	51.52	51.52	51.52

项目的盈利能力分析：通过项目的投资现金流量分析，丽景花苑安置房小区项目投资回收期为 7.76 年，包括 3 年建设期。投资财务内部收益率高于基准收益率。项目具有较好的经营效益和盈利能力，从整个经营的过

程考察，项目在正常经营的前提下，可以实现财务平衡。按目前测算分析，项目在财务上是可行的。

## （二）天仙花苑西区公寓房项目

### 1、项目建设必要性和可行性

项目的建设可以加快海盐县城区建设，推进海盐县跨越式发展，是提升城区形象、维护群众利益、促进海盐发展的现实需要。因此，该项目的建设十分必要。同时，项目在供地、资金及配套设施等方面是可行的。

### 2、项目批复

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期
1	《海盐县发展和改革局关于同意天仙花苑西区公寓房项目可行性研究报告的批复》	盐发改投（2019）268号	海盐县发展和改革局	2019-07-05
2	《建设项目环境影响登记表》	备案回执： 201933042400000083		2019-05-16
3	《不动产权证书》	浙（2020）海盐县不动产权第 0001965 号	海盐县国土资源局	2020-1-9
4	《中华人民共和国建设用地规划许可证》	地字第浙规证 330424201901030	海盐县规划局	2019-07-15

### 3、项目建设内容

该项目位于武原街道，东至天池路，北邻范家池河道，西、南两侧为天仙花苑西区联排区用地。项目规划总用地面积 24,648.29 平方米，项目总建筑面积 43,650 平方米（地上），其中高层住宅面积 34,500 平方米，多层住宅面积 4,500 平方米，其他配套用房建筑面积 4,650 平方米。地下建筑面积 15,000 平方米。项目建设内容分为 SF 多层叠跃安置房住宅和 15-18F 高层安置房住宅。安置房住宅共计 288 户，其中叠跃住宅 12 户，高层住宅 276 户。住宅层高 2.9 米，多层住宅建筑高度 15.0 米，高层建筑高度在 60

米以内。建筑底层设置架空自行车停车库，并集中设置地下机动车停车库。同时建设相关基础设施工程、景观绿化工程以及其他公共配套设施。该项目均已纳入 2019 年海盐县级保障房计划。

该项目由海盐县人民政府武原街道办事处负责拆迁，由海盐县神舟开发投资有限公司负责安置。该项目共拆迁城西地块居民 190 户，补偿 190 户，拆迁户均已签订货币补偿协议，补偿内容包括被征收房屋、装修（饰），附属物等，根据《海盐县国有土地上房屋征收与补偿办法》等文件的相关规定，拆迁补偿的标准平均约 12,000 元/平方米，补偿费用由海盐县人民政府武原街道办事处支付。该项目安置对象为城西地块居民。

#### 4、项目建设进度

该项目已于 2019 年 7 月完成审批，预计建设工期 24 个月，项目估算总投资 24,984.55 万元，其中建安投资按盐政办发〔2018〕23 号文件控制，该项目拟使用本期债券募集资金 17,000.00 万元，其余部分由发行人自筹解决。截至 2020 年末，该项目已投资金额 5,231.00 万元，已完成主体建设工作的 21.53%。

#### 5、项目法人

该项目的项目法人为发行人的全资子公司海盐县神舟开发投资有限公司。该公司股权于 2020 年划入发行人，并于 2020 年 1 月 9 日完成工商变更登记，现为发行人全资一级子公司。

#### 6、项目收益

根据浙江恒欣建筑设计有限公司出具的《天仙花苑公寓房西区可行性研究报告》，该项目收入预计由三方面构成：

第一，该项目总用地面积 2.46 万平方米，总建筑面积约 4.37 万平方米（地上），共计 288 套，其中 90.4 平方米 59 套，90.2 平方米 33 套，125.7

平方米 118 套，136.5 平方米 66 套，269.6 平方米 12 套，单套平均面积约 122.87 平方米，住宅面积 35,387.00 平方米可供销售。综合考虑海盐县安置房平均价格水平以及该项目地块的所在区位，该项目的安置房平均可按照 8,900 元/平方米的价格进行销售，预计可实现收入 31,529.64 万元。

第二，该项目将配套地下机动车停车位 411 个，247 个用于出售，164 个用于出租，停车位平均可按照 6.50 万元/个的价格进行出售，1,500 元/年进行出租。预计可实现收入 1,750.86 万元。

预计该项目安置房、车位 2022-2024 年将按照 60%、20%和 20%的进度进行销售和出租，2025-2027 年仍将持续获得车位出租收入。2022-2027 年将分别实现收入 19,904.18 万元、6,651.17 万元、6,651.17 万元、24.66 万元、24.66 万元和 24.66 万元，存续期内共实现收入 33,280.50 万元。

预计收入明细表

项目		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
安置房 销售	收入（万元）	-	18,917.78	6,305.93	6,305.93	-	-	-	<b>31,529.64</b>
	面积（平方米）	-	21,232.20	7,077.40	7,077.40	-	-	-	
	单价（万元/平方米）	-	0.89	0.89	0.89	-	-	-	
停车位 销售	收入（万元）	-	961.74	320.58	320.58	-	-	-	<b>1,602.90</b>
	数量（个）	-	148	49	49	-	-	-	
	单价（万元/个）	-	6.50	6.50	6.50	-	-	-	
停车位 出租	收入（万元）	-	24.66	24.66	24.66	24.66	24.66	24.66	<b>147.96</b>
	数量（个）	-	164	164	164	164	164	164	
	单价（万元/个）	-	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	
1、合计		-	<b>19,904.18</b>	<b>6,651.17</b>	<b>6,651.17</b>	<b>24.66</b>	<b>24.66</b>	<b>24.66</b>	<b>33,280.50</b>

## （2）运营成本及费用、税金及附加

该项目运营成本及费用包含工资及福利费用、运营管理费用，在本期债券存续期内运营成本及费用合计为 480.00 万元。税金及附加主要包括增

值税（9%），城市维护建设税（5%），教育费附加（3%）和地方教育费附加（2%），该项目存续期内税金及附加合计为 3,294.77 万元。

### 运营成本及费用、税金及附加一览表

单位：万元

项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
运营成本及费用	-	160.00	160.00	160.00	-	-	-	480.00
税金及附加	-	1,970.51	658.47	658.47	2.44	2.44	2.44	3,294.77

### （3）净收益

该项目内部收益率为 9.23%，投资回收期（含建设期）为 6.24 年。本期债券存续期内，该项目预计实现总收入 33,280.50 万元，扣除运营成本及费用、税金及附加后的净收益为 29,505.73 万元。

### 项目净收益测算表

单位：万元

项目	存续期						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
安置房销售收入	-	18,917.78	6,305.93	6,305.93	-	-	-
停车位销售收入	-	961.74	320.58	320.58	-	-	-
停车位出租收入	-	24.66	24.66	24.66	24.66	24.66	24.66
运营成本及费用	-	160.00	160.00	160.00	-	-	-
税金及附加	-	1,970.51	658.47	658.47	2.44	2.44	2.44
净收益	-	17,773.67	5,832.70	5,832.70	22.22	22.22	22.22

项目的盈利能力分析：通过项目的投资现金流量分析，天仙花苑西区公寓房项目投资回收期为 6.24 年，包括 3 年建设期。投资财务内部收益率高于基准收益率。项目具有较好的经营效益和盈利能力，从整个经营的过



程考察，项目在正常经营的前提下，可以实现财务平衡。按目前测算分析，项目在财务上是可行的。

综上，以上两个项目预计总收入将达到 111,963.03 万元，净收益将达到 99,588.69 万元，为本期债券的还本付息提供了充足的资金来源。

### 三、募集资金使用计划和管理制度

发行人将严格遵守《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号），以合法、合规、追求效益、防范风险为原则合理使用募集资金，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将通过多种方式加强对募集资金的管理，以保障投资者的利益：

（一）发行人将在中国工商银行股份有限公司海盐支行开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与中国工商银行股份有限公司海盐支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人应将本期债券募集资金集中存于募集资金使用专项账户中，该账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。中国工商银行股份有限公司海盐支行将按照《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》的约定履行对募集资金使用专项账户的监管职责，如果发行人未按照募集说明书中披露的用途使用募集资金，中国工商银行股份有限公司海盐支行有权拒绝发行人的提款要求。

（二）公司制定了完善的资金管理制度，并将对募集资金实行集中管理和统一调配。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的投资项目安排使用，专户管理、专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门向投融资管理部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由投融

资管理部审核，经理签批，投融资管理部将负责对资金 usage 情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。投融资管理部将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司经理将定期召开办公会议，听取和检查募集资金使用情况，并于每季度结束后以专项报告说明募集资金使用情况，专项报告由投融资管理部牵头编制。投融资管理部将不定期对投资项目的资金 usage 情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，对募集资金 usage 情况进行日常监查。

（三）加强现金流动性管理。公司将在充分分析未来资金流动状况的基础上设定其他筹资金额和期限，以达到在金额和期限上的匹配，控制本期债券的偿付风险。

（四）严格控制成本，降本增效。公司将继续严格执行财务管理制度，改善资产质量，优化负债结构，特别是保证流动资产的及时变现能力。

（五）加强债券资金用途的监管。发行人将根据《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）的相关规定，依照募集说明书披露的用途使用债券资金，在监管银行的监督下，如果发现问题将及时协调解决，确保债券资金切实发挥作用。若确需改变募集资金用途的，将严格按照国家发改委相关文件规定，投向符合国家产业政策的项目，并经省级发展改革部门同意后实施，同时及时进行信息披露并报国家发改委备案。

### 第十三条 偿债保障措施

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

#### 一、自身偿付能力

发行人近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平适中。截至2019年12月31日，发行人资产总计为5,016,254.77万元，负债合计为3,167,959.00万元，资产负债率为63.15%，在同行业中处于适中水平，财务结构稳健，具有较强的长期偿债能力。

2017-2019年，公司主营业务收入分别为160,930.04万元、199,397.48万元和187,015.75万元，经营实力较强。发行人主营业务收入主要来自于安置房销售收入、产品销售收入、土地开发收入、污水处理费收入、项目回购收入、自来水费收入、公交运输收入和旅游景点收入等方面，能够产生较为稳定的现金流。2017-2019年，公司净利润分别为11,619.95万元、18,329.20万元和14,167.52万元，盈利能力较强。另外，随着业务的拓展，发行人逐步加快内部资源整合力度，投融资水平不断提高，公司业务收入及利润水平也将随之增加，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

#### 二、项目收益测算

本期债券共募集资金6.6亿元人民币，其中丽景花苑安置房小区工程项目拟使用债券资金2.7亿元，天仙花苑西区公寓房项目拟使用债券资金1.7亿元；2.2亿元用于补充公司营运资金。

本期债券存续期内，丽景花苑安置房小区工程项目预计可实现销售收

入和租金收入合计约78,682.53万元；天仙花苑西区公寓房项目预计可实现销售收入和租金收入33,280.50万元。

综上，本期债券存续期内，募集资金投资项目预计将实现收入共计约111,963.03万元。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

本期债券募集资金投资项目收益测算具体如下：

（一）丽景花苑安置房小区工程项目收益测算

单位：万元

项目	存续期						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
安置房销售收入	44,910.88	14,970.29	14,970.29	-	-	-	-
停车位销售收入	2,058	686	686	-	-	-	-
停车位出租收入	47,026.54	15,713.63	15,713.63	57.18	57.18	57.18	57.18
运营成本及费用	270.00	270.00	270.00	-	-	-	-
税金及附加	4,655.63	1,555.65	1,555.65	5.66	5.66	5.66	5.66
净收益	42,100.92	13,887.99	13,887.99	51.52	51.52	51.52	51.52

（二）天仙花苑西区公寓房项目

单位：万元

项目	存续期						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
安置房销售收入	-	18,917.78	6,305.93	6,305.93	-	-	-
停车位销售收入	-	961.74	320.58	320.58	-	-	-
停车位出租收入	-	24.66	24.66	24.66	24.66	24.66	24.66
运营成本及费用	-	160.00	160.00	160.00	-	-	-
税金及附加	-	1,970.51	658.47	658.47	2.44	2.44	2.44

净收益	-	17,773.67	5,832.70	5,832.70	22.22	22.22	22.22
-----	---	-----------	----------	----------	-------	-------	-------

### 三、增信措施

本期债券无担保。

### 四、其他偿债保障措施

#### （一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额6.6亿元人民币，7年期，同时附债券存续期的第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

#### （二）偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益。

#### （三）设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在中国工商银行股份有限公司海盐支行建立偿债资金专户，偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流、项目完工后产生的现金流等。发行人将提前安排必要的还本资金，保证按时还本付息。

根据发行人与中国工商银行股份有限公司海盐支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，中国工商银行股份有限公司海盐支行将履行监管的职责，切实保障偿债资金按时、足额提取。偿债资金专户内的资金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，不得用于其他用途。

#### （四）偿债计划的财务安排

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。

#### （五）聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了中国工商银行股份有限公司海盐支行作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。在债券存续期间的常规代理事项包括：

- 1、按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
- 2、追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
- 3、代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
- 4、根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
- 5、按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
- 6、若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；

7、若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

#### （六）债券持有人会议规则

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有以下权利：

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，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；

2、在发行人未能按期偿还本期债券本息时，决定是否委托债券债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债券债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；

4、当本期债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，对应采取的债权保障措施作出决议；

5、对变更、解聘债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、行使法律法规规定的和《债券持有人会议规则》赋予的其他职权。

在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、发行人拟变更《募集说明书》的约定条款；

2、拟变更债权代理人；

3、拟变更抵（质）押资产，对债券持有人权益产生重大不利影响的；

4、发行人拟变更担保人，或担保人发生重大变化，对债券持有人权益产生重大不利影响的；

- 5、发行人未能按期偿付本期债券的本息；
- 6、发行人转移债券全部或部分清偿义务；
- 7、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管；
- 8、发行人作出资产重组决定，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
- 9、发行人为本期债券设定资产抵（质）押，触发抵（质）押资产处置条件的；
- 10、发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 11、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 12、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；
- 13、法律、法规规定的，或募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

#### （七）地方政府的支持

发行人是经海盐县人民政府批准，由海盐县财政局出资设立的国有控股公司，承担着国有资产经营、投资、保值增值的任务，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设、水务、国有资产经营和管理等方面，是海盐县政府重点构建的综合性建设与经营主体，得到了海盐县政府及相关部门在资源、财政等多方面的支持。2017-2019 年，发行人获得的政府补助分别为 54,275.94 万元、49,588.08 万元和 42,641.67 万元。海盐县人民政府对发行人的大力支持增强了债券偿付的保障。

#### （八）优良的可变现资产

发行人拥有充足的土地资产。截至 2019 年末，发行人拥有土地资产共计约 6,448.92 亩，账面价值合计 325,246.76 万元。在本期债券本息兑付遇



到问题或公司经营出现困难时，发行人将有计划地出让可变现资产，以增加和补充偿债资金。发行人充足的可变现资产为本期债券按期偿付奠定了基础。

#### （九）优良的资信

发行人具有良好的信用水平，与工商银行、建设银行、浙商银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款。截至 2020 年 3 月末，各家商业银行给予发行人的授信总额度为人民币 213.72 亿元，其中已使用的额度 181.99 亿元，尚余授信额度为 31.26 亿元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

#### （十）发行人相关承诺

为加强本期债券偿债保障措施，充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益、收到的政府补贴将优先用于偿还本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。

## 第十四条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应当仔细考虑下述各项风险因素。

### 一、与本期债券相关的风险

#### （一）利率风险与对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率有上升的可能，进而影响投资者投资本期债券的收益水平。

本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，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交易流通，以提高本期债券的流动性，为投资者提供规避利率风险的便利。

#### （二）兑付风险与对策

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

发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。本期债券募集资金投资项目良好的收益为本期债券按时足额偿付提供了坚实的基础。

### （三）流动性风险与对策

发行人计划在本期债券发行结束后 1 个月内，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。但由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，未来的流动性风险将会有所降低。

### （四）募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位。

### （五）募投项目合规性风险与对策

本期债券募投项目的可研批复、土地、环评、规划、能评等手续齐全，发行人当地住建部门针对相关募投项目出具了相应的说明文件，但在建设

过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设，与相应的批复存在一定差异的风险。

发行人将进一步加强工程监督管理工作，保证工程项目建设符合项目业务的相关规划或标准，保证工程建设内容符合发行人与项目业主的相关约定，保证募投项目合规建设。

#### （六）违规使用债券资金的相关风险与对策

发行人承担的建设任务较重，核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设、水务、国有资产经营和管理等方面，是海盐县政府重点构建的综合性建设与经营主体。在海盐县的建设中，如遇到关系百姓民生的紧急建设任务，在债券资金使用上，可能存在临时性与募集说明书资金用途不一致的风险。

发行人将严格按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）要求，根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金，安排专户管理、专款专用。发行人将在中国工商银行股份有限公司海盐支行开立本期债券募集资金使用专项账户，由监管银行对债券资金使用进行外部监督。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）经营风险与对策

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。随着发行人项目建设力度的加大，资金需求量将大幅增加，投融资压力将明显上升。

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的政府支持，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理、提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。针对目前的负债情况以及未来的资金缺口，发行人将进一步密切与商业银行、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，有效降低融资成本。

## （二）受限资产规模较大、资产流动性较弱的风险与对策

截至 2019 年 12 月末，受限资产合计 146,491.38 万元，占 2019 年末总资产比例 2.92%，占 2019 年末净资产比例为 7.93%。包括货币资金、房产及土地使用权。发行人资产中存货占比较高，资产流动性较差；受限资产规模较大，存在他项权利人集中行使受限资产上设定的他项权利，导致发行人资产质量下降的风险。

发行人将不断提高资产运营和管理能力，进一步扩大公司资产规模，提升公司资产质量；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力；通过发行公司债券等方式改善公司负债结构，逐步降低受限资产规模。同时，发行人将逐步建立受限资产跟踪管理制度，有效降低他项权利人集中行使他项权利的风险。

## （三）未来项目资本支出较大的风险与对策

发行人作为海盐县城市基础设施和保障性住房建设的重要主体，行业属于资金密集型行业，投资规模大。根据公司发展战略，未来几年处于板块扩张时期，发行人还将进一步增加投资。未来项目资本支出将对发行人资金状况形成一定压力，并有可能形成一定程度的财务风险。

发行人将对建设项目进行科学评估和论证，充分考虑可能影响预期收益的因素。发行人将不断提高自身盈利能力，同时争取地方政府的大力支持，保证项目建设资金足额到位，降低未来项目资本支出压力。此外，发行人将不断拓展融资渠道，优化债务结构，降低财务成本。

#### （四）经济周期风险与对策

发行人负责海盐县城市基础设施和保障性住房建设业务，而城市基础设施和保障性住房建设的投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市基础设施和保障性住房建设投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

近年来，我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展，在一定程度上抵消了经济周期的影响。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

#### （五）盈利能力对政府补助依赖较大的风险与对策

2017-2019 年，发行人的营业利润分别为 12,637.46 万元、19,880.95 万元和 15,671.96 万元，政府补助分别为 54,275.94 万元、49,588.08 万元和 42,641.67 万元。发行人营业利润对政府补贴依赖较大，如果未来海盐县地方财政出现困难，将对发行人的经营产生不利影响。

发行人未来将专注于主营业务的经营和相关项目建设，随着海盐县土地市场的逐渐回暖，发行人的土地开发整理业务收入将进一步增强。公司的水务业务也逐步进入稳定收益期，有利于公司营业利润转负为正，减轻

对政府补贴的依赖。

#### （六）对外担保金额较大的风险与对策

截至 2019 年 12 月末，发行人对外担保余额 231,700.00 万元，占当期总资产比例为 4.62%，占当期净资产比例为 12.54%。发行人对外担保规模较大，存在因被担保人的经营状况不良而代偿的风险。

发行人组织结构合理，经营管理规范，从事的土地开发整理业务、基础设施建设等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升。发行人将进一步完善对外担保和借款机制，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。

#### （七）保障房业务亏损较大的风险与对策

发行人积极配合海盐县政府的规划，参与“大桥新社区”七期、长安景苑等安置房的建设工作，为城中村改造居民和更多低收入家庭提供住房保障。2017-2019 年度，发行人保障房业务处于连续亏损状态，存在一定的风险。

由于发行人承担一定的社会职能，安置房销售价格小于建造成本，并因此造成了一定的经营损失，海盐县政府根据发行人的经营情况，通过多种形式给予发行人大力支持，成为发行人可持续经营的坚实后盾。同时，发行人今后将不断加强管理，提高公司整体运营实力。

#### （八）募投项目收益低于预测的风险与对策

发行人对本期债券的募集资金投资项目进行了科学评估和论证，对募投项目的收益进行了预测，充分考虑了各种可能影响预期收益的因素。项目实施及销售过程中可能因市场情况而存在募投项目收益低于预测的风险。

发行人将积极加强对项目的监理，加强各投资环节的管理，财务切实

措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支的情况。同时，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，改善投资环境，提高市场竞争力，抓住目前有利的经济发展和市场机会，使项目实际效益达到预期。

#### （九）有息债务较高风险与对策

2017-2019 年末，发行人有息债务余额分别为 1,197,059.17 万元、1,298,830.18 万元和 2,068,465.17 万元，占负债总额的比例分别为 50.79%、48.69%和 65.29%。发行人有息债务占负债总额的比例一直保持较高的水平。如果未来有息债务规模扩张较快，每年的利息支出将会随之大幅增加，可能导致发行人的偿付能力受到影响。

发行人是海盐县重点构建的综合性建设与经营主体，政府给予了一定的支持，在一定程度上能够缓解发行人的债务偿还压力。同时，发行人将进一步完善自身的经营状况，进一步增加土地开发整理收入、产品销售收入等营业收入。

#### （十）经营活动净现金流持续为负的风险与对策

经营活动方面，近三年随着发行人业务规模的增长，经营活动现金流量持续为负，2017-2019 年经营活动现金流量净额分别为-245,488.51 万元、-222,101.46 万元和-294,297.48 万元。发行人经营活动现金流出增长较快，主要用于项目款项支付。总体来看，发行人的经营活动较弱，存在经营活动净现金流持续为负的风险。

发行人经营活动现金流出较多，主要系支付拆迁补偿费和土地整理费用较多所致。发行人将加强与经营活动相关的现金收支的管理，促进与股东、其他政府部门及企业等之间的往来款项的及时收回，增强经营活动的获现能力。



### （十一）主营业务资金回流稳定性风险与对策

发行人未来债务偿还主要依靠土地开发整理、安置房的销售及市政项目建设等主营业务收入，虽然海盐县土地市场逐渐回暖，安置房销售获得政府一定程度的补贴，由于市场的不确定性，发行人资金回流稳定性存在一定的风险。

发行人将进一步拓宽业务范围，实现营业收入来源的多样化，在一定程度上降低土地开发整理、市政项目建设资金回流的不稳定性对发行人产生的影响。同时，发行人还将根据项目建设和业务发展情况，制定合理的财务规划，优化现金的流出和流入，避免现金流不稳定性带来的不利影响。

### （十二）土地整理出让业务毛利率逐年下降风险

2017-2019 年度，发行人的土地开发收入分别为 4.05 亿元、5.73 亿元和 3.85 亿元，土地开发成本分别为 3.06 亿元、4.86 亿元和 3.21 亿元，毛利率分别为 24.44%、15.18%和 16.64%。发行人土地整理业务成本逐年上升，土地整理业务收入由财政局综合考虑当年资金平衡后支付，存在一定滞后性，报告期内发行人土地出让收入毛利率存在一定波动下降的风险。

### （十三）毛利率持续为负风险

2017-2019 年度，公司综合毛利率分别为-5.81%、6.76%和 13.35%，2017 年为负，主要系毛利率为负的安置房销售收入占比提高所致；2018 年公司毛利率转亏为盈，主要系毛利率较高的土地出让收入占比提高所致。

### （十四）财政补助逐年下降风险

发行人作为海盐县唯一的城市基础设施投资主体，担负着基础设施建设的重要任务。2017-2019 年，公司获得的政府补助收入分别为 54,275.94 万元、49,588.08 万元和 42,641.67 万元，公司财政性资金占比较大，且发行人政府补助存在逐年下降的风险。

（十五）城市基础设施建设业务对发行人资金占用较大且不产生收入的风险

发行人的经营领域涉及城市基础设施建设等行业，属于国家支持发展的行业。发行人城市基础设施建设业务资本投入大、项目投入资金回收周期长，项目建设资金大部分依赖于政府财政投入。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。在经济下行过程中，发行人存在一定资金占比较大且不产生收入的风险。

### 三、政策风险

#### （一）产业政策风险与对策

发行人作为海盐县城市基础设施和保障性住房建设的重要主体，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

发行人作为海盐县城市基础设施和保障性住房建设的重要主体，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

#### （二）土地出让政策变化的风险与对策

土地开发收入是发行人主营业务收入的重要来源。受制于政府的宏观经济调控，如果政府削减土地出让计划，将对发行人的盈利情况造成较大

的影响。发行人的存货变现能力也受到政府土地使用规划以及土地市场供需状况的影响，流动性受到土地出让政策变化的影响。近年来，受房地产调控政策影响，海盐县国有土地出让收入波动较大，可能影响公司的收入情况和债务偿还能力。

土地开发收入是发行人主营业务收入的重要来源。受制于政府的宏观经济调控，如果政府削减土地出让计划，将对发行人的盈利情况造成较大的影响。发行人的存货变现能力也受到政府土地使用规划以及土地市场供需状况的影响，流动性受到土地出让政策变化的影响。近年来，受房地产调控政策影响，海盐县国有土地出让收入波动较大，可能影响公司的收入情况和债务偿还能力。

### （三）地方政府债务政策变化的风险

自《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）出台以来，国务院关于地方政府债务方面的政策文件不断出台，《国务院办公厅转发财政部人民银行银监会关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》（国办发〔2015〕40号）、《国务院办公厅转发财政部发展改革委人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等文件相继发布。整体来看，地方政府债务政策稳定，政府债务全面纳入预算管理、融资平台剥离政府融资职能的趋势逐渐清晰。但是，同时也必须正视当前政府债务上升以及经济下行的现状，一旦地方政府偿债能力出现问题，将可能导致地方政府债务政策的变动，进而影响发行人存量债务的清偿，使发行人面临地方政府债务政策不确定的风险。

### （四）融资平台政策变化的风险

在《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）基础上，我国陆续出台了《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）等针对地方政府性债务及违规举债的重磅文件，对平台企业融资环境造成了较大影响。2017年4月，《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）要求加强融资平台公司的融资管理，鼓励和规范政府与社会资本方的合作行为；2017年5月，《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》财预〔2017〕87号明确了政府购买服务的负面清单，坚持先有预算、后购买服务等。不排除未来新出台或变更地方政府债务及融资平台相关政策文件对发行人融资产生影响，存在融资平台政策变化风险。

## 第十五条 信用评级

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

### 一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

#### （一）优势

1、外部环境良好。近年来，海盐县经济持续稳定增长。2017—2019 年，海盐县地区生产总值年均复合增长 11.10%；2019 年，海盐县地区生产总值为 539.65 亿元，同比增长 6.3%；为公司提供了良好的外部经营环境。

2、持续获得外部有力支持。近年来，公司作为海盐县最重要的基础设施项目建设和国有资产运营主体，获得了资金支持、资产划入以及财政补贴等多方面的外部有力支持。

3、土地开发业务可持续性较强。海盐县地理位置优越，近年房地产市场行情较好。目前公司待开发土地储备充足，土地开发业务可持续性较强。

#### （二）关注

1、土地开发业务的开展存在不确定性，收入返还相对滞后。土地开发业务受房地产市场发展和城市规划指标影响较大，存在一定不确定性；同时，公司土地出让收入返还存在一定滞后性。

2、公司债务规模持续增长。2017—2019 年，公司债务规模持续增长，分别为 119.72 亿元、129.91 亿元和 182.27 亿元，债务负担较重。

3、对外部融资依赖性较强。2017—2019 年，公司经营性净现金流持续为负，分别为 -24.55 亿元、-22.21 亿元和 -29.43 亿元，对外部融资依赖性较强。

### （三）跟踪评级安排

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

海盐县国有资产经营有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，并于年度报告披露之日起的两个半月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

海盐县国有资产经营有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对海盐县国有资产经营有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，海盐县国有资产经营有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注海盐县国有资产经营有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现海盐县国有资产经营有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对海盐县国有资产经营有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如海盐县国有资产经营有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对海盐县国有资产经营有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与海盐县国有资产经营有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

## 二、发行人信用评级情况

经联合资信评估股份有限公司综合评定,发行人主体信用等级为 AA+, 本期债券信用等级为 AA+, 评级展望为稳定。

根据联合资信评估有限公司于 2017 年 6 月 6 日出具的《海盐县国有资产经营有限公司跟踪评级报告》, 发行人主体长期信用等级为 AA, 评级展望为稳定。

根据联合资信评估有限公司于 2018 年 6 月 26 日出具的《海盐县国有资产经营有限公司跟踪评级报告》, 发行人主体长期信用等级为 AA, 评级展望为稳定。

根据联合资信评估有限公司于 2018 年 12 月 21 日出具的《上调海盐县国有资产经营有限公司主体及相关债项信用等级的公告》, 联合资信认为发行人在海盐县区域内专营优势突出, 近年来持续获得股东在资本金注入、资产和股权划拨及财政补贴等方面的有力支持; 2018 年以来, 发行人所处外部环境进一步提升, 土地返还款规模较大, 同时, 受安置房需求扩增、销售模式改进及水价调升影响, 发行人整体盈利能力得到改善; 此外, 百步镇和秦山街道纳入公司开发范围后, 发行人业务区域范围进一步扩大, 可开发土地资源将大幅增加。未来, 随着海盐县经济和财政实力进一步提升, 发行人获得的外部支持力度有望进一步加大, 发展前景良好。基于上述因素, 联合资信确定将海盐国资主体长期信用等级由 AA 上调为 AA+, 评级展望为稳定。

根据联合资信评估有限公司于 2019 年 06 月 21 日出具的《海盐县国有资产经营有限公司跟踪评级报告》, 发行人主体长期信用等级为 AA+, 评级展望为稳定。

发行人在境内发行其他债券、债券融资工具委托进行资信评级的主体评级结果与本次债券一致。

### 三、发行人银行授信情况

截至 2020 年 3 月末，各家商业银行给予发行人的授信总额度为人民币 213.72 亿元，其中已使用的额度为 181.99 亿元，尚余授信额度为 31.26 亿元。发行人将与合作银行保持密切沟通，保证授信额度充足；此外，发行人计划发行本期债券，未来将不断提高直接融资比例，持续优化债务结构，降低对传统间接融资的依赖程度，提高抗击资金风险的能力。

### 四、发行人信用记录

发行人具有良好的信用水平，与工商银行、建设银行、浙商银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力。自成立以来，发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款，无任何违约记录。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。



## 第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江海威特律师事务所对本期债券发行出具了法律意见书，发行人律师认为：

一、发行人系依法设立并有效存续的国有控股有限责任公司，具备本期债券发行的主体资格。

二、发行人已取得本期债券发行前必须获得的各项批准和授权，该等已取得的批准和授权合法有效。

三、发行人发行本期债券符合《证券法》、《债券条例》、《管理通知》、《19 号文》、《2881 号文》、《3451 号文》、《1327 号文》、《3127 号文》及《298 号文》等法律、行政法规和规范性文件所规定的有关企业债券发行的各项实质性条件。

四、本期债券募集资金拟投向的项目已经取得相关主管部门的核准，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

五、本期债券的《募集说明书》的形式和主要内容符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定，《募集说明书》中引用的法律意见书内容适当。

六、本期债券信用等级为 AA+，发行主体长期信用等级为 AA+。

七、参与本期债券发行的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的主体资格。

八、发行人为本期债券签署的《2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《2021 年第二

期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》和《2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券持有人会议规则》等所有法律文件皆合法有效。

九、发行人本期债券的申请文件中有关本期债券的信息披露内容均真实、准确、完整，不存在重大遗漏或虚假陈述之情形，符合法律、法规及规范性文件中有关公司债券相关申报文件编制要求的规定。

综上所述，律师认为：发行人具备《证券法》、《债券条例》、《管理通知》、《19 号文》、《2881 号文》、《3451 号文》、《1327 号文》、《3127 号文》及《298 号文》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行公司债券的主体资格和条件；发行人关于本期债券发行的《募集说明书》中引用的法律意见书内容适当。发行人取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权后，可以发行本期债券。

## 第十七条 其他应说明的事项

一、**流动性安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请。

二、**税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的接受注册文件；
- (二) 《2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人 2017-2019 年审计报告及 2020 年三季度财务报表；
- (四) 联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 浙江海威特律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (八) 《2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》；

### 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本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：海盐县国有资产经营有限公司

住所：浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路 168 号

法定代表人：倪永峰

联系人：陶旂

联系地址：浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路 168 号

电话：0573-86029201

传真：0573-86029210

邮编：314300

2、主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：李莉、林鹏、刘双

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦四层

电话：010-88005003

传真：010-88005099

邮编：100033

（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全文：

1、中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

2、中国货币网

网址：[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
北京市				
▲国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 5 层	纪远亮	010-88005083
▲申港证券股份有限公司	申港证券股份有限公司 资本市场部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金 融大厦 22 楼	周金龙	021-20639659

附表二：发行人 2017-2019 年及 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	5,544,749,514.48	3,998,588,167.47	2,343,587,677.08	3,909,858,823.29
应收票据及应收账款	307,060,192.29	105,722,767.80	112,052,078.83	88,473,665.11
预付账款	1,163,965,868.25	674,892,726.50	634,446,405.86	225,032,245.13
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	4,482,197,875.96	3,992,346,863.33	4,174,128,300.95	4,207,022,221.70
存货	35,724,480,293.61	29,043,279,472.69	24,615,673,584.30	20,417,344,863.76
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	452,270,874.72	277,719,540.93	149,165,721.28	34,827,364.87
<b>流动资产合计</b>	<b>47,674,724,619.31</b>	<b>38,092,549,538.72</b>	<b>32,029,053,768.30</b>	<b>28,882,559,183.86</b>
可供出售金融资产	788,588,546.00	788,642,546.00	423,029,546.00	421,063,546.00
长期股权投资	229,878,780.98	84,808,968.84	278,351,666.58	41,566,989.56
投资性房地产	1,636,290,139.19	1,580,623,204.85	1,355,673,800.62	991,644,351.90
固定资产	1,404,708,344.88	1,474,957,594.22	1,164,503,764.22	1,213,399,599.20
在建工程	7,679,509,538.39	5,857,529,044.10	4,813,827,843.47	3,976,578,954.27
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	590,457,259.47	538,871,927.42	518,193,083.96	863,307,239.83
商誉	12,408,660.72	12,408,660.72	-	-
长期待摊费用	197,999,837.21	191,293,334.38	7,173,034.45	7,173,034.45
递延所得税资产	2,350,673.90	3,722,939.09	140,941,489.61	30,393,673.80
其他非流动资产	1,527,954,174.30	1,537,139,954.23	3,404,679.09	3,681,863.17
<b>非流动资产合计</b>	<b>14,070,145,955.02</b>	<b>12,069,998,173.84</b>	<b>1,512,968,745.15</b>	<b>1,467,330,673.05</b>
<b>资产总计</b>	<b>61,744,870,574.33</b>	<b>50,162,547,712.56</b>	<b>42,247,121,421.45</b>	<b>37,898,699,109.08</b>

附表三：发行人 2017-2019 年及 2020 年 9 月末合并资产负债表（续）

单位：元

负债及股东权益	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
短期借款	701,493,600.00	537,688,600.00	169,509,100.00	133,909,600.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	2,906,898.19	1,691,527.92
应付票据及应付账款	750,470,655.92	657,618,042.13	611,591,182.36	220,647,428.57
预收款项	649,266,707.31	387,134,468.23	318,976,218.79	388,130,953.72
应付职工薪酬	23,678,748.82	18,417,877.78	18,522,400.68	17,674,350.36
应交税费	92,624,594.68	52,880,608.78	44,889,536.75	31,080,357.54
应付利息		-	5,954,935,752.85	3,410,701,805.62
应付股利		-	-	-
其他应付款	2,975,504,319.71	4,956,328,178.30	-	-
一年内到期的非流动负债	1,498,590,000.00	1,866,800,000.00	1,375,900,000.00	2,119,636,666.86
<b>流动负债合计</b>	<b>6,691,628,626.44</b>	<b>8,476,867,775.22</b>	<b>8,497,231,089.62</b>	<b>6,323,472,690.59</b>
长期借款	12,701,379,164.76	9,422,912,000.00	8,002,892,727.29	7,737,045,454.56
应付债券	10,098,916,666.65	6,400,000,000.00	3,440,000,000.00	1,980,000,000.00
长期应付款	9,409,991,228.47	7,089,936,723.53	6,698,237,461.22	7,500,027,722.85
专项应付款		-	-	-
递延收益	327,807,075.82	289,827,917.80	39,669,631.88	28,742,977.11
递延所得税负债	32,069.59	45,569.59	73,569.59	107,069.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>32,538,126,205.29</b>	<b>23,202,722,210.92</b>	<b>18,180,873,389.98</b>	<b>17,245,923,224.11</b>
<b>负债合计</b>	<b>39,229,754,831.73</b>	<b>31,679,589,986.14</b>	<b>26,678,104,479.60</b>	<b>23,569,395,914.70</b>
实收资本	682,200,000.00	540,200,000.00	540,200,000.00	540,200,000.00
资本公积	20,380,262,699.12	16,567,435,207.26	13,790,726,129.12	12,721,820,326.89
其他综合收益	96,208.76	136,708.76	220,708.76	321,208.76
盈余公积	29,218,830.71	29,218,830.71	26,516,055.21	26,162,595.80
未分配利润	1,381,022,859.43	1,311,833,232.85	1,178,371,550.85	1,004,454,548.22
归属于母公司所有者权益合计	22,472,800,598.02	18,448,823,979.58	15,536,034,443.94	14,292,958,679.67
少数股东权益	42,315,144.59	34,133,746.84	32,982,497.91	36,344,514.71
<b>股东权益合计</b>	<b>22,515,115,742.60</b>	<b>18,482,957,726.42</b>	<b>15,569,016,941.85</b>	<b>14,329,303,194.38</b>
<b>负债及股东权益合计</b>	<b>61,744,870,574.34</b>	<b>50,162,547,712.56</b>	<b>42,247,121,421.45</b>	<b>37,898,699,109.08</b>



附表四：发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,514,823,304.92	1,907,379,735.75	2,111,011,938.48	1,715,359,022.55
其中：营业收入	1,514,823,304.92	1,907,379,735.75	2,111,011,938.48	1,715,359,022.55
二、营业总成本	1,717,476,358.81	2,107,842,557.37	2,405,290,418.88	2,199,223,617.92
其中：营业成本	1,347,686,478.84	1,652,721,106.67	1,968,294,668.66	1,815,017,222.70
税金及附加	32,320,980.98	24,575,862.68	37,663,156.68	38,766,233.86
销售费用	28,622,249.30	51,650,874.26	43,855,733.87	47,748,281.46
管理费用	201,246,220.65	269,362,960.16	280,934,858.79	231,993,357.22
财务费用	107,600,429.04	109,531,753.60	67,496,220.92	63,608,924.59
其中：利息费用		133,661,975.17	87,123,670.01	65,531,365.22
利息收入		32,702,150.22	23,550,126.25	5,303,082.86
资产减值损失	-5,150,919.79	-642,839.80	7,045,779.96	2,089,598.09
加：其他收益	107,600,429.04	337,098,806.98	479,742,258.31	542,759,363.70
投资收益（损失以“-”号填列）	107,600,429.04	20,284,905.89	589,511.56	477,816.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,232,827.89	34,677.02	-1,146,006.96
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-297,972.60	-1,215,370.27	2,128,472.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）		739,490.49	13,971,613.83	64,873,531.74
三、营业利润	78,606,963.84	156,719,569.34	198,809,533.03	126,374,588.66
加：营业外收入	16,374,321.17	7,058,934.72	2,965,850.64	2,611,252.41
减：营业外支出	6,988,802.38	8,474,092.66	10,140,153.84	6,010,121.17
四、利润总额	87,992,482.63	155,304,411.40	191,635,229.83	122,975,719.90
减：所得税费用	9,826,288.98	13,629,211.55	8,343,226.37	6,776,225.15
五、净利润	78,166,193.65	141,675,199.85	183,292,003.46	116,199,494.76
归属于母公司所有者的净利润	69,189,626.58	136,164,457.50	174,270,462.04	114,288,662.84
少数股东损益	8,976,567.07	5,510,742.35	9,021,541.42	1,910,831.91
六、其他综合收益的	-40,500.00	-84,000.00	-100,500.00	-8,250.00

税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-40,500.00	-84,000.00	-100,500.00	-8,250.00
七、综合收益总额	78,125,693.65	141,591,199.85	183,191,503.46	116,191,244.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	69,149,126.58	136,080,457.50	174,169,962.04	114,280,412.84
归属于少数股东的综合收益总额	8,976,567.07	5,510,742.35	9,021,541.42	1,910,831.91

附表五：发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：元

报表项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,530,090,335.29	2,092,425,080.81	1,890,681,095.05	1,890,446,657.37
收到的税费返还	9,354,751.79	19,126,420.51	1,125,370.29	2,205,807.90
收到的其他与经营活动有关的现金	1,762,037,744.81	2,569,911,900.74	4,037,826,878.30	3,788,569,163.71
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>3,301,482,831.89</b>	<b>4,681,463,402.06</b>	<b>5,929,633,343.64</b>	<b>5,681,221,628.98</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,082,234,427.09	5,270,507,220.02	5,515,764,307.10	4,073,618,526.76
支付给职工以及为职工支付的现金	252,510,089.37	231,741,757.35	256,176,317.33	183,542,187.93
支付各项税费	101,951,047.97	124,348,343.64	113,874,686.54	108,737,366.19
支付其他与经营活动有关的现金	2,829,091,832.68	1,997,840,848.69	2,264,832,590.29	3,770,208,681.10
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>6,265,787,397.10</b>	<b>7,624,438,169.70</b>	<b>8,150,647,901.26</b>	<b>8,136,106,761.98</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,964,304,565.21</b>	<b>-2,942,974,767.64</b>	<b>-2,221,014,557.62</b>	<b>-2,454,885,133.00</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	-	37,181,520.00	-	30,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	4,199,223.12	1,170,097.90	554,834.54	1,623,823.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	6,865,579.13	16,287,596.18	4,181,238.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	5,287,369.59	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	279,524,628.31	286,294,550.05	15,669,331.86	12,297,853.45
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>283,723,851.43</b>	<b>336,799,116.67</b>	<b>32,511,762.58</b>	<b>48,102,914.93</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,642,893,630.72	1,340,508,638.57	1,189,410,344.35	1,051,088,410.23
投资支付的现金	182,234,657.39	202,076,270.79	238,850,000.00	18,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	318,082,671.26	231,660.85	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	60,677,867.24	-	55,112,189.53
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,825,128,288.11</b>	<b>1,921,345,447.86</b>	<b>1,428,492,005.20</b>	<b>1,124,700,599.76</b>

投资活动产生的现金流量净额	-3,541,404,436.68	-1,584,546,331.19	-1,395,980,242.62	-1,076,597,684.83
三、筹资活动产生的现金流量			-	-
吸收投资所收到的现金	311,000,000.00	495,000.00	11,600,000.00	10,630,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	495,000.00	-	1,700,000.00
取得借款所收到的现金	8,804,376,040.00	6,599,135,600.00	4,163,979,500.00	5,342,839,600.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	2,844,240,350.10	3,449,455,164.80	2,140,029,746.76	3,179,425,426.68
筹资活动现金流入小计	11,959,616,390.10	10,049,085,764.80	6,315,609,246.76	8,532,895,026.68
偿还债务支付的现金	2,782,914,200.00	2,126,536,827.29	3,128,939,394.13	3,764,547,760.12
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	787,744,841.21	952,561,619.00	719,024,372.28	698,090,140.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,746,000.00	902,400.00	-	1,215,000.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	366,087,000.00	744,485,057.03	20,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	3,936,746,041.21	3,823,583,503.32	3,867,963,766.41	4,462,637,900.99
筹资活动产生的现金流量净额	8,022,870,348.89	6,225,502,261.48	2,447,645,480.35	4,070,257,125.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-430.26	-2,068.32	-103.05
五、现金及现金等价物净增加额	1,517,161,347.01	1,697,980,732.39	-1,169,351,388.21	538,774,204.81
加：期初现金及现金等价物余额	3,862,488,167.47	2,164,507,435.08	3,333,858,823.29	2,795,084,618.48
六、期末现金及现金等价物余额	5,379,649,514.48	3,862,488,167.47	2,164,507,435.08	3,333,858,823.29