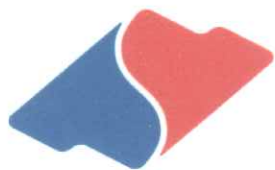


2021 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司 公司债券募集说明书

发行人：海宁市尖山新区开发有限公司



主承销商、簿记管理人



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

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，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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

四、投资提示

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债权代理协议》、《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

五、关于设置弹性配售选择权的声明

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

六、其他重大事项或风险提示

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

七、债券基本要素

（一）债券名称：2021 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（简称“21 海宁新区债 01”）。

（二）发行总额：本期债券发行规模为 10 亿元人民币，其中基础发行规模为 5 亿元，弹性配售额度为 5 亿元。

（三）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，

发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露及簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 3 倍（即申购总量超过基础发行额的 3 倍），当期计划发行规模为 10 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售价为 5 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（四）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，在存续期的第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）票面利率确定方式：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，单利按年计息，不计复利。前 5 年的票面利率为 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) 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，在债券存续期内前 5 年固定不变。在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

(六) 发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第 5 年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0 至 500 个基点 (含本数)，调整后的债券票面年利率在存续期后 2 年固定不变。若发行人未使用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。

(七) 发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

(八) 投资者回售选择权：本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面年利率以及调整幅度的公告后，投资者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，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

（十）发行方式：本期债券采用簿记建档、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）。

（十二）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+，发行主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

（十三）债券担保：本期债券由海宁市资产经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

八、发行人承诺

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金投资项目海宁市智慧港科技产业园工程项目及海宁智慧港科技产业园二期项目业主为海宁智慧港科技产业园开

发有限公司，是发行人子公司“浙江钱塘江投资开发有限公司”的控股子公司（股权比例为 52.38%）。海宁市财政局和海宁市资产经营公司作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

本期债券偿债资金来源由募集资金投资项目收益及发行人经营收益构成。

发行人承诺，项目收入优先用于偿还债券本息。

发行人承诺，在本次债券存续期间，公司不进行高利融资。

经公司自查和浙江虎良律师事务所核查，公司近三年无重大诉讼事项、公司近三年无违法和重大违规行为。

目录

释义.....	1
第一条债券发行依据.....	5
第二条本次债券发行的有关机构.....	6
第三条发行概要.....	11
第四条认购与托管.....	16
第五条债券发行网点.....	18
第六条认购人承诺.....	19
第七条债券本息兑付办法.....	21
第八条发行人基本情况.....	24
第九条发行人业务情况.....	40
第十条发行人财务情况.....	59
第十一条已发行尚未兑付的债券.....	115
第十二条筹集资金用途.....	118
第十三条偿债保障措施.....	135
第十四条投资者保护条款.....	145
第十五条风险揭示.....	160
第十六条信用评级.....	172
第十七条法律意见.....	176
第十八条其他应说明的事项.....	178
第十九条备查文件.....	179

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：指海宁市尖山新区开发有限公司。

本次债券：指完成国家发展和改革委员会注册的 18.5 亿元海宁市尖山新区开发有限公司公司债券。

本期债券：指 2021 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券。

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。

海宁市政府、市政府：指海宁市人民政府。

尖山新区管委会、管委会：指海宁市尖山新区管理委员会。

主承销商、簿记管理人：指国信证券股份有限公司。

担保人、资产经营公司：指海宁市资产经营公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，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《2020 年海宁市尖山新区开发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。

监管银行、债权代理人：指中国农业银行股份有限公司海宁市支行。

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。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书》。

《债权代理协议》：指债权代理人与发行人签署的《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《7 号文》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7 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）。

《1765 号文》：指《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）。

《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）。

《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）。

《43 号文》：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 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）

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

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

《公司章程》：指《海宁市尖山新区开发有限公司章程》。

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

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕12 号文件注册公开发行。

本期债券经发行人股东海宁市财政局和海宁市资产经营公司的《海宁市尖山新区开发有限公司股东会决议》同意申请公开发行。

本期债券经海宁市尖山新区开发有限公司董事会表决通过，申请公开发行。

第二条本次债券发行的有关机构

一、发行人：海宁市尖山新区开发有限公司

住所：浙江省嘉兴市海宁市尖山围垦区

法定代表人：王云开

联系人：印燕红、周志平

联系地址：浙江省海宁市尖山新区治江路 28 号

联系电话：0573-87955042

传真：0573-87955205

邮政编码：314415

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：刘双、车伦

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 3 层

联系电话：010-88005245

传真：010-88005099

邮政编码：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：邵亚良

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、担保人：海宁市资产经营公司

住所：海宁市海洲街道水月亭西路 336 号

法定代表人：蒋雪标

联系人：李董华

联系地址：海宁市海洲街道水月亭西路 336 号

电话：0573-87292202

传真：0573-87292205

邮编：314400

四、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：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

总经理：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

五、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：上海市浦东新区迎春路 555 号七楼债券业务部

电话：021-50496191

传真：021-68807177

邮编：200120

六、审计机构：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室

执行事务合伙人：余瑞玉

联系人：王腾腾

联系地址：徐州市泉山区解放南路 300 号

电话：0516-85836093

传真：0516-85836100

邮编：221009

七、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：胡元杰

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

联系电话：010-85679696-8682

传真：010-85679696

邮政编码：100022

八、发行人律师：浙江虎良律师事务所

住所：浙江省海宁市海洲街道海昌南路 329-337 号七楼

负责人：金虎良

联系人：金虎良、陈远敌、裴思文

联系地址：浙江省海宁市文苑南路 203 号文苑商厦五楼

电话：0573-87239916

传真：0573-87239916

邮编：314400

九、债权代理人、监管银行：中国农业银行股份有限公司海宁市支行

营业场所：海宁市海昌路 100 号

负责人：周秦忠

联系人：查正彦

联系地址：海宁市海昌路 100 号

联系电话：0573-87805899

传真：0573-87959997

邮政编码：314400

十、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：刘双、车伦

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 3 层

联系电话：010-88005245

传真：010-88005099

邮政编码：100033

第三条 发行概要

一、**发行人：**海宁市尖山新区开发有限公司。

二、**债券名称：**2021 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（简称“21 海宁新区债 01”）。

三、**发行总额：**本期债券发行规模为 10 亿元人民币，其中基础发行规模为 5 亿元，弹性配售额度为 5 亿元。

四、**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露及簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 3 倍（即申购总量超过基础发行额的 3 倍），当期计划发行规模为 10 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售额为 5 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

五、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，在存续期的第 5 年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

六、票面利率确定方式：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，单利按年计息，不计复利。前 5 年的票面利率为 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) 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，在债券存续期内前 5 年固定不变。在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。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。

七、发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第 5 年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0 至 500 个基点 (含本数)，调整后的债券票面年利率在存续期后 2 年固定不变。若发行人未使用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。

八、发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

九、投资者回售选择权：本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面年利率以及调整幅度的公告后，投资者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，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

十、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

十一、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。

十二、发行方式：本期债券采用簿记建档、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。

十三、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）。

十四、发行期限：本期债券的发行期限为 5 个工作日，自发行首日起至 2021 年 4 月 29 日。

十五、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 4 月 23 日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 4 月 25 日。

十七、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 4 月 25 日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 4 月 25 日至 2028 年 4 月 24 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 25 日至 2026 年 4 月 24 日。

十九、付息日：本期债券存续期内每年的 4 月 25 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

二十、兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 4 月 25 日；若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 25 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

二十一、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。

二十二、认购与托管：实名制记账式企业债券，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。

二十三、承销方式：承销团余额包销。

二十四、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。

二十五、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+**，发行主体长期信用等级为 **AA**，评级展望为稳定。

二十六、债券担保：本期债券由海宁市资产经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十七、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本期债券上市或交易流通申请。

二十八、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。

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）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）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、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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、投资者同意中国农业银行股份有限公司海宁市支行作为本期债券的债权代理人，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，所有投资者均接受该决议。

八、在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的担保，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 4 月 25 日；若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 25 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；顺延期间付息款项不另计利息）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 25 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，则该部分债券的兑付日为 2026 年 4 月 25 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付

的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

（一）在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调一定基点。

（二）发行人将于债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。

（三）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；或选择继续持有本期债券。

（四）投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（五）投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

（六）投资者回售本期债券，回售金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（七）发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

（八）本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：海宁市尖山新区开发有限公司

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：浙江省嘉兴市海宁市尖山围垦区

法定代表人：王云开

注册资本：叁亿陆仟陆佰万元

成立日期：1998 年 12 月 30 日

经营范围：一般项目：土地整治服务；市政设施管理；防洪除涝设施管理；城乡市容管理；水土流失防治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；环境卫生公共设施安装服务；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；金属材料销售；建筑材料销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动(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，具体经营项目以审批结果为准)。

发行人是经海宁市政府批准成立的，由海宁市财政局和海宁市资产经营公司共同出资组建的有限责任公司，实际控制人为海宁市财政局。公司承担海宁市尖山新区和海宁经济开发区的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理，是海宁市人民政府针对海宁市尖山新区和海宁经济开发区建设重点构建的综合性运营、建设主体。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计 1,913,251.29 万元，负债合计 915,267.00 万元，所有者权益合计 997,984.30 万元。2019 年

度，发行人实现营业收入 79,976.53 万元，归属于母公司所有者的净利润 26,805.16 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人资产总计 2,416,189.93 万元，负债合计 1,365,883.15 万元，所有者权益合计 1,050,306.78 万元。2020 年 1-9 月，发行人实现营业收入 31,511.38 万元，归属于母公司所有者的净利润 9,089.15 万元。

二、历史沿革

海宁市尖山新区开发有限公司原名海宁市尖山治江围垦开发有限公司，是由海宁市人民政府《关于同意建办海宁市尖山治江围垦开发有限公司的批复》（海政发〔1998〕112 号）批准组建的国有独资企业，股东为海宁市治江围垦管理委员会，公司成立于 1998 年 12 月，成立时注册资本为 15,000.00 万元，出资方式为土地出资，本次出资经海宁会计师事务所核验并出具验资报告（海会验字（1998）第 165 号）。

2002 年 11 月，经海宁市财政局《关于同意授权追增尖山治江围垦开发有限公司资本金的批复》（海财农〔2002〕207 号）批准，股东海宁市治江围垦管理委员会增加注册资本 21,600.00 万元，变更后注册资本 36,600.00 万元，注资方式为土地注资，本次增资经海宁凯达信会计师事务所核验并出具验资报告（海凯会验字（2002）第 295 号）。

2005 年 6 月，根据《企业名称变更核准通知书》（（海工商）名称变核内〔2005〕第 038248 号），海宁市尖山治江围垦开发有限公司企业名称变更为海宁市尖山新区开发有限公司。

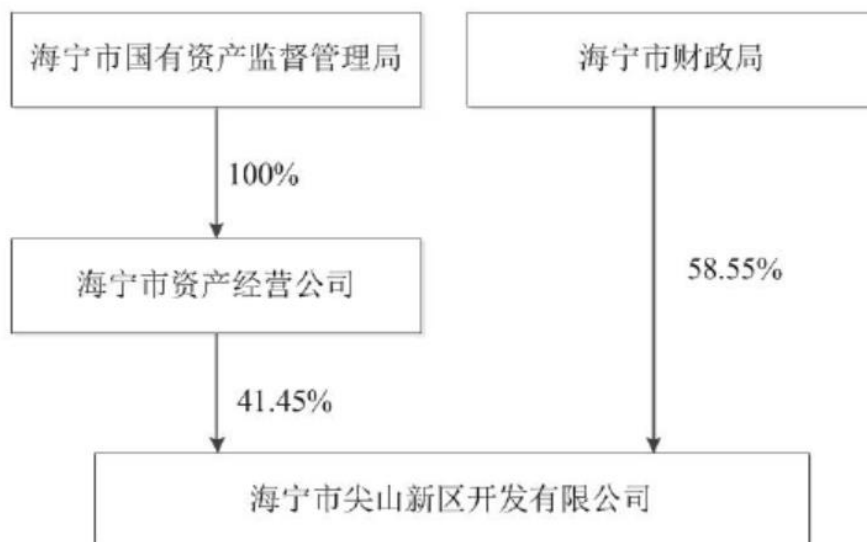
2008 年 6 月，经海宁市人民政府《关于同意增加海宁市资产经营公司授权投资管理企业的批复》（海政函〔2008〕73 号）批准，海

宁市治江围垦管理委员会将海宁市尖山新区开发有限公司股权划转至海宁市资产经营公司。海宁市资产经营公司是海宁市人民政府投资并授权经营的国有独资公司，出资人为海宁市财政局。

2012 年 6 月，根据海宁市财政局《关于购买海宁市尖山新区开发有限公司股权的决议》（海财国资〔2012〕229 号），经市政府授权，海宁市财政局出资购买了海宁市资产经营公司持有发行人的 58.55% 的股权。股权转让后，发行人股权结构变更为海宁市财政局持股 58.55%，海宁市资产经营公司持股 41.45%。

三、股东情况

发行人为有限责任公司，出资人为海宁市财政局和海宁市资产经营公司，出资比例分别为 58.55% 和 41.45%。发行人实际控制人为海宁市财政局。



截至募集说明书签署日，发行人股东所持发行人的股权不存在质押等权利限制。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

公司是依据《中华人民共和国公司法》设立的有限责任公司，按照现代公司制度要求建立了完善的法人治理结构，并不断完善制度建设。公司依法制定了《公司章程》，设立了股东会、董事会、监事会和经理层，形成了各司其职、各负其责的监督和制衡机制。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换由非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

2、董事会

公司设董事会，其成员为 3 人，由 2 名股东代表和 1 名公司职工代表组成。董事会设董事长 1 人，不设副董事长。董事长由董事会以

全体董事的过半数选举产生，每届任期 3 年，任期届满连选可以连任。

董事会对股东会负责，行使以下职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或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副经理、财务负责人以及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

3、经理层

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

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

负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

4、监事会

公司设监事会。监事会成员 3 人，其中股东代表监事由股东会选举产生，职工代表监事由职工代表大会选举产生。监事会中股东代表监事与职工代表监事的比例为 2:1。

监事会设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或不履行职务的，由半数以上监事共同推举 1 名监事召集和主持监事会会议。监事的任期每届为 3 年，任期届满，可以连选连任。公司的监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

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

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

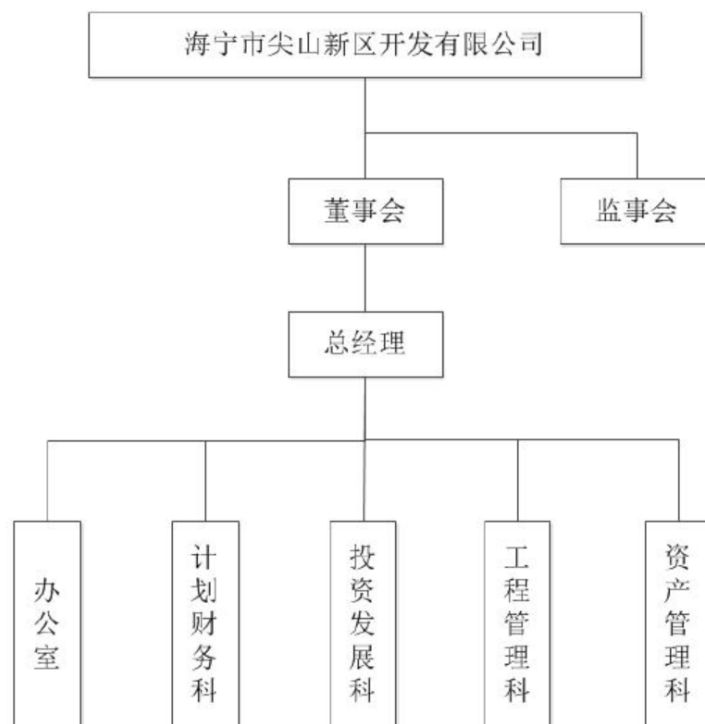
(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 公司章程规定的其他职权。

(二) 公司组织结构

发行人组织结构图如下：



五、发行人与子公司的投资关系

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 19 家，详细情况如下：

序号	子公司名称	级次	注册资本	持股比例
1	浙江钱塘江投资开发有限公司	一级	82,500.00	100.00%
2	海宁市尖山新区物业管理有限公司	一级	58.00	100.00%
3	海宁市黄湾镇新市镇投资开发有限公司	一级	9,000.00	100.00%
4	海宁市现代农业发展有限公司	一级	20,000.00	55.00%
5	海宁市湾区新城投资开发有限公司	一级	20,000.00	70.00%
6	海宁市铁北新城有机更新有限公司	二级	25,000.00	100.00%
7	海宁经开产业园区开发建设有限公司	二级	20,000.00	100.00%
8	海宁市城北水环境治理有限公司	二级	10,000.00	100.00%
9	海宁市泛半导体产业投资有限公司	二级	100,000.00	50.00%
10	海宁市嘉勤投资有限公司	二级	5,000.00	70.00%
11	海宁市合创开发建设有限公司	三级	15,000.00	100.00%
12	海宁市众创产业开发建设股份有限公司	三级	18,000.00	52.42%
13	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	二级	21,000.00	52.38%
14	海宁市海昌新市镇建设有限公司	二级	12,800.00	100.00%

15	海宁市铭德殡仪服务有限公司	二级	50.00	100.00%
16	海宁市尖山生态陵园有限公司	二级	50.00	100.00%
17	海宁航空产业园开发建设有限公司	二级	20,000.00	60.00%
18	海宁经开产业服务有限公司	三级	1,000.00	100.00%
19	海宁市长水农旅投资开发有限公司	三级	4,500.00	55.00%

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人参股的子公司 3 家，详细情况如下：

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例
1	上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区经济发展有限公司	20,000.00	45.00%
2	浙江江南新城投资开发有限公司	37,000.00	30.00%
3	海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	20,000.00	50.00%

六、主要控股子公司情况

(一) 浙江钱塘江投资开发有限公司

浙江钱塘江投资开发有限公司（以下简称“钱塘江公司”）是海宁市尖山新区开发有限公司的全资子公司，该公司成立于 2000 年 12 月，注册资本 82,500 万元，经营范围为：投资开发、房地产开发；建材批发；园林绿化工程施工；绿化管理；市政设施管理；土地综合整治；基础设施建设；市政道路工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

钱塘江公司原名为海宁市海昌投资开发有限公司，2012 年 6 月更名为浙江钱塘江投资开发有限公司。2012 年 6 月，根据海宁市财政局《关于同意海宁市海昌投资开发有限公司增资扩股的批复》（海财国资〔2012〕303 号），海宁市财政局通过增资入股持有海宁市海昌投资开发有限公司 58.55% 的股份，成为控股股东。为加快培育优质项目和企业，带动实体经济发展，培育形成新的竞争优势，海宁市建立了尖山新区和经济开发区联动开发机制。2012 年根据海宁市政府

文件（海政函〔2012〕66号），钱塘江公司划入发行人，成为发行人的全资子公司。

截至 2019 年 12 月 31 日，钱塘江公司资产总计 815,397.74 万元，所有者权益合计 427,012.12 万元；2019 年 1-12 月，钱塘江公司实现主营业务收入 55,129.84 万元，净利润 21,328.66 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，钱塘江公司资产总计 1,018,484.13 万元，所有者权益合计 435,441.86 万元；2020 年 1-9 月，钱塘江公司实现主营业务收入 22,387.58 万元，净利润 8,267.63 万元。

（二）海宁市尖山新区物业管理有限公司

海宁市尖山新区物业管理有限公司（以下简称“尖山物业公司”）成立于 2005 年 9 月，注册资本 58 万元，经营范围为物业管理、房屋租赁、新区内机耕路养护、塘堤绿化养护、道路绿化养护、水电维修；蔬菜、水果种植、淡水鱼养殖(均不含种苗)(以上范围涉及资质的,均凭有效的资质证书经营)。

截至 2019 年 12 月 31 日，尖山物业公司资产总计 591.20 万元，所有者权益合计 419.02 万元；2019 年 1-12 月，尖山物业公司实现营业收入 269.67 万元，净利润-109.01 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，尖山物业公司资产总计 556.64 万元，所有者权益合计 402.10 万元；2020 年 1-9 月，尖山物业公司实现主营业务收入 53.01 万元，净利润-16.92 万元。

（三）海宁市黄湾镇新市镇投资开发有限公司

海宁市黄湾镇新市镇投资开发有限公司（以下简称“黄湾镇投资开发公司”）成立于 2009 年 11 月，注册资本 9,000 万元，经营范围为房地产开发、市政工程建设、社区物业管理、土地复耕整理、自有房

房屋租赁(以上涉及资质的凭有效资质证书经营)。黄湾镇投资开发公司的出资人为海宁市尖山新区开发有限公司, 出资比例为 100.00%。

截至 2019 年 12 月 31 日, 海宁市黄湾镇新市镇投资开发有限公司资产总计 41,196.75 万元, 所有者权益合计 12,857.85 万元; 2019 年 1-12 月, 黄湾镇投资开发公司实现营业收入 1,302.83 万元, 净利润 52.80 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日, 海宁市黄湾镇新市镇投资开发有限公司资产总计 60,534.39 万元, 所有者权益合计 22,359.16 万元; 2020 年 1-9 月, 黄湾镇投资开发公司实现营业收入 37.15 万元, 净利润 70.25 万元。

(四) 海宁市铁北新城有机更新有限公司

海宁市铁北新城有机更新有限公司(以下简称“铁北公司”)成立于 2013 年 10 月 14 日, 注册资本 25,000.00 万元, 经营范围为: 城镇有机更新(建设、开发); 从事文化、旅游、商贸、现代物流项目的投资开发。该公司出资人为发行人全资子公司浙江钱塘江投资开发有限公司, 出资比例为 100%。

截至 2019 年 12 月 31 日, 铁北公司资产总计 94,135.95 万元, 所有者权益合计 24,765.95 万元; 2019 年 1-12 月, 铁北公司实现营业收入 0.00 万元, 净利润 4.31 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日, 铁北公司资产总计 85,563.39 万元, 所有者权益合计 24,768.39 万元; 2019 年 1-12 月, 铁北公司实现营业收入 0.00 万元, 净利润 2.44 万元。

(五) 海宁经开产业园区开发建设有限公司

海宁经开产业园区开发建设有限公司成立于 2016 年 12 月 20 日,

注册资本 20,000.00 万元，经营范围为：许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程设计；建设工程勘察；房地产开发经营；技术进出口(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：园林绿化工程施工；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；土地整治服务；水污染防治服务；园区管理服务；物业管理；会议及展览服务；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；广告设计、代理；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。该公司出资人为发行人全资子公司浙江钱塘江投资开发有限公司。

截至 2019 年 12 月 31 日，海宁经开产业园区开发建设有限公司资产总计 168,954.83 万元，所有者权益合计 19,654.94 万元；2019 年 1-12 月，公司实现主营业务收入 367.63 万元，实现净利润-55.22 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，海宁经开产业园区开发建设有限公司资产总计 190,435.05 万元，所有者权益合计 19,643.61 万元；2020 年 1-9 月，公司实现主营业务收入 551.58 万元，实现净利润-11.33 万元。

（六）海宁市城北水环境治理有限公司

海宁市城北水环境治理有限公司成立于 2012 年 12 月 12 日，注册资本 10,000.00 万元，经营范围为水污染治理；旅游、商贸项目的投资开发；土地开发服务；土地复垦整理；基础设施工程建设。该公司出资人为发行人全资子公司浙江钱塘江投资开发有限公司。

截至 2019 年 12 月 31 日，海宁市城北水环境治理有限公司资产

总计 75,011.79 万元，所有者权益合计 43,621.71 万元；2019 年 1-12 月，公司实现主营业务收入 0 万元，实现净利润-3.24 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，海宁市城北水环境治理有限公司资产总计 73,004.83 万元，所有者权益合计 43,619.75 万元；2020 年 1-9 月，公司实现主营业务收入 0 万元，实现净利润-1.96 万元。

（七）海宁市泛半导体产业投资有限公司

海宁市泛半导体产业投资有限公司成立于 2017 年 5 月 4 日，注册资本 200,000.00 万元，经营范围为：实业投资；投资管理；股权投资；投资咨询（证券和期货除外）（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）。该公司出资人为浙江钱塘江投资开发有限公司（71%）、海宁市转型升级产业基金有限公司（15%）、海宁市产业投资有限公司（10%）和发行人（4%）。

截至 2019 年 12 月 31 日，海宁市泛半导体产业投资有限公司资产总计 68,752.11 万元，所有者权益合计 68,711.11 万元；2019 年 1-12 月，海宁市泛半导体产业投资有限公司未实现主营业务收入，实现净利润-757.50 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，海宁市泛半导体产业投资有限公司资产总计 197,630.25 万元，所有者权益合计 197,610.25 万元；2020 年 1-9 月，海宁市泛半导体产业投资有限公司未实现主营业务收入，实现净利润-1,240.86 万元。

（八）海宁市嘉勤投资有限公司

海宁市嘉勤投资有限公司成立于 2018 年 7 月 4 日，注册资本 5,000.00 万元，经营范围为：股权投资；实业投资；投资管理；投资咨询(证券、期货除外)。(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)。该公司出资人为发行人全资子公司浙江钱塘江投资开发有限公司、发行人子公司海宁市泛半导体产业投资有限公司及海宁东方天力创新产业投资合伙企业（有限合伙），持股比例分别为 40%、30%和 30%。

截至 2019 年 12 月 31 日，海宁市嘉勤投资有限公司资产总计 5,001.67 万元，所有者权益合计 5,000.42 万元；2019 年 1-12 月，海宁市嘉勤投资有限公司未实现主营业务收入，实现净利润 2.46 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，海宁市嘉勤投资有限公司资产总计 5,001.91 万元，所有者权益合计 5,000.66 万元；2020 年 1-9 月，海宁市嘉勤投资有限公司未实现主营业务收入，实现净利润 0.24 万元。

（九）海宁市合创开发建设有限公司

海宁市合创开发建设有限公司成立于 2018 年 7 月 2 日，注册资本 15,000.00 万元，经营范围为：许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程设计；建设工程勘察；房地产开发经营；技术进出口(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：园林绿化工程施工；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；土地整治服务；水污染防治服务；园区管理服务；物业管理；会议及展览服务；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；广告设计、代理；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；非居住房地产租赁；住房租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。该公司出资人为发行人子公司海宁经开产业园区开发建设有限公司。

截至 2019 年 12 月 31 日，海宁市合创开发建设有限公司资产总计 80,129.64 万元，所有者权益合计 14,929.95 万元；2019 年 1-12 月，

海宁市合创开发建设有限公司未实现主营业务收入，实现净利润-34.79 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，海宁市合创开发建设有限公司资产总计 179,858.41 万元，所有者权益合计 14,821.54 万元；2020 年 1-9 月，海宁市合创开发建设有限公司未实现主营业务收入，实现净利润-108.41 万元。

(十) 海宁市众创产业开发建设股份有限公司

海宁市众创产业开发建设股份有限公司成立于 2018 年 8 月 22 日，注册资本 18,000.00 万元，经营范围为：标准厂房的开发建设、经营管理；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该公司出资人为发行人子公司海宁经开产业园区开发建设有限公司（38.74%）、海宁市丁桥镇两创投资开发有限公司（14.06%）、海宁海昌狮岭市场投资开发有限公司（13.68%）、海宁市硖石街道资产经营中心（12.12%）、海宁市海洲街道资产经营中心（11.58%）、海宁市黄湾村级创业创新投资开发有限公司（7.37%）和海宁市盐官景区综合开发有限公司（2.45%）。

截至 2019 年 12 月 31 日，海宁市合创开发建设有限公司资产总计 25,641.99 万元，所有者权益合计 25,639.23 万元；2019 年 1-12 月，海宁市合创开发建设有限公司未实现主营业务收入，实现净利润-4,152.77 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，海宁市合创开发建设有限公司资产总计 25,643.88 万元，所有者权益合计 25,641.12 万元；2020 年 1-9 月，海宁市合创开发建设有限公司未实现主营业务收入，实现净利润 1.89 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

王云开，男，1976 年 1 月出生，大学学历，助理工程师。历任海宁市尖山新区管委会经济建设服务中心副主任等职务，2016 年 2 月至今任公司董事长、总经理。

印燕红，女，1977 年 11 月出生，大学学历，助理会计师。1997 年 3 月至 2004 年 5 月，在海宁市治江围垦指挥部办公室工作；2004 年 5 月至 2008 年 6 月，任海宁市尖山新区管委会办公室副主任、海宁市尖山新区开发有限公司财务负责人；2008 年 6 月至今任公司职工董事、财务负责人。

吴海飞，男，1982 年 4 月生，浙江海宁人，中共党员，本科学历，2005 年 7 月参加工作。曾任浙江涵普电力科技有限公司硬件开发工程师、浙江威奇电气有限公司硬件开发工程师、海宁市尖山新区（黄湾镇）经济建设服务中心工作人员、海宁市黄湾镇（尖山新区）经济发展部副部长、公共服务中心副主任、海宁市尖山新区政务服务中心主任兼海宁市尖山新区开发有限公司董事。

（二）监事

羊元麒，男，1983 年 1 月出生，硕士研究生学历，助理经济师。历任海宁市技工学校教师、海宁市丁桥镇丁桥村党总支书记助理、海宁市尖山新区管委会党政办职员等职，2015 年 6 月至今任公司监事。

黄晓燕，女，1988 年 10 月生，浙江海宁人，中共党员，本科生，会计学学士，2010 年 10 月参加工作。曾任工商银行浙江海宁梅园支行大堂助理、浙江省海宁市盐官镇春熙社区大学生村官、浙江省海宁市黄湾镇人民政府财政所办事员。现任浙江省海宁市黄湾镇人民政府

财政局副局长兼海宁市尖山新区开发有限公司监事。

鲍森林，男，1980 年 8 月出生，大学学历，工程师。2001 年 7 月至 2002 年 4 月，在安徽威胜利工程有限公司工作；2002 年 5 月至 2005 年 6 月，在浙江中威交通建设有限公司工作；2005 年 6 月至今任公司职工监事。

（三）高级管理人员

王云开先生，公司总经理，简历请参见公司董事情况。

印燕红女士，公司财务负责人，简历请参见公司董事情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人主营业务收入主要来源于受托代建工程、安置房、房屋土地租赁等项目。受托代建工程、安置房、房屋土地租赁收入来源于尖山公司和钱塘江公司。公司其他业务收入占比较小，对利润贡献度相对较小。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现业务收入 41,834.37 万元、82,531.81 万元、79,976.53 万元和 31,511.38 万元。具体构成如下表所示。

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月业务收入构成

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
受托代建工程	29,395.91	72,900.22	65,779.73	24,556.24
物业管理	226.49	232.43	61.06	480.08
安置房	365.17	3,045.56	8,385.27	10,021.45
广告服务	0.00	0.00	0.00	5.55
房屋土地租赁	1,470.80	2,596.58	1,503.54	1,358.28
工程施工	53.01	1,185.48	1,075.00	979.15
普通商品房	0.00	16.25	28.02	4,433.61
外购厂房	0.00	0.00	5,699.20	0.00
合计	31,511.38	79,976.53	82,531.81	41,834.37

发行人近三年及一期主营业务毛利润及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
受托代建工程	2,242.06	7.63%	5,560.18	7.63%	4,974.94	7.56%	1,841.72	7.50%
物业管理	-165.51	-73.08%	183.28	78.85%	-40.47	-66.28%	366.42	76.32%
安置房	-1,447.73	-396.45%	130.29	4.28%	-6,275.57	-74.84%	2,565.37	25.60%

广告服务	-		-		-8.21		3.01	54.23%
房屋土地租赁	867.89	59.01%	1,595.78	61.46%	633.04	42.10%	500.73	36.87%
工程施工	1.11	2.09%	-100.62	-8.49%	150.08	13.96%	8.43	0.86%
普通商品房	-		5.26	32.39%	8.91	31.77%	2,317.21	52.26%
外购厂房	-		-		-1,311.26	-23.01%	-	
合计	1,497.83	4.75%	7,374.18	9.22%	-1,868.55	-2.26%	7,602.90	18.17%

（一）受托代建及土地开发

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人受托代建工程收入分别为 2.46 亿元、6.58 亿元、7.29 亿元 2.94 亿元。2019 年发行人受托代建工程收入较 2018 年上升 10.82%，变动不大。2018 年，发行人受托代建工程收入较 2017 年上升 167.87%，主要系结算基础设施项目增加所致。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人受托代建工程成本分别为 2.27 亿元、6.08 亿元、6.73 亿元和 2.72 亿元。

（二）安置房

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人安置房收入分别为 1.00 亿元、0.84 亿元、0.30 亿元和 0.40 亿元。

（三）普通商品房

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人普通商品房收入分别为 0.44 亿元、0.00 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元。发行人报告期内普通商品房销售收入在 2017 年得以实现，主要系发行人亲亲家园和潮韵苑项目房产对外销售所得。

二、发行人主营业务经营模式

发行人承担海宁市尖山新区和海宁经济开发区的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理任务，是海宁市人民政府针对海宁市尖山新区和海宁经济开发区建设重点构建的综合性运营、建设主体。具体业务方面，发行人负责尖山新区、经济开发区的基础设施建设、安置房建设，代建市政投资项目；承担成片改造地块开发建设

的前期工作，负责土地开发管理业务等。

受托代建业务方面，发行人负责尖山新区和经开区基础设施建设业务。依据与海宁市财政局、海宁市尖山新区管理委员会签订的《海宁市尖山新区基础设施建设、滩涂地围垦项目委托代建协议书》，发行人根据实施项目投资情况收取代建收入。根据该协议，约定的管理费水平为 9%，发行人支付的建设成本均由海宁市财政局委托尖山新区管委会每年以项目实际进度支付。发行人该业务由发行人及下属全资子公司浙江钱塘江投资开发有限公司负责实施。

保障房业务方面，发行人根据海宁市整体规划，海宁市尖山新区及经济开发区旧城改造及新农村建设计划实施保障性住房建设项目。发行人保障房建设类型包含安置房、公租房等，由发行人自行出资建设，并严格根据保障房有关规定对合格申请人实施安置、出租或销售。

（一）受托代建及土地开发业务

根据海宁市政府《关于明确海宁经济开发区相关政策的意见》（海政发[2012]92 号）文件，发行人承担海宁市尖山新区和海宁经济开发区的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理任务，是海宁市人民政府针对海宁市尖山新区和海宁经济开发区重点构建的综合性运营、建设主体。

依据发行人与海宁市财政局、海宁市尖山新区管理委员会/海宁经开区管委会签订的《海宁市尖山新区基础设施建设、滩涂地围垦项目委托代建协议书》、《海宁市经济开发区基础设施建设、土地拆迁整理项目委托代建移交协议书》，发行人的业务范围包含海宁市经济开发区、尖山新区范围内的基础设施建设项目、滩涂围垦建设项目。

发行人依据相关规定使用项目建设用地，独家享有代建项目管理费收益权，并就实施的基础设施建设以及土地开发整理项目收取代建收入。

发行人土地整理业务按照最新的政策、法规定价开展，遵循财综[2016]4 号文要求。发行人未涉及进行土地专项审计和土地储备职能剥离情况，发行人不承担土储职能，土地整理计划与土地业务板块符合国发[2010]19 号文、财综[2016]4 号文等相关法律法规。

具体项目建设阶段，由发行人或其下属子公司作为实施主体向项目所在的海宁市尖山新区或海宁经济开发区管委会提交可行性研究报告、初步设计报告以及实施工程的请示等项目建设计划文件，由所在开发区政府牵头组织规划、国土等部分，在工程具体事项审议通过后，交由发行人或其下属子公司按规定办理建设施工的相关手续，并开工建设。

工程项目完工后，实施主体会同设计、施工、设备供应单位及工程质量监督部门，对具体项目是否符合规划设计要求以及建筑施工和设备安装质量是否符合验收标准进行全面检验，并取得竣工合格资料、数据和凭证。在工程项目竣工验收交付使用阶段，实施主体将开展竣工决算，内容包含从项目策划到竣工、投产全过程的所有建设成本（上述费用由概算总价、管理成本、融资成本、税费和其他费用组成）。

完成竣工决算及竣工验收后，海宁市尖山新区及海宁经开区管委会作为《海宁市尖山新区基础设施建设、滩涂地围垦项目委托代建协议书》及《海宁市经济开发区基础设施建设、土地拆迁整理项目委托代建移交协议书》的委托方向发行人或其下属子公司支付相关项目的基础设施建设成本及管理服务费。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发

行人受托代建工程收入分别为 2.46 亿元、6.58 亿元、7.29 亿元和 2.94 亿元。

截至 2019 年末，发行人已投入金额前五大的土地开发项目情况如下表所示：

单位：亿元

项目	已投入 金额	总投资	建设期限	是否为政 府代建	项目性质	是否依法合 规签订相关 合同协议
围垦一期工程	9.68	12.00	1997 年 3 月至 2001 年 5 月	是	政府性项目	是
围垦二期工程	5.57	9.00	2001 年 5 月至 2004 年 11 月	是	政府性项目	是
隆兴区块	5.75	7.00	2015 年 2 月至 2021 年 7 月	是	政府性项目	是
农富区块	5.58	9.00	2016 年 4 月至 2022 年 10 月	是	政府性项目	是
迎丰区块	4.05	7.00	2014 年 12 月至 2020 年 8 月	是	政府性项目	是

发行人资产中基础设施建设项目均为依法承接，属于政府性项目，并均与财政局、海宁市尖山新区管理委员会或海宁经开区管委会签订了《海宁市尖山新区基础设施建设、滩涂地围垦项目委托代建协议书》及《海宁市经济开发区基础设施建设、土地拆迁整理项目委托代建移交协议书》，项目承接合法合规，资产具有有效性。

发行人资产中围垦土地成本依法承接，属于政府性项目，并均与财政局、海宁市尖山新区管委会签订了《海宁市尖山新区基础设施建设、滩涂地围垦项目委托代建协议书》，项目承接合法合规，资产具有有效性。

发行人资产中土地征迁整理依法承接，属于政府性项目，并均与财政局、海宁经开区管委会签订了《海宁市经济开发区基础设施建设、土地拆迁整理项目委托代建移交协议书》，项目承接合法合规，资产具有有效性。

（二）保障房业务

公司安置房业务由钱塘江公司负责，业务模式为公司出资购买土地，根据海宁市保障房各年度建设计划，以自主投资的模式进行安置房建设，待项目建成后，向符合条件的申请人定向出售或出租，对于超出安置面积、数量的部分和商业配套对外公开出售，并获取收入。

2019 年，安置房板块实现收入 3,045.56 万元，毛利率 4.28%。

安置房板块由下属子公司钱塘江公司具体实施。

发行人的安置房业务由定向销售给安置户及公开向市场销售构成。因安置房业务的特殊性，部分安置房的售价存在低于成本价的情况，且当某个楼盘定向销售给安置户的数量远远超过公开市场销售时，将会造成销售收入小于销售成本的现象，进而导致毛利率为负数。根据历年的情况，发行人的安置房业务皆为盈利业务，仅在 2018 年因集中定向销售给安置户，出现了毛利率为负的特殊情况。

发行人在进行土地获取时，政府可以通过定向划拨等方式降低发行人安置房业务的土地成本，进而降低发行人安置房业务的固定成本。

三、发行人所在行业情况

（一）行业现状和前景

发行人和下属子公司钱塘江公司承担着尖山新区和海宁经济开发区的城市基础设施建设和保障房业务，在海宁市辖区范围内得到当地政府大力支持，在所属开发区均处于行业垄断地位。

根据《关于明确海宁经济开发区相关政策的意见》（海政发〔2012〕92 号）海宁市政府明确了发行人和下属子公司钱塘江公司在尖山新区和经济开发区城市基础设施建设以及保障房业务的主体地位。上述

政策为发行人在尖山新区、经济开发区完成基础设施建设、保障房建设任务提供了有力的支撑。

1、城市基础设施建设行业

(1) 我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是整个国民经济水平在城市中的集中体现。城市基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。不断建设和完善城市基础设施，对于改善城市投融资环境、提高全社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自 1998 年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，全年全社会固定资产投资由 2000 年的 26,222 亿元增长到 2019 年的 551,478 亿元。同时，各地地方政府也纷纷响应国家号召，出台了许多相应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

随着城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。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。随着我国城镇化的高速发展，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，城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化。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，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

（2）海宁市城市基础设施建设行业现状和前景

海宁市位于中国长江三角洲南翼、浙江省北部，是浙北第一经济强县（市）。东距上海 100 公里，西接杭州，南濒钱塘江。随着以上海为龙头的长三角经济区迅速崛起，海宁已成为国内最富活力、最具潜力的投资热土之一。

根据《2020 年海宁市政府工作报告》，2019 年全年地区生产总值 1,026.6 亿元、增长 7.1%，跻身“千亿俱乐部”；财政总收入 160.8 亿元、增长 5.1%；一般公共预算收入实际完成 100.5 亿元、增长 12.9%。列全国综合实力百强县市第 22 位、全国县级市全面小康指数第 9 位。2019 年引进世界 500 强、国际行业领先企业或总投资超亿美元项目 12 个，实际利用外资 5.1 亿美元、增长 20.9%。每月举行重大项目集中开工，固定资产投资增长 11.7%。“杭嘉一体化合作先行区”建设快速推进，杭海新区纳入省大都市区建设计划和杭州钱塘新区战略规划，杭海数字新城、长安国际丝绸小镇签约，嘉美光电等项目开工建设。尖山新区（黄湾镇）启动建设 900 亩外资高新产业园。

总体看来，随着海宁市社会经济的全面发展，海宁市城市基础设

施建设行业具有广阔的发展空间。

2、保障性住房行业

（1）我国保障性住房行业现状和前景

保障性住房是政府提供给中低收入住房困难家庭等特定的人群使用的限定标准、限定价格或租金的住房。随着我国经济的发展和城镇化的加快推进，居住需求和攀升的房价矛盾日益突出，居住问题成为社会关注的焦点问题。保障性住房建设是一项重大的民生工程，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。保障性住房投资力度加大，将有利于控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标。此外，保障性住房投资本身对经济也有着可观的拉动作用，对于扩大内需具有积极的意义。

近年来，在国家各项扶持政策推动下，我国保障性住房建设取得积极成效，这其中也得益于国家财政的大力度资金投入和各项财税优惠政策。目前，我国已经初步形成了包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、各类棚户区改造和农村危房改造等在内的保障性安居工程体系。

从经济社会发展的阶段和政策调控的措施来看，保障民生将成为未来的重点发展方向。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》明确提出未来五年要提高住房保障水平，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。2011 年 9 月，国务院出台《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号），文件提出要积极落实政府投入、土地供应、信贷支持、税费减免等政策，着力提高

规划建设和工程质量水平，制定保障性住房分配、管理、退出等制度和办法。2012 年 2 月，国家发改委颁布《关于发展改革系统要继续加大工作力度切实做好 2012 年保障性安居工程建设工作的通知》，要求各级发展改革部门从全局和战略的高度，进一步提高认识，加大保障性安居工程建设投资计划落实力度，保证保障性住房建设项目的落实。在我国政府对保障性住房建设的大力扶持下以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

（2）海宁市保障性住房行业现状和前景

为支持保障性住房建设，海宁市从加大税费支持力度、落实土地供应、完善安置补偿制度等诸多方面实施了积极有效的政策措施。根据《海宁市 2019 年政务公开工作总结》，海宁市将持续做好农村人居环境整治提升，扎实推进农户刚需建房矛盾化解。坚定不移推行农村房屋高层公寓安置。统筹推进第七轮“强村计划”市镇两级项目建设，确保第一批项目年内建成并投入使用。总体来看，海宁市的保障性住房行业将在未来一段时期蓬勃发展。

3、土地开发行业

（1）我国土地开发行业发展现状和前景

2005 年以后，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控制和经营。

（2）海宁市土地开发行业发展现状和前景

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，为海宁市的长久持续发展奠定了扎实的基础。

当地丰厚的土地资源，将为海宁市土地开发行业带来更广阔的发展空间。随着海宁市基础设施建设的不断完善，海宁市房地产市场升值潜力较大。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人和下属子公司钱塘江公司承担着尖山新区和海宁经济开发区的城市基础设施建设和保障房建设业务，在海宁市辖区范围内得到当地政府大力支持，在所属开发区均处于行业垄断地位。

根据《关于明确海宁经济开发区相关政策的意见》（海政发〔2012〕92号）等文件，海宁市政府明确了发行人和下属子公司钱塘江公司在尖山新区和经济开发区城市基础设施建设以及保障房建设业务的主体地位。发行人是尖山新区及经济开发区内唯一的建设主体。

除发行人外，截至 2020 年 6 月末，海宁市还存在海宁市资产经营公司（以下简称“资产经营公司”）、海宁市城市发展投资集团有限公司（以下简称“海宁城投”）、海宁市交通投资集团有限公司（以下简称“海宁交投”）、海宁市水务投资集团有限公司（以下简称“海宁水投”）等 4 家尚存在存续期债券的城投类企业。上述公司的介绍如下：

（1）海宁市资产经营公司

海宁市资产经营公司设立于 1996 年 12 月 1 日，股东为海宁市国有资产监督管理局。资产经营公司是经海宁市人民政府《关于同意建

立海宁市资产经营公司的批复》（海政发[1995]111 号文）批准组建的国有独资公司。经营范围为国有资产投资开发。

资产经营公司是发行人的参股股东，持有发行人股权比例为 41.45%。截至 2019 年末，资产经营公司资产合计 932.76 亿元，负债合计 479.14 亿元，所有者权益合计 453.62 亿元。2019 年资产经营公司共实现营业收入 70.63 亿元，净利润 5.14 亿元。

截至 2020 年 9 月末，资产经营公司资产合计 1,024.63 亿元，负债合计 528.23 亿元，所有者权益合计 496.40 亿元。2020 年 1-9 月资产经营公司共实现营业收入 57.79 亿元，净利润 4.81 亿元。

截至 2020 年 9 月末，资产经营公司发行过“09 海宁国资债”、“11 海宁债”和“13 海宁债”等三期企业债券，均已到期偿付。

截至 2020 年 9 月末，由资产经营公司发行的，尚在存续期内的债券具体信息如下：

单位：亿元、%

序号	证券名称	发行期限 (年)	债项/主体 评级	票面 利率	发行日期	发行规模
1	20 海宁 01	5	--/AA+	3.95	2020-08-10	8
2	20 海宁资产 MTN001	5	AA+/AA+	3.35	2020-06-11	10
3	19 海宁资产 MTN002	5	AA+/AA+	4.17	2019-08-14	8.1
4	19 海宁 03	5	--/AA+	4.5	2019-07-05	10
5	19 海宁 01	5	AA+/AA+	4.59	2019-06-21	10
6	19 海宁资产 MTN001	5	AA+/AA+	4.86	2019-06-18	8.9
7	18 海宁资产 MTN002	5	AA+/AA+	5	2018-10-30	5
8	18 海宁资产 MTN001	3	AA+/AA+	6.99	2018-03-14	6
9	17 海资 02	7	AA+/AA+	4.99	2017-08-01	10
10	17 海资 01	7	AA+/AA+	5.03	2017-04-11	10
11	16 海资 01	7	AA+/AA+	3.4	2016-08-15	10
12	16 海宁资产 PPN001	5	--/AA+	5	2016-04-18	5

13	15 海宁资产 PPN003	5	--/AA+	5.25	2015-12-09	5
----	----------------	---	--------	------	------------	---

(2) 海宁市城市发展投资集团有限公司

海宁市城市发展投资集团有限公司设立于 2008 年 1 月 8 日，股东系海宁市资产经营公司。经营范围为：城市基础设施的投资、开发、建设；房屋拆迁；受政府委托从事土地整理、土地开发和利用；城镇有机更新（建设、开发）；商贸服务项目的投资开发；股权投资。（以上涉及资质的凭有效资质证书经营）（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）。

海宁城投为海宁市资产经营公司下属全资子公司。截至 2019 年末，海宁城投资产合计 326.11 亿元，负债合计 155.77 亿元，所有者权益合计 170.34 亿元。2019 年海宁城投共实现营业收入 29.30 亿元，净利润 2.01 亿元。

截至 2020 年 9 月末，海宁城投资产合计 350.13 亿元，负债合计 173.60 亿元，所有者权益合计 176.52 亿元。2020 年 1-9 月海宁城投共实现营业收入 25.38 亿元，净利润 0.92 亿元。

截至 2020 年 9 月末，海宁城投发行过“14 海宁城投债”和“18 海宁城投债”两期企业债券，仍处在存续期，具体情况如下所示：

单位：亿元、%

序号	证券名称	发行期限 (年)	债券 评级	主体 评级	票面利率	发行日期	发行规模
1	18 海宁城投债	7	AA+	AA+	5.47	2018-11-12	13.80
2	14 海宁城投债	7	AA+	AA+	5.58	2014-10-21	5.20

截至 2020 年 9 月末，由海宁城投发行的，尚在存续期内的债券具体信息如下：

单位：亿元、%

序号	证券名称	发行期限 (年)	债项/主体 评级	票面利率	发行日期	发行规模
1	20 海城 01	5	AA+/AA+	3.26	2020-04-24	10
2	20 海宁城投 (疫情防控 债) CP001	1	A-1/AA+	2.60	2020-03-23	3
3	19 海城 01	5	AA+/AA+	4.37	2019-09-25	10
4	19 海宁城投 MTN002	5	AA+/AA+	4.33	2019-08-28	8
5	19 海宁城投 MTN001	5	AA+/AA+	4.63	2019-03-26	7
6	18 海宁城投债	7	AA+/AA+	5.47	2018-11-12	13.8
7	16 海宁 01	5	--/AA+	4.7	2016-07-05	10
8	15 海宁城投 MTN001	5	AA+/AA+	4.89	2015-11-20	10
9	14 海宁城投债	7	AA+/AA+	5.58	2014-10-21	13

(3) 海宁市交通投资集团有限公司

海宁市交通投资集团有限公司设立于 2007 年 12 月 25 日，股东系海宁市资产经营公司。经营范围为：交通类基础设施的投资、开发、建设与建设管理；自有房屋租赁；为船舶提供码头设施；在港区内提供货物装卸服务；在港区内提供货物仓储服务；港口设施、设备和机械的租赁服务（凭有效港口经营许可证经营）；实业投资；建筑材料（不含危险品）、钢材批发（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，海宁交投资产合计 111.01 亿元，负债合计 35.95 亿元，所有者权益合计 75.06 亿元。2019 年海宁交投共实现营业收入 6.92 亿元，净利润 0.47 亿元。

截至 2020 年 9 月末，海宁交投未发行过企业债券。

截至 2020 年 9 月末，由海宁交投发行的，尚在存续期内的债券信息如下：

单位：亿元、%

序号	证券名称	发行期限 (年)	债项/主体 评级	票面 利率	发行日期	发行 规模
1	20 海交投	5	AA+/AA	3.88	2020-04-21	5
2	19 海交投	5	AA+/AA	4.70	2019-11-21	5

(4) 海宁市水务投资集团有限公司

海宁市水务投资集团有限公司（以下简称“海宁水投”）设立于 2005 年 8 月 31 日，股东系海宁市资产经营公司。经营范围为：给排水基础设施、污水处理基础设施及相关水务类项目的投资、开发、建设、经营管理（以上范围涉及许可证或资质的凭有效许可证或资质经营）

截至 2019 年末，海宁水投资资产合计 80.10 亿元，负债合计 57.85 亿元，所有者权益合计 22.25 亿元。2019 年海宁水投共实现营业收入 14.94 亿元，净利润 0.20 亿元。

截至 2020 年 9 月末，海宁水投未发行过企业债券。

截至 2020 年 9 月末，由海宁水投发行的，尚在存续期内的债券信息如下：

单位：亿元、%

序号	证券名称	发行期限 (年)	债项/主体 评级	票面 利率	发行日期	发行 规模
1	20 海水 01	5	AA+/AA	4.00	2020-06-18	5

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）明显的区位优势

海宁市位于中国长江三角洲南翼、浙江省北部，是浙北第一经济强县（市）。东距上海 100 公里，西接杭州，南濒钱塘江。随着以上海为龙头的长三角经济区迅速崛起，海宁已成为国内最富活力、最具潜力的投资热土之一。

海宁属杭州都市经济圈的紧密层，钱江通道、杭州绕城西线、滨江大道等项目的投入使用，都将推动海宁全方位、深层次融入杭州，优先承接杭州的功能辐射和产业转移。尖山新区处在杭州都市经济圈重点建设的杭州湾发展带上，潜在区位优势十分明显。杭州湾第二跨海大桥嘉绍通道在尖山新区设有互通式出入口。嘉绍通道与苏（州）嘉（兴）、上（虞）三（门）、台（州）温（州）等高速公路连接，从苏州到温州几乎被拉成一条直线，尖山新区正处于这条纵向的黄金主轴交通线的中心支点位置。



由区域交通格局重大变化带来的经济、信息和技术集散将是尖山新区未来城市发展中不可多得的市场机遇，尖山新区面临前所未有的区域发展新动力。

（2）丰富的土地资源

尖山新区拥有丰富的土地资源，区内通过海涂围垦形成土地 6.30 万亩。根据《土地利用现状分类 GB/T21010-2007》分类标准，沿海滩涂地属于第 11 类水域及水利设施用地，在农用地、未利用地、建设用地三大分类中属于未利用地。

根据《中华人民共和国土地管理法》第五十三条规定，经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，经土地行政主管部门审查，报本级人民政府批准。因此尖山公司围垦土地转建设用地的申请经嘉兴市人民政府批准后，海宁市国土资源局即可办理建设用地出让手续。

作为在海涂围垦基础上形成的土地，尖山新区可开发面积广阔，共有商业用地 7,164 亩，工业用地 20,196 亩。尖山新区地势平坦，平均海拔 4 米，地层为砂质粉土为主，土层稳定，适宜工程建设，且辖区内没有农田、村庄、集镇，也没有大量山体和河道的限制影响，有利于进行大规模的开发建设。且随着杭州湾第二跨海大桥嘉绍通道的开通，尖山新区土地资源存在较大的升值空间。

经济开发区基础设施配套建设已较为成熟，已完成约 30 平方公里的开发建设，还有 20 平方公里左右尚待开发。经济开发区是海宁市最早建设的开发区，区内已经形成了具有规模优势的皮革、制衣等产业，待出让土地增值潜力较大。

（3）稳定有力的政府支持

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，承担海宁市尖山新区和海宁经济开发区的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理，在项目投融资、财政补贴、资产注入等方面都得到了海宁市政府的大力支持。

2001 年，中共海宁市委出台了《关于进一步加快开放型经济发展的补充意见》（市委〔2001〕10 号），明确海宁经济开发区的财政收入属市留成部分，超基数部分全部返回；2011 年，海宁市政府出台《关于进一步完善国有土地使用权出让收入分配政策的通知》（海政发〔2011〕19 号），明确经济开发区和尖山新区出让的土地资金扣除相关成本、税费后由市财政全额给予返回；2012 年，海宁市政府《关于明确海宁经济开发区相关政策的意见》（海政发〔2012〕92 号），对尖山新区和海宁经济开发区财政体制做了规定：尖山新区范围内企业上缴税收的地方留成部分，在财政扣除基数后专项用于尖山新区的基础设施投资项目。海宁经济开发区范围内企业上缴税收的地方留成部分，在财政扣除基数后专项用于经济开发区的基础设施投资项目。

上述政策的支持为发行人及下属子公司完成基础设施建设任务提供了较好的保障。随着政府支持力度的逐步加强，国有优质资产注入等举措的逐步到位，发行人的政府支持优势将不断强化。

（4）较大的垄断优势和综合经营优势

发行人在城市基础设施建设、保障房建设方面具有区域市场垄断性。发行人作为海宁市政府重点构建的国有企业，全面承担着海宁最具存量土地资源优势的两大重点开发区，即尖山新区、经济开发区的基础设施建设和保障房建设任务。发行人的主要业务由市政府授权独

家经营管理，在财政、税收政策方面受到政府的大力支持，在项目的争取和运营方面也具有明显优势。

（5）主营业务具有巨大发展空间

根据海宁市十三五规划，海宁市将充分发挥尖山新区的土地资源优势 and 嘉绍大桥建成后形成的交通区位优势，建立和完善服务体系，发挥好大平台主战场作用，以提高空间集约发展水平、增强科技创新力、提升产业竞争力为重点，提升发展尖山新区，突出推进重点区块建设；将推进水利设施现代化建设，完善海塘防御体系，推进标准海塘提标加固，尖山新区标准海塘提升至 100 年一遇。

作为全面负责尖山新区基础设施建设和土地开发管理业务的企业，发行人将迎来巨大的发展机遇，主营业务也将实现新的突破。

四、发行人地域经济情况

浙江省是我国经济最具活力的地区之一，历年经济总量均居全国前列。海宁市位于长江三角洲南翼、浙江省北部，东距上海 100 公里，西接杭州，南濒钱塘江，交通便利，客货运输通畅。海宁市是浙北地区重要经济实体，在由工信部中国电子信息产业发展研究院直属的赛迪顾问发布的“2019 年县域经济 100 强”榜单中，位列百强县第 23 名。

海宁市工业、农业经济发展迅猛，拥有众多海宁传统的名特优产品；区域特色经济优势明显，皮革、家纺、经编、太阳能光伏、机械装备、食品、化工（医药）等区域特色产业加速扩张和提升，在国内乃至国际同行业中具有很强的影响力和竞争力。

海宁市经济总量一直保持高速增长。2019 年，海宁市地区生产总值达 1,026.57 亿元，同比增长 7.1%。2019 年海宁市实现规模以上工业增加值 385.44 亿元，增长 7.9%。

第十条发行人财务情况

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2019 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（天衡审字（2018）01201 号、天衡审字（2019）01450 号及天衡审字（2020）00950 号）。以下所引用上述年度的财务数据，非经特别说明，均来自经注册会计师审计的财务报告。以下 2020 年 1-9 月财务数据来源于 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的 2017-2019 年度财务报告及注释、未经审计的 2020 年 1-9 月财务报表以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月主要财务数据

（一）发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/ 度	2017 年末/度
资产总计	2,416,189.93	1,913,251.29	1,474,213.43	1,220,581.16
负债合计	1,365,883.15	915,267.00	777,403.54	569,389.43
归属于母公司所有者权益合计	968,161.47	945,137.17	670,419.27	646,238.99
所有者权益合计	1,050,306.78	997,984.30	696,809.89	651,191.73
营业收入	31,511.38	79,976.53	82,531.81	41,834.37
归属于母公司所有者的净利润	9,089.15	26,805.16	23,980.12	17,311.87
资产负债率	56.53%	47.84%	52.73%	46.65%

(二) 发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表摘要 (完整的合并资产负债表见附表二)

单位: 万元

项目	2020 年 9 月 末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产合计	1,889,157.65	1,465,548.76	1,093,837.33	893,131.49
非流动资产合计	527,032.28	447,702.53	380,376.10	327,449.67
资产总计	2,416,189.93	1,913,251.29	1,474,213.43	1,220,581.16
流动负债合计	339,208.61	238,117.05	164,500.28	173,629.99
非流动负债合计	1,026,674.54	677,149.95	612,903.26	395,759.45
负债合计	1,365,883.15	915,267.00	777,403.54	569,389.43
归属于母公司所有者权益合计	968,161.47	945,137.17	670,419.27	646,238.99
所有者权益合计	1,050,306.78	997,984.30	696,809.89	651,191.73
负债和所有者权益合计	2,416,189.93	1,913,251.29	1,474,213.43	1,220,581.16

(三) 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并利润表摘要 (完整的合并利润表见附表三)

单位: 万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年 度	2017 年 度
营业总收入	31,511.38	79,976.53	82,531.81	41,834.37
营业总成本	36,136.35	84,027.35	89,358.33	40,133.28
营业利润	-4,083.17	23,865.45	23,686.66	17,389.00
利润总额	8,399.00	24,401.39	23,746.46	17,227.75
净利润	8,482.46	24,371.98	23,797.62	17,284.19
归属于母公司所有者的净利润	9,089.15	26,805.16	23,980.12	17,311.87

(四) 发行人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并现金流量表摘要 (完整的合并现金流量表见附表四)

单位: 万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	279,934.16	203,499.73	179,332.97	161,874.00
经营活动现金流出小计	472,828.05	383,298.28	218,300.05	160,399.51
经营活动产生的现金流量净额	-192,893.89	-179,798.55	-38,967.08	1,474.49
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	5,373.53	36,747.91	3,156.53	24.47
投资活动现金流出小计	11,298.62	75,813.66	25,232.58	12,485.09
投资活动产生的现金流量净额	-5,925.08	-39,065.75	-22,076.05	-12,460.62
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	385,805.00	431,415.79	329,283.21	105,200.00
筹资活动现金流出小计	40,697.15	200,143.94	244,870.54	122,714.31
筹资活动产生的现金流量净额	345,107.85	231,271.85	84,412.67	-17,514.31
四、现金及现金等价物净增加额	146,288.88	12,407.55	23,369.53	-28,500.44
五、现金的期末余额	224,124.47	77,835.60	65,428.05	42,058.52

（五）发行人近年重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正情况

（1）2018 年会计政策、会计估计变更情况

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），对于一般企业财务报表格式进行修订；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》。本公司已经根据新的企业财

务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行追溯调整。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：万元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	159,012.00	应收票据及应收账款	18,703,048.73
应收账款	18,544,036.73		
应收利息		其他应收款	1,092,493,966.12
应收股利			
其他应收款	1,092,493,966.12		
固定资产	180,930,550.12	固定资产	180,930,550.12
固定资产清理			
在建工程	1,769,432,447.88	在建工程	1,769,432,447.88
工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	21,928,209.70
应付账款	21,928,209.70		
应付利息	33,647,179.58	其他应付款	588,830,683.89
应付股利			
其他应付款	555,183,504.31		
长期应付款		长期应付款	66,572,212.56
专项应付款	66,572,212.56		
管理费用	28,251,262.12	管理费用	28,251,262.12
		研发费用	
收到其他与筹资活动有关的现金-财政专项资金	25,000,000.00	收到其他与活动有关的现金-财政专项资金	25,000,000.00

②会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(2) 2019 年会计政策、会计估计变更情况

① 会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司已根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	3,961,593.05	应收票据	
		应收账款	3,961,593.05
应付票据及应付账款	14,380,796.99	应付票据	
		应付账款	14,380,796.99

② 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

二、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 1,913,251.29 万元，负债合计 915,267.00 万元，所有者权益合计 997,984.30 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 79,976.53 万元，归属于母公司所有者的净利润 26,805.16 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人资产总计 2,416,189.93 万元，负债合计 1,365,883.15 万元，所有者权益合计 1,050,306.78 万元。2020

年 1-9 月，发行人实现营业收入 31,511.38 万元，归属于母公司所有者的净利润 9,089.15 万元。

（二）资产和负债分析

1、资产结构分析

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末资产结构情况表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	224,124.47	2.76%	77,835.60	4.07%	65,428.05	4.44%	42,058.52	3.45%
应收票据	-	-	-	-	-	-	15.90	0.00%
应收账款	813.56	0.03%	1,167.63	0.06%	396.16	0.03%	1,854.40	0.15%
预付款项	13,642.48	0.56%	13,594.50	0.71%	4,153.15	0.28%	3,378.89	0.28%
其他应收款	180,830.52	7.48%	136,199.94	7.12%	122,904.45	8.34%	109,249.40	8.95%
存货	1,458,088.59	60.35%	1,229,848.69	64.28%	898,493.18	60.95%	735,905.41	60.29%
其他流动资产	11,658.02	0.48%	6,902.40	0.36%	2,462.34	0.17%	668.98	0.05%
流动资产合计	1,889,157.65	78.19%	1,465,548.76	76.60%	1,093,837.33	74.20%	893,131.49	73.17%
可供出售金融资产	91,178.61	3.77%	76,932.75	4.02%	34,812.12	2.36%	12,400.00	1.02%
长期股权投资	36,244.09	1.50%	24,078.29	1.26%	23,801.98	1.61%	30,961.42	2.54%
投资性房地产	8,916.34	0.37%	9,099.86	0.48%	9,344.55	0.63%	9,589.25	0.79%
固定资产	22,133.69	0.92%	17,842.93	0.93%	17,270.06	1.17%	18,093.06	1.48%
在建工程	306,624.03	12.69%	251,642.01	13.15%	241,244.51	16.36%	176,943.24	14.50%
固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	62.53	0.00%	60.35	0.00%	37.30	0.00%	37.30	0.00%
长期待摊费用	107.6	0.00%	177.00	0.01%	1,089.56	0.07%	2,043.06	0.17%
递延所得税资产	520.14	0.02%	429.09	0.02%	357.07	0.02%	295.57	0.02%
其他非流动资产	61,245.25	2.53%	67,440.26	3.52%	52,418.94	3.56%	77,086.77	6.32%
非流动资产合计	527,032.28	21.81%	447,702.53	23.40%	380,376.10	25.80%	327,449.67	26.83%
资产总计	2,416,189.93	100.00%	1,913,251.29	100.00%	1,474,213.43	100.00%	1,220,581.16	100.00%

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产总计分别为 1,220,581.16 万元、1,474,213.43 万元、1,913,251.29 万元和 2,416,189.93 万元。从资产构成来看，发行人资产构成主要以流动资产为主。截至 2019 年 12 月末，发行人流动资产合计 1,465,548.76 万元，占资产总计的比重为 76.60%，截至 2020 年 9 月末，发行人流动资产规模为 1,889,157.65 万元，占资产总计的比重为 78.19%。流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成；截至 2019 年 12 月末，发行人非流动资产合计 447,702.53 万元，占资产总计的比重为 23.40%，截至 2020 年 9 月末，发行人非流动资产规模为 527,032.28，占资产总计的比重为 21.81%，非流动资产主要由在建工程、其他非流动资产、可供出售金融资产和长期股权投资构成。

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人总资产分别为 1,220,581.16 万元、1,474,213.43 万元、1,913,251.29 万元和 2,416,189.93 万元。2018 年末，发行人总资产较 2017 年末增长 253,632.27 万元，涨幅 20.78%；2019 年末，发行人总资产较 2018 年末增长 439,037.86 万元，涨幅 29.78%；2020 年 9 月末，发行人总资产较 2019 年末增长 502,938.64 万元，增幅 26.29%，均系发行人国际装备产业园和智慧港等项目陆续开工，资本投入增加较多所致。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产及储备土地使用权。发行人报告期内以评估价值入账的资产无资产评估值变化的情况。

（1）货币资金

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人货币资金分别为 42,058.52 万元、65,428.05 万元、77,835.60 万元和 224,124.47 万元，

占资产总计的比重分别为 3.45%、4.44%、4.07%和 2.76%，主要构成
为银行存款。截至 2020 年 9 月末，发行人货币资金中存在受限资产
0 万元。

（2）应收账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人应收账款分别为
1,854.40 万元、396.16 万元、1,167.63 万元和 813.56 万元，占总资产
比重较小且保持稳定。2018 年发行人应收账款较 2017 年有所减少，
主要系收回较多应收账款所致。2019 年较 2018 年上涨幅度较大，主
要系业务原因产生的应收账款。2020 年 9 月末发行人应收账款较 2019
年末减少 354.07 万元，变动幅度为-30.32%，主要系发行人收回以前
年度应收账款所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款金额前五名的单位情况
如下：

单位：万元

单位名称	款项性质 (形成原因)	金额	占应收账款净 额的比例	回款情 况
海宁市黄湾镇人民政府	购房款	693.09	59.36%	暂未回 款
海宁市黄湾村级创业创新投资开发有限公 司	房屋租赁款	116.44	9.97%	暂未回 款
海宁哈工我耀机器人有限公司	房屋租赁款	111.83	9.58%	暂未回 款
孙琳桂	购房款	44.00	3.77%	暂未回 款
萍乡市第二建筑工程总公司海宁分公司	工程款	43.84	3.75%	暂未回 款
合计		1,009.19	86.43%	

截至 2020 年 9 月末，公司应收账款金额前五名的单位情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	金额	占应收账款净额的比例	回款情况
黄湾镇人民政府	工程款	693.09	60.78%	暂未回款
孙琳桂	购房款	44.00	3.86%	暂未回款
孙献志	购房款	35.40	3.10%	暂未回款
周继红	购房款	32.90	2.89%	暂未回款
浙江海宁江南总部基地第一开发建设有限公司	工程款	24.70	2.17%	暂未回款
合计		830.09	72.79%	

(3) 预付款项

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预付款项分别为 3,378.89 万元、4,153.15 万元、13,594.50 万元和 13,642.48 万元，预付款项主要由预付工程款构成。报告期内，发行人预付账款占比较小。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司预付账款金额前五名的单位情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质
1	海宁市城郊建设投资有限公司	非关联方	10,950.71	购房款
2	海宁市金能电力实业有限公司	非关联方	1,327.97	工程款
3	海宁合家房地产经纪有限公司	非关联方	552.98	代理购房款
4	杭州地方铁路开发有限公司	非关联方	295.30	工程款
5	浙江省省直建筑设计院	非关联方	227.78	工程款
合计			13,354.74	

截至 2020 年 9 月末，发行人预付款项较大的前五名单位如下：

单位：万元

序号	单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质
1	海宁市城郊建设投资有限公司	关联方	10,950.71	购房款
2	海宁市金能电力实业有限公司	非关联方	929.46	工程款
3	工商银行海宁开发区银行	非关联方	500.00	手续费
4	杭州地方铁路开发有限公司	非关联方	295.30	工程款

5	海宁合家房地产经纪有限公司	非关联方	120.00	代理购房款
合计			12,795.47	

(4) 其他应收款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 109,249.40 万元、122,904.45 万元、136,199.94 万元和 180,830.52 万元，占资产总计的比重分别为 8.95%、8.34%、7.12%和 7.48%，主要是发行人与其他国有公司未结算的往来款项。报告期内发行人其他应收款情况保持稳定。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应收款前五名的单位情况如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他 应收款 账面价 值的比 例	款项性 质（形 成原 因）	是否 经营 性	是否履 行决策 程序	回款情况	预计回款 安排
海宁市海宁星莹家具有限公司	非关联方	35,000.00	25.70%	往来款	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
海宁黄湾镇工业投资有限公司	关联方	30,756.06	22.58%	往来款	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	关联方	14,140.00	10.38%	往来款	是	是	部分回款 (27,960.00)	三年内逐步回款
海宁市财政局	关联方	12,800.00	9.40%	往来款	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
海宁金三角农贸市场有限公司	非关联方	9,682.49	7.11%	往来款	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
合 计		102,378.56	75.17%					

截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款较大的前五名单位如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他 应收款 账面价 值的比 例	款项性 质（形 成原 因）	是否 经营 性	是否履 行决策 程序	回款情况	预计回款 安排
海宁市钱塘新农村开发有限公司	关联方	73,000.00	40.37%	往来款	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
黄湾镇工业投资有限公司	非关联方	43,756.06	24.20%	往来款	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
海宁金三角农贸市场有限公司	非关联方	13,061.04	7.22%	往来款	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
海宁市财政局	关联方	12,800.00	7.08%	往来款	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
浙江鸿翔建设公司	非关联方	10,180.96	5.63%	往来款	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
合 计		152,798.06	84.50%					

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决策权限、决策程序和定价机制：

决策权限和决策程序方面：在每笔非经营性往来占款或资金拆借发起前，发行人均需专人核实、整理每一笔款项的发生原因、规模及还款安排等要素；在完成前期审核后，发行人按照《公司法》和《关联交易管理制度》等内部规章制度要求召开董事会进行审议表决，若通过决议，则再由发行人与交易对手方签订相关协议；在前述审核、决策完成后，再由发行人财务部门进行资金的划转，并留存相关凭证与单据。

定价机制方面：根据发行人相关内部规章制度规定要求，发行人如发生与关联方之间发生交易往来，对应定价遵循以下原则：1) 交

易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；2）交易事项实行政府指导价，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（5）存货

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 735,905.41 万元、898,493.18 万元、1,229,848.69 万元和 1,458,088.59 万元，占资产总计的比重分别为 60.29%、60.95%、64.28% 和 60.35%。截至 2019 年末，发行人的存货主要包括土地征迁整理成本、开发产品、围垦土地成本、开发成本、安置房开发成本等。存货按成本进行初始计量。存货是公司最主要的资产构成，近年来公司的存货规模持续增加，2018 年末账面余额较 2017 年末增长 22.09%，主要由于开发成本增长所致。2019 年末账面余额较 2018 年末增长 36.88%，主要系本期无偿划转取得子公司海昌新市镇所增加的存货所致。2020 年 9 月末发行人存货余额较 2019 年末增加 228,239.90 万元，变动幅度为 18.56%。

截至 2019 年末，公司存货的主要构成如下：

单位：万元

项目	账面价值	占比
原材料	100.66	0.01%

项目	账面价值	占比
开发成本	322,227.07	26.20%
围垦土地成本	152,500.45	12.40%
开发产品	308,300.16	25.07%
安置房开发成本	10,517.09	0.86%
土地征迁整理成本	436,203.27	35.47%
合计	1,229,848.69	100.00%

截至 2020 年 9 月末，公司存货的主要构成如下：

单位：万元

项目	账面价值	占比
原材料	100.66	0.01%
开发成本	480,209.32	32.93%
围垦土地成本	152,500.45	10.46%
开发产品	362,835.79	24.88%
安置房开发成本	9,555.01	0.66%
土地征迁整理成本	452,887.36	31.06%
合计	1,458,088.59	100.00%

截至 2020 年 9 月末，公司围垦土地成本明细列示如下：

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	是否依法合规签订相关合同协议	项目性质	账面价值（元）
围垦一期工程	土地开发	1997 年 3 月至 2001 年 5 月	是	是	政府性项目	968,256,846.83
围垦二期工程	土地开发	2001 年 5 月至 2004 年 11 月	是	是	政府性项目	556,747,686.92
合 计						1,525,004,533.75

注：发行人存货中围垦土地长期未竣工决算的原因为围垦土地周边仍然进行小面积工程施工，导致整体地块未达到竣工决算条件。

截至 2020 年 9 月末，发行人存货中开发成本为开发建设的工程成本支出，明细如下：

单位：元

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	项目性质	账面价值
人才公寓二期	房屋建筑物	2019 年 8 月至 2021 年 8 月	否	经营性项目	25,085.49
尖山新区科创孵化园（庄子区块）	房屋建筑物	2019 年 7 月至 2021 年 12 月	否	经营性项目	5,008.60
新民路南、襄城路东公寓房	房屋建筑物	2020 年 7 月至 2021 年 12 月	否	经营性项目	9,806.23
潮韵苑房地产	房屋建筑物	2017 年 8 月至 2021 年 9 月	否	经营性项目	613.64
新民路新村点	房屋建筑物	2015 年 8 月至 2020 年 5 月	否	经营性项目	3,471.45
育才路新村点	房屋建筑物	2015 年 10 月至 2018 年 10 月	否	经营性项目	1,666.70
新民路公寓安置房	房屋建筑物	2015 年 8 月至 2018 年 5 月	否	经营性项目	1,443.98
育才路公寓安置房	房屋建筑物	2015 年 10 月至 2018 年 10 月	否	经营性项目	1,618.12
两新工程（一期）	房屋建筑物	2010 年 1 月至 2013 年 2 月	否	经营性项目	242.42
硖尖公路西侧翁金线北侧标准厂房	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2021 年 10 月	否	经营性项目	5,961.50
尖山时光	房屋建筑物	2017 年 1 月至 2020 年 10 月	否	经营性项目	7,093.67
育才路北、群乐港东新村点	房屋建筑物	2018 年 7 月至 2020 年 10 月	否	经营性项目	105.56
滨江嘉苑西侧新村点	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2024 年 10 月	否	经营性项目	159.82
海宁国际装备制造产业园	房屋建筑物	2016 年 11 月至 2020 年 9 月	否	经营性项目	4,567.79
海宁国际装备制造产业园	房屋建筑物	2016 年 11 月至 2020 年 9 月	否	经营性项目	122,630.12
司必林糖果项目	房屋建筑物	2018 年 11 月至 2019 年 3 月	否	经营性项目	3,792.90
海宁国际装备制造产业园	房屋建筑物	2016 年 11 月至 2020 年 9 月	否	经营性项目	53,687.33
慕容公司项目	房屋建筑物	2019 年 6 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	61,111.91
大众皮业、上元皮革项目	房屋建筑物	2019 年 5 月至 2022 年 12 月	否	经营性项目	47,099.88
玖荣建材项目	房屋建筑物	2019 年 9 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	7,581.56
引力波仓储公司项目	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	4,677.83
之光新材料项目	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2020 年 10 月	否	经营性项目	3,602.01
瑞星皮革项目	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	26,007.78
康锐建材项目	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	3,281.24

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	项目性质	账面价值
红狮电梯装饰公司项目	房屋建筑物	2019 年 12 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	20,599.29
海宁顺达投资公司项目	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	618.46
凌通磁业项目	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	9,895.40
红东方皮革服装公司项目	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	4,278.48
蒙努服饰项目	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	7,215.40
海宁广源化纤项目	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	8,158.55
美联袜业项目	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2020 年 12 月	否	经营性项目	2,576.93
美达瑞厂房改造项目 (云涛化工公司地块)	房屋建筑物	2019 年 6 月至 2019 年 10 月	否	经营性项目	287.70
万物工场项目	房屋建筑物	2019 年 10 月至 2021 年 5 月	否	经营性项目	26,261.58
合计					480,209.32

部分已完工项目尚未结算的原因系项目主体已施工完毕，但是零星配套没完成，尚未达到办理结算的条件。

截至 2020 年 9 月末，发行人存货中土地征迁整理成本为 452,887.36 万元，主要为公司受托进行的土地征迁、补偿、平整等业务发生的支出。具体明细如下所示：

单位：元

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	是否依法合规签订相关合同协议	项目性质	账面价值
隆兴区块	土地开发	2015 年 2 月至 2021 年 7 月	是	是	政府性项目	9,806.60
农富区块	土地开发	2016 年 4 月至 2022 年 10 月	是	是	政府性项目	2,527.56
迎丰区块	土地开发	2014 年 12 月至 2020 年 8 月	是	是	政府性项目	43,727.11
土地指标	土地开发	2017 年 9 月至 2020 年 6 月	是	是	政府性项目	27,981.83
光耀区块	土地开发	2017 年 4 月至 2021 年 1 月	是	是	政府性项目	18,220.74
碧云区块	土地开发	2016 年 6 月至 2019 年 12 月	是	是	政府性项目	23,026.71
双喜区块	土地开发	2015 年 7 月至 2020 年 11 月	是	是	政府性项目	8,508.39
勤民区块	土地开发	2019 年 6 月至 2021 年 6 月	是	是	政府性项目	20,182.35
火炬砖瓦厂区块	土地开发	2015 年 2 月至 2019 年 9 月	是	是	政府性项目	19,232.30

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	是否依法合规签订相关合同协议	项目性质	账面价值
利民区块	土地开发	2015 年 6 月至 2020 年 1 月	是	是	政府性项目	16,351.46
蒙努项目区块	土地开发	2017 年 11 月至 2021 年 8 月	是	是	政府性项目	14,780.14
星光区块	土地开发	2015 年 11 月至 2020 年 1 月	是	是	政府性项目	3,426.85
利峰区块	土地开发	2019 年 8 月至 2020 年 2 月	是	是	政府性项目	12,154.51
浙江太球皮业有限公司项目	土地开发	2019 年 5 月至 2020 年 7 月	是	是	政府性项目	9,976.04
城郊结合部	土地开发	2019 年 10 月至 2020 年 9 月	是	是	政府性项目	7,873.22
海宁瑞星皮革有限公司项目	土地开发	2016 年 8 月至 2019 年 8 月	是	是	政府性项目	6,415.15
金星区块	土地开发	2015 年 6 月至 2020 年 8 月	是	是	政府性项目	7,447.48
东郊区块	土地开发	2015 年 12 月至 2019 年 5 月	是	是	政府性项目	807.75
海昌街道水源地项目	土地开发	2014 年 6 月至 2019 年 9 月	是	是	政府性项目	5,349.69
双冯区块	土地开发	2017 年 6 月至 2020 年 6 月	是	是	政府性项目	5,019.10
硖东区块	土地开发	2016 年 7 月至 2021 年 1 月	是	是	政府性项目	4,577.76
浙江大众皮业有限公司项目	土地开发	2016 年 7 月至 2019 年 10 月	是	是	政府性项目	3,732.35
火炬区块	土地开发	2012 年 2 月至 2019 年 11 月	是	是	政府性项目	3,377.53
海宁市云涛化工有限责任公司项目	土地开发	2015 年 4 月至 2019 年 8 月	是	是	政府性项目	3,052.53
海宁市白领氏皮业有限公司项目	土地开发	2019 年 5 月至 2019 年 12 月	是	是	政府性项目	2,949.23
铁北商贸区块	土地开发	2013 年 8 月至 2020 年 8 月	是	是	政府性项目	2,577.87
长山区块	土地开发	2017 年 6 月至 2020 年 9 月	是	是	政府性项目	3,474.40
海宁蒙努皮革制品有限公司项目	土地开发	2016 年 12 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	1,955.53
浙江海宁中诚皮业有限公司项目	土地开发	2014 年 2 月至 2019 年 8 月	是	是	政府性项目	1,767.08
汽车北站区块	土地开发	2013 年 11 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	1,542.64
海宁上元皮革有限公司项目	土地开发	2016 年 8 月至 2019 年 7 月	是	是	政府性项目	1,461.64
泾长区块	土地开发	2016 年 4 月至 2019 年 8 月	是	是	政府性项目	1,073.48
硖西区块	土地开发	2017 年 6 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	2,068.49
碧海路西侧区块	土地开发	2018 年 9 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	2,184.01
金利区块	土地开发	2015 年 5 月至 2017 年 6 月	是	是	政府性项目	806.94
城北铁港新城（火车站区块）	土地开发	2013 年 3 月至 2017 年 12 月	是	是	政府性项目	256.48
碧云新村	土地开发	2019 年 11 月至 2022 年 11 月	是	是	政府性项目	80.09
金山角项目区块	土地开发	2013 年 6 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	90.03
荣鑫纤维东厂区项目	土地开发	2014 年 9 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	57.71
双山区块	土地开发	2016 年 4 月至 2020 年 9 月	是	是	政府性项目	54.16
东郊农贸市场	土地开发	2013 年 6 月至 2017 年 7 月	是	是	政府性项目	5,019.10
海昌街道集体资产管理委员会项目	土地开发	2014 年 5 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	5.92

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	是否依法合规签订相关合同协议	项目性质	账面价值
由拳路北侧隆兴区块	土地开发	2014 年 9 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	50,561.93
农富区块	土地开发	2014 年 9 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	54,141.77
东郊农贸市场	土地开发	2014 年 9 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	10.41
东郊区块	土地开发	2014 年 9 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	4,822.77
双喜区块	土地开发	2014 年 9 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	12,872.84
合计						452,887.36

截至 2020 年 9 月末,发行人存货-开发产品中土地资产明细如下:

序号	土地证号	使用权人	宗地位置	使用权类型	地类（用途）	面积（平方米）	账面价值（元）	是否抵押	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金
1	海国用（2009）第 JS01019010 号	海宁市尖山新区开发有限公司	尖山新区静安路西	出让	商业、住宅用地	48,667	126,534,200.00	否	政府注入	评估法	否
2	海国用（2010）第 7410099024 号	海宁市尖山新区开发有限公司	尖山新区静安路西	出让	商业、住宅用地	42,530	111,853,900.00	否	政府注入	评估法	否
3	海国用（2010）第 7410099025 号	海宁市尖山新区开发有限公司	尖山新区静安路西	出让	商业、住宅用地	43,184	113,573,920.00	否	政府注入	评估法	否
4	海国用（2010）第 7410099026 号	海宁市尖山新区开发有限公司	尖山新区静安路西	出让	商业、住宅用地	46,848	123,210,240.00	否	政府注入	评估法	否
5	海国用（2010）第 7410099027 号	海宁市尖山新区开发有限公司	尖山新区静安路西	出让	商业、住宅用地	44,321	115,234,600.00	否	政府注入	评估法	否
6	海国用（2010）第 7410099028 号	海宁市尖山新区开发有限公司	尖山新区静安路西	出让	商业、住宅用地	45,508	119,686,040.00	否	政府注入	评估法	否
7	海国用（2013）第 12067 号	海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市尖山新区凤凰河东、紫薇河北	出让	商业用地	32,831	172,362,750.00	否	政府注入	评估法	是
8	海国用（2013）第 08196 号	海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市尖山新区富江路南侧、海丰路西侧	出让	商业、住宅用地	66,742	350,395,500.00	否	政府注入	评估法	是

序号	土地证号	使用权人	宗地位置	使用权类型	地类（用途）	面积（平方米）	账面价值（元）	是否抵押	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金
9	海国用（2015）第 13281 号	海宁市尖山新区开发有限公司	尖山新区富江路南侧、海丰路西侧	出让	商业、住宅用地	45,508	27,733,720.00	否	招拍挂	成本法	是
10	海国用（2015）第 13282 号	海宁市尖山新区开发有限公司	尖山新区富江路南侧、海丰路西侧	出让	商业、住宅用地	11,394	7,373,435.00	否	招拍挂	成本法	是
11	海国用（2015）第 13280 号	海宁市尖山新区开发有限公司	尖山新区富江路南侧、海丰路西侧	出让	商业、住宅用地	44,321	27,012,125.00	否	招拍挂	成本法	是
12	海国用（2009）第 6512129027 号	浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁经济开发区碧海路西侧 1 号地块	出让	商业、住宅用地	33,571	155,098,020.00	否	政府注入	评估法	否
13	海国用（2009）第 6512129028 号	浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁经济开发区碧海路西侧 2 号地块	出让	商业、住宅用地	16,860	77,893,200.00	否	政府注入	评估法	否
14	海国用（2009）第 6512129029 号	浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁经济开发区碧海路西侧 3 号地块	出让	商业、住宅用地	17,356	80,184,720.00	否	政府注入	评估法	否
15	海国用（2009）第 6512129026 号	浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁经济开发区硖仲路南侧 2 号地块	出让	商业、住宅用地	43,718	192,796,380.00	否	政府注入	评估法	否
16	海国用（2012）第 05107 号	浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁市尖山新区富江路南侧、海市路东侧	出让	商业、住宅用地	66,668	381,927,663.00	否	政府注入	评估法	是
17	海国用（2012）第 05105 号	浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁市尖山新区富江路南侧、采宝路西侧	出让	商业、住宅用地	47,591	272,639,337.00	否	政府注入	评估法	是

序号	土地证号	使用权人	宗地位置	使用权类型	地类（用途）	面积（平方米）	账面价值（元）	是否抵押	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金
18	海国用（2013）第 08061 号	浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁市尖山新区海市路东侧、杭州湾大道北侧	出让	商业、住宅用地	67,615	354,978,750.00	否	政府注入	评估法	是
合计						765,233	2,810,488,500.00				

(6) 其他流动资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他流动资产分别为 668.98 万元、2,462.34 万元、6,902.40 万元和 11,658.02 万元，占总资产比例分别为 0.05%、0.17%、0.36%和 0.48%。公司其他流动资产 2018 年末较 2017 年末增长 268.07%，2019 年末较 2018 年末增长 180.32%，均主要系增值税留抵税额增加较多所致。2020 年 9 月末发行人其他应收款较 2019 年末增加 4,755.62 万元，变动幅度为 68.90%。

(7) 可供出售金融资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人可供出售金融资产分别为 12,400.00 万元、34,812.12 万元、76,932.75 万元和 91,178.61 万元，占总资产比例分别为 1.02%、2.36%、4.02%和 3.77%。2018 年末发行人可供出售金融资产较 2017 年末增加 180.74%，主要系 2017 年新增加 8 家企业的股权投资所致。2019 年末发行人可供出售金融资产较 2018 年末增加 120.99%，主要系增加的对外投资所致。2020 年 9 月末发行人可供出售金融资产较 2019 年末增加 14,245.86 万元，变动幅度为 18.52%，变动不大。

截至 2020 年 9 月末，发行人可供出售金融资产的明细如下：

单位：元

被投资单位	账面余额				在被投资单位 持股比例 (%)
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
腾兴长三角（海宁）股权投资合伙企业（有限合伙）	6,000.00			6,000.00	9.96
海宁东方天力创新产业投资合伙企业（有限合伙）	3,963.09		214.14	3,748.95	9.96
海宁东山热电有限公司	55.71			55.71	4.76

天通瑞宏科技有限公司	5,800.00			5,800.00	29.00
浙江国能新能源有限公司	1,540.00		1,540.00	0.00	
海宁瑞美科技有限公司	4,700.00			4,700.00	29.45
浙江斯诺博建筑新型部品部件科技有限公司	1,000.00			1,000.00	20.00
嘉兴科微创业投资合伙企业（有限合伙）	3,040.00	760.00		3,800.00	21.09
浙江哈工机器人有限公司	7,924.00			7,924.00	20.00
芯盟科技有限公司	1,000.00			1,000.00	7.73
北京确安科技股份有限公司	8,309.01			8,309.01	29.65
北斗导航科技有限公司	6,593.94			6,593.94	17.00
天通日进精密技术有限公司	3,100.00		3,100.00	0.00	
海宁北斗皓远科技有限公司	9,000.00			9,000.00	41.90
浙江美达瑞新材料科技有限公司	150.00			150.00	4.02
江苏乐众信息技术股份有限公司	1,000.00	1,000.00		2,000.00	5.89
成都奕康真空电子技术有限责任公司		2,000.00		2,000.00	23.81
西安炬光科技股份有限公司		1,000.00		1,000.00	0.63
国科光芯（海宁）科技股份有限公司		1,000.00		1,000.00	8.89
新阳硅密（上海）半导体技术有限公司		1,000.00		1,000.00	2.56
浙江艾科半导体设备有限公司		150.00		150.00	30.00
北京三清互联科技有限公司		4,000.00		4,000.00	5.35
炬光（海宁）光电有限公司		2,000.00		2,000.00	20.00
上海博息电子科技有限公司		400.00		400.00	11.43
天通凯成半导体材料有限公司	750.00		750.00	0.00	
天通高新集团有限公司	5,000.00	3,000.00		8,000.00	4.61
博为科技有限公司	5,000.00	2,000.00		7,000.00	25.00
浙江芯晖装备技术有限公司	4,547.00			4,547.00	55.00
合计	78,472.75	18,310.00	5,604.14	91,178.61	

（8）长期股权投资

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期股权投资余额分别为 30,961.42 万元、23,801.98 万元、24,078.29 万元和 36,244.09 万元，分别占总资产比例为 2.54%、1.61%、1.26%和 1.50%。发行人 2018 年末长期股权投资较 2017 年末下降 23.12%，主要系退出海宁市科创中心投资有限公司所致。2020 年 9 月末发行人长期股权投资较 2019 年末增加 12,165.80 万元，变动幅度为 50.53%，主要系本期新增对外投资 4 家公司。

发行人退出海宁市科创中心投资有限公司系发行人根据海国资（2018）24 号文件（关于浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司股权转让、增资及公司整合重组事项的批复）进行退出执行。该项目的投资成本 2,400 万元，处置价款亦为 2,400 万元（分 5 年偿还），截至 2019 年底已收回股权转让款 960 万元。该事退出事项对发行人经营情况及财务指标不存在不利影响。

截至 2020 年 9 月末，公司主要投资单位明细如下：

单位：万元

被投资单位	2020 年 9 月末
上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区经济发展有限公司	10,054.09
浙江江南新城投资开发有限公司	11,100.00
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	3,000.00
海宁光耀热电有限公司	4,000.00
海宁经开纬衡建筑设计有限公司	20.00
海宁国科经开企业服务有限公司	70.00
浙江海芯微半导体科技有限公司	8,000.00
合计	36,244.09

（9）投资性房地产

发行人投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 9,589.25 万元、9,344.55 万元、9,099.86 万元和 8,916.34 万元，占总资产的比例分别为 0.79%、0.63%、0.48%和 0.37%。

其中土地使用权明细如下所示：

序号	土地证号	使用权人	宗地位置	使用权类型	地类（用途）	面积（平方米）	账面价值（元）	单价（元/平方米）	是否抵押	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金
1	海国用（2014）第10012号	海宁市尖山新区开发有限公司	尖山新区金牛路	出让	工业用地	151,894	31,778,867.75	209.22	是	受让	成本法	否
合计						151,894	31,778,867.75	209.22				

（10）固定资产

截至 2017-2019 年末和 2020 年 9 月末，公司固定资产账面价值分别为 18,093.06 万元、17,270.06 万元、17,842.93 万元和 22,133.69 万元，占总资产比例分别为 1.48%、1.17%、0.93%和 0.92%，主要由房屋建筑物、机器设备、运输设备及办公设备构成。2018 年末较 2017 年末下降 4.55%，上述变动主要由计提折旧导致。2019 年末较 2018 年末变化不大。2020 年 9 月末发行人固定资产账面价值较 2019 年末增加 4,290.76 万元，增幅为 24.05%，主要系本期购入电子设备和办公设备所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司的固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末
房屋建筑物	17,708.77
机器设备	0.63
运输设备	71.43
办公设备	62.11
合计	17,842.93

（11）在建工程

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司在建工程余额分别为 176,943.24 万元、241,244.51 万元、251,642.01 万元和 306,624.03 万元，分别占总资产比例为 14.50%、16.36%、13.15%和 12.69%。公司在建工程均为受托代建工程。在建工程科目余额主要为人才公寓二期、城市基础设施建设工程等在建项目。2018 年末较 2017 年末增加 36.34%，系受托代建工程中基础设施项目增加所致。2019 年末较 2018 年末变化不大。2020 年 9 月末发行人在建工程账面价值较 2019 年末增加 54,982.02 万元，增幅为 21.85%。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司前五大在建工程项目情况如下：

单位：亿元

工程名称	已投资额	投资总额	后续投资	开工时间	预计竣工时间	项目类型	代建费支付安排	是否为政府代建	是否依法合规签订相关合同协议	项目性质
新塘河治理一期工程	1.24	3.3	2.06	2018 年	2021 年	河道整治	2021 年	是	是	政府性项目
新区绿化	1.16	2.9	1.74	2016 年	2022 年	绿化	2022 年	是	是	政府性项目
电力、路灯工程	0.98	3.3	2.10	2017 年	2021 年	电力线路	2021 年	是	是	政府性项目
陵水河等 4 条河道整治	0.96	1.5	0.54	2019 年	2022 年	河道整治	2022 年	是	是	政府性项目
河道整治一期工程	0.65	1.5	0.58	2019 年	2020 年	河道整治	2020 年	是	是	政府性项目
合计	4.99									

截至 2020 年 9 月 30 日，公司前五大在建工程项目情况如下：

单位：亿元

工程名称	已投资额	投资总额	后续投资	开工时间	预计竣工时间	项目类型	代建费支付安排	是否为政府代建	是否依法合规签订相关合同协议	项目性质
新塘河治理一期工程	1.24	3.3	2.06	2018 年	2021 年	河道整治	2021 年	是	是	政府性项目
新区绿化	1.3	2.9	1.6	2016 年	2022 年	绿化	2022 年	是	是	政府性项目
电力、路灯工程	1.12	3.3	2.18	2017 年	2021 年	电力线路	2021 年	是	是	政府性项目
陵水河等 4 条河道整治	0.96	1.5	0.54	2019 年	2022 年	河道整治	2022 年	是	是	政府性项目
河道整治一期工程	0.65	1.5	0.85	2019 年	2020 年	河道整治	2020 年	是	是	政府性项目
合计	5.27									

（12）无形资产

公司无形资产主要为软件使用权，截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司无形资产账面价值分别为 37.30 万元、37.30 万元、60.35 万元和 62.53 万元，占总资产比例较小。发行人无形资产 2019 年较 2018 年增长 61.80%，主要系软件使用权增长较多。

（13）长期待摊费用

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期待摊费用余额分别为 2,043.06 万元和 1,089.56 万元、177.00 万元和 107.60 万元，分别占总资产比例为 0.17%、0.07%、0.01%和 0.00%，占比较小，主要为广告牌占地费、土地租赁费及融资服务费。

(14) 递延所得税资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司递延所得税资产账面价值分别为 295.57 万元、357.07 万元、429.09 万元和 520.14 万元，占总资产比例较小。

(15) 其他非流动资产

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他非流动资产分别为 77,086.77 万元、52,418.94 万元、67,440.26 万元和 61,245.25 万元，分别占总资产比例为 6.32%、3.56%、3.52%和 2.53%，主要为受托代建工程。公司其他非流动资产余额 2018 年较 2017 年下降 32.00%。2019 年末其他非流动资产较 2018 年末增加 28.66%，主要原因系在建工程转入及其他非流动资产办理完毕相关竣工决算手续并经验收合格后移交给相关政府部门所致。2020 年 9 月末，发行人其他非流动资产较 2019 年末变化不大。

截至 2019 年末发行人其他非流动资产情况如下：

单位：元

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	是否依法合规签订相关合同协议	项目性质	账面价值
尖山初级中学	房屋建筑物	2014 年 6 月至 2019 年 6 月	是	是	政府性项目	143,034,511.12
二次开发资产	土地二次开发资产	2013 年 1 月至 2015 年 12 月	是	是	政府性项目	57,343,573.30
污水管网	管网	2011 年 1 月至 2013 年 12 月	是	是	政府性项目	48,256,402.68
基础设施	基础设施	2012 年 2 月至 2016 年 8 月	是	是	政府性项目	40,310,000.00
西顺堤加固工程	土地开发	2013 年 1 月至 2015 年 12 月	是	是	政府性项目	36,520,610.21
仙霞路等四条道路绿化景观改造工程	绿化	2016 年 2 月至 2019 年 2 月	是	是	政府性项目	27,501,882.75
滨海路西延	道路	2015 年 2 月至 2016 年 9 月	是	是	政府性项目	22,937,436.58
星秀路	道路	2016 年 7 月至 2019 年 9 月	是	是	政府性项目	17,011,106.02
隆兴路	道路	2014 年 3 月至 2015 年 12 月	是	是	政府性项目	14,929,049.20
永兴路	道路	2016 年 9 月至 2019 年 12 月	是	是	政府性项目	14,044,720.92

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	是否依法合规签订相关合同协议	项目性质	账面价值
电力线路改造及迁移	电力线路	2011 年 4 月至 2013 年 6 月	是	是	政府性项目	13,578,901.00
双联路南北段	道路	2013 年 3 月至 2016 年 9 月	是	是	政府性项目	13,220,832.66
洋山路	道路	2016 年 3 月至 2019 年 4 月	是	是	政府性项目	13,096,620.20
谷水路二标	道路	2010 年 11 月至 2013 年 5 月	是	是	政府性项目	12,037,400.23
皮都支路	道路	2012 年 8 月至 2014 年 1 月	是	是	政府性项目	10,635,272.90
施带路	道路	2015 年 11 月至 2017 年 2 月	是	是	政府性项目	10,491,148.23
海市路南延	道路	2013 年 6 月至 2014 年 8 月	是	是	政府性项目	9,982,326.23
四号横河雨水管工程	雨污水管网	2016 年 12 月至 2017 年 4 月	是	是	政府性项目	9,797,822.82
双山变 110 千伏线路迁移	电力线路	2015 年 2 月至 2015 年 8 月	是	是	政府性项目	9,632,258.50
碧云路	道路	2015 年 9 月至 2017 年 4 月	是	是	政府性项目	7,960,741.53
汽车站及其附属工程	房屋建筑物	2014 年 2 月至 2016 年 8 月	是	是	政府性项目	7,594,637.86
治江路	道路	2016 年 7 月至 2018 年 9 月	是	是	政府性项目	7,239,280.39
永丰路	道路	2016 年 5 月至 2019 年 12 月	是	是	政府性项目	6,907,269.40
尖山新区步行街	道路	2013 年 9 月至 2014 年 1 月	是	是	政府性项目	6,500,348.52
石泾路	道路	2015 年 2 月至 2017 年 8 月	是	是	政府性项目	6,124,326.62
双喜桥	桥梁	2014 年 7 月至 2015 年 9 月	是	是	政府性项目	5,821,952.68
白兔桥港排涝工程	河道整治	2015 年 1 月至 2015 年 6 月	是	是	政府性项目	5,733,083.00
采宝路改造	道路	2016 年 7 月至 2016 年 11 月	是	是	政府性项目	5,492,861.66
襄城路	道路	2012 年 9 月至 2014 年 10 月	是	是	政府性项目	5,390,928.70
新民路及其支路	道路	2015 年 5 月至 2016 年 1 月	是	是	政府性项目	5,192,927.36
双隆路南北段	道路	2016 年 6 月至 2017 年 4 月	是	是	政府性项目	4,277,459.00
凤凰桥及球场桥	桥梁	2014 年 2 月至 2016 年 10 月	是	是	政府性项目	3,947,705.23
丹枫路	道路	2014 年 2 月至 2015 年 9 月	是	是	政府性项目	3,805,327.97
双联路、双联桥、双学桥	道路	2014 年 2 月至 2016 年 1 月	是	是	政府性项目	3,798,591.80
金星路	道路	2014 年 4 月至 2015 年 2 月	是	是	政府性项目	3,653,467.00
其余零星	道路	2014 年 1 月至 2016 年 12 月	是	是	政府性项目	3,576,112.85
由拳路西延段	道路	2015 年 7 月至 2017 年 4 月	是	是	政府性项目	3,376,703.64
硖川路	道路	2014 年 5 月至 2015 年 5 月	是	是	政府性项目	2,966,422.00
丹凤桥横山桥	桥梁	2016 年 3 月至 2017 年 6 月	是	是	政府性项目	2,704,598.00
双山路双山桥	道路	2014 年 4 月至 2015 年 7 月	是	是	政府性项目	2,657,563.90
东区卫生服务站	房屋建筑物	2014 年 2 月至 2016 年 10 月	是	是	政府性项目	2,481,389.51
横山路	道路	2013 年 7 月至 2014 年 11 月	是	是	政府性项目	2,078,080.00
富江路西延	道路	2018 年 10 月至 2019 年 10 月	是	是	政府性项目	2,073,491.75
梅里达南侧工业用地土方外运工程	土地整理	2018 年 10 月至 2018 年 12 月	是	是	政府性项目	1,892,153.00

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	是否依法合规签订相关合同协议	项目性质	账面价值
硖仲路一期	道路	2013 年 1 月至 2014 年 11 月	是	是	政府性项目	1,879,926.54
1、2、5 号污水提升泵站	房屋建筑物	2018 年 11 月至 2019 年 12 月	是	是	政府性项目	1,751,857.47
开发区内污水管网铺设	雨污水管网	2013 年 6 月至 2014 年 7 月	是	是	政府性项目	1,698,465.90
双学路、金利路	道路	2014 年 2 月至 2015 年 12 月	是	是	政府性项目	1,665,858.38
硖仲路西段、双利路南段	道路	2014 年 12 月至 2015 年 5 月	是	是	政府性项目	1,459,316.97
金利路双利路北段	道路	2013 年 6 月至 2015 年 3 月	是	是	政府性项目	1,444,336.20
钱塘江路（老海塘-五七大堤）	道路	2013 年 7 月至 2015 年 2 月	是	是	政府性项目	1,367,834.63
规划二路工程	道路	2016 年 3 月至 2016 年 8 月	是	是	政府性项目	1,285,898.00
零星工程	道路	2014 年 3 月至 2017 年 8 月	是	是	政府性项目	1,270,014.20
杭州湾大道（新城路-滨江路）	道路	2018 年 8 月至 2019 年 9 月	是	是	政府性项目	1,239,011.97
西区绿地养护	绿化	2013 年 5 月至 2013 年 9 月	是	是	政府性项目	1,203,209.00
丹梅路	道路	2013 年 4 月至 2014 年 9 月	是	是	政府性项目	1,149,872.00
民生路	道路	2015 年 6 月至 2016 年 12 月	是	是	政府性项目	1,065,731.00
秀才桥	桥梁	2014 年 1 月至 2015 年 9 月	是	是	政府性项目	1,022,774.00
双园路（洛隆路—隆兴路）	道路	2016 年 2 月至 2016 年 12 月	是	是	政府性项目	897,709.00
仲陆浜桥	桥梁	2013 年 7 月至 2014 年 12 月	是	是	政府性项目	769,241.65
广电线路改造及迁移	电力线路	2015 年 4 月至 2016 年 6 月	是	是	政府性项目	751,929.52
双园路及三联桥	道路	2012 年 6 月至 2014 年 12 月	是	是	政府性项目	738,274.99
沈家堰桥	桥梁	2013 年 6 月至 2014 年 9 月	是	是	政府性项目	735,805.00
滨海路	道路	2015 年 12 月至 2017 年 8 月	是	是	政府性项目	668,217.82
安江路西段	道路	2013 年 9 月至 2014 年 11 月	是	是	政府性项目	642,294.59
交通信号灯	电力线路	2015 年 6 月至 2016 年 12 月	是	是	政府性项目	610,318.00
开发区电子警察项目	电力线路	2013 年 2 月至 2014 年 8 月	是	是	政府性项目	601,500.00
电信线路改造及迁移	电力线路	2015 年 1 月至 2016 年 11 月	是	是	政府性项目	577,203.00
开发区信号灯	电力线路	2013 年 12 月至 2014 年 6 月	是	是	政府性项目	576,776.00
丹井路	道路	2014 年 4 月至 2015 年 12 月	是	是	政府性项目	530,114.00
13 年市政设施零星维修工程	维修	2013 年 9 月至 2014 年 8 月	是	是	政府性项目	477,539.00
石泾桥	桥梁	2013 年 5 月至 2014 年 6 月	是	是	政府性项目	467,580.35
双联路等人行道	道路	2013 年 5 月至 2013 年 8 月	是	是	政府性项目	449,517.00
金长路金利路连接	道路	2013 年 9 月至 2014 年 4 月	是	是	政府性项目	443,912.00
丹阳路	道路	2012 年 9 月至 2014 年 1 月	是	是	政府性项目	392,898.73
08 省道尖山段	道路	2015 年 2 月至 2018 年 9 月	是	是	政府性项目	359,922.34

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	是否依法合规签订相关合同协议	项目性质	账面价值
自来水线路改造	自来水管网	2015 年 6 月至 2016 年 8 月	是	是	政府性项目	351,700.00
碧云南里居委会	房屋建筑物	2013 年 2 月至 2014 年 8 月	是	是	政府性项目	331,107.66
开发区公交站台建设	公交站台	2012 年 2 月至 2013 年 7 月	是	是	政府性项目	321,160.00
人行道	道路	2012 年 1 月至 2014 年 3 月	是	是	政府性项目	317,214.00
14 年市政设施零星工程	维修	2013 年 2 月至 2015 年 1 月	是	是	政府性项目	301,740.00
双联路、双学桥消防通道	基础设施	2015 年 8 月至 2015 年 12 月	是	是	政府性项目	290,277.68
火炬 4S 便道	道路	2013 年 4 月至 2014 年 6 月	是	是	政府性项目	285,772.00
小河浜河道河岸（皮都园区）	河道整治	2017 年 2 月至 2017 年 12 月	是	是	政府性项目	268,811.00
新黄鹤桥东侧引道	道路	2012 年 12 月至 2014 年 1 月	是	是	政府性项目	239,306.00
环城东路绿化养护	绿化	2011 年 2 月至 2011 年 12 月	是	是	政府性项目	221,050.00
施带路碧海路临港大道临时围墙	房屋建筑物	2013 年 1 月至 2013 年 12 月	是	是	政府性项目	205,862.00
火炬西区北侧创卫绿化	绿化	2013 年 3 月至 2013 年 12 月	是	是	政府性项目	194,056.00
后退线绿化	绿化	2013 年 3 月至 2013 年 12 月	是	是	政府性项目	191,894.00
由拳路西段人行道	道路	2016 年 8 月至 2017 年 2 月	是	是	政府性项目	174,288.00
双联路卓见段人行道	道路	2016 年 5 月至 2017 年 6 月	是	是	政府性项目	164,135.00
双利路人行道	道路	2017 年 4 月至 2018 年 3 月	是	是	政府性项目	157,610.00
自来水加压泵站	房屋建筑物	2018 年 9 月至 2019 年 9 月	是	是	政府性项目	141,783.61
德俊路	道路	2014 年 2 月至 2015 年 6 月	是	是	政府性项目	140,000.00
联西路后退线绿化	绿化	2011 年 11 月至 2013 年 8 月	是	是	政府性项目	123,485.00
由拳路后退线绿化	绿化	2013 年 4 月至 2014 年 6 月	是	是	政府性项目	121,096.00
施带路金星路人行道	道路	2016 年 5 月至 2017 年 5 月	是	是	政府性项目	112,653.00
硖川路石泾路景观绿化	绿化	2011 年 2 月至 2013 年 4 月	是	是	政府性项目	105,467.00
14 年交通安全标志标线零星维修工程	维修	2014 年 1 月至 2014 年 12 月	是	是	政府性项目	98,809.00
工业边角料暂存点视频监控安装工程	视频监控	2019 年 12 月至 2019 年 12 月	是	是	政府性项目	98,667.00
悦达经编人行道	道路	2018 年 4 月至 2019 年 1 月	是	是	政府性项目	98,136.00
洛隆路公共厕所装修工程	房屋建筑物	2019 年 4 月至 2019 年 5 月	是	是	政府性项目	95,050.00
施带路石泾路中隔带绿化	绿化	2012 年 8 月至 2013 年 3 月	是	是	政府性项目	89,615.00
长山村区间道路	道路	2016 年 1 月至 2016 年 12 月	是	是	政府性项目	88,000.00
金长路等后退线绿化	绿化	2012 年 6 月至 2014 年 1 月	是	是	政府性项目	85,039.00
丹梅路等创卫后退线绿化	绿化	2012 年 4 月至 2013 年 11 月	是	是	政府性项目	79,398.00
西区后退线绿化	绿化	2012 年 7 月至 2013 年 8 月	是	是	政府性项目	75,179.00

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	是否依法合规签订相关合同协议	项目性质	账面价值
硖仲路扩建树木移植	绿化	2013 年 6 月至 2014 年 3 月	是	是	政府性项目	73,470.00
隆兴路人行道	道路	2016 年 6 月至 2017 年 6 月	是	是	政府性项目	72,772.00
白垵桥港文苑路北河道 防台抗洪	河道整治	2013 年 4 月至 2014 年 5 月	是	是	政府性项目	65,154.00
隆兴路蒙努段人行道	道路	2016 年 5 月至 2016 年 7 月	是	是	政府性项目	59,437.00
路宝塑泡、荣事达人行道	道路	2016 年 5 月至 2016 年 7 月	是	是	政府性项目	57,202.34
梅里达花园南侧地块临时道路工程	道路	2018 年 11 月至 2018 年 11 月	是	是	政府性项目	51,939.00
工业边角料暂存点（光耀）视频监控工程	视频监控	2019 年 7 月至 2019 年 8 月	是	是	政府性项目	48,995.00
蒙努人行道（双联路东侧）	道路	2015 年 2 月至 2016 年 6 月	是	是	政府性项目	48,185.00
丹井路等创卫后退线绿化	绿化	2011 年 5 月至 2013 年 5 月	是	是	政府性项目	47,667.00
金长路金潮实业段人行道	道路	2013 年 3 月至 2014 年 4 月	是	是	政府性项目	44,550.00
加工区、司必林人行道	道路	2016 年 11 月至 2017 年 6 月	是	是	政府性项目	43,492.00
金星路创卫后退线绿化	绿化	2012 年 5 月至 2013 年 6 月	是	是	政府性项目	42,066.00
六平路（永兴路—环山河）	道路	2013 年 12 月至 2015 年 12 月	是	是	政府性项目	37,278.05
建筑垃圾暂存点高清视频监控工程	视频监控	2019 年 7 月至 2019 年 7 月	是	是	政府性项目	36,527.00
东区显显西侧便道	道路	2018 年 12 月至 2019 年 11 月	是	是	政府性项目	35,009.00
永安路	道路	2013 年 12 月至 2015 年 12 月	是	是	政府性项目	33,889.13
永和路	道路	2013 年 12 月至 2015 年 12 月	是	是	政府性项目	33,889.13
Z15-186 临时变 315KVA 工程	电力线路	2016 年 9 月至 2017 年 2 月	是	是	政府性项目	33,608.00
2018 年加拿大一枝黄花清理工程	河道整治	2018 年 10 月至 2018 年 12 月	是	是	政府性项目	30,000.00
施带路（瑞星段）人行道	道路	2010 年 8 月至 2011 年 4 月	是	是	政府性项目	26,756.00
皮革精品区自来水管网	自来水管网	2013 年 4 月至 2014 年 4 月	是	是	政府性项目	24,952.00
硖仲路双联路交叉口管道改迁工程	雨污水管网	2015 年 5 月至 2015 年 9 月	是	是	政府性项目	20,220.00
东区树穴绿化	绿化	2013 年 1 月至 2013 年 1 月	是	是	政府性项目	16,406.00
碧云大桥北垵两侧绿化	绿化	2013 年 6 月至 2013 年 12 月	是	是	政府性项目	15,535.00
硖仲路交通警示信号灯	电力线路	2014 年 1 月至 2014 年 6 月	是	是	政府性项目	11,000.00
洋山支路	道路	2015 年 11 月至 2016 年 5 月	是	是	政府性项目	10,698.41
玫瑰园门口信号灯	电力线路	2014 年 5 月至 2014 年 9 月	是	是	政府性项目	9,350.00
合 计						674,402,566.18

上述项目由于项目完工后尚未完成工程结算审核和竣工财务决算审核，暂未收回委托代建费。待审计审查工作结束后，经海宁市财政局审核批复支付委托代建款项。

2、负债结构分析

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末负债结构情况表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	86,715.00	6.35%	28,000.00	3.06%	7,000.00	0.90%	1,000.00	0.18%
应付票据	4,000.00	0.29%	-	-	-	-	-	-
应付账款	1,109.71	0.08%	1,344.45	0.15%	1,438.08	0.18%	2,192.82	0.39%
预收款项	5,940.27	0.43%	4,735.06	0.52%	1,517.67	0.20%	1,629.41	0.29%
应付职工薪酬	-	-	-	0.00%	-	0.00%	0.30	0.00%
应交税费	793.54	0.06%	972.02	0.11%	864.91	0.11%	625.39	0.11%
其他应付款	123,730.09	9.06%	121,145.52	13.24%	60,965.93	7.84%	58,883.07	10.34%
一年内到期的非流动负债	116,920.00	8.56%	81,920.00	8.95%	92,713.69	11.93%	109,299.00	19.20%
流动负债合计	339,208.61	24.83%	238,117.05	26.02%	164,500.28	21.16%	173,629.99	30.49%
长期借款	713,072.01	52.21%	523,942.00	57.24%	258,546.41	33.26%	208,533.69	36.62%
应付债券	300,418.46	21.99%	141,301.30	15.44%	167,211.05	21.51%	51,895.38	9.11%
长期应付款	12,560.83	0.92%	11,269.80	1.23%	10,990.80	1.41%	6,657.22	1.17%
递延收益	623.23	0.05%	636.85	0.07%	655.00	0.08%	673.15	0.12%
其他非流动负债	-	-	-	0.00%	175,500.00	22.58%	128,000.00	22.48%
非流动负债合计	1,026,674.54	75.17%	677,149.95	73.98%	612,903.26	78.84%	395,759.45	69.51%
负债合计	1,365,883.15	100.00%	915,267.00	100.00%	777,403.54	100.00%	569,389.43	100.00%

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人负债合计分别为 569,389.43 万元、777,403.54 万元、915,267.00 万元和 1,365,883.15 万元。截至 2019 年末，发行人流动负债合计 238,117.05 万元，占负债合计的比重为 26.02%，截至 2020 年 9 月末，发行人流动负债合计 339,208.61 万元，占负债合计的比重为 24.83%，流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；截至 2019 年末，发行人非流动负债合计 677,149.95 万元，占负债合计的比重为 73.98%，截至

2020 年 9 月末，发行人非流动负债合计 1,026,674.54 万元，占负债合计的比重为 75.17%，非流动负债由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人总负债分别为 569,389.43 万元、777,403.54 万元、915,267.00 万元和 1,365,883.15 万元。2018 年末，发行人总负债较 2017 年末增长 208,014.11 万元，涨幅 36.53%；2019 年末，发行人总负债较 2018 年末增长 137,863.46 万元，涨幅 17.73%，均系发行人国际装备产业园和智慧港等项目陆续开工，项目融资增加较多所致。

（1）短期借款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人短期借款分别为 1,000.00 万元、7,000.00 万元、28,000.00 万元和 86,715.00 万元，占负债合计的比重分别为 0.18%、0.90%、3.06%和 6.35%。发行人短期借款 2019 年末较 2018 年末增加 300.00%，主要原因系日常经营需要增加的借款所致。发行人的短期借款占比较小，主要是因为公司更依赖较长期限的融资手段。发行人短期借款全部为保证借款。

公司的短期借款明细情况如下：

单位：万元

借款类别	2019 年末	2020 年 9 月末
保证借款	28,000.00	86,715.00
合计	28,000.00	86,715.00

（2）应付账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付账款余额分别为 2,192.82 万元、1,438.08 万元、1,344.45 万元和 1,109.71 万元，占总负债比例分别为 0.39%、0.18%、0.15%和 0.08%。公司应付账款 2018 年末较 2017 年末减少 34.42%，主要是由于 1 年以内应收账款减少较

多。公司应付账款 2019 年末较 2018 年末减少 6.51%，主要是由于 1-2 年应收账款减少较多。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司的应付账款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日	
	余额	占应付款总额比例
1 年以内	740.40	55.07%
1-2 年	51.84	3.86%
2-3 年	322.24	23.97%
3 年以上	229.96	17.10%
合计	1,344.45	100.00%

截至 2019 年 12 月 31 日，应付账款期末余额前五名单位情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	与本公司关系	期末余额	占应付账款期末余额的比例	未结算原因
1	深圳市美术装饰工程有限公司	非关联方	519.40	38.63%	应付工程款
2	海宁市海泰建设有限公司	非关联方	227.36	16.91%	应付工程款
3	浙江诚辉建设有限公司	非关联方	90.26	6.71%	应付工程款
4	浙江华信建设有限公司	非关联方	87.55	6.51%	应付工程款
5	浙江钱塘江水利建筑工程公司	非关联方	56.63	4.21%	应付工程款
合计			981.20	72.98%	

截至 2020 年 9 月末，公司的应付账款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日	
	余额	占应付款总额比例
1 年以内	522.78	47.11%
1-2 年	121.17	10.92%
2-3 年	50.11	4.52%
3 年以上	415.65	37.46%
合计	1,109.71	100.00%

截至 2020 年 9 月末，发行人应付账款较大的前五名单位如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占比	款项性质
海宁市海泰建设有限公司	非关联方	515.45	1-3 年	46.45%	工程款
浙江诚辉建设有限公司	非关联方	70.26	1-3 年	6.33%	工程款

浙江钱塘江水利建筑工程有限公司	非关联方	43.99	1-3 年	3.96%	工程款
浙江中岩建设有限公司	非关联方	41.57	1-3 年	3.75%	工程款
浙江卡森建设有限公司	非关联方	41.45	1-3 年	3.73%	工程款
合计		712.72		64.22%	

(3) 预收款项

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人预收款项分别为 1,629.41 万元、1,517.67 万元、4,735.06 万元和 5,940.27 万元，占总负债比例分别为 0.29%、0.20%、0.52%和 0.43%，占比较小且基本稳定。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司的预收款项账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日	
	余额	占预收款项总额比例
1 年以内	4,274.00	90.26%
1-2 年	331.17	7.00%
2-3 年	101.96	2.15%
3 年以上	27.93	0.59%
合计	4,735.06	100.00%

截至 2019 年 12 月 31 日，预收款项期末余额前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	2019 年末 余额	占预收款项期末 余额的比例	未结算原因
拆迁公寓房安置款	非关联方	1,450.37	30.63%	安置款
公寓房预收房款	非关联方	1,150.74	24.30%	售房款
房屋租赁费	非关联方	622.62	13.15%	租赁款
土地租赁费	非关联方	511.90	10.81%	租赁款
公租房租赁费	非关联方	215.16	4.54%	租赁款
小计		3,950.79	83.44%	

截至 2020 年 9 月 30 日，公司的预收款项账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2020 年 9 月 30 日	
	余额	占预收款项总额比例
1 年以内	1,725.95	29.06%
1-2 年	3,802.25	64.01%
2-3 年	331.17	5.57%
3 年以上	80.90	1.36%

账龄	2020 年 9 月 30 日	
	余额	占预收款项总额比例
合计	5,940.27	100.00%

截至 2020 年 9 月 30 日，预收款项期末余额前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	余额	占预收款项期末余额的比例	未结算原因
拆迁公寓房安置款	非关联方	1,570.37	26.44%	安置款
公寓房预收房款	非关联方	1,250.74	21.06%	售房款
房屋租赁费	非关联方	682.62	11.49%	租赁款
土地租赁费	非关联方	541.90	9.12%	租赁款
公租房租赁费	非关联方	315.16	5.31%	租赁款
小计		4,360.79	73.41%	

（4）应付职工薪酬

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付职工薪酬分别为 0.30 万元、0 万元、0 万元 0 万元，占比较小。

（5）应交税费

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应交税费分别为 625.39 万元、864.91 万元、972.02 万元和 793.54 万元，占负债合计的比重分别为 0.11%、0.11%、0.11%和 0.06%，占比重较小且基本稳定。

（6）应付利息

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付利息余额分别为 3,364.72 万元、4,677.38 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占负债合计的比重分别为 0.59%、0.60%、0.00%和 0.00%，主要包括政府置换债券利息。2018 年末比 2017 年末增加 1,312.66 万元，是政府置换债券利息增加和借款利息减少所致。2019 年较 2018 年减少 4,677.38 万元，系无新增政府置换债券利息及借款利息所致。

（7）其他应付款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应付款分别为 55,518.35 万元、60,965.93 万元、121,145.52 万元和 123,730.09 万元，占负债合计的比重分别为 9.75%、7.84%、13.24%和 9.06%，主要为与海宁市资产经营公司、海宁市新市镇开发建设有限公司等单位的往来款项。2019 年末较 2018 年末上升 98.71%，主要系本期无偿划转取得子公司海昌新市镇所增加的负债及日常经营增加的往来借款。

截至 2018-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人其他应付款账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	24,535.34	19.83%	69,715.47	57.55%	37,728.99	67.03%
1-2 年	55,286.85	44.68%	35,117.63	28.99%	16,874.55	29.98%
2-3 年	29,314.76	23.69%	15,045.64	12.42%	545.39	0.97%
3 年以上	14,593.14	11.79%	1,266.79	1.04%	1,139.62	2.02%
合计	123,730.09	100.00%	121,145.52	100.00%	56,288.55	100.00%

截至 2019 年 12 月 31 日，其他应付款前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	与公司关系	2019 年末	占其他应付款项期末余额的比例	款项性质
海宁市资产经营公司	关联方	74,514.21	61.51%	往来款
海宁市新市镇开发建设有限公司	非关联方	14,253.81	11.77%	往来款
海宁经济开发区管委会	非关联方	8,594.71	7.09%	往来款
海宁市黄湾镇人民政府	非关联方	3,885.90	3.21%	往来款
海宁市海昌街道办事处	非关联方	2,855.17	2.36%	往来款
合计		104,103.80	85.93%	

截至 2020 年 9 月末，发行人其他应付款较大的前五名单位如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	2020 年 9 月末	占其他应付款项期末余额的比例	款项性质
海宁市资产经营公司	关联方	74,521.46	60.23%	往来款

海宁市新市镇开发建设有限公司	非关联方	17,041.04	13.77%	往来款
海宁市海昌街道办事处	非关联方	2,855.17	2.31%	往来款
海宁仰山实业集团有限公司	非关联方	2,500.00	2.02%	往来款
公共设施配套费	非关联方	1,752.00	1.42%	往来款
合计		98,669.67	79.75%	

(8) 一年内到期的非流动负债

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 109,299.00 万元、92,713.69 万元、81,920.00 万元和 116,920.00 万元，占负债合计的比重分别为 19.20%、11.93%、8.95% 和 8.56%。2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年末减少 10,793.69 万元，降幅 11.64%，主要系发行人 1 年内到期的长期借款增加所致。2020 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 35,000.00 万元，增幅 42.72%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

(9) 长期借款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期借款分别为 208,533.69 万元、258,546.41 万元、523,942.00 万元和 713,072.01 万元，占负债合计的比重分别为 36.62%、33.26%、57.24%和 52.21%，占比较大，是公司的主要融资手段。公司长期借款主要为抵押借款、质押借款及保证借款。公司长期借款 2018 年较 2017 年增加 50,012.71 万元，增幅 23.98%，2019 年末较 2018 年末增长 265,395.60 万元，增幅 102.65%，2020 年 9 月末较 2019 年末增加 189,130.01 万元，增幅 36.10%，均系抵押、保证借款增长较多所致。

截至 2019 年 12 月末及 2020 年 9 月末，公司长期借款明细如下：

单位：万元

种类	2019 年末	2020 年 9 月末
信用借款	-	3,462.00

保证借款	373,442.00	737,035.00
保证、抵押借款	150,500.00	150,210.01
合计	523,942.00	890,707.01

（10）应付债券

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付债券分别为 51,895.38 万元、167,211.05 万元、141,301.30 万元和 300,418.46 万元，占总负债比例分别为 9.11%、21.51%、15.44%和 21.99%。

截至 2020 年 9 月末，公司应付债券明细情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日期	发行总额	期限	债项评级	票面利率	债券类型
20 海尖 01	2020-04-24	15	5	AA+	4.00	私募债
18 尖山 02	2018-11-16	7	7	AA+	6.15	一般企业债
18 海宁新区 债 01	2018-09-10	7	7	AA+	6.98	一般企业债
13 海宁新区 债	2013-11-04	13	7	AAA	6.90	一般企业债
合计		42				

（11）专项应付款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司专项应付款分别为 6,657.22 万元、10,990.80 万元、11,269.80 万元和 12,560.83 万元，占总负债比例分别为 1.17%、1.41%、1.23%和 0.92%，主要为公司收到的基础设施建设补助专项资金。

（12）其他非流动负债

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他非流动负债分别为 128,000.00 万元、175,500.00 万元、0 万元和 0 万元，占负债合计的比例分别为 22.48%、22.58%、0%和 0%。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人其他非流动负债全部为政府置换债券转贷。公司其他

非流动负债 2019 年末较 2018 年末下降 100%的原因政府置换债券转贷降为 0。

（13）发行人有息负债及偿还压力测算

发行人有息负债情况如下表所示：

发行人截至 2020 年 12 月末有息负债明细表

单位：亿元

科目	借款单位	债权人	借款余额	起息日	到期日
债券类有息债务	尖山公司	18 尖山 01	7.00	2018/9/10	2025/9/10
	尖山公司	18 尖山 02	7.00	2018/11/16	2025/11/16
	尖山公司	20 海尖 01	15.00	2020/4/24	2025/4/24
小计			29.00		
其他类有息负债	尖山公司	鑫沅资产管理有限公司	2.00	2016/1/28	2021/1/28
	尖山公司	永赢金融租赁有限公司	1.60	2020/1/3	2025/1/3
	钱塘江公司	创佳融资租赁（浙江）有限公司	0.50	2020/4/30	2021/4/30
	经开产业园	永赢金融租赁有限公司	1.05	2019/7/18	2024/6/15
	经开产业园	永赢金融租赁有限公司	0.9167	2020/10/9	2026/10/9
	合创公司	浙江海洋租赁股份有限公司	1.44	2020/1/3	2025/1/3
	经开产业园	芯鑫融资租赁有限责任公司	1.14	2020/7/16	2025/7/15
	经开产业园	芯鑫融资租赁有限责任公司	1.50	2020/11/27	2025/11/26
小计			10.1467		
银行借款	尖山公司	浙商银行嘉兴海宁支行	0.50	2020/3/25	2021/3/24
	尖山公司	浙商银行嘉兴海宁支行	1.00	2020/12/17	2021/12/16
	尖山公司	绍兴银行嘉兴分行	1.00	2019/10/29	2022/10/28
	尖山公司	杭州银行	3.00	2020/2/28	2022/2/28
	尖山公司	建设银行	1.00	2020/3/25	2035/5/25
	尖山公司	中信银行	0.50	2020/9/30	2021/9/28
	尖山公司	金华银行嘉兴支行	0.90	2020/12/31	2021/12/30
	黄湾新市镇	农发行	1.72	2020/9/17	2028/9/16
	湾区新城	农行	1.3	2020/9/10	2038/9/3
	经开产业园	宁波银行	0.40	2018/11/20	2028/10/24
	经开产业园	农行、中行等银团贷款	9.876	2017/11/30	2034/12/30
	城北水环境	华夏银行海宁支行	0.3825	2017/2/4	2022/2/4
	城北水环境	中国农业银行海宁市支行	1.79	2016/6/29	2030/6/28
	铁北新城	中国农业银行海宁市支行	1.70	2014/12/20	2021/12/19
	铁北新城	工行海宁支行、交行海宁支行、浦发海宁支行	1.561	2016/7/27	2022/7/15
	合创公司	湖州银行海宁支行	1.50	2018/12/26	2026/12/25
	合创公司	交通银行海宁支行	4.95	2019/3/19	2028/12/31
	钱塘江公司	宁波银行嘉兴分行	1.60	2019/3/8	2022/1/28
	智慧港公司	民生银行嘉兴分行	4.73	2019/7/30	2027/7/30
	智慧港公司	中国农业银行海宁市支行	9.00	2019/8/16	2037/8/15
	智慧港公司	交通银行海宁支行	3.70	2019/9/19	2036/12/15
	智慧港公司	中国银行海宁支行	3.196	2019/10/31	2028/12/20
	钱塘江公司	中国农业发展银行海宁支行	3.21	2019/11/15	2027/11/12
	钱塘江公司	绍兴银行嘉兴分行	0.95	2020/1/7	2022/12/25
	钱塘江公司	工商银行海宁支行	5.85	2020/3/27	2027/3/22
	钱塘江公司	嘉兴银行海宁支行	0.50	2020/4/30	2021/4/30
	智慧港公司	工商银行海宁支行	2.00	2020/5/14	2035/5/13
	合创公司	宁波银行嘉兴分行	0.50	2020/5/29	2021/5/29

	海昌新市镇	宁波银行嘉兴分行	0.90	2020/8/27	2021/8/27
	智慧港公司	宁波银行嘉兴分行	1.0221	2020/8/26	2037/12/20
	智慧港公司	中国银行海宁支行	2.9626	2020/8/26	2037/12/20
	智慧港公司	交通银行海宁支行	0.5853	2020/8/26	2037/12/20
	智慧港公司	工行海宁支行	2.993	2020/10/22	2038/6/30
	智慧港公司	宁波银行嘉兴分行	0.30	2020/10/22	2038/6/30
	钱塘江公司	民生银行杭州分行	0.80	2020/11/19	2022/11/19
	海昌新市镇	金华银行嘉兴分行	0.50	2020/11/25	2023/11/25
	钱塘江公司	杭州联合银行海宁支行	0.80	2020/11/25	2023/11/24
	智慧港公司	兴业银行海宁支行	3.00	2020/11/4	2021/11/4
	智慧港公司	农业银行海宁支行	2.47	2020/12/16	2038/12/15
小计			84.6485		
合计			123.7952		

根据截至 2020 年末发行人有息债务期限结构，发行人债券存续期内有息负债偿还情况如下表所示：

债券存续期有息负债偿还压力测试

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿还规模	14.80	12.09	9.10	8.85	13.48	2.42	23.79	
其中：银行借款偿还规模	9.50	9.29	1.30	0.00	0.00	1.50	13.79	10.27
信托计划偿还规模								
已发行债券偿还规模	2.80	2.80	7.80	7.80	7.80			
其他债务偿还规模	2.50	0.00	0.00	1.05	5.68	0.92	0.00	0.00
本期债券偿付规模								10.00
合计	14.80	12.09	9.10	8.85	13.48	2.42	13.79	20.27

3、所有者权益合计分析

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人净资产分别为 651,191.73 万元、696,809.89 万元、997,984.30 万元和 1,050,306.78 万元。2018 年末，发行人净资产较 2017 年末变化不大。2019 年末，发行人净资产较 2018 年末增长 301,174.41 万元，涨幅 43.22%，主要系 2019 年海宁市政府无偿解除其对发行人债务，并明确转增资本公积 175,500.00 万元所致。

（三）营运能力分析

项目	2020 年 1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计（万元）	2,416,189.93	1,913,251.29	1,474,213.43	1,220,581.16
负债合计（万元）	1,365,883.15	915,267.00	777,403.54	569,389.43
营业收入（万元）	31,511.38	79,976.53	82,531.81	41,834.37
存货周转率（次/年） ¹	0.02	0.07	0.10	0.05
总资产周转率（次/年） ²	0.01	0.05	0.06	0.04

注：1、存货周转率=营业成本/年初末平均存货余额

2、总资产周转率=营业收入/年初末平均资产总计

2017-2019 年及 2020 年 9 月末，发行人存货周转率分别为 0.05 次/年、0.10 次/年、0.07 次/年和 0.02 次/年，城市基础设施建设和土地开发管理行业具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点，故存货周转率相对其他行业较低。

2017-2019 年及 2020 年 9 月末，发行人总资产周转率分别为 0.04 次/年、0.06 次/年、0.05 次/年和 0.01 次/年，发行人资产规模较大，总资产周转率相对较低。

（四）盈利能力分析

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年年度	2017 年年度
营业收入（万元）	31,511.38	79,976.53	82,531.81	41,834.37
利润总额（万元）	8,399.00	24,401.39	23,746.46	17,227.75
净利润（万元）	8,482.46	24,371.98	23,797.62	17,284.19
归属于母公司所有者的净利润（万元）	9,089.15	26,805.16	23,980.12	17,311.87
主营业务毛利率 ¹	4.75%	9.22%	-2.26%	18.17%
净资产收益率 ²	0.39%	2.88%	3.53%	2.70%
总资产报酬率 ³	0.83%	1.69%	1.77%	1.46%

注：1、主营业务毛利率=1-主营业务成本/主营业务收入

2、净资产收益率=净利润/期初末平均净资产

3、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/年初末平均资产总计

2017-2019 年及 2020 年 9 月，发行人分别实现营业收入 41,834.37 万元、82,531.81 万元、79,976.53 万元和 31,511.38 万元，实现利润总额 17,227.75 万元、23,746.46 万元、24,401.39 万元和 8,399.00 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 17,311.87 万元、23,980.12 万元、26,805.16 万元和 9,089.15 万元。2018 年度，发行人营业收入和净利润较 2017 年度大幅上升，主要原因系发行人主营业务中受托代建工程业务上升所致。

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月营业收入构成

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
受托代建工程	29,395.91	72,900.22	65,779.73	24,556.24
物业管理	226.49	232.43	61.06	480.08
安置房	365.17	3,045.56	8,385.27	10,021.45
广告服务	-	-	-	5.55
房屋土地租赁	1,470.80	2,596.58	1,503.54	1,358.28
工程施工	53.01	1,185.48	1,075.00	979.15
普通商品房	-	16.25	28.02	4,433.61
外购厂房	-	-	5,699.20	-
合计	31,511.38	79,976.53	82,531.81	41,834.37

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月营业成本构成

单位：万元

行业种类	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
受托代建工程	27,153.85	67,340.04	60,804.79	22,714.52
物业管理	392.00	49.15	101.53	113.66
安置房	1,812.90	2,915.27	14,660.84	7,456.08
广告服务	-	-	8.21	2.54
房屋土地租赁	602.91	1,000.80	870.50	857.55
工程施工	51.90	1,286.10	924.92	970.72
普通商品房	-	10.99	19.11	2,116.40
外购厂房	-	-	7,010.46	-
合计	30,013.55	72,602.35	84,400.35	34,231.46

发行人 2018 年营业收入较 2017 年出现大幅上升，主要系发行人受托代建工程业务收入较 2017 年增加较多所致。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人净资产收益率分别为 2.70%、3.53%、2.88%及 0.83%，总资产报酬率分别为 1.46%、1.77%、1.69%和 0.39%，净资产收益率和总资产报酬率整体偏低，主要是由于发行人从事的城市基础设施建设和土地开发管理行业具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点。未来，随着海宁市建设的不断推进，发行人城市基础设施建设、土地开发管理等各项业务将不断拓展，发行人自身盈利能力也将不断提高，能够支撑各项债务的按时偿还。

（五）偿债能力分析

项目	2020 年 1-9 月	2019 年末/ 度	2018 年末/ 度	2017 年末/ 度
流动比率（倍） ¹	5.57	6.15	6.65	5.14
速动比率（倍） ²	1.27	0.99	1.19	0.91
资产负债率 ³	56.53%	47.84%	52.73%	46.65%
息税折旧摊销前利润（亿元） ⁴	0.90	0.92	0.88	0.83
利息保障倍数（倍） ⁵	0.21	0.48	0.57	0.43

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债合计/资产总计

4、息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

5、利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

从短期偿债指标来看，截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人流动比率分别为 5.14、6.65、6.15 和 5.57，速动比率分别为 0.91、1.19、0.99 和 1.27，反映了发行人资产以流动资产为主、流动资产对流动负债覆盖良好，说明发行人短期债务保障能力较强。

从长期偿债指标来看，截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 46.65%、52.73%、47.84%和 56.53%，维持在较低水平。截至 2019 年末，发行人资产负债率为 47.84%，公司权益资本对债务的保障力度较大，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、提升盈利能力。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人息税折旧摊销前利润分别为 0.83 亿元、0.88 亿元、0.92 亿元和 0.90 亿元，利息保障倍数分别为 0.43、0.57、0.48 和 0.21，表明了发行人盈利能力、经营管理水平和财务费用控制能力足以保障其债务的偿付。

综合来看，发行人负债水平较低，财务结构稳健，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。

（六）现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-192,893.89	-179,798.55	-38,967.08	1,474.49
投资活动产生的现金流量净额	-5,925.08	-39,065.75	-22,076.05	-12,460.62
筹资活动产生的现金流量净额	345,107.85	231,271.85	84,412.67	-17,514.31
现金及现金等价物净增加额	146,288.88	12,407.55	23,369.53	-28,500.44
期末现金及现金等价物余额	224,124.47	77,835.60	65,428.05	42,058.52

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 42,058.52 万元、65,428.05 万元、77,835.60 万元和 224,124.47 万元，现金较为充裕，显示公司有着较强的现金获取能力。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,474.49 万元、-38,967.08 万元、-179,798.55 万元和 -192,893.89 万元。受土地整理业务收入确认影响，加上与市属单位和政府部门频繁的资金往来，该公司经营性现金流波动较大。经营活动

产生的现金流量净额 2018 年由正转负，2019 年下降幅度较大，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致，具体为国际装备产业园和智慧港项目的开发投入增加。2020 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期变动-87,191.62 万元，变动比例 82.49%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致，具体为国际装备产业园和智慧港项目的开发投入增加。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-12,460.62 万元、-22,076.05 万元、-39,065.75 万元和-5,925.08 万元，持续为负且金额较大，主要原因系支付的工程款较大所致。随着新区市政基础设施建设进一步开展，预计短期内公司投资活动现金流仍将呈现大额净流出状态。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-17,514.31 万元、84,412.67 万元、231,271.85 万元和 345,107.85 万元，筹资活动现金流入主要系取得借款及发行债券，现金流出主要系偿还债务支付现金。2017 年筹资活动产生的现金流量净额为负，主要原因系收到的其他与筹资活动有关的现金大幅减少且公司偿还债务现金流出较大。发行人筹资活动产生的现金流量净额 2018 年由负转正，2019 年增幅较大，主要原因系因建设改造任务全面升级，公司新增较多建设项目，新增借款用于推动项目建设所致。2020 年 1-9 月发行人投资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 96,613.52 万元，增幅 38.88%，主要系本期因发行债券新增 15 亿元现金所致。

（七）对外担保情况

截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保余额合计 65.39 亿元。发行人对外担保详细情况如下所示：

单位：元

被担保方	实际贷款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海宁市铁北新城有机更新有限公司	30,000.00	2014/12/20	2021/12/19	否
海宁市铁北新城有机更新有限公司	17,800.00	2016/7/5	2021/12/19	否
海宁市城北水环境治理有限公司	18,900.00	2016/6/29	2030/6/28	否
海宁市城北水环境治理有限公司	4,830.00	2017/2/4	2022/2/4	否
海宁市合创开发建设有限公司	15,000.00	2018/12/26	2026/12/25	否
海宁市黄湾村镇建设开发有限公司	5,000.00	2017/1/24	2022/1/23	否
海宁市黄湾村镇建设开发有限公司	2,600.00	2017/10/31	2020/10/15	否
海宁市黄湾村镇建设开发有限公司	10,000.00	2017/12/18	2022/1/24	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	12,000.00	2015/11/17	2020/11/17	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	5,000.00	2017/4/20	2025/3/12	否
海宁市黄湾村级创业创新投资开发有限公司	2,000.00	2015/7/6	2020/6/29	否
海宁市交通投资集团有限公司	3,297.60	2014/11/10	2020/11/9	否
海宁首创水务有限责任公司	2,684.00	2014/2/8	2021/2/7	否
海宁市袁花新市镇投资开发有限公司	25,000.00	2018/5/15	2021/12/20	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	36,500.00	2019/1/22	2021/12/31	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	9,000.00	2019/2/14	2024/2/14	否
浙江钱塘江投资开发有限公司	16,000.00	2019/3/5	2022/3/4	否
海宁市袁花新市镇投资开发有限公司	10,800.00	2019/3/26	2025/3/25	否
海宁市袁花新市镇投资开发有限公司	11,000.00	2019/3/29	2022/12/31	否
海宁市临杭新区发展投资有限公司	9,000.00	2019/3/29	2021/12/31	否
浙江钱江湾区投资开发有限公司	40,000.00	2019/1/2	2023/12/22	否
海宁经开产业园区开发建设有限公司	13,500.00	2019/7/18	2024/7/17	否
海宁市临杭新区发展投资有限公司	5,000.00	2019/12/10	2021/12/9	否
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	47,300.00	2019/7/30	2027/7/30	否
海宁市时代农业发展有限公司	9,000.00	2019/10/21	2021/4/30	否
海宁市丁桥新市镇建设有限公司	3,000.00	2019/11/25	2021/5/24	否
浙江钱塘江投资开发有限公司	20,000.00	2019/11/15	2027/11/12	否
浙江钱塘江投资开发有限公司	9,500.00	2020/1/7	2022/12/25	否
浙江钱塘江投资开发有限公司	18,000.00	2019/12/23	2024/12/22	否
海宁市盐官新市镇开发有限公司	30,000.00	2020/1/6	2025/1/6	否
海宁市盐仓综合开发有限公司	18,000.00	2020/2/10	2021/1/9	否
海宁仰山开发建设有限公司	20,000.00	2020/3/20	2025/3/19	否
海宁市临杭新区发展投资有限公司	11,000.00	2020/4/21	2023/4/20	否
海宁市钱塘新农村开发有限公司	20,000.00	2020/6/10	2022/6/10	否
海宁市袁溪实业有限公司	18,000.00	2020/4/17	2021/4/16	否
浙江钱江湾区投资开发有限公司	20,000.00	2020/7/13	2022/7/12	否
浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司	90,000.00	2018/11/23	2036/11/22	否
海宁光耀热电有限公司	1,000.00	2020/9/10	2022/9/10	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	10,000.00	2020/4/16	2023/4/15	否
海宁市海昌东郊市场管理有限公司	4,200.00	2017/7/5	2024/12/31	否
合计	653,911.60			

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人对外担保余额合计共 653,911.60 万元，占发行人净资产的比例为 62.26%，占比较高。发行人担保的企业为海宁市范围内主要的国有企业，上述企业经营情况正常，资信良

好，总体而言代偿风险较小。但若被担保人出现经营困难导致无力偿付到期债务的情况，发行人将面临一定的代偿风险。

主要被担保单位情况：

1、浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司

浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司成立于 2017 年 5 月 15 日，注册资本 68,450 万元，经营范围：从事鹃湖国际科技城项目的投资开发和基础设施建设；投资咨询服务（证券、期货除外）；投资管理；物业管理；自有房屋租赁服务；招商引资信息咨询服务；工程和技术研究和试验发展；科技中介服务；为创业企业提供创业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。股东为海宁市资产经营公司、海宁市实业投资集团有限公司、海宁市城市发展投资集团有限公司。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人对浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司的担保金额共计 90,000.00 万元。

2、浙江钱塘江投资开发有限公司

浙江钱塘江投资开发有限公司成立于 2000 年 12 月 25 日，注册资本 82,500 万元，经营范围：投资开发、房地产开发；建材批发；园林绿化工程施工；绿化管理；市政设施管理；土地综合整治；基础设施建设；市政道路工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。钱塘江公司是发行人的全资子公司。

截至 2019 年 12 月 31 日，钱塘江公司资产总计 815,397.74 万元，所有者权益合计 427,012.12 万元；2019 年 1-12 月，钱塘江公司实现主营业务收入 55,129.84 万元，净利润 21,328.66 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日,钱塘江公司资产总计 1,018,484.13 万元,所有者权益合计 435,441.86 万元;2020 年 1-9 月,钱塘江公司实现主营业务收入 22,387.58 万元,净利润 8,267.63 万元。

截至 2020 年 9 月 30 日,发行人对钱塘江公司的担保金额共计 63,500.00 万元。

3、海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司

海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司成立于 20010 年 4 月 29 日,注册资本 20,000 万元,经营范围:现代服务业项目投资;绿化养护;市政管道的投资、建设、经营;汽车产业投资;实业投资;物业管理;垃圾清运;自有房屋租赁;设计、制作、发布国内各类广告;企业形象策划服务;土地整理、土地复耕、土地综合整治;市场经营管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)股东为海宁市资产经营公司(持股比例 50%)、发行人(持股比例 50%)。

截至 2020 年 9 月 30 日,发行人对海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司的担保金额共计 62,500.00 万元。

4、浙江钱江湾区投资开发有限公司

浙江钱江湾区投资开发有限公司成立于 2002 年 2 月 10 日,注册资本 50,000 万元,经营范围:在许村镇范围内从事城市基础设施和绿化项目的建设、与旧城改造有关的房屋拆迁服务、土地开发服务、土地复耕和整理;房地产开发;物业管理;绿化养护、道路养护、公共设施保养与维护;垃圾清运;建材(不含危险化学品)、苗木(不含种苗)销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。控股股东为海宁市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人对浙江钱江湾区投资开发有限公司的担保金额共计 60,000.00 万元。

5、海宁智慧港科技产业园开发有限公司

海宁智慧港科技产业园开发有限公司成立于 2019 年 3 月 14 日，注册资本 21,000 万元，系发行人下属子公司，经营范围：标准厂房的开发建设；房地产开发；物业服务；市政工程、建筑工程、园林绿化工程施工；房屋租赁及中介服务；建材、钢材、五金产品、装饰材料批发；绿化养护。（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）股东为海宁市资产经营公司、浙江钱塘江投资开发有限公司。

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人对海宁智慧港科技产业园开发有限公司的担保金额共计 47,300.00 万元。

（八）受限资产情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司所有权或使用权受到限制的资产总计为 28,466.27 万元，主要原因为借款抵押和担保抵押。截至 2020 年 9 月末，受限资产情况如下：

单位：元

抵押物	抵押物价值		实际贷款余额	抵押权人	借款到期日
	账面原值	账面价值			
土地使用权	98,718,112.00	98,718,112.00	1,010,000,000.00	中国银行海宁支行、农业银行海宁支行、交通银行海宁支行	2034-10-27
土地使用权	59,244,770.00	59,244,770.00	495,000,000.00	交通银行海宁支行	2028-12-15
房屋建筑物	67,049,070.30	59,219,694.78	300,000,000.00	农业银行海宁支行	2021-12-19
土地使用权	35,980,319.70	31,778,867.75			
房屋建筑物	56,225,000.00	35,701,300.28	100,000,000.00	民生银行杭州分行	2020-11-13
合 计	317,217,272.00	284,662,744.81	1,905,000,000.00		

（九）关联交易情况

公司的关联交易主要包括应收关联方的往来款、工程款等款项。

公司与关联方的往来款等关联交易的定价均按市场价定价。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司关联交易情况如下：

1、借款担保情况

发行人对子公司及其他关联方提供的担保情况如下：

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	实际贷款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海宁市尖山新区开发有限公司	浙江钱塘江投资开发有限公司	160,000,000.00	160,000,000.00	2019-03-05	2022-03-04	否
海宁市尖山新区开发有限公司	浙江钱塘江投资开发有限公司	500,000,000.00	200,000,000.00	2019-11-15	2027-11-12	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市城北水环境治理有限公司	300,000,000.00	189,000,000.00	2016-06-01	2030-06-28	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市城北水环境治理有限公司	50,000,000.00	48,300,000.00	2017-02-07	2022-02-07	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市铁北新城有机更新有限公司	900,000,000.00	300,000,000.00	2014-12-20	2021-12-19	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁经开产业园区开发建设有限公司	165,552,250.00	135,000,000.00	2019-07-22	2024-07-21	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市合创开发建设有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2018-12-26	2026-12-25	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	700,000,000.00	473,000,000.00	2019-07-30	2027-07-30	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市黄湾村镇建设开发有限公司	150,000,000.00	50,000,000.00	2017-01-24	2022-01-23	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市黄湾村镇建设开发有限公司	28,000,000.00	26,000,000.00	2017-10-31	2020-10-15	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市黄湾村镇建设开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2017-12-18	2022-01-24	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	300,000,000.00	150,000,000.00	2015-11-17	2020-11-17	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	300,000,000.00	50,000,000.00	2017-04-20	2025-03-12	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	400,000,000.00	370,000,000.00	2019-01-22	2021-12-31	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	100,000,000.00	90,000,000.00	2019-02-14	2024-02-14	否

担保方	被担保方	担保金额	实际贷款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市黄湾村级创业创新投资开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2015-07-06	2020-06-29	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市交通投资集团有限公司	150,000,000.00	32,976,000.00	2014-11-10	2020-11-09	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市尖山污水处理有限公司	100,000,000.00	4,000,000.00	2010-03-04	2020-03-03	否
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市尖山污水处理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2010-03-04	2020-03-03	否
合 计		4,583,552,250.00	2,558,276,000.00			

其他关联方对发行人及子公司提供的担保情况如下：

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	实际贷款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海宁市资产经营公司	海宁市尖山新区开发有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	2016-01-28	2021-01-28	否
海宁市资产经营公司	海宁市尖山新区开发有限公司	300,000,000.00	200,000,000.00	2016-02-28	2021-02-26	否
海宁市资产经营公司	海宁市尖山新区开发有限公司	308,000,000.00	150,000,000.00	2019-01-02	2021-12-27	否
海宁市交通投资集团有限公司	海宁市尖山新区开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2018-12-21	2020-06-21	否
海宁市资产经营公司	浙江钱塘江投资开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2015-09-01	2020-09-01	否
海宁市资产经营公司	海宁市铁北新城有机更新有限公司	500,000,000.00	267,600,000.00	2016-07-29	2022-07-15	否
海宁市资产经营公司	海宁市合创开发建设有限公司	544,500,000.00	495,000,000.00	2019-03-13	2028-12-31	否
合 计		2,052,500,000.00	1,512,600,000.00			

子公司之间提供的担保情况如下：

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	实际贷款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁市铁北新城有机更新有限公司	900,000,000.00	300,000,000.00	2014-12-20	2021-12-19	否

担保方	被担保方	担保金额	实际贷款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁经开产业园区开发建设有限公司	1,500,000,000.00	560,000,000.00	2017-11-27	2034-10-29	否
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁经开产业园区开发建设有限公司	350,000,000.00	350,000,000.00	2018-01-16	2026-12-30	否
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁经开产业园区开发建设有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2018-02-09	2026-12-15	否
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁经开产业园区开发建设有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	2018-11-20	2028-10-25	否
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	300,000,000.00	80,000,000.00	2019-11-25	2020-11-20	否
浙江钱塘江投资开发有限公司 [注 2]	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	700,000,000.00	473,000,000.00	2019-07-30	2027-07-30	否
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	1,800,000,000.00	900,000,000.00	2019-08-16	2037-08-15	否
海宁市合创开发建设有限公司						
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	410,000,000.00	370,000,000.00	2019-09-25	2037-12-31	否
海宁市合创开发建设有限公司						
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	400,000,000.00	260,720,000.00	2019-09-25	2028-12-20	否
海宁市合创开发建设有限公司						
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁市海昌新市镇建设有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2019-08-30	2021-08-30	否
合 计		6,550,000,000.00	3,483,720,000.00			

2、债券担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	实际贷款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海宁市资产经营公司	海宁市尖山新区开发有限公司	700,000,000.00	700,000,000.00	2018-09-10	2025-09-10	否
海宁市资产经营公司	海宁市尖山新区开发有限公司	700,000,000.00	700,000,000.00	2018-11-16	2025-11-16	否
合计		1,400,000,000.00	1,400,000,000.00			

最近三年，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

(十) 关联方应收应付款项

截至 2020 年 9 月 30 日，关联往来情况列示如下：

(1) 应收项目

单位：万元

关联方名称	项目名称	期末余额	款项性质
海宁市城郊建设投资有限公司	预付款项	10,950.71	购房款
海宁黄湾镇工业投资有限公司	其他应收款	45,756.06	往来款
海宁市财政局	其他应收款	12,800.00	往来款
海宁市黄湾村镇建设开发有限公司	其他应收款	7,334.00	往来款
浙江江南新城投资开发有限公司	其他应收款	6,530.00	往来款
海宁市交通投资集团有限公司	其他应收款	5,500.00	往来款
海宁市产业投资有限公司	其他应收款	4,000.00	往来款

(2) 应付项目

单位：万元

关联方名称	项目名称	金额	款项性质
海宁市资产经营公司	其他应付款	68,521.46	往来款

第十一条已发行尚未兑付的债券

一、已发行债券情况

截至 2020 年末，发行人已发行尚未兑付债券情况如下：

单位：亿元，%

证券代码	证券名称	规模	利率	起息日	到期日	发行期限	债项/主体评级	证券类别
166661.SH	20 海尖 01	15	4.00%	2020-04-24	2025-04-24	5	AA+/AA	私募债
1880240.IB	18 海宁新区债 02	7	6.15%	2018-11-16	2025-11-16	7	AA+/AA	一般企业债
1880180.IB	18 海宁新区债 01	7	6.98%	2018-09-10	2025-09-10	7	AA+/AA	一般企业债
	合计	29						

二、已发行尚未兑付的企业债券情况

截至 2020 年末，发行人已发行尚未兑付的企业债券有：

（一）2018 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券

经国家发展和改革委员会批准，发行人于 2018 年 9 月 7 日发行总额为 7 亿元的 2018 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（简称“18 海宁新区债 01”），债券期限为 7 年，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

截至本募集说明书签署日，该债券本金余额为 7.00 亿元。

募集资金使用方面，发行人严格按照《2018 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书》的约定，募集资金 7 亿元人民币，其中 4.20 亿元用于海宁国际装备制造产业园项目，2.80 亿元用于补充公司营运资金。

（二）2018 年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券

经国家发展和改革委员会批准，发行人于 2018 年 11 月 16 日发

行总额为 7 亿元的 2018 年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（简称“18 海宁新区债 02”），债券期限为 7 年，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。截止本募集说明书签署日，该债券本金余额为 7.00 亿元。

募集资金使用方面，发行人严格按照《2018 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书》的约定，募集资金 7 亿元人民币，其中 4.20 亿元用于海宁国际装备制造产业园项目，2.80 亿元用于补充公司营运资金。

三、其他融资情况

截至 2020 年末，发行人其他私募债权品种融资共计 8 笔，合计 10.15 亿元，具体如下：

序号	债权人名称	融资余额（亿元）	起息日	到期日
1	鑫沅资产管理有限公司	2.00	2016/1/28	2021/1/28
2	永赢金融租赁有限公司	1.60	2020/1/3	2025/1/3
3	创佳融资租赁（浙江）有限公司	0.50	2020/4/30	2021/4/30
4	永赢金融租赁有限公司	1.05	2019/7/18	2024/6/15
5	永赢金融租赁有限公司	0.92	2020/10/9	2026/10/9
6	浙江海洋租赁股份有限公司	1.44	2020/1/3	2025/1/3
7	芯鑫融资租赁有限责任公司	1.14	2020/7/16	2025/7/15
8	芯鑫融资租赁有限责任公司	1.50	2020/11/27	2025/11/26
合计		10.15		

截至 2020 年末，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 筹集资金用途

一、募集资金用途的基本情况

本期债券基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 5 亿元，如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 5 亿元，其中 18,450.00 万元拟用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，11,550.00 万元拟用于海宁智慧港科技产业园二期项目，20,000.00 万元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 10 亿元，其中 36,900.00 万元拟用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，23,100.00 万元拟用于海宁智慧港科技产业园二期项目，40,000.00 万元用于补充营运资金。具体情况如下：

募集资金投资项目名称	项目单位	股权投资额	项目投资额 (万元)	根据股权比例 承担的投资额 (万元)	拟使用债券 资金(万元)	资金使用比例
未行使弹性配售选择权						
海宁市智慧港科技产业园工程项目	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	52%	239,641.00	124,613.32	18,450.00	36.90%
海宁智慧港科技产业园二期项目	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	52%	221,836.00	115,354.72	11,550.00	23.10%
补充营运资金	-	-	-	-	20,000.00	40.00%
合计			461,477.00	239,968.04	50,000.00	100.00%
行使弹性配售选择权						
海宁市智慧港科技产业园工程项目	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	52%	239,641.00	124,613.32	36,900.00	36.90%
海宁智慧港科技产业园二期项目	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	52%	221,836.00	115,354.72	23,100.00	23.10%
补充营运资金	-	-	-	-	40,000.00	40.00%
合计			461,477.00	239,968.04	100,000.00	100.00%

海宁市智慧港科技产业园工程项目和海宁智慧港科技产业园二

期项目均已取得《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》、《建设项目环境影响登记表》、《建设工程规划许可证》、《土地证》、《关于海宁市智慧港科技产业园工程项目用地的预审意见》等相关文件，项目开展合法合规。

海宁市智慧港科技产业园工程项目和海宁智慧港科技产业园二期项目的建设是海宁市深入实施国家创新驱动发展战略的需要、是海宁市融入杭州都市圈和杭州湾大湾区建设，加速融杭接沪的需要、是海宁市经济开发内部挖潜、谋求转型升级的必然选择，并且为海宁市建成生态之城提供了有利环境。

截至 2020 年 10 月末，海宁市当地工业地产去化周期为 5.85 个月，当地工业地产去化压力较小。

此外，公司已经与一部分拟入园企业签署了意向协议，当前已经与浙江万物工厂智能科技有限公司、武汉精测电子集团股份有限公司、新阳硅密(上海)半导体技术有限公司、上海博息电子科技有限公司等企业达成了入园意向。其中浙江万物工厂智能科技有限公司拟租用海宁市智慧港科技产业园工程项目 6 万平方米厂房，武汉精测电子集团股份有限公司拟租用海宁市智慧港科技产业园工程项目不超过 1.1 万平方米厂房，新阳硅密(上海)半导体技术有限公司拟租用海宁智慧港科技产业园二期项目 5.3 万平方米厂房，上海博息电子科技有限公司拟租用海宁智慧港科技产业园二期项目 5,800 平方米厂房。海宁当地工业地产去化周期较短，产业园区厂房需求旺盛，项目建设的必要性较强。

二、募集资金投资项目审批情况

（一）海宁市智慧港科技产业园工程项目

根据 2019 年 3 月 22 日由海宁市发展和改革局出具的《浙江省企

业投资项目备案（赋码）信息表》，该项目总投资为 239,641.00 万元。

根据 2019 年 6 月 25 日《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已经完成备案。

根据 2019 年 11 月 19 日由海宁市自然资源和规划局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 330481201901036 号），该项目符合城乡规划要求。

2019 年 8 月 29 日，项目部分土地已办理完成土地证，土地证号为浙（2019）海宁市不动产权第 0055551 号，该土地已足额缴纳土地出让金。

根据 2019 年 9 月 11 日由海宁市自然资源和规划局出具的《关于海宁市智慧港科技产业园工程项目用地的预审意见》（海自然预昌字[2019]4 号），该项目符合相关的用地政策。

（二）海宁智慧港科技产业园二期项目

根据 2019 年 12 月 5 日由海宁市发展和改革局出具的《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》，该项目总投资为 221,836.00 万元。

根据 2019 年 12 月 27 日《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已经完成备案。

根据 2019 年 12 月 26 日由海宁市自然资源和规划局出具的《关于海宁市智慧港科技产业园（二期）项目用地的预审意见》（海自然预昌字[2019]5 号），该项目符合相关的用地政策。

三、募集资金投资项目建设情况

（一）海宁市智慧港科技产业园工程项目

1、建设内容和规模

该项目用地面积 1,250 亩，总建筑面积为 663,437 平方米，土地性质为工业用地，供地方式为出让。截至当前，该项目已办妥部分土

地证，地块面积 110,443.00 平方米（约合 165.66 亩），其余土地使用权证尚在办理之中，将在对应土地满足办理权证的条件后尽快办理土地证，并根据有关规定缴纳土地出让金，相关土地费用已经纳入项目总投资。本项目的土地为直接向原所有人购买所得，相关税费已经包含在土地费用中核算，本项目所需要缴纳的出让金已包含在土地费用中核算。

该项目东至 08 省道，南抵长山河，西至倪家堰港，北至陆家桥港。该项目建设内容包括标准厂房、定制厂房共计 663,437 平方米，其中拟建 2 层生产车间 4 幢，建筑面积 310,512 平方米，占地面积 155,256 平方米；2 层展示区 1 幢，建筑面积 19,217 平方米，占地面积 11,919 平方米；5 层高标准厂房 2 幢，建筑面积 104,587 平方米，占地面积 21,781 平方米；4 层高标准厂房 4 幢，建筑面积 202,236 平方米，占地面积 50,671 平方米，地下建筑面积 177,049 平方米并附加其他附属配套设施，无独栋商业楼。海宁市智慧港科技产业园工程项目不涉及公益性建设内容，海宁市智慧港科技产业园工程项目不涉及安置补偿情况。

该项目土地费用预计为 181,751 万元，全部用于购买土地及其附属物，不存在购买单独空地的情况。海宁市周边工业厂房出售价格因其各自条件不同，大都位于 140-300 万元/亩之间，该项目土地费用单价为 178.10 万元/亩，与周边市场价格大体一致。该项目土地及其附属物交易对手方包括慕容集团有限公司、浙江显昱纤维织染制衣有限公司、浙江大众皮业有限公司等当地企业，模式为直接协议购买对手方土地及其附属物，购买价格公允。上述土地及其附属物收购手续合规，发行人与交易对手方不存在关联关系，不存在关联交易的情况。

该项目总建筑面积中，预计 160,348 平米的建筑面积来源于改建，

503,089 平米的建筑面积来源于重新建设。

2、项目法人单位

该项目法人单位为海宁智慧港科技产业园开发有限公司，是发行人子公司“浙江钱塘江投资开发有限公司”的控股子公司（股权比例为 52.38%）。

3、项目的必要性、经济效益和社会效益

该项目建设符合海宁市城市总体规划要求，符合海宁经济开发区发展定位，是增强自身创新能力，实现转型升级的切实需求，可以提高经济开发区土地利用效益，促进经济开发区建设，增强城市经济发展的后劲，符合国家、地方的政策；该项目的建设符合国家和地方政府的有关政策，建设规模合理，建设条件具备，建设方案符合相关要求。同时，该项目的社会效益和经济效益非常显著。

4、开工时间及建设期限

该项目计划于 2019 年 6 月开工，并计划于 2023 年 6 月竣工，项目资本金为 6.74 亿元，来源为自有资金，已经足额到位。受项目手续办理时间影响，项目实际开工日期延后至 2019 年 12 月。截至 2020 年末，海宁市智慧港科技产业园工程项目正处于土建施工阶段。截至 2020 年末，该项目累计已投入资金合计 148,684.38 万元，投资完成率为 62.04%，尚需进一步投入资金 90,956.62 万元，若未行使行使弹性配售选择权，本期企业债拟将 18,450.00 万元用于该项目；若行使行使弹性配售选择权，本期企业债拟将 36,900.00 万元用于该项目。

（二）海宁智慧港科技产业园二期项目

1、建设内容和规模

该项目用地面积 624.69 亩，总建筑面积为 450,875 平方米，土地性质为工业用地，供地方式为出让。截至当前，该项目土地使用权证

尚在办理之中，将在土地获取后缴纳相应的出让金，土地费用已经纳入项目总投。本项目的土地为直接向原所有人购买所得，相关税费已经包含在土地费用中核算，本项目所需要缴纳的出让金已包含在土地费用中核算。

该项目拆除旧厂房面积约 81,250 平方米，新建厂房面积约 195,111 平方米，改造厂房面积 255,764 平方米，改造基础设施（陆家桥港南侧道路约 16,080 平方米；施带路约 64,050 平方米；长三河北侧道路约 37,200 平方米；园区内管线改造 1 项）。该项目东至 08 省道，南至施带路，西至倪家堰港，北至石泾路。该项目建设具体内容包括标准厂房、定制厂房共计 450,875 平方米，其中拟建 1 层生产车间 3 幢，建筑面积 120,733 平方米，占地面积 120,733 平方米；5 层高标准厂房 3 幢，建筑面积 150,012 平方米，占地面积 31,016 平方米；4 层高标准厂房 3 幢，建筑面积 180,130 平方米，占地面积 40,671 平方米，并附加其他附属配套设施，无独栋商业楼。该项目不涉及公益性建设内容，不涉及安置补偿情况。

该项目土地费用预计为 123,814 万元，全部用于购买土地及其附属物，不存在购买单独空地的情况。海宁市周边工业厂房出售价格因其各自条件不同，大都位于 140-300 万元/亩之间，该项目土地费用单价为 198.20 万元/亩，与周边市场价格大体一致。该项目土地及其附属物交易对手方包括浙江得伟纺织科技有限公司、隆龙食品有限公司、浙江皮意纺织有限公司等当地企业，模式为直接协议购买对手方土地及其附属物，购买价格公允。上述土地及其附属物收购手续合规，发行人与交易对手方不存在关联关系，不存在关联交易的情况。

该项目总建筑面积中，预计 255,764 平米的建筑面积来源于改建，195,111 平米的建筑面积来源于重新建设。

2、项目法人单位

该项目法人单位为海宁智慧港科技产业园开发有限公司，是发行人子公司“浙江钱塘江投资开发有限公司”的控股子公司（股权比例为 52.38%）。

3、项目的必要性、经济效益和社会效益

该项目建设符合海宁市城市总体规划要求，符合海宁经济开发区发展定位，是增强自身创新能力，实现转型升级的切实需求，可以提高经济开发区土地利用效益，促进经济开发区建设，增强城市经济发展的后劲，符合国家、地方的政策；该项目的建设符合国家和地方政府的有关政策，建设规模合理，建设条件具备，建设方案符合相关要求。同时，该项目的社会效益和经济效益非常显著。

4、开工时间及建设期限

该项目依照建设计划已于 2019 年 12 月开工，计划于 2021 年 12 月竣工。该项目资本金为 7.19 亿元，来源为自有资金，已经足额到位。截至 2020 年末，海宁智慧港科技产业园二期项目正处于土建施工。截至 2020 年末，该项目累计已投入资金合计 20,599.29 万元，投资完成率为 9.29%，尚需进一步投入资金 201,236.71 万元。若未行使行使弹性配售选择权，本期企业债拟将 11,550.00 万元用于该项目；若行使行使弹性配售选择权，本期企业债拟将 23,100.00 万元用于该项目。

（三）建设内容介绍

本期债券募投项目备案文件中提到管线改造、基础设施改造等内容系募投项目的配套建设内容，由发行人承建，作为募投项目整体的一部分，不存在单独的基础设施等公益性建设内容。

海宁市智慧港科技产业园工程项目的建设投资构成如下：

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	经济技术指标			金额（万元）
		单位	数量	单价（元）	
一	建安工程费		663437		40199
1	厂房	m ²	663437	510	33835
2	室外水电管网工程	m ²	663437	30	1990
3	绿化工程	m ²	93468	130	1215
4	道路及停车场	m ²	55527	330	1832
5	电力设施改造	项	1	4000000	400
6	管线工程	项	1	2800000	280
7	沿河邦岸	m	1600	3410	546
8	小品景观	项	1	1000000	100
二	工程建设其他费用				183690
1	临时设施及场地整理费	项	第一项	0.75%	301
2	设计费	项	工程勘察设计标准 2002 修订本 *70%		741
3	勘察费	项	设计费 10%		74
4	工程招标代理费	项	《计价格[2002]1980 号文》*70%		32
5	工程监理费	项	发改价格（2007）670 号文*70%		498
6	环评费	项	计价格（2013）85 号*60%		3
7	项目前期可研费	项	海发改价（2013）474 号*80%		25
8	项目全过程管理费	项	浙价服（2009）84 号文*70%		155
9	工程保险费	项	第一项	0.27%	110
10	土地费用	亩	1020.5	1781000	181751
三	建设投资合计	项	（一+二）		223889

海宁智慧港科技产业园二期项目的建设投资构成如下：

项目投资估算表					
序号	工程或费用名称	经济技术指标			金额（万元）
		单位	数量	单价（元）	
一	建安工程费		450875		78698
1	厂房	m ²	450875	1300	58614
2	室外水电管网工程	m ²	450875	80	3607
3	绿化工程	m ²	123000	360	4428
4	新建道路及停车场	m ²	117330	950	11146
5	电力设施改造	项	1	6500000	650
6	小品景观	项	1	2530000	253
二	工程建设其他费用				127390
1	临时设施及场地整理费	项	第一项	0.75%	590
2	设计费	项	工程勘察设计标准 2002 修订本*70%		1362
3	勘察费	项	设计费 10%		136
4	工程招标代理费	项	《计价格[2002]1980 号文》*70%		45
5	工程监理费	项	发改价格（2007）670 号文*70%		879
6	环评费	项	计价格（2013）85 号*60%		4
7	项目前期可研费	项	海发改价（2013）474 号*80%		56
8	项目全过程管理费	项	浙价服（2009）84 号文*70%		290

9	工程保险费	项	第一项	0.27%	212
10	土地费用	亩	624.69	1982000	123814
三	建设投资合计	项	(一+二)		206088

四、募集资金投资项目盈利性分析

(一) 项目收益计算明细

1、海宁市智慧港科技产业园工程项目

该项目收入为建成后可出租的厂房租金收入，从 2024 年起取得租金收入，根据海宁市及周边地区其他标准厂房租金水平设置租金每平方米 28 元/月（336 元/年），2024 年起租年空置率 30%，2025、2026 年空置率 15%，2027 年后每年的空置率为 5%。

收入的计算明细如下：

单位：万元、平方米、万元/平方米

项目	可出租面积	年租金单价	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
租金收入	663,437	0.0336	-	-	-	15,604.04	18,947.76	18,947.76	21,176.91	21,176.91	95,853.38
出租比例			-	-	-	70%	85%	85%	95%	95%	
税金及附加			-	-	-	2,012.25	2,747.75	2,747.75	3,263.61	3,263.61	14,034.97
营运成本			-	-	-	2,566.17	2,968.17	2,968.17	3,235.17	3,235.17	14,972.85
净利润			-	-	-	11,025.62	13,231.84	13,231.84	14,678.13	14,678.13	66,845.56
按股权比例享受的净利润						5,733.32	6,880.56	6,880.56	7,632.63	7,632.63	34,759.70

本项目的计划运营期为 25 年，在项目运营期内，可实现总收入 519,391.56 万元，净收益 359,001.65 万元，预计可以覆盖项目总投资。

具体计算明细如下：

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	..	2047 年	2048 年	合计
收入	15,604.04	18,947.76	18,947.76	21,176.91	21,176.91	21,176.91	21,176.91	...	21,176.91	21,176.91	519,391.56
税金及附加	2,012.25	2,747.75	2,747.75	3,263.61	3,330.58	3,330.58	3,330.58	...	3,330.58	3,330.58	80,713.62
营运成本	2,566.17	2,968.17	2,968.17	3,235.17	3,235.17	3,235.17	3,235.17	...	3,235.17	3,235.17	79,676.29
净利润	11,025.62	13,231.84	13,231.84	14,678.13	14,611.15	14,611.15	14,611.15	...	14,611.15	14,611.15	359,001.65

2、海宁智慧港科技产业园二期项目

该项目收入为建成后可出租的厂房租金收入，从 2022 年起取得租金收入，根据海宁市及周边地区其他标准厂房租金水平设置租金每

平方米 28 元/月（336 元/年），2022 年起租年空置率 30%，2023、2024 年空置率 15%，2026 年后每年的空置率为 5%。

收入的计算明细如下：

单位：万元

项目	可出租面积	年租金单价	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
租金收入	450875	0.0336	-	10,604.58	12,876.99	12,876.99	14,391.93	14,391.93	14,391.93	14,391.93	93,926.28
出租比例			-	70%	85%	85%	95%	95%	95%	95%	
税金及附加			-	968.91	1,468.86	1,468.86	1,802.14	1,802.14	1,802.14	1,802.14	11,115.19
营运成本			-	1,908.09	2,180.73	2,180.73	2,362.53	2,362.53	2,362.53	2,362.53	15,719.67
净利润			-	7,727.58	9,227.41	9,227.41	10,227.26	10,227.26	10,227.26	10,227.26	67,091.44
按股权比例享受的净利润				4,018.34	4,798.25	4,798.25	5,318.18	5,318.18	5,318.18	5,318.18	34,887.56

本项目的计划营运期为 25 年，在项目运营期内，可实现总收入 338,589.09 万元，净收益 239,851.94 万元，预计可以覆盖项目总投资。

具体计算明细如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	..	2045 年	2046 年	合计
收入	10,604.58	12,876.99	12,876.99	14,391.93	14,391.93	14,391.93	14,391.93	...	14,391.93	14,391.93	338,589.09
税金及附加	968.91	1,468.86	1,468.86	1,802.14	1,802.14	1,802.14	1,802.14	...	1,882.29	1,882.29	42,854.48
营运成本	1,908.09	2,180.73	2,180.73	2,362.53	2,362.53	2,362.53	2,362.53	...	2,362.53	2,362.53	55,882.67
净利润	7,727.58	9,227.41	9,227.41	10,227.26	10,227.26	10,227.26	10,227.26	...	10,147.11	10,147.11	239,851.94

（二）项目收益测算

本期债券基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 5 亿元，如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 5 亿元，其中 1.845 亿元拟用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，1.155 亿元拟用于海宁智慧港科技产业园二期项目，2 亿元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 10 亿元，其中 3.69 亿元拟用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，2.31 亿元拟用于海宁智慧港科技产业园二期项目，4 亿元用于补充营运资金。

（1）按债券存续 7 年计

海宁市智慧港科技产业园工程项目收入扣除运营成本、税金及附

加后，发行人按股权比例享受的净利润为 34,759.70 万元。海宁智慧港科技产业园二期项目收入扣除运营成本、税金及附加后，发行人按股权比例享受的净利润为 34,887.56 万元。

如未行使弹性配售选择权，海宁市智慧港科技产业园工程项目按拟使用债券资金金额占比折算，本期债券发行人应享受的该项目的净利润为 17,379.85 万元。海宁智慧港科技产业园二期项目按拟使用债券资金金额占比折算，本期债券发行人应享受的该项目的净利润为 5,437.94 万元。

如行使弹性配售选择权，海宁市智慧港科技产业园工程项目拟按拟使用债券资金金额占比折算，本期债券发行人应享受的该项目的净利润为 34,759.70 万元。海宁智慧港科技产业园二期项目按拟使用债券资金金额占比折算，本期债券发行人应享受的该项目的净利润为 10,875.88 万元。

（2）按债券存续 5 年计

海宁市智慧港科技产业园工程项目收入扣除运营成本、税金及附加后，发行人按股权比例享受的净利润为 19,494.44 万元。海宁智慧港科技产业园二期项目收入扣除运营成本、税金及附加后，发行人按股权比例享受的净利润为 24,251.20 万元。

如未行使弹性配售选择权，海宁市智慧港科技产业园工程项目按拟使用债券资金金额占比折算，本期债券发行人应享受的该项目的净利润为 9,747.22 万元。海宁智慧港科技产业园二期项目按拟使用债券资金金额占比折算，本期债券发行人应享受的该项目的净利润为 3,780.05 万元。

如行使弹性配售选择权，海宁市智慧港科技产业园工程项目按拟使用债券资金金额占比折算，本期债券发行人应享受的该项目的净利

润为 19,494.44 万元。海宁智慧港科技产业园二期项目按拟使用债券资金金额占比折算，本期债券发行人应享受的该项目的净利润为 7,560.09 万元。

（三）项目本息测算

假设利率按 2021 年 2 月 3 日至 2021 年 3 月 22 日同品种同期限同等级的中债收益率算数平均值计算，利率约为 4.21%，本期债券项目收益对项目本息的覆盖情况如下：

（1）按债券存续 7 年计

如未行使弹性配售选择权，本期债券募集资金中 18,450.00 万元用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，11,550.00 万元用于海宁智慧港科技产业园二期项目。债券存续期内，海宁市智慧港科技产业园工程项目共产生利息 5,437.22 万元，本息合计 23,887.22 万元；海宁智慧港科技产业园二期项目共产生利息 3,403.79 万元，本息合计 14,953.79 万元。

如行使弹性配售选择权，本期债券募集资金中 36,900.00 万元用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，23,100.00 万元用于海宁智慧港科技产业园二期项目。债券存续期内，海宁市智慧港科技产业园工程项目共产生利息 10,874.43 万元，本息合计 47,774.43 万元；海宁智慧港科技产业园二期项目共产生利息 6,807.57 万元，本息合计 29,907.57 万元。

（2）按债券存续 5 年计

如未行使弹性配售选择权，本期债券募集资金中 18,450.00 万元用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，11,550.00 万元用于海宁智慧港科技产业园二期项目。债券存续期内，海宁市智慧港科技产业园工程项目共产生利息 3,883.73 万元，本息合计 22,333.73 万元；海宁

智慧港科技产业园二期项目共产生利息 2,431.28 万元，本息合计 13,981.28 万元。

如行使弹性配售选择权，本期债券募集资金中 36,900.00 万元用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，23,100.00 万元用于海宁智慧港科技产业园二期项目。债券存续期内，海宁市智慧港科技产业园工程项目共产生利息 7,767.45 万元，本息合计 44,667.45 万元；海宁智慧港科技产业园二期项目共产生利息 4,862.55 万元，本息合计 27,962.55 万元。

上述各情况下，债券存续期内，预计募投项目归属于发行人的净收益均能覆盖项目使用募集资金的利息，无法覆盖本息之和。

项目运营期内，海宁市智慧港科技产业园工程项目可实现净收益 359,001.65 万元，海宁智慧港科技产业园二期项目可实现净收益 239,851.94 万元。项目运营期内，募投项目可实现的净收益 598,853.59 万元，可以覆盖项目的总投资。

（四）价格可比依据

（1）出租价格 27 元/平方米·月

海宁单层高标仓库出租，G60边

信息编号:1682446 更新时间:2018/5/2

举报 收藏

租金: **0.9元/m²·天** (1,620,000元/月)

面积: 60000m²

区域: 嘉兴-海宁

地址: 嘉兴市海宁市

类型: 仓库出租

联系人: 陆先生 [园区]

联系方式: **13817681865**

层高: 10米

层数: 1层



小厂房出租



厂房出租



仓库管理软件



仓库出租网



仓库出租

概况

照片

地图

占地面积: 133062平方米

租赁单元: 最小约6000平米

物业类型: 单层仓库

净高: 10米

地面承重: 3吨/平米

(2) 出租价格 27 元/平方米·月

王店镇仓库 出租广告

当前位置: 厂房库房 > 王店镇仓库

招商信息

信息编号: c32852

[非中介]发布: DHL

商区类型: 嘉兴 秀洲区

物业类型: 厂房

所在楼层:

招商面积: 15138m²建筑面积

租售价格: 租0.90元/天/m²

入住时间:

装修状况:

付款方式:

基本租期:

行业特点:

物业地址: 秀洲区王店镇

招商说明: 可租仓库面积: 15138m², 零租整租均可; 500m² (或500拍) 起租;

可租时间: 每年2-8月, 租用时间可灵活计算到天;

硬件设施:



业 主: DHL

联 系 人: 付女士

★ 看房预约: 0

类 别: 企业转租房

联系电话: 18301723047

微信 QQ:

单位固话:

联系请说明来自五星网-杭州写字楼网!

(3) 出租价格 34.5 元/平方米·月

【房东】嘉兴平湖新建36000平高平台仓库

信息编号:2128911 更新时间:2018/1/18

[举报](#) [收藏](#)

租金: **1.15元/m²·天** (1,242,000元/月)

面积: 36000m²

区域: 嘉兴-平湖

地址: 新埭镇进口商品城往南300米

类型: 仓库出租

联系人: 沈总 [中介]

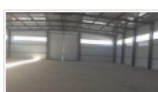
联系方式: 此信息已过期, 前往[首页](#)查看最新信息

层高: 10米

层数: 1层



小厂房出租



仓库出租



厂房出租



独院厂房出租



便宜厂房出租

概况

照片

地图

嘉善平湖高平台仓库. 现库

地址: 新埭镇进口商品城南侧

独门独院: 36000平

消防等级: 丙2类

仓库净高: 10m

地面承重: 3t/m²

立柱间距: 12m×30m

卸货平台: 内置

雨棚宽度: 8m

卸货场地: 30m

五、募集资金使用计划及管理制度

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:

第一, 发行人将在中国农业银行股份有限公司海宁市支行开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与中国农业银行股份有限公司海宁市支行签订的《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。中国农业银行股份有限公司海宁市支行将按照《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，中国农业银行股份有限公司海宁市支行有权拒绝发行人的提款要求。

第二，发行人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，由使用部门向财务科提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由财务部审核，财务负责人、总经理签批，财务部将负责对资金使用情况进行日常管理。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。财务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。公司总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向董事会说明募集资金使用情况，专项报告同时抄报监事会，报告由财务部牵头编制。财务部将不定期对投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用，对募集资金使用情况进行日常监查。

第三，加强现金流动性管理。发行人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。

第四，严格控制成本，降本增效。发行人将继续严格财务管理制度，加强对所属成员单位财务的集约管理，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。

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，负债水平较低，截至 2019 年末，发行人资产总计 1,913,251.29 万元，负债合计 915,267.00 万元，资产负债率为 47.84%；截至 2020 年 9 月末，发行人资产总计 2,416,189.93 万元，负债合计 1,365,883.15 万元，资产负债率 56.53%，维持在适中水平，财务结构稳健，具有较强的偿债能力。

作为海宁市重要的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体，发行人能够从土地开发管理、城市基础设施建设等业务中获得较为稳定的营业收入。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 41,834.37 万元、82,531.81 万元、79,976.53 万元和 31,511.38 万元，近三年平均营业收入为 68,114.24 万元，经营情况良好。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 17,311.87 万元、23,980.12 万元、26,805.16 万元和 9,089.15 万元，近三年平均归母净利润为 22,699.05 万元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

二、项目收益测算

债券存续期内，预计募投项目归属于发行人的净收益均能覆盖项目使用募集资金的利息，无法覆盖本息之和。项目运营期内，海宁市

智慧港科技产业园工程项目可实现净收益 359,001.65 万元，海宁智慧港科技产业园二期项目可实现净收益 239,851.94 万元。项目运营期内，募投项目可实现的净收益 598,853.59 万元，可以覆盖项目的总投资。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

发行人承诺募投项目收入将优先用于偿还本期债券本息。

三、增信措施

海宁市资产经营公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。

（一）担保人基本情况

名称：海宁市资产经营公司

住所：海宁市海洲街道水月亭西路336号

法定代表人：蒋雪标

注册资本：人民币贰拾亿元整

经营范围：国有资产投资开发

海宁市资产经营公司设立于 1996 年 12 月 16 日，是经海宁市人民政府《关于同意建立海宁市资产经营公司的批复》（海政发[1995]111 号文）批准组建的国有独资公司。

截至募集说明书签署之日，海宁市资产经营公司出资人分别为海宁市人民政府国有资产监督管理办公室（90%）和浙江省财务开发有限责任公司（10%），实际控制人为海宁市人民政府国有资产监督管理办公室。

截至 2020 年 9 月末，发行人与担保人不存在互保或连环担保情况。

（二）担保人资信状况

海宁市资产经营公司设立于1996年12月16日，是经海宁市人民

政府《关于同意建立海宁市资产经营公司的批复》（海政发[1995]111号文）批准组建的国有独资公司。

2020年6月16日，经中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《信用等级通知书》（信评委函字[2020]跟踪0745号），海宁市资产经营公司主体级别为AA+，评级展望为稳定。

（三）担保人财务数据

担保人2017-2019年的合并财务报表由天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（天健审[2018]4336号、天健审[2019]4187号、天健审[2020]4421号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人2019年度完整的经审计的财务报告及其附注。

1、担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	10,246,340.49	9,327,565.92	8,036,572.35	7,963,187.62
所有者权益合计	4,964,020.28	4,536,194.56	3,716,601.70	3,443,511.45
资产负债率（%）	51.55	51.37	53.75	56.76
营业收入	577,869.59	707,206.39	703,004.19	643,765.94
利润总额	61,650.85	70,230.32	57,100.22	50,939.17
净利润	48,134.72	51,359.60	36,378.66	32,546.35
经营活动产生的现金流量净额	269,600.98	439,078.24	271,847.36	488,496.21

2、担保人财务报表

担保人2017-2019年经审计的合并资产负债表、利润表、现金流量表及2020年1-9月的合并资产负债表、利润表、现金流量表（未经审计）详见附表五、六、七。

（四）累计担保余额

截至 2020 年 9 月末，担保人累计对外担保余额为 189.30 亿元。截至 2020 年 11 月末，担保人对其他主体发行债券提供的担保余额共计 58.00 亿元，其中为公开发行债券担保的余额为 14.00 亿元，具体明细如下：

单位：亿元、%

证券简称	起息日期	期限	余额	利率	主体评级	债项评级	债券类型
18 尖山 01	2018-09-10	7	7.00	6.98	AA	AA+	企业债
18 尖山 02	2018-11-16	7	7.00	6.15	AA	AA+	企业债
19 海交投	2019-11-25	5	5.00	4.70	AA	AA+	私募公司债
20 海交投	2020-04-23	5	5.00	3.88	AA	AA+	私募公司债
20 海尖 01	2020-04-24	5	15.00	4.00	AA	AA+	私募公司债
20 海水 01	2020-06-22	5	5.00	4.00	AA	AA+	私募公司债
20 钱投 01	2020-07-21	5	4.00	4.30	-	AA+	私募公司债
20 海实 01	2020-07-27	5	10.00	4.20	AA	AA+	私募公司债
合计			58.00				

（五）担保人发行债券情况

截至2020年11月末，担保人累计发行的尚在存续期的债券余额96.00亿元，其中公开发行的债券余额68.00亿元，具体明细如下：

单位：亿元、%

证券名称	起息日	期限	余额	利率	债项/主体评级	债券类型
20 海宁 01	2020-08-10	5	8.00	3.95	--/AA+	私募公司债
20 海宁资产 MTN001	2020-06-15	5	10.00	3.35	AA+/AA+	中期票据
19 海宁资产 MTN002	2019-08-16	5	8.10	4.17	AA+/AA+	中期票据
19 海宁 03	2019-07-09	5	10.00	4.50	--/AA+	私募公司债
19 海宁 01	2019-06-25	5	10.00	4.59	AA+/AA+	一般公司债
19 海宁资产 MTN001	2019-06-19	5	8.90	4.86	AA+/AA+	中期票据
18 海宁资产 MTN002	2018-11-01	5	5.00	5.00	AA+/AA+	中期票据
18 海宁资产 MTN001	2018-03-16	3	6.00	6.99	AA+/AA+	中期票据

17 海资 01	2017-04-12	7	10.00	5.03	AA+/AA+	一般公司债
16 海资 01	2016-08-16	7	10.00	3.40	AA+/AA+	一般公司债
16 海宁资产 PPN001	2016-04-19	5	5.00	5.00	--/AA+	定向工具
15 海宁资产 PPN003	2015-12-10	5	5.00	5.25	--/AA+	定向工具
合计			96.00			

（六）担保函主要内容

担保人对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供无条件的不可撤销的担保。具体担保事宜如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为企业债券，发行面额总计为不超过人民币**18.5**亿元（以国家发改委批准金额为准）。

2、债券的到期日：本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

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

5、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人的保证责任免除。

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**10**亿元，其中，基础发行额为**5**亿元，弹性配售额为**5**亿元。为**7**年期固定利率债券，在存续期的第**5**年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。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，专门用于到期本息偿付；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）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。

（四）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，发行人将在中国农业银行股份有限公司海宁市支行开立本期债券偿债资金专项账户，专门用于归集本期债券还本付息资金。

根据发行人与中国农业银行股份有限公司海宁市支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人将在本期债券每年付息日前 10 个工作日将偿债资金归集于偿债资金专户，一旦偿债资金

划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，保证本期债券存续期间还本付息。

（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农业银行股份有限公司海宁市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、享有募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行募集说明书约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本次债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；

4、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督债权代理人；

5、根据法律法规的规定及《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》的约定监督偿债保障金专户监管人；

6、如涉及到抵押（质押）资产，根据法律法规的规定及《抵押（质押）资产监管协议》的约定监督抵押（质押）资产监管人；

7、审议债券持有人会议提出的议案，并作出决议；

8、决定变更或解聘债权代理人、募集资金与偿债保障金专项账户监管人或抵押（质押）资产监管人；

9、授权债权代理人代理本次债券持有人就本次债券事宜参与诉讼，债券债权人履行该职责所产生的相关诉讼费用（包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

10、授权和决定债权代理人办理与本次债券有关的事宜；

11、享有法律法规规定的和《债权代理协议》约定的其他权限。

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、发行人提出拟提前偿付本期债券的本金和/或利息的计划、方案；

14、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

公司作为海宁市基础设施建设运营土地开发管理的重要平台，在业务和资金等方面能够得到地方政府大力支持。近年来市政府多次对公司实施了股权划转和资产注入，以提升公司的资本实力，未来仍将获得持续的政府回购收入和以专项资金及政府补贴反映的财政支持，从而对债务的偿付形成保障。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人分别获得补贴收入 15,866.01 万元、29,969.07 万元、26,641.41 万元和 10,000.00 万元。

（八）优良的可变现资产

近几年来，在海宁市政府的大力支持下，发行人获得了大量优良的土地资产。截至 2019 年末，发行人合法拥有多宗土地，该部分土

地资产权属明确，均为出让用地。发行人的土地资产位于尖山新区和经济开发区，随着投资建设深入开展，杭州湾第二跨海大桥嘉绍通道的开通，待出让土地增值潜力巨大。充足的土地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，与各大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。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。

第十四条 投资者保护条款

为保护投资者的合法权益，发行人与中国农业银行股份有限公司海宁市支行签署了《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）和《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》（以下简称“《持有人会议规则》”）。

以下仅列示了本次债券之《债权代理协议》、《持有人会议规则》和《监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅上述文件的全文。

一、《债权代理协议》的部分条款

（一）代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项

（1）起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：

《债券持有人会议规则》；

（2）向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

（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。

3、特别代理事项

（1）本期债券诉讼代理；

（2）代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

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

（二）发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

4、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。

如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

（三）债券持有人的权利和义务

- 1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。
- 2、债券持有人依法对债券进行转让、质押和继承。
- 3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。
- 4、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。
- 5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。
- 6、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。
- 7、债券持有人应遵守本协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。
- 8、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

（四）债权代理人的权利与义务

- 1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。
- 2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。
- 3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权人代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

（五）债权人代理人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权人代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权人代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

3、债权人代理人应对发行人的偿债能力及抵/质押资产情况等持续跟踪和分析。

4、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权人代理人及本期债券全体债券持有人。

5、债权人代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

6、如满足处置抵/质押资产的触发条件时，债权人代理人应及时按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，对有关事项进行讨论，并可接受债券持有人会议的委托，处置抵/质押资产，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

二、《持有人会议规则》的部分条款

（一）债券持有人会议依法行使以下职权：

1、就发行人变更《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“《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、解聘债券债权人、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本规则赋予的其他职权。

（二）债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议原则上由债券债权人负责召集。

2、债券债权人不能履行或者不履行召集职责的，发行人、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、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) 发行人提出拟提前偿付本期债券的本金和/或利息的计划、方案；

(14) 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。

4、在债券存续期内，如确需变更募集资金用途的，发行人应依照《募集说明书》及相关法律、法规及规范性文件规定的程序进行变更后实施。

5、在债券存续期间，如发行人因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等原因导致发行人净资产减少单次超过最近一年经审计净资产的百分之十以上的，重组方案必须经债券持有人会议同意，并报国家发改委备案。同时，评级机构应就重组对企业偿

债能力的影响进行专项评级，评级结果应不低于原来级别。

6、债券债权人得知或者应当得知本规则第八条第一项至第九项、第十二项、第十三项、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起 5 个工作日内，发布召开债券持有人会议的公告。

债券债权人得知或者应当得知本规则第八条第一项至第九项、十二项、第十三项、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起 5 个工作日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有本期债券的比例不得低于 10%，并应当在发出债券持有人会议通知前向债券登记托管机构申请在上述期间锁定其持有的本期债券。

7、发行人向债券债权人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债券债权人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

8、债券持有人会议召集人（以下简称“召集人”）应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

9、债券债权人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权人代理人是召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

单独持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

10、召集人应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个工作日以公告形式通知本期全体债券持有人及有关出席对象。

11、债券持有人会议通知（以下简称“会议通知”）发出后，除发生不可抗力外，召集人不得变更债券持有人会议召开时间和地点；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间和地点的，不得因此变更债券持有人债权登记日。

12、召集人应在相关媒体上公告会议通知。会议通知至少应载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点；

（2）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

（3）提交会议审议的事项：审议事项属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

（4）以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，也可以委托代理人出席会议和参加表决；

（5）确定有权出席会议的债券持有人的债权登记日；

（6）代理债券持有人出席会议的代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（7）召集人、会务常设联系人姓名及联系方式。

13、召集人可以在同一指定媒体上对会议通知进行补充，但补充通知应在债券持有人会议召开日前 5 个工作日发出。

14、会议通知发出后，无正当理由会议不得延期或取消，会议通知中列明的提案也不得取消。如确需延期或取消会议，召集人应当至少于原定召开日前 2 个工作日发布公告，说明会议延期或取消的具体

原因。延期召开债券持有人会议的，召集人应当在公告中说明延期后的召开日期。

（三）债券持有人会议议案

1、债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。

议案内容应当符合法律法规的规定，属于债券持有人会议的职权范围，并且有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条、第八条、第九条和第十条的规定决定，未担任该次债券持有人会议召集人的发行人、债券债权代理人、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额 10%以上的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

3、债券持有人会议召开前有临时提案提出的，临时提案人应于会议召开日前至少 7 个工作日，将内容完整的临时提案提交召集人。召集人应在收到临时提案之日起 5 个工作日内在发布会议通知的同一指定的媒体上发出补充通知，披露临时提案人姓名或名称、持有债券的比例和临时提案的内容。

4、召集人发出会议通知（包括增加临时提案的补充通知）后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。会议通知中未列明的提案，或不符合本规则关于提案内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

（四）债券持有人会议的召开和出席

1、债券持有人会议的现场会议，应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开，债券持有人会议应设置会场。

债券持有人会议，以非现场会议方式，或现场与非现场相结合的形式召开的，应在会议通知公告中明确其程序和议事方式。债券持有

人以非现场形式参会的，应于投票截止日之前将投票加盖公章，自然人债券持有人将投票签名并随同身份证复印件，邮寄至召集人指定地址。投票原件到达之前，投票传真件与原件具有同等法律效力；若两者不一致，以原件为准。召集人负责收集投票原件及传真件，并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

发行人应在召开持有人会议的公告中，明确债券持有人以非现场形式参会的具体流程，包括非现场投票截止日，需要盖章的文件及其要求，召集人指定地址及指定传真号。

2、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，发行人和召集人不得以任何理由拒绝。

3、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日前 7 个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日前 1 个工作日。债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

4、出席会议人员的会议登记册由发行人负责制作。

会议登记册载明参加会议债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期债券待偿还本金总额及其托管账户号码和/或证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券债权代理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。

发行人自行召集的债券持有人会议，由其董事长主持。如董事长未能主持会议的，董事长可委托一名董事主持。

债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人推举代表主持。

如上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。如在会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应由出席会议的持有本期债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）主持。

6、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债券债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券债权代理人亦为债券持有人时除外）。

债券持有人及其代理人出席债券持有人现场会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

7、自然人债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

法人债券持有人由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡和/或托管账户证明；代理人出席会议的，代理人还应当提交本人身份证、法人债券持有人的法定代表人依法出具的书面授权委托书。

债券持有人委托他人出席会议的，除应出示债券持有人的相关证明文件外，还应出示代理人身份证明文件及债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书。

8、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；

(3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 投票代理委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

9、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债券债权代理人。

(五) 表决、决议和会议记录

1、债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券(面值为人民币 100 元)拥有一票表决权。

2、会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，以及出席会议的方式。除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额应达到代表本期债券总表决权三分之二以上，会议方为生效。

若拟出席会议的债券持有人所代表的表决权未达到持有表决权的本期债券总额的三分之二，则需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，无论拟出席会议的债券持有人所代表的表决权比例，会议均生效。

出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

3、债券持有人与会议拟审议的事项有关联关系时，债券持有人应当回避表决，其所持有表决权的债券数额不计入该审议事项出席会议有表决权的债券总数。

发行人持有本公司债券的没有表决权，且该部分债券不计入会议有表决权的债券总数。

4、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

第三十七条债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

召集人应当于表决截止日向银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询和核对相关债券持有人当日债券账务信息，表决截止日终无对应债券面额的表决票视为无效票。

债券持有人投弃权票的，其所持有的债券面额计入议案表决的统计中。债券持有人未做表决或者投票不规范的，视为该债券持有人投弃权票。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，其代表的本期债券张数不计入出席会议有表决权的债券总数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 5%以上股权的关联股东；
- (2) 债券持有人为发行人的其他关联方。

7、债券持有人会议作出的决议，须经代表出席会议有表决权的债券总数二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

8、债券持有人会议的全部议案应当在会议召开首日（含）后的三个工作日内表决结束。会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

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

10、债券持有人会议决议经表决通过后生效，任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、本期债券持有人之间的权利义务关系的（除法律、《企业债券管理条例》和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外）：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

11、债券持有人会议的召集人应在债券持有人会议表决结束之日后二个工作日内将结果在相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

12、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议的书面会议记录。书面会议记录包括以下内容：

（1）会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

（2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

（3）会议见证律师的姓名；

（4）不同方式出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期公司债券张数及占本期公司债券总张数的比例；

- (5) 对每一拟审议事项的审议经过和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录应由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

13、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券债权代理人保管。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

14、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向国家发改委及本期公司债券交易的场所报告。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑下列各项风险因素：

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，如果受到市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

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；中国农业银行股份有限公司海宁市支行为发行人提供的流动性支持也将进一步降低本期债券的兑付风险。

（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

1、募投项目收益未达预期的风险

本次企业债券募集资金主要用于海宁市智慧港科技产业园工程项目及海宁智慧港科技产业园二期项目建设，债券本息偿还资金主要来源于项目建设完成后获得的项目收益。发行人对项目建成后的运营情况制定了详密的计划并聘请嘉兴正大工程管理咨询有限公司对募投项目进行了合理、科学的收益预测，但在债券存续期内仍可能存在募投项目收入不足以覆盖债券本息的情况，可能对本期债券本息兑付造成不利影响。

2、募投项目无法按时开工及竣工运营的风险

本期债券募集资金拟投资项目属于产业园项目，建设期内的施工成本受建筑材料和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能存在和投资预算出入的情况，影响项目按期开工、竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对募集资金投资项目的建设进度、现金流及收益产生不

利影响。

3、政策风险

本期债券募集资金投资项目为海宁市智慧港科技产业园工程项目和海宁智慧港科技产业园二期项目，项目收入主要为租金收入。国家宏观调控政策、相关产业政策的变动可能会对该项目的建设运营产生重大影响。

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，发行人将加强对建设工程项目的监理，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，保证项目建设资金足额到位。

（五）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和土地开发管理，是海宁市政府重点培育的大型国有企业。在海宁市城市建设中，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。发行人将在中国农业银行股份有限公司海宁市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。

（六）担保风险与对策

海宁市资产经营公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带

责任保证担保。本期债券存续期内，若担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，甚至丧失履行为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力，则会使本期债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

海宁市资产经营公司设立于 1996 年 12 月 16 日，是经海宁市人民政府《关于同意建立海宁市资产经营公司的批复》（海政发[1995]111 号文）批准组建的国有独资公司。2019 年 7 月 24 日，经中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《信用等级通知书》（信评委函字[2019]跟踪 0813 号），海宁市资产经营公司主体级别为 AA+，评级展望为稳定。

（七）担保人对外担保余额较大及债券余额较大的风险与对策

截至 2019 年末，担保人海宁市资产经营公司对外担保余额为 149.33 亿元，占同期净资产的 32.92%。截至 2019 年末，担保人存续债券累计 103 亿元。担保人对外担保数额较大，债券余额较大，存在代偿风险和区域内互保风险。

担保人组织结构合理，经营管理规范，作为一家投资控股型企业，公司业务涉及皮革城开发经营、生物制品、基础设施及安置房建设、房地产开发等多个领域，多元化行业布局能较好的规避单一行业周期性波动风险。担保人下属两个上市公司，是行业内市场化程度较高的实业经营企业，延续了稳定的发展态势。担保人将进一步完善对外担保和借款机制，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，严格控制代偿风险和区域内互保风险。

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。发行人与海宁市政府部门及其他关联方存在资金往来，资金周转和信用状况受影响程度较大。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）营业收入来源单一的风险与对策

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 41,834.37 万元、82,531.81 万元、79,976.53 万元和 31,511.38 万元。受托代建工程收入占发行人总收入的比重分别为 58.70%、79.70%、91.15% 和 93.29%，占比较大。如果未来宏观经济形势变化，发行人主营业务中受托代建工程业务受到负面影响，则将大幅度影响发行人收入，进而影响发行人偿债能力。综上，发行人存在营业收入来源单一的风险。近年来，受宏观经济形势影响，发行人受托代建业务收入有所波动，但海宁市发展规划和城市发展政策变化不大，未来发生较大波动的可能性较小。此外，未来随着发行人负责建设的城市基础设施建设项目

陆续推进，发行人将实现规模可观的代建收入和运营收入，发行人收入结构将更加丰富，盈利能力将不断增强。

（三）有息债务余额较大、集中到期的风险与对策

截至 2020 年末，发行人有息负债为 123.80 亿元。并且发行人 2021-2023 年共需偿还有息债务 35.99 亿元。如果发行人未来直接融资和间接融资渠道受阻，则发行人将只能以账面资产偿还到期债务，将较大程度影响发行人资产结构及业务运作，进而对发行人未来收入情况造成负面影响，造成偿债能力下降。综上，发行人存在有息债务余额较大、集中到期的风险。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）经济周期风险与对策

发行人负责海宁市城市基础设施业务，而城市基础设施的投资规模大，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）其他应收款占用资金规模较大的风险与对策

发行人其他应收款规模较大，2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 109,249.40 万元、122,904.45 万元、136,199.94 万元和 180,830.52 万元，占资产总计的比重分别为 8.95%、8.34%、7.12%和 7.48%，主要是发行人与其他国有公司未结算的往来款项。发行人其他应收款占用资金规模较大，有可能造成未来项目建设资金投入不及时，影响项目进度，对未来收入造成负面影响，进而造成偿债能力下降。综上，发行人存在其他应收款规模较大的风险。自 2014 年 9 月《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）文件下发后，海宁市政府和发行人已分别明确政府和企业的责任，海宁市政府债务不得通过发行人举借政府债务，海宁市政府不向发行人下发资金拆借的行政指令，原已发生的非经营性应收款项加大清欠回收工作力度，确保做好发行人资金风险防控。发行人将积极和其他应收款对手方积极沟通，确保其他应收款可以尽早收回。

（六）存货占比较大及跌价风险与对策

截至 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 735,905.41 万元、898,493.18 万元、1,229,848.69 万元和 1,458,088.59 万元，占资产总计的比重分别为 60.29%、60.95%、64.28%和 60.35%。近年来，中央及地方政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，各项调控措施的实施对房地产业发展造成了一定压力，发行人的存货去化将面临一定挑战，同时存在一定的存货跌价风险。

发行人将持续关注中央及地方政府针对房地产行业出台的调控政策，积极应对存货去化和存货跌价的挑战。

（七）海宁市政府收回已注入的土地资产的风险与对策

发行人从事土地开发管理业务时间相对较早，账面上存在一定规

模的土地，大多为海宁市政府以前年度注入地块。政府注入的地块共 15 宗，其中未缴纳出让金的 10 宗，总金额 121,606.52 万元。近年来，海宁市政府陆续清理置换以前年度无偿注入的土地资产，发行人存在海宁市政府收回已注入的土地资产的风险。发行人是海宁市重点构建的综合性建设与经营主体，政府将对发行人可持续性发展给予支持，降低收回已注入的土地资产的风险。

（八）对外担保额较大风险与对策

截至 2020 年 9 月末，发行人对外担保余额合计 65.39 亿元。发行人提供对外担保数额较大，占总资产比重较高，尽管发行人对外担保对象主要为其他市属国有企业，且目前被担保人资信情况良好、经营活动正常，但若被担保人出现经营困难导致无力偿付到期债务的情况，发行人将面临一定的代偿风险。

发行人组织结构合理，经营管理规范，从事的土地开发管理业务、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。

（九）利润主要依赖政府补贴的风险及对策

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 41,834.37 万元、82,531.81 万元、79,976.53 万元和 31,511.38 万元，实现利润总额 17,227.75 万元、23,746.46 万元、24,401.39 万元和 8,399.00 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 17,311.87 万元、23,980.12 万元、26,805.16 万元和 9,089.15 万元。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人分别获得补贴收入 15,866.01 万元、29,969.07 万元、26,641.41 万元和 10,000.00 万元。补贴收入对发行人利润的贡献较大。若未来几年政府补贴出现波动甚至下滑，很有可能对发行人的利润产

生不利影响，进而影响偿债能力。因此，发行人存在利润主要依赖政府补贴的风险。发行人作为海宁市的重要平台，在业务和资金等方面均得到地方政府大力支持。政府将对发行人的可持续性发展给予支持，降低利润主要依赖政府补贴的风险。

（十）发行人存货中土地围垦工程、土地征迁整理成本、其他非流动资产结算不及时的风险及对策

截至 2019 年末，发行人存货中土地围垦工程、土地征迁整理成本，其他非流动资产等科目存在长期挂账情况。其中存货-土地围垦工程已基本完工未结算的项目金额合计 152,500.45 万元，存货-土地征迁整理成本已基本完工未结算的项目金额合计 77,985.97 万元，其他非流动资产已基本完工未结算的项目金额合计 67,440.26 万元，上述金额总计 297,926.68 万元，发行人存在结算不及时的风险。

针对存货中土地围垦工程、土地征迁整理成本、其他非流动资产结算、回款不及时，主要是由于部分已完工项目尚未结算的原因系项目配套建设等尚未完工，尚未达到办理结算的条件。发行人将尽快完成零星配套建设，使工程满足可结算条件，推进结算回款进度。

（十一）经营性现金流持续净流出的风险与对策

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,474.49 万元、-38,967.08 万元、-179,798.55 万元和-5,925.08 万元，呈现经营活动产生的现金流量净额持续流出的情况。发行人经营活动产生的现金流量净额 2018 年由正转负，2019 年下降幅度较大，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致，具体为国际装备产业园和智慧港项目的开发投入增加。项目投入的持续增加将会使得经营性现金流持续净流出，这将一定程度上使得发行人可以用于偿债的货币资金减少，对偿债能力产生一定负面影响。综上，

发行人存在经营性现金流持续净流出的风险。发行人将提高已完工项目的回款速度，并且在日常经营中关注经营活动产生的现金流入及流出间的关系，实现更好的现金平衡。

（十二）EBITDA 利息保障倍数较低与对策

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.43、0.57、0.48 和 0.21，EBITDA 利息保障倍数较低，对利息保障程度较弱。发行人 EBITDA 利息保障倍数较低，则利润对于融资利息的保障程度不高，并且随着未来融资规模的持续夸大，EBITDA 利息保障倍数将有可能持续下降，对发行人偿债能力有一定影响。综上，发行人存在 EBITDA 利息保障倍数较低的风险。发行人将加快已投资项目进度，加快已完工部分的成本结算、收入确认工作，提高 EBITDA 利息保障倍数，改善经营情况。

（十三）发行人因曾受税务处罚的风险与对策

发行人 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日期间因少缴房产税、营业税、城市维护建设税、城镇土地使用税、企业所得税等事项，被嘉兴市财政局处以 2,114,775.86 元罚款。

发行人已全额缴纳罚款、补缴税金，并已健全完善账务体系，自 2015 年后未再出现其他处罚事项。发行人将进一步完善财务制度、账务体系，按时足额纳税。

（十四）发行人三季度收入及净利润不如上年同期的风险

2020 年 1-9 月，发行人实现营业收入 31,511.38 万元，较上年同期营业收入 60,408.87 万元减少 28,897.49 万元，降幅 47.84%；2020 年 1-9 月，发行人实现净利润 8,399.00 万元，较上年同期净利润 23,288.39 万元减少 14,889.39 万元，降幅 63.93%。2020 年 1-9 月发行人营业收入及净利润较上年同期下降较大，主要系发行人业务项目达

到结算条件才能确认收入，而 2020 年 1-9 月达到结算条件的业务较上年同期有所较少所致。

发行人将积极推进项目进度，使项目顺利满足结算条件，进而推动已投资项目的正常结算，确保收入及利润正常实现。

（十五）发行人 2020 年新增融资租赁借款较多的风险

2020 年度，发行人共新增融资租赁借款 6 笔，截至 2020 年末，上述融资租赁余额为 7.10 亿元，占发行人有息负债的比例为 5.73%。发行人新增上述融资租赁借款，主要系以下原因：一是为了拓展融资渠道，盘活资产；二是加强与融资租赁机构合作，促进招商引资，如芯鑫租赁有较多集成电路行业资源。

发行人将合理利用融资租赁借款，审慎控制融资租赁规模，保障公司日常正常运行，避免出现影响偿债能力的不利事项。

三、政策风险

（一）产业政策风险与对策

发行人作为海宁市经济开发区和尖山新区基础设施的重要主体，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。

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经

营带来的不确定性影响。

（二）经济周期风险与对策

发行人负责海宁市经济开发区和尖山新区城市基础设施建设工作，而城市基础设施建设工作的投资规模大，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，政府对城市工程建设、土地整理和开发投资力度下降，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。

第十六条信用评级

经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行主体长期信用等级为 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）主要优势/机遇

1. 公司外部发展环境良好。近年来，海宁市经济持续发展，财政实力不断增强，2019 年，海宁市地区生产总值 1026.57 亿元，同比增长 7.1%；一般公共预算收入 97.02 亿元，增长 9.0%。

2. 持续获得有力的外部支持。公司是海宁经开区和尖山新区唯一的基础设施建设主体，业务具有区域垄断优势，并持续得到海宁市政府在股权划拨、政府补助和债务置换方面的有力支持。

3. 海宁资产为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，可显著增加本期债券的偿付安全性。

（二）主要风险/关注

1. 资产流动性较弱。公司资产中存货及在建工程占比较高，存货以土地围垦和整理投入为主，受区域规划和土地整理进度影响较大，资产流动性较弱。

2. 公司债务规模持续增长，存在短期偿付压力。2019 年底，公司全部债务 77.52 亿元，现金短期债务比为 0.71 倍。

3. 近年来，公司经营活动现金持续净流出。2017-2019 年，公司经营净现金流分别为-0.10 亿元、-0.39 亿元和-17.98 亿元。

4. 未来筹资压力大。公司在建及拟建项目未来投资规模大，其中自营项目未来存在较大筹资压力，且预期收益受建设进度、实际租

售情况等因素的影响存在不确定性。

5. 本期债券发行规模较大，募投项目预期收益存在不确定性，且募投项目在债券存续期内的净收益对其拟使用资金的保障能力一般。

（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。

海宁市尖山新区开发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，在企业年报披露后 3 个月内发布跟踪评级报告。

海宁市尖山新区开发有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对海宁市尖山新区开发有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，海宁市尖山新区开发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宁市尖山新区开发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，如发现海宁市尖山新区开发有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对海宁市尖山新区开发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。

如海宁市尖山新区开发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宁市尖山新区开发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宁市尖山新区开发有限公司联系，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，本期债券信用等级为 AA+，发行主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

三、发行人银行授信情况

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系。截至 2020 年末，发行人共获得银行授信 149.65 亿元，已使用 93.23 亿元，未使用 56.42 亿元。具体授信情况、使用情况如下：

单位：万元

银行	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行海宁支行	27.00	14.99	12.01
光大银行海宁支行	4.00	-	4.00
杭州联合银行	1.00	0.80	0.20
杭州银行海宁科技支行	8.20	6.00	2.20
湖州银行海宁支行	1.50	1.50	-
华夏银行海宁支行	0.50	0.50	-
嘉兴银行海宁支行	0.50	0.50	-
建设银行海宁支行	3.40	1.00	2.40
交通银行海宁支行	11.65	10.24	1.41
金华银行	0.50	0.50	-
民生银行杭州分行	0.80	0.80	-
民生银行嘉兴海宁支行	7.00	4.73	2.27
宁波银行嘉兴分行	9.85	4.72	5.13
农业发展银行海宁支行	5.00	3.21	1.79
农业银行海宁支行	40.50	27.27	13.23
浦发银行海宁支行	0.50	0.50	-
绍兴银行海宁支行	1.95	1.95	-
兴业银行海宁支行	3.00	3.00	-
浙商银行嘉兴海宁支行	3.30	3.30	-
中国银行海宁支行	19.50	7.72	11.78
合计	149.65	93.23	56.42

四、发行人信用记录

发行人具有良好的信用水平，与建设银行、中信银行、民生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。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江虎良律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

一、本次发行已获得发行人内部的批准和授权，该等批准和授权合法、有效；

二、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形，具备本次发行的主体资格；

三、本次发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

四、发行人依法设立，其设立合法有效；发行人的出资人（实际控制人）具有担任出资人（实际控制人）的资格；

五、发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有面向市场自主经营的能力，发行人具有完整的独立性；

六、本期债券由海宁市资产经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，符合《合同法》、《担保法》的相关规定，是担保人的真实意思表示，合法有效。

七、发行人的业务合法合规；经具有资信评级资质的机构评级，主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+；

八、发行人的关联交易已经在法律意见书中披露；发行人与其关联方之间不存在同业竞争的情形；

九、发行人的主要财产真实有效，不存在纠纷或潜在风险；

十、发行人的重大债权债务不存在纠纷或潜在风险；

十一、发行人的重大资产变化合法合规；

十二、发行人的税务合法合规，近三年未受到税务部门处罚；

十三、发行人的环境保护合法合规，近三年未受到环境保护部门处罚；

十四、发行人募集资金的运用合法合规；

十五、发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项；

十六、发行人《募集说明书》对法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险；

十七、本次发行的监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件合法、有效；

十八、本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，合法合规。

综上所述，发行人律师认为，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《7号文》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《43号文》、《1327号文》和《3127号文》等法律、法规和规范性文件的规定。

浙江虎良律师事务所及经办律师保证由浙江虎良律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经浙江虎良律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

第十八条 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，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、发行人承诺本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2021 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)出具的发行人 2017 年、2018 年及 2019 年审计报告；
- (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) 浙江虎良律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (八) 《2020 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》；
- (九) 募集资金投资项目核准文件。

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：海宁市尖山新区开发有限公司

联系人：印燕红、周志平

联系地址：浙江省海宁市尖山新区治江路 28 号

联系电话：0573-87955042

传真：0573-87955205

邮政编码：314415

2、主承销商：国信证券股份有限公司

联系人：刘双、车伦

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 3 层

联系电话：010-88005245

传真：010-88005099

邮政编码：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、中国货币网

网址：www.chinamoney.com.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.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 年第一期海宁市尖山新区开发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 3 层	纪远亮	010-88005083
申港证券股份有限公司	固定收益部	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 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：元

资产	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	2,241,244,744.42	778,355,981.42	654,280,500.23	420,585,155.56
结算备付金				
拆出资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				159,012.00
应收账款	8,135,613.65	11,676,284.81	3,961,593.05	18,544,036.73
预付款项	136,424,778.99	135,945,032.17	41,531,485.87	33,788,901.17
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	1,808,305,216.90	1,361,999,387.03	1,229,044,533.20	1,092,493,966.12
其中：应收利息				
应收股利				
买入返售金融资产				
存货	14,580,885,948.26	12,298,486,930.04	8,984,931,830.72	7,359,054,101.54
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	116,580,161.61	69,023,959.25	24,623,398.78	6,689,774.28
流动资产合计	18,891,576,463.83	14,655,487,574.72	10,938,373,341.85	8,931,314,947.40
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	911,786,127.98	769,327,527.98	348,121,240.00	124,000,000.00
持有至到期投资				

长期应收款				
长期股权投资	362,440,929.15	230,782,896.77	238,019,834.88	309,614,182.18
投资性房地产	89,163,351.56	90,998,562.53	93,445,510.49	95,892,458.45
固定资产	221,336,945.60	178,429,320.13	172,700,568.95	180,930,550.12
在建工程	3,066,240,256.49	2,516,420,137.39	2,412,445,121.71	1,769,432,447.88
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	625,266.25	603,460.50	373,000.00	373,000.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,076,024.42	1,770,000.00	10,895,625.00	20,430,621.00
递延所得税资产	5,201,418.90	4,290,868.58	3,570,723.68	2,955,705.73
其他非流动资产	612,452,522.86	674,402,566.18	524,189,352.81	770,867,693.33
非流动资产合计	5,270,322,843.21	4,477,025,340.06	3,803,760,977.52	3,274,496,658.69
资产总计	24,161,899,307.04	19,132,512,914.78	14,742,134,319.37	12,205,811,606.09

发行人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动负债：				
短期借款	867,150,000.00	280,000,000.00	70,000,000.00	10,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	40,000,000.00			
应付账款	11,097,096.57	13,444,481.76	14,380,796.99	21,928,209.70
预收款项	59,402,727.50	47,350,575.17	15,176,712.34	16,294,085.02
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬				3,047.76
应交税费	7,935,438.08	9,720,238.64	8,649,132.72	6,253,851.13
其他应付款	1,237,300,881.72	1,211,455,191.62	609,659,264.32	588,830,683.89
其中：应付利息			46,773,772.12	33,647,179.58
应付股利				
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	1,169,200,000.00	819,200,000.00	927,136,900.00	1,092,990,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	3,392,086,143.87	2,381,170,487.19	1,645,002,806.37	1,736,299,877.50
非流动负债：				
长期借款	7,130,720,100.00	5,239,420,000.00	2,585,464,099.00	2,085,336,900.00
应付债券	3,004,184,612.54	1,413,012,981.83	1,672,110,475.09	518,953,809.54
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	125,608,298.41	112,698,002.41	109,908,002.41	66,572,212.56
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	6,232,339.92	6,368,483.37	6,550,007.73	6,731,532.19
递延所得税负债				
其他非流动负债			1,755,000,000.00	1,280,000,000.00

非流动负债合计	10,266,745,350.87	6,771,499,467.51	6,129,032,584.23	3,957,594,454.29
负债合计	13,658,831,494.74	9,152,669,954.70	7,774,035,390.60	5,693,894,331.79
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	366,000,000.00	366,000,000.00	366,000,000.00	366,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	7,616,599,124.64	7,477,247,634.66	4,998,120,209.90	4,996,118,546.45
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	61,977,160.58	61,977,160.58	53,915,375.17	46,251,623.84
一般风险准备				
未分配利润	1,637,038,409.66	1,546,146,894.36	1,286,157,114.45	1,054,019,708.57
归属于母公司所有者权益合计	9,681,614,694.88	9,451,371,689.60	6,704,192,699.52	6,462,389,878.86
少数股东权益	821,453,117.42	528,471,270.48	263,906,229.25	49,527,395.44
所有者权益合计	10,503,067,812.30	9,979,842,960.08	6,968,098,928.77	6,511,917,274.30
负债和所有者权益总计	24,161,899,307.04	19,132,512,914.78	14,742,134,319.37	12,205,811,606.09

附表三：发行人 2017-2019 年度及 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	315,113,765.50	799,765,254.09	825,318,125.75	418,343,721.07
其中：营业收入	315,113,765.50	799,765,254.09	825,318,125.75	418,343,721.07
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	361,363,501.49	840,273,490.58	893,583,315.59	401,332,826.46
其中：营业成本	300,135,495.06	726,023,491.47	844,003,533.01	342,314,640.26
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	6,006,755.95	10,469,354.30	10,906,775.81	15,087,518.75
销售费用		3,654,957.00	674,447.55	12,827,479.59
管理费用	54,397,615.83	59,366,660.59	35,754,884.21	28,251,262.12
财务费用	823,634.65	40,759,027.22	-305,191.52	-1,180,849.47
其中：利息费用		42,655,791.66	453,031.25	
利息收入		2,074,772.60	1,285,408.94	
加：其他收益	-2,116.83	266,595,647.46	299,690,724.46	158,660,135.26
投资收益（损失以“-”号填列）	8,688,353.48	15,537,205.89	6,142,067.18	-1,989,008.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,763,061.89	1,333,191.84	-1,989,008.36
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产减值损失	-3,268,168.06	-3,001,099.02	-2,548,866.53	4,032,775.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）		30,990.29	-700,977.05	207,957.36
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-40,831,667.40	238,654,508.13	236,866,624.75	173,889,978.87
加：营业外收入	125,410,915.88	5,750,823.15	1,885,517.09	135,671.02
减：营业外支出	589,247.45	391,434.02	1,287,589.42	1,748,165.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	83,990,001.03	244,013,897.26	237,464,552.42	172,277,484.43
减：所得税费用	-834,615.51	294,121.48	-511,644.86	-564,449.05

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	84,824,616.54	243,719,775.78	237,976,197.28	172,841,933.48
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	84,824,616.54	243,719,775.78	237,976,197.28	172,841,933.48
终止经营净利润				
（二）按所有权属分类				
归属于母公司所有者的净利润	90,891,515.30	268,051,565.32	239,801,157.21	173,118,716.31
少数股东损益	-6,066,898.76	-24,331,789.54	-1,824,959.93	-276,782.83
六、其他综合收益的税后净额				
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	84,824,616.54	243,719,775.78	237,976,197.28	172,841,933.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	90,891,515.30	268,051,565.32	239,801,157.21	173,118,716.31
归属于少数股东的综合收益总额	-6,066,898.76	-24,331,789.54	-1,824,959.93	-276,782.83
八、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

附表四：发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	359,066,827.89	809,651,929.48	815,026,747.57	423,489,962.93
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	57,418.95	1,221,950.49		
收到其他与经营活动有关的现金	2,440,217,373.70	1,224,123,453.09	978,302,931.90	1,195,250,023.36
经营活动现金流入小计	2,799,341,620.54	2,034,997,333.06	1,793,329,679.47	1,618,739,986.29
购买商品、接受劳务支付的现金	2,245,226,150.23	3,119,833,146.01	1,810,747,854.94	1,014,180,492.63
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	7,146,472.94	12,415,552.71	10,204,370.78	12,112,024.97
支付的各项税费	8,791,691.14	15,288,182.95	16,472,219.35	31,435,409.20
支付其他与经营活动有关的现金	2,467,116,215.74	685,445,931.62	345,576,063.12	546,267,200.41
经营活动现金流出小计	4,728,280,530.05	3,832,982,813.29	2,183,000,508.19	1,603,995,127.21
经营活动产生的现金流量净额	-1,928,938,909.51	-1,797,985,480.23	-389,670,828.72	14,744,859.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	45,441,400.00	325,800,350.00	12,768,800.00	
取得投资收益收到的现金	6,672,841.07	12,774,144.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,805.00	1,120,186.62	244,686.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				

收到其他与投资活动有关的现金	1,621,095.47	28,872,832.69	17,676,334.00	
投资活动现金流入小计	53,735,336.54	367,479,131.69	31,565,320.62	244,686.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	286,176.61	1,087,123.51	235,797.79	850,870.60
投资支付的现金	112,700,000.00	757,049,517.98	252,090,040.00	124,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	112,986,176.61	758,136,641.49	252,325,837.79	124,850,870.60
投资活动产生的现金流量净额	-59,250,840.07	-390,657,509.80	-220,760,517.17	-124,606,184.60
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	296,400,000.00	253,970,000.00	236,268,000.00	30,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	296,400,000.00	253,970,000.00	236,268,000.00	30,000,000.00
取得借款收到的现金	1,981,650,000.00	3,972,155,901.00	1,406,564,099.00	762,000,000.00
发行债券收到的现金	1,580,000,000.00		1,400,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		88,032,000.00	250,000,000.00	260,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,858,050,000.00	4,314,157,901.00	3,292,832,099.00	1,052,000,000.00
偿还债务支付的现金	154,599,900.00	1,526,186,900.00	2,110,790,000.00	925,190,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	207,971,587.42	455,562,529.78	294,311,948.56	267,018,052.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	44,400,000.00	19,690,000.00	43,603,459.88	34,935,036.00
筹资活动现金流出小计	406,971,487.42	2,001,439,429.78	2,448,705,408.44	1,227,143,088.19
筹资活动产生的现金流量净额	3,451,078,512.58	2,312,718,471.22	844,126,690.56	-175,143,088.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	1,462,888,763.00	124,075,481.19	233,695,344.67	-285,004,413.71
加：期初现金及现金等价物余额	778,355,981.42	654,280,500.23	420,585,155.56	705,589,569.27
六、期末现金及现金等价物余额	2,241,244,744.42	778,355,981.42	654,280,500.23	420,585,155.56

附表五：担保人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表

单位：元

资产	2020-9-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动资产：				
货币资金	9,462,548,652.08	8,486,322,404.41	7,042,501,215.21	6,588,833,175.83
交易性金融资产	247,239,000.00	204,700,000.00		
应收票据	55,243,221.08	41,993,262.03	41,382,228.05	35,970,058.43
应收账款	1,083,704,929.87	564,859,343.45	390,438,574.89	269,259,085.23
应收款项融资	16,610,859.88	29,669,656.30		
预付款项	2,437,891,709.74	1,963,369,999.60	1,882,224,017.04	1,873,943,548.68
其他应收款	7,697,387,874.92	7,170,852,414.33	8,162,623,612.12	9,537,287,671.27
存货	25,466,691,269.67	24,911,275,763.56	20,640,351,537.99	21,451,054,010.12
持有待售资产			35,502,799.59	33,861,830.62
一年内到期的非流动资产	76,945,783.73	91,945,783.73		
其他流动资产	281,215,201.48	318,195,737.74	381,408,574.63	781,345,151.33
流动资产合计	46,825,478,502.45	43,783,184,365.15	38,576,432,559.52	40,571,554,531.51
非流动资产：				
发放贷款及垫款			3,500,000.00	3,500,000.00
可供出售金融资产			4,596,566,701.72	4,958,506,721.89
长期应收款		2,348,945,454.17	953,831,744.84	930,000,000.00
长期股权投资		5,632,771,164.67	4,017,992,612.52	2,544,600,308.11
其他权益工具投资	121,243,599.38	121,243,599.38		
其他非流动金融资产	5,245,698,867.02	4,970,394,467.02		
投资性房地产	8,435,562,322.03	8,033,481,037.14	7,458,805,161.67	7,027,052,918.79
固定资产	11,735,047,861.31	11,392,333,296.52	10,799,005,307.32	6,727,787,324.58
在建工程	13,217,634,088.93	8,588,237,185.49	6,740,893,287.28	12,601,592,609.01
无形资产	2,939,620,425.08	2,904,513,064.63	2,410,164,158.13	1,954,920,976.42
商誉	182,026,327.94	182,026,327.94	182,026,327.94	144,077,531.46
长期待摊费用	53,561,817.97	62,384,154.78	59,777,716.76	78,445,819.89
递延所得税资产	148,904,209.50	145,553,268.24	146,601,951.18	176,340,617.13
其他非流动资产	5,110,591,815.49	5,110,591,815.49	4,420,126,016.14	1,913,496,862.78
非流动资产合计	55,637,926,348.18	49,492,474,835.47	41,789,290,985.50	39,060,321,690.06
资产总计	102,463,404,850.63	93,275,659,200.62	80,365,723,545.02	79,631,876,221.57

附表五：担保人 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2020-9-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动负债：				
短期借款	1,818,457,905.98	1,647,353,767.09	1,810,870,628.80	719,593,110.00
应付票据	524,651,185.43	283,419,478.18	99,698,362.19	81,626,000.00
应付账款	2,463,367,688.38	2,796,959,555.91	1,870,959,668.63	3,133,613,420.98
预收款项	2,510,582,726.57	1,819,296,735.11	2,015,817,984.03	2,151,357,356.68
应付职工薪酬	21,627,186.21	88,395,615.49	80,459,021.05	78,046,638.00
应交税费	154,405,542.86	223,857,225.95	316,945,726.23	282,443,491.96
其他应付款	7,205,022,045.19	6,392,996,299.45	6,573,620,727.91	6,754,123,469.90
一年内到期的非流动负债	3,521,704,201.37	2,407,346,780.23	3,357,525,582.24	3,610,172,551.83
其他流动负债	1,068,572,231.82	933,872,953.96	2,340,316,621.46	1,398,789,339.20
流动负债合计	19,288,390,713.81	16,593,498,411.37	18,466,214,322.54	18,239,209,811.66
非流动负债：				
保险合同准备金		29,366,820.84	34,001,543.30	
长期借款	10,456,825,800.36	9,367,780,328.03	7,235,718,268.24	6,928,163,225.13
应付债券	15,401,172,213.06	14,922,439,652.60	11,413,207,845.76	12,871,792,748.83
长期应付款	6,794,069,163.51	6,154,904,693.59	5,371,013,537.06	6,465,173,355.67
长期应付职工薪酬	15,822,471.40	17,645,745.20	20,695,171.17	24,284,118.91
预计负债	94,527,430.25	65,637,517.18	46,349,895.15	18,677,823.25
递延收益	713,146,567.82	711,199,502.43	572,891,040.19	583,830,342.62
递延所得税负债	25,768,165.50	51,240,937.31	39,614,920.61	65,630,295.99
非流动负债合计	33,534,811,386.57	31,320,215,197.18	24,733,492,221.48	26,957,551,910.40
负债合计	52,823,202,100.38	47,913,713,608.55	43,199,706,544.02	45,196,761,722.06
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其它权益工具	631,058,041.25	631,058,041.25	596,603,774.00	
其中：优先股				
永续债		631,058,041.25	596,603,774.00	
资本公积	35,638,152,180.58	31,808,706,538.62	24,138,768,373.38	22,107,678,066.21
其它综合收益	67,661,422.19	67,661,422.19	40,086,883.96	114,811,706.34
专项储备	2,728,086.85	2,728,086.85	250,668.10	
盈余公积金	116,664,014.24	116,664,014.24	116,664,014.24	103,396,490.43
未分配利润	4,943,770,630.44	4,608,666,399.52	4,325,565,766.69	4,237,491,549.33
归属于母公司所有者权益合计	43,400,034,375.55	39,235,484,502.67	31,217,939,480.37	28,563,377,812.31
少数股东权益	6,240,168,374.70	6,126,461,089.40	5,948,077,520.63	5,871,736,687.20
所有者权益合计	49,640,202,750.25	45,361,945,592.07	37,166,017,001.00	34,435,114,499.51
负债和所有者权益总计	102,463,404,850.63	93,275,659,200.62	80,365,723,545.02	79,631,876,221.57

附表六：担保人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月合并利润表

单位：元

	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	5,778,695,911.66	7,072,063,890.97	7,030,041,871.28	6,437,659,356.47
营业收入	5,771,983,226.52	7,062,633,435.90	7,018,431,798.38	6,422,579,553.32
利息收入				102,578.17
已赚保费	6,075,354.90	6,322,535.38	8,676,828.46	10,500,937.83
手续费及佣金收入	637,330.24	3,107,919.69	2,933,244.44	4,476,287.15
二、营业总成本	6239832619.63	7,721,330,999.14	7,653,433,766.39	7,066,504,411.86
营业成本	4,997,187,167.28	5,716,459,065.34	5,659,766,491.23	5,329,116,505.54
提取保险合同准备金净额	5,393,180.32	-3,529,105.93	5,805,785.34	5,713,560.00
税金及附加	112,930,514.57	207,550,445.50	168,869,772.85	235,933,392.30
销售费用	106,913,267.05	212,947,551.49	274,310,848.37	270,860,789.86
管理费用	419,100,727.43	620,545,281.73	573,538,939.96	517,062,333.33
研发费用	24,216,607.28	26,916,094.21	17,164,306.57	15,150,224.74
财务费用	574,091,155.70	940,441,666.80	887,372,011.44	625,954,223.77
其中：利息费用		1,085,988,193.24	1,044,755,446.75	792,962,296.30
利息收入		168,888,747.77	179,233,299.39	195,280,807.25
加：其他收益	1,229,417,300.24	1,432,717,854.21	1,064,851,196.48	1,584,187,556.96
投资收益	191,751,490.76	382,598,036.82	349,772,376.14	316,057,402.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		246,133,003.85	224,016,192.80	221,345,883.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-14,774,162.13		
公允价值变动净收益		-2,887,172.74		
信用减值损失	-26,621,287.54	-51,859,355.71		
资产减值损失	-5,947,455.64	-29,687,837.00	-66,605,609.63	66,713,382.32
资产处置收益	138,742.92	4,933,566.65	-3,914,457.09	92,264.26
三、营业利润	927,602,082.77	1,086,547,984.06	787,317,220.42	1,271,492,168.06
加：营业外收入	31,603,660.72	33,583,356.98	10,644,657.09	20,728,547.34
减：营业外支出	342,697,255.72	417,828,160.92	226,959,643.52	782,829,024.87
四、利润总额	616,508,487.77	702,303,180.12	571,002,233.99	509,391,690.53
减：所得税费用	135,161,298.25	188,707,218.59	207,215,593.59	183,928,166.41
五、净利润	481,347,189.52	513,595,961.53	363,786,640.40	325,463,524.12
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	481,347,189.52	518,667,276.59	410,092,546.66	320,671,279.56
终止经营净利润		-5,071,315.06	-46,305,906.26	4,792,244.56
（二）按所有权归属分类				
少数股东损益	125,159,985.20	211,617,680.96	168,744,077.22	172,279,922.18
归属于母公司所有者的净利润	356,187,204.32	301,978,280.57	195,042,563.18	153,183,601.94
加：其他综合收益		27,531,756.99	-74,716,280.83	115,232,047.98
六、综合收益总额	481,347,189.52	541,127,718.52	289,070,359.57	440,695,572.10
归属于少数股东的综合收益总额	125,159,985.20	211,574,899.72	168,752,618.77	172,506,750.12
归属于母公司普通股股东综合收益总额	356,187,204.32	329,552,818.80	120,317,740.80	268,188,821.98

附表七：担保人 2017-2019 年及 2020 年 1-9 月合并现金流量表

单位：元

	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,919,396,759.61	7,479,930,200.95	6,929,608,577.80	7,472,722,173.46
收取原保险合同保费取得的现金	7,410,302.05	5,216,918.85	7,409,652.31	9,944,004.21
收取利息、手续费及佣金的现金	704,711.53	3,294,394.88	3,110,209.13	4,853,597.25
收到的税费返还	32,507,901.91	35,469,155.63	72,328,711.79	82,657,323.58
收到其他与经营活动有关的现金	8,390,121,285.46	31,159,611,886.90	31,727,382,113.86	24,344,090,511.10
经营活动现金流入小计	14,350,140,960.56	38,683,522,557.21	38,739,839,264.89	31,914,267,609.60
购买商品、接受劳务支付的现金	5,474,306,515.20	7,570,829,532.92	4,864,759,898.47	4,814,771,669.30
支付给职工以及为职工支付的现金	411,339,694.02	558,803,653.43	465,019,840.41	446,511,936.32
支付的各项税费	446,375,242.99	654,998,636.21	668,665,978.44	586,046,433.54
支付其他与经营活动有关的现金	5,322,109,728.47	25,508,108,285.82	30,022,919,906.31	21,181,975,509.54
经营活动现金流出小计	11,654,131,180.68	34,292,740,108.39	36,021,365,623.63	27,029,305,548.70
经营活动产生的现金流量净额	2,696,009,779.88	4,390,782,448.82	2,718,473,641.26	4,884,962,060.90
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	476,331,619.68	2,078,059,586.30	4,960,552,216.69	6,611,321,896.48
取得投资收益收到的现金	92,440,561.01	99,733,431.48	102,502,388.47	157,911,750.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	206,567.88	9,259,108.51	68,532,759.11	1,951,727.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				76,316,055.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,385,344,591.87	688,606,691.26	2,372,016,628.34	1,520,535,374.53
投资活动现金流入小计	1,954,323,340.44	2,875,658,817.54	7,503,603,992.61	8,368,036,803.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,259,921,112.93	2,431,494,878.97	2,094,152,488.50	2,423,174,789.40
投资支付的现金	687,492,596.70	3,583,468,549.67	5,746,319,504.44	7,420,845,650.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			322,692,028.56	601,839,172.58
支付其他与投资活动有关的现金	745,414,745.80	1,404,584,761.27	1,803,977,083.73	1,358,500,000.00
投资活动现金流出小计	3,692,828,455.43	7,419,548,189.91	9,967,141,105.23	11,804,359,611.99
投资活动产生的现金流量净额	-1,738,505,114.99	-4,543,889,372.36	-2,463,537,112.62	-3,448,322,808.12
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	114,407,000.00	138,400,000.00	53,412,973.50	617,215,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		138,400,000.00	53,412,973.50	617,215,000.00
取得借款收到的现金	7,272,632,620.57	17,266,732,033.00	8,821,304,988.20	8,005,271,253.55
收到其他与筹资活动有关的现金	699,492,000.00	317,698,387.78	757,685,274.00	283,500,000.00
筹资活动现金流入小计	8,086,531,620.57	17,722,830,420.78	9,632,403,235.70	8,905,986,253.55
偿还债务支付的现金	6,742,322,246.87	13,971,220,898.13	7,542,284,413.41	8,364,465,198.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	997,477,450.45	1,706,785,418.07	1,768,913,780.51	1,740,813,524.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		44,267,292.73	84,060,063.52	44,788,185.70
支付其他与筹资活动有关的现金	641,053,500.00	150,808,354.83	161,027,930.83	173,228,297.01

筹资活动现金流出小计	8,380,853,197.32	15,828,814,671.02	9,472,226,124.75	10,278,507,020.19
筹资活动产生的现金流量净额	-294,321,576.75	1,894,015,749.76	160,177,110.95	-1,372,520,766.64
汇率变动对现金的影响		-912,359.90	-917,875.51	-2,797,138.47
现金及现金等价物净增加额	663,183,088.14	1,739,996,466.32	414,195,764.08	73,321,347.67
期初现金及现金等价物余额	8,240,787,884.02	6,500,791,417.70	6,086,595,653.62	6,013,274,305.95
期末现金及现金等价物余额	8,903,970,972.16	8,240,787,884.02	6,500,791,417.70	6,086,595,653.62