

2021 年第二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
注册金额	人民币 18.5 亿元
本期发行金额	本期债券发行规模为 8.5 亿元人民币，其中基础发行规模为 5 亿元，弹性配售额度为 3.5 亿元
增信情况	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
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级 AA，债项评级 AA+

主承销商、簿记管理人



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

债权代理人



中国农业银行
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

募集说明书签署日期：2021 年 8 月 24 日

声 明

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

本期债券募集资金投资项目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。

二、主承销商勤勉尽责声明

本次债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

主承销商根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019年修订）》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本次债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

三、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。

四、投资提示

投资者认购或持有本次债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证

券经纪人、律师、专业会计师或其它专业顾问。

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年第二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02”）。

（二）发行总额：本期债券发行规模为8.5亿元人民币，其中基础发行规模为5亿元，弹性配售额度为3.5亿元。

（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8.5亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为

3.5 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 8.5 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 8.5 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）发行期限：5 个工作日，自 2021 年 9 月 1 日至 2021 年 9 月 7 日。

（十一）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。

（十二）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）。

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

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、本期企业债券募集资金主要用于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。

六、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。

七、2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 82,531.81 万元、79,976.53 万元和 85,467.19 万元。代建收入占发行人总收入的比重分别为 79.70%、91.15%和 92.94%，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。

八、截至 2020 年末，发行人有息负债为 124.67 亿元。并且发行人 2021-2023 年共需偿还有息债务 38.92 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。

九、截至 2020 年末，发行人对外担保余额合计 35.81 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。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	7
目 录.....	10
释 义.....	11
第一条 风险提示及说明	15
第二条 债券发行条款	24
第三条 募集资金用途	35
第四条 发行人基本情况	50
第五条 发行人财务情况	96
第六条 企业信用状况	145
第七条 担保情况	149
第八条 税项.....	156
第九条 信息披露安排	158
第十条 投资者保护机制	162
第十一条 债权代理协议	170
第十二条 法律意见	173
第十三条 本期债券发行的有关机构	175
第十四条 备查文件	181
第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明	183

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 年第二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》及《2021 年第二期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年第二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《2019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》/《持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2019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《2019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 风险提示及说明

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

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。

（二）流动性风险

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。

（三）偿付风险

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。

（四）信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，评级机构每年都将对发行人的主体信用和本期债券进行跟踪评级。发行人目前资信状况良好，具备较强的偿债能力；但在本期债券存续期间内，如果出现影响发行人偿付

能力和经营效益的事项，评级机构有可能调低发行人信用级别或债券信用级别，这将对投资者利益产生一定的不利影响。

（五）本期债券安排所特有的风险

1、募投项目收益未达预期的风险

本期企业债券募集资金主要用于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、募投项目政策风险

本期债券募集资金投资项目为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。

4、担保风险

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。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《海宁市资产经营公司 2021 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2021]跟踪 1029 号），海宁市资产经营公司主体级别为 AA+，评级展望为稳定。

5、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 2020 年末，担保人海宁市资产经营公司对外担保余额为 184.23 亿元，占同期净资产的 36.64%。截至本募集说明书出具日，担保人存续债券累计 97 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。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息债务余额较大、集中到期的风险

截至 2020 年末，发行人有息负债为 124.67 亿元。并且发行人 2021-2023 年共需偿还有息债务 38.92 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。

2、其他应收款占用资金规模较大的风险

发行人其他应收款规模较大，截至 2018-2020 年末，发行人其他应收款分别为 122,904.45 万元、136,199.94 万元和 271,608.95 万元，占资产总计的比重分别为 8.34%、7.12%和 10.81%，主要是发行人与其他国有公司及管委会未结算的往来款项。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。

3、存货占比较大及跌价风险

截至 2018-2020 年末，发行人存货账面价值分别为 898,493.18 万元、1,229,848.69 万元和 1,842,799.91 万元，占资产总计的比重分别为 60.95%、64.28%和 73.33%，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。

4、海宁市政府收回已注入的土地资产的风险

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 14 宗，其中未缴纳出让金的 6 宗，总金额 71,009.28 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。

5、对外担保额较大风险

截至 2020 年末，发行人对外担保余额合计 35.81 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。

6、利润主要依赖政府补贴的风险

2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 82,531.81 万元、79,976.53 万元和 85,467.19 万元，实现利润总额 23,746.46 万元、24,401.39 万元和 26,568.87 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 23,980.12 万元、26,805.16 万元和 28,336.39 万元。2018-2020 年度，发行人分别获得补贴收入 29,969.07 万元、26,641.41 万元和 26,983.52 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。

7、发行人存货中土地围垦工程、土地征迁整理及受托代建工程成本结算不及时的风险

截至 2020 年末，发行人存货中土地围垦工程、土地征迁整理成本、受托代建工程存在长期挂账情况。其中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，土地征迁整理成本已基本完工未结算的项目金额合计 312,442.33 万元，上述金额总计 464,942.78 万元，发行人存在结算不及时的风险。

8、经营性现金流持续净流出的风险

2018-2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-38,967.08 万元、-179,798.55 万元和-330,771.89 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持续为负且净流出额增大，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。

9、EBITDA 利息保障倍数较低与对策

2018-2020 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.57、0.48 和 0.44，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。

10、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。

11、报告期内，发行人负债增长过快的风险

截至 2018-2020 年末，发行人总负债分别为 777,403.54 万元、915,267.00 万元和 1,440,584.61 万元。2019 年末，发行人总负债较 2018 年末增长 137,863.46 万元，涨幅 17.73%；2020 年末，发行人

总负债较 2019 年末增长 525,317.62 万元，涨幅 57.40%，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。发行人负债增长过快，存在一定的偿付风险。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人承建的工程建设项目主要为基础设施建设、土地整理和安置房工程项目建设等，项目建设周期较长。在项目建设期间可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外土地整理动拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

2、经营活动受政府影响的风险

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。

3、营业收入来源单一的风险与对策

2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 82,531.81 万元、79,976.53 万元和 85,467.19 万元。代建收入占发行人总收入的比重分别为 79.70%、91.15%和 92.94%，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。

4、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。

（三）管理风险

1、发行人对子公司的管控风险

截至 2020 年末，发行人合并范围内子公司共 19 家。同时，发行人部分业务由子公司浙江钱塘江投资开发有限公司等公司开展，虽然建立起相关子公司管理制度，但仍然存在对子公司管控能力不足的风险。

2、内部管理风险

尽管发行人已经建立了较健全的管理制度体系，但随着公司资产规模和经营规模的快速扩张，公司内部管理和风险控制的难度也

在加大，难以完全保证内部控制制度覆盖到公司生产经营的各个方面和所有环节，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。

（四）政策风险

1、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。

2、经济周期风险

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。

第二条 债券发行条款

本次债券为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照上海证券交易所、中央国债登记结算有限责任公司及全国银行间债券市场的有关规定执行。

本次债券的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

（一）债券名称：2021年第二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02”）。

（二）企业名称：海宁市尖山新区开发有限公司。

（三）注册文件：发改企业债券〔2021〕12号。

（四）发行金额：本期债券发行规模为8.5亿元人民币，其中基础发行规模为5亿元，弹性配售额度为3.5亿元。

（五）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8.5亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为3.5亿元。

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8.5亿元全额进行配售。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8.5 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。

（六）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。

（七）面值：本期债券面值 100 元。

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

（九）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。

（十）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。

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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。

（十四）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业。

（十五）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）。

（十六）承销方式：承销团余额包销。

（十七）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 9 月 7 日。

（十八）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2021 年 8 月 31 日。

（十九）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 9 月 1 日。

（二十）起息日：本期债券存续期内每年的 9 月 6 日为该计息年度的起息日。

（二十一）计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 9 月 6 日至 2028 年 9 月 5 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 9 月 6 日至 2026 年 9 月 5 日。

（二十二）付息日：本期债券存续期内每年的 9 月 6 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）。

（二十三）兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 9 月 6 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 9 月 6 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）。

（二十四）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。

（二十五）托管方式：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）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。

（二十八）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。

（二十九）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。

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

二、发行批准情况

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。

三、发行安排

（一）债券发行安排

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、登记托管安排

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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。

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。

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。

具体发行网点见“2021年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券发行网点表”：

2021年第二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
上海市				
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

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。

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。

（三）上市流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

四、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、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9月6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9月6

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。

2、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。

3、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

1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2028 年 9 月 6 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 9 月 6 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）。

2、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

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

五、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：

1、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；

2、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；

3、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；

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

第三条 募集资金用途

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 5.00 亿元，弹性配售额为人民币 3.50 亿元，如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 5.00 亿元，其中 3.00 亿元用于海宁智慧港科技产业园二期项目，2.00 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 8.50 亿元，其中 5.10 亿元拟用于海宁智慧港科技产业园二期项目，3.40 亿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	30,000.00	60.00%
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	51,000.00	60.00%
补充营运资金	-	-	-	-	34,000.00	40.00%
合计			461,477.00	239,968.04	85,000.00	100.00%

海宁智慧港科技产业园二期项目已取得《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

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》，海宁智慧港科技产业园二期项目总投资为 221,836.00 万元。

根据 2019 年 12 月 27 日《建设项目环境影响登记表》，海宁智慧港科技产业园二期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），海宁智慧港科技产业园二期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，受疫情影响，计划竣工时间延迟到 2022 年 12 月¹。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 2021 年 3 月末，海宁智慧港科技产业园二期项目正处于土建施工。截至 2021 年 3 月末，该项目累计已投入资金合计 58,897.13 万元，投资完成率为 26.55%，尚需进一步投入资金 162,938.87 万元。若未行使弹性配售选择权，本期企业债拟将 30,000.00 万元用于该项目；若行使弹性配售选择权，本期企业债拟将 51,000.00 万元用于该项目。

（二）建设内容介绍

¹ 本期募投项目将采取建设、出租同步推进的方式，在募投项目建设中将优先把已经完工的区域进行出租实现收益。预计到 2022 年，募投项目已完工并出租的区域将达到募投项目整体的 70%，故计划竣工时间的后延并不影响收益测算。

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²：

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²：

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 5.00 亿元，弹性配售额为人民币 3.50 亿元，如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为 5.00 亿元，其中 3.00 亿元拟用于海宁智慧港科技产业园二期项目，2.00 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 8.50 亿元，其中 5.10 亿元拟用于海宁智慧港科技产业园二期项目，3.40 亿元用于补充营运资金。

（1）按债券存续 7 年计

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

² 本期募投项目将采取建设、出租同步推进的方式，在募投项目建设中将优先把已经完工的区域进行出租实现收益。预计到 2022 年，募投项目已完工并出租的区域将达到募投项目整体的 70%，故计划竣工时间的后延并不影响收益测算。

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 14,124.52 万元。

如行使弹性配售选择权，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 24,011.68 万元。

（2）按债券存续 5 年计

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 9,818.30 万元。

如行使弹性配售选择权，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 16,691.11 万元。

（三）项目本息测算

假设利率为本次债券首期发行利率 4.80%，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 30,000.00 万元用于海宁智慧港科技产业园二期项目。债券存续期内，海宁智慧港科技产业园二期项目共产生利息 10,080.00 万元，本息合计 40,080.00 万元。

如行使弹性配售选择权，本期债券募集资金中 51,000.00 万元用于海宁智慧港科技产业园二期项目。债券存续期内，海宁智慧港科技产业园二期项目共产生利息 17,136.00 万元，本息合计 68,136.00 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 30,000.00 万元用于海宁智慧港科技产业园二期项目。债券存续期内，海宁智慧港科技产业园二期项目共产生利息 7,200.00 万元，本息合计 37,200.00 万元。

如行使弹性配售选择权，本期债券募集资金中 51,000.00 万元用于海宁智慧港科技产业园二期项目。债券存续期内，海宁智慧港科技产业园二期项目共产生利息 12,240.00 万元，本息合计 63,240.00 万元。

上述各情况下，债券存续期内，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，海宁智慧港科技产业园二期项目可实现净收益 239,851.94 万元，可以覆盖该项目的总投资。

债券存续期内，募投项目存在归属于发行人的净收益无法覆盖本息之和的情况。以债券存续 7 年且行使弹性配售权计，资金缺口为 44,124.32 万元，对于上述资金缺口，发行人拟通过自有资金、生产经营活动收益和资产变现（如需）等方式进行保障，具体请见本募集说明书“第三条 募集资金用途”之“六、偿债保障措施”部分。

（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



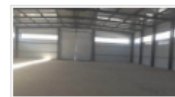
厂房出租



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。

六、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 2020 年末，发行人资产总计 2,512,873.57 万元，负债合计 1,440,584.61 万元，资产负债率为 57.33%，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。2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 82,531.81 万元、79,976.53 万元和 85,467.19 万元，近三年平均营业收入为 82,658.51 万元，经营情况良好。2018-2020 年度，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 23,980.12 万元、26,805.16 万元和 28,336.39 万元，近三年平均归母净利润为 26,373.89 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

宁智慧港科技产业园二期项目可实现净收益 239,851.94 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。

（四）其他偿债保障措施

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额8.5亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为3.5亿元。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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、聘请债权代理人，签订《债券持有人会议规则》

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》及《债券持有人会议规则》。

6、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代建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。2018-2020年，发行人分别获得补贴收入 29,969.07 万元、26,641.41 万元和 26,983.52 万元。

7、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 2020 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。

8、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。

第四条 发行人基本情况

一、发行人基本信息

注册名称：海宁市尖山新区开发有限公司

法定代表人：王云开

注册资本：叁亿陆仟陆佰万元

实缴资本：叁亿陆仟陆佰万元

设立日期：1998年12月30日

统一社会信用代码：913304817109684034

住所：浙江省嘉兴市海宁市尖山围垦区

邮政编码：314415

电话：0573-87955042

传真号码：0573-87955205

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立情况

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）。

（二）历史沿革

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%。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本金人民币 36,600.00 万元，实收资本 36,600.00 万元。海宁市财政局持有发行人股份 58.55%，海宁市资产经营公司持有发行人股份 41.45%。

（三）重大资产重组情况

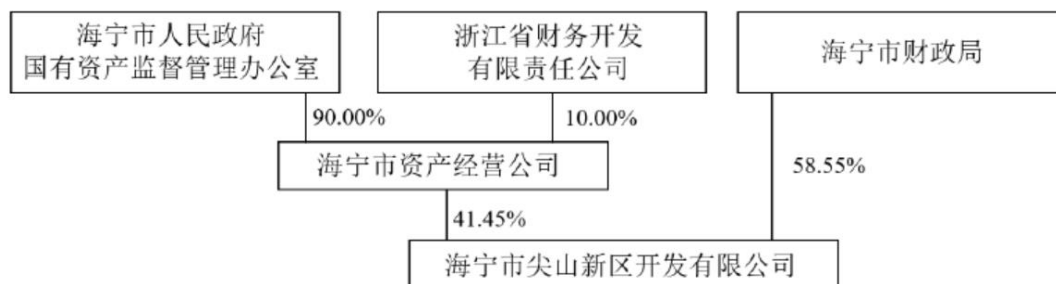
报告期内，发行人不涉及重大资产重组情况。

三、发行人股权及实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：

发行人股权结构图



（二）发行人股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，股东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。

（三）发行人控股股东所持发行人股份的质押情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东不存在将其持有的股权质押情况。

四、重要权益投资情况

（一）子公司介绍

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

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
浙江钱塘江投资开发有限公司	投资开发、房地产开发、土地综合整治、基础设施建设	100.00		股权无偿划拨
海宁市尖山新区物业管理有限公司	物业管理、房屋租赁	100.00		出资设立
海宁市黄湾镇新市镇投资开发有限公司	房地产开发、市政工程建设、社区物业管理	100.00		股权无偿划拨
海宁市现代农业发展有限公司	农业项目的开发、建设、投资、经营及管理	51.00		出资设立
海宁市湾区新城投资开发有限公司	标准厂房的开发建设，房地产开发，物业服务	70.00		出资设立
海宁市铁北新城有机更新有限公司	城镇有机更新，投资开发	100.00		出资设立

海宁经开产业园区开发建设有限公司	标准厂房的开发建设、经营管理，房地产开发	100.00		出资设立
海宁市城北水环境治理有限公司	水污染治理，投资开发，基础设施工程建设	100.00		股权无偿划拨
海宁市泛半导体产业投资有限公司	实业投资，投资管理，股权投资，投资咨询	71.00		同一控制下企业合并
海宁市嘉勤投资有限公司	股权投资，实业投资，投资管理，投资咨询	40.00	30.00	出资设立
海宁市合创开发建设有限公司	标准厂房的开发建设、经营管理		100.00	出资设立
海宁市众创产业开发建设股份有限公司	标准厂房的开发建设、经营管理	13.68	38.74	出资设立
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	标准厂房的开发建设，房地产开发，物业服务，工程施工	52.38		出资设立
海宁市海昌新市镇建设有限公司	城乡基础设施投资、开发与建设，土地整理，房地产开发	100.00		股权无偿划拨
海宁市铭德殡仪服务有限公司	殡葬服务，房屋和殡葬设备租赁	100.00		股权无偿划拨
海宁市殓山生态陵园有限公司	骨灰下葬，公墓建设、销售、管理，墓碑刻字业务	100.00		股权无偿划拨
海宁经开产业服务有限公司	物业管理、商务咨询、人力资源管理、企业管理咨询		100.00	出资设立
海宁航空产业园开发建设有限公司	工程建设、建设工程设计、建设工程勘察、房地产开发经营	60.00		出资设立
海宁经开融诚供应链有限公司	供应链管理、半导体器件专用设备销售、针纺织品	45.00		出资设立

注：发行人持有海宁尖山股权投资合伙企业（有限合伙）99%的股权，但由于发行人并不实际参与经营管理，无实际控制权，故未纳入合并报表范围。

公司一级子公司基本情况介绍：

1、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2020年末，钱塘江公司资产总计1,017,006.35万元，所有者权益合计448,087.11万元；2020年1-12月，钱塘江公司实现主营业务收入56,883.17万元，净利润20,631.44万元。

2、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2020年12月31日，尖山物业公司资产总计556.59万元，所有者权益合计354.98万元；2020年1-12月，尖山物业公司实现营业收入134.00万元，净利润-64.04万元。

3、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2020年12月31日,黄湾镇投资开发公司资产总计73,705.93万元,所有者权益合计22,266.06万元;2020年1-12月,黄湾镇投资开发公司实现营业收入446.21万元,净利润-22.85万元。

4、海宁市现代农业发展有限公司

海宁市现代农业发展有限公司(以下简称“现代农业公司”)成立于2019年4月,注册资本30,000万元,经营范围为一般项目:农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营;与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务;农业专业及辅助性活动;休闲观光活动;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;园区管理服务;游览景区管理;土地整治服务;市政设施管理;城市绿化管理;园林绿化工程施工;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;企业管理咨询;集贸市场管理服务;乡镇经济管理服务;规划设计管理;咨询策划服务;物业管理;酒店管理;停车场服务;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)。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)。现代农业公司的出资人包括海宁市尖山新区开发有限公司、海宁市资产经营公司、浙江钱塘江投资开发有限公司和海

宁市绿洲投资开发建设有限公司，持股比例分别为：40.00%、30.00%、15.00%和 15.00%。

截至 2020 年 12 月 31 日，现代农业公司资产总计 1,241.36 万元，所有者权益合计 1,239.60 万元；2020 年 1-12 月，现代农业公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-104.05 万元。

5、海宁市湾区新城投资开发有限公司

海宁市湾区新城投资开发有限公司（以下简称“湾区新城公司”）成立于 2019 年 12 月，注册资本 20,000 万元，经营范围为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、苗木种植销售。（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）。湾区新城公司的出资人包括海宁市尖山新区开发有限公司和海宁市资产经营公司，持股比例分别为 70.00%和 30.00%。

截至 2020 年 12 月 31 日，湾区新城公司资产总计 57,319.38 万元，所有者权益合计 19,988.88 万元；2020 年 1-12 月，湾区新城公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-11.12 万元。

（二）重要参股公司、合营和联营企业介绍

截至 2020 年末，发行人参股的子公司 3 家，明细如下：

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本	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%

公司主要参股公司基本情况介绍：

1、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 2010 年 4 月 29 日，注册资本 20,000 万元，实缴资本 6,000 万元，法人代表：沈颀，注册地：浙江省海宁市尖山新区潮起路 28 号，经营范围为：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）

截至 2020 年末，海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司总资产为 115,402.60 万元，总负债 111,851.20 万元，净资产 3,551.40 万元。2020 年，海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司实现营业收入 224.89 万元，净利润-1,106.45 万元。

2、浙江江南新城投资开发有限公司

浙江江南新城投资开发有限公司成立于 2013 年 6 月 3 日，注册资本 37,000.00 万元，实缴资本 30,000.00 万元，法人代表：许为平，注册地：海宁市尖山新区潮起路 28 号招商中心 4 楼 401 室，经营范围为：土地综合开发服务；基础设施开发与建设、投资。

截至 2020 年末，浙江江南新城投资开发有限公司总资产为 53,742.66 万元，总负债 23,296.11 万元，净资产 30,446.55 万元。2020 年，浙江江南新城投资开发有限公司实现营业收入 4.67 万元，净利润 3,608.92 万元。

3、上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区经济发展有限公司

上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区经济发展有限公司成立于 2009 年 12 月 17 日，注册资本 20,000.00 万元，法人代表：胡纓，注

册地：浙江省海宁经济开发区海宁大道 8 号，经营范围为：园区开发、建设、经营管理；房地产开发经营、市政基础设施和综合配套设施开发、建设；物业管理；建筑施工承包、工程管理服务、工程勘察设计（以上均凭有效资质证书经营）；实业投资、经济信息咨询（不含证券、期货）服务；宾馆、餐饮、商场等商业配套设施管理；从事各类商品及技术的进出口业务（国家限制或禁止的除外；涉及前置审批的除外）。

截至 2020 年末，上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区经济发展有限公司资产总额 3.80 亿元，负债总额 1.66 亿元，所有者权益总额 2.14 亿元；2020 年度实现营业收入 0.33 亿元，实现净利润 0.02 亿元。

五、发行人公司治理、组织结构及内部管理制度

（一）公司治理结构

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，可以连胜。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。

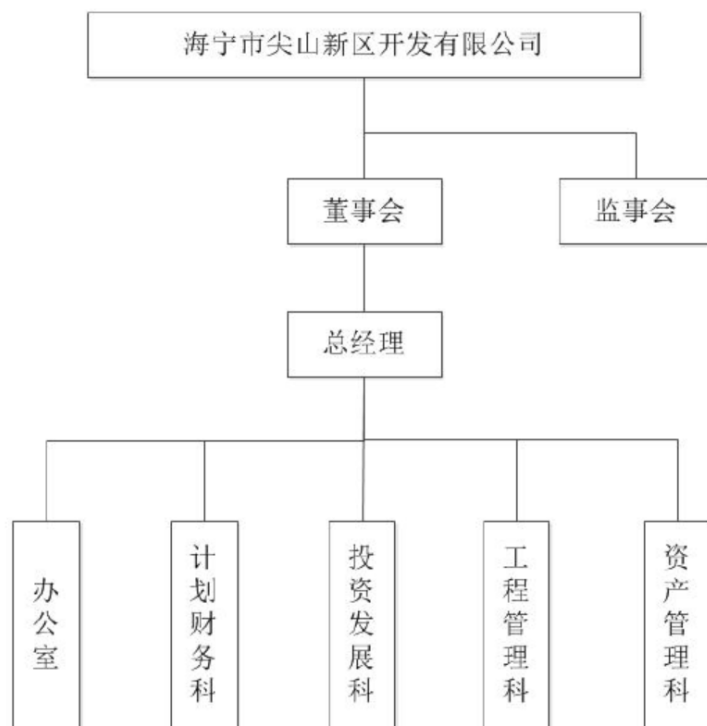
（二）公司组织结构

发行人组织结构图如下：

各部门的工作职责如下所示：

1、办公室

办公室的主要职责为：根据公司的发展目标和工作计划，制订本部门工作计划；拟订办公室相关管理制度并组织落实及修正完善；负责公司办公环境维护与美化和精神文明建设；负责对公司车辆的统一管理；负责公司印章使用审核与管理；负责公司办公用品与办公类固定资产管理；负责档案整理、归档、保管工作；负责公司行政接待和会务保障等工作；负责收发文管理，落实、督导相关事项，及时反馈各类信息；负责起草领导交办的重要文件；负责组织落实公司各类工作会议的相关材料；负责公司对外信息宣传工作，内部内刊制作；负责公司企业文化建设与宣传推广工作；负责公司信息化建设工作，并维护相关设施设备；组织做好党员的培养、发展和



统计工作；组织开展党员思想政治学习和公司政治理论学习；组织公司工会、团委会议及各项活动，并指导基层群团工作；负责公司层面的法务工作以及劳动事务纠纷处理工作；完成公司领导交办的其他工作任务。

2、计划财务科

计划财务科的主要职责为：制定公司财务核算体系并组织实施；根据公司整体计划制定公司资金计划交领导审定后组织实施；成本费用审核、控制、分析及考核；负责组织安排公司日常财务事务并实施监控管理。

3、投资发展科

投资发展科的主要职责为：制定公司的年度投资与发展计划，负责公司本部及下属公司的投资及撤资的策划、运作及管理，拟定公司投资管理制度；选择投资合作项目，建立投资项目库，负责组织对投资合作项目前期考察、论证，负责起草投资项目意向书，协议书，经济合同等有关文件；计划财务科做好融资工作；收集、整理、分析与公司业务和发展有关的政策、动态、趋势等，为公司的决策提供信息支持。

4、工程管理科

工程管理科的主要职责为：认真贯彻落实国家关于工程建设的方针、政策、法规及规范，健全公司有关工程建设的各项管理制度与规范；负责工程建设任务，做好工程前期和施工质量、安全、进度、费用控制和竣工验收等管理工作；做好各工程建设需用资金计划的编制、上报等工作，按期回笼工程进度款；负责各在建工程安全文明施工和社会治安综合治理工作，提高安全意识，杜绝各类事

故发生；加强工程科学管理，严把工程质量与安全关，努力降低工程造价。

5、资产管理科

资产管理科的主要职责为：负责公司低值易耗品、固定资产、商品、物料用品、原材料的制证、账簿管理和公司购买力的申报、记账和报表工作；检查公司固定资产、低值易耗品、物料用品等财产物资的使用保管情况，注意发现和处理财产物资管理中存在的问题，确保企业财产物资的合理使用和安全管理；负责审核和编制商品、物料用品、原材料的记账和以上账户收支业务的登记、结账、对账工作；负责收集审核各部门的物资购置计划，根据库存情况核定购买量，按规定报有关领导批准后，组织安排采购；对固定资产账面与实物一致性、可用性进行检查核实，对货币资金进行管理；负责固定资产投资方案的制定与可行性分析；对存货进行清查，负责存货最佳数量、订货的分析与控制；组织全公司的低值易耗品和固定资产的清查、盘点和不定期的抽查工作；每月负责汇总各部门的物资领用计划，督导采购部门和仓库落实计划的实施情况。

（三）发行人独立性情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立。拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置上独立。发行人的高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、业务独立

发行人业务独立。发行人具有法人地位，在经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况，股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算。

5、资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定

明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

（四）发行人内部控制制度的建立及运行情况

1、内部管理制度的建立

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，制定了《预算管理制度》、《财务管理制度》、《投资管理办法》、《担保管理办法》、《关联交易制度》、《审计工作制度》、《全资子公司管理办法》、《安全生产管理规范》、《会议制度》等重大规章制度，明确了履行出资人职责的机构、董事会、监事会及高级管理人员的权责范围和工作程序。公司制定的内部管理与控制制度以公司的基本管理制度为基础，涵盖了财务管理、资金管理、投融资管理、费用管理、控股子公司管理等整个经营过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。公司在内部控制制度建立过程中，充分考虑了行业的特点，保证了内部控制制度符合公司业务管理的需要，对经营风险起到了有效的控制作用。

2、内部管理制度的执行情况

（1）预算管理制度

发行人制订了《预算管理制度》，主要任务是推进战略目标管理，落实战略目标，实现长期规划和短期计划相结合；为发行人绩效考核提供依据；强化对相关预算责任单位的成本监控；加强发行人内部信息沟通，使下属企业和各部门的目标与活动一致；促进资源优化配置。《预算管理制度》规定了发行人及各下属企业的管理层负责本单位预算管理的组织、协调工作，发行人及各下属企业的财务部门是本单位预算管理的具体工作机构，并对管理层和财务部门相应

的职责进行了明确。《预算管理制度》的主要内容包括年度预算的编制及审批程序、内容、范围、执行、控制、调整、分析和考核等，对预算管理的各环节进行了细化，制定了执行办法。

（2）财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理和经济核算，发行人制定了《财务管理制度》。《财务管理制度》的基本任务为建立经济责任制度，做好各项财务收支计划、成本费用控制和核算、分析、考核工作，依法筹集资金，有效利用公司资产，努力提高经济效益。

发行人《财务管理制度》规定了公司会计机构的设置和岗位职责、任职条件等，确定了公司会计核算原则。其主要内容包括：

1) 货币资金管理建立内部监督制约机制，资金管理人员实行不相容的职务分离制度，明确了会计、出纳及相关工作岗位的职责，相互制约；建立货币资金收入和支出环节的内部控制制度，明确每笔货币资金的收入和支出的各项规定；强化货币资金的保管和控制，保证货币资金的安全和规范使用。

2) 财产管理规定了固定资产管理的范围、折旧方式、方法；实行固定资产使用、管理及财务部门分工负责的原则，对各部门的职责及核查中发现盘盈、盘亏或报废的固定资产处理流程进行了明确；规定了低值易耗品的购买、登记、保管部门及摊销方法。

3) 费用管理发行人严格按照国家规定的费用开支标准列支费用，费用的报销由公司总经理（或委托授权人）审批，明确规定费用报销的要求和流程。

4) 发票（收据）管理财务管理部根据税务局的有关规定，实行专人统一管理，统一购买、加盖发票专用章（财务专用章）。实行限

量供应、按需领取。设置“发票（收据）使用登记本”，领取时记载领用日期、数量、封面编号、发票起止号、经手人。对发票（收据）开具的内容、作废、存根、核销、保管等进行了明确规定。

5) 会计档案资料管理明确规定了公司会计档案资料的保管和借阅审批制度。

（3）投融资管理制度

为规范投资行为，防范投资风险，确保国有资产安全和保值增值，发行人制定了《投资管理办法》，主要内容包括：明确公司的投资形式，公司投资的协议、合同等应按规定程序审议和批准，并有专门部门、专人保管；投资的财务管理应按合同规定拨付资金，及时掌握投资进展和资金使用情况，及时取得收益并进行规范核算；并对实业投资和固定资产投资的投资主体、审批权限、报批程序等分别进行了规定。发行人融资采取分级授权管理机制，由公司财务部门根据董事会决议要求，在授信额度内开展对外融资。对外发行债券由公司董事会发起，报股东海宁市财政局和海宁资产经营公司批准后实施。

（4）担保管理办法

为规范担保行为，有效控制公司对外担保和资产运营风险，保障国有资产安全，发行人制定了《担保管理办法》。计划财务科是发行人担保合同的职能管理部门，负责担保资料的审查及担保的后续管理。《担保管理办法》的主要内容包括：公司一切担保行为，必须按程序经公司董事会核准后股东批准或股东会审查后经发行人核准，再报股东批准同意；规范了担保合同的条款、订立程序和日常管理要求等。

（5）关联交易制度

为规范关联交易行为，保证发行人与关联方之间所发生的关联交易合法性、公允性、合理性，充分保障发行人及股东的合法权益，发行人制定了《关联交易制度》。发行人董事会负责履行关联交易控制和日常管理职责。

《关联交易制度》的主要内容包括：

关联人及关联交易参照《公司法》、《公司章程》等法律法规，并结合公司实际情况认定；公司及所属企业进行关联交易应当签署书面协议，明确关联交易的定价政策。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，控股公司及所属企业应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

（6）对子公司的管理制度

为促进公司规范运作和健康发展，提高公司整体资产运营质量和抗风险能力，明确发行人与全资子公司的资产权益和经营管理责任，发行人制定了《全资子公司管理办法》，对下属全资子公司主要通过经营、劳动及人事管理、财务管理与内部审计等措施和制度，对全资子公司进行指导、监督和管理。《全资子公司管理办法》主要包括：

发行人有权向全资子公司董事会委派或推荐高级管理人员（指总经理助理以上人员），由全资子公司董事会聘任。全资子公司总经理有权提名其他高级管理人员，但须经发行人批准后聘任。

全资子公司实行经营目标责任制。全资子公司董事会与经营管理者签订任期经营目标责任书，明确任期经营目标、考核办法、薪

酬方式、违约责任等。

发行人视情况对全资子公司进行审计监督。

对发行人占 51%及以上股份的控股子公司原则上参照本办法执行，由发行人委派至该公司的董事、监事、高级管理人员负责实施。相对控股子公司参照本办法执行。

（7）安全生产管理制度

为贯彻安全生产方针，有效开展安全生产管理，明确各级人员的职责和作用，确保安全管理目标的实现，发行人制定了《安全生产管理规范》，主要内容包括：建立完善的安全生产管理体系，明确安全生产的目的、范围、方针、目标、管理理念和原则、管理网络等；建立有效可行的管理制度，明确了安全生产责任，对办公场所安全管理、消防安全管理、车辆安全管理和安全事故管理作了详细规定；制定员工安全守则，避免由不安全行为导致伤害事故发生；建立应急救援预案，实行定期培训及演练制度。

（8）会议制度

为进一步规范会议制度，提高会议质量和效率，坚持民主议事、科学决策原则，发行人制定了《会议制度》，主要内容包括：将会议类型分为党政联席会议、专题会议、月度例会，分别对各类会议的参会范围、议题确定、会议准备、会后落实等方面进行了明确，进一步规范了发行人的会议制度。

（9）募集资金管理制度

为遵守相关法律法规、规章制度的规定，严格管理公司债券募集资金用途，发行人制定了《募集资金使用管理办法》，公司计划财务科作为募集资金使用的指定管理部门，负责公司债券募集资金使

用中的相关工作，包括但不限于设立募集资金专户和专项偿债账户、按照《募集说明书》的约定制定募集资金使用计划、与监管银行、受托管理人/债权人等沟通，进行信息披露，就募集资金使用情况进行汇报等。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事会及高级管理人员组成情况如下：

（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。

七、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为代建收入。发行人其他业务收入包括安置房、房屋土地租赁等，占发行人营业收入的占比较小，对利润贡献度相对较小。2018-2020年度，发行人分别实现业务收入82,531.81万元、79,976.53万元和85,467.19万元。具体构成如下表所示。

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
----	--------	--------	--------

代建收入	79,436.08	72,900.22	65,779.73
其他业务	6,031.11	7,076.30	16,752.08
合计	85,467.19	79,976.53	82,531.81

发行人近三年主营业务毛利润及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
代建收入	6,058.68	7.63%	5,560.19	7.63%	4,974.94	7.56%
其他业务	1,483.83	24.60%	1,813.99	25.63%	-6,843.48	-40.85%
合计	7,542.52	8.83%	7,374.18	9.22%	-1,868.54	-2.26%

2018-2020 年度，作为发行人主营业务的代建业务收入分别为 6.58 亿元、7.29 亿元和 7.94 亿元。同期，发行人代建业务成本分别为 6.08 亿元、6.73 亿元和 7.34 亿元。报告期内，发行人代建业务毛利率保持稳定。

（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。

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。

1、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，内容包括从项目策划到竣工、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。2018-2020 年度，发行人代建业务收入分别为 6.58 亿元、7.29 亿元和 7.94 亿元。

截至 2020 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
高点区块	5.71	7.00	2020 年 9 月至 2023 年 9 月	是	政府性项目	是
农富区块	5.44	9.00	2014 年 9 月至 2020 年 12 月	是	政府性项目	是
由拳路北侧隆兴区块	5.12	7.00	2014 年 9 月至 2020 年 12 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。

2、保障房业务

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。

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。

2018-2020年，发行人安置房板块分别实现收入 8,385.27 万元、3,045.56 万元和 763.42 万元，毛利率分别为 -74.84%、4.28%和 -90.31%。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

1、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集中的集中体现。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的项目实行贷款贴息、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 2020 年的 527,270 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《2021 年海宁市政府工作报告》，2020 年全年地区生产总值 1030.8 亿元，一般公共预算收入 100.9 亿元。列全国百强县（市）第 19 位。实施亿元以上产业项目 858 个，完成固定资产投资 2571 亿元，实际利用外资 20.7 亿美元。战略性新兴产业、装备制造业、高新技术产业增加值占规上工业增加值比重分别达 37.1%、42.7%和 63.8%。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。

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。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。

（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，在中国社会科学院财经战略研究院与《华夏时报》共同发布的“中国县域经济发展报告”榜单中，综合竞争力全国百强县(市)排名位居第 19 位。

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。2020 年，海宁市地区生产总值达 1,030.80 亿元。2020 年，海宁市实现规上工业总产值 2,023 亿元，实现规上工业增加值 384 亿元。

（五）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，截至本募集说明书出具日，海宁市还存在海宁市资产经营公司、海宁市城市发展投资集团有限公司、海宁市交通投资集团有限公司、海宁市水务投资集团有限公司、海宁市实业投资集团有限公司、海宁仰山实业集团有限公司、浙江钱江湾区投资开发有限公司、海宁市盐官景区综合开发有限公司等 10 家存在存续债券的城投类企业。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（以下简称“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 2020 年末，资产经营公司资产合计 1,032.25 亿元，负债合计 529.42 亿元，所有者权益合计 502.82 亿元。2020 年资产经营公司共实现营业收入 88.38 亿元，净利润 3.84 亿元。

截至本募集说明书出具日，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。

截至本募集说明书出具日，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：年、亿元、%

序号	证券名称	发行日期	期限	发行规模	债项/主体评级	票面利率
----	------	------	----	------	---------	------

1	21 海宁 01	2021-03-10	5	12	--/AA+	4.00
2	20 海宁资产 MTN002	2020-12-01	5	5	AA+/AA+	4.23
3	20 海宁 01	2020-08-06	5	8	--/AA+	3.95
4	20 海宁资产 MTN001	2020-06-11	5	10	AA+/AA+	3.35
5	19 海宁资产 MTN002	2019-08-14	5	8.1	AA+/AA+	4.17
6	19 海宁 03	2019-07-05	5	10	--/AA+	4.50
7	19 海宁 01	2019-06-21	5	10	AA+/AA+	4.59
8	19 海宁资产 MTN001	2019-06-18	5	8.9	AA+/AA+	4.86
9	18 海宁资产 MTN002	2018-10-30	5	5	AA+/AA+	5.00
10	17 海资 01	2017-04-11	7	10	AA+/AA+	5.03
11	16 海资 01	2016-08-15	7	10	AA+/AA+	3.40

(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（以下简称“海宁城投”）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 2020 年末，海宁城投资产合计 360.74 亿元，负债合计 177.21 亿元，所有者权益合计 183.53 亿元。2020 年海宁城投共实现营业收入 39.07 亿元，净利润 1.84 亿元。

截至本募集说明书出具日，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
---	----------	---	-----	-----	------	------------	------

截至本募集说明书出具日，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：年、亿元、%

序号	证券名称	发行日期	期限	发行规模	债项/主体评级	票面利率
1	21 海城 01	2021-04-16	5	10	AA+/AA+	3.85
2	21 海宁城投 MTN001	2021-01-20	5	8	AA+/AA+	3.88
3	21 海宁城投 MTN002	2021-01-20	5	3.5	AA+/AA+	3.90
4	20 海宁城投 MTN001	2020-11-13	5	8.5	AA+/AA+	4.10
5	20 海宁城投 CP002	2020-10-16	1	7	A-1/AA+	3.34
6	20 海城 01	2020-04-24	5	10	AA+/AA+	3.26
7	19 海城 01	2019-09-25	5	10	AA+/AA+	4.37
8	19 海宁城投 MTN002	2019-08-28	5	8	AA+/AA+	4.33
9	19 海宁城投 MTN001	2019-03-26	5	7	AA+/AA+	4.63
10	18 海宁城投债	2018-11-12	7	13.8	AA+/AA+	5.47
11	16 海宁 01	2016-07-05	5	10	--/AA+	4.70
12	14 海宁城投债	2014-10-21	7	13	AA+/AA+	5.58

(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（以下简称“海宁交投”）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 2020 年末，海宁交投资产合计 191.95 亿元，负债合计 70.05 亿元，所有者权益合计 121.90 亿元。2020 年海宁交投共实现营业收入 10.94 亿元，净利润 0.84 亿元。

截至本募集说明书出具日，海宁交投未发行过企业债券。

截至本募集说明书出具日，由海宁交投发行的，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 2020 年末，海宁水投资资产合计 85.53 亿元，负债合计 62.71 亿元，所有者权益合计 22.81 亿元。2020 年海宁水投共实现营业收入 17.98 亿元，净利润 0.26 亿元。

截至本募集说明书出具日，海宁水投未发行过企业债券。

截至本募集说明书出具日，由海宁水投发行的，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 海水 01	5	AA+/AA	4.00	2020-06-18	5

(5) 海宁市实业投资集团有限公司

海宁市实业投资集团有限公司（以下简称“海宁实业”）设立于 1996 年 2 月 26 日，股东系海宁市人民政府国有资产监督管理办公室（90%）及浙江省财务开发有限责任公司（10%）。经营范围为：在授权范围内从事国有资产管理；投资开发；股权投资；自有房屋出

租；物业管理（凭有效资质证书经营）；从事各类商品及技术的进出口业务（国家限制或禁止的除外；涉及前置审批的除外）；房地产开发经营（凭有效资质证书经营）；技术服务。

截至 2020 年末，海宁实业资产合计 162.76 亿元，负债合计 94.20 亿元，所有者权益合计 68.56 亿元。2020 年海宁实业共实现营业收入 27.93 亿元，净利润 0.03 亿元。

截至本募集说明书出具日，海宁实业未发行过企业债券。

截至本募集说明书出具日，由海宁实业发行的，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 海实 01	5	AA+/AA	4.20	2020-07-27	10

（6）海宁仰山实业集团有限公司

海宁仰山实业集团有限公司（以下简称“海宁仰山”）设立于 2009 年 8 月 19 日，股东系海宁市人民政府国有资产监督管理委员会（95.6044%）及中国农发重点建设基金有限公司（4.3956%）。经营范围为：一般项目：国有资产投资开发；实业投资管理；资产管理；旅游开发；基础设施建设；物业管理；企业管理咨询(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)。

截至 2020 年末，海宁仰山资产合计 171.07 亿元，负债合计 96.69 亿元，所有者权益合计 74.38 亿元。2020 年海宁仰山共实现营业收入 3.78 亿元，净利润 0.78 亿元。

截至本募集说明书出具日，海宁仰山未发行过企业债券。

截至本募集说明书出具日，由海宁仰山发行的，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	21 海仰 01	5	--/AA	4.23	2021-04-16	10
2	20 海仰 01	5	AA+/AA	4.84	2020-12-28	5

(7) 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（以下简称“钱江公司”）设立于 2002 年 2 月 10 日，股东系海宁市人民政府国有资产监督管理委员会。经营范围为：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）。

截至 2020 年末，钱江公司资产合计 128.29 亿元，负债合计 73.86 亿元，所有者权益合计 54.43 亿元。2020 年钱江公司共实现营业收入 6.68 亿元，净利润 1.24 亿元。

截至本募集说明书出具日，钱江公司未发行过企业债券。

截至本募集说明书出具日，由钱江公司发行的，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 钱投 01	5	AA+/-	4.30	2020-07-17	4

(8) 海宁市盐官景区综合开发有限公司

海宁市盐官景区综合开发有限公司（以下简称“盐官公司”）设立于 2005 年 7 月 15 日，股东系海宁市资产经营公司。经营范围为：投资开发；基础设施建设；房地产开发经营；建筑材料批发（以上

范围涉及资质的，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）。

截至2020年末，盐官公司资产合计86.77亿元，负债合计44.87亿元，所有者权益合计41.90亿元。2020年盐官公司共实现营业收入5.92亿元，净利润0.85亿元。

截至本募集说明书出具日，盐官公司未发行过企业债券。

截至本募集说明书出具日，由盐官公司发行的，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	21盐官债	5	AA+/AA	4.40	2021-01-22	10

(9) 浙江海宁经编产业园区开发有限公司

浙江海宁经编产业园区开发有限公司（以下简称“经编公司”）设立于2000年11月16日，股东系海宁市人民政府国有资产监督管理委员会。经营范围为：投资开发；房地产开发经营（凭有效资质证书经营）；基础设施建设；土地整理、复垦；土地利用与开发；自有房屋租赁；市场经营管理；会展服务、会务服务；建材批发。（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）{不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务}。

截至2020年末，经编公司资产合计55.48亿元，负债合计27.73亿元，所有者权益合计27.75亿元。2020年经编公司共实现营业收入2.49亿元，净利润1.16亿元。

截至本募集说明书出具日，经编公司未发行过企业债券。

截至本募集说明书出具日，由经编公司发行的，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	21 海经 01	5	AAA/AA	4.09	2021-04-23	5

(10) 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”）设立于 2000 年 12 月 25 日，股东系发行人。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）

截至 2020 年末，钱塘江公司资产合计 55.48 亿元，负债合计 27.73 亿元，所有者权益合计 27.75 亿元。2020 年钱塘江公司共实现营业收入 2.49 亿元，净利润 1.16 亿元。

截至本募集说明书出具日，钱塘江公司未发行过企业债券。

截至本募集说明书出具日，由钱塘江公司发行的，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	21 钱塘 02	5	--/AA	4.28	2021-04-28	5
2	21 钱塘 01	5	AA+/AA	4.40	2021-02-05	10

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。

（六）行人经营方针及战略

1、指导思想

未来 5 年，海宁市尖山新区开发有限公司将深入贯彻党中央、国务院和海宁市委、市政府重要精神和工作要求，全面贯彻落实海宁市五大发展理念和“创新驱动、融杭接沪、强镇富村、生态优美、品质生活”五大战略，坚持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、开发和资产管理商的定位，牢记使命、服务大局、提升能效、做实做强，以提升城市基础设施建设核心竞争力为主线，以完善可持续发展体制机制为保障，以确保重大工程建设为目标，不断提高自身基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理质量、效率和水平，为海宁市基础设施建设、生态环境改善、服务功能完善、提升现代化水平发挥重要作用，做出重大贡献。

2、主要目标

经过 5 年时间，到 2022 年末，海宁市尖山新区开发有限公司将成为专注于基础设施建设、项目的投资、开发和资产管理等城市基

基础设施建设和运营领域，专业运作水平和核心竞争力突出，投资建设运营集中效应和产融协同优势显著，成为海宁市重要的基础设施建设及运营商。

3、主要任务

（1）确保重大工程建设按期保障完成

按照政府工程建设任务要求，对接政府相关部门，统筹协调道路桥梁、河道整治、房屋建筑、绿化、雨污水管网等业务，不折不扣完成上述工程投资建设任务。

（2）确保城市基础设施建设运营安全高效

基础设施建设完成后，公司将对各业务板块全面落实对标管理，不需要运营的工程项目将加强完工后的安全管理，对于需运营项目通过吸引专业人才、建立完善制度，在确保降本增效提升竞争力方面取得明显成效，主要运营效率指标达到行业先进水平。

（3）各版块持续发展保障机制基本确立

公司及下属各子公司，通过积极争取政府支持，统筹各业务板块，建立公司及各下属子公司和各业务板块偿债平衡极致和持续发展机制。

（4）面向未来全面提升核心竞争力

坚持战略导向和市场法则，公司将全面导入市场机制，面向市场、面向未来、聚焦核心主业和核心专业能力，专注于专业化运作、市场化发展，加快培育主业核心竞争力，切实提升各业务板块专业能力和运营效率。充分利用各种金融资源和工具，大力发展基础设施社会化投融资能力，积极参与市场竞争。

4、主要措施

(1) 加强项目全生命周期管理，提高建设管理能力，确保各项工程任务圆满完成。

(2) 全面推行对标管理，提质降本增效。

(3) 坚持战略导向和市场运作，推动各业务板块的创新发展。

(4) 完善“战略决策、资源配置、风险管控”三大职能，健全公司及下属各子公司的管理体制。

(5) 加强人才队伍建设，提高干事创业能力。

(6) 建立健全市场化经营机制，增强企业内生动力和活力。

(7) 加强公司党建和企业文化建设。

第五条 发行人财务情况

本文中 2018-2020 年的财务数据均来源于发行人经审计的财务报告。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告。

一、财务报表编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制；按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本公司自报告期末起至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

二、重大会计政策、会计估计变更以及会计差错更正情况

（一）2018 年会计政策、会计估计变更情况

1、重要会计政策变更

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。

（二）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追溯调整。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。

（三）2020 年会计政策、会计估计变更情况

1、会计政策变更

无

2、会计估计变更

无

三、审计情况

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018-2019 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（2019）01450 号及天衡审字（2020）00950 号）。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 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（亚会审字（2021）第 01110542 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。

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 2018-2020 年度财务报告及注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

四、合并报表范围变化

（一）2018 年合并财务报表范围变化情况

与 2017 年末相比，发行人合并范围内的子公司在 2018 年度增加 5 家。

合并范围新增公司	原因
海宁市黄湾镇新市镇投资开发有限公司	股权无偿划拨
海宁市城北水环境治理有限公司	股权无偿划拨
海宁市嘉勤投资有限公司	投资新设
海宁市合创开发建设有限公司	投资新设
海宁市众创产业开发建设股份有限公司	投资新设

与 2017 年末相比，发行人合并范围内的子公司在 2018 年度减少 1 家，减少子公司为海宁半岛广告传媒有限公司，减少原因是注销。

（二）2019 年合并财务报表范围变化情况

与 2018 年末相比，发行人合并范围内的子公司在 2019 年增加 6 家。

合并范围新增公司	原因
海宁市现代农业发展有限公司	投资新设
海宁市湾区新城投资开发有限公司	投资新设
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	投资新设
海宁市海昌新市镇建设有限公司	股权无偿划拨
海宁市铭德殡仪服务有限公司	股权无偿划拨
海宁市笕山生态陵园有限公司	股权无偿划拨

（三）2020 年合并财务报表范围变化情况

与 2019 年末相比，发行人合并范围内的子公司在 2020 年新增 3 家。

合并范围新增公司	原因
海宁经开产业服务有限公司	投资新设
海宁航空产业园开发建设有限公司	投资新设
海宁经开融诚供应链有限公司	投资新设

五、发行人报告期内主要财务数据

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

资产	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	1,397,211,481.56	778,355,981.42	654,280,500.23
应收票据			
应收账款	353,888,827.37	11,676,284.81	3,961,593.05
预付款项	263,986,930.12	135,945,032.17	41,531,485.87
其他应收款	2,716,089,514.15	1,361,999,387.03	1,229,044,533.20
存货	18,427,999,112.54	12,298,486,930.04	8,984,931,830.72
其他流动资产	101,555,791.24	69,023,959.25	24,623,398.78
流动资产合计	23,260,731,656.98	14,655,487,574.72	10,938,373,341.85
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,307,558,192.10	769,327,527.98	348,121,240.00
长期股权投资	246,832,144.00	240,782,896.77	238,019,834.88
投资性房地产	88,551,614.57	90,998,562.53	93,445,510.49
固定资产	219,204,529.18	178,429,320.13	172,700,568.95
在建工程	-	2,516,420,137.39	2,412,445,121.71
无形资产	619,068.16	603,460.50	373,000.00
长期待摊费用	-	1,770,000.00	10,895,625.00
递延所得税资产	5,238,497.37	4,290,868.58	3,570,723.68
其他非流动资产	-	674,402,566.18	524,189,352.81
非流动资产合计	1,868,004,045.38	4,477,025,340.06	3,803,760,977.52
资产总计	25,128,735,702.36	19,132,512,914.78	14,742,134,319.37
流动负债：			
短期借款	780,000,000.00	280,000,000.00	70,000,000.00
应付票据	40,000,000.00		
应付账款	14,314,919.74	13,444,481.76	14,380,796.99
预收款项	51,927,791.41	47,350,575.17	15,176,712.34
应付职工薪酬	130,900.00		
应交税费	10,481,136.94	9,720,238.64	8,649,132.72
其他应付款	1,599,050,422.40	1,211,455,191.62	609,659,264.32
一年内到期的非流动负债	1,115,766,666.67	819,200,000.00	927,136,900.00
流动负债合计	3,611,671,837.16	2,381,170,487.19	1,645,002,806.37
非流动负债：			
长期借款	7,430,370,400.00	5,239,420,000.00	2,585,464,099.00
应付债券	2,672,567,051.88	1,413,012,981.83	1,672,110,475.09
长期应付款	685,049,878.41	112,698,002.41	109,908,002.41
递延收益	6,186,958.81	6,368,483.37	6,550,007.73
其他非流动负债			1,755,000,000.00
非流动负债合计	10,794,174,289.10	6,771,499,467.51	6,129,032,584.23
负债合计	14,405,846,126.26	9,152,669,954.70	7,774,035,390.60
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
资本公积	7,621,739,249.68	7,477,247,634.66	4,998,120,209.90
盈余公积	61,977,160.58	61,977,160.58	53,915,375.17
未分配利润	1,829,510,811.36	1,546,146,894.36	1,286,157,114.45
归属于母公司所有者权益合计	9,879,227,221.62	9,451,371,689.60	6,704,192,699.52

少数股东权益	843,662,354.48	528,471,270.48	263,906,229.25
所有者权益合计	10,722,889,576.10	9,979,842,960.08	6,968,098,928.77
负债和所有者权益总计	25,128,735,702.36	19,132,512,914.78	14,742,134,319.37

2、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	854,671,861.81	799,765,254.09	825,318,125.75
其中：营业收入	854,671,861.81	799,765,254.09	825,318,125.75
二、营业总成本	875,324,238.30	840,273,490.58	893,583,315.59
其中：营业成本	779,246,698.49	726,023,491.47	844,003,533.01
税金及附加	5,255,467.22	10,469,354.30	10,906,775.81
销售费用	1,296.00	3,654,957.00	674,447.55
管理费用	58,494,043.98	59,366,660.59	35,754,884.21
财务费用	32,326,732.61	40,759,027.22	-305,191.52
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	269,000,000.00	266,595,647.46	299,690,724.46
投资收益（损失以“-”号填列）	17,709,554.72	15,537,205.89	6,142,067.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,763,061.89	926,995.80
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失	-3,642,297.13	-3,001,099.02	-2,548,866.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）		30,990.29	-700,977.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	262,414,881.10	238,654,508.13	236,866,624.75
加：营业外收入	3,863,103.43	5,750,823.15	1,885,517.09
减：营业外支出	589,247.45	391,434.02	1,287,589.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	265,688,737.08	244,013,897.26	237,464,552.42
减：所得税费用	1,254,763.52	294,121.48	-511,644.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	264,433,973.56	243,719,775.78	237,976,197.28
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润	264,433,973.56	243,719,775.78	237,976,197.28
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	283,363,917.00	268,051,565.32	239,801,157.21
少数股东损益	-18,929,943.44	-24,331,789.54	-1,824,959.93
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	234,139,468.36	243,719,775.78	237,976,197.28
归属于母公司所有者的综合收益总额	260,319,411.80	268,051,565.32	239,801,157.21
归属于少数股东的综合收益总额	-26,179,943.44	-24,331,789.54	-1,824,959.93
八、每股收益：			

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	550,398,469.40	809,651,929.48	815,026,747.57
收到的税费返还	783.41	1,221,950.49	
收到其他与经营活动有关的现金	1,319,227,529.42	1,224,123,453.09	978,302,931.90

经营活动现金流入小计	1,869,626,782.23	2,034,997,333.06	1,793,329,679.47
购买商品、接受劳务支付的现金	2,663,606,714.87	3,119,833,146.01	1,810,747,854.94
支付给职工以及为职工支付的现金	14,240,777.89	12,415,552.71	10,204,370.78
支付的各项税费	8,163,572.90	15,288,182.95	16,472,219.35
支付其他与经营活动有关的现金	2,491,334,662.83	685,445,931.62	345,576,063.12
经营活动现金流出小计	5,177,345,728.49	3,832,982,813.29	2,183,000,508.19
经营活动产生的现金流量净额	-3,307,718,946.26	-1,797,985,480.23	-389,670,828.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	105,897,256.00	325,800,350.00	12,768,800.00
取得投资收益收到的现金	11,660,307.49	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	4,549,997.23	31,805.00	1,120,186.62
收到其他与投资活动有关的现金		28,872,832.69	17,676,334.00
投资活动现金流入小计	122,107,560.72	367,479,131.69	31,565,320.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	326,459.62	1,087,123.51	235,797.79
投资支付的现金	609,799,992.12	757,049,517.98	252,090,040.00
投资活动现金流出小计	610,126,451.74	758,136,641.49	252,325,837.79
投资活动产生的现金流量净额	-488,018,891.02	-390,657,509.80	-220,760,517.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	426,580,000.00	253,970,000.00	236,268,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	267,650,000.00	253,970,000.00	236,268,000.00
取得借款收到的现金	4,424,900,000.00	3,972,155,901.00	1,406,564,099.00
发行债券收到的现金	1,500,000,000.00		1,400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	632,351,876.00	88,032,000.00	250,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,983,831,876.00	4,314,157,901.00	3,292,832,099.00
偿还债务支付的现金	1,813,382,933.33	1,526,186,900.00	2,110,790,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	719,855,605.25	455,562,529.78	294,311,948.56
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	36,000,000.00	19,690,000.00	43,603,459.88
筹资活动现金流出小计	2,569,238,538.58	2,001,439,429.78	2,448,705,408.44
筹资活动产生的现金流量净额	4,414,593,337.42	2,312,718,471.22	844,126,690.56
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	618,855,500.14	124,075,481.19	233,695,344.67
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
六、期末现金及现金等价物余额	1,397,211,481.56	778,355,981.42	654,280,500.23

（二）母公司财务报表

1、资产负债表

单位：元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	450,766,340.49	229,443,822.05	316,432,630.89
应收票据			
应收账款	2,183,410.65	1,895,466.20	1,929,713.45
预付款项	15,785,150.07	14,969,772.27	25,574,468.87

其他应收款	2,874,361,422.05	1,816,494,226.55	2,159,459,286.18
存货	5,741,818,237.28	3,235,881,442.08	3,066,026,673.71
其他流动资产	22,852,374.86	8,860,730.51	
流动资产合计	9,107,766,935.40	5,307,545,459.66	5,569,422,773.10
非流动资产：			
可供出售金融资产	79,800,000.00	60,000,000.00	
长期股权投资	2,881,817,181.16	2,736,522,675.96	2,736,522,675.96
投资性房地产	88,551,614.57	90,998,562.53	93,445,510.49
固定资产	109,188,654.29	112,146,225.17	115,154,239.55
在建工程		1,507,119,656.91	1,538,805,595.90
长期待摊费用	-	1,770,000.00	7,080,000.00
递延所得税资产	2,093,783.95	1,920,818.25	1,696,305.59
其他非流动资产		462,210,643.21	333,307,142.07
非流动资产合计	3,161,451,233.97	4,972,688,582.03	4,826,011,469.56
资产总计	12,269,218,169.37	10,280,234,041.69	10,395,434,242.66
流动负债：			
短期借款	290,000,000.00	150,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	2,510,010.86	2,408,178.26	2,890,369.82
预收款项	20,916,308.37	18,161,995.36	10,832,155.30
应交税费	5,095,431.92	4,194,504.73	2,114,806.83
其他应付款	674,395,237.20	483,323,767.73	508,031,451.45
一年内到期的非流动负债	520,000,000.00	360,000,000.00	369,336,900.00
流动负债合计	1,512,916,988.35	1,018,088,446.08	893,205,683.40
非流动负债：			
长期借款	620,000,000.00	500,000,000.00	600,000,000.00
应付债券	2,677,370,623.31	1,418,816,553.26	1,678,914,046.52
长期应付款	133,670,198.41	109,759,902.41	77,069,902.41
递延收益	6,186,958.81	6,368,483.27	6,550,007.73
其他非流动负债			1,165,000,000.00
非流动负债合计	3,437,227,780.53	2,034,944,938.94	3,527,533,956.66
负债合计	4,950,144,768.88	3,053,033,385.02	4,420,739,640.06
所有者权益：			
实收资本	366,000,000.00	366,000,000.00	366,000,000.00
资本公积	6,242,501,049.14	6,242,501,049.14	5,070,612,849.14
盈余公积	61,882,185.48	61,882,185.48	53,820,400.07
未分配利润	648,690,165.87	556,817,422.05	484,261,353.39
所有者权益合计	7,319,073,400.49	7,227,200,656.67	5,974,694,602.60
负债和所有者权益总计	12,269,218,169.37	10,280,234,041.69	10,395,434,242.66

2、利润表

单位：元

项目	2020年	2019年	2018年
一、营业收入	255,125,056.75	227,819,447.31	212,602,624.32
减：营业成本	222,420,823.07	203,255,117.03	193,071,562.84
税金及附加	3,522,435.66	3,606,205.31	3,388,118.67
销售费用			

管理费用	20,114,020.40	19,128,493.42	17,219,369.98
研发费用			
财务费用	37,926.34	39,848.15	39,816.88
加：其他收益	80,000,000.00	80,181,524.46	80,580,524.46
投资收益（损失以“-”号填列）	5,294,505.20		314,462.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-691,862.78	-898,050.62	-1,066,880.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）		30,990.29	4,243.88
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	93,632,493.70	81,104,247.53	78,716,106.10
加：营业外收入	264,961.56	167,910.01	66,320.30
减：营业外支出	-	288,769.85	2,043,192.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	93,897,455.26	80,983,387.69	76,739,233.86
减：所得税费用	2,024,711.44	365,533.62	101,720.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	91,872,743.82	80,617,854.07	76,637,513.33
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	91,872,743.82	80,617,854.07	76,637,513.33

3、现金流量表

单位：元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
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	279,463,793.91	240,015,378.05	215,483,838.49
收到的税费返还		126.70	
收到其他与经营活动有关的现金	453,307,290.94	1,168,167,155.38	369,968,044.21
经营活动现金流入小计	732,771,084.85	1,408,182,660.13	585,451,882.70
购买商品、接受劳务支付的现金	311,521,741.71	350,175,037.89	255,439,225.93
支付给职工以及为职工支付的现金	2,162,276.04	2,339,550.02	2,074,932.21
支付的各项税费	4,480,638.45	3,094,488.46	6,820,569.95
支付其他与经营活动有关的现金	1,518,289,353.22	666,838,421.46	740,506,907.27
经营活动现金流出小计	1,836,454,009.42	1,022,447,497.83	1,004,841,635.36
经营活动产生的现金流量净额	-1,103,682,924.57	385,735,162.30	-419,389,752.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		240,000,000.00	30,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,549,997.23	31,705.00	3,920.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			514,491.92
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	4,549,997.23	240,031,705.00	30,518,411.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	252,736.70	218,150.00	211,372.79
投资支付的现金	159,800,000.00	300,000,000.00	60,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	160,052,736.70	300,218,150.00	60,211,372.79
投资活动产生的现金流量净额	-155,502,739.47	-60,186,445.00	-29,692,960.87

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	1,020,000,000.00	530,000,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金	1,500,000,000.00		1,400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	23,910,296.00		
筹资活动现金流入小计	2,543,910,296.00	530,000,000.00	1,700,000,000.00
偿还债务支付的现金	880,000,000.00	749,386,900.00	1,096,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	183,402,113.52	192,700,626.14	151,127,402.18
支付其他与筹资活动有关的现金		450,000.00	16,403,482.71
筹资活动现金流出小计	1,063,402,113.52	942,537,526.14	1,264,180,884.89
筹资活动产生的现金流量净额	1,480,508,182.48	-412,537,526.14	435,819,115.11
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	221,322,518.44	-86,988,808.84	-13,263,598.42
加：年初现金及现金等价物余额	229,443,822.05	316,432,630.89	329,696,229.31
六、年末现金及现金等价物余额	450,766,340.49	229,443,822.05	316,432,630.89

（三）发行人报告期内主要财务数据及指标

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	6.44	6.15	6.65
速动比率（倍）	1.34	0.99	1.19
资产负债率（%）	57.33%	47.84%	52.73%
主营业务毛利率（%）	8.83%	9.22%	-2.26%
净资产收益率（%）	2.55%	2.88%	3.53%
EBITDA（亿元）	31,489.78	30,493.50	25,683.54
EBITDA 利息保障倍数	0.44	0.48	0.57
存货周转率	0.05	0.07	0.10
总资产周转率	0.04	0.05	0.06

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、营业毛利率=（主营营业收入-主营营业成本）/主营营业收入×100%

5、净资产收益率=净利润/平均股东权益

6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

7、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

8、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

9、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额

六、管理层讨论与分析

（一）资产和负债分析

1、资产结构分析

发行人 2018-2020 年资产结构情况表

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	139,721.15	5.56%	77,835.60	4.07%	65,428.05	4.44%
应收票据		0.00%	-	-	-	-
应收账款	35,388.88	1.41%	1,167.63	0.06%	396.16	0.03%
预付款项	26,398.69	1.05%	13,594.50	0.71%	4,153.15	0.28%
其他应收款	271,608.95	10.81%	136,199.94	7.12%	122,904.45	8.34%
存货	1,842,799.91	73.33%	1,229,848.69	64.28%	898,493.18	60.95%
其他流动资产	10,155.58	0.40%	6,902.40	0.36%	2,462.34	0.17%
流动资产合计	2,326,073.17	92.57%	1,465,548.76	76.60%	1,093,837.33	74.20%
可供出售金融资产	130,755.82	5.20%	76,932.75	4.02%	34,812.12	2.36%
长期股权投资	24,683.21	0.98%	24,078.29	1.26%	23,801.98	1.61%
投资性房地产	8,855.16	0.35%	9,099.86	0.48%	9,344.55	0.63%
固定资产	21,920.45	0.87%	17,842.93	0.93%	17,270.06	1.17%
在建工程	-	-	251,642.01	13.15%	241,244.51	16.36%
无形资产	61.91	0.00%	60.35	0.00%	37.30	0.00%
长期待摊费用	-	0.00%	177.00	0.01%	1,089.56	0.07%
递延所得税资产	523.85	0.02%	429.09	0.02%	357.07	0.02%
其他非流动资产	-	-	67,440.26	3.52%	52,418.94	3.56%
非流动资产合计	186,800.40	7.43%	447,702.53	23.40%	380,376.10	25.80%
资产总计	2,512,873.57	100.00%	1,913,251.29	100.00%	1,474,213.43	100.00%

截至 2018-2020 年末，发行人资产总计分别为 1,474,213.43 万元、1,913,251.29 万元和 2,512,873.57 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 2020 年 12 月末，发行人流动资产合计 2,326,073.17 万元，占资产总计的比重为 92.57%。流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成；截至 2020 年 12 月末，发行人非流动资产合计 186,800.40 万元，占资产总计的比重为 7.43%，非流动资产主要由可供出售金融资产和长期股权投资等构成。

截至 2018-2020 年末，发行人总资产分别为 1,474,213.43 万元、1,913,251.29 万元和 2,512,873.57 万元。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 年末，发行人总资产较 2019 年末增长 599,622.28 万元，增幅 31.34%，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 12 月 31 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 2018-2020 年末，发行人货币资金分别 65,428.05 万元、77,835.60 万元和 139,721.15 万元，占资产总计的比重分别为 4.44%、4.07%和 5.56%，主要构成为银行存款。截至 2020 年 12 月末，发行人货币资金中存在受限资产 0.00 万元。

（2）应收账款

截至 2018-2020 年末，发行人应收账款分别为 396.16 万元、1,167.63 万元和 35,388.88 万元。2019 年末，发行人应收账款较 2018 年增加 771.47 万元，涨幅 194.74%，主要系业务原因产生的应收账款。2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 34,221.25 万元，涨幅 2,930.83%，主要系发行人收回以前年度应收账款所致。

截至 2020 年末，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	金额	占应收账款期末余额的比例	是否关联方	账龄	款项性质	回款情况
浙江省海宁经济开发区管理委员会	33,676.99	94.63	否	1 年以内	代建项目工程款	未来五年
黄湾镇人民政府	693.09	1.95	否	1-2 年	售房款	未来三年
海宁北斗皓远科技有限公司	205.16	0.58	否	1 年以内	房租	未来三年
海宁市鸿翔中科房地产有限公司	108.75	0.31	否	1 年以内	房租	未来三年
海宁市房地产开发有限公司	80.86	0.23	否	1 年以内	房租	一年以内
合计	34,764.84	97.68				

发行人 2020 年末应收账款中的政府性应收账款如下：

单位：元、%

单位名称	金额	占应收账款合计的比例	款项性质
浙江省海宁经济开发区管理委员会	33,676.99	94.63	代建项目工

			程款
黄湾镇人民政府	693.09	1.95	售房款
合计	34,370.08	96.58	

发行人应收账款中应收政府、政府相关部门的款项全部为发行人实际业务形成的应收款项，具备经营业务背景，不存在替政府融资的行为。

（3）预付款项

截至 2018-2020 年末，发行人预付款项分别为 4,153.15 万元、13,594.50 万元和 26,398.69 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 2020 年末，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	海宁市旧城改造与建设投资开发有限公司	非关联方	12,938.93	购房款
2	海宁市自然资源和规划局	非关联方	10,350.00	预付土地款
3	海宁市金能电力实业有限公司	非关联方	1,233.96	工程款
4	工商银行海宁开发区支行	非关联方	532.00	授信服务费
5	海宁合家房地产经纪有限公司	非关联方	360.00	代理购房款
合计			25,414.89	

（4）其他应收款

截至 2018-2020 年末，发行人其他应收款分别为 122,904.45 万元、136,199.94 万元和 271,608.95 万元，占资产总计的比重分别为 8.34%、7.12%和 10.81%。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 135,409.01 万元，涨幅 99.42%，主要系新增对浙江省海宁经济开发区管理委员会及海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司往来款较多所致。

截至 2020 年末，发行人其他应收款前五名单位合计金额 216,218.48 万元，占其他应收款总额的 79.61%。主要为公司经营过

程中正常的资金往来，资金出借时均已按规定完成内部审批程序，相关款项预计将在未来三年内逐步回收。

截至 2020 年末，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	金额	占其他应收款的比例	性质或内容	是否为关联方	是否经营性	是否履行决策程序	回款情况	预计回款安排
浙江省海宁经济开发区管理委员会	73,132.01	26.73	往来款	否	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	71,989.00	26.31	往来款	是	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
黄湾镇工业投资有限公司	43,756.06	15.99	往来款	是	是	是	部分回款 (27,960.00)	两年内逐步回款
黄湾镇人民政府	14,041.41	5.13	往来款	否	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
海宁宁鑫建设开发有限公司	13,300.00	4.86	往来款	否	是	是	暂未回款	三年内逐步回款
合计	216,218.48	79.03						

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的，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。

截至 2020 年末，发行人其他应收款中政府性应收款项明细如下：

单位：万元、%

名称	金额	占其他应收款总额的比例	款项性质
浙江省海宁经济开发区管理委员会	73,132.01	26.73	往来款
黄湾镇人民政府	14,041.41	5.13	往来款
合计	87,173.42	31.86	

经征询发行人及相关部门，发行人政府性其他应收款的形成均具有真实业务背景，均为经营性其他应收款，不存在替政府融资的情况，不会增加地方政府债务。

(5) 存货

截至 2018-2020 年末，发行人存货账面价值分别 898,493.18 万元、1,229,848.69 万元和 1,842,799.91 万元，占资产总计的比重分别为 60.95%、64.28%和 73.33%。截至 2019 年末，发行人的存货主要包括土地征迁整理成本、围垦成本、土地、安置房开发成本、受托代建工程等。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，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 年末发行人存货余额较 2019 年末增加 612,951.22 万元，变动幅度为 49.84%，主要系将在建工程及其他非

流动资产中的工程项目重分类至存货所致。

截至 2020 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	58.53	0.00%
土地征迁整理成本	1,035,769.41	56.21%
围垦成本	152,500.45	8.28%
土地	230,451.62	12.51%
安置房开发成本	47,948.80	2.60%
受托代建工程	376,071.10	20.41%
合计	1,842,799.91	100.00%

截至 2020 年末，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 年末，发行人存货中受托代建工程为受托建设的工程成本支出，明细如下：

单位：万元

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
道路桥梁	2012 年-2022 年	是	是	政府性项目	274,685.77
房屋建筑物	2013 年-2022 年	是	是	政府性项目	37,773.82
河道整治	2013 年-2022 年	是	是	政府性项目	15,162.48
绿化、雨污水管网等	2011 年-2022 年	是	是	政府性项目	48,449.02
总计					376,071.10

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 年末，发行人存货中土地征迁整理成本为 1,035,769.41 万元，主要为公司进行的土地征迁、补偿、平整等业务发生的支出。具体明细如下所示：

单位：万元

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
装备园一至三期	土地开发	2016 年 11 月至 2020 年 9 月	否	否	经营性项目	139,746.99
装备园四至五期	土地开发	2016 年 11 月至 2020 年 9 月	否	否	经营性项目	57,051.91
智慧港一期	土地开发	2019 年 6 月至 2023 年 6 月	否	否	经营性项目	220,975.58
智慧港二期	土地开发	2019 年 12 月至 2021 年 12 月	否	否	经营性项目	
智慧港三期	土地开发	2020 年 6 月至 2023 年 6 月	否	否	经营性项目	37,909.60
智慧港四期	土地开发	2020 年 6 月至 2023 年 6 月	否	否	经营性项目	17,107.18
普宁物流公司项目	土地开发	2020 年 6 月至 2022 年 6 月	是	是	政府性项目	1,565.56
蒙努服饰项目	土地开发	2017 年 11 月至 2021 年 8 月	是	是	政府性项目	7,305.96
泰元煤炭公司项目	土地开发	#N/A	是	是	政府性项目	730.60
金星区块	土地开发	2015 年 6 月至 2020 年 8 月	是	是	政府性项目	6,585.90
硖西区块	土地开发	2017 年 6 月至 2020 年 12 月	是	是	政府性项目	2,106.71
东郊区块	土地开发	2015 年 12 月至 2019 年 5 月	是	是	政府性项目	3,701.08
长山区块	土地开发	2017 年 6 月至 2020 年 9 月	是	是	政府性项目	4,135.12
金利区块	土地开发	2015 年 5 月至 2017 年 6 月	是	是	政府性项目	841.92
迎丰区块	土地开发	2014 年 12 月至 2020 年 8 月	是	是	政府性项目	46,544.08
泾长区块	土地开发	2016 年 4 月至 2019 年 8 月	是	是	政府性项目	1,126.57
双喜区块	土地开发	2015 年 7 月至 2020 年 11 月	是	是	政府性项目	8,917.13
双山区块	土地开发	2016 年 4 月至 2020 年 9 月	是	是	政府性项目	56.84
利民区块	土地开发	2015 年 6 月至 2020 年 1 月	是	是	政府性项目	17,150.17
隆兴区块	土地开发	2015 年 2 月至 2021 年 7 月	是	是	政府性项目	10,291.56

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	2,705.35
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	92.62
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	2,210.18
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	269.16
火炬区块	土地开发	2012 年 2 月至 2019 年 11 月	是	是	政府性项目	3,857.27
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	1,618.93
硖东区块	土地开发	2016 年 7 月至 2021 年 1 月	是	是	政府性项目	5,284.21
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	6.22
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	20,183.38
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	60.57
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	1,854.47
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	13,554.94
光耀区块	土地开发	2017 年 4 月至 2021 年 1 月	是	是	政府性项目	21,903.16
星光区块	土地开发	2015 年 11 月至 2020 年 1 月	是	是	政府性项目	3,610.72
土地指标	土地开发	2017 年 9 月至 2020 年 6 月	是	是	政府性项目	36,396.94
农富区块	土地开发	2016 年 4 月至 2022 年 10 月	是	是	政府性项目	2,652.55
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	10,469.38
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	3,095.07
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	51,167.97
农富区块	土地开发	2016 年 4 月至 2022 年 10 月	是	是	政府性项目	54,424.80
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	10.41
东郊区块	土地开发	2015 年 12 月至 2019 年 5 月	是	是	政府性项目	4,822.77
双喜区块	土地开发	2015 年 7 月至 2020 年 11 月	是	是	政府性项目	12,872.84
利峰区块	土地开发	2019 年 8 月至 2020 年 2 月	是	是	政府性项目	12,229.82
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	7,877.70

利民区块	土地开发	2015年6月至 2020年1月	是	是	政府性项目	1.30
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
星光区块	土地开发	2015年11月至 2020年1月	是	是	政府性项目	10,000.64
光耀区块	土地开发	2017年4月至 2021年1月	是	是	政府性项目	15,083.11
金星区块	土地开发	2015年6月至 2020年8月	是	是	政府性项目	5,446.93
长山区块	土地开发	2017年6月至 2020年9月	是	是	政府性项目	6.08
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
高点区块	土地开发	2020年9月至 2023年9月	是	是	政府性项目	57,065.28
人才公寓二期	土地开发	2019年8月至 2021年8月	是	是	经营性项目	30,566.01
尖山新区科创孵化园 (庄子区块)	土地开发	2019年7月至 2021年12月	是	是	经营性项目	5,851.02
新民路南、襄城路东 公寓房	土地开发	2020年7月至 2021年12月	是	是	经营性项目	10,679.67
潮韵苑工程	土地开发	2017年8月至 2021年9月	是	是	经营性项目	613.64
新民路新村点	土地开发	2015年8月至 2020年5月	是	是	经营性项目	3,883.35
育才路新村点	土地开发	2015年10月至 2018年10月	是	是	经营性项目	1,733.08
新民路公寓安置房	土地开发	2015年8月至 2018年5月	是	是	经营性项目	1,212.01
育才路公寓安置房	土地开发	2015年10月至 2018年10月	是	是	经营性项目	1,579.46
两新工程(一期)	土地开发	2010年1月至 2013年2月	是	是	经营性项目	247.75
尖山时光	土地开发	2017年1月至 2020年10月	是	是	经营性项目	8,090.56
育才路北、群乐港东 新村点	土地开发	2018年7月至 2020年10月	是	是	经营性项目	108.96
硖尖公路西侧翁金线 北侧标准厂房	土地开发	2019年10月至 2021年10月	是	是	经营性项目	6,092.70
滨江嘉苑西侧新村点	土地开发	2019年10月至 2024年10月	是	是	经营性项目	163.54
合计						1,035,769.41

截至2020年末，发行人存货-开发产品中土地资产明细如下：

序号	土地证号	取得时间	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	是否抵押	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳数额(万元)
1	海国用(2009)第JS01019010号	2009年	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	48,667.00	12,653.42	否	政府注入	评估法	否	0
2	海国用(2010)第7410099024号	2010年	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	42,530.00	11,185.39	否	政府注入	评估法	否	0
3	海国用(2010)第7410099025号	2010年	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	43,184.00	11,357.39	否	政府注入	评估法	否	0
4	海国用(2010)第7410099026号	2010年	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	46,848.00	12,321.02	否	政府注入	评估法	否	0
5	海国用(2010)第7410099027号	2010年	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	44,321.00	11,523.46	否	政府注入	评估法	否	0
6	海国用(2010)第7410099028号	2010年	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	45,508.00	11,968.60	否	政府注入	评估法	否	0
7	海国用(2013)第12067号	2013年	海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市尖山新区凤凰河东、	出让	商业用地	32,831.00	17,236.28	否	政府注入	评估法	是	1,920

				紫薇河北									
8	海国用 (2013)第 08196号	2013 年	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	66,742.00	35,039.55	否	政府 注入	评估 法	是	3,630
9	海国用 (2015)第 13281号	2015 年	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	45,508.00	2,773.37	否	招拍 挂	成本 法	是	2,690
10	海国用 (2015)第 13282号	2015 年	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	11,394.00	737.34	否	招拍 挂	成本 法	是	715
11	海国用 (2015)第 13282号	2015 年	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	44,321.00	2,701.21	否	招拍 挂	成本 法	是	2,620
12	海国用 (2012)第 05107号	2012 年	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	66,668.00	38,192.77	否	政府 注入	评估 法	是	3,760
13	海国用 (2012)第 05105号	2012 年	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	47,591.00	27,263.93	否	政府 注入	评估 法	是	2,710
14	海国用 (2013)第	2013 年	浙江钱塘江 投资开发有	海宁市尖 山新区海	出让	商业 住宅	67,615.00	35,497.88	否	政府 注入	评估 法	是	3,670

	08061 号		限公司	市路东 侧、杭州 湾大道北 侧									
合计								230,451.61					21,715

(6) 其他流动资产

截至 2018-2020 年末，公司其他流动资产分别为 2,462.34 万元、6,902.40 万元和 10,155.58 万元，占总资产比例分别为 0.17%、0.36% 和 0.40%。2019 年末，发行人其他流动资产较 2018 年末增加 4,440.06 万元，涨幅 180.32%；2020 年末，发行人其他流动资产较 2019 年末增加 3,253.18 万元，涨幅 47.13%，均主要系增值税留抵税额增加较多所致。

(7) 可供出售金融资产

截至 2018-2020 年末，发行人可供出售金融资产分别为 34,812.12 万元、76,932.75 万元和 130,755.82 万元，占总资产比例分别为 2.36%、4.02%和 5.20%。2019 年末，发行人可供出售金融资产较 2018 年末增加 42,120.63 万元，增幅 120.99%；2020 年末，发行人可供出售金融资产较 2019 年末增加 53,823.07 万元，增幅 69.96%，均主要系增加的对外投资所致。

截至 2020 年末，发行人可供出售金融资产的明细如下：

单位：万元

被投资单位	金额
腾兴长三角（海宁）股权投资合伙企业	6,000.00
海宁尖山股权投资合伙企业（有限合伙）	1,980.00
海宁东方天力创新产业投资合伙企业（有限合伙）	1,956.15
海宁东山热电有限公司	55.71
海宁光耀热电有限公司	4,000.00
海宁市现代农业发展有限公司	450.00
浙江海芯微半导体科技有限公司	8,000.00
拓荆键科（海宁）半导体设备有限公司	50.00
上海镨芯电子科技有限公司	10,000.00
海宁国科经开企业服务有限公司	70.00
海宁经开纬衡建筑设计有限公司	20.00
海宁市瑞宏科技有限公司	4,400.00
海宁瑞美科技有限公司	4,700.00
浙江斯诺博建筑新型部品部件科技有限公司	1,000.00

嘉兴科微创业投资合伙企业（有限合伙）	3,800.00
浙江哈工机器人有限公司	7,924.00
芯盟科技有限公司	1,000.00
北京确安科技股份有限公司	8,309.01
北斗导航科技有限公司	6,593.94
海宁北斗皓远科技有限公司	9,000.00
浙江美达瑞新材料科技有限公司	400.00
江苏乐众信息技术股份有限公司	2,000.00
成都奕康真空电子技术有限责任公司	2,000.00
西安炬光科技股份有限公司	1,000.00
国科光芯（海宁）科技股份有限公司	2,000.00
新阳硅密（上海）半导体技术有限公司	1,000.00
浙江艾科半导体设备有限公司	150.00
北京三清互联科技有限公司	4,000.00
炬光（海宁）光电有限公司	2,000.00
上海博息电子科技有限公司	400.00
浙江生波智能装备有限公司	2,350.00
上海至纯洁净系统科技股份有限公司	10,000.00
海宁艾克斯光谷创新股权投资合伙企业	4,600.00
天通高新集团有限公司	8,000.00
博为科技有限公司	7,000.00
浙江芯晖装备技术有限公司	4,547.00
合计	130,755.82

（8）长期股权投资

截至 2018-2020 年末，公司长期股权投资余额分别为 23,801.98 万元、24,078.29 万元和 24,683.21 万元，分别占总资产比例分别为 1.61%、1.26%和 0.98%。报告期内，发行人长期股权投资变动不大。

截至 2020 年末，公司主要投资单位明细如下：

单位：万元	
被投资单位	金额
上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区经济发展有限公司	10,053.76
浙江江南新城投资开发有限公司	12,182.68
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	2,446.77
合 计	24,683.21

（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 2018-2020 年末，公司投资性房地产分别为 9,344.55 万元、9,099.86 万元和 8,855.16 万元，占总资产的比例分别为 0.63%、0.48%和 0.35%。报告期内，发行人投资性房地产情况变化不大。

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）	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	30,924,335.15	是	受让	成本法	否
合计						151,894	30,924,335.15				

（10）固定资产

截至 2018-2020 年末，公司固定资产账面价值分别为 17,270.06 万元、17,842.93 万元和 21,920.45 万元，占总资产比例分别为 1.17%、0.93%和 0.87%，主要由房屋建筑物、机器设备、运输设备及办公设备构成。报告期内，发行人固定资产情况变化不大。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司的固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	金额
房屋建筑物	21,798.14
机器设备	0.32
运输设备	55.67
办公设备	66.32
合计	21,920.45

（11）在建工程

截至 2018-2020 年末，公司在建工程余额分别为 241,244.51 万元、251,642.01 万元和 0.00 万元，分别占总资产比例为 16.36%、13.15%和 0.00%。2020 年末，发行人在建工程降为 0.00 万元，主要系重分类至存货所致。

（12）无形资产

公司无形资产主要为软件使用权，截至 2018-2020 年末，公司无形资产账面价值分别为 37.30 万元、60.35 万元和 61.91 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所致。

（13）长期待摊费用

截至 2018-2020 年末，公司长期待摊费用余额分别为 1,089.56 万元、177.00 万元和 0.00 万元，占总资产比例分别为 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 2018-2020 年末，公司递延所得税资产账面价值分别为 357.07 万元、429.09 万元和 523.85 万元，占总资产比例较小。

(15) 其他非流动资产

截至 2018-2020 年末，公司其他非流动资产分别为 52,418.94 万元、67,440.26 万元和 0.00 万元，占总资产比例分别为 3.56%、3.52% 和 0.00%。2020 年末，发行人其他非流动资产降为 0，主要系重分类至存货所致。

2、负债结构分析

发行人 2018-2020 年末负债结构情况表

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	78,000.00	5.41%	28,000.00	3.06%	7,000.00	0.90%
应付票据	4,000.00	0.28%	-	-	-	-
应付账款	1,431.49	0.10%	1,344.45	0.15%	1,438.08	0.18%
预收款项	5,192.78	0.36%	4,735.06	0.52%	1,517.67	0.20%
应付职工薪酬	13.09	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
应交税费	1,048.11	0.07%	972.02	0.11%	864.91	0.11%
其他应付款	159,905.04	11.10%	121,145.52	13.24%	60,965.93	7.84%
一年内到期的非流动负债	111,576.67	7.75%	81,920.00	8.95%	92,713.69	11.93%
流动负债合计	361,167.18	25.07%	238,117.05	26.02%	164,500.28	21.16%
长期借款	743,037.04	51.58%	523,942.00	57.24%	258,546.41	33.26%
应付债券	267,256.71	18.55%	141,301.30	15.44%	167,211.05	21.51%
长期应付款	68,504.99	4.76%	11,269.80	1.23%	10,990.80	1.41%
递延收益	618.70	0.04%	636.85	0.07%	655.00	0.08%
其他非流动负债	-	-	-	-	175,500.00	22.58%
非流动负债合计	1,079,417.43	74.93%	677,149.95	73.98%	612,903.26	78.84%
负债合计	1,440,584.61	100.00%	915,267.00	100.00%	777,403.54	100.00%

截至 2018-2020 年末，发行人负债合计分别为 777,403.54 万元、915,267.00 万元和 1,440,584.61 万元。截至 2020 年末，发行人流动负债合计 361,167.18 万元，占负债合计的比重为 25.07%，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 2020 年末，

发行人非流动负债合计 1,079,417.43 万元，占负债合计的比重为 74.93%，非流动负债由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

截至 2018-2020 年末，发行人总负债分别为 777,403.54 万元、915,267.00 万元和 1,440,584.61 万元。2019 年末，发行人总负债较 2018 年末增长 137,863.46 万元，涨幅 17.73%；2020 年末，发行人总负债较 2019 年末增长 525,317.62 万元，涨幅 57.40%，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 2018-2020 年末，发行人短期借款分别为 7,000.00 万元、28,000.00 万元和 78,000.00 万元，占负债合计的比重分别为 0.90%、3.06% 和 5.41%。2019 年末发行人短期借款较 2018 年末增加 21,000.00 万元，涨幅 300.00%；2020 年末发行人短期借款较 2019 年末增加 50,000.00 万元，涨幅 278.57%，均主要系日常经营需要增加借款所致。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。

公司的短期借款明细情况如下：

单位：万元

借款类别	2020 年末
保证借款	73,000.00
抵押借款	5,000.00
合计	78,000.00

（2）应付账款

截至 2018-2020 年末，发行人应付账款余额分别为 1,438.08 万元、1,344.45 万元和 1,431.49 万元，占总负债比例分别为 0.18%、0.15% 和 0.10%。报告期内，发行人应付账款情况保持稳定。

截至 2020 年末，公司的应付账款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	余额	占应付款总额比例
1年以内	857.15	59.88%
1至2年	126.06	8.81%
2至3年	29.73	2.08%
3至4年	418.12	29.21%
4至5年	0.44	0.02%
合计	1,431.49	100%

截至2020年末，应付账款期末余额前五名单位情况如下：

单位：万元

单位名称	应付账款余额	占应付账款期末余额的比例	是否关联方	款项性质
海泰建设有限公司	207.13	14.47	否	工程款
万宝盛建设集团股份有限公司	159.34	11.13	否	工程款
浙江诚辉建设有限公司	66.88	4.67	否	工程款
钱塘江水建第二分公司	43.99	3.07	否	工程款
浙江卡森建设有限公司	41.45	2.90	否	工程款
合计	518.79	36.24		

(3) 预收款项

截至2018-2020年末，发行人预收款项分别为1,517.67万元、4,735.06万元和5,192.78万元，占总负债比例分别为0.20%、0.52%和0.36%，占比较小且基本稳定。

截至2020年12月31日，公司的预收款项账龄结构如下：

单位：万元

账龄	余额	占预收款项总额比例
1年以内	2,247.18	43.28%
1-2年	1,293.14	24.90%
2-3年	1,651.75	31.81%
3年以上	0.71	0.01%
合计	5,192.78	100.00%

截至2020年末，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	金额	占比	性质或内容	是否关联方
拆迁公寓房安置款	1,488.87	28.67	安置款	非关联方
房屋租赁费	1,218.96	23.47	租赁费	非关联方
公寓房预收房款（钱江村）	704.46	13.57	房款	非关联方
土地租赁费	460.66	8.87	租赁费	非关联方

单位名称	金额	占比	性质或内容	是否关联方
公租房租赁费	188.00	3.62	租赁费	非关联方
合计	4,060.95	78.20		

(4) 应付职工薪酬

截至 2018-2020 年末，公司应付职工薪酬分别为 0.00 万元、0.00 万元和 13.09 万元，占比较小。

(5) 应交税费

截至 2018-2020 年末，公司应交税费分别为 864.91 万元、972.02 万元和 1,048.11 万元，占负债合计的比重分别为 0.11%、0.11% 和 0.07%，占比重较小且基本稳定。

(6) 其他应付款

截至 2018-2020 年末，公司其他应付款分别为 60,965.93 万元、121,145.52 万元和 159,905.04 万元，占负债合计的比重分别为 7.84%、13.24%和 11.10%，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，发行人其他应付款较 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 2018-2020 年末，发行人其他应付款账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	74,915.34	46.85%	69,715.47	57.55%	37,728.99	67.03%
1-2 年	44,838.03	28.04%	35,117.63	28.99%	16,874.55	29.98%
2-3 年	27,369.74	17.12%	15,045.64	12.42%	545.39	0.97%
3 年以上	12,781.94	7.99%	1,266.79	1.04%	1,139.62	2.02%
合计	159,905.04	100.00%	121,145.52	100.00%	56,288.55	100.00%

截至 2020 年末，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	金额	占其他应付款项期末余额的比例	款项性质
------	-------	----	----------------	------

单位名称	与公司关系	金额	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	62,114.21	38.84%	往来款
海宁起潮投资开发有限公司	非关联方	30,000.00	18.76%	往来款
海宁市转型升级产业基金有限公司	非关联方	20,000.00	12.51%	往来款
海宁市新市镇投资开发有限公司	非关联方	11,828.28	7.40%	往来款
黄湾镇人民政府	非关联方	5,628.56	3.52%	往来款
合 计		129,571.05	81.03%	

(7) 一年内到期的非流动负债

截至 2018-2020 年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 92,713.69 万元、81,920.00 万元和 111,576.67 万元，占负债合计的比重分别为 11.93%、8.95%和 7.75%。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 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 29,656.67 万元，增幅 36.20%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

(8) 长期借款

截至 2018-2020 年末，公司长期借款分别为 258,546.41 万元、523,942.00 万元和 743,037.04 万元，占负债合计的比重分别为 33.26%、57.24%和 51.58%，占比较大，是公司的主要融资手段。公司长期借款主要为保证借款、抵押及保证借款。发行人长期借款 2019 年末较 2018 年末增长 265,395.60 万元，增幅 102.65%，2020 年末较 2019 年末增加 219,095.04 万元，增幅 41.82%，均系借款增长较多所致。

截至 2020 年 12 月末，公司长期借款明细如下：

单位：万元	
项目	期末余额
保证借款	656,225.00
保证、抵押借款	151,722.04
减：一年内到期的长期借款	64,910.00
合计	743,037.04

（9）应付债券

截至 2018-2020 年末，公司应付债券分别为 167,211.05 万元、141,301.30 万元和 267,256.71 万元，占总负债比例分别为 21.51%、15.44%和 18.55%。

截至 2020 年末，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
合计		29				

（10）长期应付款

截至 2018-2020 年末，公司长期应付款分别为 10,990.80 万元、11,269.80 万元和 68,504.99 万元，占总负债比例分别为 1.41%、1.23%和 4.76%，主要为公司收到的基础设施建设补助专项资金。

（11）其他非流动负债

截至 2018-2020 年末，公司其他非流动负债分别为 175,500.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占负债合计的比例分别为 22.58%、0.00%和 0.00%。截至 2018-2020 年末，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%的原因为政府置换债券转贷降为 0.00 万元。

3、所有者权益合计分析

截至 2018-2020 年末，发行人净资产分别为 696,809.89 万元、997,984.30 万元和 1,072,288.96 万元。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）现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-330,771.89	-179,798.55	-38,967.08
投资活动产生的现金流量净额	-48,801.89	-39,065.75	-22,076.05
筹资活动产生的现金流量净额	441,459.33	231,271.85	84,412.67
现金及现金等价物净增加额	61,885.55	12,407.55	23,369.53
期末现金及现金等价物余额	139,721.15	77,835.60	65,428.05

2018-2020 年度，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 65,428.05 万元、77,835.60 万元和 139,721.15 万元，现金较为充裕，显示公司有着较强的现金获取能力。

2018-2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -38,967.08 万元、-179,798.55 万元和 -330,771.89 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。2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2018 年下降 140,831.47 万元，降幅 361.41%，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，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年下降 150,973.35 万元，降幅 83.97%，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。

2018-2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -22,076.05 万元、-39,065.75 万元和 -48,801.89 万元，持续为负且金额较大，主要为对外股权投资以及固定资产购置。

2018-2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-84,412.67 万元、231,271.85 万元和 441,459.33 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。2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年增长 146,859.18 万元，增幅 173.98%，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，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年增加 210,187.49 万元，增幅 90.88%，主要系本期因发行债券新增 15 亿元现金所致。

（四）偿债能力分析

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍） ¹	6.44	6.15	6.65
速动比率（倍） ²	1.34	0.99	1.19
资产负债率 ³	57.33%	47.84%	52.73%
息税折旧摊销前利润（万元） ⁴	31,489.78	30,493.50	25,683.54
利息保障倍数（倍） ⁵	0.44	0.48	0.57

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 2018-2020 年末，发行人流动比率分别为 6.65、6.15 和 6.44，速动比率分别为 1.19、0.99 和 1.34，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 2018-2020 年末，发行人资产负债率分别为 52.73%、47.84%和 57.33%，维持在较低水平。截至 2020

年末，发行人资产负债率为 57.33%，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。2018-2020 年度，发行人息税折旧摊销前利润分别为 25,683.54 万元、30,493.50 万元和 31,489.78 万元，利息保障倍数分别为 0.57、0.48 和 0.44，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。

（五）盈利能力分析

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年年度
营业收入（万元）	85,467.19	79,976.53	82,531.81
利润总额（万元）	26,568.87	24,401.39	23,746.46
净利润（万元）	26,443.40	24,371.98	23,797.62
归属于母公司所有者的净利润（万元）	28,336.39	26,805.16	23,980.12
主营业务毛利率 ¹	8.83%	9.22%	-2.26%
净资产收益率 ²	2.55%	2.88%	3.53%
总资产报酬率 ³	1.36%	1.69%	1.77%

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

2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 82,531.81 万元、79,976.53 万元和 85,467.19 万元，实现利润总额 23,746.46 万元、24,401.39 万元和 26,568.87 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 23,980.12 万元、26,805.16 万元和 28,336.39 万元。

发行人 2018-2020 年度营业收入构成

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
主营业务	79,436.08	72,900.22	65,779.73
其他业务	6,031.11	7,076.30	16,752.08
合计	85,467.19	79,976.53	82,531.81

发行人 2018-2020 年度营业成本构成

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
主营业务	73,377.39	67,340.04	60,804.79
其他业务	4,547.28	5,262.31	23,595.56
合计	77,924.67	72,602.35	84,400.35

2018-2020 年度，发行人净资产收益率分别 3.53%、2.88%及 2.55%，总资产报酬率分别为 1.77%、1.69%和 1.36%，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。

（六）运营能力分析

项目	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计（万元）	2,512,873.57	1,913,251.29	1,474,213.43
负债合计（万元）	1,440,584.61	915,267.00	777,403.54
营业收入（万元）	85,467.19	79,976.53	82,531.81
存货周转率（次/年） ¹	0.05	0.07	0.10
总资产周转率（次/年） ²	0.04	0.05	0.06

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

截至 2018-2020 年末，发行人存货周转率分别为 0.10 次/年、0.07 次/年和 0.05 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。

截至 2018-2020 年末，发行人总资产周转率分别为 0.06 次/年、0.05 次/年和 0.04 次/年，发行人资产规模较大，总资产周转率相对较低。

七、有息负债

（一）有息负债构成

截至 2020 年末，发行人有息债务情况明细如下：

发行人截至 2020 年末有息负债明细表

单位：亿元

借款人	金融机构	借款起止期	利率	2020 年借款 余额	其中一年内 到期	2020 年账面 金额	科目
海宁市尖山新区开 发有限公司	金华银行嘉兴 支行	2020.12.31-2021.12.10	5.50%	9,000.00	-	9,000.00	短期借 款
海宁市尖山新区开 发有限公司	中信银行股份 有限公司嘉兴 海宁支行	2020.9.30-2021.9.28	3.95%	5,000.00	-	5,000.00	短期借 款
海宁市尖山新区开 发有限公司	浙商银行嘉兴 海宁支行	2020.3.30-2021.3.24	5.60%	5,000.00	-	5,000.00	短期借 款
海宁市尖山新区开 发有限公司	浙商银行嘉兴 海宁支行	2020.12.17-2021.12.16	5.50%	10,000.00	-	10,000.00	短期借 款
浙江钱塘江投资开 发有限公司	嘉兴银行股份 有限公司海宁 支行	2020.4.29-2021.4.29	5.70%	5,000.00	-	5,000.00	短期借 款
海宁智慧港科技产 业园开发有限公司	兴业银行海宁 支行	2020.5.14-2021.5.14	5.00%	30,000.00	-	30,000.00	短期借 款
海宁市合创开发建 设有限公司	宁波银行股份 有限公司嘉兴 分行	2020.5.29-2021.5.29	5.25%	5,000.00	-	5,000.00	短期借 款
海宁市海昌新市镇 开发建设有限公司	宁波银行股份 有限公司嘉兴 分行	2020.8.28-2021.8.28	5.50%	9,000.00	-	9,000.00	短期借 款
海宁市黄湾镇新市 镇投资开发有限公 司	中国农业发展 银行海宁市支 行	2020.9.24-2028.9.21	4.50%	17,200.00	-	17,200.00	长期借 款
海宁市湾区新城投 资开发有限公司	中国农业银行 股份有限公司 海宁市支行	2020.9.10-2038.9.3	4.65%	13,000.00	-	13,000.00	长期借 款
海宁市尖山新区开 发有限公司	中国建设银行 海宁支行	2020.4.14-2035.5.25	4.90%	10,000.00	-	10,000.00	长期借 款
海宁市尖山新区开 发有限公司	杭州银行股份 有限公司	2020.2.28-2022.2.27	6.30%	30,000.00	-	30,000.00	长期借 款
海宁市尖山新区开 发有限公司	鑫沅资产管理 有限公司	2016.1.28-2021.1.28	6.50%	20,000.00	20,000.00	-	长期借 款
海宁市尖山新区开 发有限公司	绍兴银行股份 有限公司嘉兴 分行	2019.10.29-2022.10.28	5.80%	10,000.00	-	10,000.00	长期借 款
海宁市尖山新区开 发有限公司	永赢金融租赁 有限公司	2020.1.3-2025.1.3	5.65%	8,000.00	2,000.00	6,000.00	长期借 款
海宁市尖山新区开 发有限公司	永赢金融租赁 有限公司	2020.1.3-2025.1.3	5.65%	8,000.00	2,000.00	6,000.00	长期借 款
浙江钱塘江投资开 发有限公司	中国工商银行 股份有限公司 海宁支行	2020.3.27-2027.3.22	4.90%	58,500.00	4,000.00	54,500.00	长期借 款
浙江钱塘江投资开 发有限公司	中国民生银行 股份有限公司 杭州分行	2020.11.19-2022.11.19	5.50%	8,000.00	-	8,000.00	长期借 款

浙江钱塘江投资开发有限公司	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	2019.3.8-2022.1.28	6.30%	16,000.00	-	16,000.00	长期借款
浙江钱塘江投资开发有限公司	农业发展银行海宁支行	2019.11.15-2027.11.12	5.15%	32,100.00	-	32,100.00	长期借款
浙江钱塘江投资开发有限公司	绍兴银行股份有限公司嘉兴分行	2020.1.07-2022.12.25	5.15%	9,500.00	-	9,500.00	长期借款
浙江钱塘江投资开发有限公司	杭州联合银行海宁支行	2020.11.25-2023.11.24	5.15%	8,000.00	-	8,000.00	长期借款
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	中国民生银行股份有限公司嘉兴分行	2019.7.30-2027.7.30	5.64%	47,300.00	-	47,300.00	长期借款
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	中国农业银行海宁支行	2019.8.16-2037.8.15	5.39%	90,000.00	-	90,000.00	长期借款
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	交通银行嘉兴海宁支行	2019.9.19-2036.12.15	5.49%	37,000.00	-	37,000.00	长期借款
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	中国银行海宁支行	2019.10.31-2028.12.20	5.39%	31,960.00	-	31,960.00	长期借款
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	2020.8.26-2037.12.20	5.39%	10,221.00	-	10,221.00	长期借款
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司海宁支行	2020.8.27-2037.12.20	5.39%	29,626.00	-	29,626.00	长期借款
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	中国交通银行嘉兴海宁支行	2020.9.7-2037.12.20	5.39%	5,853.00	-	5,853.00	长期借款
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	中国农业银行海宁支行	2020.12.16-2038.12.15	4.90%	24,700.00	-	24,700.00	长期借款
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	中国工商银行海宁支行	2020.10.22-2038.6.30	4.90%	29,930.00	-	29,930.00	长期借款
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	2020.10.22-2038.6.30	4.90%	3,000.00	-	3,000.00	长期借款
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	中国工商银行股份有限公司海宁支行	2020.5.14-2035.5.13	4.90%	20,000.00	-	20,000.00	长期借款
海宁经开产业园区开发建设有限公司	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	2018.11.20-2028.10.24	6.13%	4,000.00	100.00	3,900.00	长期借款
海宁经开产业园区开发建设有限公司	中国农业银行海宁支行、中国银行股份有限公司海宁支行签订银团借款合同	2017.11.30-2034.12.10	5.15%	102,222.04	3,325.00	98,897.04	长期借款
海宁市合创开发建设有限公司	湖州银行股份有限公司嘉兴海宁支行	2018.12.26-2026.12.25	6.00%	15,000.00	1,000.00	14,000.00	长期借款
海宁市合创开发建	交通银行嘉兴	2019.3.19-2028.12.15	5.49%	49,500.00	1,000.00	48,500.00	长期借

设有限公司	海宁支行						款
海宁市铁北新城有机更新有限公司	中国农业银行股份有限公司 海宁市支行	2014.12.20-2021.12.19	6.77%	17,000.00	17,000.00	-	长期借款
海宁市铁北新城有机更新有限公司	中国工商银行股份有限公司 海宁支行、交通银行海宁支行、上海浦东发展银行海宁支行	2016.7.27-2022.7.15	4.90%	15,610.00	11,150.00	4,460.00	长期借款
海宁市海昌新市镇建设有限公司	金华银行股份有限公司嘉兴分行	2020.11.25-2023.11.23	5.50%	5,000.00	-	5,000.00	长期借款
海宁市城北水环境治理有限公司	华夏银行股份有限公司海宁支行	2017.2.4-2022.2.4	5.13%	3,825.00	1,835.00	1,990.00	长期借款
海宁市城北水环境治理有限公司	中国农业银行股份有限公司 海宁市支行	2017.2.4-2030.6.28	5.15%	17,900.00	1,500.00	16,400.00	长期借款
海宁经开产业园区开发建设有限公司	永赢金融租赁有限公司	2019.7.18-2024.6.15	4.20%	15,000.00	7,500.00	7,500.00	长期应付款
海宁经开产业园区开发建设有限公司	永赢金融租赁有限公司	2020.10.9-2026.10.9	3.20%	9,166.67	1,666.67	7,500.00	长期应付款
海宁经开产业园区开发建设有限公司	芯鑫融资租赁有限责任公司	2020.7.16-2025.7.15	4.75%	11,900.00	2,900.00	9,000.00	长期应付款
海宁经开产业园区开发建设有限公司	芯鑫融资租赁有限责任公司	2020.11.27-2025.11.26	4.75%	15,000.00	3,000.00	12,000.00	长期应付款
海宁市合创开发建设有限公司	浙江海洋租赁股份有限公司	2020.1.3-2025.1.3	4.26%	14,400.00	3,600.00	10,800.00	长期应付款
海宁市尖山新区开发有限公司	18 尖山 01	2018.9.10-2025.9.10	6.98%	141,358.12	28,000.00	113,358.12	应付债券
海宁市尖山新区开发有限公司	18 尖山 02	2018.11.16-2025.11.16	6.15%	-	-	-	应付债券
海宁市尖山新区开发有限公司	20 海尖 01	2020.4.24-2025.4.24	4.00%	153,898.58	-	153,898.58	应付债券
合计				1,246,670.41	111,576.67	1,135,093.75	

(二) 有息负债偿还压力

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表

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿还规模	18.96	14.94	15.68	15.25	15.41	8.51	9.20	6.28
其中：银行借款偿还规模	11.89	10.37	6.11	6.03	6.58	8.43	9.20	6.28
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	4.27	1.77	1.77	1.42	1.03	0.08	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	-	-	8.50
合计	18.96	14.94	15.68	15.25	15.41	8.51	9.20	14.78

（三）债券融资情况

1、已发行尚未兑付债券情况

截至本募集说明书签署日，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
178434.SH	21 钱塘 02	5	4.28%	2021-04-30	2026-04-30	5	AA+/AA	私募债
2180148.IB	21 海宁新区债 01	10	4.80%	2021-04-25	2028-04-25	7	AA+/AA	一般企业债
177864.SH	21 钱塘 01	10	4.40%	2021-02-09	2026-02-09	5	AA+/AA	私募债
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	54						

2、已发行尚未兑付的企业债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行尚未兑付的企业债券有：

（1）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。

（2）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。

（3）2021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2021年4月25日发行总额为10亿元的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”），债券期限为7年，同时在存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权。截止本募集说明书签署日，该债券本金余额为10.00亿元。

募集资金使用方面，发行人严格按照《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》的约定，募集资金10亿元人民币，其中3.69亿元用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，2.31亿元用于海宁智慧港科技产业园二期项目，4.00亿元用于补充公司营运资金。

（四）非标融资情况

截至2020年末，发行人非标融资共计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。

八、发行人关联关系和关联交易

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。

（一）发行人母公司情况

母公司名称	注册地	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
海宁市财政局	海宁市	58.55	58.55

（二）发行人子公司情况

请见本募集说明书“第四条 发行人基本情况”之“四、重要权益投资情况”部分。

（三）其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
海宁市财政局	持有本公司 58.55%股权
海宁市资产经营公司	持有本公司 41.45%股权
海宁市城郊建设投资有限公司	海宁市资产经营公司控股子公司
海宁市交通投资集团有限公司	海宁市资产经营公司控股子公司
海宁市尖山污水处理有限公司	海宁市资产经营公司控股子公司

其他关联方名称	与本公司关系
海宁市黄湾村级创业创新投资开发有限公司	高管关联
海宁黄湾镇工业投资有限公司	高管关联
海宁起潮投资开发有限公司	子公司高管关联
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	合营企业
浙江江南新城投资开发有限公司	合营企业

(四) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

2、关联租赁情况

无。

3、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

关联方名称	项目名称	期末余额（元）	款项性质
海宁市旧城改造与建设投资开发有限公司	预付款项	129,389,283.00	往来款
海宁市交通投资集团有限公司	其他应收款	55,000,000.00	往来款
海宁黄湾镇工业投资有限公司	其他应收款	437,560,640.00	往来款
海宁起潮投资开发有限公司	其他应收款	402,385,006.02	工程款
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	其他应收款	719,890,000.00	往来款
浙江江南新城投资开发有限公司	其他应收款	75,974,828.00	往来款
海宁市财政局	其他应收款	128,000,000.00	往来款

(2) 应付项目

关联方名称	项目名称	期末余额（元）	款项性质
海宁市财政局	其他应付款	76,124.42	往来款
海宁市资产经营公司	其他应付款	621,142,092.47	往来款

(五) 合并范围外关联方担保情况

单位：万元

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
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	30,000.00	4,750.00	2017-4-20	2025-3-12	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	40,000.00	32,000.00	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	10,000.00	9,000.00	2019-2-14	2024-2-14	否
海宁起潮投资开发有限公司	15,000.00	4,200.00	2017-1-24	2022-1-23	否

海宁起潮投资开发有限公司	10,000.00	8,400.00	2017-12-18	2022-1-24	否
合计	105,000.00	58,350.00			

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。

九、发行人对外担保

截至 2020 年末，发行人对外担保余额合计 35.81 亿元。发行人对外担保详细情况如下所示：

单位：万元

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
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	30,000.00	4,750.00	2017-4-20	2025-3-12	否
海宁首创水务有限责任公司	10,000.00	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	28,000.00	20,000.00	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	40,000.00	32,000.00	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	10,000.00	9,000.00	2019-2-14	2024-2-14	否
海宁市袁花新市镇投资开发有限公司	11,000.00	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	10,499.00	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	9,000.00	2019-3-29	2021-12-31	否
海宁市临杭新区发展投资有限公司	5,000.00	4,900.00	2019-12-10	2021-12-9	否
海宁市时代农业发展有限公司	9,000.00	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	3,000.00	2019-11-25	2021-5-24	否
海宁市盐官新市镇开发有限公司	30,000.00	27,000.00	2020-1-6	2025-1-6	否
海宁市盐仓综合开发有限公司	18,000.00	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	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	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	20,000.00	2020-6-10	2022-6-10	否
海宁市袁溪实业有限公司	18,000.00	18,000.00	2020-4-17	2021-4-16	否

海宁市袁溪实业有限公司	5,000.00	5,000.00	2021-1-4	2022-1-3	否
仰山实业集团有限公司	10,000.00	10,000.00	2020-12-17	2021-12-16	否
海宁经编总部商务区投资开发有限公司	6,000.00	6,000.00	2020-11-3	2021-10-29	否
海宁市盐官新市镇开发有限公司	30,000.00		2020-12-31	2030-12-31	否
上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区经济发展有限公司	1,620.00	700.00	2011-08-30	2022-08-01	否
浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司	90,000.00	33,170.00	2018-11-23	2036-11-22	否
海宁光耀热电有限公司	1,000.00	1,000.00	2020-9-10	2022-9-10	否
海宁起潮投资开发有限公司	15,000.00	4,200.00	2017-1-24	2022-1-23	否
海宁起潮投资开发有限公司	10,000.00	8,400.00	2017-12-18	2022-1-24	否
浙江钱江湾区投资开发有限公司	40,000.00	40,000.00	2019-1-2	2023-12-22	否
浙江钱江湾区投资开发有限公司	40,000.00	20,000.00	2020-7-13	2022-7-12	否
合计	531,620.00	358,103.00			

截至 2020 年末，发行人对外担保余额合计共 358,103.00 万元，占发行人净资产的比例为 33.40%，占比较高。发行人担保的企业主要为海宁市范围内的国有企业，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 年末，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。

2、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 2010 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 年末，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 45,750.00 万元。

3、海宁市袁花新市镇投资开发有限公司

海宁市袁花新市镇投资开发有限公司成立于 2010 年 1 月 22 日，注册资本 10,000 万元，经营范围：一般项目：工程管理服务；市政设施管理；土石方工程施工；物业管理；建筑材料销售；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；人工造林；园艺产品种植(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(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)。股东为海宁市袁溪实业有限公司，实际控制人为海宁市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至 2020 年末，发行人对海宁市袁花新市镇投资开发有限公司的担保金额共计 41,299.00 万元。

4、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）。股东为海宁市实业投资集团有限公司，实际控制人为海宁市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至 2020 年末，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 33,170.00 万元。

十、受限资产情况

截至 2020 年末，公司所有权或使用权受到限制的资产总计为 29,591.85 万元，主要原因为借款抵押和担保抵押。截至 2020 年末，受限资产情况如下：

单位：元

序号	受限资产类别	账面价值	期限	抵押物权证	抵押/质权人	抵质押情况
1	投资性房地产	8,855.16	2016-7-5至 2021-12-19	海国用（2014）第 10012 号、海宁房权证海房字第 00323206 号、海宁房权证海房字第 00323219 号、海宁房权证海房字第 00323218 号	农业银行海宁支行	本公司的子公司海宁市铁北新城有机更新有限公司与农业银行海宁支行签订的长期借款合同，借款余额 30,000.00 万元，同时由本公司与浙江钱塘江投资开发有限公司提供保证担保以及由本公司提供房产、土地使用权抵押。

2	存货	9,871.81	2017-11-27 至2034-10-29	浙（2019）海宁市不动产权第 0077590 号、浙（2017）海宁市不动产权第 0044150 号、浙（2017）海宁市不动产权第 0023625 号	中国银行海宁支行、农业银行海宁支行、交通银行海宁支行	本公司的子公司海宁经开产业园区开发建设有限公司与中国银行海宁支行、农业银行海宁支行、交通银行海宁支行签订的长期借款合同，借款余额 101,000.00 万元，同时由浙江钱塘江投资开发有限公司提供保证担保以及海宁经开产业园区开发建设有限公司提供土地使用权抵押。
3	存货	5,924.48	2019-03-13 至2028-12-31	浙（2018）海宁市不动产权第 0043991 号	交通银行海宁支行	本公司的子公司海宁市合创开发建设有限公司与交通银行海宁支行签订的长期借款合同，借款余额 49,500.00 万元，同时由海宁市资产经营公司提供保证担保以及海宁市合创开发建设有限公司提供土地使用权抵押。
4	存货	4,940.40	2020-3-30至 2021-3-24	浙（2019）海宁市不动产权第 003688-003695 号	浙商银行海宁支行	本公司与浙商银行海宁支行签订的短期借款合同，借款余额 5,000.00 万元，由本公司提供房产抵押。
	合计	29,591.85				

十一、其他重要事项

（一）重大未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，本公司无重大未决诉讼、仲裁情况。

（二）其他重大或有事项或承诺事项情况

截至本募集说明书签署日，本公司无其他重大或有事项或承诺事项。

第六条 企业信用状况

一、企业的信用评级情况

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）报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人主体评级维持在 **AA**，未发生变动。

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

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。

发行人主体信用等级的涵义为：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券信用等级的涵义为：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（三）评级报告揭示的主要风险

1、资金占用明显。公司资产以存货为主，其中土地整理和受托代建工程投入占比大，受区域规划和政府回款进度影响较大，对资金形成明显占用。

2、公司债务规模大幅增长，存在短期偿付压力。2020 年底，公司全部债务 125.07 亿元，较上年底增长 61.34%，现金短期债务比为 0.72 倍。

3、未来筹资压力较大。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。

4、本期债券募投项目预期收益存在不确定性，且在债券存续期内募投项目按股权比例分配的收益对其拟使用资金的保障能力较弱。

（四）跟踪评级的有关安排

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，并于年度报告披露之日起的两个半月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

海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、其他与发行人有关的信用情况

（一）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

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，公司合并口径已发行未偿还债券具体情况如下：

截至本募集说明书签署日发行人存续债券情况

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
178434.SH	21 钱塘 02	5	4.28%	2021/4/30	2026/4/30	5	AA+/AA	私募债
2180148.IB	21 海宁新区债 01	10	4.80%	2021/4/25	2028/4/25	7	AA+/AA	一般企业债
177864.SH	21 钱塘 01	10	4.40%	2021/2/9	2026/2/9	5	AA+/AA	私募债
166661.SH	20 海尖 01	15	4.00%	2020/4/24	2025/4/24	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%	2018/9/10	2025/9/10	7	AA+/AA	一般企业债
	合计	54						

截至本募集说明书签署日，公司合并口径已发行债券均按时还本付息，未出现违约情况。

（四）其他与企业有关的信用情况

无。

第七条 担保情况

一、保证人基本情况

（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：张洁

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委员会（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委员会。

（二）企业至少最近一年主要财务情况；

担保人2018-2020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[2019]4187号、天健审[2020]4421号、天健审[2021]4796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2018-2020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年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总计	10,322,472.78	9,327,565.92	8,036,572.35
所有者权益合计	5,028,246.55	4,536,194.56	3,716,601.70

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产负债率(%)	51.29	51.37	53.75
营业收入	883,787.53	707,206.39	703,004.19
利润总额	56,805.99	70,230.32	57,100.22
净利润	38,373.25	51,359.60	36,378.66
经营活动产生的现金流量净额	202,930.38	439,078.24	271,847.36

2、担保人财务报表

担保人2018-2020年经审计的合并资产负债表、利润表、现金流量表如下：

担保人2018-2020年末合并资产负债表

单位：元

资产	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	7,718,253,255.23	8,486,322,404.41	7,042,501,215.21
交易性金融资产	21,046,277.85	204,700,000.00	
应收票据	62,459,044.07	41,993,262.03	41,382,228.05
应收账款	1,113,410,453.85	564,859,343.45	390,438,574.89
应收款项融资	44,412,089.12	29,669,656.30	
预付款项	1,893,964,539.28	1,963,369,999.60	1,882,224,017.04
其他应收款	7,434,310,896.17	7,170,852,414.33	8,162,623,612.12
存货	25,806,601,101.24	24,911,275,763.56	20,640,351,537.99
合同资产	14,149,645.20		
持有待售资产			35,502,799.59
一年内到期的非流动资产	3,309,901.26	91,945,783.73	
其他流动资产	884,360,111.34	318,195,737.74	381,408,574.63
流动资产合计	44,996,277,314.61	43,783,184,365.15	38,576,432,559.52
非流动资产：			
发放贷款及垫款			3,500,000.00
可供出售金融资产			4,596,566,701.72
长期应收款	2,135,905,163.80	2,348,945,454.17	953,831,744.84
长期股权投资	6,448,165,417.71	5,632,771,164.67	4,017,992,612.52
其他权益工具投资	138,607,022.55	121,243,599.38	
其他非流动金融资产	6,287,150,604.74	4,970,394,467.02	
投资性房地产	9,188,155,511.12	8,033,481,037.14	7,458,805,161.67
固定资产	12,418,488,998.17	11,392,333,296.52	10,799,005,307.32
在建工程	12,159,145,591.44	8,588,237,185.49	6,740,893,287.28
无形资产	3,587,530,750.53	2,904,513,064.63	2,410,164,158.13
商誉	7,486,572.05	182,026,327.94	182,026,327.94
长期待摊费用	57,656,582.55	62,384,154.78	59,777,716.76
递延所得税资产	160,515,196.21	145,553,268.24	146,601,951.18
其他非流动资产	5,639,643,048.75	5,110,591,815.49	4,420,126,016.14
非流动资产合计	58,228,450,459.62	49,492,474,835.47	41,789,290,985.50
资产总计	103,224,727,774.23	93,275,659,200.62	80,365,723,545.02

担保人2018-2020年末合并资产负债表（续）

单位：元

负债和所有者权益	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：			
短期借款	2,182,626,541.92	1,647,353,767.09	1,810,870,628.80
应付票据	506,862,842.89	283,419,478.18	99,698,362.19
应付账款	2,623,401,872.11	2,796,959,555.91	1,870,959,668.63
预收款项	422,531,473.68	1,819,296,735.11	2,015,817,984.03
合同负债	2,107,380,850.32		
应付职工薪酬	97,359,994.34	88,395,615.49	80,459,021.05
应交税费	310,809,057.55	223,857,225.95	316,945,726.23
其他应付款	6,628,787,137.61	6,392,996,299.45	6,573,620,727.91
一年内到期的非流动负债	2,851,245,981.80	2,407,346,780.23	3,357,525,582.24
其他流动负债	1,866,074,675.39	933,872,953.96	2,340,316,621.46
流动负债合计	19,597,080,427.61	16,593,498,411.37	18,466,214,322.54
非流动负债：			
保险合同准备金	37,031,943.08	29,366,820.84	34,001,543.30
长期借款	10,390,221,418.76	9,367,780,328.03	7,235,718,268.24
应付债券	15,972,768,807.13	14,922,439,652.60	11,413,207,845.76
长期应付款	6,109,252,101.09	6,154,904,693.59	5,371,013,537.06
长期应付职工薪酬	15,306,360.69	17,645,745.20	20,695,171.17
预计负债	83,393,546.24	65,637,517.18	46,349,895.15
递延收益	684,561,743.38	711,199,502.43	572,891,040.19
递延所得税负债	52,645,953.14	51,240,937.31	39,614,920.61
非流动负债合计	33,345,181,873.51	31,320,215,197.18	24,733,492,221.48
负债合计	52,942,262,301.12	47,913,713,608.55	43,199,706,544.02
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
其它权益工具	632,190,116.73	631,058,041.25	596,603,774.00
其中：优先股			
永续债	632,190,116.73	631,058,041.25	596,603,774.00
资本公积	36,300,573,854.08	31,808,706,538.62	24,138,768,373.38
其它综合收益	76,428,680.80	67,661,422.19	40,086,883.96
专项储备	3,911,682.74	2,728,086.85	250,668.10
盈余公积金	119,323,451.90	116,664,014.24	116,664,014.24
未分配利润	4,775,517,065.26	4,608,666,399.52	4,325,565,766.69
归属于母公司所有者权益合计	43,907,944,851.51	39,235,484,502.67	31,217,939,480.37
少数股东权益	6,374,520,621.60	6,126,461,089.40	5,948,077,520.63
所有者权益合计	50,282,465,473.11	45,361,945,592.07	37,166,017,001.00
负债和所有者权益总计	103,224,727,774.23	93,275,659,200.62	80,365,723,545.02

担保人2018-2020年度合并利润表

单位：元

	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	8,845,546,764.61	7,072,063,890.97	7,030,041,871.28
营业收入	8,837,875,301.52	7,062,633,435.90	7,018,431,798.38

利息收入			
已赚保费	7,048,000.77	6,322,535.38	8,676,828.46
手续费及佣金收入	623,462.32	3,107,919.69	2,933,244.44
二、营业总成本	9,676,066,602.30	7,721,330,999.14	7,653,433,766.39
营业成本	7,783,676,253.56	5,716,459,065.34	5,659,766,491.23
提取保险合同准备金净额	5,834,040.32	-3,529,105.93	5,805,785.34
税金及附加	157,155,714.77	207,550,445.50	168,869,772.85
销售费用	185,008,243.05	212,947,551.49	274,310,848.37
管理费用	676,708,146.09	620,545,281.73	573,538,939.96
研发费用	35,160,312.23	26,916,094.21	17,164,306.57
财务费用	832,523,892.28	940,441,666.80	887,372,011.44
其中：利息费用	1,069,050,479.55	1,085,988,193.24	1,044,755,446.75
利息收入		168,888,747.77	179,233,299.39
加：其他收益	1,338,307,287.32	1,432,717,854.21	1,064,851,196.48
投资收益	266,720,084.67	382,598,036.82	349,772,376.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	181,075,608.85	246,133,003.85	224,016,192.80
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	-167,224,481.43	-2,887,172.74	
信用减值损失	-60,120,925.20	-51,859,355.71	
资产减值损失	-16,441,816.23	-29,687,837.00	-66,605,609.63
资产处置收益	22,536,840.27	4,933,566.65	-3,914,457.09
三、营业利润	553,257,151.71	1,086,547,984.06	787,317,220.42
加：营业外收入	393,542,930.20	33,583,356.98	10,644,657.09
减：营业外支出	378,740,189.79	417,828,160.92	226,959,643.52
四、利润总额	568,059,892.12	702,303,180.12	571,002,233.99
减：所得税费用	184,327,386.47	188,707,218.59	207,215,593.59
五、净利润	383,732,505.65	513,595,961.53	363,786,640.40
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润	394,747,070.72	518,667,276.59	410,092,546.66
终止经营净利润	-11,014,565.07	-5,071,315.06	-46,305,906.26
（二）按所有权归属分类			
少数股东损益	180,271,349.68	211,617,680.96	168,744,077.22
归属于母公司所有者的净利润	203,461,155.97	301,978,280.57	195,042,563.18
加：其他综合收益	8,752,426.40	27,531,756.99	-74,716,280.83
六、综合收益总额	392,484,932.05	541,127,718.52	289,070,359.57
归属于少数股东的综合收益总额	180,256,517.47	211,574,899.72	168,752,618.77
归属于母公司普通股股东综合收益总额	212,228,414.58	329,552,818.80	120,317,740.80

担保人2018-2020年合并现金流量表

单位：元

	2020 年度	2019 年度	2018 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	9,212,947,218.23	7,479,930,200.95	6,929,608,577.80
收取原保险合同保费取得的现金	8,879,082.69	5,216,918.85	7,409,652.31
收取利息、手续费及佣金的现金	718,388.89	3,294,394.88	3,110,209.13
收到的税费返还	41,819,385.04	35,469,155.63	72,328,711.79

收到其他与经营活动有关的现金	32,315,057,965.36	31,159,611,886.90	31,727,382,113.86
经营活动现金流入小计	41,579,422,040.21	38,683,522,557.21	38,739,839,264.89
购买商品、接受劳务支付的现金	8,966,300,011.28	7,570,829,532.92	4,864,759,898.47
支付给职工以及为职工支付的现金	551,156,612.24	558,803,653.43	465,019,840.41
支付的各项税费	519,068,065.09	654,998,636.21	668,665,978.44
支付其他与经营活动有关的现金	29,513,593,535.06	25,508,108,285.82	30,022,919,906.31
经营活动现金流出小计	39,550,118,223.67	34,292,740,108.39	36,021,365,623.63
经营活动产生的现金流量净额	2,029,303,816.54	4,390,782,448.82	2,718,473,641.26
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	621,906,392.39	2,078,059,586.30	4,960,552,216.69
取得投资收益收到的现金	122,995,698.94	99,733,431.48	102,502,388.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,669,905.49	9,259,108.51	68,532,759.11
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	1,216,276,409.34	688,606,691.26	2,372,016,628.34
投资活动现金流入小计	1,985,848,406.16	2,875,658,817.54	7,503,603,992.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,467,442,841.05	2,431,494,878.97	2,094,152,488.50
投资支付的现金	1,673,535,713.13	3,583,468,549.67	5,746,319,504.44
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	188,626.63		322,692,028.56
支付其他与投资活动有关的现金	375,518,980.00	1,404,584,761.27	1,803,977,083.73
投资活动现金流出小计	5,516,686,160.81	7,419,548,189.91	9,967,141,105.23
投资活动产生的现金流量净额	-3,530,837,754.65	-4,543,889,372.36	-2,463,537,112.62
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	148,317,000.00	138,400,000.00	53,412,973.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	148,317,000.00	138,400,000.00	53,412,973.50
取得借款收到的现金	11,740,183,731.96	17,266,732,033.00	8,821,304,988.20
收到其他与筹资活动有关的现金	292,910,666.67	317,698,387.78	757,685,274.00
筹资活动现金流入小计	12,181,411,398.63	17,722,830,420.78	9,632,403,235.70
偿还债务支付的现金	9,430,027,605.74	13,971,220,898.13	7,542,284,413.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,865,212,643.65	1,706,785,418.07	1,768,913,780.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	35,243,096.13	44,267,292.73	84,060,063.52
支付其他与筹资活动有关的现金	529,140,694.91	150,808,354.83	161,027,930.83
筹资活动现金流出小计	11,824,380,944.30	15,828,814,671.02	9,472,226,124.75
筹资活动产生的现金流量净额	357,030,454.33	1,894,015,749.76	160,177,110.95
汇率变动对现金的影响	-1,899,172.18	-912,359.90	-917,875.51
现金及现金等价物净增加额	-1,146,402,655.96	1,739,996,466.32	414,195,764.08
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
期末现金及现金等价物余额	7,094,385,228.06	8,240,787,884.02	6,500,791,417.70

（三）信用状况；

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。

2021年6月23日，经中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《海宁市资产经营公司2021年度跟踪评级报告》（信评委函字[2021]

跟踪1029号），海宁市资产经营公司主体级别为AA+，评级展望为稳定。

（四）最近一期末累计对外担保的余额；

截至2020年末，担保人累计对外担保余额为184.23亿元。截至2020年末，担保人对其他主体发行债券提供的担保余额共计63.00亿元，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
20海仰01	2020-12-29	5	5.00	4.84	AA	AA+	私募公司债
合计			63.00				

（五）担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具日，担保人累计发行的尚在存续期的债券余额97.00亿元，其中公开发行的债券余额67.00亿元，具体明细如下：

单位：亿元、%

证券名称	起息日	期限	金额	利率	债项/主体评级	债券类型
21海宁01	2021-03-12	5.00	12.00	4.00	--/AA+	私募债
20海宁资产MTN002	2020-12-03	5.00	5.00	4.23	AA+/AA+	一般中期票据
20海宁01	2020-08-10	5.00	8.00	3.95	--/AA+	私募债
20海宁资产MTN001	2020-06-15	5.00	10.00	3.35	AA+/AA+	一般中期票据
19海宁资产MTN002	2019-08-16	5.00	8.10	4.17	AA+/AA+	一般中期票据
19海宁03	2019-07-09	5.00	10.00	4.50	--/AA+	私募债
19海宁01	2019-06-25	5.00	10.00	4.59	AA+/AA+	一般公司债
19海宁资产MTN001	2019-06-19	5.00	8.90	4.86	AA+/AA+	一般中期票据
18海宁资产MTN002	2018-11-01	5.00	5.00	5.00	AA+/AA+	一般中期票据
17海资01	2017-04-12	7.00	10.00	5.03	AA+/AA+	一般公司债
16海资01	2016-08-16	7.00	10.00	3.40	AA+/AA+	一般公司债

二、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。

第八条 税项

本次债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳的下列税项不与公司债券的各项支出构成抵销。

一、增值税

根据中国财政部与国家税务总局于2016年3月24日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号，以下简称“《增值税通知》”)，中国自2016年5月1日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用6%税率，小规模纳税人适用3%征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本次债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本次债券利息收入和转让本次债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。但对债券在债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与

或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

四、声明

以上这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九条 信息披露安排

一、信息披露依据

发行人严格按照《证券法》、《公司信用类债券披露管理办法》等文件的相关规定，进行本次债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本次债券持有人实现其本次债券兑付的重大事项的披露工作。

二、信息披露制度

第一条为规范海宁市尖山新区开发有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）的信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的公平性，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》、国家发展改革委、证券交易所有关规定和《银行间债券市场信息披露规则》等法律、法规和公司章程的相关规定，特制定本制度。

公司的信息披露义务人为公司董事、监事、高级管理人员。公司信息披露义务人应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

公司财务负责人（印燕红）为实施信息披露事务管理制度的主要负责人。公司计划财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责相关信息披露工作。

信息披露管理部门应承担如下职责：

1、负责公司信息披露事务管理，准备发改委、证券交易所、交易商协会等监管机关要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合发改委、交易所、交易商协会的有关规则和要求；

2、负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；

3、拟定并及时修订公司信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，

保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

4、负责公司重大信息的保密工作，制定保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告交易商协会并公告；

5、对履行信息披露的具体要求有疑问的，及时向主承销商咨询；

6、负责保管公司信息披露文件。

三、信息披露内容以及时间安排

（一）存续期内定期信息披露

发行人在本次债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

1、在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告和审计报告。

2、在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告和财务报表；

（二）存续期内重大事项信息披露

债券存续期内，企业发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。重大事项包括但不限于：

1、企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

2、企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；

3、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

5、企业控股股东或者实际控制人变更；

6、企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

8、企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

9、企业股权、经营权涉及被委托管理；

10、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

11、债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

12、企业转移债券清偿义务；

13、企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

14、企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

15、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

16、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

17、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

20、企业涉及需要说明的市场传闻；

21、募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

22、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，企业也应当及时履行信息披露义务。

（三）本息兑付的信息披露

发行人应当在本次债券本息兑付日前五个工作日，通过中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布本金兑付、付息事项。

第十条 投资者保护机制

一、投资者保护机制

（一）违约事件

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
- 3、在本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；
- 4、本次债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

（三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次债券发行文

件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- (1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- (2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；
- (3) 交易系统或交易场所无法正常工作；
- (4) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(八) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。未能达成一致意见的，由发行人住所地法院管辖。

(九) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议

(一) 债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议可由债权代理人负责召集。

2、债权代理人未能按《债券持有人会议规则》第六条的规定召集，发行人、单独和/或合并持有本次债券未偿还本金总额10%的债券持有人均有权召集本次债券持有人会议。

3、在本次债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）拟变更《募集说明书》的重要约定；

（2）拟修改《债券持有人会议规则》；

（3）拟变更债权代理人或者《债权代理协议》的主要内容；

（4）发行人已经或者预计不能按期支付本次债券本息；

（5）发行人发生未能清偿其他到期债务的违约情况，债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

（6）发行人减资、合并、分立、解散、被托管、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（7）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人提出重大债务或者资产重组方案，其方案可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（10）发行人不履行或违反《债权代理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（11）发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还本金总额10%

以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（12）发行人提出拟提前偿付本次债券的本金和/或利息的计划、方案；

（13）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（14）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

其中，就上述第（4）项、第（5）项、第（6）项、第（7）项、第（8）项、第（9）项及第（10）项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

4、在债券存续期内，如需变更募集资金用途的，应召开持有人会议并取得持有人会议同意，但募集说明书约定、相关法律法规、自律规则、业务规范规定或相关监管机构、自律组织认为不需要取得持有人会议同意的除外。

5、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、股权托管等进行资产重组并对债券持有人权益产生不利影响，重组方案必须经债券持有人会议同意后方可实施，并报国家发改委备案。

（二）债券持有人会议召开的程序

1、债权代理人得知或者应当得知《债券持有人会议规则》第八条、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起5个交易日内，发布召开债券持有人会议的公告。

债权代理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，债权代理人应当于书面回复日起15个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。债权代

理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还本金总额**10%**以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

债权代理人得知或者应当得知《债券持有人会议规则》第八条、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起**5**个交易日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合计持有本次债券未偿还本金总额**10%**以上的债券持有人有权召集持有人会议，并履行会议召集人职责。

2、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。

3、债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

单独持有本次债券未偿还本金总额**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。合并持有本次债券未偿还本金总额**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（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本次未偿还本金总额**10%**以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

4、召开债券持有人会议的公告应至少于会议召开前**10**个交易日发布，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。

5、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《债券持有人会议规则》第十五条约定内容。

6、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债权登记日之前发出。

7、会议通知发出后，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个交易日发布公告，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，召集人可在公告中说明延期后的召开日期。

（三）债券持有人会议表决和决议

1、出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额，应达到本次债券未偿还本金总额的二分之一以上，方可形成有效决议。

债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次债券未偿还本金总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。变更或解聘债权代理人决议需经代表本次债券未偿还本金总额三分之二以上表决权的债券持有人同意方可生效。

出席债券持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额未超过本次债券未偿还本金总额的二分之一时，会议决议无效，会议召集人有权择期召开会议并再次发出召开债券持有人会议通知。

2、债券持有人会议决议经表决通过后生效，对本次债券的全体债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、本次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》等监管规定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。

3、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次债券交易的场所报告。

第十一条 债权代理协议

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《2019年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债权代理协议》，主要内容如下：

（一）代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项

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《债权代理协议》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《债权代理协议》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《债权代理协议》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。

（四）变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、发生以下情况，可以根据《债权代理协议》8.2条或《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘债权代理人：

（1）债权代理人解散；

（2）发行人提出更换债权代理人；

（3）单独或合并持有本期债券本金总额10%以上面值的债券持有人提出更换债权代理人；

（4）债权代理人不再具备担任债权代理人的资格和条件；

（5）国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权代理人时；

（6）债权代理人提出终止代理关系。

2、变更或解聘债权代理人的程序

（1）变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过；

（2）发行人、单独或合并持有本期债券本金总额10%以上的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权代理人；

（3）变更或解聘债权代理人决议需经代表本期债券本金总额三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

3、变更或解聘债权代理人后，须报国家有关管理机关备案。

第十二条 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。

第十三条 本期债券发行的有关机构

一、发行人

名称：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、周伟初

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、承销商及其他承销机构

（一）主承销商

名称：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：张纳沙

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

名称：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、发行人律师

名称：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

四、审计机构：

（一）天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：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

（二）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

负责人：赵庆军

联系人：刘峰

联系地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

电话：010-88312380

传真：010-88312386

邮编：100071

五、信用评级机构

名称：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

六、担保人：

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

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

七、债券托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

名称：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

名称：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

八、交易所交易流通场所

名称：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

九、债权代理人、监管银行：

名称：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

名称：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：张纳沙

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

第十四条 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年第二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 2018 年及 2019 年审计报告；
- （四）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人 2020 年审计报告；
- （五）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；
- （六）浙江虎良律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （七）《2019 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债权代理协议》；
- （八）《2019 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》；
- （九）《2019 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》；
- （十）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、周伟初

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。

第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等的有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人：


王云开

海宁市尖山新区开发有限公司



2021 年 8 月 24 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、高级管理人员签名：

王云开

海宁市尖山新区开发有限公司



2021年8月24日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、高级管理人员签名：


印燕红

海宁市尖山新区开发有限公司

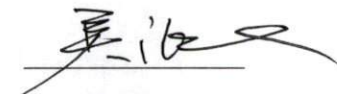


2021 年 8 月 24 日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：


吴海飞

海宁市尖山新区开发有限公司

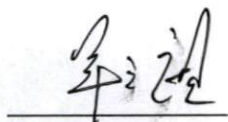


2021年8月24日

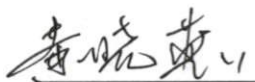
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

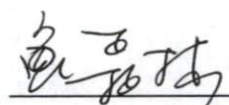
全体监事签名：



羊元麒



黄晓燕



鲍森林

海宁市尖山新区开发有限公司



2021年8月24日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

刘双

刘双

车伦

车伦

法定代表人或授权代表：

谌传立

谌传立



2021 年 8 月 24 日

法人授权委托书

2021 字第 690 号

兹授权：谌传立，为我方签订固定收益业务相关文件代理人，其权限是：

- (一) 代表签署主承销项目协议类申报材料：承销协议、承销协议补充协议、承销费分配比例协议、受托管理协议等；
- (二) 代表签署申报材料中的非协议类文件：募集说明书中承销商声明、募集说明书中受托管理人声明、核查意见、房地产业务专项核查意见等。

授权单位



有效期限：至 2021 年 12 月 31 日

法定代表人 (签名或盖章)

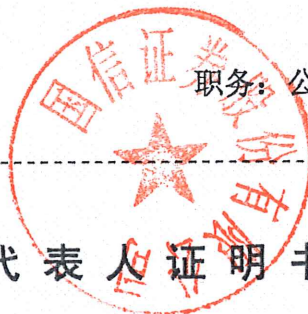


签发日期：2021 年 5 月 10 日

附：代理人性别：男 年龄：

职务：公司副总裁

法定代表人证明书



张纳沙 同志，现任国信证券股份有限公司 董事长 职务，为法定代表人，特此证明。

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师： 陈逸杰

律师事务所负责人：



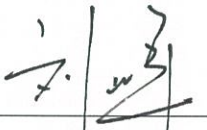
浙江虎良律师事务所

2021 年 8 月 24 日

会计师事务所声明

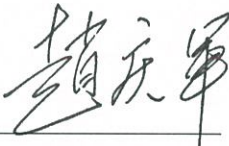
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的 2020 年度审计报告报告文号【亚会审字（2021）第 01110542 号】不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：


刘峰


李姗姗

会计师事务所负责人：


赵庆军

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 8 月 24 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读 2021 年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：李路军 许永刚 王腾腾

会计师事务所负责人：/ 王书云

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）



2021 年 8 月 24 日

联合资信评估股份有限公司

资信评级机构确认书

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要,确认本期债券募集说明书及其摘要所引用内容与我公司就本期债券发行出具的《2021年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券信用评级报告》(联合〔2021〕4099号)不存在矛盾,对发行人在本期债券募集说明书及其摘要中所引用《2021年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券信用评级报告》(联合〔2021〕4099号)的内容无异议,并对所确认的本期债券募集说明书及其摘要所引用内容承担相应法律责任。

资信评级人员: 马云丹 吕泽峰

资信评级机构负责人: 丁华伟

