

# 2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人	嘉兴滨海控股集团有限公司
注册金额	人民币 12 亿元
本期发行金额	人民币 6 亿元
担保情况	本期债券无担保
信用评级机构	中证鹏元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+

牵头主承销商/簿记管理人：国信证券股份有限公司



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

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司



**中信建投证券**  
CHINA SECURITIES

债权代理人：浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦支行

募集说明书签署日期：2021年 11月 8 日

## 声明及提示

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。

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。

### 二、主承销商勤勉尽责声明

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

### 三、律师声明

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

### 四、投资提示

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

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《公司债券债券持有人会议规则》、《2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

### 五、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。

## 目录

声明及提示 .....	2
目录.....	5
释义.....	6
第一条 风险提示及说明 .....	8
第二条 债券发行条款 .....	23
第三条 募集资金用途 .....	32
第四条 企业基本情况 .....	48
第五条 发行人财务情况 .....	116
第六条 企业信用状况 .....	251
第七条 担保情况 .....	259
第八条 税项 .....	260
第九条 信息披露安排 .....	262
第十条 投资者保护机制 .....	267
第十一条 债权代理协议 .....	274
第十二条 本期债券法律意见 .....	277
第十三条 本次债券发行的有关机构 .....	280
第十四条 备查文件 .....	285
第十五条 发行人、中介机构及相关人员声明 .....	287

## 释义

在本募集说明书中，除上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司	指	嘉兴滨海控股集团有限公司
本期债券	指	2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券
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
嘉兴市政府、市政府	指	嘉兴市人民政府
牵头主承销商、簿记管理人	指	国信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
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/或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《2021年第二期嘉兴滨海控股集团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	浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦支行
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年第二期嘉兴滨海控股集团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《2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	债权代理人与发行人共同拟定的《2021年第二期嘉兴滨海控股集团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	指	发行人与监管银行签订的《2021年第二期嘉兴滨海

资金专项账户监管协议》		控股集团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》
《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)
《298号文》	指	《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》(发改财金〔2020〕298号)
元	指	人民币元
工作日	指	中国境内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	《嘉兴滨海控股集团有限公司章程》

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、与本次债券相关的风险

#### （一）利率风险

受国内外宏观总体运行情况及国际环境等多种因素的综合影响，在本次债券存续期间，国家货币政策、财政政策等有可能进行调整，导致市场利率波动。同时，债券属于利率敏感性投资品种，由于本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本次债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本次债券发行结束后拟在上海证券交易所挂牌转让交易，但是由于本次债券挂牌转让事宜需要在债券发行结束后方能进行，同时本次债券仅能在 200 名专业投资者范围内流通转让，发行人无法保证本次债券能够按照预期挂牌转让，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易。如果上海证券交易所不同意本次债券挂牌转让的申请，或本次债券挂牌后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

#### （三）偿付风险

发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但考虑到本次公司债券期限较长，在债券的存续期内，公司所处的宏观经济环境、

资本市场状况和国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，进而使债券持有人面临一定偿付风险。

#### （四）本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的如偿债保障金专户及其他偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

#### （五）资信风险

公司目前资信状况良好，在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但由于宏观经济的周期性波动和公司行业自身的运行特点等因素的影响，在本次公司债券存续期内，如果发生不可控的市场环境变化，可能会对公司生产经营造成重大不利影响，公司可能无法从预期还款来源中获得足额资金，进而影响其偿还到期债务本息，使本次公司债券持有人承受一定的资信风险。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

#### 1、盈利能力波动风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 57,404.04 万元、85,152.99 万元、111,918.31 万元及 48,101.85 万元，毛利率分别为 32.20%、20.07%、12.55%及 15.56%，整体保持波动状

态。报告期内发行人总资产报酬率、净资产收益率的总体水平偏低，这与我国城市化进程中大多数城建企业所体现出的行业特征一致。

发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设、蒸汽销售、信息系统开发业务和水务业务，基础设施建设受宏观经济调控的影响很大，具有一定的经济周期波动风险。如果未来国家经济增长放慢或出现衰退，基础设施的使用需求可能同时减少，可能对公司的盈利能力产生不利影响，使得企业盈利能力存在波动风险。

## 2、期间费用规模较大的风险

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人期间费用分别为11,735.63万元、11,915.98万元、12,118.39万元和6,466.68万元，期间费用呈上升趋势，存在期间费用占营业总收入的比重较大的问题。随着发行人业务范围的不断扩大、员工的增加、平均的工资提高以及对外融资规模的增多，发行人期间费用可能会继续增加，如未能有效控制期间费用增速，将对发行人盈利能力造成一定的影响。

## 3、政府补贴不确定性风险

发行人的营业外收入和其他收益主要为收到的政府补贴款，2018-2020年度及2021年1-6月，发行人获得政府补助分别为6,549.26万元、7,357.52万元、15,093.14万元和4,288.65万元，呈现一定波动。如果未来政府的财政收入增长速度放缓，政府的专项补助收入未能按期足额到位，将对发行人的盈利水平和偿债能力造成一定影响。

## 4、受限资产规模较大的风险

截至2021年6月末，发行人受限资产总计77,001.77万元，占净资产比例为6.89%。同时，发行人存在未来收益权质押借款金额245,000.00万元，以及融资租赁财产价值88,175.66万元。其中，发行人及下属子公司货币资金中用于质押的信用证、保函保证金为

735.11 万元；发行人及下属子公司用于抵押的土地使用权、房屋建筑物账面价值合计 76,266.66 万元。总体来看，发行人受限资产规模较大。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，如果因流动性不足等原因导致公司不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

### 5、资本性支出规模较大的风险

报告期内，发行人在建工程余额分别为 547,285.88 万元、678,873.29 万元、796,149.87 万元和 934,765.82 万元，分别占非流动资产的 58.48%、61.16%、64.30%和 68.51%，所占比重较高。

截至 2021 年 6 月末，发行人主要在建工程项目包括航空航天军民融合产业园基础设施一期、滨海会展中心等工程项目建设，以及多条道路提升改造建设及配套绿化等项目，总投资 441,581.80 万元，已投资合计 263,321.29 万元，预计未来五年支出 178,260.51 万元。发行人在建项目建设周期较长，建设期间可能发生土地整理及拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上升或其他不可预见的困难或情况，导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。并且发行人将面临持续性融资需求，若未来融资环境恶化，出现融资不畅等不利情况，将引发连锁反应，对发行人的持续融资能力、持续经营能力和盈利能力产生不利影响。

### 6、部分代建项目未按计划及时支付的风险

截至 2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人在建工程余额分别为 678,873.29 万元、796,149.87 万元和 934,765.82 万元，占总资产比例分别为 30.73%、30.71%和 32.97%；其他非流动资产余额分别为 235,895.41 万元、233,983.33 万元和 235,903.08 万元，占总资

产比例分别为 10.68%、9.03%和 8.32%，大部分为市政工程，在代建项目完工后由在建工程转入，在项目财务竣工决算后，发行人根据与委托方签订的委托代建协议，按照协议的约定办理项目验收及交接。发行人部分基础设施建设建设项目已完工但尚未决算，支付未按原计划履行，存在延迟支付的情况。考虑到该部分资产带有公益性，未来拟通过逐步支付回款和资产置换等方式为发行人带来经济利益流入，因此记入其他非流动资产科目。未来可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付回款的情况，从而影响发行人的盈利水平。

### 7、存货跌价风险

报告期内，发行人存货规模分别为 157,839.76 万元、877,192.27 万元、1,081,226.29 万元和 1,101,993.16 万元，占流动资产的比例分别为 27.85%、79.78%、79.83%和 74.95%，主要系土地开发成本。发行人存货规模较大，若未来出现大幅减值，则可能会对发行人的盈利水平产生一定影响。

### 8、划拨地未缴纳出让金的风险

发行人存货中包括政府无偿划拨的商住用地，未缴纳土地出让金且以评估值入账，尚未办理土地使用权证，账面余额合计 8.23 亿元。此类划拨地发行人未来将通过收储或者出让的方式获取收益。若未来当地土地收储或者出让计划出现变化或者土地出让价格出现下滑，发行人土地开发收入也会受到影响，因此发行人未来资产存在减值风险、土地收入的确认也存在一定风险。

### 9、其他应收账款回收的风险

报告期内，发行人其他应收款规模分别为 302,383.78 万元、111,568.53 万元、180,068.27 万元和 188,926.65 万元，占流动资产的比分别为 53.35%、10.15%、13.30%和 12.85%，主要系发行人与嘉兴

港区全域土地开发建设有限公司、嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司、嘉兴市国有资产管理委员会、嘉兴港区建设开发管理委员会等之间资金往来。报告期内其他应收款占流动资产比重较高，总体呈现一定程度的下降趋势。发行人其他应收款账龄主要集中在1年以内（含1年），对象主要是嘉兴市其他国资公司，信用情况较为良好。但其他应收款金额较大，且部分账龄较长，回收存在一定的不确定性。如果其他应收款欠款方无法偿还所欠发行人的款项时，发行人将面临其他应收账款无法按时足额收回的风险。

### **10、资产负债率未来上升的风险**

报告期内，公司负债合计金额分别为 903,624.19 万元、1,267,576.90 万元、1,535,562.67 万元和 1,716,539.41 万元，资产负债率分别为 60.13%、57.37%、59.23%和 60.55%，发行人资产负债率波动下降的原因主要是主要系合并范围内新增三家子公司以及政府资本性投入增加所致。发行人资产负债率下降，一定程度上缓解了发行人的财务风险。随着发行人业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，发行人的债务规模及资产负债率未来将可能上升。

### **11、短期偿债压力较大的风险**

报告期内，公司短期借款余额分别为 53,250.00 万元、31,750.00 万元、50,000.00 万元和 0.00 万元，占流动负债比例分别为 15.09%、9.27%、16.08%和 0.00%，波动较大；报告期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 187,079.60 万元、167,685.24 万元、144,676.60 万元和 192,331.97 万元，占流动负债的比重分别为 53.02%、48.96%、46.53%和 56.44%，公司面临的短期偿债压力较大。

### **12、有息负债较高且集中到期的风险**

截至 2021 年 6 月末，发行人有息债务包括银行借款、债券融资、

融资租赁款等,金额合计1,650,772.06万元。其中,银行借款659,751.85万元,一年内到期的非流动负债192,331.97万元,债券融资609,577.44万元,长期应付款89,279.98万元,其他流动负债99,830.83万元。2021-2028年,发行人每年偿付规模分别为(包含本期债券偿付规模)259,577.16万元、109,507.61万元、208,815.32万元、265,555.67万元、141,800.00万元、187,150.00万元、30,000.00万元和25,000.00万元。发行人存在有息负债较高且集中到期的压力。

### 13、EBITDA 利息保障倍数降低的风险

最近三年及一期末,发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.67、0.33、0.26 和 0.22,报告期内发行人长期借款较多,每年利息支出较大,应付利息快速增长,发行人利息保障倍数较低,显示发行人的未来偿债能力较弱。若公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构,将会对公司的进一步融资能力和本次债券的偿付产生不利影响。

### 14、经营活动现金流净额波动风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 109,333.85 万元、9,921.65 万元、30,015.75 万元和 12,382.31 万元。2019 年度,发行人经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度减少 99,412.20 万元,主要是收到的往来款项减少所致。2020 年度,发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度增加 20,094.10 万元,主要是收到的往来款项增加所致。发行人的偿债来源为日常经营所得的自有资金、经营活动所产生的现金以及公司通过银行借款等其他渠道筹措的资金,若未来发行人经营性现金流不足,可能对偿还债务产生不利影响。

### 15、担保金额较大导致的代偿风险

截至 2021 年 6 月末,发行人对外担保金额为 196,500.00 万元,

占公司净资产的比例为 17.57%，对外担保余额较高。若被担保方嘉兴港区城市开发建设投资有限公司、嘉兴港区全域土地开发建设有限公司、嘉兴市南湖区南新水利城建建设有限公司不能按时还款，发行人将存在一定的代偿风险。

#### **16、部分土地未取得土地证的风险**

截至 2021 年 6 月末，发行人存货中土地尚存在部分地块未办妥土地证，正由国土部门处理办证流程。发行人部分土地正在办理权证中，存在部分土地未取得土地证的风险。

#### **17、募投项目收益未达预期的风险**

本次债券募集资金将按计划投入嘉兴港区综合保税区产业园项目及补充公司营运资金。投资项目的顺利实施将有效扩大公司的生产规模、提高核心竞争力。

上述项目虽经过反复论证和审慎的可行性研究分析，但募集资金投资项目的可行性分析是基于当前市场环境、行业发展趋势等因素做出的，如果募集资金不能及时到位，或者项目具体建设过程中遇到不可控因素的影响，将可能导致本次募投项目不能顺利实施或者如期完成。如果市场环境变化或行业竞争加剧等情况发生，有可能导致募集资金投资项目投产后达不到预期效益的风险。

#### **18、募投项目建设及运营管理风险**

发行人对本期债券募集资金投资项目进行了严格的可行性论证，但由于建设类募投项目投资规模大、建设工期长、建设过程复杂，因此，在建设过程中，也将存在许多不确定因素，资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设力度及日后正常运营。

#### **19、股权划转的风险**

发行人于 2019 年受嘉兴市国资委统一规划，新划入子公司嘉兴港区新农村建设投资有限公司，该公司资产规模较大，在一定程度上壮大了发行人的业务发展。2020 年 12 月，根据嘉兴港区开发建设管理委员会办公室、嘉兴综合保税区管理委员会办公室《关于浙江嘉兴港口服务集团有限公司部分国有股权划转的通知》（嘉港区办【2020】46 号）及股权划转协议，嘉兴港区国有资产管理办公室将其持有的浙江嘉兴港口服务集团有限公司 92% 股权无偿划转给发行人，按照划转日港服集团净资产增加发行人资本公积 17,493.43 万元。

若后续嘉兴市国资委对该公司的股权进行重新调整，将其股权部分或者全部划出，则有可能对发行人的财务状况产生负面的影响，因而发行人存在股权转让的风险。

## 20、主体评级差异的风险

中证鹏元资信评估股份有限公司对本次公司债券发行的资信情况进行评级。根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的评级报告，公司的主体长期信用等级为 AA+，而根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的跟踪评级报告，发行人主体评级为 AA。发行人存在主体评级差异的风险。

## 21、连续更换会计师事务所的风险

发行人 2018、2019 年连续更换会计师事务所，其中发行人 2018 年将北京兴华会计师事务所更换为立信中联会计师事务所，主要是北京兴华会计师事务所 2018 年受到浙江证监局处罚，对发行人债券业务申报造成一定影响，为保证后续业务的有效开展，同时保持业务的连贯性和一致性，公司经综合考虑决定更换审计机构为立信中联会计师事务所。2019 年发行人更换会计师事务所为中审众环会计师事务所系考虑公司未来业务发展和审计工作需要。报告期内各会计师事务所

所出具的涉及本次债券的审计报告客观、公允反映了发行人的相关情况，对本次债券申报发行无重大不利影响或风险情况。虽然上述更换会计师事务所未出现重大会计科目调整等情况，但是发行人依旧存在连续更换会计师事务所的风险。

## （二）经营风险

### 1、行业特点所决定的风险

发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设、蒸汽销售、信息系统开发业务和水务业务，受宏观经济调控的影响很大，具有一定的经济周期波动风险。如果未来国家经济增长放慢或出现衰退，基础设施的使用需求可能同时减少，可能对公司的盈利能力产生不利影响，降低此类行业企业的业务及盈利能力增长的稳定性。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人经济效益产生影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，导致政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本次债券的兑付。

### 2、行业内部竞争风险

基础设施建设、蒸汽销售和水务业务准入门槛较高，实施主体一般为政府授权的经营实体，因此行业内部竞争程度较低，业内企业具备一定的垄断能力。在经济增速放缓、结构转型受阻的宏观经济背景下，政策开始大力倡导社会资本与政府合作，放宽社会资本准入条件，基础设施建设等垄断性质的行业正逐步向社会资本放开。可以预见，未来基建行业将活跃着更多竞争主体，并在经营模式、研发创造、公

公司治理等方面有所革新。伴随着竞争机制的引入，发行人将承受更大的竞争压力，加快自身建设的步伐。

### 3、筹资风险

发行人近几年投资力度较大，资产扩张速度较快，且后续投资规模仍然较大。如果未来的投资不能够有效的落实资金来源，将会影响投资项目的建设进度，进而对企业未来项目投资回收产生不利影响。如果外部融资环境、内部经营业绩发生变化，可能影响公司的筹资能力。并且，公司作为国有独资企业，地方政府的信用安排将对公司的现金流量及偿债能力产生较大影响。

### 4、多元化经营风险

发行人是嘉兴市政府组建的综合性投资、建设与经营主体，业务涉及土地整理、污水处理、蒸汽供应、基础设施建设、受托代建工程、信息系统开发等各个方面，各业务板块之间跨度大，对管理能力要较高。公司的多元化经营能够一定程度上分散公司的经营风险，但同时也会分散企业的资源，对管理层的管理能力提出更高的要求。如果公司未来不能在主营业务上突出优势，将可能在管理方面带来多元化风险。

### 5、土地价格波动及土地开发收入确认滞后的风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人土地开发收入分别为 19,693.97 万元、25,490.14 万元、23,825.96 万元和 5,123.35 万元，占营业收入比重分别为 34.31%、29.93%、21.29%和 10.65%，占比较大。公司土地整理业务受当地土地出让计划影响呈较大的波动性，土地开

发收入金额及占比都较不稳定，从而对公司的营业收入产生一定的影响。若嘉兴市土地出让价格出现下滑，公司土地开发收入也会受到影响，因此公司土地开发收入存在受嘉兴当地土地出让计划不确定影响的风险。同时发行人存在一定土地开发收入确认滞后的风险。

## 6、地域经济波动风险

发行人处在浙江省嘉兴市。2020年，嘉兴全市实现生产总值5,509.52亿元，比上年增长3.5%，全市财政总收入1,003.07亿元，比上年增长6.1%，其中一般公共预算收入598.80亿元，比上年增长5.9%。若未来嘉兴市地域经济发生波动，将会影响发行人正常业务的开展，进而影响发行人的正常经营。

### （三）管理风险

#### 1、公司治理的风险

发行人已经建立了健全的公司治理结构和内部控制制度，但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强，如果发行人不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，可能会影响发行人的持续发展。

#### 2、人力资源与持续经营风险

随着发行人的资产规模、业务规模以及业务覆盖区域发生较大变化，发行人在财务、人员、资源调配等方面的整体管理难度都会相应增加。发行人已采取各种措施加大人才引进力度，并通过外送、内训的方式开发现有有人力资源，已经培养了一批经验丰富的业务骨干，在

用人机制方面具有良好的人才引入制度和比较完善的约束与激励机制，但发行人在平稳发展过程中仍会面临人力资源不足和风险控制难度加大的困难。若发行人的生产经营、销售、质量控制、风险管理等经营管理能力不能适应公司业务管理架构调整及规模迅速扩张的要求，人才培养、组织模式和管理制度不能进一步健全和完善，将会引发相应的经营和管理风险，影响发行人的持续经营。

### 3、子公司管理风险

公司建立了完善和有效的法人治理结构及内部控制制度，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，并根据积累的管理经验建立了一系列行之有效的子公司管理机制，且在实际执行中效果良好。公司拥有多家子公司，若子公司管理制度执行不到位，或公司不能根据形势变化及时调整管理制度，则仍然存在对下属企业管理失控或管理效率低下的风险。

#### （四）政策风险

##### 1、宏观和地区政策风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其在建项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资渠道有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等途径融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可

能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

## 2、政府补贴政策风险

发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，也承担了较多的嘉兴港区基础设施建设项目，这些项目投资额较大，但项目本身盈利能力较弱，对发行人经营效益有较大影响。因此，政府的财政投入和补贴收入是发行人持续性经营的有效补充，如果政府财政投入及补贴政策发生变化，将对发行人盈利能力产生一定影响。

## 3、土地政策的风险

基础设施的建设与运营是发行人主要从事的业务之一，由此带来的土地整理收入以及政府补贴是其收入和利润的重要组成部分。2018-2020年度及2021年1-6月，发行人土地开发收入分别为19,693.97万元、25,490.14万元、23,825.96万元和5,123.35万元，占营业收入比重分别为34.31%、29.93%、21.29%和10.65%，占比较大。国家土地政策的变动可能会对发行人土地一级开发整理业务模式的持续性产生影响，因此公司经营存在土地政策变动的风险。

## 4、基础设施建设政策变化风险

发行人主要从事嘉兴港区的城市基础设施的建设与运营，处于行业垄断地位，市场相对稳定，具有长期可持续性，发行人未来业务预计将持续稳定增长。但公司的主营业务受政府的影响较大，未来政府基建需求若受政策调整会对公司的业务产生较大影响。如果未来嘉兴港区基建需求减少，将对发行人生产经营带来负面影响。

## 5、环境保护政策风险

公司主要业务由基础设施建设、蒸汽销售、信息系统开发业务和水务业务等构成，经营范围较广泛，在建工程项目较多，可能出现由于不满足环保法规要求而增加的新资产投入或迫使项目停产等风险。

## 6、经济周期风险

发行人主营业务所属的行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响较大，基础设施建设、蒸汽销售和水务业务都受到经济周期影响。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，使发行人所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而发行人未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本次债券的兑付。

## 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) 发行人：嘉兴滨海控股集团有限公司。

(二) 债券名称：2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券（简称“21嘉兴滨海债02”）。

(三) 注册文件：发改企业债券〔2021〕14号。

(四) 发行总额：本期债券发行总额为人民币6亿元。

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

(六) 债券面值：人民币100元。

(七) 发行价格：按债券面值发行。

(八) 债券利率：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](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。

本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面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。

**（九）发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期的第5个计息年度末调整本期债券后2年的票面利率。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）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15个工作日，发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

**（十一）投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资人有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第5个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度公告之日的3个工作日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。

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

**（十三）还本付息方式：**采用单利按年计息，不计复利。每年度

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。

**(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。

**(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) 承销团成员：**主承销商为国信证券股份有限公司，联席承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为中泰证券股份有限公司、申港证券股份有限公司。

**(十八) 债券形式及托管方式：**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。

**(十九) 发行期限：**五个工作日，自发行首日至 2021 年 11 月 19 日。

**(二十) 簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为 2021 年 11 月 12 日。

**(二十一) 发行首日：**本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 11 月 15 日。

**(二十二) 起息日：**自 2021 年 11 月 18 日起计息，本期债券存续期内每年的 11 月 18 日为该计息年度的起息日。

**(二十三) 计息期限：**本期债券的计息期限为 2021 年 11 月 18

日至2028年11月17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11月18日至2026年11月17日。

**(二十四) 付息日：**2022年至2028年每年的11月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的11月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**(二十五) 兑付日：**本期债券的兑付日为2028年11月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年11月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**(二十六) 本息兑付方式：**通过本期债券的债券托管机构办理。

**(二十七) 债券担保：**本期债券无担保。

**(二十八) 信用级别：**经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为AA+，发行人主体长期信用等级为AA+。

**(二十九) 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。

**(三十) 债权代理人：**浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦支行

**(三十一) 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〕14号

文件注册通过公开发行。本期债券经发行人控股股东和实际控制人嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会同意申请公开发行。本期债券经嘉兴滨海控股集团有限公司董事会决议申请公开发行。

### 三、发行安排

#### （一）认购与托管

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

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

2、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](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

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

3、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规

则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

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

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

5、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。

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

## （二）上市流通安排

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

## 四、债券本息兑付办法

### （一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的11月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的11月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册

上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

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11月18日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该计息年度的付息日即为注销部分债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

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。

## 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。

（五）投资者同意国信证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

（七）对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规

则》的规定作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

### 第三条 募集资金用途

#### 一、募集资金用途的基本情况

本期债券募集资金 6 亿元人民币，其中 3.6 亿元用于嘉兴港区综合保税区产业园项目，2.4 亿元用于补充公司营运资金。本次债券募集资金用途概况如下表所示：

本次债券募集资金项目列表

序号	募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额（万元）	拟使用募集资金金额（万元）	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
1	嘉兴港区综合保税区产业园项目	嘉兴综合保税区建设投资有限公司	100.00%	107,100.00	36,000.00	33.62%	60.00%
2	补充营运资金	-	-	-	24,000.00	-	40.00%
合计				<b>107,100.00</b>	<b>60,000.00</b>	-	-

嘉兴港区综合保税区产业园项目资本金为 3.51 亿元，占项目总投资的 32.76%，其余资金通过融资方式解决，其中 3.6 亿元拟通过发行本期债券落实。

发行人承诺，发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

#### 二、募集资金投资项目审批情况

嘉兴港区综合保税区产业园项目已获得相关主管部门的批复。具体的批复文件见下表所示：

序号	文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》	2020-330492-47-01-141803	嘉兴港区开发建设管理委员会发改经信商务局	2020.07.02	该项目完成备案
2	《关于嘉兴港区综合保税区产业园项目用地的预审意见》	平乍 GY2020-2	嘉兴市国土资源局港区局	2020.01.22	该项目符合土地利用总体规划
3	《建设项目选址意见书》	选字第3304012020040002号	嘉兴港区规划建设局	2020.01.23	该项目符合城乡规划要求
4	《关于嘉兴综合保税区建设投资有限公司嘉兴港区综合保税区产业园项目的环保意见》	嘉港环【2020】13号	嘉兴港区环境保护局	2020.02.26	该项目符合环保准入要求
5	《关于嘉兴港区综合保税区产业园项目社会稳定风险评估报告的意见》	-	嘉兴港区开发建设管理委员会	2020.01.22	该项目社会稳定风险等级确定为低风险
6	《关于嘉兴港区综合保税区产业园项目节能评估报告审查意见的	（嘉港区经函【2020】1号）	嘉兴港区经济发展局	2020.03.13	该项目符合产业政策，同意建设

	函》				
--	----	--	--	--	--

### 三、募集资金投资项目建设情况

募集资金投资项目为嘉兴港区综合保税区产业园项目。

#### 1、建设内容和规模

该项目位于嘉兴港区新 07 省道东侧、出口加工区内。项目总用地面积 111.08 亩，总建筑面积 175,000.00 平方米，其中地下建筑面积 30,000.00 平方米，容积率为 1.958，主要建设内容包括综保区高标准厂房以及停车位、充电桩等配套设施。本项目占地 111.08 亩，拟建 9 层研发楼 1 幢，建筑面积 15,435.00 平方米，占地面积 1,715.00 平方米；7 层高标准厂房 5 幢，建筑面积 72,450.00 平方米，占地面积 10,350.00 平方米；5 层高标准厂房 7 幢，建筑面积 57,115.00 平方米，占地面积 11,423.00 平方米。地下建筑面积 30,000.00 平方米，绿化面积 14,811 平方米，同时配套建设区域广场道路。

研发楼计划出租给嘉兴港区蓝箭商业航天中心、嘉兴综合保税区保税物流中心有限公司等芯片、航空等高端装备制造业及配套服务业研发中心，主要作为技术中心、后台支持中心、展示推广场所。

#### 2、项目法人单位

该项目法人单位为嘉兴综合保税区建设投资有限公司。

#### 3、项目的必要性、经济效益和社会效益

该项目作为打造浙江“大湾区”的重要载体和嘉兴市创建省全面接轨上海示范区的战略支撑，符合国家“一带一路”具体要求，是深入

实施国家创新驱动发展战略、符合长三角一体化发展的要求。

该项目社会效益明显，能够改善区域科技环境与氛围，提高嘉兴城市发展潜力和投资环境质量，促进城市经济发展，高起点规划设计，高标准改造建设，全方位加强管理，给嘉兴市城市的发展打下坚实的基础。该项目的实施，将有力地带动区域经济的开展，对发展区域经济，形成芯片、航空等高端装备制造及配套研发和成果转化产业链有着十分迫切、必要的意义。

#### 4、建设期限及实施计划

嘉兴港区综合保税区产业园项目周期约为 21 个月。当前已经取得了由嘉兴市国土资源局港区分局提供的项目用地预审意见，当前项目的土地证已获取。截至 2021 年 8 月末，该项目处于前期土建准备阶段，即将发布建设招标公告。本项目累计已投入金额为 12,861.61 万元，投资完成度为 12.01%，尚需投入资金 94,238.39 万元。本项目的资本金为 35,084.25 万元，占总投资的比例为 32.76%，当前资本金已经到位 4,213.46 万元。嘉兴滨海港区当前除本项目外不存在其他待去化的工业地产项目。

发行人厂区周边厂房的价格月租金大致处于 40 元/月-60 元/月的水平，本项目第 3 年租金按 45 元/平方米/月计算，以后每年递增 5%，增长至第 12 年后维持第 12 年租金水平不变，与周边厂房的价格接近。

停车费标准方面，根据《嘉兴市区机动车停放服务收费标准》，“停放半小以内（含半小时）不收取停车费；停放半小时以上，4 小时以内（含 4 小时）的，每辆车每次收取停车费 5 元；停放 4 小时以上，

14小时以内（含14小时）的，每辆车每次收取停车费10元；停放14小时以上，24个小时以内（含24小时）的，每辆车每次收取停车费15元；连续停放超过24小时的收费累计计算”。本项目停车位按每次5元，每天周转2次计算。120个停车位配置充电桩，负荷率参照停车位利用率。充电桩服务费根据市场调研，浙江地区充电服务费（扣除电费）为0.8元/kwh至1.28元/kwh，本项目服务费采用0.70元/kWh计算。按每个充电桩60kW、每日充电2.5小时，每个充电桩每日可收取费用105元，以后每年递增5%，增长至第12年后维持第12年收费水平不变。增长率的预测符合周边可比项目的实际情况。

广告费收入方面，本项目广告费取2.0元/平方米/天，系参照周边可比项目的收费情况（<https://www.zhaoguang.com/spot/s36310.htm>）桐乡传媒小区3.6元/平方米Led广告位方面，本项目以晚上6点至8点，3个小时作为广告播放时间，按30秒广告年费用为7万元计算收入，负荷率第4年至第11年为40%，第12年及以后为60%。定价方面系参考周边案例，具备可操作性。（<https://www.zhaoguang.com/spot/s31223.htm>）

#### 四、募集资金投资项目盈利性分析

本项目还本付息资金来源为房屋出租、停车场收入及广告费收入。具体分析如下：

##### （一）出租收入

本项目145,000.00平方米房屋按出租计算收入，第3年租金按

45元/平方米/月计算，以后每年递增5%，增长至第12年后维持第12年租金水平不变。项目第3年（运营期第1年）出租率按80%，第4年及以后按90%出租率计算。预计债券存续期内可实现租金收入47,150.08万元。

发行人厂区周边厂房的价格月租金大致处于40元/月左右的水平，因发行人本次项目为定制厂房且为专用厂房，建设标准较高，租金价格也相应有所提升。具体明细如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
收入	-	6,264.00	7,399.35	7,769.32	8,157.78	8,565.67	8,993.96	<b>47,150.08</b>
出租率	-	80%	90%	90%	90%	90%	90%	

## （二）停车位收入

本项目停车位建设1,007个停车位，按每天10元计算停车费收入，以后每年递增5%，增长至第12年后维持第12年收费水平不变，项目第3年至第5年利用率按80%计算，第6年及以后按90%计算。预计债券存续期内可实现停车场收入2,133.12万元。

本项目配备120个停车位配置充电桩，服务费为0.70元/kWh，以后每年递增5%，增长至第12年后维持第12年收费水平不变，项目第3年至第5年利用率按80%计算，第6年及以后按90%计算。预计债券存续期内可实现充电服务费收入2,670.40万元。

具体明细如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
停车场收入		661.75	694.83	729.57	861.97	905.07	950.32	<b>4,803.51</b>

停车费		293.83	308.52	323.94	382.82	401.96	422.05	<b>2,133.12</b>
负荷率		80.00%	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
出租车位数		805.00	805.00	805.00	906.00	906.00	906.00	
充电服务费		<b>367.92</b>	<b>386.32</b>	<b>405.63</b>	<b>479.15</b>	<b>503.11</b>	<b>528.27</b>	<b>2,670.40</b>
负荷率		80.00%	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
出租车位数		96.00	96.00	96.00	108.00	108.00	108.00	

### (三) 广告费收入

区域内设置 3,500 平方米广告位，按 2 元/平方米/天，以后每年递增 5%，增长至第 12 年后维持第 12 年收费水平不变，第 3 年出租率为 60%，第 4 年 70%，第 5 年 80%，第 6 年及以后维持 90%。预计债券存续期内可实现广告牌收入 1,405.63 万元。

本项目建设 2 个 LED 广告屏，每天广告播放时间为 3 个小时，30 秒广告年费用为 7 万元计算收入，负荷率第 4 年至第 11 年为 30%，第 12 年及以后为 40%。预计债券存续期内可实现 LED 广告收入 4,536.00 万元。

具体明细如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
广告费收入 (万元)		<b>909.30</b>	<b>943.79</b>	<b>981.35</b>	<b>1,022.20</b>	<b>1,035.51</b>	<b>1,049.48</b>	<b>5,941.63</b>
广告牌收入 (万元)		<b>153.30</b>	<b>187.79</b>	<b>225.35</b>	<b>266.20</b>	<b>279.51</b>	<b>293.48</b>	<b>1,405.63</b>
负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
广告位数 (m <sup>2</sup> )		2,100.00	2,450.00	2,800.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	
LED 广告 (万元)		<b>756.00</b>	<b>756.00</b>	<b>756.00</b>	<b>756.00</b>	<b>756.00</b>	<b>756.00</b>	<b>4,536.00</b>
负荷率		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	
时长 (分钟)		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	

综上，本期债券存续期内，本项目预计将实现总收入 57,895.22 万元，其中出租收入为 47,150.08 万元，停车位收费收入 4,803.51 万元，广告收入 5,941.63 万元，扣除债券存续期运营成本，税金及附加后（租赁成本按收入的 1% 计算；维修成本按总投资扣除利息后 1% 计算成本，项目折旧按 30 年计算，残值率 5%；项目摊销按 40 年计算）预计将实现净收益 50,293.40 万元，预计可以覆盖本次债券资金中用于募投项目部分的利息。

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
租金收入		6,264.00	7,399.35	7,769.32	8,157.78	8,565.67	8,993.96	47,150.08
停车场收入		661.75	694.83	729.57	861.97	905.07	950.32	4,803.51
停车费		293.83	308.52	323.94	382.82	401.96	422.05	2,133.12
充电服务费		367.92	386.32	405.63	479.15	503.11	528.27	2,670.40
广告费收入		909.3	943.79	981.35	1,022.20	1,035.51	1,049.48	5,941.63
广告牌收入		153.3	187.79	225.35	266.2	279.51	293.48	1,405.63
LED 广告		756	756	756	756	756	756	4,536.00
合计收入		7,835.05	9,037.97	9,480.24	10,041.95	10,506.25	10,993.76	57,895.22
运营成本		266.89	288.99	298.25	314.42	324.46	335.01	1,828.02
营业税金及附加		767.35	906	951.28	999.02	1,048.89	1,101.26	5,773.80
净收益		6,800.81	7,842.98	8,230.71	8,728.51	9,132.90	9,557.49	50,293.40

在本项目的运营期内，预计将实现总收入 215,371.97 万元，其中出租收入为 175,311.09 万元，停车位收费收入 18,345.25 万元，广告收入 21,715.64 万元。扣除运营期税费及运营成本后，预计在项目运营期内可以实现净收益 187,514.44 万元，该项目的税后投资回收期为 14.50 年，税后内部收益率为 6.07%，可以覆盖项目的总投资。运营期收益测算明细如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	...	2040年	合计
租金收入		6,264.00	7,399.35	7,769.32	8,157.78	8,565.67	8,993.95	9,443.65	9,915.83	10,411.63	10,932.21	...	10,932.21	175,311.09
停车场收入		661.75	694.83	729.57	861.97	905.07	950.32	997.84	1,047.73	1,100.12	1,155.12	...	1,155.12	18,345.25
停车费		293.83	308.52	323.94	382.82	401.96	422.06	443.16	465.32	488.58	513.01	...	513.01	8,147.32
充电服务费		367.92	386.32	405.63	479.15	503.11	528.27	554.68	582.41	611.53	642.11	...	642.11	10,198.01
广告费收入		909.30	943.79	981.35	1,022.20	1,035.51	1,049.49	1,064.16	1,079.57	1,347.75	1,364.73	...	1,112.73	21,715.64
广告牌收入		153.30	187.79	225.35	266.20	279.51	293.49	308.16	323.57	339.75	356.73	...	356.73	5,587.71
LED广告		756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	756.00	1,008.00	1,008.00	...	1,008.00	16,128.00
合计收入		7,835.05	9,037.97	9,480.24	10,041.95	10,506.25	10,993.76	11,505.65	12,043.13	12,859.49	13,452.06	...	13,452.06	215,371.97
运营成本		266.89	288.99	298.25	314.42	324.46	335.01	346.09	357.72	374.22	387.05	...	387.05	6,389.46
营业税金及附加		767.35	906.00	951.28	999.02	1,048.89	1,101.26	1,156.25	1,213.99	1,275.11	1,338.77	...	1,338.77	21,468.07
净收益		6,800.81	7,842.98	8,230.71	8,728.51	9,132.90	9,557.49	10,003.31	10,471.42	11,210.16	11,726.24	...	11,726.24	187,514.44

## 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:

(一)发行人将在浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦支行开立本期债券募集资金使用专项账户。根据发行人与浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦支行签订的《募集资金监管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。浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦支行将按照《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,浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦支行有权拒绝发行人的提款要求。

(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,由使用部门向财务管理部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由财务管理部审核,经理签批,财务管理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。财务管理部将对募集资金支付情

况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。公司经理将定期召开办公会议，听取和检查募集资金使用情况，并于每季度结束后以专项报告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，报告由财务管理部牵头编制。财务管理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。

（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。

（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。

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

## 六、偿债计划及保障措施

### （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2021年6月末，发行人资产总计2,834,816.30万元，负债合计

1,716,539.41 万元，所有者权益合计 1,118,276.89 万元。2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人流动比率分别为 1.61、3.21、4.36 和 4.31，速动比率分别为 1.16、0.65、0.88 和 1.08，流动资产及速动资产对流动负债覆盖的能力较强。

发行人作为嘉兴港区内基础设施及港口的投资、建设、经营和管理的主体，承担着加快嘉兴港区城市基础设施和港口设施建设、确保国有资产保值增值的职责。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 57,404.04 万元、85,152.99 万元、111,918.31 万元和 48,101.85 万元，近三年平均营业收入为 84,825.11 万元，经营情况良好。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人实现归属于母公司所有者的净利润 9,244.91 万元、7,184.95 万元、8,230.98 万元和 3,087.70 万元，近三年平均 8,220.28 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

本期债券募集资金 6 亿元人民币，其中 3.6 亿元用于嘉兴港区综合保税区产业园项目，2.4 亿元用于补充公司营运资金。

本期债券存续期内，本项目预计将实现总收入 57,895.22 万元，其中出租收入为 47,150.08 万元，停车位收费收入 4,803.51 万元，广告收入 5,941.63 万元，扣除债券存续期运营成本，税金及附加后（租赁成本按收入的 1% 计算；维修成本按总投资扣除利息后 1% 计算成本，项目折旧按 30 年计算，残值率 5%；项目摊销按 40 年计算）预计将实现净收益 50,293.40 万元，预计可以覆盖本次债券资金中用于募投资项目部分的利息。

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
租金收入		6,264.00	7,399.35	7,769.32	8,157.78	8,565.67	8,993.96	47,150.08

停车场收入		<b>661.75</b>	<b>694.83</b>	<b>729.57</b>	<b>861.97</b>	<b>905.07</b>	<b>950.32</b>	<b>4,803.51</b>
停车费		293.83	308.52	323.94	382.82	401.96	422.05	2,133.12
充电服务费		367.92	386.32	405.63	479.15	503.11	528.27	2,670.40
广告费收入		<b>909.3</b>	<b>943.79</b>	<b>981.35</b>	<b>1,022.20</b>	<b>1,035.51</b>	<b>1,049.48</b>	<b>5,941.63</b>
广告牌收入		153.3	187.79	225.35	266.2	279.51	293.48	1,405.63
LED广告		756	756	756	756	756	756	4,536.00
合计收入		<b>7,835.05</b>	<b>9,037.97</b>	<b>9,480.24</b>	<b>10,041.95</b>	<b>10,506.25</b>	<b>10,993.76</b>	<b>57,895.22</b>
运营成本		<b>266.89</b>	<b>288.99</b>	<b>298.25</b>	<b>314.42</b>	<b>324.46</b>	<b>335.01</b>	<b>1,828.02</b>
营业税金及附加		<b>767.35</b>	<b>906</b>	<b>951.28</b>	<b>999.02</b>	<b>1,048.89</b>	<b>1,101.26</b>	<b>5,773.80</b>
净收益		<b>6,800.81</b>	<b>7,842.98</b>	<b>8,230.71</b>	<b>8,728.51</b>	<b>9,132.90</b>	<b>9,557.49</b>	<b>50,293.40</b>

### （三）其他偿债保障措施

#### 1、本次债券偿债计划概况

本期债券发行总额6亿元，为7年期固定利率债券，同时附债券存续期的第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息支付。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，发行人将在浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦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。

根据发行人与浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦支行签订的《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、聘请债权代理人并制定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浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦支行作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。为规范本次债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人和债权代理人制定了《债券持有人会议规则》。

#### 6、地方政府的支持

发行人作为嘉兴港区内基础设施及港口的投资、建设、经营和管理的主体，承担着加快嘉兴港区城市基础设施和港口设施建设、确保国有资产保值增值的职责。2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人分别获得补贴收入 6,549.26 万元、7,357.52 万元、15,093.14 万元和 4,288.65 万元。

#### 7、优良的可变现资产

近几年来，在嘉兴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2021年6月末，发行人合法拥有的土地数十宗，该部分土地资产权属明确。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。截至2021年6月末，公司获得主要贷款银行的授信总额163.13亿元，其中已使用授信额度为97.18亿元，未使用授信额度为65.95亿元。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

## 七、发行人承诺

为进一步加强本期债券偿债保障措施，充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。

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。

发行人将按照本募集说明书的约定使用募集资金，如因客观原因

确需改变募集资金用途的，将按照规定履行募集资金用途变更程序，在取得相关方批准后再进行变更，同时发行人承诺若在存续期内存在募集资金用途变更情形，将严格按照要求对变更信息进行及时披露。

## 第四条 企业基本情况

### 一、发行人概况

截至本募集说明书签署之日，公司基本信息如下表所示：

公司名称	嘉兴滨海控股集团有限公司
设立日期	2010年04月27日
住所地址	浙江省嘉兴市港区东西大道北侧、07省道东侧（综保大厦A座501室）
注册资本	人民币壹拾亿捌仟万元整
实缴资本	人民币壹拾亿捌仟万元整
法定代表人	黄跃林
信息披露事务负责人	王杰
邮政编码	314201
联系电话	0573-85535189
传真	0573-85535187
经营范围	为政府承担城市改造拆迁和农村征迁，城市路桥、城市基础设施、公共事业和农业开发项目的投资、开发建设；市政公共设施管理；房屋拆迁、房地产开发；承担授权范围内国有资产投资、控股、参股、转让、重组的经营业务；资产管理、投资管理、受托资产管理。（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）
企业类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	91330400554752730N

### 二、发行人历史沿革

嘉兴滨海控股集团有限公司成立于2010年4月，由嘉兴港区国有资产管理办公室（以下简称“港区国资办”）出资组建。公司2010年4月27日取得嘉兴市工商行政管理局核发的330405000009512号《企业法人营业执照》，注册资本108,000万元人民币，由港区国资办分三期缴足。

2010年4月26日，港区国资办货币出资21,600万元，实收资本为21,600万元，浙江中铭会计师事务所有限公司对所缴金额进行了

审验，并于2010年4月27日出具了浙中会验[2010]第130号验资报告。

2010年6月1日，港区国资办货币出资12,709万元，本次变更后，实收资本增至34,309万元，占注册资本比例31.77%，浙江中铭会计师事务所有限公司对所缴金额进行了审验，并于2010年6月2日出具了浙中会验[2010]第180号验资报告。

2010年6月8日，港区国资办股权出资73,691万元，占注册资本比例为68.23%。股权出资系港区国资办将其持有的5家有限责任公司的股权作价投入公司，根据港区国资办有关股权认缴出资承诺书的承诺，港区国资办用于出资的5项股权情况如下：

港区国资办以其依法持有的嘉兴湾北城市发展集团有限公司100%的股权作价投入公司。嘉兴湾北城市发展集团有限公司领有嘉兴市工商行政管理局核发的330405000002610号《企业法人营业执照》，公司注册资本人民币17,877.88万元，实收资本17,877.88万元，其中：港区国资办出资17,877.88万元，占注册资本的100%。

港区国资办以其依法持有的嘉兴港区城市开发建设投资有限公司50%的股权作价投入公司。嘉兴港区城市开发建设投资有限公司领有嘉兴市工商行政管理局核发的330405000006107号《企业法人营业执照》，公司注册资本人民币1,000万元，实收资本1,000万元，其中：港区国资办出资500万元，占注册资本的50%、平湖市乍浦镇资产经营公司出资500万元，占注册资本的50%。

港区国资办以其依法持有的嘉兴市港区供水有限责任公司100%的股权作价投入公司。嘉兴市港区供水有限责任公司领有嘉兴市工商行政管理局核发的330405000004293号《企业法人营业执照》，公司注册资本6,516.41万元，实收资本6,516.41万元，其中：港区国资办

出资 6,516.41 万元，占注册资本的 100%。

港区国资办以其依法持有的嘉兴市港区天然气有限公司 35%的股权作价投入公司。嘉兴市港区天然气有限公司领有嘉兴市工商行政管理局核发的 330405000009631 号《企业法人营业执照》，公司注册资本人民币 800 万元，实收资本 800 万元，其中：港区国资办出资 280 万元，占注册资本的 35%、嘉兴市燃气有限公司出资 520 万元，占注册资本的 65%。

港区国资办以其依法持有的嘉兴港区教育发展投资有限公司 100%的股权作价投入公司。嘉兴港区教育发展投资有限公司领有嘉兴市工商行政管理局核发的 330405000009490 号《企业法人营业执照》，公司注册资本 9,729.80 万元，实收资本 9,729.80 万元，其中：港区国资办出资 9,729.80 万元，占注册资本的 100%。

本次变更后，公司实收资本增至 108,000 万元，占注册资本的 100%。浙江中铭会计师事务所有限公司对所缴金额进行了审验，并于 2010 年 6 月 9 日出具了浙中会验[2010]第 185 号验资报告。

2013 年 8 月 8 日，根据嘉兴国资委嘉国资[2013]71 号关于调整嘉兴滨海控股集团有限公司出资主体的通知，嘉兴滨海控股集团有限公司出资人由嘉兴港区国有资产管理办公室改为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。

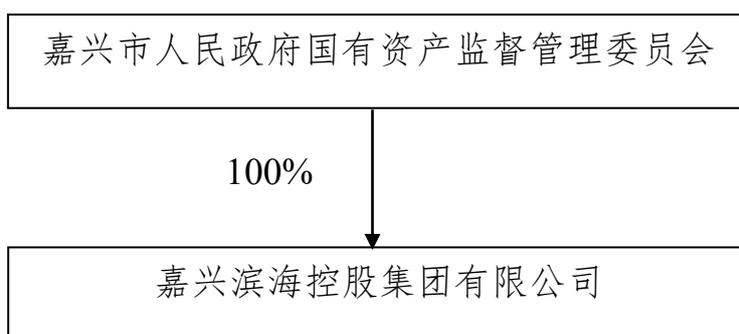
2017 年 9 月 19 日，公司经营范围由“为政府承担城市改造拆迁和农村征迁，城市路桥、城市基础设施、公共事业和农业开发项目的投资、开发建设；市政公共设施管理；房屋拆迁、房地产开发；承担授权范围内国有资产投资、控股、参股、转让、重组的经营业务。”变更为“为政府承担城市改造拆迁和农村征迁，城市路桥、城市基础设施、公共事业和农业开发项目的投资、开发建设；市政公共设施管

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

发行人现持有嘉兴市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330400554752730N 的《营业执照》。

### 三、发行人股权结构及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人均为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 100%。控股股东及实际控制人所持发行人股权/份不存在质押、冻结或权属争议等情况。发行人股权结构如下图所示：



### 四、发行人重要权益投资情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共 13 家，二级子公司共 23 家，三级子公司共 10 家，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	业务性质	级次
1	嘉兴港城园林绿化工程有限公司	200.00	100.00	园林绿化	一级
2	嘉兴港区教育发展投资有限公司	9,729.80	100.00	教育投资	一级
3	嘉兴港区港城置业有限责任公司	10,000.00	100.00	房地产开发	一级

4	嘉兴综合保税区物业管理有限公司	650.00	100.00	物业管理	一级
5	嘉兴湾北城市发展集团有限公司 <sup>1</sup>	117,877.88	100.00	基础设施建设	一级
6	嘉兴港区星创企业管理有限公司	6,000.00	70.00	基础设施建设	一级
7	嘉兴港区环境治理有限公司	10,000.00	100.00	基础设施建设	一级
8	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	8,486.00	100.00	基础设施建设	一级
9	嘉兴市乍浦临港文化旅游发展有限公司	5,000.00	100.00	旅游业务；房地产开发经营	一级
10	嘉兴综合保税集团股份有限公司	85,545.00	88.31	保税仓库经营；海关监管货物仓储服务	一级
11	浙江嘉兴港口服务集团有限公司	6,256.40	92.01	船舶港口服务业务经营	一级
12	嘉兴乍浦港口发展投资有限公司[注1]	7,000.00	100.00	港口建设投资	二级
13	嘉兴综合保税区融创建设发展有限公司[注2]	10,000.00	100.00	基础设施建设	二级
14	嘉兴兴港热网有限公司[注3]	1,320.00	50.00	供热	二级
15	嘉兴市港区污水处理有限责任公司[注4]	14,600.20	100.00	污水处理	二级
16	嘉兴港区城市建设投资有限公司[注5]	8,527.88	100.00	基础设施建设	二级
17	嘉兴市港区供水有限责任公司[注6]	8,016.41	100.00	供水	二级
18	嘉兴市海河联运有限公司[注7]	8,022.00	86.29	货物运输代理服务	二级
19	嘉兴港区工程项目管理有限公司[注8]	10.00	100.00	工程项目管理	二级
20	嘉兴港区中国石化经营有限公司[注9]	4,000.00	50.00	加油、加气	二级
21	嘉兴乍浦港现代服务业发展股份有限公司[注10]	33,500.00	100.00	现代物流投资	二级

<sup>1</sup>2021年2月5日，“嘉兴市乍浦建设投资有限公司”更名为“嘉兴湾北城市发展集团有限公司”。

22	嘉兴市乍浦车辆管理服务有限公[注 11]	630.00	100.00	车辆管理服务	三级
23	嘉兴市海恒码头物流有限公司[注 12]	6,000.00	51.00	港口经营业务	二级
24	嘉兴综合保税区建设投资有限公司[注 13]	13,000.00	100.00	基础设施建设	二级
25	嘉兴迅捷场站理货有限公司[注 14]	50.00	100.00	货运站（场）经营	三级
26	嘉兴综合保税区保税物流中心有限公司[注 15]	6,000.00	100.00	货运代理	三级
27	嘉兴综合保税区国际物流有限公司[注 16]	500.00	100.00	货运代理	三级
28	嘉兴港区新农村建设投资有限公司[注 17]	38,000.00	100.00	港口物流基础设施建设	二级
29	嘉兴海洋发展投资有限公司[注 18]	1,000.00	100.00	港口物流基础设施建设	二级
30	嘉兴市乍浦自来水有限责任公司[注 19]	1,300.00	100.00	自来水供水	二级
31	嘉兴市联合安装工程有限公司[注 20]	300.00	90.00	安装工程	三级
32	嘉兴港区环境监测公司[注 21]	50.00	100.00	环境监测	二级
33	浙江航天恒嘉数据科技有限公司[注 22]	2,000.00	50.55	软件开发	二级
34	嘉兴恒云数据科技有限公司[注 23]	800.00	100.00	软件开发	三级
35	嘉兴临港科技创新管理有限公司[注 24]	20,000.00	100.00	企业管理咨询	二级
36	嘉兴港区嘉箭项目管理有限公司[注 25]	1,000.00	100.00	建设工程项目管理	三级
37	嘉兴港区临港置业有限公司[注 26]	10,000.00	100.00	房地产开发经营； 各类工程建设活动	三级
38	嘉兴市海点点信息科技有限公司[注 27]	500.00	70.00	互联网信息服务； 各类工程建设活动	三级

39	嘉兴市港联船务代理有限公司[注 28]	50.00	100.00	船舶代理、货物代理	二级
40	嘉兴泰利国际货运代理有限公司[注 28]	550.00	51.00	国际货运代理业务，代理报关、报检业务，仓储代理	二级
41	浙江嘉兴港口外轮供应有限公司[注 28]	100.00	100.00	国际航行船食品及饮用水供应等	二级
42	嘉兴港安通公共管廊有限公司[注 28]	1,453.64	62.32	公共管廊建设、经营、租赁与管理	三级
43	嘉兴港云科技信息服务有限公司[注 28]	501.00	100.00	计算机信息技术开发、技术咨询服务等	二级
44	浙江氢能产业发展有限公司	50,000.00	100.00	基础设施建设	一级
45	浙江综创国际贸易有限公司	5,000.00	100.00	进出口业务	一级
46	嘉兴港区内河港务有限公司	21,000.00	100.00	港口经营	二级

注 1：发行人通过子公司乍浦建投公司持有港口发展公司 100% 股权。

注 2：发行人通过子公司综保集团公司持有保税创融公司 100% 股权。

注 3：发行人通过子公司乍浦建设公司持有兴港热网公司 50% 股权，根据公司章程，公司董事会由乍浦建设公司委派三名董事，少数股东浙江嘉化能源化工有限公司委派两名董事组成，乍浦建设公司享有兴港热网公司 50% 以上的表决权。

注 4：发行人通过子公司乍浦建设公司持有港区污水公司 100% 股权。

注 5：发行人通过子公司乍浦建设公司持有城市建设公司 88.27% 股权。

注 6：发行人通过子公司乍浦建设公司持有港区供水公司 100% 股权。

注 7：发行人通过子公司乍浦建设公司持有海河联运公司 100% 股权。

注 8：发行人通过子公司乍浦建设公司持有项目管理公司 100% 股权。

注 9：发行人通过子公司乍浦建设公司持有石化经营公司 50% 股权，根据公司合资协议，公司董事会由乍浦建设公司委派四名董事，少数股东中国石油化工股份有限公司委派三名董事组成，乍浦建设公司享有石化经营公司 50% 以上的表决权。

注 10：发行人通过子公司综保集团公司持有现代服务公司 100% 股权。

注 11：发行人通过子公司现代服务公司持有车辆管理公司 100% 股权。

注 12：发行人通过子公司乍浦建设公司持有海恒码头公司 51% 股权。

注 13：发行人通过子公司综保集团公司持有综保建设公司 97% 股权，通过子公司现代服务公司持有综保建设公司 3% 股权。

注 14：发行人通过子公司综保建设公司持有迅捷场站公司 100% 股权。

注 15：发行人通过子公司现代服务公司持有保税物流公司 100% 股权。

注 16：发行人通过子公司现代服务公司持有国际物流公司 100% 股权。

注 17：发行人通过子公司乍浦建设公司持有港区新农村公司 100% 股权。

注 18：发行人通过子公司乍浦建设公司持有海洋发展公司 100% 股权。

注 19：发行人通过子公司港区供水公司持有乍浦自来水公司 50.17% 股权，通过子公司乍浦建设公司持有乍浦自来水公司 49.83% 股权。

注 20：发行人通过子公司乍浦自来水公司持有联合安装公司 90% 股权。

注 21：发行人通过子公司环境治理公司持有环境监测公司 100% 股权。

注 22：发行人通过子公司新经济园公司持有航天恒嘉公司 50.55% 股权。

注 23：发行人通过子公司航天恒嘉公司持有恒云数据公司 100% 股权。

注 24：发行人通过子公司综保集团公司持有临港科技 100% 股权。

注 25：发行人通过子公司港口发展公司持有嘉箭管理公司 100% 股权。

注 26：发行人通过子公司港口发展公司持有临港置业公司 100% 股权。

注 27：发行人通过子公司港口发展公司持有海点点公司 70% 股权。

注 28：发行人通过子公司港服集团公司持有所列公司股权。

## （一）发行人主要控股子公司情况

### 1、嘉兴湾北城市发展集团有限公司

嘉兴湾北城市发展集团有限公司，属发行人的一级子公司。成立于 2000 年 6 月 9 日，住所为浙江省嘉兴市乍浦东西大道北侧、07 省道东侧内（综保大厦 A 座 513 室），法定代表人黄跃林，注册资本 117,877.88 万元，发行人持股比例为 100.00%，为该公司控股股东。经营范围为：乍浦镇基础设施的开发、建设、投资，农村基础设施投资建设，土地整理、开发，建设项目前期策划，土地征用、规划许可

代理、咨询服务，工程设计咨询服务，工程造价预决算和竣工估算服务，资产管理，投资管理，受托资产管理。（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）

截至 2020 年末，嘉兴湾北城市发展集团有限公司资产总额为 2,181,681.82 万元，负债总额为 1,265,815.15 万元，净资产为 915,866.67 万元，2020 年实现营业收入 76,562.18 万元，净利润 8,390.89 万元。

## 2、嘉兴港区港城置业有限责任公司

嘉兴港区港城置业有限责任公司，属发行人的一级子公司。成立于 2003 年 2 月 26 日，住所为浙江省嘉兴市乍浦东方大道北侧、07 省道东侧（综保大厦 A 座 509 室），法定代表人江正华，注册资本 10,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。经营范围为：房地产开发，物业管理，房地产代理销售。（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，嘉兴港区港城置业有限责任公司资产总额为 33,695.32 万元，负债总额为 28,308.17 万元，净资产为 5,387.15 万元，2020 年实现营业收入 112.97 万元，净利润-792.65 万元。该公司亏损主要系尚处在业务开展前期，未来随着业务的正常开展，盈利状况将得到改善。

## 3、嘉兴港城园林绿化工程有限公司

嘉兴港城园林绿化工程有限公司，属发行人的一级子公司。成立于 2013 年 8 月 29 日，住所为嘉兴港区新 07 省道东侧、出口加工区西卡口北侧（嘉兴出口加工区建设投资有限公司办公楼 3 幢 3210 室），法定代表人戴佛腾，注册资本 200.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。经营范围为：园林绿化工程设计、施工，绿化养护，花木、

果树种植销售。

截至 2020 年末，嘉兴港城园林绿化工程有限公司资产总额为 1,800.87 万元，负债总额为 809.90 万元，净资产为 990.97 万元，2020 年实现营业收入 3,144.31 万元，净利润 272.66 万元。

#### 4、嘉兴综合保税区创融建设发展有限公司

嘉兴综合保税区创融建设发展有限公司，属发行人的二级子公司。成立于 2016 年 1 月 7 日，住所为嘉兴港区出口加工区 A 区内 1 号楼，法定代表人潘雄丽，注册资本 10,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。经营范围为：综合保税区基础设施建设，土地开发利用，土地平整，厂房建设与租售，办公业务配套房屋租售，仓储管理服务，进口商品展示展销服务，跨境电商服务，商品包装服务，从事各类商品及技术的进出口业务。

截至 2020 年末，嘉兴综合保税区创融建设发展有限公司资产总额为 79,930.28 万元，负债总额为 71,237.75 万元，净资产为 8,692.53 万元，2020 年实现营业收入 184.11 万元，净利润-429.04 万元。

#### 5、嘉兴港区环境治理有限公司

嘉兴港区环境治理有限公司，属发行人的一级子公司。成立于 2014 年 03 月 28 日，住所为嘉兴港区中山中路 5 号 3 楼 B303 室，法人代表为符卫良，注册资本 10,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。经营范围为：城市基础设施和新市镇建设投资及综合治理，治气、治水、绿化工程投资、工业给水处理及供应，环境治理工程、供水工程、污水处理工程设计、施工，水利农机设施建设；废水治理工程的营运服务及技术服务，水处理的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询服务；粉尘治理，管道疏通修理，水电安装，河道疏浚及保洁服务，园林绿化；物联网技术运用；环保设备销售。（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12月31日，嘉兴港区环境治理有限公司资产总额为25,211.99万元，负债总额为1,445.29万元，净资产为23,766.70万元，2020年实现营业收入359.63万元，净利润-88.79万元。

#### 6、嘉兴市港区供水有限责任公司

嘉兴市港区供水有限责任公司，属发行人的二级子公司。成立于2003年5月23日，住所为嘉兴市乍浦镇雅山中路86号，法定代表人徐永忠，注册资本8,016.41万元，嘉兴湾北城市发展集团有限公司持股比例为100.00%。经营范围为：供水、管道安装及服务。

截至2020年末，该公司资产总额为56,738.08万元，负债总额为40,148.73万元，净资产为16,589.35万元，2020年实现营业收入9,340.47万元，净利润87.42万元，

#### 7、嘉兴市港区污水处理有限责任公司

嘉兴市港区污水处理有限责任公司，属发行人的二级子公司。成立于2003年11月26日，住所为嘉兴市乍浦镇雅山中路86号，法定代表人徐永忠，注册资本14,600.20万元，嘉兴湾北城市发展集团有限公司持股比例为100.00%。经营范围为：在嘉兴港区内污水处理、管道安装及服务，污水处理工程建设；污水处理的运行管理。（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，该公司资产总额为127,997.36万元，负债总额为82,418.50万元，净资产为45,578.86万元，2020年实现营业收入4,507.88万元，净利润-295.68万元。

#### 8、嘉兴兴港热网有限公司

嘉兴兴港热网有限公司，属发行人的二级子公司。成立于2002年3月28日，住所为嘉兴港区乍浦经济开发区东方大道2号楼4楼，

法定代表人沈高庆，注册资本 1,320.00 万元，嘉兴湾北城市发展集团有限公司持股比例为 50.00%。经营范围为：在嘉兴港区及周边区域集中供热；供热信息咨询、技术服务；管网安装、维护；管道运输、租赁；金属材料、保温材料、机电仪表设备销售。

截至 2020 年末，该公司资产总额为 8,112.87 万元，负债总额为 2,507.99 万元，净资产为 5,604.88 万元，2020 年实现营业收入 19,429.94 万元，净利润 1,474.44 万元。

### 9、嘉兴综合保税区保税物流中心有限公司

嘉兴综合保税区保税物流中心有限公司，属发行人的三级子公司，成立于 2009 年 5 月 6 日，住所为嘉兴港区东西大道与规划 07 省道交叉口东北侧综保大厦 D 座 2 楼 205 室，法定代表人张亚英，注册资本 6,000.00 万元。嘉兴出口加工区建设投资有限公司持股 100.00%。经营范围为：货运代理、仓储代理、普通货物装卸服务；从事各类商品及技术的进出口业务。

截至 2020 年末，该公司资产总额为 20,181.11 万元，负债总额为 18,750.17 万元，净资产为 1,430.94 万元，2020 年实现营业收入 2,648.33 万元，净利润-254.70 万元。

### 10、嘉兴综合保税区国际物流有限公司

嘉兴综合保税区国际物流有限公司，属发行人的三级子公司，成立于 2005 年 1 月 20 日，住所为浙江省嘉兴港区东西大道与规划 07 省道交叉口东北侧综保大厦 D 座 2 楼 206 室，法定代表人张亚英，注册资本 500.00 万元。嘉兴出口加工区建设投资有限公司持股 100.00%。经营范围为：国际、国内货物运输和代理服务（揽货、订舱、货物包装、仓储、中转、货物配送、集装箱拼拆箱、结算运费、代理报关、代理报检、保险的信息咨询服务）；集装箱堆存、洗修、

熏蒸；船舶代理；普通货物托运；货物装卸、堆存仓储理货服务；企业注册登记的信息咨询服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易；销售：机电产品（除小轿车）、五金交电、建筑材料、化工产品、钢材（以上经营范围除危险品）。（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，该公司资产总额为 2,620.37 万元，负债总额为 1,946.47 万元，净资产为 673.90 万元，2020 年实现营业收入 7,929.00 万元，净利润 23.46 万元。

### **11、嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司**

嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司，属发行人的一级子公司。成立于 2015 年 3 月 26 日，住所为浙江省嘉兴市港区嘉兴市杭州湾新经济园 34 幢 601 室，法定代表人丁喜东，注册资本 8,486.00 万元，发行人持股比例为 100.00%，为该公司控股股东。公司投资经营范围为：新经济园内基础设施建设，项目投资、科创孵化、信息平台开发及招商服务、产业投资、企业管理服务、物业管理服务、房屋租赁服务、经济信息咨询服务、计算机的技术咨询及开发服务。

截至 2020 年末，嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司资产总额为 22,843.12 万元，负债总额为 10,270.46 万元，净资产为 12,572.66 万元，2020 年实现营业收入 10,523.91 万元，净利润 426.52 万元。

### **12、嘉兴乍浦港现代服务业发展股份有限公司**

嘉兴乍浦港现代服务业发展股份有限公司，属发行人的二级子公司。成立于 2012 年 12 月 28 日，住所为浙江省嘉兴市港区东西大道北侧、07 省道东侧内（综保大厦 A 座 307 室），法定代表人黄跃林，注册资本 33,500.00 万元，发行人一级子公司嘉兴湾北城市发展集团

有限公司直接持股 39.26%，发行人一级子公司嘉兴湾北城市发展集团有限公司通过全资子公司嘉兴综合保税区建设投资有限公司间接持股 60.74%，公司投资经营范围为：现代物流、文化旅游、科技产业项目的投资；城镇基础设施的建设；水环境治理；河道疏浚、保洁、绿化。

截至 2020 年末，嘉兴乍浦港现代服务业发展股份有限公司资产总额为 95,531.44 万元，负债总额为 34,356.63 万元，净资产为 61,174.81 万元，2020 年实现营业收入 42,083.58 万元，净利润 3,525.05 万元。

### 13、嘉兴港区新农村建设投资有限公司

嘉兴港区新农村建设投资有限公司，属发行人的二级子公司。成立于 2010 年 4 月 13 日，住所为浙江省嘉兴市平湖市乍浦镇出口加工区综保大厦 A 座，法定代表人黄跃林，注册资本 38,000 万元，发行人一级子公司湾北公司持股比例 100%，为该公司控股股东。公司经营范围为：城镇基础设施建设，房地产开发，农业开发项目建设投资管理，资产投资管理，授权范围的土地储备、整治和开发，小城镇建设。

截至 2020 年末，嘉兴港区新农村建设投资有限公司资产总额为 972,485.26 万元，负债总额为 730,163.75 万元，净资产为 242,321.51 万元，2020 年实现营业收入 106.89 万元，净利润 124.98 万元。

### （二）发行人主要合营企业或联营企业基本情况

截至 2021 年 6 月末，发行人主要合营企业或联营企业 11 家，基本情况如下表所示：

#### 发行人主要合营企业或联营企业情况

序号	公司名称	注册资本	持股比例 (%)		业务性质
			直接	间接	

		(万元)			
1	嘉兴市港区天然气有限公司	1,600.00	35.00		燃气经营
2	山东省路桥集团嘉兴杭州湾绿色养护有限公司	12,000.00	40.00		园林绿化
3	嘉兴海泰化工物流综合服务有限公司	11,800.00	35.00		危化品车辆停车服务
4	平湖市太浦河原水有限公司[注 1]	10,000.00		50.00	太浦河原水输送与销售
5	博瑞德环境科技有限公司[注 2]	8,750.00		41.00	环保技术开发
6	嘉兴港区浙石油综合能源销售有限公司[注 3]	1,000.00		49.00	汽配维修
7	浙江海嘉投资开发有限公司[注 4]	60,000.00	35.00		基础设施投资
8	浙江意动科技股份有限公司[注 5]	10,000.00		49.00	微、小型燃气轮机动力系统及配套设施的技术研发等
9	嘉兴市秦山港务有限公司[注 6]	500.00		40.00	公用码头经营
10	嘉兴港湾码头有限公司[注 7]	100.00		50.00	码头设施开发、建设
11	嘉兴市中理外轮理货有限责任公司[注 8]	250.00		40.00	国际、国内航线船舶货物及集装箱的理货、理箱

注 1: 发行人通过子公司港区供水公司持有平湖市太浦河原水有限公司 50.00% 股权。

注 2: 发行人通过子公司新经济园公司持有博瑞德环境科技有限公司 41.00% 股权。

注 3: 发行人通过子公司乍浦建设公司持有嘉兴港区浙石油综合能源销售有限公司 49.00% 股权, 截至 2020 年 12 月 31 日, 发行人尚未缴纳出资。

注 4: 发行人持有浙江海嘉投资开发有限公司 35.00% 股权, 截至 2020 年 12 月 31 日, 发行人尚未缴纳出资。

注 5: 发行人通过子公司港口发展公司持有浙江意动科技股份有限公司 49% 股权。

注 6: 发行人通过子公司浙江嘉兴港口服务集团有限公司持有嘉兴市秦山港务有限公司 40% 股权。

注7：发行人通过子公司浙江嘉兴港口服务集团有限公司持有嘉兴港湾码头有限公司50%股权。

注8：发行人通过子公司浙江嘉兴港口服务集团有限公司持有嘉兴市中理外轮理货有限责任公司40%股权。

### 1、嘉兴市港区天然气有限公司

嘉兴市港区天然气有限公司成立于2003年8月15日，法定代表人陶渭明，注册资本1,600.00万元，发行人持股35.00%，嘉兴市燃气集团股份有限公司持股65.00%为第一大股东。经营范围为许可项目：燃气经营；特种设备安装改造修理；建设工程设计；各类工程建设活动；燃气燃烧器具安装、维修(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：新兴能源技术研发；非电力家用器具销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)。

### 2、山东省路桥集团嘉兴杭州湾绿色养护有限公司

山东省路桥集团嘉兴杭州湾绿色养护有限公司成立于2016年9月26日，法定代表人陈常杰，注册资本12,000.00万元，发行人持股40.00%，山东省路桥集团有限公司持股60.00%为第一大股东。2019年企业名称变更为杭州湾绿色养护(嘉兴)股份有限公司。经营范围为一般项目：非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；土石方工程施工；市政设施管理；城市绿化管理；公路水运工程试验检测服务；机械设备租赁；汽车租赁；住房租赁；建筑工程机械与设备租赁；特种设备出租；建筑材料销售；对外承包工程；再生资源销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：公路管理与养护；建设工程质量检测；施工专业作业；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)。

### 3、嘉兴海泰化工物流综合服务有限公司

成立于 2016 年 12 月 30 日，法定代表人祝岳标，注册资本 10,000.00 万元，发行人持股 35.00%，永泰运化工物流股份有限公司持股 51.00%为第一大股东。经营范围为危化品车辆停车服务；危化品罐装车及坦克箱的洗修和检测服务，车辆维修服务，危化品车辆应急救援服务，普通货物道路运输，危险货物道路运输，货运代理，停车场管理，自有房产租赁。危险化学品的带储存经营、仓储经营、不带储存经营（票据贸易）（具体范围仅限危险化学品经营许可证核准内容，编号：嘉安监经字[2018]A084 号）；集装箱装卸；从事各类商品及技术的进出口业务。（外资比例小于 25%）（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）。

### 4、嘉兴市固体废物处置有限责任公司

嘉兴市固体废物处置有限责任公司成立于 2009 年 1 月 24 日，法定代表人李良，注册资本 10,000.00 万元。发行人持股 23.33%，浙江嘉源环境集团有限公司为第一大股东。经营范围为工业固体废弃物的收集、处置和综合利用，废物处置副产品的销售（除危险化学品及易制毒化学品），普通劳务服务，工业废弃物包装服务，销售包装材料。（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）。

### 5、平湖市太浦河原水有限公司

平湖市太浦河原水有限公司成立于 2009 年 6 月 26 日，法定代表人周峰，注册资本 10,000.00 万元，发行人与平湖市水务投资（集团）有限公司分别持有平湖市太浦河原水有限公司 50.00%股权。经营范围为太浦河原水输送与销售。

## 五、公司治理和组织结构

## （一）公司治理情况

发行人严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《嘉兴滨海控股集团有限公司章程》，发行人设立了董事会、监事会和经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

### 1、股东

公司不设股东会，根据公司章程，嘉兴市国资委为嘉兴滨海控股集团有限公司有限责任公司的股东，行使下列职权：

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

### 2、董事会

公司设立董事会，成员为5名，其中职工代表1人，董事会成员由出资人委派，但其中的职工代表由职工代表大会选举产生。董事每届任期3年，任期届满经委派和选举可连任。董事会设董事长一人、

副董事长一人，由出资人从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；并根据总经理提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度。

董事会会议由董事长召集并主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会对所议事项的决定作成会议记录，并由出席会议的董事在会议记录上签名。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会决议必须经半数以上的董事通过。

### 3、监事会

公司设监事会，成员为5人，其中职工代表2人。监事会成员由出资人委派，其中职工代表由职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满经委派和选举可连任。监事会主席由出资人从监事会成员中制定。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推荐一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；

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

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

(4) 向出资人提出建议；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事可以列席董事会会议。监事会每年定期召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当对所议事项的决定作成会议记录，并由出席会议的监事在会议记录签名。

#### **4、经理层**

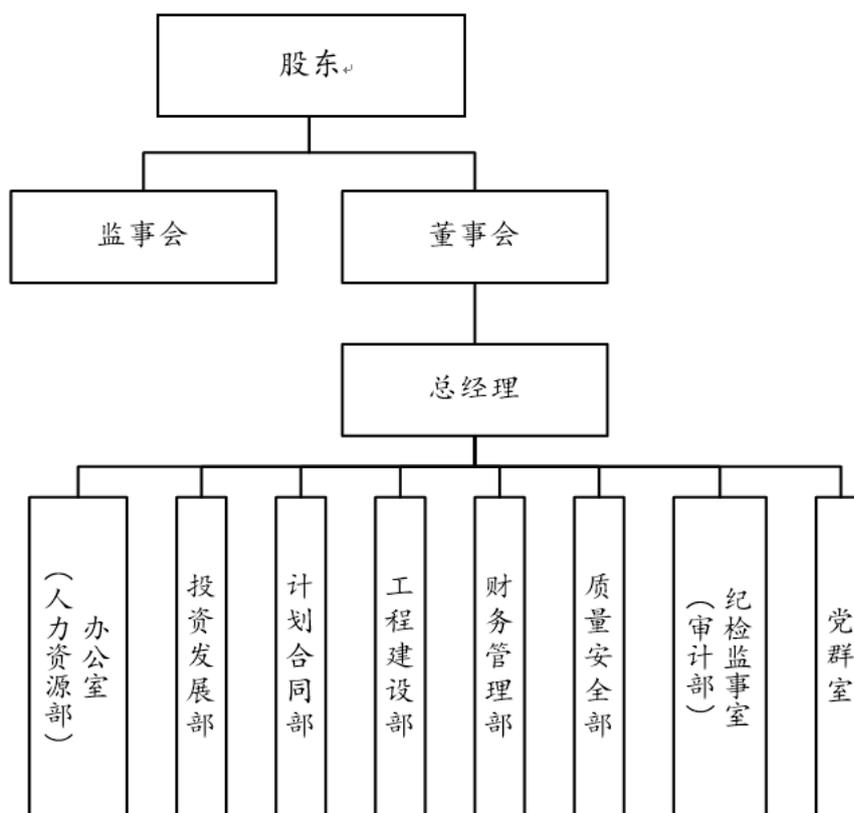
公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；
- (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财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

#### **(二) 公司组织结构**

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了投资发展部、质量安全部、工程建设部、党群室、办公室、计划合同部、财务管理部和纪检监事室 8 个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。

发行人目前的组织结构如下图所示：



### 1、办公室（人力资源部）

负责文秘宣传、行政综合、人力资源管理、档案管理以及完成领导交办的其他任务。包括公司综合协调、文秘档案、人事工资、教育培训、法律咨询、信息宣传、档案综合管理、会务接待、信访投诉、后勤保障、固定资产管理以及纪检监察、党建和群团、文明创建、人力资源管理、档案管理工作。

### 2、投资发展部

负责集团公司对外投资管理；对全资和控股子公司的经营、管理业绩等提出考核意见，对参股公司运行进行监督；安置房源调度、剩余安置房和商业房及其他房产的管理、销售；公司资产处置，协调其他部门单位对公司经营性资产进行维修维护。

### **3、计划合同部**

负责集团公司建设项目的规划、勘察、设计、立项及其他各项前期工作的组织协调；负责年度项目计划的编制，项目的预算编制、调整和管理，工程招投标、合同管理、工程造价审核，工程变更新增单价审核及计量资料的后审；协助财务审计部等做好工程造价和财务竣工决算审计；完成领导交办的其他任务。

### **4、工程建设部**

负责对所辖范围内工程项目建设的综合管理，对包括工程建设期间的施工设计、现场质量、进度、安全和投资控制管理、工程量统计、工程变更、工程款支付报批、房屋中间结构验收、工程项目（交）竣工验收工；负责工程档案的收集整理及归档和竣工备案；协调配合设计、勘察、监理、施工及建设相关部门等工作；完成领导交办的其他任务。

### **5、财务管理部**

编制财务计划，负责日常会计核算和会计资料编制；协助做好财会管理；监督存货购销存；做好统计分析和税收策划；接受国资管理和财政部门审核；落实收付款审核；负责投融资决策分析；组织完工项目财务竣工决算；设计港区国有全资公司资产整合及股权结构调整方案，落实管委会资产结构调整批复意见；策划融资业务方案，负责融资业务洽谈及授信项目材料报批；负责企业债券发行及债券后期管理工作；负责做好融资债务后期管理；负责集团公司资金筹措计划等；

做好筹资款项到位及贷后资金监管等相关工作。

## 6、质量安全部

负责贯彻执行国家有关工程技术、工程质量规范标准、安全生产管理法律法规和文件精神；负责集团公司工程质量、安全生产管理、职工从业安全体系有关文件及相关规章制度的起草、制定、修改和执行情况的监督管理；负责组织对员工进行施工技术、质量安全、从业安全教育培训和考核；负责指导和督促集团公司各部门及下属各单位签订质量和安全生产目标考核制度，并进行考核；负责指导各部门和下属各单位按有关体系文件、规章制度的要求建立各项质量安全生产的原始记录并实行质量和安全生产备案制；负责组织工程质量和安全生产有关活动，定期和不定期开展质量和安全检查；组织或参与质量和安全事故的调查及处理等工作，建立质量和安全生产事故档案；参与公司建设项目设计方案、施工图及重大技术方案调整的内审；指导并参与重大工程施工组织设计和涉及危险源的专项方案审查；保持和上级之间沟通，建立质量安全生产报告制度，及时汇报工程质量、安全生产情况，提出建设性意见。

## 7、纪检监事室（审计部）

负责纪检监察工作，负责对党的路线、方针、政策、决议和国家政策、法律法规及集团公司发展战略、重大决策部署贯彻执行情况进行监督检查及反腐倡廉等工作；负责监事会日常事务及管理工作，协助监事会主席、监事贯彻落实监事会决议和反馈决议的执行情况，负责监事会的来信来访工作；负责审计监督的工作，制定内部审计制度、按照规定对控股子公司单位负责人的任期经济责任审计、下达审计意见和决定，检查审计结论落实情况等工作。

## 8、党群室

负责落实党的各项方针、政策和基层党组织建设；负责党员干部的培养教育、考察、考核和日常管理和干部档案管理；负责党员日常教育、管理和监督工作；负责党务文字的起草等工作；负责党群等工作的宣传推广；负责工会、共青团、妇联等群团组织建设；完成领导交办的其他任务。

### （三）独立情况

发行人是按照《公司法》依法设立，具有独立的企业法人资格，依据公司章程自主经营、自负盈亏，独立核算。公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与公司股东、实际控制人完全分开、独立运作，公司拥有独立完整的投资、开发、经营等业务体系，完全具备面向市场独立经营的能力。

#### （1）业务独立性

发行人与控股股东在业务方面已经分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。发行人具有独立完整的业务发展实施体系，各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人。

#### （2）人员独立性

发行人董事、监事和高级管理人员均依法定程序选举或聘任。发行人的高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，亦未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司财务人员为专职财务员工，未有其他兼职行为。

发行人建立了独立的招聘、培训、用工和绩效考核制度。发行人与全体员工签订劳动合同，由人力资源部独立负责公司员工的聘用、考核和奖惩，并建立了独立的工资、福利与社会保障体系。

#### （3）资产独立性

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。公司的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用公司的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

#### （4）机构独立性

发行人设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人机构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

#### （5）财务独立性

发行人设立了独立的财务会计部门，按照企业会计准则和《企业会计制度》等有关规定，制订了独立的财务管理制度；发行人的财务核算体系独立，资金管理独立。发行人有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受实际控制人干预。发行人独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

### （四）发行人内部控制制度的建立及运行情况

发行人根据相关法律法规建立了一系列内部控制制度，在内部管理和公司日常运营中严格遵守内部管理制度的相关规定。财务管理方面，制定了《财务管理制度》，对公司及下属子公司的财务行为和核算办法进行规范化管理。融资管理方面，制定了《融资管理办法》。投资管理方面，制定了《投资管理制度》，对公司的对外投资行为和对内投资行为进行规范化管理。对外担保方面，严格执行《对外担保制度》，控制公司的对外担保。完善的内部控制制度，有效保障了公司规范运营，防范了经营风险。

## 六、发行人现任董事、监事及高级管理人员情况

截至2021年6月末，公司董事、监事及高级管理人员情况如下表所示：

名单	职务	性别	出生日期	任职期限
黄跃林	董事长	男	1980年12月	2020年11月-2023年11月
范雪华	董事、总经理	男	1975年5月	2020年11月-2023年11月
彭叶飞	董事、副总经理	男	1975年10月	2020年11月-2023年11月
王炜	董事、副总经理	男	1980年1月	2020年11月-2023年11月
陈静	董事（职工代表）、副总经理、财务负责人	女	1979年9月	2020年11月-2023年11月
戴佛腾	监事会主席、党委副书记	男	1964年2月	2020年11月-2023年11月
林秀英	监事、纪委书记	女	1981年3月	2020年11月-2023年11月
张玉梅	监事、纪检监察室主任	女	1970年7月	2020年11月-2023年11月
张晓平	监事（职工代表）	女	1984年6月	2020年11月-2023年11月
王杰	监事（职工代表）	男	1988年2月	2020年11月-2023年11月

发行人设董事会，现任董事5名，其中董事长1名，职工代表董事1名，符合《公司法》等有关法律法规和公司章程的规定。

发行人设监事会，现任监事5人，其中监事主席1名，职工代表监事2人，符合《公司法》等有关法律法规和公司章程的规定。发行人监事会中不存在财务人员兼职的情况。

发行人董事长、董事、监事、高管人员均不是公务员，不涉及公务员兼职领薪的情况，符合相关要求。发行人具有健全的组织结构和议事规则，发行人董事、监事及高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

### （一）董事

黄跃林，男，汉族，中共党员，硕士学历，1980年12月生，现任嘉兴滨海控股集团有限公司党委书记、董事长。历任嘉兴市港口发展投资公司技术工部人员、上海宏华海洋油气装备有限公司项目经理、宁波冠保码头有限公司工程部经理、嘉兴滨海控股集团有限公司总经

理助理，2016年至2018年任嘉兴港区规划建设局副局长、嘉兴滨海控股集团有限公司总经理、董事。

范雪华，男，汉族，中共党员，1975年5月出生，本科学历，1997年参加工作，现任嘉兴滨海控股集团有限公司总经理、董事、党委副书记。历任平湖市建筑安装工程总公司第九分公司施工员、嘉兴禾城监理咨询有限公司总监代表、嘉兴港区城市建设投资有限公司计划部经理、嘉兴滨海控股集团有限公司计划发展部经理、副总经理、董事。

彭叶飞，男，汉族，1975年10月出生，本科学历，1999年参加工作，现任嘉兴滨海控股集团有限公司副总经理、董事。历任平湖市住宅建设有限责任公司技术员、浙江鸿翔建设有限公司平湖分公司生技科科长、项目经理、嘉兴港区港城置业有限责任公司项目主管、工程部副经理、工程部经理、嘉兴滨海控股集团有限公司工程建设部副经理、港城园林公司经理、计划部副经理、工程项目公司副总、嘉兴滨海控股集团有限公司计划合同部经理。

王炜，男，汉族，中共党员，1980年1月出生，本科学历，2000年参加工作，现任嘉兴滨海控股集团有限公司副总经理助理、董事。历任中国嘉兴外轮代理有限公司办公室、嘉港通用码头分公司安全质量保卫部经理、嘉兴滨海控股集团有限公司投资发展部副经理、办公室副主任、主任、总经理助理。

陈静，女，汉族，中共党员，1979年9月出生，本科学历，1998年参加工作，现任嘉兴滨海控股集团有限公司董事（职工代表）、副总经理。历任上海申美饮料食品有限公司会计，嘉兴足佳房地产开发有限公司财务经理，浙江龙盛置业有限公司财务经理，嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司财政办副主任、副总经理，嘉兴滨海控股集团

有限公司总经理助理。

## （二）监事

戴佛腾，男，汉族，中共党员，1964年2月出生，本科学历，1982年参加工作，现任嘉兴滨海控股集团有限公司监事会主席、党委副书记。历任丰城矿务局规划发展处副主任工程师、高级工程师，丰城曲江煤炭开发有限公司副总经理、总工程师，嘉兴禾城工程监理咨询有限公司副总工程师，嘉兴滨海控股集团有限公司总工程师，嘉兴滨海控股集团有限公司总工程师、副总经理、纪委书记。

林秀英，女，汉族，中共党员，1981年3月出生，本科学历，2003年参加工作，现任嘉兴滨海控股集团有限公司党委委员、纪委书记。历任嘉兴港区房地产管理处，嘉兴港区党工委管委会政治处组织科，嘉兴港区党工委党群工作部组织科副科长，嘉兴港区党工委党群工作部组织科科长，嘉兴港区经济发展局（统计局）企业党委工作科科长，嘉兴港区（综合保税区）发展改革和经济信息商务局正股级干部。

张玉梅，女，汉族，中共党员，1970年7月出生，本科学历，1987年参加工作，现任嘉兴滨海控股集团有限公司党群室主任、纪检监察室主任、监事。历任平湖市商业大厦、平湖市中央广场、平湖市烟草公司金叶商场主办会计、港区国土分局财务科长、嘉兴滨海控股集团有限公司财务部副经理、嘉兴滨海控股集团有限公司办公室副主任、投资发展部经理。

张晓平，男，汉族，中共党员，1984年6月出生，本科学历，2007年参加工作，现任嘉兴滨海控股集团有限公司监事（职工代表）、计划合同部经理。历任嘉兴市东方交通工程监理有限公司现场监理员，嘉兴市海河联运有限公司工程管理人员，嘉兴滨海控股集团有限公司

计划合同部工作人员、副经理、经理。

王杰，男，汉族，中共预备党员，1988年2月出生，本科学历，2011年参加工作，现任嘉兴滨海控股集团有限公司监事(职工代表)，财务管理部副经理兼投资发展部副经理（主持工作）。历任振石集团东方特钢股份有限公司出纳，嘉兴港口控股集团有限公司会计，嘉兴滨海控股集团有限公司财务管理部副经理。

### （三）高级管理人员

总经理：范雪华，详见公司董事会成员基本情况。

副总经理：彭叶飞、王炜、陈静，详见公司董事会成员基本情况。

财务负责人：陈静，详见公司董事会成员基本情况。

### （四）董监高对外兼职情况

发行人董事、监事、高管人员均不是公务员，不涉及公务员兼职领薪的情况。发行人具有健全的组织结构和议事规则，发行人董事、监事及高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

## 七、发行人的主要业务情况

发行人是嘉兴港区内基础设施及港口的投资、建设、经营和管理的主体，承担着加快嘉兴港区城市基础设施和港口设施建设、确保国有资产保值增值的职责。目前主营业务主要由基础设施建设、蒸汽销售、水务及其他业务组成。

发行人经营范围为：为政府承担城市改造拆迁和农村征迁，城市路桥、城市基础设施、公共事业和农业开发项目的投资、开发建设；市政公共设施管理；房屋拆迁、房地产开发；承担授权范围内国有资产投资、控股、参股、转让、重组的经营业务；资产管理、投资管理、受托资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展

经营活动)。发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设、蒸汽销售和水务业务。

2018-2020年度及2021年1-6月,发行人营业收入分别为57,404.04万元、85,152.99万元、111,918.31万元和48,101.85万元;营业成本分别为38,918.52万元、68,062.43万元、97,875.33万元和40,617.83万元;毛利润分别为18,485.52万元、17,090.56万元、14,042.98万元和7,484.02万元。

### 发行人2018-2020年度及2021年1-6月营业收入构成

单位:万元、%

板块	项目	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
		营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
基础设施建设	土地开发	5,123.35	10.65	23,825.96	21.29	25,490.14	29.93	19,693.97	34.31
	工程代建	-	-	22,040.90	19.69	6,160.29	7.23	3,391.17	5.91
	房产开发	-	-	5,621.59	5.02	-	-	-	-
小计		<b>5,123.35</b>	<b>10.65</b>	<b>51,488.45</b>	<b>46.01</b>	<b>31,650.43</b>	<b>37.17</b>	<b>23,085.14</b>	<b>40.22</b>
蒸汽销售	蒸汽	13,196.58	27.43	19,429.94	17.36	18,092.15	21.25	18,071.20	31.48
小计		<b>13,196.58</b>	<b>27.43</b>	<b>19,429.94</b>	<b>17.36</b>	<b>18,092.15</b>	<b>21.25</b>	<b>18,071.20</b>	<b>31.48</b>
水务业务	自来水供应及污水处理	4,920.15	10.23	11,852.49	10.59	11,764.84	13.82	10,165.09	17.71
小计		<b>4,920.15</b>	<b>10.23</b>	<b>11,852.49</b>	<b>10.59</b>	<b>11,764.84</b>	<b>13.82</b>	<b>10,165.09</b>	<b>17.71</b>
物流服务及其他	物流服务	4,636.41	9.64	6,766.17	6.05	4,990.60	5.86	4,006.61	6.98
	房租物业管理	1,666.93	3.47	3,731.13	3.33	3,852.81	4.52	617.44	1.08
	贸易	1,698.52	3.53	4,698.18	4.20	-	-	-	-
	其他	2,709.48	5.63	2,162.90	1.93	1,836.48	2.16	1,458.56	2.54
小计		<b>10,711.34</b>	<b>22.27</b>	<b>17,358.38</b>	<b>15.51</b>	<b>10,679.89</b>	<b>12.54</b>	<b>6,082.61</b>	<b>10.6</b>
信息系统开发业务		3,904.48	8.12	11,789.05	10.53	12,965.68	15.23	-	-
小计		<b>3,904.48</b>	<b>8.12</b>	<b>11,789.05</b>	<b>10.53</b>	<b>12,965.68</b>	<b>15.23</b>	-	-
港口服务业务		10,245.95	21.30	-	-	-	-	-	-
小计		<b>10,245.95</b>	<b>21.30</b>	-	-	-	-	-	-
合计		<b>48,101.85</b>	<b>100</b>	<b>111,918.31</b>	<b>100</b>	<b>85,152.99</b>	<b>100</b>	<b>57,404.04</b>	<b>100</b>

### 发行人2018-2020年度及2021年1-6月营业成本构成

单位：万元、%

板块	项目	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
		营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
基础设施建设	土地开发	4,098.68	10.09	19,854.97	20.29	19,107.10	28.07	7,745.76	19.90
	工程代建	-	-	21,675.56	22.15	5,595.60	8.22	3,108.57	7.99
	房产开发	-	-	3,108.60	3.18	-	-	-	-
小计		<b>4,098.68</b>	<b>10.09</b>	<b>44,639.13</b>	<b>45.61</b>	<b>24,702.7</b>	<b>36.29</b>	<b>10,854.34</b>	<b>27.89</b>
蒸汽销售	蒸汽	11,787.91	29.02	16,932.88	17.30	15,911.69	23.38	15,993.85	41.10
小计		<b>11,787.91</b>	<b>29.02</b>	<b>16,932.88</b>	<b>17.30</b>	<b>15,911.69</b>	<b>23.38</b>	<b>15,993.85</b>	<b>41.10</b>
水务业务	自来水供应及污水处理	4,142.73	10.20	10,127.98	10.35	9,863.85	14.49	7,921.88	20.36
小计		<b>4,142.73</b>	<b>10.20</b>	<b>10,127.98</b>	<b>10.35</b>	<b>9,863.85</b>	<b>14.49</b>	<b>7,921.88</b>	<b>20.36</b>
物流服务及其他	物流服务	4,053.74	9.98	6,366.22	6.50	4,245.07	6.24	3,111.44	7.99
	房租物业管理	1,652.61	4.07	2,077.80	2.12	1,730.37	2.54	602.95	1.55
	贸易	1,677.26	4.13	4,593.49	4.69	-	-	-	-
	其他	2,405.92	5.92	3,399.28	3.47	1,042.60	1.53	434.07	1.12
小计		<b>9,789.53</b>	<b>24.10</b>	<b>16,436.79</b>	<b>16.79</b>	<b>7,018.04</b>	<b>10.31</b>	<b>4,148.46</b>	<b>10.66</b>
信息系统开发业务		3,113.86	7.67	9,738.56	9.95	10,566.16	15.52	-	-
小计		<b>3,113.86</b>	<b>7.67</b>	<b>9,738.56</b>	<b>9.95</b>	<b>10,566.16</b>	<b>15.52</b>	-	-
港口服务业务		7,685.12	18.92	-	-	-	-	-	-
小计		<b>7,685.12</b>	<b>18.92</b>	-	-	-	-	-	-
合计		<b>40,617.83</b>	<b>100</b>	<b>97,875.33</b>	<b>100</b>	<b>68,062.43</b>	<b>100</b>	<b>38,918.52</b>	<b>100</b>

发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月主营业务占比达到 10%

以上的全部板块运营情况如下：

单位：万元、%

年份	业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
2018 年度	土地开发	19,693.97	7,745.76	11,948.21	60.67

	蒸汽销售	18,071.20	15,993.85	2,077.35	11.50
	水务业务	10,165.09	7,921.88	2,243.21	22.07
2019年度	土地开发	25,490.14	19,107.10	6,383.04	25.04
	蒸汽销售	18,092.15	15,911.69	2,180.46	12.05
	信息系统开发业务	12,965.68	10,566.16	2,399.52	18.51
	水务业务	11,764.84	9,863.85	1,900.99	16.16
2020年度	土地开发	23,825.96	19,854.97	3,970.99	16.67
	工程代建	22,040.90	21,675.56	365.34	1.66
	蒸汽销售	19,429.94	16,932.88	2,497.06	12.85
	水务业务	11,852.49	10,127.98	1,724.51	14.55
	信息系统开发业务	11,789.05	9,738.56	2,050.49	17.39
2021年 1-6月	土地开发	5,123.35	4,098.68	1,024.67	20.00
	蒸汽销售	13,196.58	11,787.91	1,408.67	10.67
	水务业务	4,920.15	4,142.73	777.42	15.80
	港口服务业务	10,245.95	7,685.12	2,560.83	24.99

### （一）基础设施建设板块

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人基础设施建设收入分别为23,085.14万元、31,650.43万元、51,488.45万元和5,123.35万元。报告期内基础设施建设板块业务收入持续上升，主要系发行人土地开发整理业务提升所致。

同期，发行人基础设施建设成本分别为10,854.34万元、24,702.70万元、44,639.13万元和4,098.68万元。报告期内发行人基础设施建设板块营业成本有较大幅度的增加，主要系发行人移交的土地面积以及其所对应的开发成本增加所致。

### （二）蒸汽销售

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人蒸汽销售收入分别为18,071.20万元、18,092.15万元、19,429.94万元和13,196.58万元。

蒸汽销售业务板块收入整体保持稳定，2019年占比较低，主要原因系受新增信息系统开发业务板块的影响，致使蒸汽销售板块收入相对占比降低。

同期，发行人蒸汽销售成本分别为15,993.85万元、15,911.69万元、16,932.88万元和11,787.91万元。发行人蒸汽销售板块主营成本总体保持稳定状态，与该板块营业收入变动趋势一致。

### （三）自来水供应及污水处理

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人自来水供应及污水处理收入分别为10,165.09万元、11,764.84万元、11,852.49万元和4,920.15万元。自来水供应及污水处理板块收入整体保持稳定增长，2019年占比较低，主要原因系受新增信息系统开发业务板块的影响，致使自来水供应及污水处理板块收入相对占比降低。

同期，发行人自来水供应及污水处理成本分别为7,921.88万元、9,863.85万元、10,127.98万元和4,142.73万元。发行人自来水供应及污水处理板块营业成本总体保持稳定，与该板块营业收入变动趋势一致。

### （四）物流服务及其他

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人物流服务及其他收入分别为6,082.61万元、10,679.89万元、17,358.38万元和10,711.34万元。该板块收入的增长主要系物流服务业务与房租物业管理业务的增长。

同期，发行人物流服务及其他成本分别为4,148.46万元、7,018.04万元、16,436.79万元和9,789.53万元。该板块主营业务成本逐年上升，主要原因为发行人于2013年收购嘉兴出口加工区国际物流有限公司以后，物流服务板块业务开始逐步增长，随着物流仓储费用的逐年提高，物流服务和其他板块成本也逐年提高。

### （五）信息系统开发业务

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人信息系统开发业务收入分别为0.00万元、12,965.68万元、11,789.05万元和3,904.48万元。同期，发行人信息系统开发业务成本分别为0.00万元、10,566.16万元、9,738.56万元和3,113.86万元。

### （六）港口服务业务

发行人于2020年12月底新增港口服务业务，2021年1-6月，港口服务业务板块营业收入为10,245.95万元，营业成本为7,685.12万元，占当期业务比重较大。

## 八、发行人主营业务经营模式

### 1、基础设施建设板块

发行人已经与嘉兴港区建设管理委员会签署了受托代建协议，约定发行人对嘉兴港区范围内的基础设施业务进行建设管理。

发行人基础设施建设板块包括土地开发业务，具体情况如下：

#### （1）土地开发业务

发行人受嘉兴市人民政府的授权和委托，主要负责对嘉兴港区内规划出让的土地进行开发整理，业务具有较强的区域专营性。发行人土地开发整理业务主要由下属一级子公司嘉兴湾北城市发展集团有限公司（以下简称“湾北公司”）、二级子公司嘉兴乍浦港现代服务业发展股份有限公司（以下简称“现代服务业”）及嘉兴港区新农村建设投资有限公司（以下简称“港区新农村”）负责。发行人陆续将土地开发整理完毕后，将土地移交给嘉兴港区土地储备中心（以下简称“港区土储中心”）予以收储或者交由嘉兴港区国土资源局进行交易。

模式一：

发行人根据和港区土储中心签订的《国有土地使用权收储协议书》，将指定地块的相关材料一并移交给土储中心，同时办理完成该地块不动产权证书注销及交地手续，并收取相应的补偿费用和管理费用，补偿费用和管理费用为发行人实际投入成本加成一定比例，历史上有关费用均于当年回款。

#### 模式二：

公司开发整理后交由嘉兴港区国土资源局进行交易，土地出让后出让金上缴嘉兴港区财政局。嘉兴港区财政局在土地出让后，按照开发成本与一定比例土地整理管理费支付给发行人作为项目开发收益，公司将全部应收取的项目开发收益资金确认为土地开发收入。历史上有关费用均于当年回款。

发行人对模式一与模式二的土地一级开发的会计处理为：土地整理阶段会计记账方式为：借记“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”等相关科目。土地出让阶段会计记账方式为：确认相应土地开发收入，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入-土地开发收入”；结转土地开发成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

发行人上述业务开展符合《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）的要求。

### 近三年及一期发行人土地开发整理业务情况汇总表

单位：亩、万元

年度	土地面积	土地成本	土地整理确认收入
2021年1-6月	80.74	4,098.68	5,123.35
2020年度	74.10	19,854.97	23,825.96
2019年度	363.67	19,107.10	25,490.14
2018年度	138.02	7,745.76	19,693.97

报告期内，公司土地开发整理业务提升，土地开发收入随土地移交量增多而大幅增加。上述款项均已收到回款。

截至2021年6月末，发行人正在开发的主要土地项目明细如下所示：

单位：万元

项目名称	建设期限	是否为政府代建	是否签署协议	已投入金额	项目总投资	预期项目收益	回款情况
长安桥	2018.3-2021.12	是	是	138,877.35	150,000.00	165,000.00	未回款
王店桥村	2016.4-2021.12	是	是	42,842.72	70,000.00	77,000.00	未回款
城区	2018.2-2022.12	是	是	59,213.25	60,000.00	66,000.00	未回款
雅山村	2016.5-2021.12	是	是	37,974.05	50,000.00	55,000.00	未回款
亭八两新工程	2010.6-2021.12	是	是	17,666.47	30,000.00	33,000.00	未回款
马家荡村	2016.6-2022.12	是	是	30,837.02	30,000.00	33,000.00	未回款
黄山村	2016.5-2021.12	是	是	17,077.62	30,000.00	33,000.00	未回款
先锋村	2016.6-2022.12	是	是	15,669.82	30,000.00	33,000.00	未回款
建利村	2016.4-2022.12	是	是	10,634.23	30,000.00	33,000.00	未回款
综保区产业园	2020.3-2021.12	否	否	12,861.61	107,100.00	183,207.00	未回款
翁金线	2016.5-2022.12	是	是	6,212.98	30,000.00	33,000.00	未回款
入城口	2016.4-2021.12	是	是	4,386.71	30,000.00	33,000.00	未回款
其他	2010.2-2022.12	是	是	216,866.09	300,000.00	330,000.00	未回款
合计				<b>611,119.92</b>	<b>947,100.00</b>	<b>1,107,207.00</b>	

## (2) 工程代建业务

发行人是嘉兴港区城市基础设施建设的主要实施主体，具体负责乍浦镇基础设施的开发、建设、投资，土地整理、开发，建设项目前期策划，土地征用、规划许可代理、咨询服务，工程设计咨询服务，工程造价预决算和竣工估算服务等。

### ① 市政项目代建工程模式

发行人市政道路等基础设施建设业务主要由发行人一级子公司嘉兴湾北城市发展集团有限公司及二级子公司嘉兴港区城市建设投

资有限公司（以下简称“城投公司”）负责，根据港区管委会下达的年度项目建设计划，公司通过自有资金及外部融资进行基础设施项目前期建设，项目完工决算后由港区管委会安排财政资金分期进行回购，回购金额包括项目开发成本、融资利息和项目开发收益。

会计处理方式：在建的基础设施项目计入“在建工程”，借记“在建工程”，贷记“银行借款”，现金流量表计“购买商品、接受劳务支付的现金”，待完工竣工决算后转入“其他非流动资产”，借记“其他非流动资产”，贷记“在建工程”，由政府分期回购。公司将回购金额及部分配套财政补贴确认为工程代建收入，借记“银行存款”，贷记“营业收入”，同时结转营业成本，借记“营业成本”，贷记“其他非流动资产”。

近年来，发行人主要承担嘉兴港区城市基础设施建设，发行人所有基础设施建设项目均合法合规，符合国家政策要求。

## ②普通代建工程模式

发行人作为代建单位，与项目委托单位签署委托代建合同，并根据合同要求对委托单位委托的工程全权负责，承担代建项目组织管理工作。发行人在委托单位的监督下负责组织实施、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同，报有关部门备案，定期向委托单位汇报建设进度，根据项目进度需求及合同执行情况向委托单位上报建设资金，委托单位审核批准后由委托单位直接支付。自2014年起，部分工程项目根据公司与项目委托单位签订的《政府投资项目委托代建合同》由当地政府财政支出，公司只按工程实际支出的一定比例收取项目建设管理费用，比例在1%-3%之间。

该部分项目建设资金由财政支出，公司只作为代建方收取代建管理费，开工建设一周内支付代建管理费的30%，工程完成总投50%，再支付代建管理费40%，其余费用竣工验收后一次性付清。公司收到款项后确认为工程代建收入，借记“银行存款”，贷记“营业收入”科目。

## 2、蒸汽销售板块

发行人蒸汽销售板块系经嘉兴港区开发建设管理委员会准许，由发行人二级子公司嘉兴兴港热网有限公司（以下简称“嘉兴热网”）负责自主运营，主要资产由公司自营的运输管道构成，报告期内该业务基本无政府补助。嘉兴热网的经营范围为嘉兴港区及周边区域集中供热；供热信息咨询、技术服务；管网安装、维护；管道运输、租赁；销售：金属材料、保温材料、机电仪表设备。嘉兴热网目前主要经营业务是在嘉兴港区及周边区域提供集中供热管道输送，是嘉兴港区唯一供热企业，具有一定的行业垄断性。

### （1）经营模式

#### ①业务模式

嘉兴热网主要对接港区管委会招商引资引进的新投资项目，确定使用蒸汽的压力、温度、使用量，然后双方签订蒸汽供应合同。嘉兴热网根据用户需要委托设计院进行管道初步设计，然后报港区管委会立项审批，在获得批准以后进行工程招标和建设，在用户按照合同缴纳接口费以后开始正式供汽。

嘉兴热网本身不生产蒸汽，主要是通过购买浙江嘉化能源化工股份有限公司（以下简称“嘉化能源”）生产的蒸汽，通过公司自身管

道输送给港区内企业，其利润来源主要为蒸汽运送费和企业管道接口费。

## ②定价、结算模式

嘉兴热网蒸汽销售价格是根据上一季度的平均煤炭价格，依据港区经济发展局规定公式进行计算后制定。每月 25 日为抄表日，公司将电脑抄表数报予用户确认，然后汇总与嘉化能源确认使用数量，再根据双方协议价格于每月 15 日进行蒸汽销售费用结算，同时，公司向嘉化能源收取固定的蒸汽输送费用，对 0.8Mpa（8 公斤）以下压力蒸汽，收取 21 元/吨；对 3.5Mpa 压力蒸汽，当价格不超过 185 元/吨，收取价格 20%，当价格超过 185 元/吨，收取 37 元/吨。对于用户，公司在下个月 10 日通过银行托收方式向用户收取蒸汽销售费用。

## （2）主要销售情况

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，嘉兴热网蒸汽销售量分别为 96.14 万吨、96.90 万吨、103.40 万吨和 63.67 万吨，蒸汽销售量呈现逐步上升的趋势。

### 2021 年 1-6 月蒸汽销售板块前五大主要销售企业

单位：万元

企业名称	2021 年 1-6 月	
	销售收入	占比
晓星化工（嘉兴）有限公司	4,731.34	33.49%
茂友木材股份有限公司	1,055.60	7.47%
德山化工（浙江）有限公司	1,115.99	7.90%
浙江宇龙生物科技股份有限公司	1,118.15	7.92%
浙江中顺纸业有限公司	1,027.38	7.27%

合计	9,048.46	64.05%
----	----------	--------

### 2020年蒸汽销售板块前五大主要销售企业

单位：万元

企业名称	2020年	
	销售收入	占比
晓星化工（嘉兴）有限公司	7,188.64	37.00%
浙江中顺纸业有限公司	1,869.74	9.62%
浙江华泓新材料有限公司	1,541.47	7.93%
德山化工（浙江）有限公司	1,261.76	6.49%
浙江宇龙生物科技股份有限公司	1,200.23	6.18%
合计	13,061.84	67.22%

### 3、自来水供应及污水处理板块

发行人自来水供应业务主要由发行人二级子公司嘉兴港区供水有限责任公司（以下简称“供水公司”）负责，经营范围为：供水、管道安装及服务。污水业务主要由嘉兴市港区污水处理有限责任公司（以下简称“污水公司”）负责，经营范围为：在嘉兴港区内污水处理、管道安装及服务，污水处理工程建设；污水处理的运行管理。（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）。

#### （1）自来水供应业务

嘉兴市港区供水有限责任公司所从事的供水业务主要包括从水源取水、自来水净化至输配水管网完整的供水业务产业链。公司已获取卫生经营许可证、平湖市水利局颁发的取水许可证，经工商部门注册许可，为嘉兴港区唯一一家供水公司，供水业务在嘉兴港区内处于自然垄断状态，嘉兴港区城区及工业区的供水均由供水公司负责。

截至2021年6月末，公司服务区域54.4平方公里，服务人口为10万人。公司拥有水厂4座，其中4.8万吨生活水厂1座；工业水厂3座，其中5万吨工业水厂2座，2.5万吨工业水厂1座（2.5万吨工业水厂原为生活水厂，4.8万吨生活水厂启用后变为工业水厂），4座水厂常规处理水的生产能力为17.30万吨/日，深度处理水的能力为4.80万吨/日。2016年以来，因4.8万吨/日生活水厂等供水项目的建设并陆续投入使用，公司供水能力进一步加强，供水能力由12.50万吨/日提升为17.30万吨/日。2018-2020年度及2021年1-6月，公司供水总量分别为4,012.00万吨、4,171.00万吨、4,340.00万吨和2,330.00万吨，水质合格率均达到99.99%，供水普及率为100%。

#### 2018-2020年度及2021年1-6月自来水供应情况

项目	2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
供水面积（平方公里）	54.40	54.40	54.40	54.40
服务人口（万人）	10	10	10	10
供水能力（万吨/日）	17.30	17.30	17.30	17.30
自来水厂（座数）	4	4	4	4
管网长度（公里）	270.00	265.00	260.00	245.00
自来水生产量（万立方米/年）	2,330.00	4,340.00	4,171.00	4,012.00
供水量（万立方米/年）	2,330.00	4,340.00	4,171.00	4,012.00
售水量（万立方米/年）	2,106.00	4,078.00	4,040.00	3,743.00
产销差率	9.61%	6.04%	3.16%	6.7%
自来水销售收入	4,029.61	7,345.00	7,867.99	7,071.93

#### ①自来水供应情况

嘉兴港区位于杭嘉湖平原，水资源相对丰富。对于出水水质要求较高的生活用水，公司采用水质较优的太浦河水为主要水源，盐

平塘作为应急备用水源。自2014年11月以来，太浦河取水口水质连续保持III类及以上<sup>2</sup>，水质达标率达到100%，属嘉兴市首个饮用水水源水质百分百达标的地区，水质较好；对于水质要求较低的港区工业用水采用盐平塘水作为水源。发行人水源采购明细如下：

### 2018-2020年度及2021年1-6月发行人原水采购情况

单位：万立方米、万元

项目	2021年1-6月		2020年		2019年		2018年	
	水量	金额	水量	金额	水量	金额	水量	金额
生活用水	526.00	421.11	968.11	774.96	1,000	800.0	1,034	827.2
工业用水	2,252.00	422.48	3,469.78	621.99	3,159	631.9	3,021	604.2
合计	<b>2,778.00</b>	<b>843.59</b>	<b>4,437.89</b>	<b>1,396.95</b>	<b>4,159</b>	<b>1,431.9</b>	<b>4,055</b>	<b>1,431.4</b>

发行人供水成本主要由原水费、矾、氯、电费、人工成本和折旧构成。原水费主要包括太浦河水源和盐平塘水源的水资源费，其中生活用水按0.8元/吨支付太浦河原水资源费，工业用水按0.2元/吨支付盐平塘原水资源费，原水费成本占比约为14%。发行人管网折旧费用占比较高，为26%。电费方面，公司与上游采用每月现金结算的方式将电费支付给上游电厂。对于矾、氯等原材料，公司根据需要采取不定期批量采购的方式进行采购，结算方式为现金结算。

#### ②自来水销售情况及收费模式

<sup>2</sup>按照《中华人民共和国地表水环境质量标准》，依据地表水水域环境功能和保护目标，我国水质按功能高低依次分为五类。其中，III类主要适用于集中式生活饮用水地表水源地二级保护区、鱼虾类越冬场、洄游通道、水产养殖区等渔业水域及游泳区。III类及以上水质经过处理后能供生活饮用。

供水公司主要负责嘉兴港区城区及工业区的全部供水服务。2018-2020年及2021年1-6月，公司售水量分别为3,743万吨、4,040万吨、4,078万吨及2,106万吨，分别实现供水收入7,071.93万元、7,867.99万元、7,345.00万元和4,029.61万元。

### 2018-2020年度及2021年1-6月自来水产销情况

单位：万吨

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
供水量（万立方米/年）	2,330	4,340	4,171	4,012
售水量（万立方米/年）	2,106	4,078	4,040	3,747
其中：民用	169	340	337	320
商业	207	411	407	404
工业	1,730	3,327	3,296	3,023
产销差率 <sup>[注]</sup>	9.61%	6.04%	3.16%	6.60%

注：产销差形成的主要原因为：部分老旧、材质较差的市政管网漏损；部分居民小区有漏耗，抄收到户后致使出现产销差率。（供水产销差率=（供水量-售水量）/供水量）。

自来水价格是自来水出售或其使用权转让的价格，包含自来水的经营成本、利润和税金。根据1998年9月国家发展计划委员会、国家建设部《城市供水价格管理办法》的规定，城市供水价格应遵循补偿成本、合理收益、节约用水、公平负担的原则，其中供水企业合理盈利的平均水平应当是净资产利润率8%至10%。

水价方面，嘉兴市已陆续多次上调自来水平均供水价格，通过“十五”期间的水价改革，嘉兴市已逐步建立了符合地区市场要求的水价形成机制和管理机制。“十一五”期间，根据“一次听证、分步实施、逐步到位”的原则。公司自来水业务板块，按照基本水价确认相

应自来水板块收入，针对不同的用水类别，基础水价有所不同。2013年和2014年，发行人生产类用水价格均为1.50元/吨，生活类居民用水价格均为2.35元/吨，生活类商业、企业用水价格均为3.32元/吨。

2015年自来水价格发生调整，根据2014年12月嘉发改物[2014]377号文《关于嘉兴港区供水价格的批复》，2015年2月1日起，嘉兴港区深度处理居民生活用水价格调整为2.50元/吨，并对“一户一表”抄表到户的居民生活用水实行阶梯式计量水价：第一级水量180吨/年及以下，供水价格为2.50元/吨；第二级水量181吨/年至360吨/年，供水价格为3.75元/吨；第三级水量361吨/年及以上，供水价格为5.0元/吨；常规处理非居民用水价格调整为1.80元/吨，深度处理非居民用水价格调整为3.40元/吨，特种用水价格调整为4.60元/吨。具体情况如下：

### 嘉兴港区居民生活用水到户价格表

单位：元/吨

价格分类	到户价格	其中	
		供水价格	污水处理费
一、“一户一表”抄表到户用户			
（一）第一级水量（每户每年180立方米及以下的用水量）	3.40	2.50	0.90
（二）第二级水量（每户每年181至360立方米的用水量）	4.65	3.75	0.90
（三）第三级水量（每户每年361立方米及以上的用水量）	5.90	5.00	0.90
二、非“一户一表”抄表到户用户	3.45	2.55	0.90

### 嘉兴港区非居民生活用水到户价格表

单位：元/吨

分类	供水价格		污水处理费		到户价格	
深度处理	非居民生活用水	3.40	非工业污水		2.00	5.40
			工业污水	一般工业企业	2.40	5.80
				高污染工业企业	2.80	6.20
	特种用水	4.60	非工业污水		2.00	6.60
常规处理	非居民生活用水	1.80	非工业污水		2.00	3.80
			工业污水	一般工业企业	2.40	4.20
				高污染工业企业	2.80	4.60

2018-2020年度及2021年1-6月自来水销售价格表

单位：元/吨

项目		2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
常规处理水		1.80	1.80	1.80	1.80
深度处理水	居民	2.50	2.50	2.50	2.50
	非居民	3.40	3.40	3.40	3.40

2018-2020年度及2021年1-6月自来水销售收入情况

单位：万立方米、万元

项目	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	水量	销售额	水量	销售额	水量	销售额	水量	销售额
常规处理水	1,730.00	2,945.00	3,327.00	5,116.81	3,295	5,658	3,023	4,922.12
深度处理水	376.00	1,084.00	751.00	2,227.80	745	2,210	724	2,149.81
合计	<b>2,106.00</b>	<b>4,029.00</b>	<b>4,078.00</b>	<b>7,344.61</b>	<b>4,040</b>	<b>7,868</b>	<b>3,747</b>	<b>7,071.93</b>

## (2) 污水处理业务

嘉兴市港区污水处理有限责任公司（以下简称“污水公司”）主要负责嘉兴港区的污水处理业务，包括居民生活污水及部分工业废水的收集、处理工作，收集到的污水统一输送到嘉兴联合污水处理厂进行处理。

污水公司所从事的污水业务包括嘉兴港区范围内污水收集管网及泵站的建设，污水的收集及输送并对客户进行相应的服务。嘉兴港区污水处理业务目前未颁发任何相关特许经营权的批复证书，公司的污水处理业务在嘉兴港区处于自然垄断状态，而且随着嘉兴港区内“中国化工新材料（嘉兴）园区<sup>3</sup>”的发展，各类入驻化工企业越来越多，污水处理作为园区内基础设施配套之一，为建设生态型化工园区，园区对工业污水的处理要求更大，未来污水处理业务有更大的发展前景。

### ①污水处理能力

截至 2021 年 6 月末，公司共有污水泵 8 个，污水管网长度达 117.77 公里，污水处理率平均值为 96%。公司设计污水处理能力为 12.85 万吨/日，2021 年度 1-6 月实际污水处理量为 819 万吨，包括工业排污 414 万吨、居民排污 405 万吨。污水排放标准为三级排放标准。

**2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月污水处理能力表**

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
下属污水泵站数量（个）	8	8	8	7
污水处理率平均值（%）	96	96	96	96
污水管网长度（公里）	117.77	116.37	117.87	113.27
设计污水处理能力（收集）（万吨/日）	12.85	12.85	12.85	12.85
全年实际污水处理量（万吨）	819	1,707.53	1,778.65	1,373.65

<sup>3</sup>中国化工新材料（嘉兴）园区是浙江省乍浦经济开发区的主要功能区块之一。园区于 2001 年被列为浙江省级化工园区，是浙江省重点发展的三个化工园区之一；2005 年，园区被列为浙江省生态化建设与改造试点园区；2006 年列为嘉兴市循环经济试点园区；2008 年 7 月，被正式命名为“中国化工新材料（嘉兴）园区”，这也是目前国内第一家以中国化工新材料冠名的化工园区。

其中：工业排污	414	847.51	1,118.97	868.39
居民排污	405	860.02	659.67	505.27

## ②污水处理业务

为提高污水处理效率，嘉兴市污水处理分为东西两个片区，其中嘉兴港区与平湖市、嘉善县、海盐县、南湖区及秀洲区作为嘉兴东片。各县区污水公司与建设区内污水管网并接入嘉兴市联合污水管网有限责任公司（该公司由各县区污水公司出资组建而成）主管道，并集中进行深度处理。

污水公司主要负责接入污水，嘉兴市联合污水管网有限责任公司负责深度处理并排外海。污水公司按核定的标准向嘉兴联合污水管网有限责任公司缴纳排污入网费。污水业务的成本与污水处理量有关，主要是上交嘉兴市联合污水管网有限责任公司的排污入网费，约占污水总成本的 55%，其余成本主要包括人工、电费、折旧等。随着污水处理量的不断增加和排污入网标准的提升，公司的污水处理成本也在逐步上升。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司污水处理成本分别为 4,091.09 万元、3,869.09 万元、4,598.39 万元和 975.35 万元。

2016 年，公司居民污水处理费均为 0.9 元/吨；根据《关于调整居民生活污水处理费标准的通知》（嘉发改物[2016]407 号），自 2017 年 1 月 1 日起，嘉兴港区污水处理有限公司将居民污水处理收费标准调整为 0.95 元/吨。报告期内，非工业污水处理费为 2.00 元/吨，一般工业企业污水处理费为 2.40 元/吨，重污染工业企业污水处理费为 2.80 元/吨。2019 年 5 月前，污水公司的污水处理费由供水公司在自来水水价中代收，后转入污水公司作为污水公司的污水处理费收入。2019 年 5 月以来，港区工业污水收集处理模式改变为由污水公司对

嘉兴港区范围内的污水进行集中收集，并输送至港区工业污水处理公司进行处理，最后经由嘉兴市联合污水处理公司排海。目前工业企业污水处理费由港区工业污水处理公司收取，并根据污水处理总量核算后，转入污水公司作为污水处理费收入；生活污水费收入仍按原模式结算。

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人污水处理费收入分别为3,093.16万元、3,896.85万元和4,508.00万元和786.19万元，发行人污水处理业务收入保持稳定状态。

#### 4、信息系统开发业务板块

发行人信息系统开发业务主要由下属二级子公司浙江航天恒嘉数据科技有限公司(以下简称“航天恒嘉”)负责,航天恒嘉成立于2016年10月14日,是由嘉兴市政府与中国空间技术研究院(航天五院)牵头,由嘉兴港区滨海控股集团所属杭州湾新经济园服务有限公司与航天恒星科技有限公司共同出资组建的有限责任公司。注册资本2000万元,主要从事计算机应用软件开发、智慧城市、电子商务、电子政务信息系统软件开发、系统集成、数据采集、数据处理服务、技术咨询和技术转让;智能传感器研制、生产。

##### (1) 信息系统开发业务规划

航天恒嘉聚焦化工领域,致力于以物联网传感器、云服务为底层支撑的“物联网+互联网”的业务模式,以核心技术带动核心产品的对外推广,为化工行业提供整体解决方案以及数据增值服务,成为面向化工大数据的产品提供商和生态运营服务商。聚力打造化工信息化核心品牌产品Asoco,面向园区监管和公共服务的智慧化工园区产品线、面向企业决策和工业互联的智能工厂产品线、天地一体化立体监测为

特色的智能传感器产品线；面向化工各细分市场逐步完善分类解决方案，建立“云+（管）+端”的数据运营生态。

## （2）业务模式：

1) 系统运营商：作为嘉兴港区信息化服务的实施主体、辐射长三角地区的市场拓展平台；

2) 产品提供商：聚焦“互联网+化工”，形成智慧化工园区+智能工厂信息化建设两大业务板块，致力成为化工行业领先的智慧园区、智能工厂业务提供商；

3) 运营服务商：建设化工运营中心，提供智慧化工园区系统运维及运营服务，构建行业的数据生态云平台，提供化工行业数据增值服务和智能制造云服务。让管理更智慧，让企业更高效。

## （3）主要产品：

2019年，航天恒嘉聚焦“智慧化工园区+智能工厂”信息化两大业务板块，以港区为运营中心，业务拓展到江苏、山东等地化工园区，取得了良好的经营业绩：

1) 智慧化工园区：成果是完善了园区环境监测体系，提升环保监督执法效率，完成信息化基础建设，实现园区环境保护一体化，创造园区良好环境，促进园区招商引资，安全管理综合化，安全预警智能化，应急联动指挥，日常检查移动化，提高执法精确度。在社会效益方面提升了园区管理效率，保障园区安全，提高政府透明度及政务公开，提升政府形象，集约成本，提升园区管理服务水平。其中智慧安监还对企业安全、环保、应急、物流、能源等数据进行多维度的管理。主要服务于嘉兴港区化工园区，山东东营化工园区等。

2) 危化品全生命周期监管：成果是实现危化品流入流出协同监管，建立统一的危化品追溯体系，实现园区封闭准入管理。社会效益

是为相关企业提供安全管理服务，建立全国统一的危化品追溯体系。

3) 智能工厂：形象、直观、具体的反应企业运行情况。助力化工企业：实现一个目标----工厂的卓越运营。建立技术支撑和标准化两个体系。提升四项能力----全面感知、联动协同、预测预警、科学决策。

4) 企业管理驾驶舱：已服务于三江、传化、嘉兴石化、赛格能源、港区工业污水等 13 家单位，并 2018 年 12 月通过嘉兴港区验收评审，上线试运行至今，帮助企业降低 17.3%运营成本、单位产值能耗 14.5%，装置运行平稳率提升 18%。

5) 星磐数据平台：星磐数据平台产品是航天恒嘉自主研发的一款大数据平台产品，是打造化工数据生态的核心产品，具备物联感知、大数据计算处理与存储、数据共享交换、数据服务、数据分析挖掘的能力，专注于帮助用户解决实际遇到的海量多源异构数据采集汇聚、数据交换、数据服务、数据治理、安全管控、人工智能应用的难点，助力用户实现化工园区运营智慧化、工厂运行智慧化、城市管理智慧化的目标。

6) 智能传感器：分为便携型：具备远程管理功能，站房型：可实现对常规气态污染物、气相五参等全要素全方位监测。遥感型：通过卫星对地观测获取遥感数据，生成多级别产品，为大气环境监测、水环境监测、灾害天气预警等提供高效、准确的数据支撑。

以核心产品 **Asoco3.0** 的研制及应用，面向政府监管从安全、环保、应急、物流、消防 5 个领域迭代升级产品，面向企业服务以工业互联网平台为基础多方位打磨产品，成功应用在江苏、山东东营、嘉兴区域 8 个园区和 30+企业，全年共承接项目 30 余项。航天恒嘉作为建设主体，整合政府、企业、高校等创新资源，联合中国卫通获得

北斗在工业互联网领域综合应用推广国家级课题，在市级产业服务创新综合体基础上成功申报省级创新综合体。公司工业互联网平台荣获“浙江省 2019 省级工业互联网平台”称号，与清华大学联合申报的嘉兴港区智慧化工园区大数据分析项目，获得浙江省“全创改革新型产学研合作项目”。

智慧国防项目通过嘉兴市军分区验收，在嘉兴市五县两区全面推广，成为嘉兴市军民融合示范项目；开展港区智慧城市规划建设，完成智慧校园，智慧医疗等项目实施；同时智慧消防在乌镇互联网大会发布首款产品“基于大数据应用的智慧消防管控平台”。

核心平台产品“星磐数据”通过 2019 年度基础能力和性能复评，研发上线省级物联网平台，支持 26 种接入协议，已承载 12 大类传感器、2300+传感器终端，累积数据达 400GB；面向化工行业的数据增值分析平台稳定运行，设计实现 8 个算法模型，累计化工行业增值应用 20 个；积累 26 项软件著作权和 8 项专利的知识产权。

航天恒嘉顺利通过 ISO9001 质量、ISO14001 环境、ISO18001 职业健康、ISO27001 信息安全的审核，取得 ITSS（信息技术服务运行维护标准）三级证书，提高市场竞争力，夯实了公司发展的基石。

#### **（4）收入核算方式：**

1) 研发项目的收入核算方式为：项目完工交付验收合格，根据验收单日期确认收入。需完成了需求调研、方案评审、需求规格说明书评审，研制及开发业务系统，交付验收确认收入；

2) 服务项目的收入核算方式为：按照服务期间分期确认。合同中签订确认项目总金额，根据合同规定的不同项目阶段分期投入，分期交付验收，分期进行收入确认。

目前主要客户为嘉兴港区内的政府单位及企业，发行人 2021 年 1-6 月信息系统开发业务收入前十大项目明细如下，有关款项均已经回款：

单位：万元

序号	项目名称	采购方	2021年1-6月含税收入
1	青岛新河智慧化工园区配套建设项目综合管理平台软件系统采购项目	青岛新河科技产业城开发建设有限公司	1,119.23
2	嘉兴港区有毒有害气体环境风险预警体系项目	嘉兴港区开发建设管理委员会	986.44
3	嘉兴港区智慧园区（二期）	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	616.84
4	东营港新材料产业园基础设施提升项目（智慧园区三期建设）	河口蓝色经济产业园服务中心	329.18
5	河口蓝色经济产业园智慧园区（二期）	东营市蓝色经济产业园投资发展有限公司	289.75
6	连云港石化基地危险化学品综合管控平台（道路运输）开发运营一体化建设项目	江苏洋井石化集团有限公司	166.89
7	独山港石化产业园智慧园区三期 2020 工程	平湖华数广电网络有限公司	127.97
8	东营市生态环境局东营区分局危险废物调查与信息化服务项目	东营市生态环境局东营区分局	105.02
9	启东滨江精细化工园区智慧园区大数据平台集成项目	启东市滨江精细化工园开发建设有限公司	105.00
10	智安小区三期智慧化服务项目采购	平湖市乍浦镇人民政府	104.84
	合计		3,951.17

该业务为发行人新增业务板块，2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月实现营业收入 12,965.68 万元、11,789.05 万元和 3,904.48 万元，占比分别为 15.23%、10.53%和 8.12%；营业成本为 10,566.16 万元、9,738.56 万元和 3,113.86 万元，占比分别为 15.52%、9.95%和 7.67%；毛利润为 2,399.52 万元、2,050.49 万元和 790.62 万元，占比分别为 14.04%、14.60%和 10.56%，毛利率分别为 18.51%、17.39%和 20.25%，

整体盈利情况较好。发行人在信息系统开发业务板块的布局有助于提高收入结构的多元化，将在一定程度上提高发行人盈利水平，分散单一业务的市场集中风险。

## 5、物流服务及其他业务板块

发行人物流服务及其他业务板块主要包括物流服务、货运代理、房租、停车费房租物业管理及其他收入，其中物流服务收入为该板块的主要收入来源。

### (1) 物流服务

公司物流业务由三级子公司嘉兴综合保税区保税物流中心有限公司（以下简称“保税物流公司”）及嘉兴综合保税区国际物流有限公司（以下简称“国际物流公司”）负责，业务包括货物运输、货运代理及仓储等。主要借助嘉兴综合保税区国家级综合保税区的特殊监督区域政策和嘉兴港这两大优势，实行区港联动，开展保税物流仓储、配送相关业务，利用海关实行境内关外政策境外货物入区保税区外货物入区退税的优惠政策和复制上海自贸区创新便利监督政策为周边企业搭建平台，提供服务。

国际物流公司主要为港区外企业提供 7 种主要保税物流服务：物流园区“国货一日游”服务；加工贸易料件保税仓储和配送服务；国际采购和国际配送保税物流服务；大宗贸易进口保税仓储服务；外资贸易公司委托国内加工方或本公司国内生产企业来料加工再出口的进出环节保税存储服务；大型出口企业成品分拨配送中心服务；未办结海关手续货物短暂仓储。该公司已取得海关 A 类代理报关企业资质，商检 A 类注册代理报检企业资质，拥有专业的报关报检队

伍，为区内外客户提供快捷、高效的通关服务，主要客户包括世界五百强企业日本帝人、丹麦乐高、荷兰壳牌等。

该业务目前处于拓展阶段，收入规模较小，2018-2020年度及2021年1-6月，分别实现营业收入4,006.61万元、4,990.60万元、6,766.17万元和4,636.41万元。未来，随着物流板块工程项目的推进，综合物流园的功能设施逐步完善，稳定运营，公司物流服务收入及利润情况有望得以提升改善。

## **(2) 货运代理**

货运代理为发行人物流服务收入的细分项，主要由国际物流公司负责，货运代理服务主要包括代理报关报检运输等货代业务，服务对象大部分是嘉兴腹地外贸企业。

2015年1月31日，国务院正式批复嘉兴出口加工区整合优化为嘉兴综合保税区。作为海关特殊监管区域，综合保税区在功能和面积上都超过出口加工区，它叠加了保税加工、保税物流、货物贸易、服务贸易、虚拟口岸等众多功能，综合保税区获批后，区内可以发展国际中转、配送、采购、转口贸易和出口加工等业务，将极大推动嘉兴全市外向型经济发展。国际物流公司借助综保区的平台优势，同时依托港口和区位优势，以仓储物流发展为中心，区内区外协调发展，积极打造有色金属基地、积极打造浙北地区有影响力的现代物流基地，致使货运代理业务收入逐步上升。

## **(3) 房租物业管理**

该板块由发行人三级子公司保税物流公司负责，保税物流中心共有6幢标准厂房出租，该出租房屋位于嘉兴综合保税区内，每幢

厂房约 6,500 平方米，共计 35,464.94 平方米，厂房出租对象主要是科技型、技术类制造企业。

房租物业管理收入主要来源于发行人一级子公司嘉兴综合保税区物业管理有限公司等。根据《关于同意嘉兴综合保税区物业管理有限公司、嘉兴乍浦港口发展投资有限公司股权划转的批复》（嘉港区国资办[2017]18号），嘉兴港区国有资产管理办公室所持有嘉兴综合保税区物业管理有限公司 100%股权、嘉兴乍浦港口发展投资有限公司 100%股权无偿划转至嘉兴滨海控股集团有限公司。嘉兴综合保税区物业管理有限公司已于 2017 年 6 月 8 日完成工商变更登记。

#### （4）停车费

发行人停车费收入主要来源于嘉兴市乍浦车辆管理公司停车场，该停车场位于乍浦龙王路西侧，滨海大道北侧，乍浦港二期大门口，作为港口的配套设施，主要服务于运输企业。该停车场占地面积 76 亩，大型停车位为 289 个，主要供运输煤炭、集装箱等大型车辆停放，日常基本处于停满状态。A 类企业车 640 元每月每车，B 类企业车 720 元每月每车，C 类企业车 640 元每月每车。

### 九、发行人所在行业情况

#### （一）行业现状和前景

##### 1、基础设施行业

##### （1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是城市中为顺利进行各种经济活动和其他社会活动而建设的各类设施的总称。城市基础设施是城市正常运行和

健康发展的物质基础，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必要条件，对改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率具有重要作用。

随着我国国民经济在改革开放 30 年来持续快速的发展，我国城市化进程一直保持着飞速发展的态势。同时，我国城镇体系模式逐步完善，以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次的城镇体系已经形成。其中，城市群发展模式取得了积极有效的成果，特别是我国东部沿海地区一些密集型城市群发展迅速。根据《国家新型城镇化发展规划》，未来 10 年，我国城镇化水平仍将处于 30%-70% 的发展区间，预计 2020 年我国城镇化水平将达到 60%。随着城镇化水平的持续提高，更多农民将通过转移就业提高收入，通过转为市民享受更好的公共服务，进而使城镇消费群体不断扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放，从而带来城市基础设施的巨大投资需求。

近年来我国城市基础设施的功能逐步增加，承载能力、系统性和效率有了显著进步。但由于我国城市人口急剧膨胀，城市规模迅速扩张，我国城市基础设施建设行业处于供不应求的状态。部分城市交通拥挤、水电燃气供给不足等问题尚未得到有效解决，因此，进一步改善城市基础设施，扩大城市基础设施的投资规模成为我国现阶段城市发展进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的发展趋势，城市基础设施建设行业也必将保持良好的发展前景。

## （2）嘉兴市城市基础设施建设行业现状和前景

嘉兴市政府高度重视公用设施与国民经济其它产业的协调发展，政府加大建设投入的同时，积极探索引入国外资本和先进技术与管理方法，全市公用基础设施得到长足的发展，城市承载能力不断提高。

根据《2020年嘉兴市政府工作报告》，嘉兴市2019年编制实施“一心二环九廊十湖”中心城市总体设计，备受各方关注、历时一年多形成的高铁新城“站城一体”综合规划正式公布。高铁新城核心区进入建设阶段，在浙江-新加坡经贸理事会上与新加坡企业联合体签订共建协议，上海城建、上海建工、华润集团等均在嘉兴设立长三角区域总部。中心城市品质提升“十大专项行动”深入推进，4个城中村全面“清零”，改造老旧小区118个，1468户居民彻底告别“筒子楼”“拎马桶”，南湖湖滨、“月芦文杉”、子城等区块加快改造。综合交通战略规划编制完成，杭州湾大桥北接线二期建成通车，市区快速路加快建设，有轨电车、火车站枢纽、沪嘉城际先行工程集中开工，高铁南站扩容等项目前期积极推进，开通至北京等四个方向始发高铁，嘉兴港成为“亿吨大港”。

根据《2020年嘉兴市政府工作报告》，2020年嘉兴市将加快推进长三角一体化发展重点领域合作和重大项目落地，跑出践行国家战略的“嘉速度”，让嘉善片区形成“引领态势”。举全市之力共建长三角生态绿色一体化发展示范区，出台要素配置、项目布局、体制创新等支持政策，推动嘉善片区与青浦、吴江片区形成相互协作、各展所长的对等发展格局，实现“半年全启动、拉框架，一年见形象、出亮点，三年补短板、大提升，五年大变样、作示范”。编制实施嘉善片区总体规划，加快建设嘉善未来新城、祥符荡科创绿谷和临沪高能级智慧产业新区、中意（嘉善）国际合作区等重点平台，高起点推进一批科技创新、绿色制造、生态环保等领域重大项目，让各方面感受到崭新变化。协同毗邻片区实施规划管理、生态保护、公共服务等“6+2”改革试点，引领全市域融入长三角，以实际行动答好“联考卷”。

根据《2020年嘉兴市政府工作报告》，2020年嘉兴市将持续破除

城乡要素流动、公共资源配置等体制机制障碍，在秀洲区试点基础上，全市域打造国家城乡融合发展试验区。向农村配置优质资源。开展新时代美丽乡村建设，实施“一个设计师团队承包一个村落”模式，以“洁序美”标准进行村庄整治改造，创建省级美丽乡村示范县 1 个、示范镇 7 个、3A 级景区村庄 16 个，让嘉兴农村成为长三角都市人群的向往之地。实施新时代美丽乡村综合集成改革，持续推进“两进两回”专项行动，巩固提升“年经常性收入 100 万元村”全覆盖成果，增加村集体经济经营性收入。

总体来看，嘉兴市基础设施建设行业具有良好的发展前景。

## 2、土地开发行业

### （1）我国土地开发行业现状和前景

土地开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。

2010 年 9 月，国土资源部发文明确表示，在 2011 年 3 月底前，土地储备机构与其下属和挂靠的从事土地开发相关业务的机构须彻底脱钩，各地国土资源部门及所属企事业单位都不得直接从事土地一级市场开发，这为城市建设投资公司全面接手土地一级开发业务奠定了政策基础。由于土地是资源类商品，它位于房地产产业链的前端，土地一级开发的产品——熟地一直是二级开发商争夺的资源，而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地开发行业的需求稳定，风险较低。另一方面，由上述土地开发业务的基本模式可以看出，土地一级开发的收益

情况主要与土地的出让价格直接相关。虽然近几年来，我国的地价增长趋势有所放缓，但土地开发与运营业务依然具有可观的利润水平。总体来看，土地开发是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地开发行业面临着较好的发展空间和机遇。

## （2）嘉兴市土地开发行业现状和前景

根据《嘉兴市土地整治规划（2016-2020年）》，“十二五”期间嘉兴城乡统筹发展取得了长足的进步，市域空间结构得到优化，城乡统筹发展水平已位居全省首位，但城乡二元体制仍然存在，与统筹先行、城乡一体迈新步的深化城乡统筹发展目标仍存在差距。这就要求进一步创新土地整治机制，在继续全面推进以“两新工程”建设和城乡建设用地增减挂钩项目实施为核心的土地整治同时，按照高标准推进小城镇环境综合整治和聚焦美丽镇村建设要求，积极推进以行政村或镇为空间组织单元，包括农村居民点、各级产业平台和中心镇建设、高标准农田布局以及现代农业发展等内容的全域土地综合整治，更好地发挥土地整治促进城乡统筹发展的平台作用，打造农村土地整治升级版。

节约集约用地是我国土地资源利用管控的重点之一，是国家土地资源利用战略的重要组成部分，是破解当前嘉兴市新型城镇化、新型工业化步伐加快，保障发展、保护资源“两难”局面和双重压力的有效手段。嘉兴存量建设用地规模大，这些存量建设用地中低效利用现象普遍存在，城镇建设用地中有32%的理论挖潜潜力，农村建设用地理论挖潜潜力超过100%，城乡建设用地结构优化潜力位居全省首位。客观要求加大城乡建设用地整理力度，大力推进存量土地盘活和城镇低效用地再开发，提高城镇存量土地节约集约利用水平，实现土地资源保障从增量向存量转变，以较小的土地消耗支撑新型城镇化和推进

社会经济发展的客观用地需求。大力推进以城乡建设用地增减挂钩为政策工具，以“两新工程”建设为抓手，农村土地整治为平台的土地整治，优化城乡建设用地结构和布局，提高城镇化用地保障能力，破解农民建房难矛盾，全面落实国家节约集约用地战略。

综上，随着城市化进程的推进、区域经济的快速增长和城市基础设施的不断完善，嘉兴市的土地开发与运营行业拥有广阔的发展前景。

### 3、蒸汽行业

#### (1) 我国蒸汽行业现状和前景

蒸汽行业的发展基于热电联产，热电联产是指发电厂既生产电能，又利用汽轮发电机做过功的蒸汽对用户供热的生产方式，即同时生产电、热能的工艺过程，较之分别生产电、热能方式节约燃料。对外供热的蒸汽源是抽汽式汽轮机的调整抽汽或背式汽轮机的排汽，压力通常分为 0.78~1.28 兆帕(MPa)和 0.12~0.25MPa 两等。前者供工业生产，后者供民用采暖。热电联产的蒸汽没有冷源损失，所以能将热效率提高到 85%，显著高于大型凝汽式机组(热效率达 40%)。

近年来，我国热电联产行业发展迅速，装机容量自 2006 年以来有 4 年同比增速达到 20%左右，2 年在 15%左右，成绩突出。但是存在的问题也同样突出，其中供热量增速缓慢，同时虽然支持热电的大政方针被频繁提及，但配套政策却一直悄无声息。

据中国产业调研网发布的《中国城市供热行业发展监测分析与市场前景预测报告（2015-2020 年）》显示，目前，供热行业正处于体制改革、设备更新、技术进步阶段，市政公用行业的市场化进程加快，外资、民营等多种经济成分已进入供热市场，供热市场的竞争日益激烈。供热市场准入、特许经营、用热商品化、热计量收费等改革将逐步深化，节能高效、多热源、大吨位、联片集中供热、地源供热、科

学运行等运营方式将不断推进行业发展。

## (2) 嘉兴市蒸汽行业现状和前景

2015年8月浙江省经信委、发改委、环保厅等共6部门印发了《浙江省地方燃煤热电联产行业综合改造升级行动计划》的通知，浙江省首先提出为进一步促进节能减排，改善环境空气质量，建设清洁能源示范省。根据《浙江省大气污染防治行动计划(2013—2017年)》，省统调300MW级以下燃煤发电机组应参照本行动计划相关规定，在2017年底前实现烟气超低排放。嘉兴市2017年完成13家热电企业超低排放改造，淘汰燃煤小锅炉650台，嘉兴市热电联产行业正逐步完成产业升级改造。

嘉兴港区将在未来5年构建产业发展大平台，以园区为主体，推动生产要素向园区集聚。随着园区已落户企业后续项目不断开工建设投产，园区企业蒸汽需求量每年都将保持稳定增长。

## 4、水务行业

### (1) 我国水务行业现状和前景

我国的淡水资源总量为2.8万亿立方米，其中地表水2.7万亿立方米，地下水0.83万亿立方米，水资源总量占全球的6%，居世界第六位。但我国水资源的人均占有量较低，仅为2,240立方米，约为世界人均的1/4，在世界银行连续统计的153个国家中居第88位。再加上水资源地区分布和年内年际分配的不均衡，我国的水资源缺乏情况较为普遍。与此相反，中国是世界上用水量最多的国家，用水量的不断增长导致供求危机，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，也进一步加剧了水资源短缺的矛盾，形成了很多水质性缺水城市。

随着我国城市化和工业化进程的不断推进，城市用水量处于不断增长的状态，但实际可利用水资源量已接近合理利用水量上限，水资

源开发难度大。因此，2012年国家出台了《国务院关于实行最严格水资源管理制度的意见》，严格控制用水总量，未来供水新增产能有限。

随着饮用水安全日益受到重视，饮用水水质标准面临更高的要求，新实施的《生活饮用水卫生标准》将生活饮用水标准指标大幅提高。但我国大部分自来水供水系统现阶段无法满足以上要求，因此，未来国内需要技术改进和兴建的自来水供水系统需求较大。

随着我国城市化进程不断向前推进，居民用水均保持不断增长，带动了污水排放量的持续增长；同时，国家对于生活污水处理率及城镇污水处理厂污染物排放标准的提升，也激发了污水处理及再生利用设施建设的迅猛发展，预计未来两年，我国将新增污水处理能力4,200万吨，用于城镇生活污水治理的投资将达到5,578亿元。

工业废水排放量略有一定比例的下降，但各项污染物的绝对量仍然较大，水资源污染的形势依然严峻，且国家对于工业废水排放标准的进一步的提高，工业废水处理及回用需求将十分巨大。

## （2）嘉兴市水务行业现状和前景

根据《2019年嘉兴市政府工作报告》，2018年嘉兴市加大水环境治理力度，创建“污水零直排区”36个、市级“美丽河湖”80条，市控断面Ⅲ类以上水质比例提高到41%。

未来，嘉兴市将坚持水岸同治、城乡联治、区域共治，健全“河长制”“湖长制”，积极开展“美丽河湖”创建，加快推进污水一体化处理、河湖生态修复、水系连通等工程，完成60%的工业集聚区“污水零直排区”建设，市控断面Ⅲ类以上水质比例达到45%以上。此外，加快推进市域外配水工程（杭州方向），加强饮用水水源地保护，县级以上集中式饮用水水源地水质达标率稳定在75%以上。

## （二）发行人的行业地位及竞争优势

### 1、发行人的行业地位

公司成立于2010年4月27日，由嘉兴港区国有资产管理办公室出资组建（国有独资）。2010年4月27日到2013年8月9日，公司股东为嘉兴港区国有资产管理办公室，实际控制人为嘉兴市国资委。2013年7月12日，根据《关于调整嘉兴滨海控股集团有限公司出资主体的通知》（嘉国资[2013]73号），公司的出资人、股东变更为嘉兴市国资委。公司是嘉兴港区重要的基础设施建设主体，主要从事嘉兴港区土地开发整理、蒸汽供热、供水及污水处理等业务。

公司受嘉兴港区管委会的委托，主要负责对嘉兴港区内规划出让的土地进行开发整理，业务具有较强的区域专营性。2018年-2020年及2021年1-6月，经公司开发整理并移交的土地分别为138.02亩、363.67亩、74.10亩和80.74亩，实现营业收入17,595.32万元、25,490.14万元、23,825.96万元和5,123.35万元。总体看来，公司受嘉兴港区管委会委托，对嘉兴港区的土地进行开发整理，业务具有较强的区域专营性。

公司蒸汽供热业务由子公司兴港热网负责。兴港热网成立于2002年3月，主要负责嘉兴港区及周边区域集中供热、管网安装和金属材料销售等业务。2021年1-6月，兴港热网供热供气量63.67万吨，共为61家企业服务。发行人子公司嘉兴兴港热网有限公司主要负责在嘉兴港区及周边区域提供集中供热管道输送，公司已在嘉兴港区及周边区域铺设热网输送管网成熟，由于热网输送需要较高的固定资产投资，行业门槛较高，故发行人作为嘉兴港区内较大的国有独资企业，具有较强的竞争优势。

公司水务板块包括自来水生产与供应业务和污水处理业务。其中，

供水业务由供水公司负责，污水业务由污水公司负责。由于供水行业需求弹性相对较小，产品价格受政府统一控制，水务企业在经营方式上形成了低水价和财政补贴的模式。故发行人一方面承担港区水务公共事业的职责，另一方面又具有政策补贴的竞争优势，在嘉兴港区具有长期的垄断性地位。

综上，发行人作为嘉兴港区的重点国有企业，近年来公司业务发展得到了嘉兴港区管委会的有力支持，公司享有很高的社会声誉。

## 2、发行人的竞争优势

### （1）区位优势

嘉兴市位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹心地带，地处沪、杭、苏、甬等长三角城市群核心地段。嘉兴港区区位优势优越。与上海、杭州、苏州、宁波（74海里）距离都在100公里左右。沪杭高速、乍嘉苏高速、杭沪01省道、乍嘉苏航道、杭州湾跨海大桥，特别是在建的沪杭复线和正在规划建设乍嘉湖铁路和城市轻轨，使嘉兴港区成为“长三角”沪、苏、杭、甬地区的一个重要交通枢纽。

### （2）政府支持优势

发行人作为嘉兴市港区管委会管理的国有独资企业，负责嘉兴港区内基础设施及港口的投资、建设、经营和管理，并承担国有资产安全运行和保值增值任务，政府在经济政策及政府补贴上给予发行人大力支持。2018-2020年度及2021年1-6月，发行人收到嘉兴港区管委会财政补贴合计分别为6,549.26万元、7,357.52万元、15,093.14万元和4,288.65万元。

### （3）经济环境优势

嘉兴市是以上海浦东开发开放为龙头的长江三角洲地区“先行规划、先行发展”的14个重点城市之一。嘉兴市经济近几年保持较快的

增长势头。2020年，嘉兴全市实现生产总值5,509.52亿元，比上年增长3.5%，全市财政总收入1,003.07亿元，比上年增长6.1%，其中一般公共预算收入598.80亿元，增长5.9%。2019年，嘉兴全市实现生产总值5,370.32亿元，比上年增长7.0%，全市财政总收入945.4亿元，比上年增长5.6%，其中一般公共预算收入565.7亿元，增长9.1%。为城市基础设施的投资建设奠定了良好的经济基础。未来几年，随着国家经济刺激政策的相继出台以及浙江省、嘉兴市工业性投入的较快增长，嘉兴市经济增长的自主性将稳步提高，将为嘉兴港区基础设施建设提供有利的外部条件和经济基础，也为发行人的快速发展提供良好契机。

#### （4）多元化经营优势

发行人主营业务包括基础设施建设、蒸汽销售、水务等，多元化的业务收入来源保障了收入增长的稳定性。随着公司在基础设施建设、蒸汽销售、水务等领域的多元发展，公司能够开发多个业务收入增长点，提高公司应对行业周期性风险的能力。

#### （5）区域行业主导优势

发行人是嘉兴港区资产规模最大的国有企业，集中了嘉兴港区基础设施领域的主要资产，在城市基础设施投资建设与经营产业领域具有垄断地位，具有一定的区域行业主导优势。

#### （6）管理优势

发行人根据相关法律法规建立了一系列内部控制制度。财务管理方面，制定了《财务管理制度》，对公司及下属子公司的财务行为和核算办法进行规范化管理。融资管理方面，制定了《融资管理办法》。投资管理方面，制定了《投资管理制度》，对公司的对外投资行为和对内投资行为进行规范化管理。对外担保方面，严格执行《对外担保

制度》，控制公司的对外担保。完善的内部控制制度，有效保障了公司规范运营，防范了经营风险。

### （三）发行人业务发展战略与规划

“十四五”时期，集团公司继续坚持现有定位：“促进港区经济发展的运营服务主体和投资引导主体”。在此基础上根据自身特点细分为“港区运营服务主体”、“产业投资引导主体”两大功能定位。

集团实施将聚焦“一个中心”、构建“六大产业”，把集团打造为市场化的海港新城建设投资运营商。以服务嘉兴港区高质量发展为战略引领，将发展聚焦到建设“市场化的海港新城建设投资运营商”这个中心目标上，推动集团高质量发展。围绕城市开发、置业运营、产业投资三大板块，重点发展基础设施建设、公用事业、园区开发运营、地产置业、文化旅游、产业投资六大产业，其中产业投资主要投资氢能、数字产业等新兴产业。

### （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。嘉兴地处中国华东地区、浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹地，处江河湖海交会之位，扼太湖南走廊之咽喉，是长三角城市群、上海大都市圈重要城市、浙江大湾区核心城市、杭州都市圈副中心城市。与上海、杭州、苏州、宁波等城市相距均不到百公里，作为沪杭、苏杭交通干线中枢，交通便利。

根据《2020年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》，2020年嘉兴全市实现生产总值5,509.52亿元、增长3.5%，全市财政总收入1,003.07亿元，比上年增长6.1%，其中一般公共预算收入598.80亿元，增长5.9%。

根据《2019年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》，2019年嘉兴全市实现生产总值5,370.32亿元、增长7%，全市财政总收入945.4亿元，比上年增长5.6%，其中一般公共预算收入565.7亿元，增长9.1%。

根据《2018年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》，2018年嘉兴全市实现生产总值4,871.98亿元、增长7.6%，全市财政总收入895.29亿元，比上年增长16.4%，其中一般公共预算收入518.55亿元，增长16.8%。

嘉兴全力抢抓长三角一体化发展国家战略机遇，出台实施“嘉兴行动计划”，排定推进总投资6,600多亿元的30项标志性工程。长三角生态绿色一体化发展示范区嘉善片区启动建设，中新嘉善现代产业园列入省首批“万亩千亿”产业平台培育名单，中意（嘉善）国际合作区启动规划，与青浦、吴江建立35项合作机制，204个事项实现一体化自助通办。省全面接轨上海示范区加快建设，出台全省首个G60科创走廊规划，引进上海产业项目235个，新增沪嘉合作办学、办医项目114个。嘉杭、嘉湖等区域一体化积极推进，谋划建设湾北新区、杭海新城、秀水新区等重点板块，长三角毗邻区域开通22条公交线、打通8条断头路。东西部扶贫、对口支援高标准实施，山海协作“飞地消薄”实现结对县（市、区）全覆盖。

嘉兴编制实施“一心二环九廊十湖”中心城市总体设计，备受各方关注、历时一年多形成的高铁新城“站城一体”综合规划正式公布。高铁新城核心区进入建设阶段，在浙江-新加坡经贸理事会上与新加坡企业联合体签订共建协议，上海城建、上海建工、华润集团等均在嘉兴设立长三角区域总部。中心城市品质提升“十大专项行动”深入推进，4个城中村全面“清零”，改造老旧小区118个，1,468户居民彻底告别

“筒子楼”“拎马桶”，南湖湖滨、“月芦文杉”、子城等区块加快改造。综合交通战略规划编制完成，杭州湾大桥北接线二期建成通车，市区快速路加快建设，有轨电车、火车站枢纽、沪嘉城际先行工程集中开工，高铁南站扩容等项目前期积极推进，开通至北京等四个方向始发高铁，嘉兴港成为“亿吨大港”。

## 十、主营业务和经营性资产实质变更

报告期内，发行人不存在公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 十一、重大违法违规和重大诉讼事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼事项的情况。

## 第五条 发行人财务情况

在本章财务分析部分，所引用的财务数据均引自 2018-2020 年经审计的财务报告数据，及 2021 年 1-6 月未经审计的财务报表数据，其中 2018 年数据均引用于 2019 年年报期初数。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅公司完整的财务报表以及本募集说明书附录部分对于公司财务指标的解释。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及最近一期未经审计的财务报表。

### 一、财务报表编制基础

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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

#### 1、2018 年会计政策变更情况

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一

般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定对 2018 年度合并财务报表的上年比较数据进行调整如下：

原报表项目名称	原报表项目金额（元）	新报表项目名称	新报表项目金额（元）
应收票据	450,000.00	应收票据及应收账款	50,629,383.81
应收账款	50,179,383.81		
应收利息	15,437,500.00	其他应收款	3,092,772,688.96
其他应收款	3,077,335,188.96		
在建工程	4,035,500,395.21	在建工程	4,044,475,968.10
工程物资	8,975,572.89		
应付账款	133,430,487.95	应付票据及应付账款	133,430,487.95
应付利息	1,182,375.14	其他应付款	515,666,509.57
其他应付款	514,484,134.43		

## 2、2019 年会计政策变更情况

财政部于 2019 年 4 月发布了《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作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定。本公司执行上述规定对 2019 年度合并财务报表的上年比较数据进行调整如下：

原报表项目名称	原报表项目金额（元）	新报表项目名称	新报表项目金额（元）
应收票据及应收账款	86,722,885.40	应收票据	540,000.00
		应收帐款	86,182,885.40
应付票据及应付账款	168,051,734.65	应付票据	168,051,734.65
		应付账款	0.00

报告期内，公司主要会计政策和主要会计估计未发生变更，不存在前期差错更正的情况。

## 3、2019 年追溯调整情况

①2019 年 12 月 31 日，根据国家税务总局嘉兴综合保税区税务局对发行人的政策回复，发行人从县级以上人民政府财政部门取得的应计入收入总额的财政性资金（包括土地开发收入及补贴收入），符

合财税【2011】70号文件规定要求的，可以在计算应纳税所得额时作为不征税收入，发行人以前年度计提的，符合本规定可作为不征税收入的企业所得税共计 38,422,550.20 元，本公司对该事项进行追溯调整；

②2019年12月31日，根据国家税务总局嘉兴综合保税区税务局对本公司的政策回复，发行人以前年度实现的土地一级开发收入及市政代建收入均为财政专项拨款，主要用于港区板块内的政府投资土地改造项目，属于投资行为，不属于非货币性投资、不收取固定或保底收益，不属于增值税征收范围，发行人以前年度计提的，符合本规定不属于增值税征收范围的增值税共计 44,038,511.95 元，发行人对该事项进行追溯调整。

以上追溯调整对 2018 年度合并财务报表的影响如下：

项目	更正前(元)	调整金额(元)	更正后(元)
其他流动资产	33,302,058.55	39,571,718.79	72,873,777.34
应交税费	131,454,778.16	-42,889,343.36	88,565,434.80
未分配利润	658,445,287.09	82,461,062.15	740,906,349.24
少数股东权益	45,825,741.32		45,825,741.32
营业收入	553,053,907.52	20,986,491.25	574,040,398.77
所得税费用	46,563,019.43	-14,310,081.99	32,252,937.44

发行人 2019 年审计的上年度营业收入、净利润等指标与 2018 年审计的当年数据的差异均由上述指标中的营业收入、所得税费用等科目调整所致。上述调整均根据有关规定执行，调整具有合理性。

4、发行人 2020 年无重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正情况。

5、2021 年 1-6 月重要会计政策、会计估计的变更

① 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”）。本集团于2021年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整

2021年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本集团的主要变化和影响如下：

——本集团持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，本集团在2021年1月1日及其以后将其重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产。

#### A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

2020年12月31日（变更前合并报表）			2021年1月1日（变更后合并报表）		
项目	计量类别	账面价值（元）	项目	计量类别	账面价值（元）
货币资金	摊余成本	624,145,845.65	货币资金	摊余成本	624,145,845.65
应收票据	摊余成本	1,030,000.00	应收票据	摊余成本	1,030,000.00
应收账款	摊余成本	153,426,097.95	应收账款	摊余成本	153,426,097.95
其他应收款	摊余成本	1,800,682,733.19	其他应收款	摊余成本	1,800,682,733.19
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	293,012,500.00	交易性金融资产/其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	293,012,500.00

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

项目	2020年12月31日（变更前合并报表）（元）	重分类	重新计量	2021年1月1日（变更后合并报表）（元）
摊余成本：				
应收票据	1,030,000.00			
按新金融工具准则列示的余额				1,030,000.00
应收账款	153,426,097.95			
按新金融工具准则列示的余额				153,426,097.95

其他应收款	1,800,682,733.19			
按新金融工具准则列示的余额				1,800,682,733.19
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	293,012,500.00			
减：转出至交易性金融资产		293,012,500.00		
按新金融工具准则列示的余额				-

### ② 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”）。本集团于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

### ③ 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。本集团于2021年1月1日起执行前述新租赁准则。

发行人2021年1-6月无会计估计变更和前期差错更正情况。

## 三、审计情况

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年度的财务报表进行审计，并出具了立信中联审字[2019]D-0386号标准无保留意见的审计报告；中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发

行人 2019 年度的财务报表进行审计，并出具了众环审字（2020）030035 号标准无保留意见的审计报告；中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度的财务报表进行审计，并出具了众环审字（2021）0300030 号标准无保留意见的审计报告。

#### 报告期内会计师事务所变更情况

2018 年发行人审计机构由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）更换为立信中联会计师事务所（特殊普通合伙），主要是北京兴华会计师事务所 2018 年受到浙江证监局处罚，为保证后续业务的有效开展，保持业务的连贯性和一致性，公司经综合考虑决定更换审计机构。为本次发行出具审计报告的签字会计师并未参与受到处罚的相关审计业务，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）及其出具审计报告的会计师具有相关资格，为发行人出具的文件是合法有效的，前述变更事项不会对发行人本期债券造成实质性不利影响。

2019 年发行人审计机构由立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）更换为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙），主要系考虑公司未来业务发展和审计工作需要。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）及其出具审计报告的会计师具有相关资格，为发行人出具的文件是合法有效的，前述变更事项不会对发行人本期债券造成实质性不利影响。

报告期内各会计师事务所出具的涉及本次债券的审计报告客观、公允反映了发行人的相关情况，对本次债券申报发行无重大不利影响或风险情况。

#### 四、合并报表范围变化

## 1、2018年合并报表范围情况

序号	公司名称	变动
1	嘉兴港区环境治理有限公司	新增
2	嘉兴港区环境监测有限公司	新增
3	嘉兴市杭州湾经济园发展有限公司	新增
4	浙江航天恒嘉数据科技有限公司	新增
5	嘉兴恒云数据科技有限公司	新增
6	嘉兴港区星创企业管理有限公司	新增

## 2、2019年合并报表范围的变化情况

序号	公司名称	变动
1	嘉兴港区新农村建设投资有限公司	新增
2	嘉兴海洋发展投资有限公司	新增
3	嘉兴市乍浦自来水有限责任公司	新增
4	嘉兴临港科技创新管理有限公司	新增
5	嘉兴港区嘉箭项目管理有限公司	新增
6	嘉兴港区城市开发建设投资有限公司	减少

## 3、2020年合并报表范围的变化情况

序号	公司名称	变动
1	浙江嘉兴港口服务集团有限公司	新增

## 4、2021年1-6月合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动
1	浙江氢能产业发展有限公司	新增
2	浙江综创国际贸易有限公司	新增
3	嘉兴港区内河港务有限公司	新增

## 五、发行人报告期内财务会计信息及主要财务指标

## (一) 财务报表

1、发行人最近三年及一期合并资产负债表摘要（完整的合并资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产合计	1,470,296.42	1,354,392.02	1,099,553.34	566,788.43
非流动资产合计	1,364,519.88	1,238,193.22	1,109,916.23	935,882.73
<b>资产总计</b>	<b>2,834,816.30</b>	<b>2,592,585.24</b>	<b>2,209,469.57</b>	<b>1,502,671.16</b>
流动负债合计	340,757.72	310,964.71	342,512.54	352,879.83
非流动负债合计	1,375,781.70	1,224,597.96	925,064.36	550,744.36
<b>负债合计</b>	<b>1,716,539.41</b>	<b>1,535,562.67</b>	<b>1,267,576.90</b>	<b>903,624.19</b>
归属于母公司所有者权益合计	1,104,520.48	1,045,220.32	935,005.66	594,464.39
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,118,276.89</b>	<b>1,057,022.57</b>	<b>941,892.67</b>	<b>599,046.97</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,834,816.30</b>	<b>2,592,585.24</b>	<b>2,209,469.57</b>	<b>1,502,671.16</b>

2、发行人最近三年及一期合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表三）

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	48,101.85	111,918.31	85,152.99	57,404.04
营业成本	40,617.83	97,875.33	68,062.43	38,918.52
营业利润	5,039.10	11,140.25	10,428.19	12,889.33
利润总额	5,366.84	10,751.12	10,072.51	12,887.33
净利润	3,816.86	9,438.38	7,963.39	9,662.04
归属于母公司所有者的净利润	3,087.70	8,230.98	7,184.95	9,244.91

3、发行人最近三年及一期合并现金流量表摘要（完整的合并现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
经营活动现金流入小计	65,425.57	133,035.59	103,596.31	157,888.01
经营活动现金流出小计	53,043.26	103,019.84	93,674.67	48,554.16

经营活动产生的现金流量净额	12,382.31	30,015.75	9,921.65	109,333.85
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
投资活动现金流入小计	3,768.44	45,324.17	48,874.31	34,937.95
投资活动现金流出小计	156,739.01	343,777.94	209,244.50	257,666.18
投资活动产生的现金流量净额	-152,970.57	-298,453.77	-160,370.18	-222,728.23
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
筹资活动现金流入小计	567,620.80	877,843.71	626,090.52	600,427.00
筹资活动现金流出小计	371,094.94	616,442.35	466,440.89	482,202.65
筹资活动产生的现金流量净额	196,525.86	261,401.36	159,649.64	118,224.35
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	55,932.33	-7,037.31	9,193.77	4,839.71
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	116,611.81	60,679.47	67,716.78	58,523.01

4、发行人报告期内母公司资产负债表（见附表五）

5、发行人报告期内母公司利润表（见附表六）

6、发行人报告期内母公司现金流量表（见附表七）

## （二）发行人主要财务指标

### 发行人近三年及一期主要财务指标

项目	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率	4.31	4.36	3.21	1.61
速动比率	1.08	0.88	0.65	1.16
资产负债率（%）	60.55	59.23	57.37	60.13
净资产收益率（%）	0.35	0.94	1.03	1.66
EBITDA 利息保障倍数	0.22	0.26	0.33	0.67
总资产报酬率（%）	0.26	0.65	0.43	0.70
存货周转率（次）	0.04	0.10	0.13	0.24
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

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) 净资产收益率=净利润/平均所有者权益

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

(6) 总资产报酬率=净利润/平均总资产

(7) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

(8) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

(9) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 六、管理层讨论与分析

### (一) 发行人财务概况

截至2021年6月30日,发行人资产总计2,834,816.30万元,负债合计1,716,539.41万元,所有者权益合计1,118,276.89万元。2021年1-6月,发行人实现营业收入48,101.85万元,归属于母公司所有者的净利润3,087.70万元。

### (二) 资产和负债分析

#### 1、资产结构分析

#### 发行人2018-2020年末及2021年6月末资产结构情况表

单位:万元、%

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	118,346.92	4.17	62,414.58	2.41	87,532.23	3.96	88,243.01	5.87
交易性金融资产	31,627.22	1.12	-	-	-	-	-	-
应收票据	134.00	0.00	103.00	0.00	54.00	0.00	64.00	0.00
应收账款	14,783.44	0.52	15,342.61	0.59	8,618.29	0.39	6,381.16	0.42

预付款项	1,378.16	0.05	2,706.16	0.10	7,998.16	0.36	4,589.34	0.31
其他应收款	188,926.65	6.66	180,068.27	6.95	111,568.53	5.05	302,383.78	20.12
存货	1,101,993.16	38.87	1,081,226.29	41.70	877,192.27	39.70	157,839.76	10.50
其他流动资产	13,106.87	0.46	12,531.11	0.48	6,589.86	0.30	7,287.38	0.48
<b>流动资产合计</b>	<b>1,470,296.42</b>	<b>51.87</b>	<b>1,354,392.02</b>	<b>52.24</b>	<b>1,099,553.34</b>	<b>49.77</b>	<b>566,788.43</b>	<b>37.72</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	-	-	29,301.25	1.13	42,383.75	1.92	56,171.25	3.74
长期股权投资	21,746.64	0.77	23,588.57	0.91	21,991.66	1.00	17,240.51	1.15
投资性房地产	86,982.40	3.07	82,746.56	3.19	80,791.56	3.66	3,487.15	0.23
固定资产	60,419.88	2.13	49,063.20	1.89	30,018.23	1.36	56,847.93	3.78
在建工程	934,765.82	32.97	796,149.87	30.71	678,873.29	30.73	547,285.88	36.42
无形资产	21,939.43	0.77	20,302.56	0.78	18,351.49	0.83	17,895.36	1.19
开发支出	270.20	0.01	-	-	-	-	-	-
商誉	8.06	0.00	8.06	0.00	8.06	0.00	8.06	0.00
长期待摊费用	600.04	0.02	858.72	0.03	454.94	0.02	677.05	0.05
递延所得税资产	1,884.33	0.07	2,197.76	0.08	1,147.84	0.05	0	0.00
其他非流动资产	235,903.08	8.32	233,983.33	9.03	235,895.41	10.68	236,269.53	15.72
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,364,519.88</b>	<b>48.13</b>	<b>1,238,193.22</b>	<b>47.76</b>	<b>1,109,916.23</b>	<b>50.23</b>	<b>935,882.73</b>	<b>62.28</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,834,816.30</b>	<b>100.00</b>	<b>2,592,585.24</b>	<b>100.00</b>	<b>2,209,469.57</b>	<b>100.00</b>	<b>1,502,671.16</b>	<b>100.00</b>

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人资产总计分别为 1,502,671.16 万元、2,209,469.57 万元、2,592,585.24 万元和 2,834,816.30 万元，近三年复合增长率为 31.35%。公司资产总额呈较大幅增长趋势，公司资产中流动资产占比较高。发行人 2019 年末的总资产较 2018 年末增长较多，主要系发行人 2019 年末新合并子公司所致。发行人

2020年末的总资产较2019年末增长较多，主要系发行人本年度合并浙江嘉兴港口服务集团有限公司所致。

报告期内，流动资产分别为566,788.43万元、1,099,553.34万元、1,354,392.02万元和1,470,296.42万元，占总资产的比例分别为37.72%、49.77%、52.24%和51.87%。报告期内，公司的非流动资产分别为935,882.73万元、1,109,916.23万元、1,238,193.22万元和1,364,519.88万元，占总资产的比例分别为62.28%、50.23%、47.76%和48.13%，公司非流动资产规模增加，主要系公司长期股权投资、投资性房地产和在建工程增加所致。

截至2021年6月30日，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产及储备土地使用权。发行人报告期内以评估价值入账的资产无资产评估值变化的情况。

#### （1）货币资金

报告期内，发行人货币资金规模分别为88,243.01万元、87,532.23万元、62,414.58万元和118,346.92万元，占流动资产的比例分别为15.57%、7.96%、4.61%和8.05%。截至2021年6月末，发行人及下属子公司货币资金中用于质押的信用证、保函保证金为735.11万元。发行人货币资金主要由银行存款、银行本票及少量现金构成。

#### （2）应收票据及应收账款

报告期内，发行人应收票据及应收账款规模分别为6,445.16万元、8,672.29万元、15,445.61万元和14,917.44万元，占流动资产的比例分别为1.14%、0.79%、1.14%和1.01%，占比较小，主要为国网浙江省电力有限公司嘉兴供电公司的应收转让房产款项及其他业务往来款等。2020年末，发行人应收账款较2019年末增加6,724.32万元，增长幅度为78.02%，主要系新增贸易业务应收款项所致。2019年末，

发行人应收账款较2018年末增加2,237.12万元,增长幅度为35.06%,主要系新增乍浦镇人民政府的应收项目款所致。

截至2021年6月30日,公司应收账款金额前五名的单位情况如下:

单位:万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例	计提坏账金额	账面价值	账龄	是否关联方	款项性质
国网浙江省电力有限公司嘉兴供电公司	3,292.66	21.19	164.63	3,128.03	2-3年	否	工程款
青岛新河科技产业城开发建设有限公司	1,119.23	7.20	55.96	1,063.27	1年以内	否	项目款
嘉兴港区开发建设管理委员会	953.50	6.14	47.68	905.83	1年以内	否	项目款
晓星化工(嘉兴)有限公司	816.06	5.25	40.80	775.26	1年以内	否	货款
东营市河口蓝色经济产业园投资发展有限公司	612.91	3.94	30.65	582.26	1年以内、1-2年、2-3年	否	项目款
合计	<b>6,794.36</b>	<b>43.72</b>	<b>339.72</b>	<b>6,454.64</b>	-	-	-

截至2020年12月31日,公司应收账款金额前五名的单位情况如下:

单位:万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例	计提坏账金额	账面价值	账龄	是否关联方	款项性质
国网浙江省电力有限公司	3,292.75	20.41	164.64	3,128.11	2-3年	否	应收购房款

司嘉兴供电公司							
扳鞍羊毛工业（嘉兴综合保税区）有限公司	3,270.51	20.27	163.53	3,106.98	1年以内	否	应收货款等
浙江西克传感器有限公司	876.67	5.43	43.83	832.83	1年以内	否	应收项目款
晓星化工（嘉兴）有限公司	723.01	4.48	36.15	686.86	1年以内	否	应收蒸汽款
浙江嘉化能源化工股份有限公司	234.90	1.46	11.75	223.16	1年以内	否	应收项目款
<b>合计</b>	<b>8,397.83</b>	<b>52.05</b>	<b>419.89</b>	<b>7,977.94</b>	-	-	-

发行人应收账款的账龄较短，截至2021年6月末，前五大应收账款账龄主要为一年以内及一至两年。

报告期内前五大应收账款客户均为发行人多年合作的优质客户，信誉良好，未曾发生过欠款不还的情况。发行人应收账款中无持有公司5%以上股份的股东欠款。

截至2021年6月末，发行人应收账款中不存在政府性应收账款。

### （3）预付款项

公司预付账款主要为建设项目下各类预付工程款。报告期内，公司预付账款规模分别为4,589.34万元、7,998.16万元、2,706.16万元和1,378.16万元，占流动资产的比例分别为0.81%、0.73%、0.20%和0.09%。公司预付款项账龄主要集中在1年内及1-2年，截至2021年6月末，公司预付账款中账龄在1年以内的占比49.38%，1-2年的占比46.25%，2-3年的占比4.13%，3年以上的占比0.24%。

截至2021年6月30日，公司预付账款金额前五名的单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质
浙交工码头工程水工标段项目经理部	337.69	24.50	1年以内	预付工程款
中国石化销售股份有限公司浙江嘉兴石油分公司	182.57	13.25	1年以内	预付油品款
浙江嘉和农业有限公司	150.38	10.91	1年以内	预付租金
山东宁泰智能科技有限公司	115.95	8.41	1年以内	预付项目款
上海瀚而普国际贸易有限公司	24.63	1.79	1年以内	预付项目款
<b>合计</b>	<b>811.22</b>	<b>58.86</b>		

截至2020年12月31日，公司预付账款金额前五名的单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质
SEQUIAMATERIALSINDUSTRYGROUP	1,043.67	38.57	1年内	工程款
浙江嘉和农业有限公司	375.94	13.89	1年内	工程款
哈尔滨航天恒星数据系统科技有限公司	320.00	11.82	1年内	工程款
嘉兴市港区天然气有限公司	150.00	5.54	1年内	工程款
山东宁泰智能科技有限公司	115.95	4.28	1年内	工程款
<b>合计</b>	<b>2,005.57</b>	<b>74.10</b>	-	-

#### (4) 其他应收款

报告期内，发行人其他应收款规模分别为302,383.78万元、111,568.53万元、180,068.27万元和188,926.65万元，占流动资产的比分别为53.35%、10.15%、13.30%和12.85%。2021年6月末，发行人其他应收款较2020年末增加8,858.38万元，增幅4.92%。2020年末发行人其他应收款较2019年末增加68,499.74万元，增幅61.40%，主要系新增嘉兴港区城市开发建设投资有限公司等往来款所致。2019年末发行人其他应收款较2018年末减少190,815.25万元，降幅63.10%，呈现下降趋势，主要系2019年嘉兴市人民政府国资委将港

区新农村以及嘉兴港区国资办将海洋发展 100%股权划转至发行人子公司湾北公司，港区新农村及海洋发展纳入发行人合并报表范围所致。此外，2019 年发行人收回较多嘉兴港区全域土地开发建设有限公司往来款，进一步降低期末其他应收款规模。

截至 2021 年 6 月末，发行人其他应收款前五名单位的金额和占比情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	账龄	关联关系	报告期回款情况	回款安排
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	代收代付款	40,705.61	20.81	1 年以内、2-3 年	否	未回款	三年内逐步回款
嘉兴港区全域土地开发建设有限公司	往来款	58,453.46	29.88	1 年以内、1-2 年	否	未回款	三年内逐步回款
嘉兴市国有资产管理委员会	往来款	34,000.00	17.38	2-3 年, 3 年以上	是	未回款	三年内逐步回款
嘉兴港区开发建设管理委员会	往来款	23,510.55	12.02	3-4 年, 3 年以上	否	未回款	三年内逐步回款
嘉兴中南锦瑜置业有限公司	代收代付款	1,276.23	0.65	1 年以内、2-3 年	否	未回款	三年内逐步回款
合计	-	<b>157,945.86</b>	<b>80.73</b>	-	-		

截至 2020 年末，发行人其他应收款前五名单位的金额和占比情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	账龄	关联关系	报告期回款情况	回款安排
嘉兴港区全域土地开发建设有限公司	往来款	56,453.46	30.07	1 年以内	否	未回款	三年内逐步回款
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	代收代付款	47,012.07	25.04	1 年以内	是	未回款	三年内逐步回款
嘉兴市国有资产管理委员会	往来款	34,000.00	18.11	2-3 年	否	未回款	三年内逐步回款

嘉兴港区城市建设投资有限公司	往来款	22,110.55	11.78	1-2年	否	未回款	三年内逐步回款
嘉兴港区开发建设管理委员会	往来款	19,587.03	10.43	1-2年	否	未回款	三年内逐步回款
合计	-	179,163.11	95.43	-	-		

### 发行人2021年6月末其他应收款分类情况

单位：万元

项目	2021年6月末	
	金额	比例
经营性其他应收款	131,416.10	69.56%
非经营性其他应收款	57,510.55	30.44%
总额	188,926.65	100.00%

经核查，发行人其他应收款主要对手方为非关联方以及政府部门。根据公司内部控制制度的《其他应收款管理办法》与《关联交易管理办法》，公司、子公司对外借款及其使用要严格执行国家有关金融政策规定。根据对外拆借资金金额，由财务部负责日常公司内部借款管理工作，对外债券管理工作。遵守事前控制、事中监管、事后清理的管理原则。外部债务，财务部按主要债务人设置其他应收款明细账，及时反映每一债务人应收账款的发生，余额增减的变动，监督信用政策的执行情况。主要债务人为非关联公司、政府部门等、相关程序参照《关联交易管理办法》。关联交易涉及资金拆借时，按照内部审批流程及财务管理制度签批。

截至2021年6月末，发行人政府性其他应收款主要为应收嘉兴市国有资产管理委员会、嘉兴港区开发建设管理委员会款项，金额合计57,510.55万元。具体明细如下：

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	款项性质	科目
1	嘉兴市国有资产管理委员会	34,000.00	往来款	其他应收款

序号	单位名称	期末余额	款项性质	科目
2	嘉兴港区开发建设管理委员会	23,510.55	往来款	其他应收款
合计		<b>57,510.55</b>		

### (5) 存货

发行人存货主要是由原材料、工程施工、在建项目、开发成本、开发土地构成。开发土地主要是指嘉兴市国资委、嘉兴港区开发建设管理委员会注入给发行人的待开发的土地资产。开发成本主要是发行人在工程建设项目过程中归集的已发生但尚未结算的工程建设成本。

报告期内，发行人存货规模分别为 157,839.76 万元、877,192.27 万元、1,081,226.29 万元和 1,101,993.16 万元，占流动资产的比例分别为 27.85%、79.78%、79.83%和 74.95%。2021 年 6 月末存货余额较 2020 年末增加 20,766.87 万元，增幅为 1.92%。2020 年末存货余额较 2019 年末增加 204,034.02 万元，增幅为 23.26%。2019 年末存货余额较 2018 年末增加 719,352.51 万元，增幅为 455.75%。发行人存货规模变动较大，主要系开发成本增加所致。2019 年开发成本较 2018 年末增加 703,270.22 万元，主要系 2019 年嘉兴市人民政府国资委将港区新农村 100%股权划转至发行人子公司湾北公司，港区新农村纳入公司合并报表范围所致。港区新农村主营业务包括对嘉兴港区内规划出让的土地进行开发整理，故 2019 年开发成本较 2018 年存在大幅上升。

发行人对土地一级开发的会计处理为：土地整理阶段会计记账方式为：借记“存货”，贷记“银行存款”或“应付账款”等相关科目。土地出让阶段会计记账方式为：确认相应土地开发收入，借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入-土地开发收入”；结转土地开发成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

截至2020年末及2021年6月末，公司存货的主要构成如下：

单位：万元、%

项目	2021年6月30日		2020年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	925.82	0.08	847.97	0.08
库存商品	57.27	0.01	33.50	0.00
工程施工	2,032.81	0.18	2,052.26	0.19
在建项目	911.00	0.08	1,105.01	0.10
开发成本	986,909.43	89.56	950,111.23	87.87
开发土地	111,156.84	10.09	126,894.25	11.74
在途物资	-	-	182.06	0.02
<b>合计</b>	<b>1,101,993.16</b>	<b>100.00</b>	<b>1,081,226.29</b>	<b>100.00</b>

#### ①开发成本

开发成本主要是发行人在工程建设项目过程中归集的已发生但尚未结算的工程建设成本。

截至2021年6月末，发行人正在开发的主要土地项目明细如下所示：

#### 2021年6月末主要开发成本明细情况

单位：万元

项目名称	已投入金额	项目总投资	预期项目收益	建设期限	是否为政府代建	是否签署协议	回款情况
长安桥	138,877.35	150,000.00	165,000.00	2018.3-2021.12	是	是	未回款
王店桥村	42,842.72	70,000.00	77,000.00	2016.4-2021.12	是	是	未回款
城区	59,213.25	60,000.00	66,000.00	2018.2-2022.12	是	是	未回款
雅山村	37,974.05	50,000.00	55,000.00	2016.5-2021.12	是	是	未回款
亭八两新工程	17,666.47	30,000.00	33,000.00	2010.6-2021.12	是	是	未回款
马家荡村	30,837.02	30,000.00	33,000.00	2016.6-2022.12	是	是	未回款
黄山村	17,077.62	30,000.00	33,000.00	2016.5-2021.12	是	是	未回款

项目名称	已投入金额	项目总投资	预期项目收益	建设期限	是否为政府代建	是否签署协议	回款情况
先锋村	15,669.82	30,000.00	33,000.00	2016.6-2022.12	是	是	未回款
建利村	10,634.23	30,000.00	33,000.00	2016.4-2022.12	是	是	未回款
综保区产业园	12,861.61	107,100.00	183,207.00	2020.3-2021.12	否	否	未回款
翁金线	6,212.98	30,000.00	33,000.00	2016.5-2022.12	是	是	未回款
入城口	4,386.71	30,000.00	33,000.00	2016.4-2021.12	是	是	未回款
其他	216,866.09	300,000.00	330,000.00	2010.2-2022.12	是	是	未回款
<b>合计</b>	<b>611,119.92</b>	<b>947,100.00</b>	<b>1,107,207.00</b>				

## ②开发土地

开发土地主要包括指嘉兴市国资委、嘉兴港区开发建设管理委员会注入给发行人的土地资产和发行人通过招拍挂方式取得土地。

报告期内，发行人土地资产规模总体保持稳定。截至2021年6月末，发行人存货中开发土地为111,156.84万元。

发行人存货科目中的所有土地资产均合规合法取得，权属清晰。截至2021年6月末公司存货土地明细如下表所示：

## 截至2021年6月末发行人存货土地明细

单位：平方米、万元

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	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
1	平湖国用（2016）021-01207号	嘉兴乍浦港现代服务业发展股份有限公司	滨海大道南侧、卡森物流西侧	出让	仓储物流	41,586.90	3,215.16	否	招拍挂	成本法	是
2	浙（2017）平湖市不动产权第0024464号	嘉兴乍浦港现代服务业发展股份有限公司	嘉兴港区滨海大道南侧、森联国际西侧	出让	港口码头	34,746.10	1,706.51	否	招拍挂	成本法	是
3	浙（2019）平湖市不动产权第0030603号	嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	嘉兴港区市场西路358号	出让	工业	24,808.80	3,120.45	否	招拍挂	成本法	是
4	浙（2019）平湖市不动产权第0030598号	嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	嘉兴港区市场西路356号	出让	工业	29,888.10	10,149.40	否	招拍挂	成本法	是

序号	土地证号	使用权人	宗地位置	使用权类型	地类（用途）	面积	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
5	浙 2020 平湖市不动产权第 0021067 号	嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	嘉兴港区出口加工区内，圣泰戈北侧	出让	工业	31,878.90/12,353.84	8,451.72	否	招拍挂	成本法	是
6	浙 2020 平湖市不动产权第 0021068 号	嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	嘉兴港区出口加工区内，圣泰戈北侧	出让	工业	19,340.60/11,066.55		否	招拍挂	成本法	是
7	浙 2020 平湖市不动产权第 0021069 号	嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	嘉兴港区出口加工区内，圣泰戈北侧	出让	工业	13,263.70/7,224.99	2,212.94	否	招拍挂	成本法	是
8	正在办理中	嘉兴港区城市建设投资有限公司	凉亭河西侧、中山路北侧	划拨	商住	9,785.70	2,067.72	否	政府注入	评估法	否
9	正在办理中	嘉兴港区城市建设投资有限公司	乍浦塘东侧、外环路北侧	划拨	商住	32,755.40	6,198.96	否	政府注入	评估法	否
10	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	雅山东路南侧、原黄山村 7 组	划拨	商住	5,205.60	909.68	否	政府注入	评估法	否

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	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
11	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	港区黄山村八组、金海洋大道西侧	划拨	商住	26,667.00	7,124.09	否	政府注入	评估法	否
12	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	港区黄山村八组、金海洋大道西侧	划拨	商住	13,333.00	3,561.91	否	政府注入	评估法	否
13	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	中山路北侧、陈山东侧	划拨	商住	50,000.00	13,092.50	否	政府注入	评估法	否
14	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	港区凉亭河东侧、西门新村区间路北侧	划拨	商住	1,078.80	164.36	否	政府注入	评估法	否
15	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	港区凉亭河东侧、西门新村区间路北侧	划拨	商住	781.90	119.12	否	政府注入	评估法	否
16	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	嘉兴港区凉亭河东侧、中山路南侧	划拨	商住	4,436.00	850.60	否	政府注入	评估法	否

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	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
17	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	港区野茅墩、沪杭公路北侧	划拨	商住	24,200.00	4,060.76	否	政府注入	评估法	否
18	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	嘉兴港区黄山村二组、小平山北坡	划拨	商住	42,586.40	9,107.10	否	政府注入	评估法	否
19	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	港区凉亭河东侧、西门新村区间路南侧	划拨	商住	941.50	161.94	否	政府注入	评估法	否
20	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	出口加工区内	划拨	工业	66,865.50	2,507.46	否	政府注入	评估法	否
21	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	出口加工区内	划拨	工业	33,453.00	1,207.65	否	政府注入	评估法	否
22	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	出口加工区内	划拨	工业	32,481.50	1,218.06	否	政府注入	评估法	否
23	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	乍浦高级中学西侧	划拨	商住	26,338.00	4,468.24	否	政府注入	评估法	否
24	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	金海洋大道西侧、外环东路南侧	划拨	商办	20,000.00	5,466.00	否	政府注入	评估法	否

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	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
25	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	港区凉亭河东侧、西门新村区间路南侧	划拨	商住	1,978.70	352.11	否	政府注入	评估法	否
26	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	港区凉亭河东侧、西门新村区间路南侧	划拨	商住	1,554.80	276.68	否	政府注入	评估法	否
27	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	港区凉亭河东侧、西门新村区间路南侧	划拨	商住	1,065.60	189.62	否	政府注入	评估法	否
28	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	雅山东路南侧、多凌集团北侧	划拨	商住	6,666.70	1,196.34	否	政府注入	评估法	否
29	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	雅山东路北侧、东方建筑东侧	划拨	商住	16,871.00	3,024.97	否	政府注入	评估法	否
30	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	黄山村八组、中山路北侧	划拨	商住	31,500.50	8,045.23	否	政府注入	评估法	否

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	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
31	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	嘉兴港区外环东路南侧、南湾路东侧	划拨	商住	16,370.00	3,750.37	否	政府注入	评估法	否
32	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	龙王路东侧\中山路北侧	划拨	商住	8,641.90	1,221.96	否	政府注入	评估法	否
33	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	龙王路东侧\中山路北侧	划拨	商住	1,990.90	281.51	否	政府注入	评估法	否
34	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	龙王路东侧\中山路北侧	划拨	商住	7,860.60	1,111.49	否	政府注入	评估法	否
35	正在办理中	嘉兴湾北城市发展集团有限公司	龙王路东侧\中山路北侧	划拨	商住	3,990.30	564.23	否	政府注入	评估法	否
合计						<b>620,430.20</b>	<b>111,156.84</b>				

### （6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要为预交增值税、待抵扣增值税及其他。2018-2020年末及2021年6月末，发行人其他流动资产分别为7,287.38万元、6,589.86万元、12,531.11万元和13,106.87万元，占流动资产的比例分别为1.29%、0.60%、0.93%和0.89%。2021年6月末较2020年末增加575.76万元，增幅为4.59%。2020年末较2019年末增加5,941.25万元，增幅为90.16%，主要系新增理财产品较多所致。2019年末较2018年末减少697.52万元，降幅为9.6%，变动较小。

### （7）长期股权投资

报告期内，发行人长期股权投资余额分别为17,240.51万元、21,991.66万元、23,588.57万元和21,746.64万元，占非流动资产的比例分别为1.84%、1.98%、1.91%和1.59%。2021年6月末发行人长期股权投资余额较2020年末减少1,841.93万元，降幅为7.81%。2020年末，发行人长期股权投资余额较2019年末增加1,596.91万元，增幅为7.26%。2019年末，发行人长期股权投资余额较2018年末增加4,751.15万元，增幅为27.56%，主要系追加对博瑞德环境科技有限公司、山东省路桥集团嘉兴杭州湾绿色养护有限公司投资，及新增对浙江意动科技股份有限公司投资所致。

### 公司2021年6月末主要长期股权投资明细情况

单位：万元

被投资单位	核算方法	期末余额
平湖市太浦河原水有限公司	权益法	5,303.64
嘉兴市固体废物处置有限责任公司	权益法	-

浙江意动科技股份有限公司	权益法	1,975.65
嘉兴市港区天然气有限公司	权益法	1,937.63
杭州湾绿色养护（嘉兴）股份有限公司	权益法	5,092.79
嘉兴海泰化工物流综合服务有限公司	权益法	3,371.17
博瑞德环境科技有限公司	权益法	3,473.53
嘉兴市秦山港务有限公司	权益法	286.32
嘉兴港湾码头有限公司	权益法	49.97
嘉兴港独山港区公共管廊有限公司	权益法	-
嘉兴市中理外轮理货有限责任公司	权益法	255.94
合计	-	<b>21,746.64</b>

#### （8）投资性房地产

报告期内，发行人投资性房地产余额分别为 3,487.15 万元、80,791.56 万元、82,746.56 万元和 86,982.40 万元，分别占非流动资产的 0.37%、7.28%、6.68%和 6.37%。2021 年 6 月末，发行人投资性房地产余额较 2020 年末变动 4,235.84 万元，变动幅度 5.12%。2020 年末，发行人投资性房地产余额较 2019 年末变动 1,955.00 万元，变动幅度 2.42%。2019 年末，发行人投资性房地产余额较 2018 年末增加 77,304.41 万元，主要系固定资产转入和企业合并增加所致。发行人上述投资性房地产已经由万隆（上海）资产评估有限公司出具了编号为《万隆评报字（2020）第 10041 号》及《万隆评报字（2020）第 10042 号》的评估报告，报告期内投资性房地产评估价值的变化已经于“利润表-公允价值变动收益”体现。2019 年度发行人投资性房地产公允价值变动为-634,522.09 元，主要系 2019 年末的投资性房地产评估价值下降所致。有关账务处理依据《企业会计准则》的规定执行。

截至 2021 年 6 月末，发行人投资性房地产清单如下：

类别	所有权人	房屋产权使用证号	国有土地使用证号	坐落	证载用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	入账方式	抵押情况	是否出租
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	房权证嘉港字第00206604号	平湖国用(2013)第021-02242号	嘉兴港区中山中路5号	商业	5,817.55	1,256.33	47,700,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	房权证嘉港字第00206623号	平湖国用(2013)第021-02265号	嘉兴港区中山中路21弄1-8号101室中山中路5号101室	商业	480.17	103.69	3,840,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045746号		石油化工品交易市场2幢601室	商服用地/办公	38.32	2.25	310,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045811号		石油化工品交易市场2幢602室	商服用地/办公	78.05	4.58	640,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045809号		石油化工品交易市场2幢603室	商服用地/办公	78.05	4.58	640,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0046004号		石油化工品交易市场2幢604室	商服用地/办公	39.03	2.29	320,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045779号		石油化工品交易市场2幢605室	商服用地/办公	125.82	7.38	1,030,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045776号		石油化工品交易市场2幢606室	商服用地/办公	118.36	6.94	970,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045773号		石油化工品交易市场2幢607室	商服用地/办公	118.63	6.95	970,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045768号		石油化工品交易市场2幢608室	商服用地/办公	118.63	6.95	970,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045767号		石油化工品交易市场2幢609室	商服用地/办公	118.63	6.95	970,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045762号		石油化工品交易市场2幢610室	商服用地/办公	125.01	7.33	1,030,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045758号		石油化工品交易市场2幢701室	商服用地/办公	38.32	2.25	320,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045761号		石油化工品交易市场2幢702室	商服用地/办公	78.05	4.58	640,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045752号		石油化工品交易市场2幢703室	商服用地/办公	78.05	4.58	640,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第		石油化工品交易市场2幢704室	商服用地/办	39.03	2.29	320,000.00	评估法	否	是

		0045755号			公							
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045760号		石油化工品交易市场2幢705室	商服用地/办公	125.82	7.38	1,030,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045749号		石油化工品交易市场2幢706室	商服用地/办公	118.36	6.94	970,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045744号		石油化工品交易市场2幢707室	商服用地/办公	118.63	6.95	980,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045743号		石油化工品交易市场2幢708室	商服用地/办公	118.63	6.95	980,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045741号		石油化工品交易市场2幢709室	商服用地/办公	118.63	6.95	980,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045740号		石油化工品交易市场2幢710室	商服用地/办公	125.01	7.33	1,030,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045756号		石油化工品交易市场2幢801室	商服用地/办公	38.32	2.25	320,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045753号		石油化工品交易市场2幢802室	商服用地/办公	78.05	4.58	640,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045759号		石油化工品交易市场2幢803室	商服用地/办公	78.05	4.58	640,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045742号		石油化工品交易市场2幢804室	商服用地/办公	39.03	2.29	320,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045745号		石油化工品交易市场2幢805室	商服用地/办公	125.82	7.38	1,040,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045748号		石油化工品交易市场2幢806室	商服用地/办公	118.36	6.94	980,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045750号		石油化工品交易市场2幢807室	商服用地/办公	118.63	6.95	980,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045751号		石油化工品交易市场2幢808室	商服用地/办公	118.63	6.95	980,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045754号		石油化工品交易市场2幢809室	商服用地/办公	118.63	6.95	980,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0045757号		石油化工品交易市场2幢810室	商服用地/办公	125.01	7.33	1,030,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第		嘉兴石油化工交易品市场办公楼	商服用地/办	59.78	7.99	490,000.00	评估法	否	是

		0039259号		3幢1501室	公							
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039254号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1502室	商服用地/办公	57.23	7.65	470,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039257号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1503室	商服用地/办公	57.23	7.65	470,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039255号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1504室	商服用地/办公	57.09	7.63	470,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039221号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1505室	商服用地/办公	57.09	7.63	470,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039223号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1506室	商服用地/办公	57.09	7.63	470,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039222号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1507室	商服用地/办公	57.09	7.63	470,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039224号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1508室	商服用地/办公	57.09	7.63	470,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039225号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1509室	商服用地/办公	66.87	8.94	550,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039226号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1510室	商服用地/办公	83.14	11.11	690,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039227号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1511室	商服用地/办公	81.69	10.92	680,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039228号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1512室	商服用地/办公	81.69	10.92	680,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039244号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1513室	商服用地/办公	81.69	10.92	680,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039246号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1514室	商服用地/办公	81.69	10.92	680,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0039248号		嘉兴石油化工交易市场办公楼3幢1515室	商服用地/办公	83.13	11.11	690,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0093108号		嘉兴石油化工品交易市场1幢701室	商服用地/办公	1,580.84	75.77	13,000,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0093111号		嘉兴石油化工品交易市场1幢801室	市场化商品房	1,579.60	75.72	13,020,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴港区港城置业有限责任公司	房权证嘉港字第00044233号	平湖国用(2007)第21-1431号	乍浦金旺商城主楼六层3号	商业服务业	974.38	145.9	8,380,000.00	评估法	是	是

房屋建筑物	嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	嘉房权证港字第00263603号		嘉兴港区外环西路388号工业房产	工业	22,586.18		32,370,000.00	评估法	是	是
房屋建筑物	嘉兴乍浦港口发展投资有限公司		平湖国用(2016)第21-00643号	嘉兴港区外环西路388号工业土地	工业		41,048.00	29,190,000.00	评估法	是	是
房屋建筑物	嘉兴市乍浦建设投资有限公司	浙(2019)平湖市不动产权第0013135号		应急响应中心大楼1号楼	工业仓储	6,038.26		8,650,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市乍浦建设投资有限公司	浙(2019)平湖市不动产权第0013135号		应急响应中心大楼2号楼	工业仓储	518.27		740,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市乍浦建设投资有限公司	浙(2019)平湖市不动产权第0013135号		应急响应中心大楼3号楼	工业仓储	1,281.27		1,150,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市乍浦建设投资有限公司	浙(2019)平湖市不动产权第0013135号		应急响应中心大楼所属土地	工业仓储		12,818.00	8,730,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴综合保税区建设投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0094139号		乍浦东西大道北侧、规划07省道东侧1号楼	工业	133.82		190,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴综合保税区建设投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0094139号		乍浦东西大道北侧、规划07省道东侧2号楼	工业	12,958.57		18,730,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴综合保税区建设投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第		乍浦东西大道北侧、规划07省道	工业		29,073.10	19,860,000.00	评估法	否	是

	司	0094139号		东侧土地								
房屋建筑物	嘉兴综合保税区建设投资有限公司	房权证嘉港字第0165826号	平湖国用(2012)第21-03733号	嘉兴港区新07省道东侧、出口加工区西卡口北侧房地产	商业、办公	4,531.58	9,078.50	30,810,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴综合保税区建设投资有限公司					2,478.99		16,860,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031840号		嘉兴市杭州湾新经济园1幢1号	商业	149.91	36.6	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036334号		嘉兴市杭州湾新经济园1幢2号	商业	149.95	36.6	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036335号		嘉兴市杭州湾新经济园1幢3号	商业	149.95	36.6	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036333号		嘉兴市杭州湾新经济园1幢4号	商业	149.95	36.6	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036332号		嘉兴市杭州湾新经济园1幢5号	商业	149.95	36.6	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园1幢6号	商业	149.95	36.6	510,000.00	评估法	否	是	

		0031839号										
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031833号		嘉兴市杭州湾新经济园1幢8号	商业	149.95	36.6	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031830号		嘉兴市杭州湾新经济园1幢10号	商业	149.91	36.6	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031829号		嘉兴市杭州湾新经济园2幢3号	商业	149.95	36.9	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0046979号		嘉兴市杭州湾新经济园2幢5号	商业	149.95	36.9	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031827号		嘉兴市杭州湾新经济园2幢6号	商业	149.95	36.9	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031822号		嘉兴市杭州湾新经济园2幢7号	商业	149.95	36.9	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0043064号		嘉兴市杭州湾新经济园2幢8号	商业	149.95	36.88	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031825号		嘉兴市杭州湾新经济园2幢9号	商业	149.95	36.9	510,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031820号		嘉兴市杭州湾新经济园2幢10号	商业	149.91	36.9	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031813号		嘉兴市杭州湾新经济园3幢1号	商业	149.76	36.3	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031821号		嘉兴市杭州湾新经济园3幢2号	商业	149.8	35.9	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031818号		嘉兴市杭州湾新经济园3幢3号	商业	149.8	36.3	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0032270号		嘉兴市杭州湾新经济园3幢4号	商业	149.8	36.3	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0032269号		嘉兴市杭州湾新经济园3幢5号	商业	149.8	36.3	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0027863号		嘉兴市杭州湾新经济园3幢7号	商业	149.8	36.3	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0032176号		嘉兴市杭州湾新经济园3幢8号	商业	149.8	36.3	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园3幢9号	商业	149.8	36.3	510,000.00	评估法	否	是

		0032267号										
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0032265号		嘉兴市杭州湾新经济园3幢10号	商业	149.8	36.3	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0032175号		嘉兴市杭州湾新经济园3幢12号	商业	149.76	36.3	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0032268号		嘉兴市杭州湾新经济园4幢3号	商业	149.8	35.7	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0032253号		嘉兴市杭州湾新经济园4幢4号	商业	149.8	35.7	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0032174号		嘉兴市杭州湾新经济园4幢5号	商业	149.8	35.7	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031816号		嘉兴市杭州湾新经济园4幢6号	商业	149.8	35.7	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031814号		嘉兴市杭州湾新经济园4幢7号	商业	149.8	35.7	510,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031812号		嘉兴市杭州湾新经济园4幢8号	商业	149.8	35.7	510,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司			嘉兴市杭州湾新经济园4幢9号	商业	149.8		510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036336号		嘉兴市杭州湾新经济园4幢11号	商业	149.8	35.7	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036395号		嘉兴市杭州湾新经济园4幢12号	商业	149.76	35.7	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031862号		嘉兴市杭州湾新经济园5幢1号	商业	119.02	35.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031863号		嘉兴市杭州湾新经济园5幢2号	商业	119.06	35.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0027589号		嘉兴市杭州湾新经济园5幢3号	商业	119.06	35.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031849号		嘉兴市杭州湾新经济园5幢4号	商业	119.06	35.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031808号		嘉兴市杭州湾新经济园5幢5号	商业	119.06	35.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031809号		嘉兴市杭州湾新经济园5幢6号	商业	119.06	35.6	400,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031811号		嘉兴市杭州湾新经济园5幢7号	商业	119.06	35.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031826号		嘉兴市杭州湾新经济园5幢8号	商业	119.06	35.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0005882号		嘉兴市杭州湾新经济园5幢9号	商业	119.06	35.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036136号		嘉兴市杭州湾新经济园5幢10号	商业	119.02	35.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031824号		嘉兴市杭州湾新经济园6幢1号	商业	119.02	35.9	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031823号		嘉兴市杭州湾新经济园6幢2号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0037242号		嘉兴市杭州湾新经济园6幢3号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0001078号		嘉兴市杭州湾新经济园6幢4号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园6幢5号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是

		0032278号										
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0032271号		嘉兴市杭州湾新经济园6幢6号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0032272号		嘉兴市杭州湾新经济园6幢7号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0032276号		嘉兴市杭州湾新经济园6幢9号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031858号		嘉兴市杭州湾新经济园6幢10号	商业	119.02	35.9	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031855号		嘉兴市杭州湾新经济园7幢1号	商业	118.91	36.3	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031853号		嘉兴市杭州湾新经济园7幢2号	商业	118.95	36.3	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031851号		嘉兴市杭州湾新经济园7幢4号	商业	118.95	36.3	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031848号		嘉兴市杭州湾新经济园7幢5号	商业	118.95	36.3	400,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031846号		嘉兴市杭州湾新经济园7幢6号	商业	118.95	36.3	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0028140号		嘉兴市杭州湾新经济园7幢7号	商业	118.95	36.27	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031810号		嘉兴市杭州湾新经济园7幢9号	商业	118.95	36.3	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031845号		嘉兴市杭州湾新经济园7幢10号	商业	118.95	36.3	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036304号		嘉兴市杭州湾新经济园7幢11号	商业	118.95	36.3	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031844号		嘉兴市杭州湾新经济园8幢1号	商业	118.91	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031843号		嘉兴市杭州湾新经济园8幢2号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0035765号		嘉兴市杭州湾新经济园8幢4号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园8幢6号	商业	118.95	35.78	400,000.00	评估法	否	是

		0028122号										
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031831号		嘉兴市杭州湾新经济园8幢7号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031842号		嘉兴市杭州湾新经济园8幢9号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031828号		嘉兴市杭州湾新经济园8幢10号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031860号		嘉兴市杭州湾新经济园8幢11号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0031841号		嘉兴市杭州湾新经济园8幢12号	商业	118.91	35.8	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024130号		嘉兴市杭州湾新经济园9幢2号	商业	193.52	60.3	660,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0025144号		嘉兴市杭州湾新经济园9幢3号	商业	119.39	37.2	410,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024126号		嘉兴市杭州湾新经济园9幢5号	商业	118.95	37	400,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024131号		嘉兴市杭州湾新经济园9幢6号	商业	118.95	37	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024132号		嘉兴市杭州湾新经济园9幢7号	商业	118.95	37	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024137号		嘉兴市杭州湾新经济园9幢9号	商业	118.95	37	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024141号		嘉兴市杭州湾新经济园9幢10号	商业	118.91	37	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024154号		嘉兴市杭州湾新经济园10幢1号	商业	119.02	35.75	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0043079号		嘉兴市杭州湾新经济园10幢2号	商业	119.06	35.76	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024148号		嘉兴市杭州湾新经济园10幢4号	商业	119.06	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0046986号		嘉兴市杭州湾新经济园10幢5号	商业	119.06	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园10幢7号	商业	119.06	35.8	400,000.00	评估法	否	是

		0036302号		号							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024156号		嘉兴市杭州湾新经济园10幢8号	商业	119.06	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0027866号		嘉兴市杭州湾新经济园10幢9号	商业	119.06	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024157号		嘉兴市杭州湾新经济园11幢1号	商业	118.91	36.4	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024158号		嘉兴市杭州湾新经济园11幢4号	商业	118.95	36.4	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024127号		嘉兴市杭州湾新经济园11幢5号	商业	118.95	36.4	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024159号		嘉兴市杭州湾新经济园11幢7号	商业	118.95	36.4	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024123号		嘉兴市杭州湾新经济园12幢3号	商业	119.39	36.5	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024121号		嘉兴市杭州湾新经济园12幢4号	商业	118.95	36.3	400,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024125号		嘉兴市杭州湾新经济园12幢5号	商业	118.95	36.3	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024129号		嘉兴市杭州湾新经济园12幢6号	商业	118.95	36.3	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024128号		嘉兴市杭州湾新经济园12幢7号	商业	118.95	36.3	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0011052号		嘉兴市杭州湾新经济园13幢1号	商业	203.1	62.3	690,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司			嘉兴市杭州湾新经济园13幢2号	商业	193.52		660,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0024276号		嘉兴市杭州湾新经济园13幢3号	商业	119.39	36.6	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0043089号		嘉兴市杭州湾新经济园13幢4号	商业	118.95	36.47	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0012682号		嘉兴市杭州湾新经济园13幢7号	商业	118.95	36.5	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园13幢8	商业	118.95	36.5	400,000.00	评估法	否	是

		0022222 号		号							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙（2017）平湖市不动产权第0012683号		嘉兴市杭州湾新经济园13幢9号	商业	118.95	36.5	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙（2017）平湖市不动产权第0012684号		嘉兴市杭州湾新经济园13幢10号	商业	118.91	36.5	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙（2017）平湖市不动产权第0022217号		嘉兴市杭州湾新经济园14幢1号	商业	119.02	35.92	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙（2017）平湖市不动产权第0022218号		嘉兴市杭州湾新经济园14幢2号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙（2017）平湖市不动产权第0022219号		嘉兴市杭州湾新经济园14幢3号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙（2017）平湖市不动产权第0022227号		嘉兴市杭州湾新经济园14幢4号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙（2017）平湖市不动产权第0022226号		嘉兴市杭州湾新经济园14幢5号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙（2017）平湖市不动产权第0022228号		嘉兴市杭州湾新经济园14幢6号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0022224号		嘉兴市杭州湾新经济园14幢7号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0046983号		嘉兴市杭州湾新经济园14幢9号	商业	119.06	35.9	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0022223号		嘉兴市杭州湾新经济园14幢10号	商业	119.02	35.9	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0046981号		嘉兴市杭州湾新经济园15幢1号	商业	118.91	36.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0022012号		嘉兴市杭州湾新经济园15幢2号	商业	118.95	36.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0022011号		嘉兴市杭州湾新经济园15幢4号	商业	118.95	36.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0022220号		嘉兴市杭州湾新经济园15幢5号	商业	118.95	36.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0022014号		嘉兴市杭州湾新经济园15幢6号	商业	118.95	36.6	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园15幢7号	商业	118.95	36.6	400,000.00	评估法	否	是

		0022010号		号							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0022015号		嘉兴市杭州湾新经济园15幢8号	商业	119.39	36.8	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0021989号		嘉兴市杭州湾新经济园15幢9号	商业	203.1	62.5	690,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0021969号		嘉兴市杭州湾新经济园15幢10号	商业	193.52	59.6	660,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0022006号		嘉兴市杭州湾新经济园16幢1号	商业	201.12	59.2	680,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0022009号		嘉兴市杭州湾新经济园16幢2号	商业	194.1	57.2	660,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0022216号		嘉兴市杭州湾新经济园16幢3号	商业	148.52	43.8	500,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0021955号		嘉兴市杭州湾新经济园16幢4号	商业	148.18	43.7	500,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0021954号		嘉兴市杭州湾新经济园16幢5号	商业	148.18	43.7	500,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0046980号		嘉兴市杭州湾新经济园16幢6号	商业	148.18	43.7	500,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0021953号		嘉兴市杭州湾新经济园16幢9号	商业	148.18	43.7	500,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0006128号		嘉兴市杭州湾新经济园16幢10号	商业	148.42	43.72	500,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036310号		嘉兴市杭州湾新经济园17幢1号	商业	118.91	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第00001084号		嘉兴市杭州湾新经济园17幢3号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036319号		嘉兴市杭州湾新经济园17幢4号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036323号		嘉兴市杭州湾新经济园17幢5号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036325号		嘉兴市杭州湾新经济园17幢7号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园17幢8	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是

		0036326号		号							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036327号		嘉兴市杭州湾新经济园17幢9号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036328号		嘉兴市杭州湾新经济园17幢10号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036329号		嘉兴市杭州湾新经济园17幢11号	商业	118.95	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036330号		嘉兴市杭州湾新经济园17幢12号	商业	118.91	35.8	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036338号		嘉兴市杭州湾新经济园18幢1号	商业	119.02	36.1	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036342号		嘉兴市杭州湾新经济园18幢3号	商业	119.06	36.1	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036397号		嘉兴市杭州湾新经济园18幢4号	商业	119.06	36.1	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0001254号		嘉兴市杭州湾新经济园18幢5号	商业	119.06	36.1	400,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0027853号		嘉兴市杭州湾新经济园18幢6号	商业	119.06	36.1	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036396号		嘉兴市杭州湾新经济园18幢8号	商业	119.06	36.1	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036337号		嘉兴市杭州湾新经济园19幢1号	商业	147.03	43.6	500,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036398号		嘉兴市杭州湾新经济园19幢2号	商业	146.79	43.6	500,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0027852号		嘉兴市杭州湾新经济园19幢3号	商业	147.03	43.6	500,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0000747号		嘉兴市杭州湾新经济园20幢2号	商业	144.73	43.2	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0042979号		嘉兴市杭州湾新经济园20幢3号	商业	144.73	43.2	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0042981号		嘉兴市杭州湾新经济园20幢4号	商业	144.73	43.2	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园20幢5号	商业	144.73	43.2	490,000.00	评估法	否	是

		0036399号		号								
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036401号		嘉兴市杭州湾新经济园20幢6号	商业	144.73	43.2	490,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036331号		嘉兴市杭州湾新经济园20幢7号	商业	144.73	43.2	490,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0000750号		嘉兴市杭州湾新经济园20幢8号	商业	144.73	43.2	490,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0036393号		嘉兴市杭州湾新经济园20幢10号	商业	144.73	43.2	490,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0027850号		嘉兴市杭州湾新经济园20幢11号	商业	144.97	43.2	490,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041500号		嘉兴市杭州湾新经济园21幢1号	商业	120.06	36.3	410,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041365号		嘉兴市杭州湾新经济园21幢2号	商业	120.06	36.3	410,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0042990号		嘉兴市杭州湾新经济园21幢3号	商业	120.08	36.3	410,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0042984号		嘉兴市杭州湾新经济园21幢4号	商业	120.08	36.3	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0000753号		嘉兴市杭州湾新经济园21幢5号	商业	120.08	36.3	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0001413号		嘉兴市杭州湾新经济园21幢6号	商业	120.08	36.3	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0027846号		嘉兴市杭州湾新经济园21幢7号	商业	120.08	36.3	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041377号		嘉兴市杭州湾新经济园21幢9号	商业	120.08	36.3	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041503号		嘉兴市杭州湾新经济园21幢10号	商业	120.08	36.3	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041382号		嘉兴市杭州湾新经济园21幢11号	商业	120.06	36.3	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041515号		嘉兴市杭州湾新经济园21幢12号	商业	120.06	36.3	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园22幢1	商业	120.17	36.4	410,000.00	评估法	否	是

		0041490号		号							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041491号		嘉兴市杭州湾新经济园22幢2号	商业	120.17	36.4	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0027842号		嘉兴市杭州湾新经济园22幢3号	商业	120.2	36.4	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041387号		嘉兴市杭州湾新经济园22幢5号	商业	120.2	36.4	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0006194号		嘉兴市杭州湾新经济园22幢7号	商业	120.2	36.36	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0033531号		嘉兴市杭州湾新经济园22幢8号	商业	120.2	36.4	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041493号		嘉兴市杭州湾新经济园22幢9号	商业	120.17	36.4	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0000730号		嘉兴市杭州湾新经济园22幢10号	商业	120.17	36.4	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051632号		嘉兴市杭州湾新经济园23幢2号	商业	144.9	42.9	490,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051639号		嘉兴市杭州湾新经济园23幢5号	商业	144.9	42.9	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051653号		嘉兴市杭州湾新经济园23幢6号	商业	144.9	42.9	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0001456号		嘉兴市杭州湾新经济园24幢1号	商业	144.97	42.8	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0033440号		嘉兴市杭州湾新经济园24幢2号	商业	144.73	42.8	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0000729号		嘉兴市杭州湾新经济园24幢3号	商业	144.73	42.8	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051670号		嘉兴市杭州湾新经济园24幢4号	商业	144.73	42.8	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051667号		嘉兴市杭州湾新经济园24幢5号	商业	144.73	42.8	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051658号		嘉兴市杭州湾新经济园24幢8号	商业	144.73	42.8	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园24幢9号	商业	144.73	42.8	490,000.00	评估法	否	是

		0051666号		号								
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051665号		嘉兴市杭州湾新经济园24幢10号	商业	144.73	42.8	490,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051652号		嘉兴市杭州湾新经济园24幢11号	商业	144.97	42.8	490,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041440号		嘉兴市杭州湾新经济园25幢1号	商业	120.06	36.2	410,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0000736号		嘉兴市杭州湾新经济园25幢2号	商业	120.06	36.2	410,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041482号		嘉兴市杭州湾新经济园25幢4号	商业	120.08	36.2	410,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0000739号		嘉兴市杭州湾新经济园25幢8号	商业	120.08	36.2	410,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0000740号		嘉兴市杭州湾新经济园25幢9号	商业	120.08	36.2	410,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0000743号		嘉兴市杭州湾新经济园25幢10号	商业	120.08	36.2	410,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0042993号		嘉兴市杭州湾新经济园25幢11号	商业	120.06	36.2	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041497号		嘉兴市杭州湾新经济园25幢12号	商业	120.06	36.2	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041476号		嘉兴市杭州湾新经济园26幢1号	商业	120.17	36.2	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041483号		嘉兴市杭州湾新经济园26幢3号	商业	120.2	36.2	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041495号		嘉兴市杭州湾新经济园26幢4号	商业	120.2	36.2	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0041499号		嘉兴市杭州湾新经济园26幢5号	商业	120.02	36.2	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0033600号		嘉兴市杭州湾新经济园26幢6号	商业	120.2	36.2	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0042977号		嘉兴市杭州湾新经济园26幢10号	商业	120.17	36.2	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园27幢2	商业	144.9	43.1	490,000.00	评估法	否	是

		0051668号		号							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0033277号		嘉兴市杭州湾新经济园27幢6号	商业	144.9	43.1	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051671号		嘉兴市杭州湾新经济园27幢7号	商业	144.9	43.1	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051674号		嘉兴市杭州湾新经济园27幢8号	商业	145.14	43.1	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051676号		嘉兴市杭州湾新经济园27幢9号	商业	145.14	43.2	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0000738号		嘉兴市杭州湾新经济园28幢1号	商业	144.97	43.4	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051680号		嘉兴市杭州湾新经济园28幢2号	商业	144.73	43.3	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051679号		嘉兴市杭州湾新经济园28幢3号	商业	144.73	43.3	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0005936号		嘉兴市杭州湾新经济园28幢4号	商业	144.73	43.3	490,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051654号		嘉兴市杭州湾新经济园28幢5号	商业	144.73	43.3	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051682号		嘉兴市杭州湾新经济园28幢6号	商业	144.73	43.3	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051673号		嘉兴市杭州湾新经济园28幢8号	商业	144.73	43.3	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2017)平湖市不动产权第0051681号		嘉兴市杭州湾新经济园28幢9号	商业	144.73	43.3	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0002256号		嘉兴市杭州湾新经济园28幢10号	商业	144.73	43.3	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2018)平湖市不动产权第0027857号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢402号	商业	149.64	30.94	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003183号		嘉兴市杭州湾新经济园33.34.35.43幢101室	商业	110.74	13.96	610,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003164号		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、35、43幢102室	商业	138.44	17.45	760,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003166号		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、35、43幢103室	商业	132.17	16.66	730,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003170号		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、35、43幢104室	商业	132.17	16.66	730,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003180号		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、35、43幢105室	商业	129.1	16.27	710,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第003165号		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、35、43幢106室	商业	134.62	16.97	740,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003182号		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、35、43幢107室	商业	117.4	14.8	650,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003167号		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、35、43幢108室	商业	132.7	16.66	730,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003169号		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、35、43幢109室	商业	132.17	16.66	730,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003168号		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、35、43幢110室	商业	132.17	16.66	730,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、	商业	106.41	13.41	590,000.00	评估法	否	是

		0003184号		35、43幢111室								
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003185号		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、35、43幢112室	商业	101.57	12.8	560,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003153号		嘉兴市杭州湾新经济园33、34、35、43幢201室	商业	1,761.28	222.01	9,690,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003181号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢301室	商业	122.33	15.42	690,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003231号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢302室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003215号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢303室	商业	63.64	8.02	360,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003233号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢304室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003193号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢305室	商业	70.79	8.92	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003232号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢306室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003202号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢307室	商业	70.72	8.91	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003223号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢308室	商业	38.32	4.83	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003163号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢309室	商业	160.2	20.19	900,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003177号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢401室	商业	132.1	16.65	750,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003245号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢402室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003210号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢403室	商业	69.91	8.81	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003244号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢404室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003191号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢405室	商业	70.79	8.92	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园33幢406	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是

		0003243号		室							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003200号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢407室	商业	70.72	8.91	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003220号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢408室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003158号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢409室	商业	161.03	20.3	920,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003175号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢501室	商业	132.1	16.65	750,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003247号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢502室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003213号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢503室	商业	69.91	8.81	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003230号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢504室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003186号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢505室	商业	70.79	8.92	400,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003226号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢506室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003204号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢507室	商业	70.72	8.91	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003216号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢508室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003160号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢509室	商业	161.03	20.3	920,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003178号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢601室	商业	132.1	16.65	770,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003234号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢602室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003212号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢603室	商业	69.91	8.81	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003235号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢604室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园33幢605	商业	70.79	8.92	410,000.00	评估法	否	是

		0003189号		室							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003246号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢606室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003198号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢607室	商业	70.72	8.91	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003219号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢608室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003157号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢609室	商业	161.03	20.3	930,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003173号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢701室	商业	132.1	16.65	770,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003249号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢702室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003207号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢703室	商业	69.91	8.81	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003248号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢704室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003187号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢705室	商业	70.79	8.92	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003252号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢706室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003203号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢707室	商业	70.72	8.91	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003225号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢708室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003156号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢709室	商业	161.03	20.3	930,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003174号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢801室	商业	132.1	16.65	770,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003241号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢802室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003214号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢803室	商业	69.91	8.81	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园33幢804	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是

		0003255号		室							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003190号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢805室	商业	70.79	8.92	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003237号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢806室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003196号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢807室	商业	70.72	8.91	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003218号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢808室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003159号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢809室	商业	161.03	20.3	930,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003179号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢901室	商业	132.1	16.65	770,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003229号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢902室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003208号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢903室	商业	69.91	8.81	410,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003240号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢904室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003194号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢905室	商业	70.79	8.92	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003254号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢906室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003199号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢907室	商业	70.72	8.91	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003222号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢908室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003154号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢909室	商业	161.03	20.3	930,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003171号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1001室	商业	132.1	16.65	750,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003251号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1002室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园33幢	商业	69.91	8.81	400,000.00	评估法	否	是

		0003209号		1003室								
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003228号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1004室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003188号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1005室	商业	70.79	8.92	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003239号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1006室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003205号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1007室	商业	70.72	8.91	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003217号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1008室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003162号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1009室	商业	161.03	20.3	920,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003176号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1101室	商业	132.1	16.65	740,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003236号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1102室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003206号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1103室	商业	69.91	8.81	390,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003250号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1104室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003192号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1105室	商业	70.79	8.92	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003227号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1106室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003197号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1107室	商业	70.72	8.91	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003221号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1108室	商业	38.32	4.83	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003161号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1109室	商业	161.03	20.3	900,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003172号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1201室	商业	132.1	16.65	730,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园33幢	商业	37.15	4.68	200,000.00	评估法	否	是

		0003242号		1202室								
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003211号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1203室	商业	69.91	8.81	380,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003238号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1204室	商业	37.15	4.68	200,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003195号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1205室	商业	70.79	8.92	390,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003253号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1206室	商业	37.15	4.68	200,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003201号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1207室	商业	70.72	8.91	390,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003224号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1208室	商业	38.32	4.83	210,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0003155号		嘉兴市杭州湾新经济园33幢1209室	商业	161.03	20.3	890,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002644号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢301室	商业	131.51	16.58	740,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002692号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢302室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002674号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢303室	商业	69.91	8.81	390,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002691号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢304室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002654号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢305室	商业	70.79	8.92	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002693号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢306室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002664号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢307室	商业	70.72	8.91	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002683号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢308室	商业	38.32	4.83	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002634号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢309室	商业	160.2	20.19	900,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园34幢401	商业	132.34	16.68	750,000.00	评估法	否	是

		0002641号		室							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002702号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢402室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002671号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢403室	商业	69.91	8.81	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002701号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢404室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002651号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢405室	商业	70.79	8.92	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002700号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢406室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002661号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢407室	商业	70.72	8.91	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002681号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢408室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002631号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢409室	商业	161.03	20.3	920,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002640号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢501室	商业	132.34	16.68	750,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002709号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢502室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002668号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢503室	商业	69.91	8.81	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002708号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢504室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002647号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢505室	商业	70.79	8.92	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002707号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢506室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002659号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢507室	商业	70.72	8.91	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002679号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢508室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园34幢509	商业	161.03	20.3	920,000.00	评估法	否	是

		0002629号		室							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002643号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢601室	商业	132.34	16.68	770,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002695号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢602室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002673号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢603室	商业	69.91	8.81	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002698号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢604室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002653号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢605室	商业	70.79	8.92	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002694号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢606室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002663号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢607室	商业	70.72	8.91	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002682号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢608室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002625号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢609室	商业	161.03	20.3	930,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002638号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢701室	商业	132.34	16.68	770,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002705号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢702室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002669号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢703室	商业	69.91	8.81	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002706号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢704室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002648号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢705室	商业	70.79	8.92	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002714号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢706室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002658号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢707室	商业	70.72	8.91	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园34幢708	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是

		0002676号		室							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002628号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢709室	商业	161.03	20.3	930,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002639号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢801室	商业	132.34	16.68	770,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002690号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢802室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002666号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢803室	商业	69.91	8.81	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002699号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢804室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002652号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢805室	商业	70.79	8.92	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002687号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢806室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002657号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢807室	商业	70.72	8.91	410,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002678号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢808室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002633号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢809室	商业	161.03	20.3	930,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002635号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢901室	商业	132.34	16.68	770,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002713号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢902室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002670号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢903室	商业	69.91	8.81	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002689号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢904室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002646号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢905室	商业	70.79	8.92	410,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002704号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢906室	商业	37.15	4.68	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园34幢907	商业	70.72	8.91	410,000.00	评估法	否	是

		0002662号		室							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002675号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢908室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002627号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢909室	商业	161.03	20.3	930,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002637号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1001室	商业	132.34	16.68	750,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002697号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1002室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002665号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1003室	商业	69.91	8.81	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002712号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1004室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002650号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1005室	商业	70.79	8.92	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002688号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1006室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002656号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1007室	商业	70.72	8.91	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002680号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1008室	商业	38.32	4.83	220,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002632号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1009室	商业	161.03	20.3	920,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002642号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1101室	商业	132.34	16.68	740,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002686号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1102室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002667号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1103室	商业	69.91	8.81	390,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002696号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1104室	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002645号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1105室	商业	70.79	8.92	400,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园34幢	商业	37.15	4.68	210,000.00	评估法	否	是

		0002711号		1106室								
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002660号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1107室	商业	70.72	8.91	400,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002684号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1108室	商业	38.32	4.83	210,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002626号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1109室	商业	161.03	20.3	900,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002636号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1201室	商业	132.34	16.68	730,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002703号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1202室	商业	37.15	4.68	200,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002672号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1203室	商业	69.91	8.81	380,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002685号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1204室	商业	37.15	4.68	200,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002649号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1205室	商业	70.79	8.92	390,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002710号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1206室	商业	37.15	4.68	200,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002655号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1207室	商业	70.72	8.91	390,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002677号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1208室	商业	38.32	4.83	210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002630号		嘉兴市杭州湾新经济园34幢1209室	商业	161.03	20.3	890,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002732号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢101室	商业	136.68	17.23	750,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002734号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢102室	商业	122.83	15.48	680,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002736号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢103室	商业	89.1	11.23	490,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002735号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢104室	商业	116.37	14.67	640,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园35幢105	商业	135.36	17.06	740,000.00	评估法	否	是

		0002733号		室							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002721号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢201室	商业	664.26	83.73	3,650,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002730号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢301室	商业	570.19	71.87	3,190,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002727号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢401室	商业	572.64	72.18	3,260,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002729号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢501室	商业	572.64	72.18	3,260,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002723号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢601室	商业	572.64	72.18	3,320,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002725号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢701室	商业	572.64	72.18	3,320,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002728号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢801室	商业	572.64	72.18	3,320,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002722号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢901室	商业	572.64	72.18	3,320,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002724号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢1001室	商业	572.64	72.18	3,260,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002726号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢1101室	商业	572.64	72.18	3,210,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002731号		嘉兴市杭州湾新经济园35幢1201室	商业	567.74	71.56	3,120,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002794号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢108室	商业	86.94	9.96	480,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002784号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢109室	商业	119.69	13.71	660,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002798号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢110室	商业	86.82	9.95	480,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002786号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢111室	商业	114.68	13.14	630,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002795号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢112室	商业	86.94	9.96	480,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、	商业	111.69	12.8	610,000.00	评估法	否	是

		0002789号		40幢113室								
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002791号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢114室	商业	106.62	12.22	590,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002796号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢115室	商业	86.94	9.96	480,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002785号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢116室	商业	119.69	13.71	660,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002800号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢117室	商业	86.82	9.95	480,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002788号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢118室	商业	113.31	12.98	620,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002801号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢119室	商业	75.84	8.69	420,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002782号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢120室	商业	138.81	15.9	760,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002781号		嘉兴市杭州湾新经济园36、37、40幢121室	商业	153.69	17.61	850,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2020)平湖市不动产权第0064785号		嘉兴市杭州湾新经济园37、40幢202室	商业	1660.52	190.23	9,130,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002777号		嘉兴市杭州湾新经济园37幢301室	商业	486.65	55.75	2,680,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002774号		嘉兴市杭州湾新经济园37幢401室	商业	491.72	56.33	2,700,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002755号		嘉兴市杭州湾新经济园37幢501室	商业	491.72	56.33	2,700,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002765号		嘉兴市杭州湾新经济园37幢601室	商业	491.72	56.33	2,850,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002766号		嘉兴市杭州湾新经济园37幢701室	商业	491.72	56.33	2,850,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002770号		嘉兴市杭州湾新经济园37幢801室	商业	491.72	56.33	2,850,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002773号		嘉兴市杭州湾新经济园37幢901室	商业	491.72	56.33	2,850,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园37幢	商业	491.72	56.33	2,800,000.00	评估法	否	是

		0002753号		1001室							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002754号		嘉兴市杭州湾新经济园37幢1101室	商业	491.72	56.33	2,750,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002780号		嘉兴市杭州湾新经济园37幢1201室	商业	486.65	55.75	2,680,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002778号		嘉兴市杭州湾新经济园40幢301室	商业	486.65	55.75	2,730,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002758号		嘉兴市杭州湾新经济园40幢401室	商业	491.72	56.33	2,800,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002763号		嘉兴市杭州湾新经济园40幢501室	商业	491.72	56.33	2,800,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002762号		嘉兴市杭州湾新经济园40幢601室	商业	491.72	56.33	2,850,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002767号		嘉兴市杭州湾新经济园40幢701室	商业	491.72	56.33	2,850,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002768号		嘉兴市杭州湾新经济园40幢801室	商业	491.72	56.33	2,850,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002773号		嘉兴市杭州湾新经济园40幢901室	商业	491.72	56.33	2,850,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002771号		嘉兴市杭州湾新经济园40幢1001室	商业	491.72	56.33	2,800,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002757号		嘉兴市杭州湾新经济园40幢1101室	商业	491.72	56.33	2,750,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002776号		嘉兴市杭州湾新经济园40幢1201室	商业	486.65	55.75	2,680,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002621号		嘉兴市杭州湾新经济园41幢101室	商业	116.57	29.12	640,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002622号		嘉兴市杭州湾新经济园41幢102室	商业	104.75	26.17	580,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002624号		嘉兴市杭州湾新经济园41幢103室	商业	92.92	23.22	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002623号		嘉兴市杭州湾新经济园41幢104室	商业	103.34	25.82	570,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园41幢201	商业	654.79	163.59	3,600,000.00	评估法	否	是

		0002619号		室							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002618号		嘉兴市杭州湾新经济园41幢301室	商业	654.79	163.59	3,670,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002620号		嘉兴市杭州湾新经济园41幢401室	商业	654.79	163.59	3,730,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002748号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢101室	商业	91.67	22.9	500,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002744号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢102室	商业	110.81	27.68	610,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002743号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢103室	商业	110.81	27.68	610,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002741号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢104室	商业	110.81	27.68	610,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002746号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢105室	商业	110.81	27.68	610,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002742号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢106室	商业	110.81	27.68	610,000.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002745号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢107室	商业	110.81	27.68	610,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002749号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢108室	商业	53.75	13.43	300,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002747号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢109室	商业	93.07	23.5	510,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002739号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢201室	商业	1055.3	263.63	5,800,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002738号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢301室	商业	1055.3	263.63	5,910,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002740号		嘉兴市杭州湾新经济园42幢401室	商业	1055.3	263.63	6,020,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002715号		嘉兴市杭州湾新经济园43幢一层	商业	1582.09	199.42	8,700,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002716号		嘉兴市杭州湾新经济园43幢二层	商业	1579.77	199.13	8,690,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第		嘉兴市杭州湾新经济园43幢三	商业	1214.01	153.02	6,800,000.00	评估法	否	是

		0002718号		层							
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002719号		嘉兴市杭州湾新经济园43幢四层	商业	1214.01	153.02	6,920,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002720号		嘉兴市杭州湾新经济园43幢五层	商业	1214.01	153.02	6,920,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002717号		嘉兴市杭州湾新经济园43幢六层	商业	1254.98	158.19	7,280,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴海洋发展投资有限公司	浙(2016)平湖市不动产权第0002737号		嘉兴市杭州湾新经济园43幢屋顶	商业	60.28	7.6	330,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴港区星创企业管理有限公司	浙2019平湖市不动产权第0032804号		纬三路南侧、龙王路西侧工业房地产土地	工业		31,756.10	22,170,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴港区星创企业管理有限公司	浙2019平湖市不动产权第0032804号		纬三路南侧、龙王路西侧工业房地产	工业	20,583.11		31,330,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001895号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢201室办公用房	商业	317.34	65.62	1,323,300.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001894号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢202室办公用房	商业	319.39	239.54	1,331,900.00	评估法	否	是

房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001897号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢203室办公用房	商业	272.13	56.27	1,134,800.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001898号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢301室办公用房	商业	225.05	46.54	893,400.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001899号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢302室办公用房	商业	225.05	46.54	893,400.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001907号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢401室办公用房	商业	223.37	46.19	904,600.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001908号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢402室办公用房	商业	223.37	46.19	904,600.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001905号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢501室办公用房	商业	223.37	46.19	904,600.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001909号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢502室办公用房	商业	223.37	46.19	904,600.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001904号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢601室办公用房	商业	223.37	46.19	924,800.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限	浙(2016)平湖市不动产权证第		嘉兴市杭州湾新经济园30幢602	商业	223.37	46.19	924,800.00	评估法	否	是

	公司	0001900号		室办公用房								
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001903号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢701室办公用房	商业	223.37	46.19	933,700.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001910号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢702室办公用房	商业	223.37	46.19	933,700.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001901号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢801室办公用房	商业	223.37	46.19	933,700.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001902号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢802室办公用房	商业	223.37	46.19	933,700.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001906号		嘉兴市杭州湾新经济园30幢901室办公用房	商业	223.37	46.19	933,700.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001896号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢201室办公用房	商业	290.42	60.06	1,211,100.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001912号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢301室办公用房	商业	151.95	31.42	603,200.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001911号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢302室办公用房	商业	151.95	31.42	603,200.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001921号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢401室办公用房	商业	150.23	31.07	608,400.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001922号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢402室办公用房	商业	150.23	31.07	608,400.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001918号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢501室办公用房	商业	150.23	31.07	608,400.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001924号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢502室办公用房	商业	150.23	31.07	608,400.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001916号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢601室办公用房	商业	150.23	31.07	622,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001913号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢602室办公用房	商业	150.23	31.07	622,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001917号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢701室办公用房	商业	150.23	31.07	628,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001923号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢702室办公用房	商业	150.23	31.07	628,000.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限	浙(2016)平湖市不动产权证第		嘉兴市杭州湾新经济园31幢801	商业	150.23	31.07	628,000.00	评估法	否	是

	公司	0001919号		室办公用房								
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001915号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢802室办公用房	商业	150.23	31.07	628,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001920号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢901室办公用房	商业	150.23	31.07	628,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001914号		嘉兴市杭州湾新经济园31幢902室办公用房	商业	150.23	31.07	628,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001893号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢201室办公用房	商业	380.81	78.75	1,588,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001892号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢202室办公用房	商业	385.58	79.73	1,607,900.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001931号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢401室办公用房	商业	149.64	30.94	606,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001930号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢501室办公用房	商业	149.64	30.94	606,000.00	评估法	否	是	
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001933号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢502室办公用房	商业	149.64	30.94	606,000.00	评估法	否	是	

房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001932号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢601室办公用房	商业	149.64	30.94	619,500.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001928号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢602室办公用房	商业	149.64	30.94	619,500.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001925号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢701室办公用房	商业	149.64	30.94	625,500.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001927号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢702室办公用房	商业	149.64	30.94	625,500.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001926号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢801室办公用房	商业	149.64	30.94	625,500.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001934号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢802室办公用房	商业	149.64	30.94	625,500.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001935号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢901室办公用房	商业	149.64	30.94	625,500.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	浙(2016)平湖市不动产权证第0001929号		嘉兴市杭州湾新经济园32幢902室办公用房	商业	149.64	30.94	625,500.00	评估法	否	是
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限	嘉房权证港字第00263394号		乍浦经一路362弄15号商业用	商业	52.13	10.78	361,200.00	评估法	否	是

	公司			房								
房屋建筑物	嘉兴市杭州湾新经济园发展有限公司	嘉房权证港字第00263395号		乍浦经一路362弄16号商业用房	商业	43.6	9.02	302,100.00	评估法	否	是	
在建工程	嘉兴滨海控股集团有限公司	浙2020平湖市不动产权第0000054号		港区龙王路西侧、朱家兜北侧	工业		7136.8	42,024,994.33	评估法	否	是	
在建工程	嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	浙2020平湖市不动产权第0042281号		嘉兴港区陈山路西侧、通关服务中心北侧	工业		7221.5	16,550,000.00	评估法	否	是	
在建工程	嘉兴港区嘉箭项目管理有限公司	浙2020平湖市不动产权第0011779号		嘉兴港区明君路北、新07省道(s202)西	工业		26667.1	52,923,390.36	评估法	是	是	
合计							<b>173,540.60</b>	<b>183,988.05</b>	<b>869,823,984.69</b>			

### （9）固定资产

发行人固定资产主要由房屋建筑物、专用设备、运输工具及通用设备等构成。报告期内，发行人固定资产余额分别为 56,847.93 万元、30,018.23 万元、49,063.20 万元和 60,419.88 万元，分别占非流动资产的 6.07%、2.70%、3.96%和 4.43%。公司不存在固定资产的市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的情况。

2021年6月末发行人固定资产较2020年末增加11,356.68万元，增幅23.15%。2020年末发行人固定资产较2019年末增加19,044.97万元，增幅63.44%，主要系新增房屋及建筑物、专用设备所致。2019年发行人固定资产较2018年末减少26,829.70万元，降幅47.20%，主要系发行人将部分房产转入投资性房地产所致。

截至2020年12月31日及2021年6月30日，公司的固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2021年6月末金额	2020年末金额
房屋、建筑物	29,537.35	18,937.74
专用设备	30,001.36	28,694.82
运输设备	67.92	76.23
通用设备	813.25	1,354.42
合计	<b>60,419.88</b>	<b>49,063.20</b>

### （10）在建工程

报告期内，发行人在建工程余额分别为 547,285.88 万元、678,873.29 万元、796,149.87 万元和 934,765.82 万元，分别占非流动

资产的 58.48%、61.16%、64.30%和 68.51%，所占比重较高。

发行人在建工程大部分为市政工程。项目建设期内，双方就委托建设项目完工进度实际发生的工程量和项目成本进行核算，据此确认成本，再在成本的基础上加成一定比例确认为发行人的工程代建收入。发行人已经与嘉兴港区建设管理委员会签署了受托代建协议，嘉兴港区建设管理委员会约定发行人对嘉兴港区范围内的基础设施业务进行建设管理，并将根据项目施工进度分阶段支付代建费。代建项目的基础设施建设项目反映在“在建工程”科目，待项目完工移交后根据与相关部门签订的工程建设协议来确认“营业收入”，相应的结转“营业成本”。

2021年6月末较2020年末增加138,615.95万元，增幅为17.41%。2020年末较2019年末增加117,276.58万元，增幅为17.28%。2019年末较2018年末增加131,587.41万元，增幅为24.04%。报告期内，发行人在建工程逐年增长，主要系公司新增项目以及原项目持续投入增加，以及新增项目借款增加在建工程项目的资本化借款利息。

截至2021年6月30日，公司在建工程信息如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	业务分类	是否已签署回购协议
1	航空航天军民融合产业园基础设施一期	45,534.00	36,962.31	市政建设	尚未签署
2	滨海会展中心	44,097.08	29,936.61	市政建设	是
3	滨海文体中心	45,433.28	25,133.08	市政建设	是
4	滨海中央广场	23,946.00	12,247.95	市政建设	尚未签署
5	九龙山大道(东西大道-滨海	17,049.43	10,925.56	市政建设	尚未签署

	大道)改造工程				
6	航天航空军民融合产业园基础设施二期	26,161.16	16,425.29	市政建设	尚未签署
7	中山路(平海路-乍王路)滨海大道(龙王路-平海路)道路改造工程	12,332.45	12,660.67	市政建设	尚未签署
8	海塘变220KV兴塘2433线、嘉塘2434线电力线路迁移项目	13,995.00	10,250.95	市政建设	尚未签署
9	嘉兴港区主要道路综合整治提升	11,928.81	9,719.47	市政建设	尚未签署
10	瓦山路道路改造提升	11,223.39	9,854.82	市政建设	尚未签署
11	中山西路两侧绿化改造(东方大道-乍王路)	644.76	357.17	市政建设	尚未签署
12	滨海大道(建港路-九龙山大道)道路改造工程	18,243.10	13,202.90	市政建设	尚未签署
13	嘉兴港乍嘉苏航道老01省道国家塘闸桥改造项目新建防洪水闸工程	21,358.71	0.00	市政建设	尚未签署
14	嘉兴综合保税区保税物流仓储项目	52,299.00	29,434.54	市政建设	尚未签署
15	嘉兴港区智汇大厦工程	42,629.08	14,302.59	房租物业管理	是
16	南湾花苑四期五期	9,585.95	5,612.19	安置房	是
17	高级中学扩建项目	7,793.47	4,988.83	市政建设	尚未签署
18	嘉兴港区主要道路线路“上改下”项目	11,872.06	12,895.23	市政建设	尚未签署
19	龙王路(东西大道-港口二期)二期工程	14,360.61	697.04	市政建设	尚未签署
20	龙王路(东西大道-港口二期)一期工程	9,354.32	6,650.46	市政建设	尚未签署
21	乍浦港三期雨水应急排涝工程	1,740.14	1,063.63	市政建设	尚未签署
	<b>合计</b>	<b>441,581.80</b>	<b>263,321.29</b>		

## (11) 无形资产

发行人无形资产主要由土地使用权、办公软件、专有技术及专利权构成，占非流动资产比例较小。报告期内，发行人无形资产余额分别为 17,895.36 万元、18,351.49 万元、20,302.56 万元和 21,939.43 万元。2021 年 6 月末，发行人无形资产较 2020 年末增加 1,636.87 万元，增幅为 8.06%。2020 年末，发行人无形资产较 2019 年末增加 1,951.07 万元，增幅为 10.63%。2019 年末，发行人无形资产较 2018 年末增加 456.13 万元，增幅为 2.55%，增幅较小。

## 截至 2021 年 6 月末发行人无形资产中土地使用权明细

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(万元)	是否抵押	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金
1	平湖国用(2016)第 021_00302 号	嘉兴市乍浦车辆管理服务有 限公司	嘉兴港区龙 王路西侧、滨 海大道北侧	出让	仓储用 地	50,302.90	2,647.84	否	外购	成本 法	是
2	浙(2018)平湖 市不动产权第 0062980 号	嘉兴综合保税 区创融建设发 展有限公司	嘉兴综保区 A 区内,兴业 路西侧、综创 路北侧 1#仓 库	出让	仓储用 地	157,339.90	9,612.00	是	外购	成本 法	是
3	平湖国用 2016 第 021-0089 号	嘉兴综合保税 区保税物流中 心有限公司	嘉兴港区出 口加工区内	出让	仓储用 地	32,629.00	1,520.38	是	外购	成本 法	是

序号	土地证号	使用权人	宗地位置	使用权类型	地类(用途)	面积(平方米)	账面价值(万元)	是否抵押	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金
4	浙(2017)平湖市不动产权第0039782号	嘉兴市港区污水处理有限责任公司	嘉兴港区中山路南侧	出让	公共设施用地	1,296.30	203.49	否	外购	成本法	是
5	浙(2018)平湖市不动产权第0036378号	嘉兴港区中国石化经营有限公司	滨海大道南侧、卡森物流西侧	出让	批发零售用地	6,360.00	2,336.00	否	外购	成本法	是
6	平湖国用(2014)第021-00160号	嘉兴港区环境监测有限公司	港区东方大道东侧公安分局北侧	出让	公共设施用地	3,045.00	47.67	否	外购	成本法	是
7	浙(2020)平湖市不动产权第0074307号	嘉兴市海恒码头物流有限公司	嘉兴港区老海塘南侧、壳牌公司西侧	出让	工业用地	28,928.70	2,423.15	否	外购	成本法	是
8	平湖国用(2001)第21-93号	嘉兴市乍浦自来水有限责任公司	平湖市乍浦镇雅山中路交警大队西侧	出让	办公综合	3,119.00	421.01	否	外购	成本法	是
9	平湖国用(2000)第21-162号	嘉兴市乍浦自来水有限责任公司	平湖市乍浦镇篱笆坤44号	划拨	市政公共设施	1,068.50		否	划拨	成本法	否
10	平湖国用(2000)第21-226号	嘉兴市乍浦自来水有限责任公司	平湖市乍浦镇篱笆坤3号	划拨	市政公共设施	322.50		否	划拨	成本法	否
11	平湖国用	嘉兴市乍浦自	平湖市乍浦	划拨	市政公	7,992.60		否	划拨	成本	否

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(万元)	是否抵押	取得方式	入账方式	是否缴纳土地出让金
	(2001)第21-92号	来水有限责任公司	镇雅山村		共设施					法	
12	平湖国用(2000)第21-114号	嘉兴市乍浦自来水有限责任公司	平湖市乍浦镇庆元路27号	划拨	市政公共设施	944.80		否	划拨	成本法	否
13	-	嘉兴综合保税区建设投资有限公司	新07省道东,大桥港南(综合保税区)地块	出让	-	-	2,000.00	否	外购	成本法	否
14	浙2020平湖市不动产权第0015297号	嘉兴市港区供水有限责任公司	嘉兴港区市场路北侧、规划道路西侧	出让	市政公共设施	5,366.10	398.19	否	外购	成本法	是
合计						<b>298,715.30</b>	<b>21,609.72</b>				

## （12）商誉

报告期内，发行人商誉分别为 8.06 万元、8.06 万元、8.06 万元和 8.06 万元，占非流动资产比例较小，发行人商誉全部为嘉兴综合保税区国际物流有限公司形成的，近几年基本保持稳定。

## （13）长期待摊费用

报告期内，发行人长期待摊费用分别为 677.05 万元、454.94 万元、852.06 万元和 600.04 万元，占非流动资产比例分别为 0.07%、0.04%、0.07%和 0.04%，占比相对较小。2021 年 6 月末较 2020 年末，长期待摊费用变动-258.68 万元，变动幅度为-30.12%。2020 年末较 2019 年末，长期待摊费用增加 397.11 万元，增幅 87.29%，主要系合并浙江嘉兴港口服务集团有限公司形成。2019 年末较 2018 年末，长期待摊费用减少 222.11 万元，降幅 32.81%。

## （14）递延所得税资产

报告期内，发行人已确认的递延所得税资产余额分别为 0.00 万元、1,147.84 万元、2,197.76 万元和 1,884.33 万元，分别占非流动资产的 0.00%、0.10%、0.18%和 0.14%，占比相对较小。

## （15）其他非流动资产

报告期内，发行人其他非流动资产余额分别为 236,269.53 万元、235,895.41 万元、233,983.33 万元和 235,903.08 万元，占非流动资产比例分别为 25.25%、21.25%、18.90%和 17.29%。发行人其他非流动资产大部分为市政工程，在代建项目完工后由在建工程转入。在项目财务竣工决算后，发行人根据与委托方签订的《委托代建协议》，向

委托方提交付款申请，要求付款，并根据协议的约定办理项目验收及交接。

2021年6月末较2020年末，发行人其他非流动资产余额增加1,919.75万元，增幅0.82%。2020年末，发行人其他非流动资产的余额较2019年末变动-1,912.08万元，变动幅度-0.81%。2019年末，发行人其他非流动资产的余额较2018年末减少374.12万元，降幅0.16%，主要是发行人2019年新收到委托代建款项所致。

截至2021年6月末，发行人非流动资产科目的项目委托方为当地政府，均已经签订了代建协议，正在办理完毕相关竣工决算手续并在验收合格后移交给相关政府部门，具体明细如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	建设期限	是否政府代建	是否签署协议	项目总投资/账面价值	回款安排
汤山公园	基础设施	2013.05-2018.10	是	是	27,182.03	五年内逐步回款
东方大道工程	道路工程	2013.03-2018.11	是	是	20,703.37	五年内逐步回款
中山路工程	道路工程	2013.06-2017.06	是	是	20,465.80	五年内逐步回款
滨海大道工程	道路工程	2012.05-2016.03	是	是	16,131.31	五年内逐步回款
外环东路（07省道-金海洋大道）工程	道路工程	2012.11-2017.11	是	是	13,609.51	五年内逐步回款
天妃路北延伸段（东大街-东西大道）工程	道路工程	2015.07-2017.08	是	是	12,258.29	五年内逐步回款
高级中学	基础设施	2013.08-2018.06	是	是	11,601.53	五年内逐步回款
市场路工程	道路工程	2011.03-2018.01	是	是	10,072.84	五年内逐步回款
外环路工程	道路工程	2010.10-2016.09	是	是	10,022.96	五年内逐

项目名称	项目类型	建设期限	是否政府代建	是否签署协议	项目总投资/账面价值	回款安排
						步回款
平海路工程	道路工程	2014.05-2018.05	是	是	9,940.68	五年内逐步回款
河道整治项目	基础设施	2014.05-2018.03	是	是	9,146.44	五年内逐步回款
建港路工程	道路工程	2012.05-2017.12	是	是	7,682.57	五年内逐步回款
雅山西路工程	道路工程	2013.06-2018.10	是	是	7,577.29	五年内逐步回款
经一路工程	道路工程	2014.09-2017.04	是	是	5,618.01	五年内逐步回款
亭桥路、龙王路工程	道路工程	2013.05-2018.07	是	是	4,915.73	五年内逐步回款
市场路工程	道路工程	2015.12-2018.08	是	是	4,609.17	五年内逐步回款
九龙山小学	基础设施	2015.04-2019.08	是	是	4,334.98	五年内逐步回款
南湾路延伸段(幼儿园-外环东路)工程	道路工程	2011.05-2016.08	是	是	4,214.27	五年内逐步回款
巡逻通道项目	基础设施	2013.07-2018.03	是	是	3,568.32	五年内逐步回款
浙江信汇合成新材料有限公司一期工程	基础设施	2010.01-2015.09	是	是	3,152.53	五年内逐步回款
老07省道(东西大道-高桥段改建)工程	道路工程	2008.11-2016.01	是	是	3,117.19	五年内逐步回款
新马路项目	道路工程	2006.06-2016.01	是	是	2,972.16	五年内逐步回款
汤山路工程	道路工程	2012.12-2017.06	是	是	2,922.93	五年内逐步回款
卡口和环道项目	基础设施	2013.07-2015.12	是	是	2,893.26	五年内逐步回款
建新路项目	道路工程	2013.06-2016.12	是	是	1,387.77	五年内逐步回款
市场路垃圾中转站工程	基础设施	2019.01-2019.10	是	是	1,143.52	五年内逐步回款
农贸市场支路工程	道路工程	2016.10-2017.02	是	是	925.44	五年内逐步回款

项目名称	项目类型	建设期限	是否政府代建	是否签署协议	项目总投资/账面价值	回款安排
浙江乍浦石油化学工业园 110KV 配套工程	基础设施	2014.07-2018.03	是	是	809.91	五年内逐步回款
其他零星工程	基础设施		是	是	12,923.27	五年内逐步回款
合计					<b>235,903.08</b>	

## 2、负债结构分析

### 发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	-	-	50,000.00	3.26	31,750.00	2.50	53,250.00	5.89
应付票据	54.20	0.00						
应付账款	22,143.95	1.29	18,861.58	1.23	16,805.17	1.33	11,973.33	1.33
预收款项	6,536.60	0.38	7,456.03	0.49	26,553.32	2.09	38,300.31	4.24
应付职工薪酬	900.33	0.05	1,162.12	0.08	63.93	0.01	52.17	0.01
应交税费	4,466.53	0.26	7,025.86	0.46	6,500.46	0.51	8,856.54	0.98
其他应付款	14,493.31	0.84	16,881.96	1.10	18,191.66	1.44	10,923.82	1.21
一年内到期的非流动负债	192,331.97	11.20	144,676.60	9.42	167,685.24	13.23	187,079.60	20.70
其他流动负债	99,830.83	5.82	64,900.56	4.23	74,962.75	5.91	42,444.05	4.70
<b>流动负债合计</b>	<b>340,757.72</b>	<b>19.85</b>	<b>310,964.71</b>	<b>20.25</b>	<b>342,512.54</b>	<b>27.02</b>	<b>352,879.83</b>	<b>39.05</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	659,751.85	38.43	585,694.85	38.14	410,134.37	32.36	253,107.50	28.01

应付债券	609,577.44	35.51	546,646.03	35.60	447,390.60	35.29	204,664.77	22.65
长期应付款	92,250.51	5.37	78,529.14	5.11	57,212.30	4.51	74,263.54	8.22
预计负债	-	-	-	-	-	-	1,184.70	0.13
递延收益	7,518.75	0.44	7,044.80	0.46	3,062.56	0.24	17,132.06	1.90
递延所得税负债	6,683.14	0.39	6,683.14	0.44	7,264.52	0.57	391.79	0.04
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,375,781.70</b>	<b>80.15</b>	<b>1,224,597.96</b>	<b>79.75</b>	<b>925,064.36</b>	<b>72.98</b>	<b>550,744.36</b>	<b>60.95</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,716,539.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1,535,562.67</b>	<b>100.00</b>	<b>1,267,576.90</b>	<b>100.00</b>	<b>903,624.19</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司负债合计金额分别为 903,624.19 万元、1,267,576.90 万元、1,535,562.67 万元和 1,716,539.41 万元。公司负债随资产规模的扩大同步增长，主要原因系随着公司治理机制日趋规范、投融资规模不断扩大以及融资方式的不断创新，公司的长期借款及应付债券增加较多所致。

公司负债结构以非流动负债为主，报告期内末，公司非流动负债规模分别为 550,744.36 万元、925,064.36 万元、1,224,597.96 万元和 1,375,781.70 万元，占负债总额的比例分别为 60.95%、72.98%、79.75% 和 80.15%。同时，随着公司非流动负债占比的变化，公司流动负债也呈现轻微波动。截至 2021 年 6 月末，公司流动负债余额为 340,757.72 万元，较 2020 年末增加 29,793.01 万元，增幅为 9.58%。截至 2020 年末，公司流动负债余额为 310,964.71 万元，较 2019 年末减少 31,547.83 万元，减幅为 9.21%，主要系预付款项、一年内到期的非流动负债及其他流动负债减少所致。截至 2019 年末，公司流动负债余额为 342,512.54 万元，较 2018 年末减少 10,367.29 万元，减幅为 2.94%，主要系短期借款、预收款项及一年内到期的非流动负债减少所致。

### （1）短期借款

报告期内，公司短期借款余额分别为 53,250.00 万元、31,750.00 万元、50,000.00 万元和 0.00 万元，占流动负债比例分别为 15.09%、9.27%、16.08%和 0.00%，波动较大。2021 年 6 月末，发行人短期借款余额较 2020 年末减少 50,000.00 万元，主要原因系借款到期归还所致。2020 年末，发行人短期借款余额较 2019 年末增加 18,250.00 万元，增幅为 57.48%，主要原因系保证借款大幅增加所致。2019 年末，发行人短期借款余额较 2018 年末减少 21,500.00 万元，减幅为 40.38%，主要原因系质押借款和保证借款大幅减少所致。

### （2）应付票据及应付账款

报告期内，发行人应付票据及应付账款余额分别为 11,973.33 万元、16,805.17 万元、18,861.58 万元和 22,198.15 万元，占流动负债比重分别为 3.39%、4.91%、6.07%和 6.51%。发行人应付账款主要为应付资产转让款、应付工程款和应付货款。

截至 2021 年 6 月 30 日，公司余额较大应付账款明细如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	账龄	占比	是否关联方	款项性质
浙江省建工集团有限责任公司	2,945.73	1 年以内	13.30	关联方	应付工程款
乍浦镇财政预算外专户	2,784.97	3 年以上	12.58	非关联方	应付拆迁补偿款
浙江嘉化能源化工股份有限公司	2,200.53	1 年以内	9.94	非关联方	应付蒸汽款
中天建设集团有限公司	856.72	1-2 年\2-3 年及 3 年以	3.87	非关联方	应付工程款
嘉兴港区港安工业设备安装有限公司	535.22	1 年以内\1-2 年\2-3 年	2.42	非关联方	采购款

合计	9,323.16	-	42.10	-	-
----	----------	---	-------	---	---

截至2020年12月31日，公司余额较大应付账款明细如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	账龄	占比	是否关联方	款项性质
乍浦镇财政预算外专户	2,784.97	3年以上	14.77	非关联方	应付拆迁补偿款
浙江交工金筑交通建设有限公司	2,053.34	1,728.68为1年以内， 324.66为1-2年	10.89	非关联方	应付工程款
嘉兴港区港安工业设备安装有限公司	891.50	1-2年	4.73	非关联方	采购款
中天建设集团有限公司	856.72	1-2年\2-3年 及3年以上	4.54	非关联方	应付工程款
合计	6,586.53	-	34.92	-	-

### (3) 预收款项

报告期内，公司预收款项余额分别为38,300.31万元、26,553.32万元、7,456.03万元和6,536.60万元，占流动负债比重分别为10.85%、7.75%、2.40%和1.92%。发行人预收款项规模呈递减趋势，主要系发行人部分工程款项已结清所致。

截至2021年6月30日，公司的预收款项明细如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	1,685.00	25.78%	1-2年	预收工程款
浙江长运鑫龙置业有限公司	581.16	15.24%	1-2年	预收工程款
嘉兴中南锦恒房地产开发有限公司	440.91	6.75%	1年以内；1-2年	预收工程款
嘉兴港区碧然房地产开发有限公司	738.90	11.30%	1-2年	预收项目款
嘉兴恒瑾房地产开发有限公司	367.02	5.61%	1-2年；2-3年	预收工程款

单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质
合计	3,812.99	64.68%	-	-

截至2020年12月31日，公司的预收款项明细如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	占比	账龄	款项性质
嘉兴中南锦乐嘉房地产开发有限公司	895.45	12.01%	1-2年	工程代建款
嘉兴航信房地产开发有限公司	275.23	3.69%	1-2年	工程代建款
浙江长运鑫龙置业有限公司	263.56	3.53%	1-2年	工程代建款
嘉兴市友和房地产开发有限公司	220.18	2.95%	1-2年	工程代建款
合计	1,654.43	22.19%	-	-

#### (4) 其他应付款

其他应付款中绝大部分为与政府单位及公司的往来款项。2018-2020年末及2021年6月末，发行人其他应付款余额分别为10,923.82万元、18,191.66万元、16,881.96万元和14,493.31万元，占流动负债比重分别为3.10%、5.31%、5.43%和4.25%。2021年6月末，发行人其他应付款的余额较2020年末减少2,388.65万元，降幅为14.15%。2020年末，发行人其他应付款的余额较2019年末减少1,309.70万元，降幅为7.20%。2019年末，发行人其他应付款的余额较2018年末增加7,267.84万元，增幅为66.53%，主要原因是应付利息较2018年末增加14,044.58万元，2019年发行人应付利息为应付债券利息。

截至2021年6月30日，发行人主要其他应付款情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	占比	款项性质
------	----	----	------

乍浦镇财政	1,500.00	25.74%	往来款
乍浦中学	350.00	6.01%	往来款
嘉兴港区乍浦征地拆迁事务所	284.71	4.89%	往来款
合计	<b>2,134.71</b>	<b>36.63%</b>	-

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要其他应付款情况如下：

单位：万元

单位名称	金额	占比	款项性质
乍浦镇财政	1,500.00	43.49%	往来款
乍浦中学	350.00	10.15%	往来款
嘉兴港区乍浦征地拆迁事务所	284.71	8.25%	往来款
合计	<b>2,134.71</b>	<b>61.89%</b>	-

#### (5) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的应付债券和长期借款。报告期内，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 187,079.60 万元、167,685.24 万元、144,676.60 万元和 192,331.97 万元，占流动负债的比重分别为 53.02%、48.96%、46.53%和 56.44%。

#### (6) 长期借款

报告期内，发行人长期借款分别为 253,107.50 万元、410,134.37 万元、585,694.85 万元和 659,751.85 万元，分别占非流动负债总额的 45.96%、44.34%、47.83%和 47.95%，总体呈现上升的趋势。发行人长期借款主要为在银行取得的项目贷款和中长期流动资金贷款，多用于公司所承建、代建的项目。

2021 年 6 月末，发行人长期借款余额较 2020 年末增加 74,057.00 万元，增幅为 12.64%。2020 年末，发行人长期借款余额较 2019 年末增加 175,560.48 万元，增幅为 42.81%，主要系新增保证借款较多所

致。2019年末，发行人长期借款余额较2018年末增加157,026.87万元，增幅为62.04%。

### 发行人2020年末及2021年6月末长期借款明细表

单位：万元、%

项目	2021年6月末	2020年末
保证借款	515,722.85	564,804.85
抵押并保证借款	171,778.00	93,250.00
质押并保证借款	-	4,000.00
减：一年内到期的长期借款	27,749.00	76,360.00
合计	<b>659,751.85</b>	<b>585,694.85</b>

#### (7) 长期应付款

报告期内，发行人长期应付款余额分别为74,263.54万元、57,212.30万元、78,529.14万元和92,250.51万元，分别占公司非流动负债总额的13.48%、6.18%、6.41%和6.71%。发行人长期应付款主要为子公司嘉兴湾北城市发展集团有限公司融资租赁款，租赁标的包括嘉兴湾北城市发展集团有限公司享有所有权的滨海大道路基结构工程及附属设施、汤山路及汤山东路拓宽段路基结构工程及附属设施和市场路及市场东路路基结构工程及附属设施、外环东路路基结构工程及附属设施等。

截至2021年6月末，发行人长期应付款余额较2020年末增加13,721.37万元，增幅为17.47%。截至2020年末，发行人长期应付款余额较2019年末增加21,316.83万元，增幅为37.26%，主要原因系发行人新签融资租赁合同所致。截至2019年末，发行人长期应付款余额较2018年末减少17,051.24万元，减幅为22.96%，系发行人偿

还到期融资租赁款所致。

### 3、所有者权益合计分析

2018-2020年末及2021年6月末，发行人所有者权益合计分别为599,046.97万元、941,892.67万元、1,057,022.57万元及1,118,276.89万元，保持快速增长的状态，三年复合增长率为32.83%。发行人2019年末的净资产增长较多，主要系发行人2019年末新合并子公司所致。

### (三) 营运能力分析

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总计(万元)	2,834,816.30	2,592,585.24	2,209,469.57	1,502,671.16
负债合计(万元)	1,118,276.89	1,535,562.67	1,267,576.90	903,624.19
营业收入(万元)	48,101.85	111,918.31	85,152.99	57,404.04
存货周转率(次/年) <sup>1</sup>	0.04	0.10	0.13	0.24
总资产周转率(次/年) <sup>2</sup>	0.02	0.05	0.05	0.04

注：1、存货周转率=营业成本/年初末平均存货余额

2、总资产周转率=营业收入/年初末平均资产总计

2018-2020年及2021年1-6月，发行人存货周转率分别为0.24次/年、0.13次/年、0.10次/年和0.04次/年。

2018-2020年及2021年1-6月，发行人总资产周转率分别为0.04次/年、0.05次/年、0.05次/年和0.02次/年，发行人资产规模较大，总资产周转率相对较低。

### (四) 盈利能力分析

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入(万元)	48,101.85	111,918.31	85,152.99	57,404.04

利润总额（万元）	5,366.84	10,751.12	10,072.51	12,887.33
净利润（万元）	3,816.86	9,438.38	7,963.39	9,662.04
归属于母公司所有者的净利润（万元）	3,087.70	8,230.98	7,184.95	9,244.91
营业毛利率 <sup>1</sup>	15.56%	12.55%	20.07%	32.20%
净资产收益率 <sup>2</sup>	0.35%	0.94%	1.03%	1.66%
总资产报酬率 <sup>3</sup>	0.26%	0.65%	0.43%	0.70%

注：1、营业毛利率=1-营业成本/营业收入

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=息税前利润/年平均资产=(利润总额+计入财务费用  
用的利息支出)/年平均资产总计

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 57,404.04 万元、85,152.99 万元、111,918.31 万元及 48,101.85 万元，分别实现利润总额 12,887.33 万元、10,072.51 万元、10,751.12 万元及 5,366.84 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润 9,244.91 万元、7,184.95 万元、8,230.98 万元及 3,087.70 万元。

### 发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月营业收入构成

单位：万元、%

板块	项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
基础设施 建设	土地开发	5,123.35	10.65	23,825.96	21.29	25,490.14	29.93	19,693.97	34.31
	工程代建	-	-	22,040.90	19.69	6,160.29	7.23	3,391.17	5.91
	房产开发	-	-	5,621.59	5.02	-	-	-	-
小计		<b>5,123.35</b>	<b>10.65</b>	<b>51,488.45</b>	<b>46.01</b>	<b>31,650.43</b>	<b>37.17</b>	<b>23,085.14</b>	<b>40.22</b>
蒸汽销 售	蒸汽	13,196.58	27.43	19,429.94	17.36	18,092.15	21.25	18,071.20	31.48
小计		<b>13,196.58</b>	<b>27.43</b>	<b>19,429.94</b>	<b>17.36</b>	<b>18,092.15</b>	<b>21.25</b>	<b>18,071.20</b>	<b>31.48</b>
水务业 务	自来水供 应及污水 处理	4,920.15	10.23	11,852.49	10.59	11,764.84	13.82	10,165.09	17.71
小计		<b>4,920.15</b>	<b>10.23</b>	<b>11,852.49</b>	<b>10.59</b>	<b>11,764.84</b>	<b>13.82</b>	<b>10,165.09</b>	<b>17.71</b>
物流服	物流服务	4,636.41	9.64	6,766.17	6.05	4,990.60	5.86	4,006.61	6.98

务及其他	房租物业管理	1,666.93	3.47	3,731.13	3.33	3,852.81	4.52	617.44	1.08
	贸易	1,698.52	3.53	4,698.18	4.20	-	-	-	-
	其他	2,709.48	5.63	2,162.90	1.93	1,836.48	2.16	1,458.56	2.54
小计		<b>10,711.34</b>	<b>22.27</b>	<b>17,358.38</b>	<b>15.51</b>	<b>10,679.89</b>	<b>12.54</b>	<b>6,082.61</b>	<b>10.6</b>
信息系统开发业务		3,904.48	8.12	11,789.05	10.53	12,965.68	15.23	-	-
小计		<b>3,904.48</b>	<b>8.12</b>	<b>11,789.05</b>	<b>10.53</b>	<b>12,965.68</b>	<b>15.23</b>	-	-
港口服务业务		10,245.95	21.30	-	-	-	-	-	-
小计		<b>10,245.95</b>	<b>21.30</b>	-	-	-	-	-	-
合计		<b>48,101.85</b>	<b>100</b>	<b>111,918.31</b>	<b>100</b>	<b>85,152.99</b>	<b>100</b>	<b>57,404.04</b>	<b>100</b>

### 发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月营业成本构成

单位：万元、%

板块	项目	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
		营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
基础设施 建设	土地开发	4,098.68	10.09	19,854.97	20.29	19,107.10	28.07	7,745.76	19.90
	工程代建	-	-	21,675.56	22.15	5,595.60	8.22	3,108.57	7.99
	房产开发	-	-	3,108.60	3.18	-	-	-	-
小计		<b>4,098.68</b>	<b>10.09</b>	<b>44,639.13</b>	<b>45.61</b>	<b>24,702.7</b>	<b>36.29</b>	<b>10,854.34</b>	<b>27.89</b>
蒸汽 销售	蒸汽	11,787.91	29.02	16,932.88	17.30	15,911.69	23.38	15,993.85	41.10
小计		<b>11,787.91</b>	<b>29.02</b>	<b>16,932.88</b>	<b>17.30</b>	<b>15,911.69</b>	<b>23.38</b>	<b>15,993.85</b>	<b>41.10</b>
水务 业务	自来水供应及污水处理	4,142.73	10.20	10,127.98	10.35	9,863.85	14.49	7,921.88	20.36
小计		<b>4,142.73</b>	<b>10.20</b>	<b>10,127.98</b>	<b>10.35</b>	<b>9,863.85</b>	<b>14.49</b>	<b>7,921.88</b>	<b>20.36</b>
物流 服务 及 其他	物流服务	4,053.74	9.98	6,366.22	6.50	4,245.07	6.24	3,111.44	7.99
	房租物业管理	1,652.61	4.07	2,077.80	2.12	1,730.37	2.54	602.95	1.55
	贸易	1,677.26	4.13	4,593.49	4.69	-	-	-	-
	其他	2,405.92	5.92	3,399.28	3.47	1,042.60	1.53	434.07	1.12
小计		<b>9,789.53</b>	<b>24.10</b>	<b>16,436.79</b>	<b>16.79</b>	<b>7,018.04</b>	<b>10.31</b>	<b>4,148.46</b>	<b>10.66</b>
信息系统开发业务		3,113.86	7.67	9,738.56	9.95	10,566.16	15.52	-	-
小计		<b>3,113.86</b>	<b>7.67</b>	<b>9,738.56</b>	<b>9.95</b>	<b>10,566.16</b>	<b>15.52</b>	-	-

港口服务业务	7,685.12	18.92	-	-	-	-	-	-
小计	<b>7,685.12</b>	<b>18.92</b>	-	-	-	-	-	-
合计	<b>40,617.83</b>	<b>100.</b>	<b>97,875.33</b>	<b>100</b>	<b>68,062.43</b>	<b>100</b>	<b>38,918.52</b>	<b>100</b>

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人净资产收益率分别为 1.66%、1.03%、0.94%和 0.35%，总资产报酬率分别为 0.70%、0.43%、0.65%和 0.26%，净资产收益率和总资产报酬率整体偏低，主要原因为发行人从事的城市基础设施建设等业务具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点。未来，随着嘉兴市建设的不断推进，发行人城市基础设施建设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。

#### （五）偿债能力分析

项目	2021年6月 末/1-6月	2020年末/ 度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率（倍）	4.31	4.36	3.21	1.61
速动比率（倍）	1.08	0.88	0.65	1.16
资产负债率（%）	60.55	59.23	57.37	60.13
利息保障倍数（倍）	0.22	0.26	0.33	0.67

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，2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人流动比率分别为 1.61、3.21、4.36 和 4.31，速动比率分别为 1.16、0.65、

0.88 和 1.08。流动比率明显大于速动比率的原因系发行人存货在流动资产中占比较大。存货大部分为开发成本、土地资产和代建项目成本支出，因此发行人资产流动性较弱。

从长期偿债指标来看，2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 60.13%、57.37%、59.23%和 60.55%。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人利息保障倍数分别为 0.67、0.33、0.26 和 0.22。

## （六）现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	12,382.31	30,015.75	9,921.65	109,333.85
投资活动产生的现金流量净额	-152,970.57	-298,453.77	-160,370.18	-222,728.23
筹资活动产生的现金流量净额	196,525.86	261,401.36	159,649.64	118,224.35
现金及现金等价物净增加额	55,932.33	-7,037.31	9,193.77	4,839.71
期末现金及现金等价物余额	116,611.81	60,679.47	67,716.78	58,523.01

2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人期末现金及现金等价物余额分别为 58,523.01 万元、67,716.78 万元、60,679.47 万元和 116,611.81 万元，现金较为充裕，且呈现逐年增长的趋势，显示公司有着较强的现金获取能力。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 109,333.85 万元、9,921.65 万元、30,015.75 万元和 12,382.31 万元。其中，经营活动产生的现金流入分别为 157,888.01 万元、103,596.31 万元、133,035.59 万元和 65,425.57 万元，公司经营

活动现金流入金额的主要性质是各经营板块的经营流入以及与其他公司之间的周转资金。经营活动现金流出分别为 48,554.16 万元、93,674.67 万元、103,019.84 万元和 53,043.26 万元。发行人经营活动现金流入主要来自于销售商品、政府补助款以及往来款项，经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费、营业费用、管理费用等其他支出以及往来款。2020 年发行人经营活动产生的现金流量净额较去年同期增加 20,094.10 万元，增幅 202.53%，主要系收到的往来款项增加所致。2019 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 99,412.2 万元，减幅 90.93%，主要是收到的往来款项减少所致。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-222,728.23 万元、-160,370.18 万元、-298,453.77 万元和-152,970.57 万元，其中投资活动现金流入分别为 34,937.95 万元、48,874.31 万元、45,324.17 万元和 3,768.44 万元，投资活动现金流出分别为 257,666.18 万元、209,244.50 万元、343,777.94 万元和 156,739.01 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额波动较大，主要系发行人近些年根据嘉兴港区开发建设管理委员会相关规划要求，承担大部分嘉兴港区工程建设工作，投资金额根据各年实际投资情况予以支付。2018 年及 2019 年随工程建设工作的持续开展，投资活动现金流量产生较大幅度变动。另外由于城建项目建设周期较长，近几年投资活动现金流入处于较低水平，致使发行人 2018-2019 年的投资活动现金净流量净额持续为负。

2018-2020年度及2021年1-6月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为118,224.35万元、159,649.64万元、261,401.36万元和196,525.86万元，随着发行人承建、代建项目数量的增加，发行人对融资需求逐年递增。其中筹资活动现金流入分别为600,427.00万元、626,090.52万元、877,843.71万元和567,620.80万元；筹资活动现金流出分别为482,202.65万元、466,440.89万元、616,442.35万元和371,094.94万元，筹资活动现金流出主要系偿还债务支付的现金。发行人2020年筹资活动产生的现金流量净额较去年同期增加101,751.72万元，增幅63.73%，主要系借款、债券发行增加所致。

总体看，发行人在建项目投入大，公司存在较大融资需求。

## 七、有息负债分析

截至2021年6月末，发行人有息债务包括银行借款、债券融资、融资租赁款等，金额合计1,650,772.06万元。其中，银行借款659,751.85万元，一年内到期的非流动负债192,331.97万元，债券融资609,577.44万元，长期应付款89,279.98万元，其他流动负债99,830.83万元。

### 截至2021年6月末有息债务构成

单位：万元

科目	2021年6月30日
短期借款	-
长期借款	659,751.85
一年内到期的非流动负债	192,331.97
其中：一年内到期的长期借款	27,749.00

一年内到期的应付债券	136,766.68
一年内到期的长期应付款	27,816.28
应付债券	609,577.44
长期应付款中的有息部分	89,279.98
其他流动负债	99,830.83
合计	<b>1,650,772.06</b>

## 截至2021年6月末发行人有息债务期限结构表

单位：万元、%

到期期限	金额	占比
1年以内（含1年）	292,162.79	17.70
1-2年（含2年）	243,438.37	14.75
2-3年（含3年）	266,358.00	16.14
3-4年（含4年）	184,481.54	11.18
4-5年（含5年）	314,436.27	19.05
5年以上	349,895.09	21.20
合计	<b>1,650,772.06</b>	<b>100.00</b>

## 截至2021年6月末公司有息负债担保结构

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
信用借款	963,271.21	58.05
保证借款	515,722.85	31.08
抵押借款	0.00	0.00
质押借款	0.00	0.00
保证+抵押借款	171,778.00	10.35
保证+质押借款	0.00	0.00
小计	1,650,772.06	99.48
加：应付利息	8,665.12	0.52

合计	1,659,437.18	100.00
----	--------------	--------

## 截至2021年6月末发行人前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率(%)	债务期限	抵质押情况
1	宁波银行	PPN	70,000.00	4.8900%	3年	信用
2	国金证券	非公开发行公司债	63,000.00	5.5000%	5年	信用
3	兴业银行、民生银行	绿色中票	70,000.00	4.3500%	5年	信用
4	国融证券	非公开发行公司债	50,000.00	5.8000%	3年	信用
5	国融证券	非公开发行公司债	50,000.00	5.6500%	3年	信用
6	北京银行	PPN	50,000.00	5.8500%	3年	信用
7	北京银行	PPN	50,000.00	4.8900%	3年	信用
8	国信证券	交易商协会中期票据	50,000.00	4.6500%	5年	信用
9	中信建投证券	项目收益债	50,000.00	4.8800%	5年	信用
10	国银泽虹联合租赁	融资租赁	50,000.00	-	5年	保证

截至2021年6月末，发行人及其合并范围子公司待偿还债券余额为60.96亿元，主要为发行人及子公司嘉兴湾北城市发展集团有限公司发行的公司债券、中期票据等债务融资工具。

## 截至2021年6月末发行人及下属子公司发行债务融资工具明细

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行主体	证券类别	金额	利率	发行日	到期日
1	19 嘉兴滨海 MTN001	嘉兴滨海控股集团有限公司	中期票据	4.00	5.14	2019-10-21	2024-10-22
2	19 嘉海 01		私募债	5.00	5.80	2019-06-20	2024-06-21
3	19 嘉海 02		私募债	5.00	5.65	2019-07-19	2024-07-22
4	19 嘉兴滨海 PPN001		债务融资工具	5.00	5.85	2019-06-20	2022-06-21

序号	债券简称	发行主体	证券类别	金额	利率	发行日	到期日	
5	20 嘉兴滨海 MTN001		中期票据	5.00	4.65	2020-09-04	2025-09-07	
6	20 嘉海 01		私募债	5.00	4.88	2020-07-29	2025-07-31	
7	20 嘉滨 01		私募债	4.00	5.00	2020-07-17	2025-07-20	
8	20 嘉滨 02		私募债	3.00	4.50	2020-07-17	2023-07-20	
9	20 嘉滨 03		私募债	4.00	4.60	2020-10-28	2023-10-29	
10	20 嘉兴滨海 PPN001		定向工具	5.00	4.89	2020-01-02	2023-01-06	
11	21 嘉兴滨海 GN002(乡村振兴)		中期票据	3.00	3.97	2021-04-21	2026-04-23	
12	21 嘉兴滨海 GN001		中期票据	7.00	4.57	2021-01-26	2026-01-27	
13	21 嘉兴湾北 PPN002		嘉兴湾北城市发展有限公司	定向工具	3.00	4.85	2021-06-23	2026-06-24
14	21 嘉兴湾北 PPN001			定向工具	7.00	4.89	2021-05-21	2026-05-24
15	19 嘉建 02	私募债		3.70	6.20	2019-04-29	2024-04-29	
16	19 嘉建 01	私募债		6.30	5.50	2019-12-17	2024-12-19	
合计				<b>75.00</b>	-	-	-	

截至 2021 年 6 月末，发行人及其合并范围子公司其他流动负债为 99,830.83 万元，全部为短期融资券。

### 发行人及下属子公司其他流动负债明细

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行主体	证券类别	金额	利率	发行日	到期日
1	21 嘉兴滨海 SCP001	嘉兴滨海控股集团有限公司	超短期融资券	3	3.30	2021/2/8	2021/8/8
2	21 嘉兴滨海 SCP002		超短期融资券	3.5	3.40	2021/3/16	2021/8/13
3	21 嘉兴滨海 SCP003		超短期融资券	3.5	3.23	2021/4/27	2022/1/21
合计				<b>10</b>			

发行人债券存续期内有息负债偿还压力测算如下：

单位：万元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
有息债务当年偿付规模	259,577.16	109,507.61	208,815.32	265,555.67	141,800.00	127,150.00	30,000.00	25,000.00
其中：银行借款偿还规模	126,360.00	28,940.00	68,180.00	1,200.00	1,800.00	127,150.00	30,000.00	25,000.00
信托计划偿还规模								
已发行债券偿还规模		50,000.00	120,000.00	240,000.00	140,000.00			
其他债务偿还规模	133,217.16	30,567.61	20,635.32	24,355.67				
本期债券偿付规模						60,000.00		
合计	259,577.16	109,507.61	208,815.32	265,555.67	141,800.00	187,150.00	30,000.00	25,000.00

根据上表测算，发行人于本期债券存续期内需偿还的有息债务总额为 116.74 亿元。其中，有息债务的集中还款期为 2021 年、2023 年和 2024 年，上述三年需偿还的有息债务分别为 25.96 亿元、20.88 亿元和 26.56 亿元。如本期债券在存续期的第 5 年末全部回售，则 2026 年需偿还债务 18.72 亿元，2028 年需偿还债务 2.50 亿元；如本期债券全部到期兑付，则 2026 年需偿还债务 12.72 亿元，2028 年需偿还债务 8.50 亿元。发行人存在有息负债较高且集中到期的压力。

为确保上述债务的偿付，发行人制定了长期偿债计划，以日常经营活动所得资金、银行借款、其他融资手段和土地使用权及房产等权属清晰、尚未抵押的优质资产作为上述债务本息兑付的保障。同时，发行人作为嘉兴港区最重要的融资主体，有能力协调多方力量，确保有息债务在本期债券存续期内的按期、有序偿付。

发行人信用状况良好，不存在拖欠利息和本金的情形，与包括农业银行、工商银行、中国银行、建设银行、交通银行、光大银行等在内的多家银行和金融机构建立了良好的合作关系。通过人民银行信贷征信系统查询，发行人无未结清不良信贷信息，无欠息信息。发行人待偿还债务中不存在明股实债的情况。

## 八、关联方关系及关联交易

### （一）关联方

#### 1、发行人的母公司情况

母公司名称	持股比例	表决权比例
嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会	100.00%	100.00%

发行人最终控制方：嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会

#### 2、发行人的子公司情况

详见本募集说明书第四节企业基本情况：第四部分发行人重要权益投资情况，“（一）发行人主要控股子公司情况”。

#### 3、发行人合营和联营企业情况

详见本募集说明书第四节企业基本情况：第四部分发行人重要权益投资情况，“（二）发行人重要合营企业或联营企业基本情况”。

#### 4、发行人的其他关联方情况

其他关联方名称	与发行人的关系
航天恒星科技有限公司	子公司浙江航天恒嘉数据科技有限公司少数股东
嘉兴港区乍浦联合投资管理有限公司	子公司嘉兴港区星创企业管理有限公司少数股东

### （二）关联交易

截至2021年6月末，发行人关联交易情况如下

## 1、关联方交易

### (1) 关联方资金拆借

关联方	核算科目	年初余额（元）	年末余额（元）
嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会	其他应收款	340,000,000.00	340,000,000.00

## 2、关联方应收应付款项余额

### (1) 应收关联方款项

项目	关联方	期末余额（元）		年初余额（元）	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	航天恒星科技有限公司	2,408,000.00		3,037,340.00	
预付账款	嘉兴市港区天然气有限公司			1,500,000.00	
其他应收款	嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会	340,000,000.00		340,000,000.00	

## 九、对外担保分析

截至2021年6月末，发行人对外担保余额为196,500.00万元，对外担保金额占同期净资产的比例为17.57%。

### 发行人对外担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	期末担保余额	担保类型	担保起始日	担保到期日	担保方式	反担保措施
嘉兴湾北城市发展集团有限公司	嘉兴港区城市建设投资有限公司	30,000.00	借款	2021/4/20	2035/12/1	信用	无
嘉兴滨海控股集团有限公司	嘉兴港区全域土地开发建设有限公司	79,000.00	借款	2018/8/8	2031/8/6	信用	无
嘉兴湾北	嘉兴市南湖	87,500.00	借款	2016/5/25	2036/5/25	信用	无

城市发展集团有限公司	区南新水利城建建设有限公司						
合计	-	196,500.00		-	-		

发行人主要对外担保企业介绍：

(1) 嘉兴港区城市开发建设投资有限公司

该公司成立于2003年2月，注册资本10,000.00万元，法人代表为彭叶飞，该公司由嘉兴港区国有资产管理办公室100%持股，控股股东和实际控制人均为嘉兴港区国有资产管理办公室。该公司经营范围为一般项目：市政设施管理；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；城市绿化管理（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：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）。

截至2020年12月31日，该公司资产总额为89,176.32万元，负债总额为75,376.69万元，净资产为13,799.63万元，2020年实现营业收入0.00万元，净利润-3.14万元。

(2) 嘉兴港区全域土地开发建设有限公司

该公司成立于2018年5月，注册资本20,000.00万元，法人代表为范雪华，该公司由嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会100%持股，控股股东和实际控制人均为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。该公司经营范围为农村土地综合整治；土地开发建设；新农村、新社区建设项目的投资、开发与建设；河道整治；乡村旅游的开发。（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12月31日，该公司资产总额为169,523.99万元，负债总额为128,622.27万元，净资产为40,901.72万元，2020年实现营业收入0.00万元，净利润0.00万元。

### (3) 嘉兴市南湖区南新水利城建建设有限公司

该公司成立于2015年08月13日，注册资本51,200.00万元，法人代表为王琰赞。该公司由嘉兴市南湖新市镇开发建设集团有限公司持股25%，建信资本管理有限责任公司持股75%。该公司经营范围为水利基础设施的开发、建设与管理；河道整治；防洪除涝设施管理服务；农田水利工程、污水管网工程、园林工程的设计、施工；市政基础设施开发；绿化养护；土地整理开发；安置房建设。

截至2020年12月31日，该公司资产总额为194,040.05万元，负债总额为117,099.79万元，净资产为76,940.26万元，2020年实现营业收入0.00万元，净利润-184.14万元。

## 十、受限资产情况

截至2021年6月末，发行人受限资产总计77,001.77万元，占净资产比例为6.89%。同时，发行人存在未来收益权质押借款金额245,000.00万元，以及融资租赁财产价值88,175.66万元。

### 发行人2021年6月末受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	735.11	信用证、保函保证金质押
存货	28,856.18	借款质押
固定资产	24,852.64	借款质押

项目	期末账面价值	受限原因
无形资产	9,612.00	借款质押
在建工程	1,497.50	借款质押
投资性房地产	11,448.34	借款质押
合计	<b>77,001.77</b>	-

(1) 货币资金使用受限制情况

截至 2021 年 6 月末，发行人及下属子公司货币资金中用于质押的信用证、保函保证金为 735.11 万元。

(2) 非货币资金受限制情况

截至 2021 年 6 月末，发行人及下属子公司用于抵押的土地使用权、房屋建筑物等账面价值合计 76,266.66 万元。

截至 2021 年 6 月末，发行人自有资产抵押、质押情况如下：

## 截至2021年6月末发行人资产抵押情况表

单位：万元

借款人	借款银行	期末余额	借款日期	还款日期	抵押方式
嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	交通银行	16,000.00	2019/6/25	2029/6/25	由嘉兴综合保税区保税物流中心有限公司土地和房产提供抵押担保，截至2021年6月30日，抵押物账面净值79,002,341.03元。
嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	农业银行	16,000.00	2020/1/1	2033/12/25	由嘉兴乍浦港口发展投资有限公司的土地提供抵押担保，截至2021年6月30日，抵押物账面净值14,974,950.00元。
		10,000.00	2020/1/1	2036/12/25	
嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	交通银行	5,000.00	2020/1/15	2029/11/20	由嘉兴综合保税区保税物流中心有限公司的土地和房产提供抵押担保，截至2021年6月30日，抵押物账面净值300,905,131.60元。
		6,000.00	2020/6/5	2029/11/20	
		3,500.00	2020/6/9	2029/11/20	
嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	交通银行	4,128.00	2021/3/30	2029/11/20	由嘉兴乍浦港口发展投资有限公司的土地提供抵押担保，截至2021年6月30日，抵押物账面净值

					50,388,408.56 元。
嘉兴乍浦港口发展投资有限公司	农业银行	15,000.00	2019/8/19	2037/8/15	由嘉兴乍浦港口发展投资有限公司的土地和房产提供抵押担保，截至 2021 年 6 月 30 日，抵押物账面净值 12,320,129.36 元。
		15,000.00	2019/9/20	2035/8/15	
		20,000.00	2020/1/1	2033/8/15	
		15,000.00	2020/8/13	2029/8/15	
		5,000.00	2021/1/1	2025/2/15	
嘉兴综合保税区创融建设发展有限公司	农业银行平湖乍浦支行	5,000.00	2018/8/8	2028/12/21	由嘉兴综合保税区创融建设发展有限公司的房产和土地提供抵押担保，截至 2021 年 6 月 30 日，抵押物账面净值 202,935,574.39 元，其中固定资产 106,815,549.49 元，无形资产 96,120,024.90 元。
		10,000.00	2018/2/6	2031/12/21	
		5,500.00	2019/3/26	2023/12/21	
		10,000.00	2019/2/26	2026/12/20	
嘉兴港区嘉箭项目管理有限公司	农业银行	1,000.00	2020/9/10	2037/9/9	由嘉兴港区嘉箭项目管理有限公司房产、土地提供抵押担保，截至 2021 年 6 月 30 日，抵押物账面净值 52,923,390.36 元。
		1,000.00	2021/1/1	2037/8/20	
		1,000.00	2021/3/19	2023/2/20	
嘉兴乍浦港现代服务业发展股份有限公司	中国银行	7,650.00	2018/7/20	2026/12/31	由嘉兴港区嘉箭项目管理有限公司土地提供抵押担保，截至 2021 年 6 月 30

					日，抵押物账面净值 52,923,390.36元。
合计		<b>171,778.00</b>	-	-	

## 十一、其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

根据2020年度审计报告显示，截至审计报告报出日，公司不存在其他需要披露的资产负债表日后事项。

### （二）公司未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在尚未了结的或可预见的、影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁案件。

经发行人书面确认及律师核查，报告期内发行人及其下属全资、控股子公司不存在重大行政处罚情况。

### （三）或有事项

截至本募集说明书签署日，除前述对外担保事项外，公司不存在其他需要披露的或有事项。

## 第六条 企业信用状况

### 一、企业的信用评级情况

公司聘请了中证鹏元资信评估股份有限公司对本次公司债券发行的资信情况进行评级。根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的评级报告，公司的主体长期信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AA+。

#### （一）报告期主体评级、变动情况及原因

##### 1、历史评级结果情况

2017年12月27日，中诚信证券评估有限公司出具了《嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券2017年主体信用评级报告》，对发行人的主体长期信用等级评定为“AA”，评级展望为“稳定”。

2018年9月29日，联合资信评估有限公司出具了《嘉兴滨海控股集团有限公司2019年度第一期中期票据信用评级报告》（联合[2018]261号），对发行人的主体信用等级评定为“AA”，评级展望为“稳定”。

2019年8月20日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《嘉兴滨海控股集团有限公司2019年度第一期中期票据信用评级报告》（新世纪债评（2019）011047），对发行人的主体信用等级评定为“AA”，评级展望为“稳定”。

##### 2、历史评级结果与本次评级差异

2021年10月15日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《嘉

兴滨海控股集团有限公司 2021 年第二期公司债券信用评级报告》(中鹏信评【2021】第 Z【1263】号 01),对发行人的主体长期信用等级评定为“AA+”,评级展望为“稳定”,对本期债券信用等级评定为“AA+”。与 2021 年 7 月 19 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《嘉兴滨海控股集团有限公司 2019 年度第一期中期票据跟踪评级报告》(【新世纪跟踪[2021]101075】)存在主体级别差异。根据《嘉兴滨海控股集团有限公司 2019 年度第一期中期票据跟踪评级报告》,发行人主体评级为 AA。发行人主体评级差异的主要原因系 2019 年 12 月,根据《关于同意无偿划转嘉兴港区新农村建设投资有限公司 100%股权的批复》(嘉国资【2019】159 号)、《关于同意嘉兴海洋发展投资有限公司股权划转的批复》(嘉港国资【2019】24 号)及股权划转协议等,嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会和嘉兴港区国有资产管理办公室分别将其持有的嘉兴港区新农村建设投资有限公司和嘉兴海洋发展投资有限公司 100%股权划转至嘉兴滨海控股集团有限公司子公司嘉兴湾北城市发展集团有限公司。发行人在股权划转后资产规模增大、盈利水平显著提升,优化国有资本投向,推动国有经济布局优化和结构调整,提高国有资本配置和运营效率,为各子公司实施重大建设项目资金需求发挥有效补充作用。

## (二) 信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中证鹏元资信评估股份有限公司对于信用等级的符号及定义的阐释,公司主体长期信用等级和中长期债券信用评级等级各划分成 9 级,分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表

示，其中，除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

中证鹏元资信评估股份有限公司评定本次债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。

### （三）评级报告的内容摘要

#### 1、优势

（1）区域区位优势突出，为公司发展提供了良好基础。嘉兴毗邻上海与杭州，是浙江省全面接轨上海示范区，基础设施建设需求旺盛，区域经济活跃，增速较快；嘉兴港区是区域重要港务中心，化工产业占据区域绝对主导地位，工业基础较好。

（2）公司土地开发业务未来持续性较好，供水、污水处理和蒸汽业务在区域内具有垄断性。公司主要从事嘉兴港区土地出让、供水、蒸汽和市政建设等业务，主要业务在区域内具有垄断性。截至 2020 年末，公司存货中未结算的土地征迁成本总额较大，未来业务持续性较好。

（3）公司获得的外部支持力度较大。嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会、嘉兴港区国有资产管理办公室和嘉兴港区开发建设管理委员会近年来在资产注入等方面给予了公司较大支持，近年通过无偿划拨股权、拨入专项补助资金等形式向公司注入资产，增加了公

司资本公积；且公司近年获得一定的补贴收入，有效提升了公司盈利水平。

## 2、关注

(1) 公司资产流动性较弱。截至 2020 年末，公司存货主要为开发成本，占公司总资产的比重达 41.70%，即时变现能力较差；且部分土地尚未办理土地证。

(2) 公司面临一定的资金支出压力。截至 2020 年末，公司主要在建项目和拟建项目未来尚需投入资金规模较大，随着嘉兴港区建设的推进，作为区域内的建设和运营主体，公司仍需投入建设资金，面临一定的资金支出压力。

(3) 公司面临较大的债务压力。近年公司有息债务持续攀升，截至 2020 年末，公司资产负债率提升至 59.23%，现金短期债务比下降至 0.24，EBITDA 对于债务利息支付的保障程度较低。

(4) 公司存在一定或有负债风险。截至 2021 年 6 月末，公司对外担保余额为 196,500.00 万元，占公司净资产的比例为 17.57%，对外担保余额较高。公司对外担保对象均为当地国有企业，未设置反担保措施。

### (四) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行

持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

## 二、其他与发行人有关的信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，具有较强的间接债务融资能力。

发行人资信状况优良，与农业银行、工商银行、中国银行、建设银行、交通银行、光大银行等国内多家银行均保持良好的业务合作关系。截至2021年6月末，公司获得主要贷款银行的授信总额163.13亿元，其中已使用授信额度为97.18亿元，未使用授信额度为65.95

亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

### 截至 2021 年 6 月末公司授信情况表

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中信银行	20,000.00	20,000.00	-
北京银行	20,000.00	20,000.00	-
嘉兴银行	41,500.00	41,500.00	-
杭州银行	153,800.00	106,800.00	47,000.00
华夏银行	20,000.00	20,000.00	-
兴业银行	28,000.00	28,000.00	-
恒丰银行	20,000.00	19,900.00	100.00
光大银行	80,000.00	80,000.00	-
建设银行	118,000.00	82,000.00	36,000.00
工商银行	80,000.00	56,791.00	23,209.00
交通银行	56,000.00	34,628.00	21,372.00
宁波银行	105,000.00	87,000.00	18,000.00
农业银行	219,000.00	186,000.00	33,000.00
中国银行	75,000.00	50,138.85	24,861.15
农业银行、建设银行银团	400,000.00	-	400,000.00
工商银行、招商银行银团	60,000.00	60,000.00	-
农发行、交通银行银团	100,000.00	49,080.00	50,920.00
浦发银行、招商银行银团	35,000.00	30,000.00	5,000.00
<b>合计</b>	<b>1,631,300.00</b>	<b>971,837.85</b>	<b>659,462.15</b>

#### （二）发行人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）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书出具日，发行人已发行尚未兑付的债券合计待

偿还余额为 96.00 亿元，明细如下：

### 发行人存续债券情况

单位：年、亿元、%

证券名称	发行主体	发行日期	到期日期	发行期限	当前余额	发行时主体评级	发行时债项评级	票面利率	兑付情况
21 嘉兴湾北 PPN002	嘉兴湾北城市发 展集团有限公 司	2021-06-23	2026-06-24	5.00	3.00	AA	-	4.85	正常
21 嘉兴湾北 PPN001		2021-05-21	2026-05-24	5.00	7.00	AA	-	4.89	正常
19 嘉建 02		2019-12-17	2024-12-19	5.00	6.30	AA	-	5.50	正常
19 嘉建 01		2019-04-25	2024-04-29	5.00	3.70	AA	-	6.20	正常
18 乍浦建设 PPN001		2018-12-13	2021-12-14	3.00	5.00	AA	-	3.70	正常
21 嘉兴滨海 SCP004	嘉兴滨海控股 集团有限公 司	2021-07-29	2022-02-10	0.53	6.50	AA+	-	2.67	正常
21 嘉兴滨海债 01		2021-06-28	2028-07-02	7.00	6.00	AA+	AA+	4.50	正常
21 嘉兴滨海 SCP003		2021-04-26	2022-01-23	0.74	3.50	AA+	-	3.23	正常
21 嘉兴滨海 GN002(乡村振兴)		2021-04-21	2026-04-23	5.00	3.00	AA+	-	3.97	正常
21 嘉兴滨海 GN001		2021-01-26	2026-01-27	5.00	7.00	AA+	AA+	4.57	正常
20 嘉滨 03		2020-10-28	2023-10-29	3.00	4.00	AA+	AA+	4.60	正常
20 嘉兴滨海 MTN001		2020-09-04	2025-09-07	5.00	5.00	AA+	AA+	4.65	正常
20 嘉海 01		2020-07-29	2025-07-31	5.00	5.00	AA+	AA+	4.88	正常
20 嘉滨 02		2020-07-17	2023-07-20	3.00	3.00	AA+	AA+	4.50	正常
20 嘉滨 01		2020-07-17	2025-07-20	5.00	4.00	AA+	AA+	5.00	正常
20 嘉兴滨海 PPN001		2020-01-02	2023-01-06	3.00	5.00	AA	-	4.89	正常
19 嘉兴滨海 MTN001		2019-10-21	2024-10-22	5.00	4.00	AA	AA	5.14	正常
19 嘉海 02		2019-07-19	2024-07-22	5.00	5.00	AA	-	5.65	正常
19 嘉海 01		2019-06-20	2024-06-21	5.00	5.00	AA	-	5.80	正常
19 嘉兴滨海 PPN001		2019-06-19	2022-06-21	3.00	5.00	AA	-	5.85	正常
合计					<b>96.00</b>				

发行人信用资信良好，上述债券的还本付息目前正在正常履行，不存在延期偿还债务的情况。

#### （四）其他与发行人有关的信用情况

无。

## 第七条 担保情况

本期债券为无担保债券。

## 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“税务事项”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“税务事项”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法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，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》、《企业债券管理条例》、《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。披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

### 二、发行人信息披露事务管理制度

发行人为加强信息披露事务的管理，确保信息披露的公平性，保护投资者的合法权益，根据相关法律法规并结合自身实际情况，制定了《嘉兴滨海控股集团有限公司信用类债券信息披露事务管理制度》。主要内容如下：

董事会负责管理公司信息披露事务，董事长为公司信息披露的第一责任人，财务负责人负责协调和组织公司信息披露工作；公司财务管理部为公司信用类债券信息披露事务管理部门；财务管理部负责人为公司信用类债券信息披露工作的责任人，负责协调和组织公司信用类债券信息披露工作的具体事宜；公司各部门、分公司、子公司的负责人为本部门、分公司、子公司信息披露事务管理第一责任人。公司董事、监事、高级管理人员和本公司其他人员，未经董事会或者董事会授权部门批准，不得对外发布公司未公开披露的信息。

信息披露事务负责人在信息披露事务中的职责包括：

- 1、负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实性，接受媒体监督，协调公司及时回应媒体质疑，妥善处理对公司影

响重大的不实信息；2、依法参加股东会、董事会会议、监事会会议和公司各级经营管理层会议，有权了解公司的财务和经营情况，有权查阅涉及信息披露事宜的所有文件。公司董事、监事、高级管理人员和各部门、分支机构应当支持和配合财务总监的工作，不得以任何理由限制、阻挠财务总监依法行使职权；3、法律、行政法规、部门规章和规范性文件规定由财务总监履行的其他职责。

董事、监事、高级管理人员在信息披露事务中的职责包括：1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期信息披露、临时信息披露在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；2、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；3、监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题，应当进行调查并提出处理建议；4、高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；5、公司董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务；董事长在接到报告后，应立即向董事会报告，并敦促财务管理部负责人组织信息披露工作。

## 一、信息披露内容以及时间安排

### （一）发行前的信息披露安排

本次债券发行日前三个工作日，发行人将通过中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）披露如下文件：

- 1、2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券募集说明书；
- 2、中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 3、浙江国傲律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 4、发行人2018-2020年度经审计的财务报告及2021年半年度未经审计的财务报表及附注；
- 5、相关法律、规范性文件要求披露的其他文件。

## **(二) 存续期内定期信息披露**

发行人在本期债券存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年4月30日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年8月31日以前，披露本年度的半年度报告和财务报表。

根据《证券法》第七十八条，发行人作为信息披露义务人，应当及时依法履行信息披露义务。发行人披露的信息，应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## **(三) 存续期内重大事项的信息披露**

根据《证券法》第八十一条，发行人发生可能对上市交易公司债券的交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和证券交易所报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。发行人将按照《证券法》、《债权代理协议》、

《债券持有人会议规则》、国家发改委、中央国债登记结算有限责任公司、上海证券交易所、中国证券业协会的相关规定，应及时向市场披露，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、债权代理人或具有同等职责的机构（以下简称“债权代理人”）、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。

#### **四、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](http://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) 债券持有人会议的职权

1、享有《2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务，当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、了解发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发行人；

4、当发行人发生减资、合并、分立、解散、被托管或者申请破产等重大不利变化时，对是否接受发行人提出的提议以及是否委托债券债权人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

5、当本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、如涉及抵押（质押）资产，根据法律法规的规定及《抵押（质押）资产监管协议》（如有）或《债权代理协议》的约定监督抵押（质押）资产监管人（如有）或发行人；

7、对变更、解聘债券债权人、抵（质）押资产监管人作出决议；

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

9、授权债权人代表债券持有人就本期债券事宜参与诉讼或仲裁，债权人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

10、法律法规规定的、应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）债券持有人会议的召集及通知

债券持有人会议可由债权代理人负责召集。

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

在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、拟变更《募集说明书》的重要约定；
- 2、拟修改本规则；
- 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期债券本息；
- 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期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期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期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期债券的本金和/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（四）项、第（五）项、第（六）项、第（七）项、第（八）项、第（九）项及第（十）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。

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。

在债券存续期间，如发行人因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等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。

债权代理人得知或者应当得知本规则第八条、第八条（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期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本规则第八条、第八条（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同质的，单独或合计持有本期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。

### （三）表决、决议和会议记录

债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券拥有一票表决权。

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

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

债券持有人会议决议经表决通过后生效，对本期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。

## 第十一条 债权代理协议

为了保护2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券持有人的合法权益，发行人聘请浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦支行作为本次债券的债权代理人，并与其签署了《2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。

### 一、债权代理人的权利与义务

（一）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。

（二）债权代理人应遵守有关信息披露的规定，并在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。

（三）债权代理人应当持续关注发行人和增信主体的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

（四）为履行债权代理职责，债权代理人有权代表债券持有人查询本期债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（五）出现《2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券债权代理协议》约定情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债权代理人应当询问发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（六）债权代理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议的实施。

（七）本期债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼、仲裁事务。

（八）债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（九）债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

（十）除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- 1、债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- 2、募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责；
- 3、法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件、监管部门相关业务规则和本协议约定的其他职责。

（十一）在本期债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

（十二）债权代理人有权依据本协议的规定获得债权代理报酬，报酬为债券发行总额度的0%/年。此外，债权代理人因履行本协议项下职责所产生的相关诉讼费用、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付。

## 二、代理事项范围

（一）本期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、督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议

决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并督促发行人按照主管机关的要求进行信息披露；

3、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；

4、按照相关法律、法规的规定及募集说明书的约定，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、法规的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

5、若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置处罚条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，代表债券持有人处置/质押资产；

6、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。

## （二）特别授权事项

1、根据债券持有人会议的特别授权，代表本期债券持有人就本期债券事宜参与诉讼、仲裁，债券债权代理人履行该职责所产生的相关诉讼、仲裁费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用等）由债券持有人支付；

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。

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

## 第十二条 本期债券法律意见

发行人聘请浙江国傲律师事务所作为本期债券发行之法律服务机构，浙江国傲律师事务所及经办律师依据《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》（以下简称“管理条例”）等法律、法规和规范性文件的规定，为本期债券出具了法律意见书，法律意见书结论意见为：

一、本次发行已合法、有效地获得目前所需的各项批准与授权。

二、发行人具备本次发行的主体资格。

三、本次发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的有关债券发行的实质条件。

四、发行人设立时的程序、资格、条件和方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到了有权部门的批准；发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中履行了必要程序。

五、发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人的经营范围符合有关法律、法规和规范性文件的规定；发行人自设立以来未在中国大陆以外经营业务；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍。

七、发行人不存在重大的关联交易和同业竞争。

八、发行人的土地使用权等重大资产系合法取得，不存在现实或潜在纠纷；发行人因融资抵押而导致部分财产的部分权利受限，但不影响发行人的合法权益。

九、发行人正在或将要履行的重大合同真实、有效；发行人不存

在重大侵权之债。

十、发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十一、发行人日常经营活动和拟投资项目均符合环境保护的要求；发行人近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

十二、本期债券募集资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，募集资金投资项目取得了所需的各项批准文件，符合有关法律法规及其他规范性文件规定。

十三、截至法律意见书出具日，除已经披露的诉讼事项之外，发行人以及发行人的董事、监事及高级管理人员不存在其他尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，不存在因此引发的可能对本期债券发行构成实质性障碍的重大法律事项和潜在法律风险。

十四、《募集说明书》的内容和格式符合有关法律法规及其他规范性文件的规定，对法律意见书内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

十五、为本期债券的债权代理、资金监管、保护债券持有人合法权益而订立的协议、文件相关各方意思表示真实，符合法律、法规和规范性文件的相关规定。

十六、本所律师通过查询最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”、环境保护部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等方式，截至法律意见书出具之日，发行人不存在下列情形：1.失信被执行人；2.安全生产领域失信生产经营单位；3.环境保护领域失信生产经营单位。

十七、发行人已聘请具有公司债券承销资格的证券经营机构承销本期债券；发行人已聘请具有从事公司债券发行业务资格的会计师事

务所对发行人进行审计；发行人已聘请具有从事公司债券信用评级业务资格的评级机构对本期债券进行信用评级。

十八、企业董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；企业监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见。

综上所述，发行人具备有关法律、法规及其他规范性文件规定的债券发行的主体资格和实质条件；本次发行已经合法、有效地获得必要的批准与授权。

### 第十三条 本次债券发行的有关机构

#### 一、发行人：嘉兴滨海控股集团有限公司

住所：浙江省嘉兴市港区东西大道北侧、07省道东侧（综保大厦A座501室）

法定代表人：黄跃林

联系人：王杰

联系地址：浙江省嘉兴市港区东西大道北侧、07省道东侧（综保大厦A座501室）

联系电话：0573-85535189

传真：0573-85535187

邮政编码：314201

#### 二、承销团

##### （一）主承销商：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：何畏、傅敏珂、刘双

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层

联系电话：010-88005385

传真：010-88005099

邮政编码：100033

##### （二）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、柳青、方璇、王睿

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-86451353

传真：010-65608445

邮政编码：100010

### （三）分销商

#### 1、中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李玮

联系人：熊双

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦五层

联系电话：010-59013826

传真：010-59013900

邮政编码：100032

#### 2、申港证券股份有限公司

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

法定代表人：刘化军

联系人：周金龙

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

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

### 三、发行人律师：浙江国傲律师事务所

住所：浙江省嘉兴市南湖区携李路 1818 号商务金融大厦 C 座 18 楼

负责人：马正良

联系人：冯美芳

联系地址：浙江省嘉兴市南湖区携李路 1818 号商务金融大厦 C 座 18 楼

电话：0573-82091331

传真：0573-82081917

### 四、审计机构：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）<sup>4</sup>

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

法定代表人：石文先

联系人：宋佳

联系地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

电话：027-86791215

传真：027-85424329

### 五、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：朱磊、徐铭远

联系地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

---

<sup>4</sup>立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年度的财务报表进行审计，并出具了立信中联审字[2019]D-0386 号标准无保留意见的审计报告；中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度的财务报表进行审计，并出具了众环审字(2020)030035 号标准无保留意见的审计报告；中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度的财务报表进行审计，并出具了众环审字[2021]0300030 号标准无保留意见的审计报告

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

邮政编码：518000

**六、债券托管机构：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：邵文迪、王安怡

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170827、010-88170493

传真：010-88170752

邮政编码：100033

**七、债权代理人、监管银行：浙江平湖农村商业银行股份有限公司乍浦支行**

负责人：陈春燕

营业场所：平湖市乍浦镇天妃路50号

联系人：陈春燕

联系电话：0573-85522645

传真：0573-85522014

**八、簿记管理人：国信证券股份有限公司**

住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：何畏、傅敏珂、刘双

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层

联系电话：010-88005385

传真：010-88005099

邮政编码：100033

九、交易所交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系人：黄婉如

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮编：200120

## 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年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 嘉兴滨海控股集团有限公司2018年审计报告（立信中联审字[2019]D-0386号）、嘉兴滨海控股集团有限公司2019年审计报告（众环审字（2020）030035号）、嘉兴滨海控股集团有限公司2020年审计报告（众环审字（2021）0300030号）以及嘉兴滨海控股集团2021年半年度财务报表及附注；
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 浙江国傲律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 《2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (七) 《2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (八) 《2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》；
- (九) 募集资金投资项目核准文件。

### 二、查询地址

- (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：嘉兴滨海控股集团有限公司

联系人：王杰

联系地址：浙江省嘉兴市港区东西大道北侧、07省道东侧（综保大厦A座501室）

联系电话：0573-85535189

传真：0573-85535187

2、主承销商：国信证券股份有限公司

联系人：何畏、傅敏珂、刘双

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦4层

联系电话：010-88005385

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

2、中国债券信息网

网址：[www.chinabond.com.cn](http://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公司债券的条件。

法定代表人： 黄跃林

黄跃林

嘉兴滨海控股集团有限公司

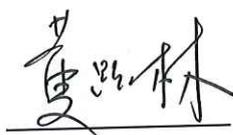
2021年 10月 22 日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事及高级管理人员签名：



黄跃林



范雪华



彭叶飞



王伟



陈静

嘉兴滨海控股集团有限公司

2021年10月22日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

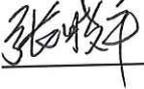
本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要已经按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



---

戴佛腾



---

张晓平



---

林秀英



---

张玉梅



---

王杰

嘉兴滨海控股集团有限公司

2021年10月22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。

项目负责人签名： 何畏

何畏

刘双

刘双

法定代表人或授权代表： 湛传立  
湛传立



2021年10月22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



法定代表人 (签名或盖章)



有效期限：至 2021 年 12 月 31 日

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。

## 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。

项目负责人签名： 王崇新

法定代表人或授权代表： 刘乃生  
刘乃生



## 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。

经办律师：



负责人：



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读 2021 年嘉兴滨海控股集团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《嘉兴滨海控股集团有限公司 2019 年度合并审计报告》（众环审字（2020）030035 号）、《嘉兴滨海控股集团有限公司 2020 年度合并审计报告》（众环审字（2021）0300030 号）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。

经办注册会计师签字：

1001

1002

会计师事务所负责人签字：

石文



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 10 月 22 日



## 资信评级业务机构声明

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，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，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。

签字资信评级人员签名：

党雨曦

党雨曦

朱磊

朱磊

资信评级机构负责人签名：

张剑文

张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司

2021年10月22日

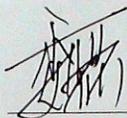


## 债权代理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

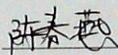


魏磊



陈丁丽

法定代表人或授权代表：



陈春燕

浙江平湖农村商业银行股份有限公司



2021年10月22日

3304820018893

附表一：2021年第二期嘉兴滨海控股集团有限公司公司债券发行网  
点表

公司名称		地址	联系人	联系电话
1	▲国信证券股份有限公司	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
2	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B座2层	方璇	010-86451353

附表二：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2021-06-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,183,469,185.66	624,145,845.65	875,322,337.57	882,430,107.08
交易性金融资产	316,272,200.00			
应收票据	1,340,000.00	1,030,000.00	540,000.00	640,000.00
应收账款	147,834,435.82	153,426,097.95	86,182,885.40	63,811,649.77
预付款项	13,781,595.65	27,061,609.05	79,981,613.06	45,893,390.18
其他应收款(合计)	1,889,266,503.33	1,800,682,733.19	1,115,685,284.97	3,023,837,783.89
应收利息				19,712,500.00
其他应收款			1,115,685,284.97	3,004,125,283.89
存货	11,019,931,623.66	10,812,262,897.17	8,771,922,700.23	1,578,397,580.59
其他流动资产	131,068,700.96	125,311,050.52	65,898,572.90	72,873,777.34
<b>流动资产合计</b>	<b>14,702,964,245.08</b>	<b>13,543,920,233.53</b>	<b>10,995,533,394.13</b>	<b>5,667,884,288.85</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产		293,012,500.00	423,837,500.00	561,712,500.00
长期股权投资	217,466,412.94	235,885,688.64	219,916,578.13	172,405,113.50
投资性房地产	869,823,984.69	827,465,600.00	807,915,600.00	34,871,500.00
固定资产	604,198,767.03	490,631,997.75	300,182,319.42	568,479,290.92
在建工程	9,347,658,229.05	7,961,498,717.46	6,788,732,941.45	5,472,858,828.06
无形资产	219,394,299.55	203,025,594.43	183,514,894.43	178,953,606.93
开发支出	2,701,953.90			
商誉	80,631.76	80,631.76	80,631.76	80,631.76
长期待摊费用	6,000,423.98	8,520,582.04	4,549,440.62	6,770,530.77
递延所得税资产	18,843,323.07	21,977,566.37	11,478,360.94	
其他非流动资产	2,359,030,773.70	2,339,833,299.56	2,358,954,081.82	2,362,695,325.87
<b>非流动资产合计</b>	<b>13,645,198,799.67</b>	<b>12,381,932,178.01</b>	<b>11,099,162,348.57</b>	<b>9,358,827,327.81</b>
<b>资产总计</b>	<b>28,348,163,044.75</b>	<b>25,925,852,411.54</b>	<b>22,094,695,742.70</b>	<b>15,026,711,616.66</b>

附表二：发行人最近三年及一期合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2021-06-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>流动负债：</b>				
短期借款		500,000,000.00	317,500,000.00	532,500,000.00
应付票据	542,045.43			
应付账款	221,439,482.64	188,615,804.92	168,051,734.65	119,733,325.24
预收款项	65,366,003.67	74,560,325.72	265,533,219.66	383,003,081.75
应付职工薪酬	9,003,251.91	11,621,201.92	639,252.72	521,715.67
应交税费	44,665,341.74	70,258,647.27	65,004,626.88	88,565,434.80
其他应付款	144,933,112.63	168,819,562.03	181,916,604.15	109,238,214.92
一年内到期的非流动负债	1,923,319,668.11	1,446,765,959.04	1,676,852,436.20	1,870,796,004.84
其他流动负债	998,308,264.39	649,005,613.21	749,627,545.61	424,440,547.95
<b>流动负债合计</b>	<b>3,407,577,170.52</b>	<b>3,109,647,114.11</b>	<b>3,425,125,419.87</b>	<b>3,528,798,325.17</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	6,597,518,500.00	5,856,948,500.00	4,101,343,735.50	2,531,075,000.00
应付债券	6,095,774,387.44	5,466,460,301.35	4,473,905,958.16	2,046,647,715.74
长期应付款	922,505,121.35	785,291,378.40	572,123,047.01	742,635,356.76
预计负债				11,847,048.86
递延所得税负债	66,831,425.45	66,831,425.45	72,645,197.29	3,917,875.00
递延收益-非流动负债	75,187,521.92	70,447,987.69	30,625,635.96	171,320,603.91
<b>非流动负债合计</b>	<b>13,757,816,956.16</b>	<b>12,245,979,592.89</b>	<b>9,250,643,573.92</b>	<b>5,507,443,600.27</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,165,394,126.68</b>	<b>15,355,626,707.00</b>	<b>12,675,768,993.79</b>	<b>9,036,241,925.44</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00
资本公积金	8,953,804,706.99	8,391,680,047.82	7,363,039,740.00	4,108,358,213.14
其它综合收益	70,078,064.22	70,078,064.22	78,881,587.80	
盈余公积金	20,426,928.30	20,426,928.30	15,379,387.52	15,379,387.52
未分配利润	920,895,106.49	890,018,131.09	812,755,877.02	740,906,349.24
归属于母公司所有者权益合计	11,045,204,806.00	10,452,203,171.43	9,350,056,592.34	5,944,643,949.90
少数股东权益	137,564,112.07	118,022,533.11	68,870,156.57	45,825,741.32
<b>所有者权益合计</b>	<b>11,182,768,918.07</b>	<b>10,570,225,704.54</b>	<b>9,418,926,748.91</b>	<b>5,990,469,691.22</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>28,348,163,044.75</b>	<b>25,925,852,411.54</b>	<b>22,094,695,742.70</b>	<b>15,026,711,616.66</b>

附表三：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业总收入	<b>481,018,465.60</b>	<b>1,119,183,104.04</b>	<b>851,529,886.95</b>	<b>574,040,398.77</b>
营业收入	481,018,465.60	1,119,183,104.04	851,529,886.95	574,040,398.77
营业总成本	<b>480,827,567.02</b>	<b>1,130,309,166.71</b>	<b>815,450,959.86</b>	<b>519,489,019.79</b>
营业成本	406,178,257.91	978,753,345.08	680,624,311.32	389,185,236.35
税金及附加	6,597,575.71	19,402,571.10	10,362,457.42	12,947,522.21
销售费用	5,041,199.15	10,139,515.79	11,763,508.69	5,017,685.10
管理费用	51,763,578.06	74,919,960.23	73,921,737.75	58,137,387.58
研发费用	3,384,982.05	10,969,346.29	5,304,437.26	
财务费用	7,861,974.14	36,124,428.22	38,778,944.68	54,201,188.55
其中：利息费用	15,629,097.47	49,563,865.62	58,153,796.08	182,180,095.45
减：利息收入	8,408,222.70	13,925,289.43	20,047,933.92	131,935,793.02
加：其他收益	42,886,493.12	150,611,993.38	73,346,534.86	65,492,592.84
投资净收益	-2,718,904.38	17,368,136.92	5,331,449.47	-6,564,361.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,718,904.38	924,996.28	-2,878,535.37	-7,450,479.91
公允价值变动净收益		-5,304,020.97	-634,522.09	-25,300.00
信用减值损失	9,950,920.76			
资产减值损失		-40,135,576.70	-5,355,758.64	17,373,149.01
资产处置收益	81,602.61	-11,943.63	-4,484,741.57	-1,934,187.33
营业利润	<b>50,391,010.69</b>	<b>111,402,526.33</b>	<b>104,281,889.12</b>	<b>128,893,271.95</b>
加：营业外收入	3,345,148.64	4,563,029.41	856,990.69	1,291,704.20
减：营业外支出	67,807.61	8,454,322.60	4,413,803.51	1,311,660.46
利润总额	<b>53,668,351.72</b>	<b>107,511,233.14</b>	<b>100,725,076.30</b>	<b>128,873,315.69</b>
减：所得税	15,499,797.37	13,127,455.47	21,091,140.32	32,252,937.44
净利润	<b>38,168,554.36</b>	<b>94,383,777.67</b>	<b>79,633,935.98</b>	<b>96,620,378.25</b>
持续经营净利润		94,383,777.67	79,633,935.98	96,620,378.25
减：少数股	7,291,578.96	12,073,982.82	7,784,408.20	4,171,230.13

东损益				
归属于母公司所有者的净利润	30,876,975.40	82,309,794.85	71,849,527.78	92,449,148.12
加：其他综合收益		-8,803,523.58	78,881,587.80	
<b>综合收益总额</b>	<b>38,168,554.36</b>	<b>85,580,254.09</b>	<b>158,515,523.78</b>	<b>96,620,378.25</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	7,291,578.96	12,073,982.82	7,784,408.20	4,171,230.13
归属于母公司普通股股东综合收益总额	30,876,975.40	73,506,271.27	150,731,115.58	92,449,148.12

附表四：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	473,548,757.17	925,584,692.19	860,895,465.99	933,808,830.18
收到的税费返还	2,251,502.57	1,740,323.48	2,632,074.96	1,167,963.83
收到其他与经营活动有关的现金	178,455,454.32	403,030,844.81	172,435,581.68	643,903,284.98
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>654,255,714.06</b>	<b>1,330,355,860.48</b>	<b>1,035,963,122.63</b>	<b>1,578,880,078.99</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	359,266,281.99	557,304,405.73	718,307,272.02	404,487,983.50
支付给职工以及为职工支付的现金	58,905,414.97	64,626,805.79	51,272,573.86	37,297,117.42
支付的各项税费	49,708,284.34	53,799,444.65	58,506,945.47	22,332,238.16
支付其他与经营活动有关的现金	62,552,659.18	354,467,740.55	108,659,873.15	21,424,250.22
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>530,432,640.48</b>	<b>1,030,198,396.72</b>	<b>936,746,664.50</b>	<b>485,541,589.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>123,823,073.58</b>	<b>300,157,463.76</b>	<b>99,216,458.13</b>	<b>1,093,338,489.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	15,662,400.00	216,868,293.41	170,000,000.00	216,000,000.00
取得投资收益收到的现金	337,971.32	16,443,140.64	8,769,984.84	1,586,118.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	160,864.90	168,935.40	17,219,589.34	39,808,555.95
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	21,523,161.85	219,761,321.87	292,753,502.46	91,984,857.46
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>37,684,398.07</b>	<b>453,241,691.32</b>	<b>488,743,076.64</b>	<b>349,379,531.77</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,372,591,425.27	3,055,760,613.30	1,015,618,902.57	544,861,793.47
投资支付的现金	48,798,652.98	87,564,658.52	67,700,000.00	468,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	146,000,000.00	294,454,133.00	1,009,126,006.23	1,563,800,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,567,390,078.25</b>	<b>3,437,779,404.82</b>	<b>2,092,444,908.80</b>	<b>2,576,661,793.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,529,705,680.18</b>	<b>-2,984,537,713.50</b>	<b>-1,603,701,832.16</b>	<b>-2,227,282,261.70</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	12,250,000.00	15,000,000.00	18,000,000.00	18,970,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	12,250,000.00	15,000,000.00	18,000,000.00	18,970,000.00
取得借款收到的现金	1,618,190,000.00	3,581,074,764.50	1,639,200,000.00	2,735,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,052,800,000.00	3,527,937,895.43	967,052,261.00	1,250,000,000.00
发行债券收到的现金	2,992,968,037.97	1,654,424,428.98	3,636,652,981.12	2,000,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>5,676,208,037.97</b>	<b>8,778,437,088.91</b>	<b>6,260,905,242.12</b>	<b>6,004,270,000.00</b>
偿还债务支付的现金	2,913,730,000.00	4,584,695,000.00	3,734,436,264.50	3,745,008,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	411,086,285.19	761,603,631.58	379,303,157.39	182,714,720.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,165,375.00	3,300,000.00	1,980,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	386,133,112.94	818,124,879.58	550,669,435.60	894,303,569.91
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,710,949,398.13</b>	<b>6,164,423,511.16</b>	<b>4,664,408,857.49</b>	<b>4,822,026,490.50</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,965,258,639.84</b>	<b>2,614,013,577.75</b>	<b>1,596,496,384.63</b>	<b>1,182,243,509.50</b>
汇率变动对现金的影响	-52,693.23	-6,449.92	-73,277.49	97,387.01
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>559,323,340.01</b>	<b>-70,373,121.91</b>	<b>91,937,733.11</b>	<b>48,397,124.50</b>
期初现金及现金等价物余额	606,794,718.28	677,167,840.19	585,230,107.08	536,832,982.58
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,166,118,058.29</b>	<b>606,794,718.28</b>	<b>677,167,840.19</b>	<b>585,230,107.08</b>

附表五：发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

项目	2021-06-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	305,885,135.92	37,435,600.47	250,741,059.03	130,662,297.95
交易性金融资产	112,300,000.00			
应收票据				
应收账款	33,224,834.10	32,885,192.31	31,901,929.52	32,817,197.10
预付款项		938,000.00	17,135,510.40	16,908,805.00
其他应收款	7,580,916,411.96	6,372,989,110.44	3,441,137,224.90	3,020,074,174.07
存货				21,416,985.94
其他流动资产	1,811,130.00		10,500,192.94	19,786,588.26
<b>流动资产合计</b>	<b>8,034,137,511.98</b>	<b>6,444,247,903.22</b>	<b>3,751,415,916.79</b>	<b>3,241,666,048.32</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产		112,300,000.00	212,300,000.00	363,000,000.00
长期股权投资	4,101,169,905.31	3,887,369,507.48	2,695,021,795.72	2,130,941,094.22
投资性房地产	151,664,994.33	124,400,000.00	107,470,000.00	
固定资产	493,517.01	340,708.20	304,591.70	60,947,152.80
在建工程	939,639,210.75	808,104,387.54	815,922,220.18	639,044,757.15
无形资产	543,683.85	620,144.66	4,814,340.55	475,450.51
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	9,127,910.07	8,734,271.74	2,698,845.63	
其他非流动资产	23,432,202.92	22,612,949.22		20,583,138.68
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,226,071,424.24</b>	<b>4,964,481,968.84</b>	<b>3,838,531,793.78</b>	<b>3,214,991,593.36</b>
<b>资产总计</b>	<b>13,260,208,936.22</b>	<b>11,408,729,872.06</b>	<b>7,589,947,710.57</b>	<b>6,456,657,641.68</b>

附表五：发行人最近三年及一期母公司资产负债表（续）

单位：元

项目	2021-06-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>流动负债：</b>				
短期借款			47,500,000.00	77,500,000.00
应付票据				
应付账款	26,181,973.76	27,344,624.43	14,290,394.93	18,627,065.81
预收款项	647,939.69	315,064.74	171,441,104.35	308,919,430.98
应付职工薪酬				
应交税费	817.57	883,305.34	17,108.42	884,090.32
其他应付款	1,169,669,164.71	1,743,267,423.64	1,150,940,728.55	804,806,573.05
一年内到期的非流动负债	1,301,717,415.93	360,449,372.45	422,325,000.00	925,173,575.20
其他流动负债	998,308,264.39	649,005,613.21	349,627,545.61	
<b>流动负债合计</b>	<b>3,496,525,576.05</b>	<b>2,781,265,403.81</b>	<b>2,156,141,881.86</b>	<b>2,135,910,735.36</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,287,000,000.00	458,400,000.00	118,100,000.00	1,054,925,000.00
应付债券	4,472,452,754.12	4,473,138,668.03	2,586,673,977.46	719,732,537.65
长期应付款	835,308,503.07	620,207,758.82	179,999,892.09	264,205,304.98
预计负债				
递延所得税负债	13,230,453.91	13,230,453.91	12,024,477.80	
递延收益-非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,607,991,711.10</b>	<b>5,564,976,880.76</b>	<b>2,896,798,347.35</b>	<b>2,038,862,842.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>10,104,517,287.15</b>	<b>8,346,242,284.57</b>	<b>5,052,940,229.21</b>	<b>4,174,773,577.99</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00	1,080,000,000.00
资本公积金	1,834,158,087.30	1,751,038,087.30	1,278,023,817.30	1,044,953,822.49
其它综合收益	36,721,061.72	36,721,061.72	34,730,633.40	
盈余公积金	20,426,928.30	20,426,928.30	15,379,387.52	15,379,387.52
未分配利润	184,385,571.75	174,301,510.17	128,873,643.14	141,550,853.68
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,155,691,649.07</b>	<b>3,062,487,587.49</b>	<b>2,537,007,481.36</b>	<b>2,281,884,063.69</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>13,260,208,936.22</b>	<b>11,408,729,872.06</b>	<b>7,589,947,710.57</b>	<b>6,456,657,641.68</b>

附表六：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	<b>1,090,086.91</b>	<b>160,061,624.84</b>	<b>70,968,829.28</b>	<b>38,676,815.34</b>
减营业成本	262,780.01	160,169,227.87	56,087,402.80	31,085,732.75
税金及附加	0.05	1,054,401.34	339,820.24	2,309,035.79
销售费用				
管理费用	7,368,026.04	13,978,081.86	6,993,552.20	1,770,352.60
研发费用				
财务费用	6,005,592.30	30,244,804.92	28,561,531.94	28,320,200.23
其中：利息费用	5,299,115.82	35,395,813.77	44,365,967.29	173,444,356.72
减：利息收入	1,598,819.91	5,181,897.32	15,804,435.35	145,124,156.49
加：其他收益	20,000,000.00	100,500,000.00		
投资净收益	3,800,397.83	12,687,411.36	9,059,716.34	-4,210,148.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,800,397.83	2,713,441.76	7,994,014.84	-4,210,148.37
公允价值变动净收益		2,170,000.00	1,790,400.00	
信用减值损失	-1,574,553.33			
资产减值损失		-24,141,704.44	-106,068.73	11,040,893.45
资产处置收益	10,248.65	24,572.32	-4,482,212.01	-3,059,582.15
<b>营业利润</b>	<b>9,689,781.66</b>	<b>45,855,388.09</b>	<b>-14,751,642.30</b>	<b>-21,037,343.10</b>
加：营业外收入	12,559.09	102,310.59	29,694.13	16,303.00
减：营业外支出	11,917.50	975,216.98	206,508.00	687,439.06
<b>利润总额</b>	<b>9,690,423.25</b>	<b>44,982,481.70</b>	<b>-14,928,456.17</b>	<b>-21,708,479.16</b>
减：所得税	-393,638.33	-5,492,926.11	-2,251,245.63	
<b>净利润</b>	<b>10,084,061.58</b>	<b>50,475,407.81</b>	<b>-12,677,210.54</b>	<b>-21,708,479.16</b>
持续经营净利润	10,084,061.58	50,475,407.81	-12,677,210.54	-21,708,479.16
其他综合收益税后净额	<b>10,084,061.58</b>	<b>52,465,836.13</b>	<b>22,053,422.86</b>	<b>-21,708,479.16</b>
<b>综合收益总额</b>	<b>10,084,061.58</b>	<b>52,465,836.13</b>	<b>22,053,422.86</b>	<b>-21,708,479.16</b>

附表七：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,190,332.77	2,311,687.83	78,580,081.60	313,207,974.54
收到的税费返还			1,208,209.80	
收到其他与经营活动有关的现金	565,371,994.81	1,016,858,213.21	714,520,742.46	627,590,726.60
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>566,562,327.58</b>	<b>1,019,169,901.04</b>	<b>794,309,033.86</b>	<b>940,798,701.14</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	262,780.01	262,780.01		31,085,732.75
支付给职工以及为职工支付的现金	3,754,229.66	6,293,866.73		8,550,514.40
支付的各项税费	357,266.83	714,207.81	1,805,488.43	4,676,537.85
支付其他与经营活动有关的现金	2,175,232,463.31	2,949,416,086.14	707,317,602.35	1,498,030.38
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,179,606,739.81</b>	<b>2,956,686,940.69</b>	<b>709,123,090.78</b>	<b>45,810,815.38</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,613,044,412.23</b>	<b>-1,937,517,039.65</b>	<b>85,185,943.08</b>	<b>894,987,885.76</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		100,000,000.00	170,000,000.00	37,500,000.00
取得投资收益收到的现金		9,973,969.60	8,554,014.84	700,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25,398.23	38,154.82	13,877,672.41	16,702,210.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			6,100,000.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>25,398.23</b>	<b>110,012,124.42</b>	<b>198,531,687.25</b>	<b>54,902,210.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,449,844.49	37,048,666.12	49,565,027.21	61,693,257.27
投资支付的现金	219,212,261.83	1,004,305,250.57	550,875,000.00	1,328,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	139,000,000.00	234,000,000.00	78,694,494.25	303,300,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>375,662,106.32</b>	<b>1,275,353,916.69</b>	<b>679,134,521.46</b>	<b>1,692,993,257.27</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-375,636,708.09</b>	<b>-1,165,341,792.27</b>	<b>-480,602,834.21</b>	<b>-1,638,091,047.27</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				

取得借款收到的现金	1,099,000,000.00	905,000,000.00	77,500,000.00	777,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	557,000,000.00	995,000,000.00		500,000,000.00
发行债券收到的现金	1,992,968,037.97	3,527,937,895.43	2,236,652,981.12	700,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,648,968,037.97</b>	<b>5,427,937,895.43</b>	<b>2,314,152,981.12</b>	<b>1,977,500,000.00</b>
偿还债务支付的现金	998,900,000.00	2,141,625,000.00	1,545,900,000.00	999,675,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	126,046,456.76	239,267,484.98	170,757,328.91	173,444,356.72
支付其他与筹资活动有关的现金	266,890,925.44	107,492,037.09	82,000,000.00	105,521,119.82
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,391,837,382.20</b>	<b>2,488,384,522.07</b>	<b>1,798,657,328.91</b>	<b>1,278,640,476.54</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,257,130,655.77</b>	<b>2,939,553,373.36</b>	<b>515,495,652.21</b>	<b>698,859,523.46</b>
汇率变动对现金的影响				
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>268,449,535.45</b>	<b>-163,305,458.56</b>	<b>120,078,761.08</b>	<b>-44,243,638.05</b>
期初现金及现金等价物余额	37,435,600.47	200,741,059.03	80,662,297.95	124,905,936.00
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>305,885,135.92</b>	<b>37,435,600.47</b>	<b>200,741,059.03</b>	<b>80,662,297.95</b>