2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发　行　人:嘉善县国有资产投资集团有限公司
牵头主承销商:中信建投证券股份有限公司
联席主承销商:东方证券承销保荐有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本次募集说明书摘要,发行人董事会承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人董事会承诺发行人不承担政府融资职能,本次不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺本期债券存续期内及时、公平地履行信息披露义务,发行人全体董事、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。

发行人承诺不承担地方政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书摘要约定履行义务,接受投资者监督。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次募集说明书摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求,履行了勤勉尽责的义务,对本次发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

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摘要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。

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

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本次的投资者,均视为同意本次《债券持有人会议规则》,接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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次募集说明书摘要中列明的信息和对本次募集说明书摘要作任何说明。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

发行人特别提示投资者注意下列重大事项或风险因素,并认真阅读本募集说明书摘要相关章节。

一、发行人已取得国家发展改革委签发的《国家发展改革委关于嘉善县国有资产投资有限公司发行公司债券注册的通知》(发改企业债券〔2021〕210号)。

二、依据公司章程,发行人董事会需要由四名董事会成员组成,其中职工董事一名;监事会需要由五名监事组成;公司设总经理一名。截至募集说明书签署日,董事会成员共设置四名,其中职工董事一名;监事会成员应设置五名,已到位五名;公司总经理、副总经理已到位。

三、本期债券评级为AA+级,发行人主体信用等级为AA+级。在本期债券存续期内,仍有可能由于种种原因,发行人主体评级发生负面变化,这将对本期债券投资者产生不利影响。

四、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券,债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动,从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

五、本期债券发行完毕后,通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易,通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,并依赖于有关主管部门的审批或核准,公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通,且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,公司亦无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此,本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券,或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况,不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

六、遵照《证券法》《公司法》《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定,为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利,发行人已制定《债券持有人会议规则》,投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券,即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人(包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人)具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间,债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

七、本期债券为无担保债券,请投资者注意投资风险。

八、为明确约定发行人、债券持有人及债券债权代理人之间的权利、义务及违约责任,发行人聘任了兴业银行股份有限公司嘉兴嘉善支行担任本次公司债券的债权代理人,并订立了《债权代理协议》,投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

九、发行人最近一年末净资产为2,197,063.09万元(合并报表中所有者权益合计);发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为14,178.20万元(合并报表中归属于母公司所有者的净利润)。

释 义

在本次募集说明书摘要中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司	指	**嘉善县国有资产投资集团有限公司。**
本期债券	指	2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次而制作的《2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》。
申购区间与投资者申购提示性说明	指	《2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)申购区间与投资者申购提示性说明》。
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本次的基本利差区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本次最终发行规模及发行利率的过程,是国际上通行的债券销售形式。
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者;就本次而言,为中信建投证券股份有限公司。
牵头主承销商	指	中信建投证券股份有限公司。
联席主承销商	指	东方证券承销保荐有限公司
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队。
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将各自未售出的本次全部自行购入,并按时、足额划拨本次各自承销份额对应的款项。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。
债权代理人	指	兴业银行股份有限公司嘉兴嘉善支行。
募集资金托管账户监管人/偿债资金专户监管人	指	兴业银行股份有限公司嘉兴嘉善支行。
债券持有人	指	持有2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)的投资者。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的《2020年嘉善县国有资产投资有限公司公司债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指	《2020年嘉善县国有资产投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。
募集资金托管账户监管协议	指	发行人与募集资金托管账户监管人签订的《2020年嘉善县国有资产投资有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。
最近三年	指	2019年1月1日至2021年12月31日。
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日(不包括我国的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和/或休息日)。
计息年度	指	本次存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。
元	指	如无特别说明,指人民币元。

本期募集说明书摘要中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异,均为四舍五入所致。

第一条　发行条款

一、发行依据

本次债券经国家发展和改革委员会出具的《国家发展改革委关于嘉善县国有资产投资有限公司发行公司债券注册的通知》(发改企业债券〔2021〕210号)批准公开发行。

2020年8月6日,发行人召开董事会并通过董事会决议,决定申请发行本次并将相关事宜报请出资人批准。

根据发行人股东嘉善县财政局出具的《嘉善县财政局关于授权嘉善县国有资产投资有限公司董事会履行部分国有资产出资人职权的通知》规定,嘉善县财政局授权发行人董事会核准、备案和审批公司及所属企业的对外投资、融资及担保事项,本次债券申报发行事项由董事会审批,无需发行人股东出具批复。

二、发行条款

(一)发行人:嘉善县国有资产投资集团有限公司。

(二)债券名称:2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)(简称"22嘉善债01")。

(三)发行总额:本期债券发行规模为人民币8亿元。

(四)债券期限:本期债券为7年期固定利率债券,在债券存续期的第5个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

(五)债券利率:固定利率,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。在债券存续期内前5年票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入)。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,由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,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。在本期债券存续期的第5年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上调基点(或减发行人下调的基点),调整幅度为0至300个基点(含本数,其中一个基点为0.01%),存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

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

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

(八)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。

(九)还本付息方式:每付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自其兑付日起不另计利息。

(十)发行价格:本期债券面值100元,平价发行。

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

(十二)发行对象:在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十三)簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年8月18日。

(十四)发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2022年8月19日。

(十五)发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自发行首日起至2022年8月22日止。

(十六)起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的8月22日为该计息年度的起息日。

(十七)计息期限:本期债券的计息期限自2022年8月22日至2029年8月21日止。若债券持有人行使回售选择权,则本期债券的计息期限自2022年8月22日至2027年8月21日止(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(十八)付息日:本期债券的付息日为2023年至2029年每年的8月22日,若债券持有人行使回售选择权,则回售部分债券的付息日期为2023年至2027年每年的8月22日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(十九)兑付日:本期债券的兑付日为2029年8月22日,若债券持有人行使回售选择权,则回售部分债券的兑付日为2027年8月22日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(二十)本息兑付方式:通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

(二十一)认购托管:本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(二十二)承销方式:本次由主承销商中信建投证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司,分销商申万宏源证券有限公司组成的承销团以余额包销的方式进行承销。

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

(二十四)信用安排:本期债券无担保。

(二十五)上市安排:本期债券发行结束后一个月内,发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

(二十六)重要提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本次所应缴纳的税款由投资者承担。

三、认购与托管安排

(一)本期债券采用实名制记账式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行,具体申购区间与投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)申购区间与投资者申购提示性说明》。

(二)本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(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。认购办法如下:

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

(三)本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理,该规则可在中国证券登记公司网站(http://www.chinaclear.cn)查阅。认购办法如下:

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

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

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

四、本期债券发行网点

(一)本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行部分,其具体发行网点见附表一。

(二)本期债券上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

五、发行人承诺

本期债券的投资者(包括本次的初始购买者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:

(一)投资者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)接受发行人与债权代理人签署的债权代理协议、债券持有人会议规则。

(三)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。

(四)本期债券发行结束后,通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易,通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通,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。

(五)本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生的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。

(六)在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律法规将其在本次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次原定条款和条件履行债务;

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

5、债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

(七)本期债券的债权代理人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更,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。

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

(九)发行人承诺募投项目"嘉善县北部新城安置房项目(一期)"债券存续期内所产生的收入优先用于偿还本期债券本金及利息。

第二条　募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金总额为人民币8亿元,其中4.8亿元用于"嘉善县北部新城安置房项目(一期)",3.2亿元用于补充营运资金,具体情况如下:

表:本期债券募集资金用途一览表

单位:万元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用债券资金	占项目总投资比例	资金使用比例
1	嘉善县北部新城安置房项目(一期)	159,008.00	48,000.00	30.19%	60.00%
2	补充营运资金	-	32,000.00	-	40.00%
合计		**-**	**80,000.00**	**-**	**100.00%**

(一)嘉善县北部新城安置房项目(一期)

1、项目建设内容

长江三角洲区域一体化发展并上升为国家战略后,中共中央、国务院印发了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》,并发出通知,要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。确定以上海青浦、江苏吴江、浙江嘉善为长三角生态绿色一体化发展示范区(面积约2300平方公里),示范引领长三角地区更高质量一体化发展。中新嘉善现代产业园建设被写入《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》后,需要重新规划中新嘉善现代产业园布局,原来居住区需要调整,北部新城安置房项目主要承接因中新嘉善现代产业园的拆迁安置。

嘉善县正处于工业化、城镇化快速发展时期,耕地保护与用地保障的矛盾日益突出。推进土地资源节约集约利用,是缓解土地供需矛盾、促进人地和谐、保障嘉善县经济社会可持续发展的重大战略举措。通过编制和实施新一轮土地利用总体规划,进一步优化土地利用空间和布局结构,引导工业向经济开发区和工业功能区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中,充分发挥土地利用的集聚效应。该项目的实施,正是符合了这一政策趋势。

安置房工程能够有效改善居民生活居住条件,提高土地利用率,完善基础配套设施建设,是美化城市建设,构建和谐新社区的需要。为深入贯彻党的十九大精神,嘉善县大力推进安置房工程工作。

项目安置房主要用于因中新嘉善现代产业园的拆迁安置,拆迁补偿安置采取产权调换或货币补偿安置方式,拆迁费用由嘉善县人民政府承担,不纳入项目总投资。项目共建设安置房2,280套,已全部纳入嘉善县2021年保障性安居工程计划。

相关项目是嘉善县大力推进的重点建设项目,属于政策鼓励建设的保障性安居工程项目。根据当前市场的实际情况,本项目的建设具有充分的必要性。

项目总用地面积为99,721.00平方米(约149.58亩),总建筑面积318,501.14平方米,地上总建筑面积为228,001.14平方米,地下建筑面积为90,500.00平方米。拆迁安置房共2,280套,建筑面积70-80方米300套,90-110平方米900套,115-130平方米1,080套。具体细则如下表所示:

项目	单位	数量	备注
土地面积	M^2	99,721.00	含绿化留地22805平方米
总建筑面积	M^2	318,501.14	-
地上建筑面积	M^2	228,001.14	-
住宅用房	M^2	223,441.12	-
物业及其他用房	M^2	4,560.02	-
地下建筑面积	M^2	90,500.00	-
占地面积	M^2	25,112.00	-
容积率	-	2.27	-
绿化率	-	30.00%	-
建筑密度	-	25.00%	-
居住用房配套机动车位	-	197	-
地上机动车位数	-	2,083	-
地下机动车位数	个	800	-
户数	户	2,280	-

2、项目实施主体

本项目的实施主体为嘉善善建旧城改造有限公司。

3、建设地点

项目位于木业大道东侧,320国道北侧。

4、项目实施计划

根据该项目的工程规模和主要工程内容,初步估计本项目建设工期38个月。目前项目属于建设期,已取得土地,截至募集说明书签署日,发行人已投资金额为41,678.00万元,投资完成率为26.21%。

5、项目运营及盈利来源

该项目主要依托出售住宅用房获得利润,同时引进停车位等额外增加收入,为后续日常稳定经营打下坚实基础。

6、项目总投资及资金来源

嘉善县北部新城安置房项目(一期)总投资额为159,008.00万元,其中包含建筑安装工程费用108,497.00万元、设备购置费用3,700.00万元、工程建设其他费用28,573.00万元、预备费7,038.00万元以及建设期利息11,200.00万元,截至募集说明书签署日,发行人已投资金额为41,678.00万元,投资完成率为26.21%。该项目拟使用本次募集资金48,000.00万元,在总投资中占比为30.19%。本项目土地为划拨用地,土地出让金纳入项目总投资,土地费用22,601.00万元。

7、项目土地情况

项目总用地面积为99,721.00平方米(约149.58亩),总建筑面积318,501.14平方米,地上总建筑面积为228,001.14平方米,地下建筑面积为90,500.00平方米。拆迁安置房共2,280套,建筑面积70-80方米300套,90-110平方米900套,115-130平方米1080套,土地费用22,601.00万元。本项目土地为划拨用地,用地性质为居住用地。土地证尚未取得,待项目建设完成后,依法办理相关权证。

8、项目核准情况

本项目处于建设阶段,已取得嘉善县人民政府对该项目必要的审核程序,具体审核情况如下表所示:

表:嘉善县北部新城安置房项目(一期)审核情况

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
用地预审意见	建设项目用地预审与选址意见书	用字第330421202000090号	嘉善县自然资源和规划局	2020年10月20日	对项目用地的预审意见
节能评估审查	节能审查意见书	浙建节330421202000048号	嘉善县住房和城乡建设局	2020年10月21日	同意项目节能审查登记备案

9、项目建设意义

(1)必要性和社会效益

嘉善县是《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》中唯一单独进行表述的县,也是全国唯一县域科学发展示范点,更是长三角生态绿色一体化发展示范区的重要组成部分,同时下辖的西塘镇、姚庄镇是作为示范区的先行启动区。

纲要要求推进都市圈协调联动。加强都市圈间合作互动,高水平打造长三角世界级城市群。同时要求推动省际毗邻区域协同发展。加强跨区域合作,探索省际毗邻区域协同发展新机制。推动嘉兴全面接轨上海桥头堡建设,打造上海配套功能拓展区和非核心功能疏解承载地。

嘉善县正处于工业化、城镇化快速发展时期,耕地保护与用地保障的矛盾日益突出。推进土地资源节约集约利用,是缓解土地供需矛盾、促进人地和谐、保障嘉善县经济社会可持续发展的重大战略举措。通过编制和实施新一轮土地利用总体规划,进一步优化土地利用空间和布局结构,引导工业向经济开发区和工业功能区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中,充分发挥土地利用的集聚效应。该项目的实施,正是符合了这一政策趋势。

(2)经济效益

该项目投资成本159,008.00万元,投资回收期短,投资利润率较高,并有一定抗风险能力,项目在财务上有较好的经济效益。具体收入、成本分析如下:

1)收入分析

参考现有房地产市场价格,安置房按8,000元/每平方米计算;地下车库按80,000元/个计算。

2)成本费用

销售税金及附加,主要包括增值税、城建税、教育费附加。增值税按销售收入的5%测算,城建税按增值税的7%测算,教育费附加按增值税的3%测算,地方教育费附加按增值税的2%测算。

本项目经营成本主要包括人员工资、办公费用及其他零星费用。

人员工资按安置房及车库销售收入的0.2%计算。

办公费用按安置房及车库销售收入的0.05%计算。

其他零星费用按安置房及车库销售收入的0.02%计算。

3)利润及利润分配

本项目收入来源于房屋出售收入和停车位出售,在债券存续期内,本项目预计在债券存续期的第三年至第五年安排销售,本项目债券存续期内净收益为183,230万元,债券存续期内净收益能够覆盖债券存续期内的利息。本项目运营期内净收益为183,230万元,运营期募投项目净收益总额足以覆盖项目总投资,覆盖倍数为1.15倍,本项目的建设期及销售期共计5年,项目内部收益率为5.87%,项目投资财务净现值(i=5%)为3,061万元,静态投资回收期为3.3年。

表:本项目运营及存续期安置房销售期成本收入情况表

项目		合计	安置房销售时间安排		
			第三年	第四年	第五年
收入来源					
一	房屋出售收入合计	194,657	65,136	65,136	64,385
1	安置房出售	178,753	59,584	59,584	59,585
	面积(m^2)	223,441	74,480	74,480	74,481
	销售单价(元/m^2. 年)		8,000	8,000	8,000
2	停车位出售	15,904	5,552	5,552	4,800
	个数	1,988	694	694	600
	销售单价(元/个. 年)		80,000	80,000	80,000
成本费用					
二	税金及附加				
	增值税	9,733	3,257	3,257	3,219
	城建税	681	228	228	225
	教育费附加	293	98	98	97
	地方教育费附加	194	65	65	64
	税金及附加合计	10,901	3,648	3,648	3,605
三	经营成本	526	176	176	174
	人员工资	389	130	130	129
	办公费用	98	33	33	32
	其他费用	39	13	13	13
四	净收益	183,230	61,312	61,312	60,606

10、项目进度情况

本项目计划总投资159,008.00万元,拟使用本次募集资金48,000.00万元,在总投资中占比为30.19%。截至募集说明书签署日,发行人已投资金额为41,678.00万元,投资完成率为26.21%。项目于2021年1月开工建设,预计建设工期38个月,预计2024年3月完工,目前处于建设期,已支付土地款,土地费用为22,601.00万元。

11、项目建成后收益情况

本项目是为配合城市发展,集约节约用地,改善民生而新建的安置房项目,销售收入主要为房屋销售收入,项目融资112,000万元,利息共计为28,000万元。本项目债券存续期内净收益为183,230万元,债券存续期内净收益能够覆盖债券存续期内的利息。本项目运营期内净收益为183,230万元,运营期募投项目净收益总额足以覆盖项目总投资,覆盖倍数为1.15倍,项目内部收益率为5.87%,项目投资财务净现值(i=5%)为3,061万元,静态投资回收期为3.3年。本项目具有较强的还贷能力,还本付息有保障。

(二)补充营运资金

发行人拟将本次募集资金中的3.2亿元用于补充公司营运资金,以满足日常生产经营需求。这有助于发行人进一步优化资本结构,提高抗风险能力。

二、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

(一)发债募集资金使用计划

本次募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则,确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发改委批准的本次募集资金的用途对资金进行支配,并将根据项目实际进展情况,按需要逐步投入募集资金,确保资金的使用科学合理,并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

(二)发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度,制定了完善的资金管理制度,由募集资金监管银行对发行人本次募集资金的使用行使监督管理权。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金,实行专款专用;同时,禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本次募集资金使用情况将由发行人指定财务部进行日常监督,对募集资金支取及使用情况进行不定期检查核实,并将检查核实情况报告公司高管人员,保证募集资金使用的有效性和安全性。

(三)发债募集资金用途的承诺

发行人不承担政府融资职能,本次不涉及新增地方政府债务。

第三条　企业基本情况

一、发行人概况

公司名称:嘉善县国有资产投资集团有限公司

住所:浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道人民大道833号2幢2层

法定代表人:陆勇伟

成立日期:2001年7月26日

注册资本:43,212.9898万元

公司类型:有限责任公司

经营范围:国有企业中的国有权益、股份制、股份合作制企业中的国有股本、中外合资、合作企业中的中方国家股本、集体企业(含私营企业)中的国有资产、有关部门(单位)企业代管的国有资产、县政府(含县财政)出资兴建、参股、联营等项目的国有资本、国有企业改制中剥离出来的非经营性国有资产、县政府授权经营的其他资产的投资、管理、转让、重组;金属制品、建材销售;旅游景点开发;房屋租赁;对外贸易;土地开发、土地整理;房地产开发经营;私募股权投资管理,私募股权投资。(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)

发行人是经嘉善县人民政府批准设立的国有企业,于2001年7月26日成立,统一社会信用代码91330421730907405U。公司注册资本为人民币43,212.9898万元,出资人为嘉善县财政局(嘉善县人民政府国有资产监督管理办公室),法定代表人陆勇伟。公司核心业务已涵盖城市基础设施建设、保障性住房建设、水务、公路等方面,是嘉善县重要的综合性建设与经营主体。

截至2021年12月31日,发行人资产总额为6,112,477.21万元,负债总额为3,915,414.12万元,所有者权益总额2,197,063.09万元。2021年度,发行人实现营业收入387,226.62万元,利润总额26,023.16万元,净利润13,322.87万元。

二、历史沿革

历史沿革详见《2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》对应部分内容。

三、股东情况

(一)股权结构

截至募集说明书签署之日,嘉善县财政局(嘉善县人民政府国有资产监督管理办公室)是嘉善县国有资产投资集团有限公司的控股股东和实际控制人。嘉善县财政局(嘉善县人民政府国有资产监督管理办公室)持有发行人91.08%的权益,不存在控股股东持有企业股份被质押或任何股权争议的情况。

截至募集说明书签署之日,发行人的控股股东未有将发行人股权进行质押的情况,也不存在任何的股权争议情况。

(二)控股股东及实际控制人

嘉善县财政局(嘉善县人民政府国有资产监督管理办公室)是嘉善县国有资产投资集团有限公司的控股股东和实际控制人。

截至募集说明书签署之日,嘉善县财政局(嘉善县人民政府国有资产监督管理办公室)拥有发行人91.08%的权益,不存在控股股东持有企业股份被质押或任何股权争议的情况。

四、公司治理和组织结构

公司治理和组织结构详见《2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》对应部分内容。

五、发行人主要控股子公司及合营、联营企业基本情况

发行人主要控股子公司及合营、联营企业基本情况详见《2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》对应部分内容。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人董事、监事及高级管理人员情况详见《2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》对应部分内容。

七、发行人主营业务情况

发行人经营范围为:国有企业中的国有权益、股份制、股份合作制企业中的国有股本、中外合资、合作企业中的中方国家股本、集体企业(含私营企业)中的国有资产、有关部门(单位)企业代管的国有资产、县政府(含县财政)出资兴建、参股、联营等项目的国有资本、国有企业改制中剥离出来的非经营性国有资产、县政府授权经营的其他资产的投资、管理、转让、重组;金属制品、建材销售;旅游景点开发;房屋租赁;对外贸易;土地开发、土地整理;房地产开发经营;私募股权投资管理,私募股权投资。(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)

公司的主营业务板块包括了房产业、油气业、水务业、旅游业、贸易业、交通运输业和服务业等。最近三年,发行人分别实现主营业务收入257,131.39万元、317,077.02万元和380,131.35万元,主营业务毛利润分别为42,558.81万元、65,519.36万元和83,544.07万元。

表:发行人最近三年主营业务收入构成情况表

单位:万元,%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房产业	90,401.54	23.79	81,622.97	25.74	14,806.00	5.76
油气业	59,478.50	15.65	45,298.54	14.29	52,011.50	20.23
水务业	41,853.52	11.01	31,211.47	9.84	36,207.46	14.08
旅游业	10,680.03	2.81	11,840.35	3.73	23,906.33	9.30
贸易业	113,905.33	29.96	96,057.70	30.29	91,262.70	35.49
交通运输业	5,822.36	1.53	5,064.38	1.60	8,450.85	3.29
服务业	19,363.72	5.09	8,603.26	2.71	7,918.30	3.08
其他	38,626.34	10.16	37,378.35	11.79	22,568.25	8.78
合计	**380,131.35**	**100.00**	**317,077.02**	**100.00**	**257,131.39**	**100.00**

表:发行人最近三年主营业务成本构成情况表

单位:万元,%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房产业	38,204.02	12.88	40,099.59	15.67	12,212.43	5.69
油气业	50,676.47	17.09	38,023.19	15.12	43,678.26	20.36
水务业	45,649.22	15.39	35,642.54	14.17	31,021.21	14.46
旅游业	10,767.46	3.63	10,002.40	3.98	10,523.63	4.90
贸易业	112,036.35	37.78	94,690.65	37.64	91,453.76	42.62
交通运输业	5,859.51	1.98	5,001.08	1.99	10,974.38	5.11
服务业	12,787.22	4.31	6,157.79	2.45	6,091.85	2.84
其他	20,607.03	6.96	21,940.42	8.72	8,617.06	4.02
合计	**296,587.28**	**100.00**	**251,557.66**	**100.00**	**214,572.59**	**100.00**

表:发行人最近三年主营业务毛利润构成情况表

单位:万元,%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房产业	52,197.52	62.48	41,523.38	63.38	2,593.57	6.09
油气业	8,802.03	10.54	7,275.35	11.10	8,333.24	19.58
水务业	-3,795.71	-4.54	-4,431.07	-6.76	5,186.25	12.19
旅游业	-87.43	-0.10	1,837.95	2.81	13,382.70	31.45
贸易业	1,868.98	2.24	1,367.06	2.09	-191.06	-0.45
交通运输业	-37.15	-0.04	63.30	0.10	-2,523.53	-5.93
服务业	6,576.51	7.87	2,445.46	3.73	1,826.45	4.29
其他	18,019.31	21.56	15,437.93	23.56	13,951.19	32.78
合计	**83,544.07**	**100.00**	**65,519.36**	**100.00**	**42,558.81**	**100.00**

表:发行人最近三年主营业务毛利率情况表

项目	2021年度	2020年度	2019年度
房产业	57.74%	50.87%	17.52%
油气业	14.80%	16.06%	16.02%
水务业	-9.07%	-14.20%	14.32%
旅游业	-0.82%	15.52%	55.98%
贸易业	1.64%	1.42%	-0.21%
交通运输业	-0.64%	1.25%	-29.86%
服务业	33.96%	28.42%	23.07%
其他	46.65%	41.30%	61.82%
合计	**21.98%**	**20.66%**	**16.55%**

八、发行人主营业务经营情况

(一)房产业务

发行人房产业务主要经营主体为嘉善县泗洲城市建设有限公司、嘉善善建旧城改造有限公司,最近三年分别实现业务收入14,806.00万元、81,622.97万元和90,401.54万元。发行人房产业务主要包括保障房及商品房等物业出让。保障房业务模式为自建自销,公司自筹资金建设,建成后以评估价格为基准价格向符合准购条件的对象销售经济适用房等保障性住房。

保障房业务模式为自建自销,公司自筹资金建设,建成后以评估价格为基准价格向符合准购条件的对象销售经济适用房等保障性住房。发行人最近三年保障房业务收入分别为8,038.17万元、4,494.36万元和3,445.65万元,利润分别为-889.32万元、2,083.12万元及1,517.77万元。由于保障房业务具有公益性特点,在定价时主要根据政府有关于房屋拆迁安置有关政策规定,确定安置房结算价格进行出售,若定价较市场公允价低,将导致该业务销售收入低于建造成本,成本与收入的倒挂使得毛利率为负。

商品房业务模式为自主开发自行销售,公司自筹资金建设,建成后市场化销售。发行人最近三年商品房业务收入分别为6,767.82万元、77,128.60万元和86,955.89万元,利润分别为3,482.89万元、39,440.25万元和50,679.75万元。

截至2021年12月末,发行人达到预售状态的主要房地产项目情况如下:

表:2021年12月末达到预售状态主要房地产项目情况

单位:万元、平方米、%

名称	项目总投	总规划面积	预计总收入	达到预售或销售状态的面积	达到预售或销售状态的时间	已售面积	已签约销售金额	去化率
善和苑	119,999.00	299,718.00	129,922.00	204,793.85	2021.09	7,291.02	686.39	3.69
云泽嘉苑	96,000.00	100,244.00	214,713.00	100,195.44	2019.07	84,943.58	174,032.44	91.12

截至2021年12月末,发行人在建房地产项目如下:

表:截至2021年12月末发行人在建房地产项目情况表

单位:万平方米,亿元

项目名称	总投资额	已投资额	房产性质	建设期间	建设规划面积
善智苑	14.40	6.32	保障房	2020.12-2023.9	30.98
大西门安置房	15.79	9.50	保障房	2019.9-2022.9	21.00
和善家园	11.20	7.35	保障房	2020.3-2022.12	17.00
善虹苑	6.60	1.29	保障房	2021.9-2023.12	11.66
善东苑	5.68	1.25	保障房	2021.6-2023.6	11.2
北部新城安置房项目(一期)	15.90	3.03	保障房	2021.1-2024.3	25.74
兴贤路安置房	18.00	10.22	保障房	2020.12-2023.12	20.00
世纪大道安置房项目	5.50	0.08	保障房	2021.12-2024.12	8.5
合计	**93.07**	**39.04**	**-**	**-**	**146.08**

截至2021年12月末,发行人并不存在拟建房地产项目。

最近三年,发行人房产业务毛利率分别为17.52%、50.87%及57.74%。2020年公司房产业务毛利率大幅提高,主要系发行人商品房销售较多。

未来随着嘉善县城市建设的不断推进,嘉善县城区框架日趋完善,城市环境不断改善,人民生活质量明显提高,嘉善县在长三角地区的竞争优势日渐增强,发行人的保障房建设业务具有极为广阔的发展空间。

(二)油气业务

公司该业务板块主要由嘉善县城乡天然气有限责任公司及中石化嘉善分公司负责运营。收入包括液化气、天然气及配套业务收入和石油销售业务收入两个部分。最近三年分别实现业务收入52,011.50万元、45,298.54万元及59,478.50万元。

1、供气业务

公司供气业务主要包括两方面,一方面为由嘉善县城乡天然气有限责任公司负责的为嘉善县工商及居民提供民用天然气业务,一方面为由中石化嘉善分公司负责的为嘉善县出租车提供的车用燃气业务。

(1)工商及民用天然气业务

发行人的工商及民用天然气供应业务由发行人下属子公司嘉善县城乡天然气有限责任公司具体开展。目前公司输气管道主要有嘉善县城乡天然气利用工程1期、2期管网,在建输气管道有嘉善县城乡天然气中压管网工程。公司天然气业务主要采用外购、加压、输送模式,即公司从天然气供应商处获得管道燃气,经过简单的加压处理后再将天然气输送到终端用户。截至2021年12月末,发行人累积敷设天然气管网1,703公里,居民用户合同签约户数91,887户。价格方面,居民用户采用阶梯气价,从3.10元/立方米~4.65元/立方米,年均销售价3.23元;一般企业用户年平均销售价3.23元,"煤改气"用户平均销售价3.14元。近三年发行人供气业务情况如下:

表:近三年发行人供气业务情况

主要项目	2021年度	2020年度	2019年度
日均供气量(万立方米)	38	60	37
年售气量(万立方米)	13,958	12,450	13,717
天然气管网长度(公里)	1,703	1,510	1,438
供气用户(户)	91,887	78,319	64,690

(2)车用天然气业务

公司通过自有加气站对出租车、公交等车辆提供车用燃气销售服务,目前仅拥有站前路1个加气站,业务规模较小,此外,为满足增长的车用燃气需求,新建的西塘加气站,已完成设备验收但随着疫情的变化,暂未实现收入。

2、石油销售业务

公司石油销售业务为2017年新开展业务,2017年9月以来先后设立普通、长江路和翔盛3个加油站,最近三年分别实现成品油销售0.98万吨、1.19万吨和1.45万吨,分别实现石油销售收入0.76亿元、0.78亿元和1.16亿元。

(三)交通运输业务

最近三年,发行人交通运输业务板块实现收入分别为8,450.85万元、5,064.38万元和5,822.36万元,发行人交通运输业务板块主要经营主体为嘉兴市善通运输(集团)有限责任公司,交通运输业务板块收入包括公路收费和公共交通两部分。

最近三年,发行人交通运输业务毛利润分别为-2,523.53万元、63.30万元和-37.15万元,毛利润波动较大,主要由于交通运输业务成本变动所致。

1、公路收费

发行人投资建成并收费的交通基础设施项目主要为收费公路,公司拥有的收费公路主要为经营性公路。公司拥有的收费公路为平大黎一级公路嘉善段,合计里程38.94公里,投资总额8.44亿元。发行人投资建成并收费的交通基础设施项目主要为收费公路,公司拥有的收费公路主要为经营性公路。该段收费公路属于属于建设经营移交(BOT)方式,根据嘉善县人民政府《关于收费期限测算意见的请示》(善政[2009]41号)及浙江省人民政府办公厅《关于撤并平黎公路嘉湖段收费站点的复函》(浙政办函[2011]24号),平大黎一级公路通行费标准实行"浙江省双向新标准乘2",收费模式按车型收费,收费年限25年,即2002年至2027年,该段公路采用年限平均法计提折旧。道路养护方面,近三年发行人收费公路日常保养和大中修工程发生费用分别为1,843.11万元、809.35万元及632.47万元。

平黎公路南起乍浦港向北穿越平湖城西进入嘉善县,嘉善境内与G60、沪杭客运专线、沪昆铁路、G320、S12、S7丁凝公路(S210)等交叉后,进入江苏吴江,全线65KM,其中嘉善段全长38.94KM,总投资8.44亿元。

根据嘉善县人民政府文件(善政发[2019]211号),从2020年1月1日零时起,对平湖至大云至江苏黎里公路(嘉善段)停止收费,并撤销收费站。

2、公共交通

发行人公共交通业务收入主要包括城市客运收入、出租汽车收入和公交IC收入。

城市客运占嘉善县公共交通市场份额的100.00%。2021年度,发行人运送乘客72.36万人次。为进一步完善公共交通基础设施的建设管理工作,提升公共交通的服务水平和企业形象。继续做好接轨上海客运线路发展工作,积极参与并做好与上海交通、公安等部门的协调沟通工作,推动嘉善归谷小镇至松江地铁9号线、嘉善至浦东机场、丁栅至蒸淀、大通至枫泾新兴村等线路的开行工作。

环球车享嘉善汽车租赁有限公司已进入清算,不再从事出租车业务。

(四)水务业务

最近三年,发行人水务业务板块分别实现收入36,207.46万元、31,211.47万元及41,853.52万元,发行人水务业务经营主体为嘉善县水务投资有限公司和嘉善县幽澜自来水有限公司,业务主要包括自来水供应、污水处理以及水务工程等。发行人作为嘉善县唯一的综合水务公司,具备较强的区域地位。

1、供水业务

发行人日供水能力36万吨,为全县提供供水服务,已建成供水管线2,757.65公里,供水户29万户,供水人口约65万人。最近三年供水量分别为7,758万吨、7,723万吨和8,789万吨。

表:发行人最近三年供水业务情况表

单位:万吨、千米、万户

项目	2021年	2020年	2019年
日供水能力	36.00	36.00	36.00
年供水总量	8,789.00	7,723.00	7,758.00
年售水总量	6,943.00	6,055.00	6,507.00
供水产销差率	21.00%	21.59%	21.37%
管网漏损率	13.46%	9.21%	11.77%
水质合格率	100%	100%	100%
管网总长度	2,757.65	2,843.91	2,820.14

注:供水产销差率=(年供水总量-年售水总量)/年供水总量×100%

供水业务收入确认方式:公司定期根据营业部门统计的销售数量,按照物价部门核定的销售单价每月计算并确认收入。发行人供水业务主要水源来自太浦河。目前发行人供水业务主要分为居民生活用水、非居民生活用水和特种用水供应,根据政府相关规定,对各类用户实行分类定价。水价的调整受到政府的控制,须经过成本监审和履行听证等法定程序,由嘉善县物价局下发文件统一全区的水价标准。根据最新文件根据善政办发【2014】204号文件的规定,目前对居民生活用水的到户价格按照用水量阶梯收费,收费情况如下:

表:嘉善县供水价格表

单位:元/立方米

用水类型		价格
居民生活用水"一户一表"用户	第一级水量(每年240立方米及以下)	2.10
	第二级水量(每年241至480立方米)	3.05
	第三级水量(每年481立方米及以上)	5.00
居民生活用水合表用户		2.40
执行居民水价的非居民用户		2.10
非居民生活用水		3.05
特种行业用水		5.00

表:发行人最近三年供水业务收入成本表

单位:万元

项目		2021年	2020年	2019年
供水收入		18,029.90	15,046.00	16,573.00
供水成本	净水费	2,045.14	2,193.00	1,012.00
	管网维修费	1,075.82	1,057.00	1,150.00
	折旧	7,795.83	8,413.00	7,829.00
	其他费用支出	5,053.38	4,005.00	5,440.00
	合计	**15,970.17**	**15,668.00**	**15,431.00**
毛利率(%)		**11.42**	**-4.13**	**6.89**

2019年嘉善县水务投资有限公司在建丁栅水厂二期项目总投资7,388万元。其建设规模为扩建丁栅水厂规模5万吨/日,至规模15万吨/日。截止2021年末,已投资5,842万元,目前已完成财务决算。丁栅水厂扩建完成后,通过丁栅水厂与魏塘水厂的联合调度,满足嘉善县整个县域近、远期供水的需要。

嘉善县太浦河取水二期工程新建取水口于2018年6月30日开闸试运行,2018年12月4日由水利部太湖流域管理局组织验收通过本项目取水设施。幽澜自来水公司目前取水二期工程也已进入尾声,提高水厂应急备用能力以及改善水环境和原水水质。魏塘水厂老厂区改造工程、智慧水务系统建设工程的上线,能更好的应对突发情况的应对,深度保障自来水的供应安全。

2、排水和污水处理业务

发行人污水处理范围主要为嘉善县主城区,截至2021年末,发行人已建成了覆盖嘉善县"三镇三街道"(魏塘街道、罗星街道、开发区(惠民)街道、姚庄镇、干窑镇、大云镇)的规模庞大的公司污水收集管网。目前发行人已建成排污管线530公里,日污水收集输送能力18.8万吨,泵站126座,纳污面积302.3平方公里,全县工业污水的收集率已经达到100%以上,城区生活污水收集面积已达96.5平方公里,收集率达到97.1%以上。

污水处理业务收入确认方式:发行人每月末根据嘉善县财政局或授权单位已核定的结算价格和结算水量确认收入。

表:发行人最近三年污水处理业务收入成本表

单位:万元

项目		2021年	2020年	2019年
污水处理收入		8,258.17	6,787.00	8,060.00
污水处理成本	污水处理费	5,383.63	2,662.00	2,827.00
	管网维修费	1,467.86	903.00	873.00
	折旧	6,476.94	6,407.00	1,146.00
	其他费用支出	2,933.61	2,837.00	1,292.00
	合计	**16,262.04**	**12,809.00**	**6,138.00**
毛利率(%)		**-96.92**	**-88.73**	**23.85**

3、水务工程

作为嘉善县唯一的供水企业,发行人承建了大量水务工程设施,截至2021年末,公司在建供水项目主要为西塘污水处理厂扩容工程、水源地保护工程、东部污水处理厂、嘉善大成环保污水厂提标改造工程和农业检测服务中心等。

表:截至2021年末在建项目情况

单位:万元

项目名称	建设内容	开工时间	预计完工时间	总投资额	已投资额	资金来源
西塘污水处理厂扩容工程	扩建日处理能力3.5万吨污水处理厂及建设相关污水泵站、管网等	2019.12.30	已试运行,未审计结算	35,200.00	18,498.20	自筹
城乡供水一体化兴善公路至干窑主管道环网工程	沿兴善公路新建DN1000供水管道4.1公里	2020.1	2022.06	2,800.00	1,681.67	自筹
城乡供水一体化西塘至陶庄主管道环网工程	DN600一级管6.3公里	2020.11.7	2022.05	1,550.00	982.31	自筹
南排三期15#-16#泵站污水管工程	铺设污水管网3.23千米,管径DN1400,并建设泵站1座	2019.6	2022.12	4,788.00	3,169.29	财政50%,自筹50%
2017年城乡污水收集处理一体化管网工程	项目主要建设污水管并配套相关设施,管道长度约10.7公里,管径DN160-DN500,一体化污水泵站3座	2017.12	已投产,未审计结算	7,317.00	3,576.52	财政1/3,乡镇1/3,其余自筹
2018年城乡污水收集处理一体化管网工程	主要铺设污水管网15.5公里,建设泵站6座	2019.9	2022.12	4,821.00	2,280.42	财政1/3,乡镇1/3,其余自筹
魏塘街道杜鹃小区整体改造工程	小区道路实施白改黑,自来水改造,管线综合整治,绿化提升,更换监控设施,路灯部份调整、沿街餐饮油污整治,"污水零直排"建设改造等	2020.7	2022.05	2,915.00	1,638.97	财政
2019年城乡污水收集处理一体化管网工程	铺设污水管道约16.15公里,新建污水一体化泵站1座	2020.8	2022.05	2,500.00	1,369.96	镇财政1/3,其余自筹
嘉善大成环保污水厂提标改造工程	提标清洁排放标准改造工程,新建初沉池等和改造调节池	2020.8.25	2022.06	9,915.00	5,458.95	自筹
西塘至姚庄污水管网工程	项目主要建设污水管道,管道长9.7千米、管径DN500	2017.05	已投产,未审计结算	2,899.90	2,122.66	自筹
2018年嘉善县城区生活小区"污水零直排区"建设改造工程(第二批)	对嘉达东方名家、风泽泗洲、龙鼎御园、嘉河花苑四个小区进行污水分流改造、小区立管改造等	2018.12	已投产,未审计结算	2,889.02	1,765.34	财政50%,其余自筹
嘉善县智慧水务系统建设	基础设施建设(一个网络、两个中心),智慧水务管控一体化平台、GIS系统、SCADA系统等	2018.7	2022.12	2,993.00	1,758.15	自筹
水源地保护工程	对一、二级保护区内加油站、农家乐、鱼塘、养殖场等实施搬迁与生态治理;一级水源保护区绿化;水源地清淤土方200万方,建设外围节制闸2座,建长白荡生态护岸4公里;开挖沟通水系河道2000米;设置水源保护区设置界碑、警示牌;新建水环境监测站	2011.2.15	已投产,未审计结算	15,000.00	13,229.28	自筹
东部污水处理厂	主要新建日处理污水5万m3/d污水处理厂一座,配套新建压力流管道18.6km和污水重力流管道5.6km,新建6#泵站,扩建干窑泵站和姚庄3#泵站,并对2#和5#泵站进行内部改造,在污水处理工艺末端设置约100亩人工湿地系统	2019.04	已投产,未审计结算	59,000.00	39,804.31	县财政,中央资金,以及自筹
南苑里老旧小区改造提升工程	项目主要对南苑里小区实施增设门禁,增设雨水管网、污水管网疏通、自来水改造等工程	2019.03	已投产,未审计结算	1,576.63	726.83	财政拨款
农业检测服务中心	总建筑面积为15530.02平方米,其中地上总建筑面积为9867.02平方米,地下总建筑面积为5663平方米。	2021.1	2023.1	11,000.00	1,666.10	自筹
污水三镇三街道管道改造工程	对姚庄、大云、魏塘、惠民、罗星、干窑污水管道进行改造	2021.05	2022.05	10,000.00	3,876.43	自筹
千岛湖供配水工程	新建一座10万吨/日水厂	2021.11	2023.1	45,000.00	1,630.21	自筹
其他各类小工程					12,456.97	
合计				222,164.55	117,692.57	

表:近三年完工项目情况

单位:万元

项目名称	建设内容	开工时间	预计完工时间	总投资额	已投资额	资金来源
西塘镇污水应急管道工程	铺设污水管道约9.1公里,管径DN300,一体式泵站一座	2018年11月	2019年4月	1,797.00	1,797.00	县财政
2018年嘉善县城区生活小区"污水零直排区"建设改造工程(第一批)	对解放一村、解放四村、斜家桥新村、田园新村、平安新村、解放三村、小寺弄、阳光地带共8个小区进行污水改造	2018年10月	2019年5月	2,851.00	2,700.00	财政50%,其余自筹
丁栅水厂二期	扩建丁栅水厂规模5万吨/日,至规模15吨/日	2018年5月	2019年8月	7,388.00	7,388.00	自筹
2018年嘉善县城区生活小区"污水零直排区"建设改造工程(第二批)	对欣达·东方名嘉、风泽泗洲、龙鼎御园、嘉河花苑4个小区进行污水分流改造、小区立管改造	2018年12月	2019年8月	2,899.00	2,899.00	财政50%,其余自筹
城区老旧住宅小区提升水务集团项目	对南门社区南苑里小区、中山社区花亭公寓、林荫公寓等3个小区道路翻建、绿化补种、雨污分流、管线改造等改造	2019年4月	2019年8月	2,600.00	2,600.00	财政
魏塘水厂老厂区改造工程	老厂区生产管线改造、雨水管道新建与修复、一期、二期沉淀池改造、三期滤池活性炭换填、自控及电气系统改造、老厂区构(建)筑物外立面修缮、厂区内道路修复等	2019年1月	2019年9月	2,500.00	2,500.00	自筹
2018年老旧小区供水管道改造工程	对城东5.5公里、毛家7.5公里、张家桥6.8公里等3个小区进行管网改造	2018年11月	2019年9月	561.00	561.00	自筹
2017年城乡污水收集处理一体化管网工程	铺设污水管道约23公里,泵站7座(其中一体式泵站5座)	2017年11月	2019年10月	7,317.00	7,317.00	财政1/3,乡镇1/3,其余自筹
城乡供水一体化2019年度西塘、天凝、姚庄管网改造工程	主要管网改造约30.83公里,一户一表改造约1210户	2019年8月	2019年10月	822.00	822.00	自筹
城乡供水一体化外环东路管道连接工程(世纪大道-晋吉路)	建设DN600供水管道3.2公里	2019年6月	2019年10月	1,100.00	1,100.00	自筹
嘉善大成污水处理厂调节池应急加盖工程	大成污水厂(老厂区)调节池加盖除臭,面积约2250平方	2019年10月	2019年11月	180.00	180.00	自筹
外环东路(12号泵站至13号泵站)污水主管道工程	建设DN1000污水管道3.2公里	2019年10月	2019年12月	2,100.00	2,100.00	财政1/2,自筹1/2
2019年城区生活污水纳管改造工程	城区生活污水点纳管	2019年10月	2019年12月	400.00	40.00	县财政、县水务集团各承担50%
G320国道污水管迁建	迁建污水管道约3.5公里	2019年9月	2019年12月	500.00	500.00	自筹
施家路陈家浜区域排水口整治工程	长度约550米管道内衬修复,新建一条雨水管长度约200米,对原有污水管道维修养护	2019年12月	2019年12月	198.00	198.00	财政
城乡供水一体化洪溪段管线迁建工程	新建供水管道2.45公里(DN1000管道约1公里、DN800管道约1.45公里)	2019年11月	2020年4月	1,350.00	1,350.00	天凝镇25%,交投集团25%,其余自筹
G320国道供水管道新建工程	1.魏塘街道善西线至永富路新建DN1000供水管道1.748公里,DN400-DN600供水管道0.143公里;2.魏塘街道永富路西至谈公路东迁建DN1000供水管道0.695公里,DN600及以下管道4.29公里;3.惠民街道谈公路东至里泽桥东迁建DN1000供水管道2.975公里,DN600-DN400供水管道3.003公里m,DN300及以下供水管道1.151公里;4.惠民街道里泽桥东至黄河路西改造DN1000供水管道2.045公里,DN600供水管道0.03公里;5.平黎公路G320国道至小寺桥道迁建DN600供水管道1.7公里,DN400及以下供水管道0.218公里	2019年11月	2020年6月	6,200.00	6,200.00	自筹
平黎公路拓宽污水管迁建工程	迁建污水管道约150米,加固升高约80个井	2019年12月	2020年10月	160.00	160.00	自筹
2020年度陶庄镇农村饮用水安全提升工程	改造管道总长度约4.5公里,管材采用DN100球墨管	2020年9月	2020年10月	160.00	160.00	自筹
2018年城乡污水收集处理一体化管网工程	主要铺设污水管网15.5公里,建设泵站6座	2019年9月	2020年11月	4,821.00	4,821.00	财政1/3,乡镇1/3,其余自筹
东部污水处理厂工程	日处理能力5万吨污水处理厂1座,污水管道23公里,新建泵站1座,改扩建泵站4座	2019年4月	2020年12月	59,094.00	59,094.00	县财政中央资金以及自筹
西塘污水处理厂扩容工程	扩建日处理能力3.5万吨污水处理厂及建设相关污水泵站、管网等	2019年12月	2021年6月	35,200.00	35,200.00	自筹
南排三期15#-16#泵站污水管工程	铺设污水管网3.23千米,管径DN1400,并建设泵站1座	2018年11月	2020年12月	4,788.00	4,788.00	中央资金1000万,其余财政1/2,自筹1/2
2020年度长白荡水源地提升工程	对水源地约长6公里、宽2.5米的道路进行修复,道路采用沥青混凝土铺面;水源地及水厂东侧预留土地进行绿篱种植(约7公里);长白荡南岛绿化提升(约1.5万平),长白荡园路道路建设(0.15公里),水闸桥拓宽,水源地船棚搭建,水源地曝气设备安装、水源地格栅安装、上海区域小岛种植竹林(约7000平)	2020年9月	2020年12月	715.00	715.00	自筹
嘉善县嘉善大道126号周边地块污水零直排区建设改造工程	主要新建雨污水管道约716米,管径DN160、DN225、DN315,管材为PE直壁管,新建一体化泵站一座,路面、绿化的修复,现状管道的疏通约3公里	2020年11月	2020年12月	171.00	171.00	自筹
2017年城乡污水收集处理一体化管网工程(一期)	项目主要建设污水管并配套相关设施,管道长度约10.7公里,管径DN160-DN500,一体化污水泵站3座	2017年12月	2021年12月	1,265.70	1,265.71	财政1/3,乡镇1/3,其余自筹
城乡供水一体化洪溪段管线迁建工程	新建供水管道2.45公里(DN1000管道约1公里、DN800管道约1.45公里)	2020年11月	2021年10月	1,350.00	1,350.00	天凝镇25%,交投集团25%,其余自筹
合计				148,487.70	147,976.71	

水务工程业务收入确认方式:按照完工进度确认收入。完工进度的确认方法:本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

(五)贸易业务

发行人贸易业务主要包括粮食收储及废旧金属贸易。最近三年,公司实现贸易业务收入91,262.70万元、96,057.70万元及113,905.33万元。

1、粮油收储业务

发行人承担着维护嘉善县粮食安全的责任,共拥有12个粮油收储站,每年从农民处收购粮食进行储备,并对储备时间近一年的粮油进行拍卖销售。

最近三年,发行人粮油储备情况为:

表:最近三年粮食收储情况表

粮食主要项目	2021年度	2020年度	2019年度
粮食收储量(吨)	40,845.00	72,696.00	58,669.00
粮食销售量(吨)	37,448.00	52,142.00	35,299.00
粮食收储价格(元/吨)	2,714.29	2,700.00	2,700.00
粮食销售价格(元/吨)	2,805.51	2,715.00	2,404.00
食油主要项目	**2021年度**	**2020年度**	**2019年度**
食油收储量(吨)	180.00	180.00	180.00
食油销售量(吨)	180.00	-	180.00
食油收储价格(元/吨)	11,030.00	7,000.00	7,000.00
食油销售价格(元/吨)	7,000.00	-	6,400.00

2、废旧金属业务

2018年开始,公司已对废旧金属交易进行调整,由于金属价格的波动大导致经营风险加大,故发行人放弃该业务运营。

3、大宗商品贸易业务

大宗商品贸易业务主要运营主体为发行人一级子公司嘉善国贸实业有限公司,国贸公司于2018年9月正式成立,主要经营贸易产品为电解铜、钢铁和煤炭。

主要有以下两种业务模式:

(1)纯贸易类业务:发行人与上游企业签署有效期为2-4个月的购货框架协议,确保发行人在合同有效期内,提出大宗商品需求时,能及时完成货权过户。在下游客户提出货物需求时,发行人向上游企业采购,过户当天钱货两清。发行人不承担货物运输与仓储,下游企业凭自行前往仓库提取货物,发生的货转费、仓储费等由下游企业承担,下游企业于购货合同签署日结清货款。

(2)物资销售业务:发行人与下游建筑工程企业签署长期有效的销货框架协议,建筑工程企业在项目建设过程中有持续的建材物资需求。在下游客户提出货物需求时,发行人联系上游企业采购,发行人付款后,上游企业将货物直接送至下游客户处,下游客户在收到货物后2个月内支付发行人相关货款。

发行人最近三年贸易业务产品销售收入、成本情况如下:

表:最近三年贸易业务产品销售收入、成本情况

单位:万元

产品名称	2021年度		2020年度		2019年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
螺纹钢	24,491.04	24,139.11	25,649.74	25,311.83	29,203.69	28,987.44
沥青	-	-	2,108.17	2,101.77	-	-
橡胶	25,159.63	24,765.66	2,444.76	2,433.47	-	-
焦炭	-	-	-	-	518.64	518.12
焦粉	-	-	-	-	558.81	557.84
电解铜	35,052.59	34,668.04	55,968.32	55,680.00	52,124.23	51,720.77
聚乙烯	17,141.15	17,029.01	-	-	-	-
锻件	6,858.67	6,732.20	7,719.17	7,646.96	-	-
合计	**108,703.08**	**107,334.01**	**93,890.16**	**93,174.03**	**82,405.37**	**81,784.17**

最近三年贸易业务产品销售毛利率情况如下:

表:最近三年贸易业务产品销售毛利率情况

单位:%

产品名称	2021年度	2020年度	2019年度
螺纹钢	1.44	1.32	0.74
沥青	-	0.30	-
橡胶	1.57	0.46	-
焦炭	-	-	0.10
焦粉	-	-	0.17
电解铜	1.10	0.52	0.77
聚乙烯	0.65	-	-
锻件	1.84	0.94	-
合计	**1.26**	**0.76**	**0.75**

(六)旅游业务

发行人旅游业务主要为自主经营,自主收费且经营性资产权属均属于发行人,无政府相关部门代收情况,收入来源为景区门票销售、停车服务、游船游览、旅游产品开发与销售,其中游览景点及停车费定价标准均按照物价局定价执行。发行人旅游业务经营主体为西塘旅游发展公司,主要经营内容为西塘古镇旅游景区的开发建设和经营管理。近年来,发行人遵循发展地方经济,服务游客的基本经营宗旨,恪守游客至上的服务宗旨,坚持可持续开发利用古镇资源的原则开展西塘古镇景区旅游经营活动。为创造联系、宣传平台,紧抓旅游发展契机,发行人于1998年开始举办"中国嘉善古镇·西塘国际文化旅游节",至今已陆续举办了15届;与此同时,发行人借助强大的传播网络,向世界展示西塘古镇文化,与国际旅游小姐活动组委会签订了5年的合同,并于2004年开始精心策划、筹备组织"国际旅游小姐中国总决赛"的各项比赛事宜。经过15届"文化旅游节"和5届"旅游小姐"两大盛事的举办,在进一步提升景区知名度的同时,业务竞争力也得到了明显增强。近年来发行人旅游经济快速发展,每年均以25%以上的速度增长,已发展成为"管理体系严格有序、经营风格规范稳健、员工素质优良"的现代化管理企业,成为中国旅游市场品牌鲜明、管理规范的专业旅游企业,形成了较为独特的经营理念和企业文化。

(七)服务业

发行人服务业务主要由嘉善县君泰保安服务有限公司进行,2018年开始产生收入,业务内容包括包括门卫、巡逻、保安培训、场地租赁、汽车租赁、车辆 施救服务、承接各类安全技术防范系统工程,并提供相应的技术服务、保安服装、消防器材、安防器材、办公耗材的销售等业务。保安业务主要是为各企事业单位 派遣门卫,市场基本上占领了全县较大型单位,岗点遍布全县各个中小学校、金融单位、政府机关、企事业单位及民营企业,为加强全市企事业单位内部治安防 范、安全管理,协助公安机关维护社会治安稳定起着积极的作用。

(八)其他业务

发行人其他业务收入主要为租赁业务收入,最近三年租赁收入分别为20,221.80万元、20,607.61万元和25,659.81万元,占其他收入比例分别为89.60%、55.13%和66.43%。

租赁收入主要为房屋租赁收入,截至2021年末,发行人投资性房地产余额77.49亿元,主要用于出租。租赁业务盈利模式为收取租金收入,会计处理为收取租金时"借:银行借款,贷:预收账款",再根据租期分期确认收入。

九、发行人所在行业情况

发行人所在行业情况详见《2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》对应部分内容。

十、嘉善县经济发展情况

嘉善县经济发展情况详见《2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》对应部分内容。

第四条　企业主要财务情况

本部分所引用的财务数据来源于发行人2019年、2020年及2021年经审计的财务报告,容诚会计师事务所(特殊普通合伙)(曾用名为华普天健会计师事务所(特殊普通合伙))已对发行人截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日的资产负债表,2019年度、2020年度及2021年度的利润表和现金流量表进行了审计,并出具了容诚审字【2020】310Z0057号标准无保留意见的审计报告、【2021】310Z0011号标准无保留意见的审计报告和容诚审字【2022】310Z0009号标准无保留意见的审计报告。

以下信息主要摘自发行人财务报告,其中关于发行人2019年、2020年度和2021年度的财务数据摘引自发行人经审计的2019年、2020年度和2021年度的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

(一)发行人最近三年主要财务数据及财务指标

单位:万元,%

项目	2021年末	2020年末	2019年末
资产合计	6,112,477.21	5,067,248.93	3,881,991.15
负债合计	3,915,414.12	3,095,902.07	2,439,581.45
所有者权益合计	2,197,063.09	1,971,346.86	1,442,409.71
资产负债率	64.06	61.10	62.84
营业收入	387,226.62	335,899.96	269,014.65
净利润	13,322.87	12,369.37	19,724.18

注:资产负债率=负债合计/资产合计

(二)发行人最近三年合并资产负债表摘要(完整资产负债表见附表二)

单位:万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产:			
货币资金	308,570.80	582,471.97	680,882.44
交易性金融资产	1,004.30	-	-
应收票据	2,242.45	866.86	-
应收账款	49,468.59	41,549.56	28,781.54
预付款项	8,548.80	17,333.00	6,038.49
其他应收款	826,101.76	947,831.28	735,033.18
存货	1,024,099.49	599,034.50	354,330.63
合同资产	3,927.40	-	-
其他流动资产	32,440.60	21,734.31	23,272.51
流动资产合计	2,256,404.20	2,210,821.49	1,828,338.78
非流动资产:			
债权投资	274,390.25	-	-
可供出售金融资产	-	352,415.48	179,660.45
其他权益工具投资	235,328.97	-	-
其他非流动金融资产	328,615.18	-	-
长期应收款	-	176,547.27	51,211.74
长期股权投资	451,111.97	355,159.05	302,157.55
投资性房地产	774,784.21	775,789.10	696,655.32
固定资产	253,288.62	249,383.02	164,556.89
在建工程	247,298.76	151,431.95	211,754.71
无形资产	53,375.32	54,485.96	27,805.59
商誉	-	-	485.56
长期待摊费用	10,184.71	10,860.78	15,048.03
递延所得税资产	6,236.42	3,581.74	4,383.15
其他非流动资产	1,220,322.93	726,773.11	399,933.38
非流动资产合计	3,856,073.01	2,856,427.44	2,053,652.38
资产总计	6,112,477.21	5,067,248.93	3,881,991.15
流动负债:			
短期借款	227,204.12	122,726.34	131,112.49
应付账款	65,912.36	40,542.64	23,990.53
预收款项	4,184.84	96,861.12	68,524.55
其他应付款	149,595.43	233,538.13	217,365.75
一年内到期的非流动负债	325,063.46	106,083.36	131,943.25
流动负债合计	963,456.79	837,311.91	728,766.60
非流动负债:			
长期借款	1,120,357.10	620,003.99	486,649.32
应付债券	870,708.95	1,053,165.21	800,785.37
长期应付款	386,961.24	180,051.04	130,784.48
递延收益	64,794.33	52,423.32	73,414.34
递延所得税负债	52,443.11	43,768.59	45,574.81
其他非流动负债	456,480.16	309,178.02	173,606.53
非流动负债合计	2,951,957.33	2,258,590.17	1,710,814.85
负债合计	3,915,414.12	3,095,902.07	2,439,581.45
所有者权益:			
实收资本	42,035.76	38,532.00	38,532.00
资本公积	1,797,752.91	1,559,097.82	1,116,005.91
其他综合收益	28,035.67	37,949.16	17,772.07
专项储备	90.83	134.19	189.43
盈余公积	8,779.48	8,600.90	8,057.72
未分配利润	231,288.88	225,233.39	213,713.10
归属于母公司所有者权益合计	2,107,983.54	1,869,547.46	1,394,270.22
少数股东权益	89,079.55	101,799.40	48,139.48
所有者权益合计	2,197,063.09	1,971,346.86	1,442,409.71
负债和所有者权益总计	**6,112,477.21**	**5,067,248.93**	**3,881,991.15**

(三)发行人最近三年合并利润表摘要(完整利润表见附表三)

单位:万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	387,226.62	335,899.96	269,014.65
营业成本	299,538.94	255,892.65	217,186.10
营业利润	26,158.38	18,679.13	21,877.54
利润总额	26,023.16	24,670.90	20,992.57
净利润	13,322.87	12,369.37	19,724.18

(四)发行人最近三年合并现金流量表摘要(完整现金流量表见附表四)

单位:万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:			
经营活动现金流入小计	729,963.00	690,986.78	587,753.65
经营活动现金流出小计	964,538.76	695,309.34	510,350.46
经营活动产生的现金流量净额	-234,575.76	-4,322.57	77,403.19
二、投资活动产生的现金流量:			
投资活动现金流入小计	74,122.38	29,467.10	494,201.77
投资活动现金流出小计	992,642.79	860,693.84	825,822.93
投资活动产生的现金流量净额	-918,520.41	-831,226.74	-331,621.17
三、筹资活动产生的现金流量:			
筹资活动现金流入小计	2,068,062.40	1,605,527.53	1,114,160.46
筹资活动现金流出小计	1,151,009.23	863,315.35	654,447.90
筹资活动产生的现金流量净额	917,053.18	742,212.18	459,712.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	49.00	-
五、现金及现金等价物净增加额	-236,042.99	-93,288.13	205,494.59

二、资产分析

公司最近三年主要资产情况如下表所示:

表:最近三年发行人资产构成情况

单位:万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	308,570.80	582,471.97	680,882.44
应收账款	49,468.59	41,549.56	28,781.54
预付款项	8,548.80	17,333.00	6,038.49
其他应收款	826,101.76	947,831.28	735,033.18
存货	1,024,099.49	599,034.50	354,330.63
其他流动资产	32,440.60	21,734.31	23,272.51
流动资产合计	2,256,404.20	2,210,821.49	1,828,338.78
债权投资	274,390.25	-	-
可供出售金融资产	-	352,415.48	179,660.45
长期应收款	-	176,547.27	51,211.74
长期股权投资	451,111.97	355,159.05	302,157.55
投资性房地产	774,784.21	775,789.10	696,655.32
固定资产	253,288.62	249,383.02	164,556.89
在建工程	247,298.76	151,431.95	211,754.71
无形资产	53,375.32	54,485.96	27,805.59
商誉	-	-	485.56
长期待摊费用	10,184.71	10,860.78	15,048.03
递延所得税资产	6,236.42	3,581.74	4,383.15
其他非流动资产	1,220,322.93	726,773.11	399,933.38
非流动资产合计	3,856,073.01	2,856,427.44	2,053,652.38
资产总计	**6,112,477.21**	**5,067,248.93**	**3,881,991.15**

最近三年,发行人资产总额分别为3,881,991.15万元、5,067,248.93万元和6,112,477.21万元,公司资产规模持续增长。发行人资产规模增长较快,主要来自于业务规模的持续扩大、经营业绩的持续积累。

2021年末,发行人资产总额较2020年末增加1,045,228.28万元,增幅为20.63%,流动资产总额较2020年末增加45,582.71万元,增幅为2.06%,非流动资产总额较2020年末增加999,645.57万元,增幅为35.00%。

2020年末,发行人资产总额较2019年末增加1,185,257.78万元,增幅为30.53%,流动资产总额较2019年末增加382,482.71万元,增幅为20.92%,非流动资产总额较2019年末增加802,775.06万元,增幅为39.09%。

2021年末,流动资产中增加幅度较大的科目主要有存货、其他流动资产科目,存货同比增加425,064.99万元,增幅为70.96%,主要为开发产品和开发成本的大幅度增长,主要系发行人业务拓展所致。其他流动资产同比增加10,706.29万元,增幅为49.26%。

非流动资产中增加较大的科目主要有其他非流动资产、长期股权投资、在建工程等科目,其他非流动资产同比增加493,549.82万元,增幅为67.91%,主要系支付购入土地及其他长期资产款项。长期股权投资同比增加95,952.92万元,增幅为27.02%,主要系新增对嘉兴润善建设开发有限公司及长三角一体化示范区(浙江)浙股科创企业培育有限公司投资;在建工程同比增长95,866.81万元,增幅为63.31%,主要系发行人增加水务管网工程项目、"云上嘉善"信息化 建设和谈公路农贸市场项目等建设投入。

(一)货币资金

最近三年,发行人货币资金余额分别为680,882.44万元、582,471.97万元和308,570.80万元,占流动资产的比例分别为37.24%、26.35%和13.68%,主要为银行存款。

(二)其他应收款

发行人经营性其他应收款账面价值为613,514.05万元,占其他应收款账面价值比例为74.27%,非经营性其他应收款账面价值为212,587.71万元,占其他应收款账面价值比例为25.73%。发行人其他应收款价值2021年末较2020年末减少121,729.52万元,减幅12.84%。

(三)存货

最近三年末,发行人存货余额分别为354,330.63万元、599,034.50万元和1,024,099.49万元,呈现上升趋势,2021年末,发行人存货余额较2020年末增加425,064.99万元,增幅70.96%,主要系部分项目建成及在建项目投入增加所致。发行人存货中占比较大的为开发成本及开发产品等,主要为在建保障房项目。

(四)可供出售金融资产

最近三年末,可供出售金融资产期末余额分别为179,660.45万元、352,415.48万元和0.00万元,占当期资产总额的比例分别为4.63%、6.95%和0.00%。发行人可供出售金融资产主要是成本法计量的可供出售权益工具。2021年末发行人可供出售金融资产为0.00万元,系2021年6月末,发行人执行新金融工具准则,财务报表中将"可供出售金融资产"科目拆分为"其他权益工具投资"、"其他非流动金融资产"和"债权投资"。2020年末发行人可供出售金融资产较2019年末增加96.16%,主要系发行人新增对嘉善浙电中新新能源科技有限公司、嘉兴君兆投资管理合伙企业(有限合伙)、嘉善芯创壹号股权投资基金合伙企业(有限合伙)募集专户、上海德同合心股权投资基金中心(有限合伙)、云顶新耀医药科技有限公司及嘉善恩益迪电声技术服务有限公司投资所致。

(五)投资性房地产

最近三年,公司投资性房地产分别为696,655.32万元、775,789.10万元和774,784.21万元,占当期资产总额的比例分别为17.95%、15.31%和12.68%。发行人投资性房地产明细如下,均已足额缴纳土地出让金,为经营性资产。

(六)固定资产

最近三年末,公司固定资产分别为164,556.89万元、249,383.02万元和253,288.62万元,占当期资产总额的比例分别为4.24%、4.92%和4.14%,整体呈现下降趋势。发行人固定资产主要是房屋建筑物和道路资产。

(七)在建工程

最近三年末,发行人在建工程余额分别为211,754.71万元、151,431.95万元和247,298.76万元,占当期资产总额的比例分别为5.45%、2.99%和4.05%。截至2021年末,发行人在建工程余额247,298.76万元,较2020年末增加95,866.81万元,增幅63.31%,主要系"云上嘉善"信息化建设、城西公交停保场(嘉善交运商贸中心)等新增项目较多所致。

(八)公益性资产情况

截至2020年末和2021年末发行人公益性资产分别为549,078.18万元和791,360.55万元,主要为以前年度自建产生的市政基础设施建设项目。

(九)政府性应收款项

截至2020年末和2021年末,发行人政府性应收款项金额分别为588,436.81万元和541,573.24万元,占净资产比例分别为29.85%和24.65%。

(十)土地使用权

截至2021年末,开发成本中土地使用权账面余额为219,008.90万元,其中已办出权证土地使用权13宗,未办出权证土地使用权0宗。开发成本中土地使用权主要以招拍挂和出让的方式取得,使用权类型包括划拨和出让,主要为商业和住宅用地,全部以成本法入账。

截至2021年末,无形资产土地使用权账面余额为53,202.00 万元,其中已办出权证土地使用权13宗,未办出权证土地使用权1宗。无形资产土地使用权主要以出让的方式取得,用途主要以工业和商业用地为主,大部分以成本法入账。

(十一)其他非流动资产

最近三年,发行人其他非流动资产余额分别为399,933.38万元、726,773.11万元及1,220,322.93万元。发行人其他非流动资产科目中的基建项目均属于公益性资产,政府针对该类项目的补贴计入其他非流动负债,未来项目建成移交后,两科目冲销。

三、负债分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示:

表:最近三年末发行人负债构成情况

单位:万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
短期借款	227,204.12	122,726.34	131,112.49
应付票据	780.21	1,587.07	10,000.00
应付账款	65,912.36	40,542.64	23,990.53
预收款项	4,184.84	96,861.12	68,524.55
应付职工薪酬	3,115.30	2,868.66	1,629.03
应交税费	41,069.21	32,186.26	3,666.26
其他应付款	149,595.43	233,538.13	217,365.75
一年内到期的非流动负债	325,063.46	106,083.36	131,943.25
其他流动负债	105,027.63	200,918.32	140,534.74
流动负债合计	963,456.79	837,311.91	728,766.60
长期借款	1,120,357.10	620,003.99	486,649.32
应付债券	870,708.95	1,053,165.21	800,785.37
长期应付款	386,961.24	180,051.04	130,784.48
递延收益	64,794.33	52,423.32	73,414.34
递延所得税负债	52,443.11	43,768.59	45,574.81
其他非流动负债	456,480.16	309,178.02	173,606.53
非流动负债合计	2,951,957.33	2,258,590.17	1,710,814.85
负债合计	**3,915,414.12**	**3,095,902.07**	**2,439,581.45**

最近三年,发行人的负债总额分别为2,439,581.45万元、3,095,902.07万元和3,915,414.12万元,呈上升趋势。从负债构成来看,发行人流动负债和非流动负债呈现增长趋势,最近三年流动负债占当期负债总额的比例分别为29.87%、27.05%和24.61%,最近三年非流动负债占当期负债总额的比例分别为70.13%、72.95%和75.39%。

2021年末,发行人负债总额较2020年末增加819,512.05万元,增幅为26.47%,流动负债总额较2020年末增加126,144.88万元,增幅为15.07%,非流动资产总额较2020年末增加693,367.16万元,增幅为30.70%。

2020年末,发行人负债总额较2019年末增加656,320.62万元,增幅为26.90%,流动负债总额较2019年末增加108,545.31万元,增幅为14.89%,非流动资产总额较2019年末增加547,775.32万元,增幅为32.02%。

流动负债中增加幅度较大的科目主要有短期借款、应付账款、应交税费和一年内到期的非流动负债等科目。其中,短期借款同比增加104,477.78万元,增幅为85.13%,主要系发行人流动性需求增加,银行借款增加较多所致。应付账款同比增加25,369.72万元,增幅为62.58%。应交税费同比增长8,882.95万元,增幅为27.60%。一年内到期的非流动负债同比增加218,980.10万元,增幅为206.42%,主要系发行人债券一年内到期转入所致。

非流动负债中增加幅度较大的科目主要有长期借款、长期应付款和其他非流动负债等科目。其中,长期借款同比增加500,353.11万元,增幅80.70%,系发行人项目需求增加,长期借款增加较多所致。长期应付款同比增加206,910.20万元,增幅为114.92%。其他非流动负债同比增加147,302.14万元,增幅为47.64%,主要为管道燃气设施预埋费、市政基础设施建设工程项目资金和廉租房建设拨款等。

(一)短期借款

最近三年,发行人短期借款余额分别为131,112.49万元、122,726.34万元和227,204.12万元,占当期负债总额的比例分别为5.37%、3.96%和5.80%。2021年末短期借款较2020年增加主要系发行人流动性需求增加,银行借款增加较多所致。

(二)其他应付款

最近三年末,发行人其他应付款分别为217,365.75万元、233,538.13万元和149,595.43万元,占当期负债总额的比例分别为8.91%、7.54%和3.82%。

截至2021年末,发行人其他应付款主要是对嘉善县其他国企的往来款,具有一定的支付弹性。

(三)一年内到期的非流动负债

最近三年末,发行人一年内到期的非流动负债余额分别为131,943.25万元、106,083.36万元和325,063.46万元,占当期负债总额的比例分别为5.41%、3.43%和8.30%。发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款,规模呈波动趋势。

(四)长期借款

最近三年末,发行人长期借款余额分别为486,649.32万元、620,003.99万元和1,120,357.10万元,占当期负债总额的比例分别为19.95%、20.03%及28.61%,占比呈增加的趋势。发行人2021年末长期借款余额1,120,357.10万元,较2020年末增加500,353.11万元,增幅80.70%,系发行人项目需求增加,长期借款增加较多所致。

(五)长期应付款

最近三年末,发行人长期应付款分别为130,784.48万元、180,051.04万元和386,961.24万元,占当期负债总额的比例分别为5.36%、5.82%和9.88%,整体呈现增加趋势。其中主要为专项应付款,最近三年,发行人专项应付款分别为86,406.72万元、138,476.12万元和146,207.03万元。发行人专项应付款主要为市政基础设施建设专项补助资金,主要系工程所需工程款,政府予以补助。

(六)有息负债明细

2021年12月末,公司有息负债合计2,846,903.55万元,其中短期借款227,204.12万元,长期借款1,120,357.10万元,应付债券870,708.95万元,长期应付款中的有息负债202,788.77万元,其他流动负债中的有息负债100,781.15 万元,一年内到期的非流动负债325,063.46万元,其结构如下:

表:截至2021年末发行人有息债务结构情况表

单位:万元

项目	2021年末	
	金额	占比
短期借款	227,204.12	7.98
长期借款	1,120,357.10	39.35
应付债券	870,708.95	30.58
其他流动负债中的有息负债	100,781.15	3.54
一年内到期的非流动负债	325,063.46	11.42
长期应付款中的有息负债	202,788.77	7.12
合计	**2,846,903.55**	**100.00**

(七)债务偿还压力测试

表:2022-2029年发行人债务偿还压力测试表

单位:万元

年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后
有息负债当年偿付规模								
其中:银行借款偿还规模	503,048.73	98,150.00	275,208.00	160,109.70	49,700.00	110,345.00	131,167.62	154,532.88
其他借款偿还规模		56,041.62						129,300.00
债券融资	150,000.00	100,000.00	50,000.00	330,000.00	420,000.00		129,300.00	
本期债券偿付规模								80,000.00
小计	653,048.73	254,191.62	325,208.00	490,109.70	469,700.00	110,345.00	260,467.62	363,832.88

(八)直接债务融资情况

截至募集说明书签署日,发行人报告期内直接债务融资情况如下:

表:截至募集说明书签署日发行人已发行尚未兑付债券融资情况表

单位:亿元,%

序号	债券名称	品种	累计已发行规模	待偿付金额	票面利率(当期)	发行日期	到期日
1	22嘉善国投SCP001	超短期融资债券	10	10	2.29	2022-06-10	2023-03-10
2	22嘉善03	私募债	5	5	4	2022-04-11	2027-04-13
3	22嘉善02	私募债	2	2	3.4	2022-04-11	2027-04-13
4	22嘉善国资MTN001	一般中期票据	10	10	3.22	2022-03-25	2027-03-29
5	22嘉善01	私募债	8	8	3.3	2022-01-13	2027-01-17
6	21嘉善04	一般公司债	4	4	3.55	2021-11-02	2026-11-04
7	21嘉善03	一般公司债	6	6	4.14	2021-11-02	2026-11-04
8	19嘉善国投债	一般企业债	7	7	4.5	2019-09-02	2026-09-03
9	21嘉善02	一般公司债	3	3	4.1	2021-07-13	2026-07-15
10	21嘉善01	一般公司债	7	7	3.5	2021-07-13	2026-07-15
11	19嘉善01	私募债	5	5	3.4	2019-04-26	2026-04-30
12	21嘉善国资MTN001	一般中期票据	10	10	3.79	2021-04-19	2026-04-21
13	18嘉善国投债	一般企业债	8	8	5.19	2018-12-14	2025-12-17
14	20嘉善国资PPN003	定向工具	7	7	4.2	2020-10-19	2025-10-21
15	20嘉善国资PPN002	定向工具	8	8	4.04	2020-08-04	2025-08-06
16	20嘉善国资PPN001B	定向工具	5	5	4.1	2020-04-14	2025-04-16
17	20嘉善国资PPN001A	定向工具	5	5	3.3	2020-04-14	2025-04-16
18	18嘉善02	私募债	5	5	6.7	2018-07-20	2023-07-24
19	18嘉善01	私募债	15	5	3.7	2018-07-20	2023-07-24
合计		**-**	**130**	**120**	**-**	**-**	**-**

四、发行人对外担保分析

截至2021年末,发行人及其下属子公司对外担保累计余额达385,714.30万元,占当期发行人净资产的比例为17.56%,占当期发行人总资产的比例为6.31%。

表:截至2021年末公司及子公司对外担保的情况

单位:万元

被担保单位名称	担保余额	担保起始日	担保到期日	反担保措施	代偿情况	担保是否已经履行完毕
嘉善县银通有限公司	40,000.00	2015/12/30	2023/12/29	无	无	否
嘉善县善成实业有限公司	31,950.00	2016/6/6	2026/6/6	无	无	否
嘉善大云旅游实业有限公司	8,000.00	2019/2/28	2024/2/27	无	无	否
嘉善县姚庄城镇建设有限公司	1,000.00	2017/6/21	2022/3/21	无	无	否
嘉善县罗星新市镇投资开发有限公司	9,000.00	2019/1/11	2023/12/28	无	无	否
嘉善县罗星新市镇投资开发有限公司	21,000.00	2019/1/17	2023/12/28	无	无	否
嘉善大云旅游投资管理有限公司	14,450.00	2017/3/17	2026/3/16	无	无	否
嘉善大云旅游投资管理有限公司	6,800.00	2016/3/25	2026/3/24	无	无	否
嘉善大云旅游投资管理有限公司	16,500.00	2016/8/4	2026/4/27	无	无	否
嘉善县干窑城镇投资开发有限公司	14,968.00	2016/9/21	2024/9/20	无	无	否
嘉善县干窑城镇投资开发有限公司	33,000.00	2017/2/14	2025/2/14	无	无	否
嘉善大云文化生态旅游发展有限公司	2,700.00	2020/12/21	2025/12/21	无	无	否
嘉善县大云新市镇投资开发股份有限公司	1,700.00	2020/12/21	2025/12/21	无	无	否
嘉善县魏塘新市镇投资建设有限公司	30,500.00	2016/11/17	2024/11/16	无	无	否
嘉善陶庄再生资源有限公司	30,000.00	2016/12/21	2026/12/20	无	无	否
嘉善陶庄再生资源有限公司	5,000.00	2017/7/14	2022/7/13	无	无	否
嘉善陶庄再生资源有限公司	12,000.00	2017/10/24	2022/10/20	无	无	否
嘉善红菱建设开发有限公司	16,000.00	2018/9/20	2033/9/19	无	无	否
浙江西塘实业有限公司	20,000.00	2017/1/10	2023/10/16	无	无	否
嘉善新市镇投资开发有限公司	4,000.00	2019/10/30	2023/12/30	无	无	否
嘉善新市镇投资开发有限公司	2,000.00	2019/10/30	2023/6/30	无	无	否
嘉善新市镇投资开发有限公司	4,000.00	2020/1/7	2023/12/30	无	无	否
嘉善经济技术开发区实业有限公司	27,000.00	2019/4/24	2022/4/23	无	无	否
嘉善县同舟融资担保有限公司的在保业务	34,146.30	-	-	无	无	否
合计	**385,714.30**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

注:截至2021年12月31日,对外担保中子公司嘉善县同舟融资担保有限公司对外担保在保业务84笔,总额为34,146.30万元,其中已逾期的1笔,金额为125.00万元。截至2021年末,逾期担保1笔中,被担保方嘉善中建钢结构安装有限公司仍与贷款银行诉讼中,贷款银行暂未要求发行人进行代偿。该笔借款贷款人按月有序还款,截至2022年7月末贷款余额为90万。

发行人担保对象主要为当地国有企业,被担保公司经营情况正常,无代偿风险,担保行为对发行人自身财务状况负面影响较小。主要被担保公司情况如下:

1、嘉善县银通有限公司

嘉善县银通有限公司成立于1994年9月5日,位于嘉善县罗星街道谈公南路280号(二楼),注册资本10,754.00万元,法定代表人戴媛婷。经营范围包括:基础设施建设及配套项目投资开发.批发.零售:建筑材料.金属材料.化工原料及产品(不含化学危险品).纺织品及原料(不含皮棉.茧丝).机电设备(不含汽车)。

截至2021年末,该公司资产总额9,836.12万元,所有者权益总额6,247.42万元,2021年实现营业收入0万元,净利润-294.39万元,亏损主要系日常管理费用支出所致。

2、嘉善县善成实业有限公司

嘉善县善成实业有限公司成立于2010年1月27日,位于浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道人民大道833号2幢205室,注册资本90,000.00万元,法定代表人郑东英。经营范围包括:一般项目:非居住房地产租赁;物业管理;工程管理服务;企业管理;园区管理服务;煤炭及制品批发;金属材料批发;机械设备批发;仓储服务(不含危险化学品);财务咨询(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:各类工程建设活动。

截至2021年末,该公司资产总额607,941.00万元,所有者权益总额437,361.00万元,2021年实现营业收入0万元,净利润-2,749.00万元,亏损主要系日常管理费用支出所致。

3、嘉善大云旅游实业有限公司

嘉善大云旅游实业有限公司成立于2016年9月27日,位于浙江省嘉兴市嘉善县大云镇云寺东路6号2幢301室,注册资本50,000.00万元,法定代表人沈欲新。经营范围包括:旅游景区项目的投资管理;景区经营管理;农家乐观光服务;自有房屋租赁;住宿、餐饮服务;会议及展览服务;停车服务;旅游产品开发、销售;批发和零售:建筑材料、装饰材料、电工材料、纺织品及原料;基础设施建设;房地产开发;土地整治。

截至2021年末,该公司资产总额324,951.00万元,所有者权益总额55,467.00万元,2021年实现营业收入1,315.20万元,净利润12,405.95万元。

4、嘉善县干窑城镇投资开发有限公司

嘉善县干窑城镇投资开发有限公司成立于2014年1月7日,位于嘉善县干窑镇叶新路88号318室,注册资本20,000.00万元,法定代表人李晶晶。经营范围包括:小城镇的投资开发与基础设施建设;土地整理、实业投资、经济信息咨询服务。

截至2021年末,该公司资产总额98,265.47万元,所有者权益总额34,221.41万元,2021年实现营业收入6,695.58万元,净利润481.57万元。

5、嘉善县魏塘新市镇投资建设有限公司

嘉善县魏塘新市镇投资建设有限公司成立于2009年8月21日,位于浙江省嘉兴市嘉善县魏塘街道环北西路355号5幢2楼,注册资本8,000.00万元,法定代表人潘建军。经营范围包括:房屋拆迁、基础设施建设、土地整理、河道整治、城乡管网建设。

截至2021年末,该公司资产总额165,693.00万元,所有者权益总额28,331.00万元,2021年实现营业收入954.00万元,净利润-80.00万元。

五、受限资产情况

截至2021年12月末,发行人受限资产账面价值35.63亿元,占总资产比例为5.83%。此外,发行人用于质押的资产包括自来水收费权、水费、景区门票收费权、公路收费权等,其中,应收账款质押资产借款余额为21.79亿元,融资租赁借款余额为1.01亿元。发行人受限资产情况如下:

表:发行人受限资产情况

单位:亿元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	1.04	借款质押、保证金
存货	13.67	借款抵押
固定资产	0.16	借款抵押
无形资产	0.03	借款抵押
投资性房地产	10.33	借款抵押
债权投资	3.73	借款抵押
长期股权投资	6.03	借款质押
其他非流动资产	0.62	借款抵押
合计	**35.63**	**-**

六、关联交易情况

(一)关联方关系

1、发行人的控股股东

表:截至2021年末发行人的控股股东情况

关联方名称	持股比例(%)	与发行人关系
嘉善县财政局(嘉善县人民政府国有资产监督管理办公室)	90.83%	控股股东、实际控制人

2、发行人的子公司

详见募集说明书第八条发行人基本情况:第五部分发行人主要控股子公司及合营、联营企业基本情况。

3、发行人合营和联营企业

详见募集说明书第八条发行人基本情况:第五部分发行人主要控股子公司及合营、联营企业基本情况。

4、发行人的其他关联方

无。

5、关联交易情况

无。

6、关联方应收应付款项

(1)应收项目

表:最近三年末发行人关联方应收款项情况

单位:万元

项目名称	关联方	2021年末	2020年末	2019年末
其他应收款	嘉善县财政局	35,977.60	31,256.14	16,947.40

(2)应付项目

表:最近三年末发行人关联方应付款项情况

单位:万元

项目名称	关联方	2021年末	2020年末	2019年末
其他应付款	嘉善县善成实业有限公司	-	-	72,148.22

7、关联方担保情况

表:截至2021年末发行人关联方担保情况

单位:万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
嘉善经济开发区实业有限公司	27,000.00	2019/4/24	2022/4/23	否
合计	**27,000.00**	**-**	**-**	**-**

注:[1]发行人与中新苏州工业园区开发集团股份有限公司分别以持有的中新嘉善现代产业园开发有限公司(以下简称中新嘉善公司)49.00%和51.00%的股权为中新嘉善公司取得上海银行苏州分行60亿元银行借款提供质押担保。同时中新苏州工业园区开发集团股份有限公司以其与嘉善县人民政府签订的《嘉善县人民政府与中新苏州工业园区开发集团股份有限公司签订之项目合作商务总协议》下的浙江省嘉善县现代产业园PPP项目的全部收益为标的为该笔借款提供质押担保。

第五条　企业信用状况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称"新世纪评级")综合评定,发行人的长期主体信用级别为AA+,本次的信用等级为AA+。

一、信用评级结论及标志所代表的涵义

根据新世纪评级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级和CCC级(含)以下等级外,每一个信用等级可用"+"、"-"符号进行微调,表示信用质量略高或略低于本等级。

新世纪评级评定发行人的主体信用等级为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。

新世纪评级评定本期债券信用等级为AA+,本级别的涵义为本期债券的偿付安全性很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。

二、信用评级报告的内容摘要

(一)评级观点

1、主要优势

(1)外部发展环境良好。嘉善县区位优势显著,近年来经济保持较快发展,工业经济增长态势良好。作为嘉兴市全面接轨上海的第一站,嘉善县经济发展面临较大机遇,为嘉善国投提供了良好的外部发展环境。

(2)区域地位较突出。嘉善国投是嘉善县重要的国有资产运营及城建主体,区域地位较突出,能持续获得政府在资产划转、增资及补贴等方面较大力度的支持。

(3)主营业务经营稳定性较强。嘉善国投水务、天然气等业务具备区域专营优势,业务经营稳定性及资金回笼能力均较强。

(4)多元化业务发展。嘉善国投经营业务呈多元化发展,且在各业务板块均有较丰富的从业经验,有助于提高公司整体抗风险能力。

2、主要风险

(1)偿债压力加大。嘉善国投近年债务快速扩张,资产负债率上升至较高水平,已累积的债务负担重,即期偿债压力有所加大。公司后续建设项目资金投入需求仍较大,负债规模或将进一步增加。

(2)净利润对政府补助依赖度高。嘉善国投经营性业务综合盈利能力偏弱,且期间费用对利润侵蚀较严重,净利润水平对政府补助依赖度高。

(3)资产流动性偏弱。嘉善国投资产中房地产、基建等项目投建成本及应收政府企事业单位往来款的规模较大,款项回收周期预计偏长,整体资产流动性偏弱。

(4)对外担保代偿风险。嘉善国投对外担保规模较大,且经营性担保已出现逾期,面临一定的代偿风险。

三、跟踪评级安排

根据政府主管部门要求和新世纪评级的业务操作规范,在本次评级的信用等级有效期内,新世纪评级将对其进行持续跟踪评级,包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间,新世纪评级将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,以动态地反映公司的信用状况。

(一)跟踪评级时间和内容

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范,在本次企业债存续期(本次企业债发行日至到期兑付日止)内,本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时,本评级机构将启动不定期跟踪评级程序,发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范,采取公告延迟披露跟踪评级报告,或暂停评级、终止评级等评级行动。

四、发行人银行授信情况

公司资信状况良好,与国开行、绍兴银行、农业银行、工商银行、兴业银行、交通银行、民生银行、浙商银行、华夏银行、宁波银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系,具有较强的融资能力。

截至2021年末,发行人共有银行授信额度311.10亿元,已使用银行授信额度158.33亿元,剩余额度152.77亿元。发行人严格遵守银行结算纪律,按时归还银行贷款本息。发行人最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%,不存在逾期而未偿还的债务。截至2021年末,发行人银行授信情况如下:

表:2021年末发行人银行授信情况

单位:亿元

银行名称	综合授信额度	剩余额度
北京银行	3.50	0.01
工商银行	6.50	2.50
光大银行	10.40	6.10
广发银行	3.00	2.00
国开行	32.70	8.00
杭州银行	31.70	21.42
恒丰银行	3.50	0.00
湖州银行	1.45	0.50
华夏银行	13.40	6.05
嘉善农商行	3.65	1.81
嘉兴银行	3.94	2.00
建设银行	33.57	21.58
交通银行	27.50	19.25
民生银行	12.10	3.13
民泰银行	0.20	0.00
宁波银行	16.20	6.99
农发行	4.40	0.00
农业银行	16.44	11.00
上海农商行	7.83	1.62
上海银行	2.60	1.90
绍兴银行	10.02	2.00
兴业银行	14.08	9.00
邮储银行	9.03	4.08
浙商银行	4.00	3.00
平安银行	0.50	0.50
中国银行	20.10	11.90
中信银行	18.80	6.43
总计	**311.10**	**152.77**

五、发行人信用记录

发行人信用记录良好,近三年不存在债务违约情况。

第六条　备查文件

一、备查文件:

(一)国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文;

(二)2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书;

(三)发行人2019年至2021年经审计的财务报告;

(四)上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

(五)浙江京衡律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(六)嘉善县国有资产投资有限公司公司债券债权代理协议;

(七)嘉善县国有资产投资有限公司公司债券债券持有人会议规则。

二、查询地址:

(一)投资者可以在本次发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

1、嘉善县国有资产投资集团有限公司　　经办人员:杨蓓红
联系地址:嘉善县车站南路818号
联系电话:0573-84122601　　传真:0573-84111807　　邮政编码:314001

2、中信建投证券股份有限公司　　经办人员:王崇赫、柳青、段小刚、陈鹏宇、方璇、王睿
办公地址: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:010-65608354　　传真:010-65608445　　邮政编码:100010
网址:http://www.csc108.com

3、东方证券承销保荐有限公司
经办人:田洋、申杰、干文立
联系地址:上海市黄浦区中山南路318号24层
联系电话:021-23153888　　传真:021-23153500　　邮政编码:200001

(二)投资者也可以在本次发行期内到下列互联网网址查阅本次募集说明书全文:

1、国家发展和改革委员会 http://cjs.ndrc.gov.cn　　2、中央国债登记结算有限责任公司 http://www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附件一:2022年嘉善县国有资产投资集团有限公司公司债券(第一期)发行网点一览表

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	联系电话
1	▲中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街188号5层	邹迎光	010-65180688
2	申万宏源证券有限公司	固定收益部	北京市西城区太平桥大街19号	郭幼竹	010-88013865