



嘉兴市城市投资发展集团有限公司

(住所：嘉兴市环城西路 333 号四层)

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

(住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号)

签署日期：2021 年 6 月 28 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文刊载于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中的“风险因素”有关章节。

一、本期债券评级为 AAA；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 1,521,504.90 万元（截至 2021 年 3 月末合并报表中所有者权益合计数），发行人最近一期末合并报表口径的资产负债率为 61.76%（截至 2021 年末 3 月末合并报表口径的资产负债率），母公司报表口径的资产负债率为 51.07%（截至 2021 年末 3 月末母公司报表口径的资产负债率）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 17,627.00 万元（2018-2020 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

二、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。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。

三、本期债券拟上市交易场所为深圳证券交易所。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。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。

四、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，若发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本

息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

五、经远东资信评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

在本期债券存续期内，远东资信评估有限公司将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，导致发行人主体信用级别或本期债券信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

在本期债券的存续期内，远东资信评估有限公司将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。本期债券存续期内，远东资信评估有限公司每年对本期债券进行一次定期跟踪评级和不定期跟踪评级，持续揭示其信用状况变化。跟踪评级结束后，远东资信评估有限公司会将跟踪评级结果通知发行人，并按要求报送监管部门和交易机构等。

六、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，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。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受托管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。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

七、虽然发行人所从事的燃气业务对宏观经济波动的敏感性较小；但其他主业如旅游及宾馆餐饮、市政工程、房地产等业务都与宏观经济有较大的正相关性。未来中国经济面对的不确定因素较多，经济形势更复杂，经济发展具有一定的不确定性，如果经济增长放缓或是出现衰退，居民消费能力和城市基础设施的需求将因此受到负面影响，发行人上述业务也将不可避免地会受到影响，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

八、发行人燃气业务的正常开展依赖于输气管道的安全正常运营，管道设备一旦发生故障而无法正常工作，将直接影响发行人燃气业务的正常运营。此外，发行人的燃气管道都铺设在地下，危险性较大，不排除突发安全事件的出现，如果防范和应对措施不到位，将可能给发行人的供气带来风险。

九、2018-2020年末，发行人存货分别为1,927,859.61万元、2,126,793.54万元和2,792,605.64万元，占同期末资产总额的比例分别为70.15%、76.62%和75.85%，主要为受托代建项目建设成本和开发成本，变现周期相对较长，且可变现的时点和发行人可从资产变现中获得的收益均存在一定不确定性，对发行人资产流动性和盈利能力造成一定的影响。

十、2018-2020年末，发行人利润总额分别为8,348.96万元、18,311.13万元和31,393.83万元，净利润分别为5,585.79万元、16,050.20万元和29,931.00万元。2018-2020年度，发行人计入当期损益的政府补助分别为13,402.62万元、27,564.62万元和59,908.66万元，发行人的盈利能力对政府补助的依赖程度较高，如果未来期间政府部门对发行人的政府补贴力度继续减弱，将会在一定程度上影响发行人的盈利能力。

十一、2018-2020年末，发行人资产负债率分别为51.83%、51.47%和59.20%。报告期内，发行人资产负债率呈波动上升趋势，主要系随着发行人业务的稳步推进，发行人债务规模持续增加所致。虽然目前发行人资产负债率仍处于稳健水平，但随着业务规模的进一步扩大，未来资产负债率仍可能进一步上升，从而对发行人财务稳健性带来一定影响。

十二、截至2020年末，发行人有息债务总额为852,541.63万元，主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券构成。其中短期有息债务合计276,267.73万元，占有息债务总额的比例为32.41%，长期有息债务合计576,273.90万元，占有息债务总额的比例为67.59%。发行人有息债务规模较大，公司存在一定的偿债压力。

十三、2018-2020年末，发行人其他应收款分别为195,426.68万元、189,111.11万元和189,988.14万元，占同期末资产总额的比例分别为7.11%、6.81%和5.16%。发行人其他应收款主要为应收浙江嘉兴国有资本投资运营有限公

司、浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司和嘉兴湘家荡投资有限公司等单位往来款。发行人其他应收款金额较大，且存在非经营性因素，存在其他应收款不能及时、足额回收的风险。如果未来发行人不能及时收回相关款项，可能会对发行人的现金流和财务状况产生一定影响。

十四、发行人作为嘉兴市城市基础设施建设的重要主体，预期在今后一段时间内仍会承担一定的基础设施建设任务，截至 2020 年末发行人主要在建市政工程和土地整理项目计划投资金额合计为 2,116,897.26 万元，尚需投资金额合计为 665,070.88 万元，发行人未来项目资本支出压力较大。如果发行人因经营不稳定，无法产生足够的现金流和净利润，将产生一定的财务风险。

十五、2018-2020 年度，公司毛利润分别为 28,383.91 万元、14,215.65 万元和 10,144.36 万元，毛利率分别为 9.62%、4.71%和 3.67%，报告期内，发行人毛利润和毛利率整体呈下降趋势，主要系发行人天然气平均购销差价收窄压缩毛利空间以及发行人旅游业务板块在建项目逐步开工，业务开展受到影响且旅游业务成本支出变动相对刚性所致。未来，各业务板块的毛利情况仍有可能继续波动，从而可能对公司的综合毛利率和盈利能力产生影响。

十六、2018-2020 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为-203,197.35 万元、-257,772.63 万元和-298,992.73 万元。2018-2020 年度，发行人经营活动现金流量净额持续为负，主要系发行人市政工程项目及土地平整项目工程投入较大，使得发行人购买商品、接受劳务支付的现金规模持续处于高位所致。随着嘉兴市政府支付项目建设资金，发行人经营活动现金流量将逐步改善。但未来发行人能否持续改善经营活动现金流量状况，仍然存在一定的不确定性。

十七、本期债券面向《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》规定的专业投资者公开发行。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件参照《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规的规定。

十八、根据联合资信评估股份有限公司出具的编号为联合联合[2018]1889

号、联合[2019]2217号、联合[2020]609号和联合[2020]2441号评级报告，报告期内，发行人主体评级为AA+。根据远东资信评估有限公司出具的《嘉兴市城市投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》（远东信评（2021）0063号），发行人主体评级为AAA，与报告期内发行人主体评级结果存在差异。远东资信评估有限公司对发行人信用级别的评定是综合考虑了区域环境、公司地位重要性、公司财务稳健性、嘉兴市政府和股东对公司的支持等多方面因素作出的判断。提请投资者关注发行人主体评级变化带来的风险。

十九、根据远东资信评估有限公司出具的《嘉兴市城市投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》（远东信评（2021）0063号），发行人存在如下主要风险：

1、公司收入主要来自天然气销售业务，但该业务毛利率水平较低，且近年来有所下滑，公司自身盈利能力较弱，利润对财政补贴的依赖程度大。

2、公司近期项目投资力度加大，在建及拟建项目较多，资金需求扩大，推动了其债务规模和负债率的上升，需关注其未来资金平衡情况。

3、公司资产中存货规模较大，变现能力受项目建设资金拨付情况影响大，整体资产流动性一般。

提请投资者关注本期债券评级报告揭示的主要风险。

二十、本次债券申报时命名为“嘉兴市城市投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券”。因本次债券发行分期，按照公司债券命名惯例并征得主管部门同意，在发行时公司债券名称进行变更。本期债券为本次债券项下的第一期债券，本期债券名称为“嘉兴市城市投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。

本次公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力，包括但不限于《嘉兴市城市投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》和《嘉兴市城市投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》等。

二十一、发行人已在中国货币网（www.chinamoney.com.cn）披露2021年一

季度财务报表。截至 2021 年 3 月末，发行人资产总额为 3,978,587.71 万元，负债总额为 2,457,082.81 万元，所有者权益总额为 1,521,504.90 万元；2021 年 1-3 月，发行人营业收入为 96,431.45 万元，利润总额为 1,615.93 万元，净利润为 1,212.95 万元，归属于母公司所有者净利润为 922.02 万元。发行人 2021 年 1-3 月主要财务指标未出现重大不利变化或其他特殊情形。

二十二、根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
目 录	8
释 义	10
第一节 发行概况	13
一、公司债券审核及注册情况	13
二、本期债券的基本条款	13
三、本期债券发行及上市安排	15
四、本期债券发行的有关机构	15
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	17
六、认购人承诺	18
第二节 发行人及本期债券的资信状况	19
一、本期债券的信用评级情况	19
二、公司债券信用评级报告的主要事项	19
三、发行人的资信情况	23
第三节 发行人基本情况	27
一、发行人基本信息	27
二、发行人对其他企业的重要权益投资情况	29
三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况	36
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	38
五、发行人主营业务情况	42
第四节 财务会计信息	47
一、最近三年财务会计资料	47
二、最近三年的主要财务指标	47
三、本次发行对发行人合并报表资产负债结构的影响	59
第五节 募集资金运用	60

一、本次债券的募集资金规模.....	60
二、本期债券募集资金使用计划.....	60
三、募集资金的现金管理.....	61
四、募集资金监管与偿债专项账户管理安排.....	61
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	61
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	62
七、本期债券募集资金监管机制.....	62
第六节 备查文件.....	64
一、备查文件.....	64
二、备查地点.....	64

释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

一、普通词语		
发行人/公司/本公司/嘉兴城投	指	嘉兴市城市投资发展集团有限公司
嘉兴国资/控股股东	指	浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司
文化名城集团	指	嘉兴市文化名城投资集团有限公司，为浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司更名前名称
嘉兴市国资委	指	嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会
董事会	指	嘉兴市城市投资发展集团有限公司董事会
监事会	指	嘉兴市城市投资发展集团有限公司监事会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
本期债券	指	发行总额为不超过人民币15亿元（含15亿元）的“嘉兴市城市投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本次债券	指	发行总额为不超过人民币15亿元（含15亿元）的“嘉兴市城市投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券”
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、深交所	指	深圳证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
发行人律师	指	浙江国傲律师事务所
发行人会计师、审计机构、容诚会计师事务所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙） ¹
资信评级机构、远东资信	指	远东资信评估有限公司
监管银行	指	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券

¹ 2019年5月，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）更名为容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

		的投资者
公司章程	指	现行有效的《嘉兴市城市投资发展集团有限公司章程》
募集说明书、本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《嘉兴市城市投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《嘉兴市城市投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》、受托管理协议	指	《嘉兴市城市投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《嘉兴市城市投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《监管协议》	指	《嘉兴市城市投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券募集资金监管与偿债专项账户监管协议》
募集资金专项账户、专项账户	指	募集资金监管与偿债专项账户
报告期、最近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
最近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2020 年 1-3 月
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定假日）
交易日	指	深圳证券交易所的正常营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、公司简称

管网公司	指	嘉兴市天然气管网经营有限公司
嘉兴城建	指	嘉兴城市建设投资有限公司
省天然气公司	指	浙江省天然气开发有限公司
建设公司	指	嘉兴市嘉城建设发展有限公司
月河客栈	指	嘉兴市月河客栈有限公司
沙龙宾馆	指	嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司
南湖名胜	指	嘉兴市南湖名胜发展有限公司
资产经营公司	指	嘉兴市城市资产经营有限公司
嘉城房产	指	嘉兴市城建房地产开发有限公司
燃气集团	指	嘉兴市燃气集团股份有限公司

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上可能存在差异，并非

计算错误。

第一节 发行概况

一、公司债券审核及注册情况

2021年1月7日，经公司董事会会议审议通过了发行人本次公开发行公司债券的议案。

2021年1月21日，发行人股东浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司出具决定同意发行人本次公开发行公司债券。

2021年6月7日，经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册，公司获准向专业投资者公开发行总规模不超过人民币15亿元（含15亿元）的公司债券。

二、本期债券的基本条款

（一）**债券名称：**嘉兴市城市投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（二）**发行规模：**本期债券发行总规模不超过人民币15亿元（含15亿元），分期发行。

（三）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为100元，按面值平价发行。

（四）**债券期限：**本期债券期限为不超过5年。

（五）**债券利率或其确定方式：**本期债券采用固定利率形式。票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

（六）**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。

（七）**还本付息方式：**采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（八）**利息登记日：**本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。

在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（九）起息日：2021年7月1日。

（十）付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的7月1日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑息款项不另计利息。

（十一）本金兑付日：2026年7月1日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

（十二）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（十三）担保情况：本期债券无担保。

（十四）信用级别及资信评级机构：经远东资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（十五）质押式回购：发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

（十六）发行方式、发行对象及配售安排：具体参见发行公告。

（十七）承销方式：采取余额包销的方式承销。

（十八）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：浙商证券股份有限公司。

（十九）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司有息债务和补充流动资金。

（二十）募集资金监管与偿债专项账户：开户银行：中国建设银行股份有限公司嘉兴分行营业部；银行账号：33001638047053017295。

（二十一）拟上市交易场所：深圳证券交易所。

（二十二）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 6 月 28 日。

发行首日：2021 年 6 月 30 日。

网下发行期限：2021 年 6 月 30 日至 2021 年 7 月 1 日。

（二）本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：嘉兴市城市投资发展集团有限公司

法定代表人：鉏新良

住所：浙江省嘉兴市环城西路 333 号四层

联系人：王晓青

电话：0573-89979730

传真：0573-82872095

（二）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

名称：浙商证券股份有限公司

法定代表人：吴承根

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

项目负责人：王磊、张许干

项目组成员：王一品

电话：0571-87903134

传真：0571-87903239

（三）律师事务所

名称：浙江国傲律师事务所

负责人：马正良

住所：嘉兴市南湖区中山东路 1601 号世纪广场 5 楼

经办律师：马正良、唐松华

电话：0573-82098316

传真：0573-82081917

（四）审计机构

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：肖厚发

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

签字会计师：顾宇倩、叶帮芬、张冬学、陈宝木、卢益平

电话：0573-82627288

传真：0573-82627279

（五）资信评级机构

名称：远东资信评估有限公司

法定代表人：杨秋岭

住所：上海市黄浦区淮海中路 622 弄 7 号

签字分析师：倪悦、沈洋

电话：021-61428000

传真：021-61428111

（六）募集资金监管与偿债专项账户开户银行

名称：中国建设银行股份有限公司嘉兴分行

住所：嘉兴市紫阳街与斜西街交叉口

负责人：李建林

办公地址：嘉兴市紫阳街 208 号

联系人：包宁

电话：0573-83386164

传真：0573-83386164

（七）本期债券申请上市的证券交易场所

名称：深圳证券交易所

总经理：沙雁

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-88668888

传真：0755-82083164

（八）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：周宁

住所：深圳市深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

六、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及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要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，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，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）投资者认购本期债券视作同意浙商证券作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》项下的相关规定。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

根据远东资信评估有限公司出具的《嘉兴市城市投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》（远东信评（2021）0063 号），公司的主体长期信用等级为“AAA”，评级展望为“稳定”，本期债券信用等级为“AAA”。

二、公司债券信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

远东资信评定发行人的主体长期信用等级为“AAA”，该级别的涵义为发行人偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

远东资信评定本期债券的信用等级为“AAA”，该级别的涵义为偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的主要内容

1、评级观点

远东资信评估有限公司对嘉兴市城市投资发展集团有限公司的评级，反映了公司作为嘉兴市最重要的基础设施建设和国有资产运营主体之一，在嘉兴市城市燃气供应、旅游资源开发与经营领域具有垄断优势地位，在中心城区基础设施建设方面具有很强的区域专营性。作为长三角创新型经济强市，近年来嘉兴市地方经济持续增长，财政实力不断增强，为公司长期发展提供了良好的外部环境。近年来，公司经营稳定，总资产规模呈持续扩大态势，整体债务率控制在合理水平，融资渠道保持畅通。此外，凭借在嘉兴市公用事业和基础设施建设领域的突出地位，公司近年在财政补贴、资金支持及债务置换等方面获得了嘉兴市政府和股东的持续支持，其综合实力很强。

远东资信同时关注到，近年来随着项目投入的增加，公司债务规模呈扩大态势，债务率亦有上升趋势；公司盈利对政府补贴依赖程度较大，自身盈利能力较弱；另外，公司资产中存货规模较大，且存货中代建项目成本占比大，资产流动性一般。

未来，随着嘉兴市城市化进程的不断推进，城市有机更新需求的不断增长，嘉兴市公用事业和基础设施建设仍有较大的发展潜力。凭借拥有的优质经营资源及相关区域专营优势，公司经营稳定性和成长性可获得较强的保障，加之其多元化产业布局的不断完善，公司综合竞争力有望进一步提升。

综上，远东资信评定嘉兴市城市投资发展集团有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“嘉兴市城市投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”信用等级为 AAA。

2、优势

（1）嘉兴市地处长江三角洲区域的中心腹地，区位条件优越，人文旅游资源丰富，地区经济发达，为公司长期发展提供了良好的外部环境。

（2）公司系嘉兴市唯一的燃气供应和管网建设主体，开发经营的南湖旅游区则囊括了嘉兴市最重要的旅游资源，其在城市燃气供应、旅游资源开发与经营领域具有垄断经营优势。

（3）作为嘉兴市二环以内和城市特定区域的综合开发主体，公司在中心城区基础设施建设方面具有很强的区域专营性；近年来公司业务量大幅增长，平台重要性得到进一步提升。

（4）凭借在嘉兴市城市建设和公用事业领域的重要地位，公司在财政补贴、资金支持、资产划拨和债务置换等方面持续得到了嘉兴市政府和股东的有力支持。

（5）近年来公司经营稳定，整体债务率在债务规模增长的前提下仍控制在合理水平，公司融资渠道畅通，财务结构相对稳健。

3、关注

（1）公司收入主要来自天然气销售业务，但该业务毛利率水平较低，且近

年来有所下滑，公司自身盈利能力较弱，利润对财政补贴的依赖程度大。

（2）公司近期项目投资力度加大，在建及拟建项目较多，资金需求扩大，推动了其债务规模和负债率的上升，需关注其未来资金平衡情况。

（3）公司资产中存货规模较大，变现能力受项目建设资金拨付情况影响大，整体资产流动性一般。

（三）发行人报告期内主体评级结果与本次评级结果差异情况

1、发行人报告期内主体评级结果情况

报告期内，发行人主体评级为 AA+。发行人报告期内主体评级具体情况如下：

评级时间	评级机构	评级报告编号	主体评级	展望
2020-07-16	联合资信评估股份有限公司	联合[2020]2441 号	AA+	稳定
2020-03-19	联合资信评估股份有限公司	联合[2020]609 号	AA+	稳定
2019-07-24	联合资信评估股份有限公司	联合[2019]2217 号	AA+	稳定
2018-07-24	联合资信评估股份有限公司	联合[2018]1889 号	AA+	稳定

2、发行人报告期内主体评级结果与本次评级结果差异

2021 年 4 月 19 日，远东资信出具了《嘉兴市城市投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》（远东信评（2021）0063 号），对发行人的主体信用等级评定为“AAA”，评级展望为“稳定”，对本期债券信用等级评定为“AAA”，与报告期内发行人主体评级结果存在差异。

远东资信对发行人信用级别的评定是综合考虑了区域环境、公司地位重要性、公司财务稳健性、嘉兴市政府和股东对公司的支持等多方面因素作出的判断，具体如下：

（1）嘉兴市地处长江三角洲区域的中心腹地，区位优势优越，人文旅游资源丰富，作为创新型经济强市，地区经济发达。2018-2020 年，嘉兴市分别实现地区生产总值 4,871.98 亿元、5,370.32 亿元和 5,509.52 亿元，分别实现财政总收入 895.29 亿元、945.40 亿元及 1,003.07 亿元，经济与财政实力稳步增长，为公司长期发展提供了良好的外部环境。

（2）作为嘉兴市最重要的基础设施建设和国有资产运营主体之一，公司承

担着嘉兴市燃气供应及管网建设、旅游资源开发与经营以及嘉兴城市规划区内综合开发等重要职能。公司系嘉兴市唯一的燃气供应和管网建设经营主体，天然气业务垄断经营优势明显；开发经营的南湖旅游区囊括了嘉兴市最重要的旅游资源；此外，公司还承担了嘉兴市二环以内中心城区和国际商务区的综合开发职能，业务具有很强的区域专营性。综合来看，公司在嘉兴市城市建设和公用事业领域具有突出地位。

（3）近年来，随着嘉兴市关于加快中心城市品质提升的相关意见的出台与实施，公司业务量获大幅增长，平台重要性得到进一步提升；从长远来看，随着城市化进程不断推进、城市有机更新需求不断增长，未来嘉兴市的公用事业和基础设施建设仍存在较大发展潜力，公司经营的稳定性和成长性得到较强保障。

（4）凭借在嘉兴市城市建设和公用事业领域的重要地位，公司一直以来在财政补贴、资金支持、资产划拨和债务置换等方面得到了嘉兴市政府和股东的有力支持。财政补贴方面，2018-2020 年公司累计获得财政补贴 10.09 亿元，计入“其他收益”和“营业外收入”；资金支持和资产划拨方面，公司累计获得资金支持和资产划入共价值 16.69 亿元，计入“资本公积”；债务置换方面，2018 年嘉兴市政府同意子公司南湖名胜将地方政府债券 0.234 亿元转增“资本公积”。

（5）长期以来，公司经营稳定，整体债务率控制在合理水平，融资渠道畅通，融资成本较低；与此同时，公司现金类资产一直保持着在较充裕水平，对短期债务的覆盖水平较高，财务结构相对稳健。

综合考虑，远东资信给予嘉兴市城市投资发展集团有限公司 AAA 的主体信用等级，给予本期债券 AAA 的信用等级。

（四）跟踪评级的有关安排

根据国际惯例与监管部门的要求，远东资信将在本期债券存续期内，每年对本期债券进行一次定期跟踪评级和不定期跟踪评级，持续揭示其信用状况变化。

定期跟踪评级将于发行人每个会计年度审计报告出具后进行一次。届时，发行人需向远东资信提供最新的财务报告及其他相关资料。远东资信将根据其信用状况的变化对发行人进行电话访谈或实地调查并据此综合分析，决定是否调整其信用等级，并在发行人公布年度审计报告后 2 个月内，且不晚于每一会计年度结

束之日起 6 个月内出具跟踪评级报告，并按照监管部门要求进行信息披露。

不定期跟踪评级是指远东资信在本期债券存续期内，将持续关注发行人的经营情况及相关信息，对发行人的风险程度和偿还能力进行全面的跟踪监测。如发现发行人发生影响债券信用等级的重大事项，远东资信将要求发行人提供相关资料并就该事项进行电话访谈或实地调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用级别，出具不定期跟踪评级报告，并按照主管部门的要求进行信息披露。发行人在发生上述重大事项时，应及时通知远东资信并详细说明情况，提供相关资料，配合远东资信进行跟踪评级工作。

如发行人未能及时提供跟踪评级所需资料，远东资信将根据相关主管部门监管的要求和远东资信的业务操作规范，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。

每期跟踪评级结束后，远东资信会将跟踪评级结果通知发行人，并按要求报送监管部门和交易机构等。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年末，发行人及合并范围内子公司在各家商业银行的授信总额为 588,000.00 万元，实际已使用金额为 242,950.00 万元，尚余额度 345,050.00 万元，具体明细如下：

截至 2020 年末发行人主要贷款银行授信情况表

单位：万元

融资银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
中国建设银行	30,000.00	30,000.00	-
中国农业银行	66,000.00	10,000.00	56,000.00
招商银行	16,000.00	12,000.00	4,000.00
中信银行	180,000.00	9,750.00	170,250.00

融资银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
杭州银行	20,000.00	20,000.00	-
民生银行	110,000.00	110,000.00	-
嘉兴银行	10,000.00	5,000.00	5,000.00
浦发银行	16,000.00	14,200.00	1,800.00
中国银行	120,000.00	12,000.00	108,000.00
交通银行	10,000.00	10,000.00	-
杭州联合银行	10,000.00	10,000.00	-
合计	588,000.00	242,950.00	345,050.00

（二）与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（三）发行人发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及合并报表范围内子公司已发行的债券、债务融资工具及偿还情况如下：

债券简称	发行主体	发行规模	起息日期	票面利率(%)	债券期限	证券类别	截至本募集说明书摘要签署日偿还情况
21 嘉兴城投 MTN001	发行人	10.00 亿元	2021-03-15	3.83	3 年	中期票据	未到偿还期
21 嘉兴城投 SCP001	发行人	5.00 亿元	2021-02-08	3.28	270 天	超短期融资券	未到偿还期
20 嘉兴城投 SCP002	发行人	5.00 亿元	2020-11-04	2.50	120 天	超短期融资券	已兑付
20 嘉城 02	发行人	5.00 亿元	2020-11-03	4.00	3 年	私募公司债	未到偿还期
嘉城集团 2.6% N20231029	发行人	3.00 亿美元	2020-10-29	2.60	3 年	境外债	按期偿还利息
20 嘉城 01	发行人	5.00 亿元	2020-08-27	3.88	3+2 年	私募公司债	未到偿还期
20 嘉兴城投 MTN001	发行人	10.00 亿元	2020-04-03	3.14	3 年	中期票据	按期偿还利息
20 嘉兴城投 SCP001	发行人	5.00 亿元	2020-02-21	2.78	270 天	超短期融资券	已兑付
19 嘉城 01	发行人	10.00 亿元	2019-11-21	4.00	3+2 年	私募公司债	按期偿还利息
19 嘉兴城投 SCP001	发行人	5.00 亿元	2019-08-09	3.10	270 天	超短期融资券	已兑付

嘉城城投 4.4% B20210103	发行人	3.00 亿美元	2018-01-03	4.40	3 年	境外债	已兑付
16 嘉兴城投 SCP001	发行人	3.00 亿元	2016-04-22	3.30	270 天	超短期融资券	已兑付
16 嘉兴城投 MTN001	发行人	6.00 亿元	2016-04-15	3.70	5 年	中期票据	已兑付
15 嘉兴城投 CP001	发行人	5.00 亿元	2015-10-19	3.48	366 天	短期融资券	已兑付
14 嘉兴城投 PPN001	发行人	3.00 亿元	2014-08-05	6.90	3 年	定向工具	已兑付
14 嘉兴城投 CP001	发行人	3.00 亿元	2014-06-18	5.27	365 天	短期融资券	已兑付
12 嘉城投 MTN1	发行人	4.70 亿元	2012-10-24	6.10	5 年	中期票据	已兑付
禾燃气 01	管网公司	1.60 亿元	2015-03-20	5.90	1 年	资产支持证券	已兑付
禾燃气 02	管网公司	1.70 亿元	2015-03-20	6.10	2 年	资产支持证券	已兑付
禾燃气 03	管网公司	1.80 亿元	2015-03-20	6.30	3 年	资产支持证券	已兑付
禾燃气 04	管网公司	1.90 亿元	2015-03-20	6.50	4 年	资产支持证券	已兑付
禾燃气 05	管网公司	2.00 亿元	2015-03-20	6.70	5 年	资产支持证券	已兑付
08 嘉城投债	嘉兴城建	17.00 亿元	2008-08-27	7.05	7 年	企业债	已兑付

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行的债券、其他债务融资工具不存在延迟支付本息的情况。

（四）前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2019 年 11 月发行公司债券“19 嘉城 01”，发行规模 10 亿元，按照该期公司债券募集说明书约定及《嘉兴市城市投资发展集团有限公司关于调整“19 嘉城 01”募集资金使用计划的公告》，该期募集资金扣除发行费用后，2.18 亿元用于偿还公司有息债务，其余部分用于补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署日，“19 嘉城 01”募集资金实际使用情况按照上述约定进行，并已使用完毕。

发行人于 2020 年 8 月发行公司债券“20 嘉城 01”，发行规模 5 亿元，按照该期公司债券募集说明书约定，该期募集资金扣除发行费用后，4.50 亿元用于偿还公司有息债务，其余部分用于补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署日，“20 嘉城 01”募集资金实际使用情况按照上述约定进行，并已使用完毕。

发行人于 2020 年 11 月发行公司债券“20 嘉城 02”，发行规模 5 亿元，按照

该期公司债券募集说明书约定，该期募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署日，“20 嘉城 02”募集资金实际使用情况按照上述约定进行，并已使用完毕。

（五）本次发行后累计债券余额及其占发行人最近一年末净资产的比例

本次发行的公司债券规模计划不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），以发行面值 15 亿元计算，本期债券发行完毕后，发行人累计公开发行公司债券余额为人民币 15 亿元，占发行人 2020 年末合并口径净资产的比例为 9.99%。

（六）主要财务指标

财务指标	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	2.25	2.76	2.54
速动比率（倍）	0.32	0.39	0.52
资产负债率（%）	59.20	51.47	51.83
财务指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息保障倍数（倍）	0.85	1.66	0.79
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标计算方法如下：

- 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=负债总额/资产总额；
- 4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

（一）发行人概况

公司名称：	嘉兴市城市投资发展集团有限公司
法定代表人：	鉏新良
注册资本：	225,000.00 万元
成立日期：	2009 年 12 月 21 日
统一社会信用代码：	91330402699511532M
注册地址：	浙江省嘉兴市环城西路 333 号四层
办公地址：	浙江省嘉兴市南湖区文桥路 505 号融通商务中心 2 号楼
邮政编码：	314000
信息披露事务负责人：	郑欢利
信息披露事务联系人：	王晓青
公司电话：	0573-82872100
公司传真：	0573-82872095
所属行业：	S90 综合
经营范围：	实业投资；基础设施建设；旅游资源开发；资产经营管理；物业服务

（二）发行人的设立及历史沿革

1、发行人的设立

2009 年 10 月，根据嘉兴市国有资产监督管理委员会《关于组建嘉兴市城市投资发展集团有限公司的通知》（嘉国资资产[2009]146 号）文件，文化名城集团以货币形式出资 3,000.00 万元成立嘉兴市城市投资发展集团有限公司。嘉兴城投于 2009 年 12 月 21 日取得嘉兴市工商行政管理局颁发的 330400000014498 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 3,000.00 万元。上述出资事项业经中磊会计师事务所有限责任公司浙江分所以中磊浙验字[2009]041 号验资报告予以验证。

2、发行人历史沿革

（1）2010年增资

2010年5月，根据嘉兴市国有资产监督管理委员会《关于同意嘉兴市城市投资发展集团有限公司增资的批复》（嘉国资资产[2010]82号）文件，文化名城集团以资本公积转增注册资本的方式对嘉兴城投进行增资，增资后嘉兴城投注册资本由3,000.00万元增加至203,000.00万元。上述增资事项业经中磊会计师事务所有限责任公司浙江分所以中磊浙验字[2010]第027号验资报告予以验证。

（2）2014年增资

2014年12月，根据嘉兴市国有资产监督管理委员会《关于同意增加嘉兴市城市投资发展集团有限公司注册资本的批复》（嘉国资资产[2014]5号）文件，发行人注册资本由203,000.00万元增加至225,000.00万元，增加额全部由文化名城集团以货币形式出资。

（3）2019年公司股东名称变更

2019年2月，发行人母公司文化名城集团更名为浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司。本次更名后，浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司仍持有发行人100%的股权。此次更名后，发行人股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	占注册资本的比例
1	浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司	225,000.00	100.00
	合计	225,000.00	100.00

（三）发行人报告期内控股股东及实际控制人变化情况

报告期内，发行人控股股东为浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司，实际控制人为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会，均未发生变更。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东和实际控制人所持有的发行人股权不存在质押、冻结或权属争议的情况。

（四）发行人的最近三年重大资产重组情况

报告期内，公司未发生符合下列标准之一的重大资产重组事项：

1、购买、出售的资产总额占公司交易前最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上；

2、购买、出售的资产在交易前最近一个会计年度所产生的营业收入占公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；

3、购买、出售的资产净额占公司交易前最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5000 万元人民币。

二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司情况

截至 2020 年末，发行人主要控股子公司的基本情况如下所示：

序号	名称	持股比例（%）		注册资本 （万元）
		直接	间接	
1	嘉兴市天然气管网经营有限公司	100.00	-	25,000.00
2	嘉兴城市建设投资有限公司	100.00	-	21,322.26
3	嘉兴市恒创电力设备有限公司 ²	40.00	-	16,300.00
4	嘉兴南湖微电子产业发展有限公司	100.00	-	15,000.00
5	浙江上嘉建设有限公司	51.00	-	11,000.00
6	嘉兴市南湖名胜发展有限公司	100.00	-	9,886.00
7	嘉兴市城建房地产开发有限公司	100.00	-	7,000.00
8	嘉兴市园林绿化工程公司	100.00	-	2,000.00
9	嘉兴市嘉城建设发展有限公司	100.00	-	2,000.00
10	嘉兴市南湖区交通建设投资有限公司	100.00	-	1,500.00
11	嘉兴市嘉城环艺物业经营管理有限公司	100.00	-	1,500.00

²截至 2020 年末，发行人、嘉兴恒创电力集团有限公司和杭州奋华投资合伙企业(有限合伙)分别持有嘉兴市恒创电力设备有限公司 40%、40%和 20%的股权，根据发行人与嘉兴恒创电力集团有限公司签署的《一致行动人协议书》，各方将在嘉兴市恒创电力设备有限公司日常经营决策中采取一致行动，同时，当双方在公司经营管理等事项上就个别问题无法达成一致时，应按发行人的决定执行，因此，发行人拥有对嘉兴市恒创电力设备有限公司的实际控制权，将其纳入合并范围。

12	嘉兴市城市资产经营有限公司	100.00	-	1,500.00
13	嘉兴市嘉城房屋拆迁有限公司	100.00	-	1,000.00

发行人主要控股子公司基本情况介绍如下：

（1）嘉兴市天然气管网经营有限公司

嘉兴市天然气管网经营有限公司，成立于 2006 年 6 月 2 日，注册资本 25,000.00 万元，法定代表人何宇健，经营范围为：一般项目：负责嘉兴市天然气管网的省网以下部分：即市网（南湖区、秀洲区和嘉兴经济开发区）、市网至市本级各乡镇、市网至各县（市）的管网（站）的投资建设及经营管理（凭资质证经营）；民用天然气的供应及销售；住房租赁；特种设备出租；橡胶制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；金属制品销售；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，该公司资产总额 276,265.24 万元，所有者权益 51,951.82 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 220,107.78 万元，净利润 2,762.33 万元。

（2）嘉兴城市建设投资有限公司

嘉兴城市建设投资有限公司，成立于 2000 年 5 月 15 日，注册资本 21,322.26 万元，法定代表人鉏新良，经营范围为：对城市基础设施及相关行业进行投资、开发及经营管理；市场经营管理；房屋拆迁；房地产开发与经营（上述凭资质证经营）；经济信息咨询。

截至 2020 年末，该公司资产总额 3,051,280.83 万元，所有者权益 1,029,659.95 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 16,359.25 万元，净利润 28,812.51 万元。

（3）嘉兴市恒创电力设备有限公司

嘉兴市恒创电力设备有限公司，成立于 1979 年 12 月 15 日，注册资本 16,300.00 万元，法定代表人仇群辉，经营范围为：输配电及控制设备的技术开发、制造、加工、销售、安装、修理；智能照明设备、电动汽车智能充换电设备的设计、研发、制造、销售、安装；电力工程、城市及道路照明工程、电子工程、建筑智能化工程的设计、施工；智能检测设备的技术开发、制造、销售；电力设备

及器材、电缆保护管、电能质量治理装置、分布式光伏、储能设备的技术开发、制造、销售、安装；金属标牌的制造；输配电设备、充电设施的运营管理；电力设计、电力技术咨询及服务；从事进出口业务；电力机械及配件、通信设备（不含卫星地面接收设备）、金属材料（不含贵金属）、建筑材料、化工原料及产品（不含化学危险品）、五金产品、玻璃制品、橡胶制品、电气绝缘油、汽车配件、水暖器材、办公用品、办公家具、计算机硬件及耗材、其他电子产品、劳保用品、消防器材、货架、日用杂货的销售。（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，该公司资产总额 70,324.53 万元，所有者权益 38,982.55 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 48,994.81 万元，净利润 1,727.72 万元。

（4）嘉兴南湖微电子产业发展有限公司

嘉兴南湖微电子产业发展有限公司，成立于 2010 年 6 月 21 日，注册资本 15,000.00 万元，法定代表人汝彩红，经营范围为：一般项目：嘉兴南湖微电子产业平台的管理、建设；实业投资、资产管理；企业管理服务；企业管理咨询；商务信息咨询；会议及展览服务；土地开发；电子产品、建筑材料、装饰材料、金属材料、五金机电设备的销售；自有房屋租赁、物业管理；园林绿化建设；绿化养护；花木种植及销售。（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依法自主开展经营活动）。许可项目：各类工程建设活动；住宅室内装饰装修（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）。

截至 2020 年末，该公司资产总额 69,359.27 万元，所有者权益 29,527.55 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 5.16 万元，净利润-160.76 万元。

（5）浙江上嘉建设有限公司

浙江上嘉建设有限公司，成立于 2019 年 12 月 25 日，注册资本 11,000.00 万元，法定代表人谢晓民，经营范围为：许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；建设工程勘察（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：建筑材料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，该公司资产总额 15,058.11 万元，所有者权益 3,680.80 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 12,066.85 万元，净利润-1,319.20 万元。

（6）嘉兴市南湖名胜发展有限公司

嘉兴市南湖名胜发展有限公司，成立于 2002 年 3 月 15 日，注册资本 9,886 万元，法定代表人朱建华，经营范围为：对南湖风景区的投资、开发和经营管理；公共停车场；水产品的养殖销售；附属分支：从事园林绿化工程；餐饮、水上游乐、轮渡；摄影、及提供旅游服务；其他食品、冷饮的零售；自有房屋的租赁。

截至 2020 年末，该公司资产总额 182,336.38 万元，所有者权益 4,866.20 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 4,017.33 万元，净利润-765.18 万元。

（7）嘉兴市城建房地产开发有限公司

嘉兴市城建房地产开发有限公司，成立于 2000 年 12 月 6 日，注册资本 7,000 万元，法定代表人费晓卫，经营范围为：房地产开发、经营；拆迁安置房建造；自有房屋租赁、停车场服务。

截至 2020 年末，该公司资产总额 29,627.73 万元，所有者权益 14,218.79 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 784.22 万元，净利润-81.44 万元。

（8）嘉兴市园林绿化工程公司

嘉兴市园林绿化工程公司，成立于 1994 年 3 月 31 日，注册资本 2,000 万元，法定代表人顾其祥，经营范围为：园林规划与设计，园林建筑、绿化施工与保养，公园游乐活动；向个人收购苗木（不含种苗），道路、公共绿地的环境保洁；市政工程施工、土石方工程施工（凭资质证书经营）；花卉、盆景、草坪的种植、销售；园林绿化技术咨询服务；雕塑、喷泉、灯光亮化工程的设计、制作；室内装饰工程施工、园林古建筑工程施工（凭资质证书经营）；园艺用品、喷灌设备、园林机械的销售、租赁及技术服务；市政工程养护；工程监理；普通货运。附属分支（经营范围另核）。摄影，摄像，花木盆景，花木租赁服务，自有房屋租赁服务。

截至 2020 年末，该公司资产总额 15,898.37 万元，所有者权益 6,459.74 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 16,619.45 万元，净利润 1,055.82 万元。

(9) 嘉兴市嘉城建设发展有限公司

嘉兴市嘉城建设发展有限公司，成立于 2004 年 4 月 28 日，注册资本 2,000 万元，法定代表人徐炯，经营范围为：承接各类政府性和社会性房地产及市政项目代建管理；建设工程项目前期咨询、评估业务、招投标代理业务；房地产开发；房建工程施工、水利工程施工、土石方工程施工、电力工程施工、交通工程施工；市政及园林绿化工程施工；苗木（不含种苗）、花卉种植、销售；钢材、建筑材料、室内装饰材料（不含危险化学品）的销售；自有房屋租赁、停车场服务。

截至 2020 年末，该公司资产总额 10,548.01 万元，所有者权益-2,796.59 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 235.23 万元，净利润-1,291.64 万元。

(10) 嘉兴市南湖区交通建设投资有限公司

嘉兴市南湖区交通建设投资有限公司，成立于 2001 年 7 月 16 日，注册资本 1,500 万元，法定代表人陆雪峰，经营范围为：南湖区范围内交通基础设施的投资、开发、经营管理、配套服务；仓储服务（不含危险品、食品）。

截至 2020 年末，该公司资产总额 160,217.21 万元，所有者权益 42,953.23 万元，2020 年度，该公司未实现营业收入，净利润为-176.08 万元。

(11) 嘉兴市嘉城环艺物业经营管理有限公司

嘉兴市嘉城环艺物业经营管理有限公司，成立于 1997 年 6 月 23 日，注册资本 1,500 万元，法定代表人费晓卫，经营范围为：物业管理；保洁服务；垃圾清运；房屋维修；文保修缮、绿化养护；园林工程施工及养护（凭资质证书经营）；餐饮服务、会务服务；苗木、花卉种植、销售和租赁；市场管理；受委托从事徐王村地块临时过渡房、社会停车场的租赁；建筑材料及装饰材料（不含化学危险品）、农副产品（国家限定和禁止的除外）的销售；一般商品信息服务；停车服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司资产总额 9,785.75 万元，所有者权益 4,636.15 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 3,835.10 万元，净利润-16.59 万元。

(12) 嘉兴市城市资产经营有限公司

嘉兴市城市资产经营有限公司，成立于 2009 年 7 月 23 日，注册资本 1,500 万元，法定代表人朱建华，经营范围为：旅游资源的投资开发及其经营管理；资产经营管理；物业服务；自有房屋租赁；自有场地停车服务；票务代理；婚庆服务；垂钓服务；摄影服务；工艺美术品、旅游用品、食用农产品、宠物用品、食品的销售；餐饮服务；酒店管理；住宿；茶座；酒吧；棋牌；水上旅客运输；道路客运；游乐设备租赁；国内旅游业务，入境旅游业务，出境旅游业务；会议及展览服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；企业管理培训服务；绿化养护；花卉、苗木（不含种苗）种植、销售；限分支机构经营：预包装食品零售、卷烟、雪茄烟的零售。（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，该公司资产总额 64,289.55 万元，所有者权益 59,428.39 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 2,944.41 万元，净利润-1,586.45 万元。

（13）嘉兴市嘉城房屋拆迁有限公司

嘉兴市嘉城房屋拆迁有限公司，成立于 2005 年 10 月 26 日，注册资本 1,000 万元，法定代表人谢晓民，经营范围为：受委托从事房屋拆迁（凭资质证书经营）、自有房屋租赁；自有场地停车服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告。

截至 2020 年末，该公司资产总额 56,357.82 万元，所有者权益 1,477.64 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 1,480.63 万元，净利润 136.32 万元。

（二）发行人主要合营、联营企业情况

截至 2020 年末，发行人主要合营、联营企业基本情况如下所示：

单位：万元

序号	公司名称	截至 2020 年末持股比例（%）	注册资本	与发行人关系
1	嘉兴市燃气集团股份有限公司	23.76	13,784.45	联营企业
2	中电科嘉兴新型智慧城市科技发展有限公司	20.00	10,000.00	联营企业
4	嘉兴嘉城开元文化旅游发展有限公司	40.00	5,000.00	联营企业
3	嘉兴市南门梅湾里餐饮有限公司	28.00	2,000.00	联营企业
5	嘉兴市至诚物业管理有限公司	40.00	1,000.00	联营企业

发行人主要合营和联营企业基本情况介绍如下：

（1）嘉兴市燃气集团股份有限公司

嘉兴市燃气集团股份有限公司，成立于1998年3月15日，注册资本13,784.45万元，法定代表人孙连清，经营范围为：天然气、液化石油气的销售、储存、运输、灌装；管道天然气、管道液化石油气的开发、设计、施工、安装；天然气及液化气的相关配件的销售。

截至2020年末，该公司资产总额171,501.90万元，所有者权益75,443.30万元，2020年度，该公司实现营业收入127,371.30万元，净利润9,548.20万元。

（2）中电科嘉兴新型智慧城市科技发展有限公司

中电科嘉兴新型智慧城市科技发展有限公司，成立于2017年4月24日，注册资本10,000.00万元，法定代表人秦廷辉，经营范围为：新型智慧城市的体系研究、设计；计算机信息系统软件开发、集成、服务；计算机网络及应用工程的施工；信息系统集成；信息系统工程、建筑智能化工程的设计、技术咨询及安装；安全防范工程的设计与安装；电子及通信产品（不含卫星地面接收设备）研发、生产、销售。

截至2020年末，该公司资产总额10,365.06万元，所有者权益9,127.51万元，2020年度，该公司实现营业收入2,073.42万元，净利润213.01万元。

（3）嘉兴嘉城开元文化旅游发展有限公司

嘉兴嘉城开元文化旅游发展有限公司，成立于2020年1月19日，注册资本5,000.00万元，法定代表人褚锋平，经营范围为：一般项目：游览景区管理；园区管理服务；普通露天游乐场所游乐设备制造（不含大型游乐设施）；酒店管理；住房租赁；物业管理；停车场服务；健身休闲活动；工艺品及收藏品零售；食用农产品零售；市场营销策划；社会经济咨询服务；工程管理服务；室内装饰装修；市政设施管理；城市公园管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；广告设计、制作、代理；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；花卉种植；礼品花卉零售（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：旅游业务；餐饮服务；住宿服务；食品经营；建设工程设计（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 年末，该公司资产总额 1,101.99 万元，所有者权益 838.85 万元，2020 年度，该公司未实现营业收入，净利润为-161.15 万元。

（4）嘉兴市南门梅湾里餐饮有限公司

嘉兴市南门梅湾里餐饮有限公司，成立于 2019 年 7 月 18 日，注册资本 2,000.00 万元，法定代表人周理，经营范围为：餐饮服务；餐饮管理；物业管理；房屋租赁；食品、初级食用农产品、日用百货、服装、纺织品、工艺品、文具用品、体育用品、照相器材、化妆品、洗涤用品的销售；卷烟、雪茄烟的零售；国内旅游服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告。

截至 2020 年末，该公司资产总额 1,663.69 万元，所有者权益 996.86 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 522.66 万元，净利润-688.38 万元。

（5）嘉兴市至诚物业管理有限公司

嘉兴市至诚物业管理有限公司，成立于 2003 年 1 月 22 日，注册资本 1,000.00 万元，法定代表人凌永富，经营范围为：一般项目：劳务派遣业务；物业管理；绿化养护；花卉租赁；小区机电、弱电系统集成；建筑物清洁服务；会议及展览服务；家庭服务；火车、汽车专业清洗和消毒清洗；汽车代驾服务；停车场管理服务；房地产中介服务；食品、家用电器的销售；下设分支机构供应：餐饮服务。

截至 2020 年末，该公司资产总额 9,287.41 万元，所有者权益 6,873.60 万元，2020 年度，该公司实现营业收入 17,326.45 万元，净利润 1,950.96 万元。

三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

（一）控股股东情况

中文名称：	浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司
法定代表人：	鉏新良
注册资本：	503,600.00 万元
成立日期：	2003 年 4 月 8 日
注册地址：	浙江省嘉兴市南湖区广益路 819 号 1301 室

经营范围：	受国有资产管理委员会的委托从事国有资产投资、经营、管理，股权投资，投资信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
统一社会信用代码：	91330402749802777W

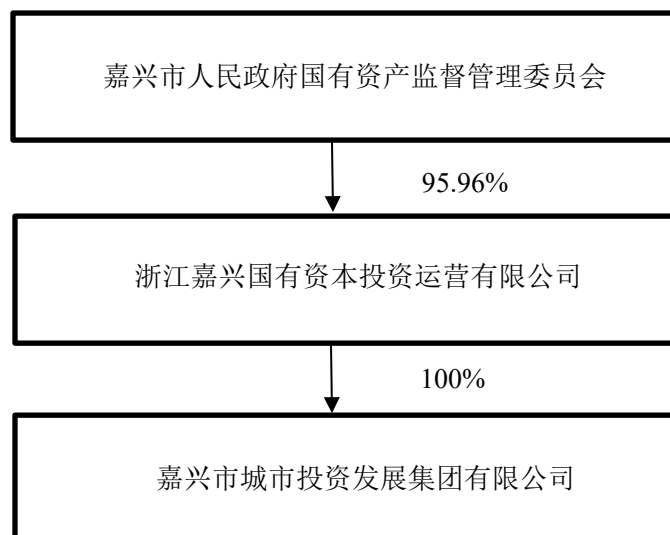
截至本募集说明书摘要签署日，浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司为发行人的唯一出资人，出资金额占发行人注册金额的比例为 100%。浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司系嘉兴市属重要的国有控股公司，在嘉兴市市政基础设施建设、旅游资源开发与经营、燃气输送与供应等领域居于行业主导地位。发行人母公司作为政府授权的城市资产的建设、运营主体，一直受到嘉兴市政府的重点支持，在资产注入、资金保障、项目建设等方面得到了大力支持，在城市公用事业和基础设施建设领域具有很强的资源获取能力和市场竞争力，在区域内行业垄断优势显著，具有广阔的发展前景。

浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司前身为文化名城集团，成立于 2003 年 4 月 8 日，注册资本 503,600.00 万元。截至 2020 年末，浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司的资产总额为 1,287.91 亿元，净资产 473.62 亿元。2020 年度营业收入为 162.20 亿元，利润总额为 2.66 亿元，净利润为 1.45 亿元。

（二）实际控制人情况

浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司为发行人的控股股东，嘉兴市国资委为发行人的实际控制人。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人与实际控制人之间的股权及控制关系如下：



四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况及持有发行人证券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	性别	出生年月	职务	任职期限
鉏新良	男	1971-08	董事长、党委书记、总经理	2018年12月至2021年12月
何宇健	男	1970-09	董事	2018年12月至2021年12月
朱建华	男	1978-11	董事、副总经理	2018年12月至2021年12月
徐炯	男	1979-08	董事、副总经理	2018年12月至2021年12月
朱鸿涛	男	1969-11	副总经理	2018年12月至2021年12月
谢晓民	男	1972-12	副总经理	2019年5月至2022年5月
张正明	男	1962-02	监事会主席	已离任，新监事会主席暂未任命
薛蜜星	男	1979-08	职工董事	2019年12月至2022年12月
刘雯	女	1981-04	职工监事	2018年6月至2021年6月
孙永伟	男	1971-01	职工监事	2018年6月至2021年6月
郑欢利	男	1968-12	财务负责人	2017年11月起

公司董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及发行人《公司章程》的规定。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事及高级管理人员均未持有本公司股权及债券。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事简历

鈕新良先生，中共党员，本科学历，1971年8月出生，1991年8月参加工作，历任嘉兴市秀洲区水利局水利勘察设计公司主任，嘉兴市秀洲区油车港镇副镇长、秀洲新区、秀洲工业园区党工委委员，嘉兴市秀洲新区、秀洲工业园区党工委委员、管委会副主任，嘉兴市秀洲区新城街道党工委副书记、办事处主任，嘉兴市秀洲区油车港镇党委副书记，秀洲工业园区油车港分区管委会副主任，区北部生态湿地公园开发建设管委会副主任，嘉兴市秀洲区油车港镇镇长，嘉兴市秀洲区油车港镇党委书记、秀洲工业园区油车港分区管委会主任，区北部生态湿地公园开发建设管委会副主任，嘉兴市秀洲区王江泾镇党委书记、嘉兴·中国纺织城管委会主任，嘉兴市秀洲区委常委、王江泾镇党委书记、嘉兴·中国纺织城管委会主任。现任嘉兴市城市投资发展集团有限公司党委书记、董事长、总经理及南湖风景名胜区管委会主任。

何宇健先生，中共党员，研究生学历，1970年9月出生，1988年8月参加工作，历任嘉兴市港航管理局办公室副主任，嘉兴市港航管理局办公室主任，兼嘉兴船文化博物馆馆长，嘉兴市交通投资集团有限责任公司办公室主任，嘉兴市交通投资集团总经理助理，嘉兴市交通投资集团有限责任公司副总经理、党委委员。现任嘉兴市城市投资发展集团有限公司党委副书记、董事。

朱建华先生，中共党员，本科学历，1978年11月出生，1997年8月参加工作，历任嘉兴市城市投资发展集团有限公司办公室主任，嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司党委委员、办公室主任，嘉兴市湘家荡区域开发建设管委会副主任。现任嘉兴市城市投资发展集团有限公司董事、副总经理。

徐炯先生，中共党员，本科学历，1979年8月出生，2001年8月参加工作，历任平湖市政府办公室副主任，平湖市新埭镇党委副书记，平湖市新埭镇镇长，

平湖市行政服务中心管委会主任、党委书记，市公共资源交易管委会办公室主任，平湖市城市发展投资（集团）有限公司董事长、党委书记，市新农村建设投资有限公司董事长。现任嘉兴市城市投资发展集团有限公司董事、副总经理、南湖风景名胜景区管委会副主任。

薛蜜星先生，中共党员，本科学历，1970年7月出生，1992年9月参加工作，历任嘉兴市嘉城资产管理有限公司办公室文秘、办公室主任助理、办公室副主任、办公室主任。现任嘉兴市城市投资发展集团有限公司职工董事、办公室主任。

2、监事

张正明先生，中共党员，研究生学历，1962年2月出生，1986年8月参加工作，曾任嘉兴市城市投资发展集团有限公司党委副书记、纪委书记、监事会主席，现已离任。历任浙江会计学校学生科干部、团委副书记、书记、党委委员，嘉兴市委组织部一处副处长、教育处处长，市委人才办副主任、嘉兴市委组织部干部二处处长。

刘雯女士，中共党员，本科学历，1981年出生，2000年8月参加工作。历任浙江中元建设股份有限公司会计，南湖名胜公司会计，南湖房产、城建房产财务负责人，嘉兴市城市投资发展集团有限公司财务部（财务中心）经理。现任嘉兴市城市投资发展集团有限公司职工监事。

孙永伟先生，中共党员，本科学历，1971年出生，1990年9月参加工作。历任嘉兴市航运总公司职员，嘉兴市公路运输管理稽征处交通稽查员，嘉兴市嘉城资产管理有限公司物业管理部经理助理，嘉兴市城市资产经营有限公司街区经营管理部物业管理中心主任助理。现任嘉兴市城市投资发展集团有限公司职工监事、纪检监察室主任。

3、高级管理人员

鈕新良先生简历参见董事简历。

朱建华先生简历参见董事简历。

徐炯先生简历参见董事简历。

朱鸿涛先生，中共党员，本科学历，1969年11月出生，1992年8月参加工

作，历任嘉兴市医药集团有限公司财务资产管理处副处长，嘉兴市药品监督管理局办公室副主任，嘉兴市药品监督管理局（嘉兴市食品药品监督管理局）办公室副主任、主任科员，嘉兴市食品药品监督管理局法规处处长兼办公室副主任，嘉兴市食品药品监督管理局政策法规处（行政审批处）处长，嘉兴市食品安全委员会办公室综合协调处（应急管理处）处长兼监督检查处处长，嘉兴市城乡规划建设管理委员会正科长级干部，嘉兴市城乡规划建设管理委员会计划财务处、预算会计核算中处长（主任），市规划设计研究院有限公司监事会主席（兼），嘉兴市城乡规划建设管理委员会计划财务处（预算会计核算中心）处长（主任）。现任嘉兴市城市投资发展集团有限公司副总经理、南湖风景名胜区管委会副主任。

谢晓民先生，中共党员，本科学历，1972年12月出生，1989年9月参加工作，历任嘉兴市嘉城房屋拆迁公司总经理，嘉兴市房屋征收服务中心主任。现任嘉兴市城市投资发展集团有限公司副总经理、南湖风景名胜区管委会副主任。

郑欢利先生，本科学历，1968年12月出生，1988年12月参加工作，历任浙江菲利普车料公司主办会计，嘉兴市城市投资发展集团有限公司财务科会计、财务部经理助理、副主任。现任嘉兴市城市投资发展集团有限公司财务负责人。

（三）董事、监事及非董事高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员在本公司及下属子公司之外的主要兼职情况如下：

序号	姓名	对外兼职单位	担任职务
1	鉏新良	浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司	董事长、总经理
		南湖风景名胜区管委会	主任
2	徐炯	南湖风景名胜区管委会	副主任
3	朱鸿涛	南湖风景名胜区管委会	副主任
4	谢晓民	南湖风景名胜区管委会	副主任
5	何宇健	嘉兴市燃气集团股份有限公司	非执行董事
6	刘雯	嘉兴市燃气集团股份有限公司	监事会主席
		中电科嘉兴新型智慧城市科技发展有限公司	监事

序号	姓名	对外兼职单位	担任职务
7	郑欢利	嘉兴市燃气集团股份有限公司	非执行董事
		中电科嘉兴新型智慧城市科技发展有限公司	董事

五、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

发行人营业执照载明的经营范围为：实业投资；基础设施建设；旅游资源开发；资产经营管理；物业服务。

发行人主营业务涵盖燃气业务、旅游业务、房地产业务、工程结算业务和市政工程建设及土地整理业务等业务板块。

参照中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），结合公司实际经营情况，发行人属于“S90 综合”。

（二）发行人营业收入、成本及毛利情况

1、营业收入情况

最近三年发行人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气业务	189,522.82	68.60	255,432.49	84.59	219,827.97	74.51
旅游业务	19,293.68	6.98	24,351.01	8.06	27,292.64	9.25
房地产业务	6,675.48	2.42	2,610.07	0.86	36,458.66	12.36
工程结算业务	23,695.85	8.58	1,137.85	0.38	810.48	0.27
其他业务	37,068.23	13.42	18,417.94	6.10	10,630.02	3.60
合计	276,256.06	100.00	301,949.36	100.00	295,019.77	100.00

2018-2020 年度，发行人营业收入分别为 295,019.77 万元、301,949.36 万元和 276,256.06 万元。报告期内，发行人的主营业务收入主要由燃气业务收入、旅游业务收入、房地产业务收入及工程结算业务收入构成，发行人通过合法经营取得

合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏的市场主体。

2018-2020 年度，发行人燃气业务收入分别为 219,827.97 万元、255,432.49 万元和 189,522.82 万元，占同期营业收入的比例分别为 74.51%、84.59%和 68.60%。2019 年度，发行人燃气业务收入较 2018 年度增加 35,604.52 万元，增幅为 16.20%，主要系受“煤改气”影响，天然气采购量和销售量均有所增加，天然气销售收入大幅增长所致。2020 年度，发行人燃气业务收入较 2019 年度减少 65,909.67 万元，降幅为 25.80%，主要系受新冠肺炎疫情影响，发行人燃气业务开展受限以及燃气价格受政府政策调控影响有所下降所致。随着未来嘉兴市中低压管网建设的不断推进以及天然气的普及，燃气业务收入有望持续增长。

2018-2020 年度，发行人旅游业务收入分别为 27,292.64 万元、24,351.01 万元和 19,293.68 万元，占同期营业收入的比例为 9.25%、8.06%和 6.98%。2019 年度，发行人旅游业务收入较 2018 年度减少 2,941.63 万元，降幅为 10.78%，主要系发行人旅游业务板块在建项目逐步开工建设，使得公司相应旅游业务开展受到一定影响所致。2020 年度，发行人燃气业务收入较 2019 年度减少 65,909.67 万元，降幅为 25.80%，主要系受新冠肺炎疫情影响，2020 年上半年，发行人燃气业务客户所在区域中大型企业暂无完全复工，使得客户燃气需求量有所下降，同时燃气价格受政府政策调控影响有所下降所致。

2018-2020 年度，发行人房地产业务收入分别为 36,458.66 万元、2,610.07 万元和 6,675.48 万元，占同期营业收入的比例分别为 12.36%、0.86%和 2.42%。2019 年度，发行人房地产业务收入较 2018 年度大幅减少，主要系发行人房地产业务收入主要为存量安置房项目转商品房销售收入，随着发行人存量项目进一步去化，收入相应缩减所致。2020 年度，发行人房地产业务收入较 2019 年度增加 4,065.41 万元，增幅为 155.76%，主要系发行人房地产项目去存量化进程加快，房地产业务规模有所提升所致。

2018-2020 年度，发行人工程结算业务收入分别为 810.48 万元、1,137.85 万元和 23,695.85 万元，占同期营业收入的比例分别为 0.27%、0.38%和 8.58%。2020 年度，发行人工程结算业务收入较 2019 年度大幅增加，主要系发行人子公司浙江上嘉建设有限公司和嘉兴市园林绿化工程公司相应业务并入工程结算业务板块核

算，相应工程建设和园林绿化业务收入大幅增加所致。

2018-2020 年度，发行人其他业务收入分别为 10,630.02 万元、18,417.94 万元和 37,068.23 万元，占同期营业收入的比例分别为 3.60%、5.79%和 13.42%，发行人其他业务主要包括货物销售业务、管道检测业务和保安服务业务等。

2、营业成本情况

最近三年发行人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气业务	184,384.62	69.29	249,077.05	86.57	213,969.79	80.25
旅游业务	22,678.56	8.52	20,873.05	7.25	19,288.91	7.23
房地产业务	1,984.49	0.75	1,277.18	0.44	24,740.74	9.28
工程结算业务	22,124.87	8.31	972.98	0.34	820.05	0.31
其他业务	34,939.15	13.13	15,533.43	5.40	7,816.37	2.93
合计	266,111.70	100.00	287,733.71	100.00	266,635.85	100.00

2018-2020 年度，发行人营业成本分别为 266,635.85 万元、287,733.71 万元和 266,111.70 万元。报告期内，发行人的主营业务成本主要由燃气业务成本、旅游业务成本、房地产业务成本和工程结算业务成本构成。

2018-2020 年度，发行人燃气业务成本分别为 213,969.79 万元、249,077.05 万元和 184,384.62 万元，占同期营业成本的比例分别为 80.25%、86.57%和 69.29%。2019 年度，发行人燃气业务成本较 2018 年度增加 35,107.26 万元，增幅为 16.41%，主要系受“煤改气”影响，天然气采购量有所增加，进而使得购气成本大幅增加所致。2020 年度，发行人燃气业务成本较 2019 年度减少 64,692.43 万元，降幅为 25.97%，主要系受新冠肺炎疫情影响，发行人燃气业务开展受限，天然气采购量减少使得相应成本下降所致。发行人燃气业务成本基本与燃气业务收入同步变化。

2018-2020 年度，发行人旅游业务成本分别为 19,288.91 万元、20,873.05 万元和 22,678.56 万元，占同期营业成本的比例为 7.23%、7.25%和 8.52%。报告期内，发行人旅游业务成本受商铺房屋等旅游业务板块资产折旧等因素影响变动相对较

小。

2018-2020年度，发行人房地产业务成本分别为24,740.74万元、1,277.18万元和1,984.49万元，占同期营业成本的比例分别为9.28%、0.44%和0.75%。2019年度，发行人房地产业务成本较2018年度大幅减少，主要由于发行人无新增安置房项目，房地产业务收入主要为存量安置房转商品房销售收入，随着发行人存量项目进一步去化，房地产业务收入及相关成本相应缩减。2020年度，发行人房地产业务成本较2019年度有所上升，主要系发行人房地产项目去存量化进程加快，使得相应结转成本增加所致。

2018-2020年度，发行人工程结算业务营业成本为820.05万元、972.98万元和22,124.87万元，占同期营业成本的比例分别为0.31%、0.34%和8.31%。2020年度，发行人工程结算业务成本较2019年度大幅增加，主要系发行人子公司浙江上嘉建设有限公司和嘉兴市园林绿化工程公司相应业务并入工程结算业务板块核算，相应工程建设和园林绿化业务成本大幅增加所致。

2018-2020年度，发行人其他业务成本分别为7,816.37万元、14,691.59万元和34,939.15万元，占同期营业成本的比例分别为2.93%、5.12%和13.13%，报告期内，发行人其他业务成本与其他业务收入同步变化。

3、营业毛利润及毛利率情况

最近三年发行人营业毛利润和毛利率情况

单位：万元、%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
燃气业务	5,138.20	2.71	6,355.43	2.49	5,858.18	2.66
旅游业务	-3,384.88	-17.54	3,477.95	14.28	8,003.73	29.33
房地产业务	4,690.99	70.27	1,332.89	51.07	11,717.92	32.14
工程结算业务	1,570.98	6.63	164.86	14.49	-9.56	-1.18
其他业务	2,129.08	5.74	2,884.51	15.66	2,813.65	26.47
合计	10,144.36	3.67	14,215.65	4.71	28,383.91	9.62

2018-2020 年度，发行人营业毛利润分别为 28,383.91 万元、14,215.65 万元和 10,144.36 万元，营业毛利率分别为 9.62%、4.71%和 3.67%。报告期内，发行人营业毛利率呈下降趋势，主要系发行人旅游业务板块相关业务毛利率持续下降所致。

2018-2020 年度，发行人燃气业务毛利润分别为 5,858.18 万元、6,355.43 万元和 5,138.20 万元，燃气业务毛利率分别为 2.66%、2.49%和 2.71%。2019 年度，发行人燃气业务毛利率较 2018 年度有所下降，主要系发行人天然气平均购销差价进一步收窄所致。2020 年度，发行人燃气业务毛利率较 2019 年度有所上升，主要系发行人天然气采购价格受政府政策调控使得天然气平均购销差价较去年有所增加所致。

2018-2020 年度，发行人旅游业务毛利润分别为 8,003.73 万元、3,477.95 万元和-3,384.88 万元，旅游业务毛利率分别为 29.33%、14.28%和-17.54%。报告期内，发行人旅游业务毛利率呈下降趋势，2019 年度，发行人旅游业务毛利率较 2018 年度有所下降，主要系发行人业务板块在建项目逐步开工建设，使得公司相应旅游业务开展受到一定影响所致。2020 年度，发行人旅游业务毛利率进一步下降，由正转负，主要系受新冠肺炎疫情影响，发行人景区客流量较往年有所下降以及旅游业务板块在建项目尚处于建设阶段，部分旅游场所无法正常营业使得发行人业务规模有所下降，同时发行人业务成本支出变动相对刚性所致。

2018-2020 年度，发行人房地产业务毛利润分别为 11,717.92 万元、1,332.89 万元和 4,690.99 万元，房地产业务毛利率分别为 32.14%、51.07%和 70.27%。报告期内，发行人房地产业务毛利率呈上升趋势，且整体毛利率水平较高，主要系发行人近年来结转收入项目主要为安置房转商品房销售项目，相应项目开发时间较早，项目开发成本较低，同时项目销售时采用市场价格销售方式，受益于嘉兴地区房地产市场的持续升温，使得项目销售价格整体较高所致。

2018-2020 年度，发行人工程结算业务毛利润分别为-9.56 万元、164.86 万元和 1,570.98 万元，工程结算业务毛利率分别为-1.18%、14.49%和 6.63%。报告期内，发行人各年开展的园林绿化项目和工程建设项目施工成本受原材料价格、人力成本等因素影响有所不同，发行人相应工程结算业务毛利润及毛利率有所波动。

第四节 财务会计信息

本节的财务数据及有关分析说明反映了发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的财务状况和经营成果。除有特殊注明外，本募集说明书摘要涉及的财务数据均引自发行人经审计的 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告。投资者应通过查阅发行人上述财务报告的相关内容，了解发行人详细的财务状况和经营成果。

本募集说明书摘要中，财务数据部分合计数与各数直接相加之和在尾数上有差异，差异系四舍五入所致。

一、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

根据财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号）和《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号）的相关要求，发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2018-2020 年及 2021 年 1-3 月的合并利润表和合并现金流量表如下：

最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	358,863.59	238,144.21	113,784.77	137,199.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	239.00	59.00	-	-
应收账款	21,317.89	16,167.41	533.41	2,770.67
预付款项	7,473.57	6,307.08	4,427.21	7,583.93
其他应收款	191,901.62	189,988.14	189,111.11	195,426.68
存货	2,935,614.25	2,792,605.64	2,126,793.54	1,927,859.61

合同资产	3,881.24	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	14,144.48	12,365.52	47,053.50	158,284.26
流动资产合计	3,533,435.65	3,255,636.99	2,481,703.53	2,429,124.62
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	47,533.50	46,558.50	56,183.31
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	22,720.56	22,720.56	15,924.57	15,073.83
其他权益工具投资	47,873.70	-	-	-
投资性房地产	110,927.29	98,929.71	101,992.09	104,273.00
固定资产	201,418.98	199,051.82	90,755.99	92,793.60
在建工程	15,543.79	11,456.24	7,218.23	33,061.69
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	30,978.25	30,941.22	27,697.37	13,066.53
开发支出	543.93	498.72	-	-
商誉	3,783.10	3,783.10	39.61	39.61
长期待摊费用	4,004.52	3,918.48	2,311.96	3,470.04
递延所得税资产	3,814.62	3,809.66	287.64	377.41
其他非流动资产	3,543.31	3,543.31	1,443.31	552.56
非流动资产合计	445,152.06	426,186.32	294,229.28	318,891.59
资产总计	3,978,587.71	3,681,823.31	2,775,932.80	2,748,016.22
流动负债：				
短期借款	217,200.00	161,200.00	22,000.00	22,450.22
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	4,500.00

应付账款	47,647.46	47,405.74	13,349.30	14,900.19
预收款项	-	18,572.15	10,327.67	10,698.15
合同负债	25,014.18	-	-	-
应付职工薪酬	1,034.27	1,220.26	939.71	3,505.02
应交税费	2,324.19	3,600.32	2,565.85	3,180.08
其他应付款	1,090,171.60	1,100,761.68	775,871.38	847,228.31
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	66,724.18	65,094.18	25,376.23	49,441.00
其他流动负债	49,961.10	49,973.55	50,000.00	-
流动负债合计	1,500,076.97	1,447,827.89	900,430.15	955,902.97
非流动负债：				
长期借款	208,044.00	81,874.00	14,468.18	37,219.23
应付债券	594,355.88	494,399.90	367,306.52	282,991.94
长期应付款	98,147.08	99,966.90	109,353.58	113,937.61
预计负债	-	-	-	-
递延收益	531.21	537.84	212.00	238.50
递延所得税负债	14,053.00	14,295.22	-	-
其他非流动负债	41,874.66	40,689.67	36,914.04	34,117.13
非流动负债合计	957,005.84	731,763.53	528,254.32	468,504.40
负债合计	2,457,082.81	2,179,591.41	1,428,684.47	1,424,407.37
所有者权益：				
实收资本	225,000.00	225,000.00	225,000.00	225,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	1,011,104.00	993,043.95	894,006.96	887,399.67
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	1,579.01	1,579.01	1,183.70	792.25

未分配利润	255,045.46	254,123.43	226,302.98	210,172.32
归属于母公司所有者权益	1,492,728.47	1,473,746.40	1,346,493.64	1,323,364.24
少数股东权益	28,776.43	28,485.50	754.69	244.60
所有者权益合计	1,521,504.90	1,502,231.90	1,347,248.33	1,323,608.84
负债和所有者权益总计	3,978,587.71	3,681,823.31	2,775,932.80	2,748,016.22

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	96,431.45	276,256.06	301,949.36	295,019.77
二、营业总成本	101,411.16	299,509.04	317,430.22	304,280.40
营业成本	91,556.89	266,111.70	287,733.71	266,635.85
税金及附加	434.78	1,924.99	2,178.92	2,913.13
销售费用	2,774.87	9,015.15	9,326.16	13,678.36
管理费用	5,105.79	14,929.51	10,232.60	10,573.62
研发费用	312.36	999.01	-	-
财务费用	1,226.47	6,528.68	7,958.83	10,479.44
加：其他收益	6,461.77	59,908.66	27,564.62	13,202.62
投资收益	-	4,527.22	5,743.41	4,356.54
公允价值变动收益	-	-	-	-
信用减值损失	1.00	-	-	-
资产减值损失	-	-10,532.65	303.99	-11.31
资产处置收益	-	-	-	-
三、营业利润	1,483.06	30,650.25	18,131.16	8,287.22
加：营业外收入	136.06	1,576.46	270.07	350.78
减：营业外支出	3.20	832.89	90.10	289.03
四、利润总额	1,615.93	31,393.83	18,311.13	8,348.96
减：所得税费用	402.98	1,462.82	2,260.93	2,763.17
五、净利润	1,212.95	29,931.00	16,050.20	5,585.79
（一）按经营持续性分类				

1、持续经营净利润	1,212.95	29,931.00	16,050.20	5,585.79
2、终止经营净利润	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类				
1、归属于母公司所有者的净利润	922.02	30,540.91	16,291.72	6,048.38
2、少数股东损益	290.92	-609.90	-241.51	-462.59
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	1,212.95	29,931.00	16,050.20	5,585.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	922.02	30,540.91	16,291.72	6,048.38
归属于少数股东的综合收益总额	290.92	-609.90	-241.51	-462.59

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	103,366.30	292,093.53	327,748.51	313,021.74
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	12,788.68	470,785.67	76,608.84	108,252.24
经营活动现金流入小计	116,154.98	762,879.20	404,357.35	421,273.98
购买商品、接收劳务支付的现金	246,840.23	952,525.61	586,311.78	548,768.66
支付给职工以及为职工支付的现金	3,720.87	18,676.88	23,948.90	16,110.53
支付的各项税费	2,131.51	5,769.17	6,198.30	7,634.98
支付其他与经营活动有关的现金	25,118.66	84,900.27	45,671.00	51,957.16
经营活动现金流出小计	277,811.28	1,061,871.93	662,129.98	624,471.33
经营活动产生的现金流量净额	-161,656.30	-298,992.73	-257,772.63	-203,197.35
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	40,800.00	211,102.04	124,000.00
取得投资收益收到的现金	-	1,400.00	4,570.90	1,727.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	4.68	0.22	2.88	0.03
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	-	31,665.64	-	265.00
投资活动现金流入小计	4.68	73,865.86	215,675.82	125,992.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,595.94	9,032.22	27,615.77	10,938.86
投资支付的现金	340.20	680.00	90,580.00	154,536.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	7,923.32	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	2,100.00	3,991.86	-
投资活动现金流出小计	4,936.14	19,735.54	122,187.63	165,474.86
投资活动产生的现金流量净额	-4,931.45	54,130.32	93,488.19	-39,482.26
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	8,600.00	97,928.00	59,600.00	-
取得借款所收到的现金	365,539.00	1,008,500.00	199,580.00	235,015.14
收到其他与筹资活动有关的现金	-	9,827.60	6,446.23	16,753.44
筹资活动现金流入小计	374,139.00	1,116,255.60	265,626.23	251,768.58
偿还债务所支付的现金	80,200.00	702,867.17	83,547.75	78,325.46
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,269.25	44,105.24	17,695.87	24,924.33
支付其他与筹资活动有关的现金	3,415.28	114.01	20,000.00	-
筹资活动现金流出小计	86,884.53	747,086.41	121,243.62	103,249.79
筹资活动产生的现金流量净额	287,254.47	369,169.18	144,382.61	148,518.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	120,666.72	124,306.77	-19,901.83	-94,160.81
加：期初现金及现金等价物余额	238,144.21	113,784.77	133,686.60	227,360.29
六、期末现金及现金等价物余额	358,810.92	238,091.53	113,784.77	133,199.48

（二）母公司财务报表

最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	86,191.08	579.64	5,396.96	10,482.20

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	955,679.79	884,954.09	470,484.96	173,057.04
存货	8,447.70	8,213.36	1,999.93	106.40
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	21.48	3.75	-	114,116.00
流动资产合计	1,050,340.05	893,750.84	477,881.85	297,761.64
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	15,250.00	15,250.00	14,950.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	726,351.36	726,351.36	692,056.86	762,785.21
其他权益工具投资	15,590.20	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	21.57	23.32	30.32	-
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,000.00	1,000.00	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	3,000.00	3,000.00	900.00	-
非流动资产合计	745,963.13	745,624.68	708,237.17	777,735.21

资产总计	1,796,303.18	1,639,375.52	1,186,119.02	1,075,496.85
流动负债：				
短期借款	50,000.00	-	-	20,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	68.84	-	505.17
合同负债	68.84	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	-
其他应付款	163,110.94	164,484.09	2,652.52	8,627.75
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	59,900.00	59,900.00	-	10,000.00
其他流动负债	49,961.10	49,973.55	50,000.00	-
流动负债合计	323,040.88	274,426.48	52,652.52	39,132.92
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	4,100.00
应付债券	594,355.88	494,399.90	367,306.52	262,991.94
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	594,355.88	494,399.90	367,306.52	267,091.94
负债合计	917,396.76	768,826.38	419,959.04	306,224.86
所有者权益：				
实收资本	225,000.00	225,000.00	225,000.00	225,000.00
其他权益工具	-	-	-	-

其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	638,065.71	629,465.71	526,704.55	533,607.51
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	1,579.01	1,579.01	1,183.70	792.25
未分配利润	14,261.69	14,504.41	13,271.73	9,872.23
所有者权益合计	878,906.41	870,549.13	766,159.98	769,271.99
负债和所有者权益总计	1,796,303.18	1,639,375.52	1,186,119.02	1,075,496.85

最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	-	83.27	575.66	-
减：营业成本	-	89.15	343.50	-
税金及附加	2.16	13.42	93.27	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	68.86	119.19	50.74	49.40
研发费用	-	-	-	-
财务费用	171.70	692.81	1,149.46	1,335.16
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益	-	4,784.43	4,953.67	4,040.51
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	-242.72	3,953.13	3,892.35	2,655.96
加：营业外收入	-	-	22.14	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	-242.72	3,953.13	3,914.49	2,655.96
减：所得税费用	-	-	-	-

四、净利润	-242.72	3,953.13	3,914.49	2,655.96
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	-242.72	3,953.13	3,914.49	2,655.96
2.终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-242.72	3,953.13	3,914.49	2,655.96

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	153.30	83.58	505.17
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	168,387.26	39,458.12	11,483.56
经营活动现金流入小计	-	168,540.56	39,541.70	11,988.73
购买商品、接收劳务支付的现金	234.34	6,306.34	2,237.02	106.40
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-	-
支付的各项税费	-	14.60	106.37	-
支付其他与经营活动有关的现金	72,185.85	402,647.82	329,896.32	115,732.39
经营活动现金流出小计	72,420.20	408,968.76	332,239.71	115,838.80
经营活动产生的现金流量净额	-72,420.20	-240,428.20	-292,698.01	-103,850.06
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	800.00	171,602.04	12,000.00
取得投资收益收到的现金	-	1,400.00	3,693.03	1,727.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
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	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	2,200.00	175,295.06	13,727.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	1,000.00	934.98	-

投资支付的现金	340.20	21,926.91	51,500.00	114,916.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	2,100.00	-	-
投资活动现金流出小计	340.20	25,026.91	52,434.98	114,916.00
投资活动产生的现金流量净额	-340.20	-22,826.91	122,860.08	-101,188.43
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	8,600.00	92,978.00	58,800.00	-
取得借款所收到的现金	201,539.00	659,700.00	150,000.00	225,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	210,139.00	752,678.00	208,800.00	225,800.00
偿还债务所支付的现金	50,000.00	471,700.00	34,100.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	171.70	22,540.21	9,947.31	14,226.96
支付其他与筹资活动有关的现金	1,595.47	-	-	-
筹资活动现金流出小计	51,767.17	494,240.21	44,047.31	14,226.96
筹资活动产生的现金流量净额	158,371.83	258,437.79	164,752.69	211,573.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	85,611.44	-4,817.32	-5,085.24	6,534.55
加：期初现金及现金等价物余额	579.64	5,396.96	10,482.20	3,947.64
六、期末现金及现金等价物余额	86,191.08	579.64	5,396.96	10,482.20

二、最近三年的主要财务指标

发行人合并报表主要财务数据和财务指标

项目	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
总资产（亿元）	368.18	277.59	274.80
总负债（亿元）	217.96	142.87	142.44
全部债务（亿元）	85.25	47.92	39.66
所有者权益（亿元）	150.22	134.72	132.36
营业总收入（亿元）	27.63	30.19	29.50

利润总额（亿元）	3.14	1.83	0.83
净利润（亿元）	2.99	1.61	0.56
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-3.52	-1.74	-1.20
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.05	1.63	0.60
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-29.90	-25.78	-20.32
投资活动产生现金流量净额（亿元）	5.41	9.35	-3.95
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	36.92	14.44	14.85
流动比率（倍）	2.25	2.76	2.54
速动比率（倍）	0.32	0.39	0.52
资产负债率（%）	59.20	51.47	51.83
债务资本比率（%）	36.20	26.23	23.06
营业毛利率（%）	3.67	4.71	9.62
平均总资产回报率（%）	2.41	1.26	1.24
加权平均净资产收益率（%）	2.10	1.20	0.42
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-2.47	-1.31	-0.91
EBITDA（亿元）	5.56	4.11	3.25
EBITDA 全部债务比（%）	6.52	8.59	8.20
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.20	2.51	1.34
应收账款周转率（倍）	33.08	182.77	157.54
存货周转率（倍）	0.11	0.14	0.15

注：1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

4、资产负债率=负债总额/资产总额；

5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

6、营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入；

7、平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出+资本化利息）/[(年初资产总额+年末资产总额)/2]×100%；

8、扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

9、息税折旧摊销前利润（EBITDA）=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；

10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

12、应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款)/2]；

13、存货周转率=营业成本/[(期初存货+期末存货)/2]。

三、本次发行对发行人合并报表资产负债结构的影响

本期公司债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 12 月 31 日；

2、假设本期债券的募集资金净额为人民币 15 亿元，即不考虑融资过程中所产生相关费用且全部发行；

3、本期债券募集资金中 11 亿元用于偿还公司有息债务，剩余部分用于补充公司流动资金；

4、假设公司债券于 2020 年 12 月 31 日完成发行；

5、假设财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并口径资产负债结构的影响如下：

项 目	2020 年 12 月 31 日 (原报表)	2020 年 12 月 31 日 (模拟报表)	模拟变动额
流动资产（万元）	3,255,636.99	3,295,636.99	40,000.00
非流动资产（万元）	426,186.32	426,186.32	-
资产总计（万元）	3,681,823.31	3,721,823.31	40,000.00
流动负债（万元）	1,447,827.89	1,337,827.89	-110,000.00
非流动负债（万元）	731,763.53	881,763.53	150,000.00
负债合计（万元）	2,179,591.41	2,219,591.41	40,000.00
资产负债率（%）	59.20	59.64	0.44
流动比率（倍）	2.25	2.46	0.21

第五节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过并经发行人股东出具股东决定，同意发行人申请公开发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）的公司债券，采取分期发行的方式。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行总规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），扣除发行费用后拟将 11 亿元用于偿还公司有息债务，剩余部分用于补充流动资金。

（一）偿还公司有息债务

本期债券拟偿还有息债务明细情况如下：

单位：万元

借款单位	金融机构	借款余额	拟使用募集资金金额	到期日	原融资用途
嘉兴市天然气管网经营有限公司	招商银行嘉兴分行	12,000.00	6,900.00	2021-4-21	用于采购天然气
	嘉兴银行	1,800.00	1,800.00	2021-5-14	用于采购天然气
	嘉兴银行	3,200.00	3,200.00	2021-5-14	用于采购天然气
	中国银行嘉兴分行	10,000.00	10,000.00	2021-5-13	用于采购天然气
	浦发银行嘉兴分行	3,200.00	3,200.00	2021-5-26	用于采购天然气
	浦发银行嘉兴分行	3,100.00	3,100.00	2021-5-26	用于采购天然气
	浦发银行嘉兴分行	2,900.00	2,900.00	2021-5-26	用于采购天然气
	浦发银行嘉兴分行	1,900.00	1,900.00	2021-5-26	用于采购天然气
	浦发银行嘉兴分行	3,100.00	3,100.00	2021-5-26	用于采购天然气
	农业银行嘉兴分行	10,000.00	8,800.00	2021-7-21	用于采购天然气
	民生银行嘉兴分行	49,500.00	49,500.00	2021-11-26	用于采购天然气
	民生银行嘉兴分行	500.00	500.00	2022-4-21	用于采购天然气
嘉兴市城投置业有限公司	中信银行嘉兴分行	1,650.00	1,650.00	2022-10-30	用于经营性项目建设
	中信银行嘉兴分行	7,900.00	7,900.00	2024-6-28	用于经营性项目建设
	中信银行嘉兴分行	4,000.00	4,000.00	2024-6-28	用于经营性项目建设
	交通银行嘉兴分行	750.00	750.00	2021-6-15	用于经营性项目建设

借款单位	金融机构	借款余额	拟使用募集资金金额	到期日	原融资用途
嘉兴城市建设投资有限公司	交通银行嘉兴分行	800.00	800.00	2021-6-15	用于经营性项目建设
合计		116,300.00	110,000.00	-	-

注：上述 2022 年以后到期的银行借款均可提前偿还。

待本期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构，尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司有息负债，实施具体偿还计划。如募集资金到账时，发行人已使用自有资金偿还上述债务，则募集资金到账后可用于置换相应自有资金。

（二）补充流动资金

本期债券募集用于补充流动资金的部分主要将用于满足发行人本级及其主要子公司的日常经营所需资金。因本期债券实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整补充流动资金的金额用于偿还公司债务。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金监管与偿债专项账户管理安排

本期债券将设立募集资金监管与偿债专项账户，独立于发行人其他账户，专项用于本期债券募集款项的接收、存储及划转。专项账户内的募集资金应严格按照本募集说明书摘要中约定的用途使用，发行人不得变更资金用途。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、有利于改善公司债务结构

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人资产负债率水平由 2020 年末的 59.20% 增至发行后的 59.64%，资产负债率仍处于相对合理的水平；其次，发行人合并财务报表的流动负债占负债总额比例将由 2020 年末的 66.43% 下降至 60.27%，长期债务融资比例提高，与发行人较长期的项目建设期更为匹配。

2、有利于增强发行人短期偿债能力

本期债券发行完成后，按照 2020 年末的财务数据模拟计算，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，公司合并报表的流动比率将从 2.25 倍提高至 2.46 倍，短期偿债能力将进一步增强。

综上所述，本期债券将有效地拓宽公司融资渠道，增强公司的短期偿债能力，锁定公司的财务成本，满足公司对营运资金的需求，保证公司拟投资项目的顺利实施，有助于提高公司盈利能力，促进公司健康发展。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺：将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，本期债券募集资金不用于房地产业务，不用于购置土地，不转借除发行人及发行人下属子公司外其他单位，不用于新股配售、申购，不用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。本期债券发行不涉及新增地方政府债务及地方政府隐性债务，本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务及地方政府隐性债务且不投向不产生经营性收入的公益性项目。本期债券拟偿还的有息债务不涉及地方政府债务及地方政府隐性债务。公司将建立募集资金监管机制，严格按照募集资金监管协议管理募集资金用途。

七、本期债券募集资金监管机制

发行人为本期债券募集资金的使用建立的内、外部监管措施，确保募集资金用于披露的用途。

募集资金使用的内部监管方面，发行人制定了完整的债券募集资金管理制度，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用途安排使用，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部审核，公司领导签批，财务部将负责对资金 usage 情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送资金使用情况。财务部将对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。财务部将不定期对募集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。

募集资金使用的外部监管方面，发行人将在募集资金到位后一个月内与债券受托管理人、监管银行签订《监管协议》，对募集资金的使用和支取进行明确约定，募集资金专户内的资金应当严格按照募集说明书中约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。监管银行根据发行人提供的资料对划款指令进行形式性审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定或者《监管协议》约定的，监管银行应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，监管银行发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者协议约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管银行有权拒绝执行，并立即书面通知债券受托管理人。

第六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人 2018-2020 年度审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级公司出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会接受本次债券注册的文件。

二、备查地点

投资者可在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

1、嘉兴市城市投资发展集团有限公司

地址：浙江省嘉兴市南湖区文桥路 505 号融通商务中心 2 号楼

联系人：王晓青

联系电话：0573-89979730

传真：0573-82872095

2、浙商证券股份有限公司

地址：杭州市江干区五星路 201 号

联系人：王磊、张许干

联系电话：0571-87903134

传真：0571-87903239

（本页无正文，为《嘉兴市城市投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



嘉兴市城市投资发展集团有限公司

2021年6月28日