



海盐县国有资产经营有限公司 2021 年面向 专业投资者公开发行人公司债券（第一期）

募集说明书摘要



本期债券发行金额:	不超过 5 亿元（含 5 亿元）
担保情况:	无
信用评级结果:	主体评级 AA+、债项评级 AA+
发行人:	海盐县国有资产经营有限公司
主承销商:	浙商证券股份有限公司
受托管理人:	浙商证券股份有限公司
信用评级机构:	联合资信评估股份有限公司

签署日期: 2021 年 7 月 19 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期发行的简要情况，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“风险因素”等有关章节。

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

一、海盐县国有资产经营有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于2021年1月21日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2021]288号文注册，获准向专业投资者公开发行面值不超过20亿元（含20亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。

二、发行人本次债券采取分期发行的方式，海盐县国有资产经营有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为首期发行，发行规模为不超过5亿元（含5亿元）。

三、本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产为229.21亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为1.47亿元（2018-2020年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

四、联合资信评估股份有限公司对本期债券的主体评级为AA+，债项评级为AA+，在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，联合资信评估股份有限公司将持续关注发行人外部经营环境、经营状况、财务状况等情况。在发生外部经营环境的变化、经营状况、财务状况等重大事项时，联合资信评估股份有限公司将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应当根据联合评级跟踪评级资料清单的要求提供相应资料。联合资信评估股份有限公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

五、本期债券期限为10年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后5年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）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。

回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券；本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

六、2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人主营业务毛利率分别为 5.50%、13.35%和 5.38%，波动较大。2019 年度，发行人毛利率增长较快，主要因为安置房商业配建设施市场化销售利润较高，使得安置房销售板块毛利率情况得到较大改善。2020 年度，发行人毛利率有所幅度下降，主要原因为报告期内城投公司安置房销售多以居民安置为主，此类安置房出于县内安置政策销售价格较低从而拉低了安置房的销售毛利率。发行人主营业务毛利率较低，未来不排除发行人主营业务毛利率出现一定波动的风险。

七、2018 年度、2019 年度和 2020 年度，随着业务规模的增长，发行人经营活动现金流量持续为负，经营活动现金流量净额分别为-222,101.46 万元、-294,297.48 万元和-430,326.12 万元。报告期内，发行人经营活动现金流出较多，主要系发行人土地整理和拆迁补偿费用规模较大，且发行人的土地出让及回款受政府资金拨付影响较大，对公司资金占用明显。尽管发行人将进一步加强与经营活动相关的现金收支的管理，促进与股东、其他政府部门及企业等之间往来款项的及时收回，增强经营活动的现金获现能力，但仍存在未来发行人经营活动现金流量净额可能持续为负的情况，从而对发行人的业务经营和偿债能力产生一定的影响。

八、截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人流动比率分别为 3.77、4.49 和 5.47，速动比率分别为 0.87、1.07 和 1.32。2020 年较 2019 年速动比率有所下降，主要系公司持有存货 2020 年度增加较多所致。2018 年末、2019 年末和 2020 年末，发行人资产负债率分别为 63.15%、63.15%和 62.60%。2020 年末较 2019 年末的资产负债率有小幅下降，在同行业中仍处于适中水平，符合公司的业务发展特点。

九、截至 2020 年末，发行人对外担保余额为 197,600.00 万元，占净资产总额的比例为 8.62%。发行人提供对外担保数额较大，若被担保人出现经营困难导

致无力偿付到期债务的情况，发行人将面临一定的代偿风险。

十、截至 2020 年末，公司所有权或使用权受到限制的资产合计 174,930.82 万元，占净资产的比例为 7.63%。发行人受限资产规模较大，存在他项权利人集中行使受限资产上设定的他项权利，导致发行人资产质量下降的风险。

十一、发行人已于 2021 年 6 月 18 日披露 2021 年一季度财务报表。截至 2021 年 3 月末，发行人总资产为 649.95 亿元，较 2020 年末增长 6.07%；净资产为 229.55 亿元，较 2020 年末增长 0.15%；截至 2021 年 3 月末，发行人合并口径的资产负债率为 64.68%，母公司的资产负债率为 82.44%。2021 年 1-3 月，发行人合并口径的营业总收入为 3.67 亿元，较上年同期上涨 22.74%，主要系产品销售收入增长所致；净利润为 0.09 亿元，较上年同期上涨 12.54%，主要系投资收益和营业外收入有所增长所致。发行人已在募集说明书中对 2021 年一季度财务数据做了简要披露。

十二、本期债券面向持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发售。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。本期债券拟在深圳证券交易所上市交易。本期发行结束后，发行人将尽快向深交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。

十三、发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：应付利息发生逾期的，按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；应付本金发生逾期的，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

十四、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业机构投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅专业机构投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业机构投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十五、本期发行结束后，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。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”）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本公司。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，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所挂牌上市。

十六、本期债券不满足质押式回购条件。

十七、本次债券申报时名称为“海盐县国有资产经营有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券”，于 2021 年 1 月 21 日获得中国证监会出具的注册批复，同意公司向专业投资者公开发行公司债券。鉴于本期债券将于 2021 年发行，本期债券名称变更为“海盐县国有资产经营有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原出具的、签订的与本期债券发行相关的文件效力，发行人承诺原出具的、签订的相关文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

目录

释义	1
第一节 发行概况	4
一、发行人基本情况	4
二、本期债券发行的基本情况及发行条款	4
三、本期债券发行的有关机构	7
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	10
五、认购人承诺	10
第二节 发行人及本期债券的资信状况	11
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	11
二、信用评级报告的主要事项	12
三、其他重要事项	14
四、发行人的资信情况	14
第三节 发行人基本情况	18
一、发行人基本信息	18
二、发行人对其他企业的重要权益投资情况	21
三、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	29
四、发行人主要业务情况	31
第四节 财务会计信息	94
一、会计政策调整对财务报表的影响	94
二、合并报表范围的变化	98
三、公司报告期内合并及母公司财务报表公司	103
第五节 募集资金运用	123
第六节 备查文件	125
一、备查文件	125
二、查阅地点	125

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人、公司、本公司、海盐国资	指	海盐县国有资产经营有限公司
董事会	指	海盐县国有资产经营有限公司董事会
监事会	指	海盐县国有资产经营有限公司监事会
《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）》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《海盐县国有资产经营有限公司章程》
中国证监会、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、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、受托管理人、浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	浙江海威特律师事务所
审计机构、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、联合评级	指	联合资信评估股份有限公司
监管银行	指	【】
最近三年一期、报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月
《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《海盐县国有资产经营有限公司 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》
《监管协议》	指	《海盐县国有资产经营有限公司 2020 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

¹2019 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）

《债券受托管理协议》	指	《海盐县国有资产经营有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《海盐县国有资产经营有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
本次债券/本次公司债券	指	本次债券发行面额总值不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元)
本期债券/本期公司债券	指	海盐县国有资产经营有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），本期债券发行面额总值不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）
本期发行	指	指本期债券面向专业投资者公开发行
元	指	如无特别说明，为人民币元
交易日	指	深圳证券交易所的正常交易日
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
289 号文	指	《海盐县发展和改革局海盐县物价局关于海盐县城乡供水一体化自来水价格、污水处理费标准的批复》（盐发改价（2010）289 号）
海盐城投/城投集团	指	海盐县城市投资集团有限公司
海盐水务/水务集团	指	海盐县水务投资集团有限公司
交投集团	指	海盐县交通投资集团有限公司
杭州湾集团	指	海盐杭州湾投资发展集团有限公司
旅投集团	指	海盐县南北湖旅游投资集团有限公司
19 海盐 01	指	海盐县国有资产经营有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）
19 海盐 02	指	海盐县国有资产经营有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）
19 海盐 03	指	海盐县国有资产经营有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第三期）
18 海盐 01	指	海盐县国有资产经营有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）
18 海盐 02	指	海盐县国有资产经营有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）
17 海盐债	指	2017 年海盐县国有资产经营有限公司公司债券
13 海盐债	指	2013 年海盐县国有资产经营有限公司公司债券
09 盐国资债	指	2009 年海盐县国有资产经营有限公司公司债券
19 杭湾 01	指	海盐杭州湾投资发展集团有限公司 2019 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）

20 海盐国资（疫情防控债）MTN001	指	海盐县国有资产经营有限公司 2020 年度第一期中期票据（疫情防控债）
20 海盐 01	指	海盐县国有资产经营有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）
20 海盐国资 MTN002	指	海盐县国有资产经营有限公司 2020 年度第二期中期票据
20 杭湾 01	指	海盐杭州湾投资发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
20 杭湾 02	指	海盐杭州湾投资发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第二期)
20 南旅 01	指	海盐县南北湖旅游投资集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
20 海盐国资 PPN001	指	海盐县国有资产经营有限公司 2020 年度第一期非公开定向债务融资工具
20 海盐国资 MTN003	指	海盐县国有资产经营有限公司 2020 年度第三期中期票据
20 海盐国资 MTN004	指	海盐县国有资产经营有限公司 2020 年度第四期中期票据
21 海盐 01	指	海盐县城市投资集团有限公司 2021 年度非公开发行公司债券（第一期）
21 海盐债 01	指	2021 年第一期海盐县国有资产经营有限公司公司债券
21 海盐国资 PPN001	指	海盐县国有资产经营有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具
21 杭湾 01	指	海盐杭州湾投资发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
21 海盐债 02	指	2021 年第二期海盐县国有资产经营有限公司公司债券

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异由于四舍五入造成。部分报表数据显示为 0.00 因单位为亿元四舍五入所致，并非数据错误。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：	海盐县国有资产经营有限公司
法定代表人：	倪永峰
注册资本：	68,220.00 万元
成立日期：	2000 年 6 月 21 日
注册地址：	浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路 168 号
办公地址：	浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路 168 号
邮政编码：	314300
信息披露事务负责人：	陶旂
公司电话：	0573-86029201
公司传真：	0573-86029210
所属行业：	S90 综合
经营范围：	受县政府委托从事全县国有资产的投资经营管理。

二、本期债券发行的基本情况及发行条款

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020 年 10 月 21 日，公司董事会审议通过了关于本次债券发行的决议。

2020 年 9 月 20 日，海盐县财政局和浙江省财务开发有限责任公司签订《股东表决权委托协议》。通过该协议的签署，本次发债事项将委托海盐县财政局代为表决，并对代为表决事项的合法合规性负责。

2020 年 10 月 21 日，公司股东海盐县财政局通过《海盐县国有资产经营有限公司关于 2020 年公开发行公司债券的股东会决议》批准发行本次债券。

2021 年 1 月 21 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 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：海盐县国有资产经营有限公司

债券名称：海盐县国有资产经营有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

发行规模：本期债券总规模不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

债券期限：本期债券期限为 10 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

债券利率及确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券采用网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售规则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 7 月 23 日

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照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。

付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2031 年每年 7 月 23 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券兑付日为 2031 年 7 月 23 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后 5 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）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。

回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券；本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债

券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的决定。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还存续期公司债券“18 海盐 02”，闲置资金用于临时补充流动资金。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：浙商证券股份有限公司。

质押式回购安排：本次债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 7 月 20 日。

发行首日：2021 年 7 月 22 日。

预计发行期限：2021 年 7 月 22 日至 2021 年 7 月 23 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2021 年 7 月 22 日至 2021 年 7 月 23 日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向深交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。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：海盐县国有资产经营有限公司

法定代表人：倪永峰

住所：浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路 168 号

电话：0573-86029201

传真：0573-86029210

联系人：陶旖

（二）主承销商、债券受托管理人

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

电话：0571-87903134

传真：0571-87903239

项目主办人：赵海强、郝梦莹

项目组成员：贾赟滢、陈照

（三）会计师事务所

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

电话：0573-82627288

传真：0573-82627279

签字会计师：顾宇倩、叶增水、陈志敏

（四）律师事务所

名称：浙江海威特律师事务所

负责人：沈雪军

住所：浙江省海盐县百尺北路 192 号五层

电话：0573-86118092

传真：0573-86027155

签字律师：张律伦、方昱

（五）资信评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：万华伟

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

签字分析师：李坤、吕泽峰

电话：010-85172818

传真：010-85171273

（六）募集资金监管与偿债专项账户开户银行（拟定）

负责人：绍兴银行股份有限公司嘉兴海盐支行

营业场所：浙江省嘉兴市海盐县武原街道海丰西路 383、385 号

电话：0573-86020706

传真：0573-86020706

联系人：沈芳伟

（七）本期债券拟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

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、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等实质性利害关系。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、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。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人成立以来在境内发行其他债券、债务融资工具进行资信评级时主体信用评级情况如下：

债券简称	发行规模（亿元）	发行日期	债券期限	发行时主体信用评级	最新跟踪主体评级	评级机构名称
09 盐国资债	10.00	2009-03-30	7 年	A+	AA+	联合资信评估有限公司
13 海盐债	12.00	2013-09-04	7 年	AA-	AA+	联合资信评估有限公司
17 海盐债	15.00	2017-06-09	7 年	AA	AA+	联合资信评估有限公司
18 海盐 01	15.00	2018-04-12	3+2 年	AA	AA+	联合资信评估股份有限公司
18 海盐 02	5.00	2018-11-28	3+2 年	AA+	AA+	联合资信评估股份有限公司
19 海盐 01	5.00	2019-05-22	3+2 年	AA+	AA+	联合资信评估股份有限公司
19 海盐 02	10.00	2019-07-15	3+2 年	AA+	AA+	联合资信评估股份有限公司
19 海盐 03	10.00	2019-11-18	3+2 年	AA+	AA+	联合资信评估股份有限公司
20 海盐国资（疫情防控债）MTN001	3.00	2020-03-03	5 年	AA+	AA+	联合资信评估有限公司
20 海盐 01	10.00	2020-04-07	3+2 年	AA+	AA+	联合资信评估股份有限公司
20 海盐国资 MTN002	4.00	2020-04-30	3+2 年	AA+	AA+	联合资信评估有限公司
20 海盐 03	5.00	2020-07-28	3+2 年	AA+	AA+	联合资信评估股份有限公司

债券简称	发行规模（亿元）	发行日期	债券期限	发行时主体信用评级	最新跟踪主体评级	评级机构名称
20 海盐国资 MTN003	6.00	2020-08-18	3+2 年	AA+	AA+	联合资信评估股份有限公司
20 海盐国资 PPN001	2.50	2020-08-31	3+2 年	AA+	AA+	联合资信评估股份有限公司
20 海盐国资 MTN004	5.00	2020-12-14	3+2 年	AA+	AA+	联合资信评估股份有限公司
21 海盐债 01	8.00	2021-01-26	5+2 年	AA+	AA+	联合资信评估股份有限公司
21 海盐国资 PPN001	3.50	2021-03-24	3+2 年	AA+	-	联合资信评估股份有限公司
21 海盐债 02	6.60	2021-04-20	5+2 年	AA+	AA+	联合资信评估股份有限公司

报告期内，发行人的主体评级曾于 2018 年 10 月 12 日由原先主体评级 AA 提升至 AA+。由该日起至报告期末，发行人的主体评级保持稳定，持续为 AA+。

二、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

联合资信评估股份有限公司评定发行人主体信用等级为 AA+，该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。

联合资信评估股份有限公司评定“海盐县国有资产经营有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”的债项信用等级为 AA+，该级别的涵义为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）评级报告揭示的主要风险

1、公司资金被占用。公司资产中存货、其他应收款和在建工程占比较大，对公司资金形成占用，资产流动性较弱，资产质量一般。

2、未来存在一定资金支出压力。公司在建及拟建的项目尚需投资规模较大，

未来存在一定的资金支出压力。

3、公司债务规模持续增长。近年来，公司债务规模持续增长，2021 年 3 月底，公司全部债务 294.88 亿元，较 2019 年底增加 138.91 亿元；同期，公司全部债务资本化比率为 56.23%，债务负担较重。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年海盐县国有资产经营有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

海盐县国有资产经营有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。海盐县国有资产经营有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注海盐县国有资产经营有限公司的相关状况，如发现海盐县国有资产经营有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如海盐县国有资产经营有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至海盐县国有资产经营有限公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送海盐县国有资产经营有限公司、监管部门等。

三、其他重要事项

报告期内，发行人无其他重要事项。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行等金融机构的授信情况

发行人具有良好的信用状况，在各大银行等金融机构均具有良好的信誉，获得了较高的授信额度，间接债务融资能力较强，这也为偿还本期债券本息提供了支持。

截至 2020 年末，发行人本级及下属公司在各家商业银行等金融机构的授信额度为 290.19 亿元，其中已使用授信额度为 247.03 亿元，未使用授信额度为 43.16 亿元，基本情况如下：

截至 2020 年末发行人授信基本情况表

单位：万元

授信银行	授信总额	已用授信	尚未使用额度
工商银行	502,500.00	412,400.00	90,100.00
光大银行	122,000.00	122,000.00	0.00
广发银行	30,000.00	30,000.00	0.00
国开行	12,000.00	12,000.00	0.00
华夏银行	35,500.00	35,500.00	0.00
建设银行	187,651.00	107,651.00	80,000.00
交通银行	101,900.00	90,600.00	11,300.00
民生银行	38,000.00	33,000.00	5,000.00
宁波银行	135,400.00	123,400.00	12,000.00
农业发展银行	506,000.00	375,000.00	131,000.00
农业银行	199,700.00	185,900.00	13,800.00

杭州银行	48,000.00	39,000.00	9,000.00
浦发银行	53,970.00	53,720.00	250.00
信用社	36,830.00	36,830.00	0.00
兴业银行	284,000.00	259,000.00	25,000.00
浙商银行	223,000.00	223,000.00	0.00
绍兴银行	18,000.00	18,000.00	0.00
中国银行	214,600.00	210,500.00	4,100.00
中信银行	152,800.00	102,800.00	50,000.00
合计	2,901,851.00	2,470,301.00	431,550.00

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，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）债券、债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署之日，公司已发行债券、债务融资工具不存在延迟支付本息的情况。发行人已发行的债券、债务融资工具基本情况如下：

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	利率	债券余额	品种	偿付情况
1	21 杭湾 02	2021/5/31	2024/5/31	2026/5/31	3+2 年	4	4.05	4	公司债	尚未需要还本付息
2	21 杭湾 01	2021/4/7	2024/4/7	2026/4/7	3+2 年	4	4.28	4	公司债	尚未需要还本付息
3	21 南旅 01	2021/1/26		2024/1/26	3 年	5	4.4	5	公司债	尚未需要还本付息
4	21 海盐 01	2021/1/20	2024/1/20	2031/1/20	3+3+2+2 年	5	4.3	5	公司债	尚未需要还本付息

5	20 杭湾 02	2020/11 /13	2023/11 /13	2025/11 /13	3+2 年	3	4.58	3	公司债	尚未需 要还本 付息
6	20 海盐 03	2020/7/ 28	2023/7/ 28	2025/7/ 28	3+2 年	5	4.2	5	公司债	尚未需 要还本 付息
7	20 南旅 01	2020/5/ 26		2025/5/ 26	5 年	5	4.25	5	公司债	已偿还 一次利 息
8	20 杭湾 01	2020/4/ 28	2023/4/ 28	2025/4/ 28	3+2 年	7	3.8	7	公司债	已偿还 一次利 息
9	20 海盐 01	2020/4/ 7	2023/4/ 7	2025/4/ 7	3+2 年	10	3.8	10	公司债	已偿还 一次利 息
10	19 海盐 03	2019/11 /20	2022/11 /20	2024/11 /20	3+2 年	10	4.6	10	公司债	已偿还 一次利 息
11	19 杭湾 01	2019/8/ 22	2022/8/ 22	2024/8/ 22	3+2 年	7	4.95	7	公司债	已偿还 一次利 息
12	19 海盐 02	2019/7/ 16	2022/7/ 16	2024/7/ 16	3+2 年	10	4.9	10	公司债	已偿还 一次利 息
13	19 海盐 01	2019/5/ 23	2022/5/ 23	2024/5/ 23	3+2 年	5	5	5	公司债	已偿还 一次利 息
14	18 海盐 02	2018/11 /28	2021/11 /28	2023/11 /28	3+2 年	5	5.6	5	公司债	已偿还 一次利 息
15	18 海盐 01	2018/4/ 16	2021/4/ 16	2023/4/ 16	3+2 年	15	6.77	15	公司债	已偿还 二次利 息
16	公司债 小计					100		100		
17	21 海盐 债 02	2021/4/ 26	2026/4/ 26	2028/4/ 26	5+2 年	6.6	4.66	6.6	企业债	尚未需 要还本 付息
18	21 海盐 债 01	2021/2/ 1	2026/2/ 1	2028/2/ 1	5+2 年	8	4.89	8	企业债	尚未需 要还本 付息

19	17 海盐债	2017/6/9		2024/6/9	7 年	15	5.8	12	企业债	已偿还三次利息
20	13 海盐债	2013/9/4		2020/9/4	7 年	12	7	0	企业债	已按时、足额偿还
21	09 盐国资债	2009/3/30		2016/03/30	7 年	10	7.16	0	企业债	已按时、足额偿还
22	企业债小计					51.6		26.6		
23	21 海盐国资 PPN001	2021/3/26	2024/3/26	2026/3/26	3+2 年	3.5	4.29	3.5	定向债务融资工具	尚未需要还本付息
24	20 海盐国资 MTN004	2020/12/16	2023/12/16	2025/12/16	3+2 年	5	4.4	5	一般中期票据	尚未需要还本付息
25	20 海盐国资 PPN001	2020/9/3	2023/9/3	2025/9/3	5 年	2.5	4.1	2.5	定向债务融资工具	尚未需要还本付息
26	20 海盐国资 MTN003	2020/8/18	2023/8/18	2025/8/18	3+2 年	6	3.84	6	一般中期票据	尚未需要还本付息
27	20 海盐国资 MTN002	2020/4/30	2023/4/30	2025/4/30	3+2 年	4	3.13	4	一般中期票据	已偿还一次利息
28	20 海盐国资（疫情防控债） MTN001	2020/3/3		2025/3/3	5 年	3	3.72	3	一般中期票据	已偿还一次利息
29	债务融资工具小计					24		24		
30	合计					175.6	0	150.6		

（四）主要财务指标

财务指标	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	5.92	5.47	4.49	3.77
速动比率（倍）	1.52	1.32	1.07	0.87
资产负债率（%）	64.68	62.60	63.15	63.15
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
财务指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	3.28	8.58	18.22	21.35
存货周转率（次）	0.04	0.07	0.06	0.09
利息保障倍数（倍）	0.29	0.44	0.31	0.39
总资产周转率（次）	0.04	0.04	0.04	0.05
总资产报酬率（%）	2.16	2.49	2.34	0.57
净资产收益率（%）	0.16	0.67	0.83	1.23

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

中文名称：	海盐县国有资产经营有限公司
-------	---------------

法定代表人：	倪永峰
注册资本：	68,220.00 万元
实缴资本：	68,220.00 万元
成立日期：	2000 年 6 月 21 日
注册地址：	浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路 168 号
办公地址：	浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路 168 号
邮政编码：	314300
信息披露事务负责人：	陶旖
公司电话：	0573-86029201
公司传真：	0573-86029210
所属行业：	S90 综合
统一社会信用代码：	913304247210476691
经营范围：	受县政府委托从事全县国有资产的投资经营管理

（二）历史沿革

2000 年 2 月，根据海盐县人民政府盐政发〔2000〕37 号文，海盐县人民政府授权海盐县财政局出资组建了海盐县国有资产经营有限公司，注册资本 30,807.19 万元，出资方式为长期投资 25,043.03 万元，无形资产 5,764.16 万元，业经海盐中联会计师事务所审验，并于 2000 年 5 月 25 日出具了盐中会师一验（2000）第 717 号验资报告。

2013 年 11 月，海盐县财政局以货币资金出资增加公司注册资本 7,000.00 万元，业经嘉兴海创会计师事务所审验，并于 2013 年 11 月 7 日出具了嘉海会验字（2013）第 190 号验资报告。公司变更后的注册资本为 37,807.19 万元。

2014 年 3 月，海盐县财政局以货币资金出资增加公司注册资本 6,212.81 万元。公司变更后的注册资本为 44,020.00 万元。

2015 年 12 月，按照公司股东决定和海盐县国有资产管理办公室出具的《关于同意县国有资产经营有限公司增资的通知》，由海盐县财政局以货币资金增加注册资本 10,000.00 万元，变更后注册资本 54,020.00 万元，实收资本 54,020.00 万元。

2020 年 6 月，海盐县国有资产经营有限公司注册资本由人民币 54,020.00 万元增加至 68,220.00 万元，由海盐县财政局以货币方式认缴。本次增资后，海盐县财政局持有发行人 100% 股权。

2020 年 7 月 17 日，海盐县财政局同意将其持有的海盐县国有资产经营有限公司 7.92% 的股权（对应注册资本 5,402 万元）无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。本次无偿划转后，海盐县财政局认缴出资额 62,818.00 万元，占注册资本的 92.08%；浙江省财务开发有限责任公司认缴出资额 5,402.00 万元，占注册资本的 7.92%。

（三）发行人最近三年及一期控股股东和实际控制人变化情况

自成立以来至 2020 年 6 月，发行人是由海盐县财政局出资设立的国有独资公司。海盐县财政局的出资比例占公司注册资本的 100.00%。海盐县财政局是发行人的实际控制人。

发行人于 2020 年 7 月 17 日接到控股股东海盐县财政局通知：根据《浙江省财政厅等五部门关于全面推开划转部分国有资本充实社保基金工作的通知》（浙财企[2020]4 号）、《浙江省财政厅关于全面划转国有股权充实社保基金方案的复函》（浙财函[2020]109 号）的有关内容及盐政函【2020】46 号文件批复，海盐县财政局拟将其持有的海盐县国有资产经营有限公司 7.92% 的股权（对应注册资本 5,402 万元）无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司，以充实社保基金。海盐县财政局已于 2020 年 7 月 17 日与浙江省财务开发有限责任公司签订股权无偿划转协议。

本次股权无偿划转后，公司最新股本结构如下：海盐县财政局认缴出资额 62,818.00 万元，占注册资本的 92.08%；浙江省财务开发有限责任公司认缴出资额 5,402.00 万元，占注册资本的 7.92%。本次股权无偿划转完成后，公司的控股股东和实际控制人仍为海盐县财政局，未发生变化。公司类型变更为国有控股公司。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的控股股东和实际控制人均为海盐县财政局，且其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）发行人最近三年的重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生符合下列标准之一的重大资产重组事项：

（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产的比例达到 50%以上；

（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市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；

（三）购买、出售的资产净额占上市公司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的比例达到 50%以上，且超过 5,000.00 万元人民币。

二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、主要子公司基本情况及主营业务

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的主要一级子公司共 13 家，基本情况如下表所示：

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
1	海盐县城市投资集团有限公司	8,000.00	100.00	城市基础设施建设；旧城改造；房屋搬迁及相关社会事业项目的投资、开发、建设（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）；水利建设工程施工；城市防洪防涝工程施工（涉及资质经营的，凭有效的资质证书经营）
2	海盐县水务投资集团有限公司	15,000.00	100.00	给排水基础设施、污水处理基础设施项目的投资（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）、开发、设计、建设、管理。（以上经营范围涉及行政审批的凭有效审批准件经营，涉及资质经营的凭资质证书经营）
3	海盐县南北湖旅游投资集团有限公司	15,000.00	100.00	南北湖风景区的投资、开发、经营、管理；旅游业的投资、开发（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）。

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
4	海盐杭州湾投资发展集团有限公司	36,000.00	100.00	海盐经济开发区的投资开发（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）；土地前期开发；基础设施建设；安置房建设；标准厂房建设；物业管理；建材、金属材料批发、零售；仓储服务。（国家法律、法规禁止及必须经前置审批的项目、商品除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5	海盐县交通投资集团有限公司	23,675.03	100.00	公路航道建设投资、经营、养护管理（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）；四自公路的收费管理；公路沿线相关产业的投资开发（不含需前置审批事项）；自有资产租赁服务。（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）
6	海盐县行政事业单位国有资产管理有限公司	200.00	100.00	对受县政府（国资委）委托的行政事业单位国有资产实施管理和经营。
7	浙江国检检测技术股份有限公司	3,300.00	72.73	开展实验室及工程项目检验检测、质量鉴定及失效分析；安防检测；符合性检验服务；特种设备检验检测（凭许可证在有效期内经营）；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；检验检测技术、紧固件相关专业技术培训（非职业技能类）；仪器校准（不含计量器具维修）；检测、校准仪器或设备研发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
8	海盐创新科技投资有限公司	7,900.00	100.00	科技产业投资；现代服务业投资；厂房建设、租赁及管理；基础设施建设；产品检测服务。
9	海盐秦山核电产业共享开发有限公司	8,135.00	100.00	海盐核电关联产业共享区内基础设施建设及招商引资；城镇基础设施建设；土地综合整治；河道整治；房屋拆迁。（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）

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
10	浙江百步经济开发区投资有限公司	10,000.00	100.00	浙江百步经济开发区的投资开发；基础设施建设；建材、金属材料批发、零售；仓储服务。（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）
11	海盐古韵江南城镇建设有限公司	20,000.00	100.00	城镇基础设施、水利项目建设；工业园区开发、建设；物业管理；自有房屋及场地租赁；苗木种植及销售；园林绿化工程施工；农村土地经营权流转服务；土地整治及开发；标准厂房建设；乡村振兴项目建设；旧城改造；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
12	海盐县北部新城开发有限公司	14,800.00	100.00	安置房建设、房地产开发经营、标准厂房开发经营、水利工程投资建设、基础设施建设；市场开发投资；土地整理及开发利用服务；绿化工程施工、养护；物业管理；园区管理；会议及展览服务；建材批发及零售。（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）。
13	海盐县神舟开发投资有限公司	10,119.20	100.00	新市镇建设投资和开发；房地产开发；现代物流和专业市场投资；水利工程投资建设、基础设施建设、土地整理、河道整治、城乡管网建设。

（1）海盐县城市投资集团有限公司

海盐县城市投资集团有限公司，原名海盐县滨海建设开发有限公司，成立于 2006 年 3 月，公司类型为有限责任公司（国有控股），统一社会信用代码为 9133042478569163XU。该公司为发行人的重要一级子公司，经营范围包括城市基础设施建设；旧城改造；房屋搬迁及相关社会事业项目的投资、开发、建设（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）；水利建设工程施工；城市防洪防涝工程施工（涉及资质经营的，凭有效的资质证书经营）。

（2）海盐县水务投资集团有限公司

海盐县水务投资集团有限公司，成立于 2002 年 4 月，公司类型为有限责任公司（法人独资），统一社会信用代码为 91330424738424141C。该公司为发行

人的全资一级子公司，经营范围包括给排水基础设施、污水处理基础设施项目的投资（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）、开发、设计、建设、管理。（以上经营范围涉及行政审批的凭有效审批件经营，涉及资质经营的凭资质证书经营）。

（3）海盐县南北湖旅游投资集团有限公司

海盐县南北湖旅游投资集团有限公司，成立于 1995 年 10 月，公司类型为有限责任公司（国有控股），统一社会信用代码为 91330424254846364X。该公司为发行人的一级子公司，经营范围包括南北湖风景区的投资、开发、经营、管理；旅游业的投资、开发（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）。

（4）海盐杭州湾投资发展集团有限公司

海盐杭州湾投资发展集团有限公司，成立于 2000 年 5 月，公司类型为有限责任公司（国有控股），统一社会信用代码为 91330424721046885T。该公司为发行人的一级子公司，经营范围包括海盐经济开发区的投资开发（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）；土地前期开发；基础设施建设；安置房建设；标准厂房建设；物业管理；建材、金属材料批发、零售；仓储服务。（国家法律、法规禁止及必须经前置审批的项目、商品除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（5）海盐县交通投资集团有限公司

海盐县交通投资集团有限公司，原名海盐县交通投资经营有限公司，成立于 2000 年 1 月，公司类型为有限责任公司（法人独资），统一社会信用代码为 913304247125989605。该公司为发行人的全资一级子公司，经营范围包括公路航道建设投资、经营、养护管理（不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务）；四自公路的收费管理；公路沿线相关产业的投资开发（不含需前置审批事项）；自有资产租赁服务。（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）。

（6）海盐县行政事业单位国有资产管理有限公司

海盐县行政事业单位国有资产管理有限公司，注册资本 200.00 万元，于 2004

年 10 月成立，为发行人的全资子公司，经营范围包括对受县政府(国资委)委托的行政事业单位国有资产实施管理和经营。

截至 2020 年末，该公司合并口径的总资产 2,318.34 万元，所有者权益合计 2,226.27 万元；2020 年度实现营业收入 10.48 万元，净利润 9.95 万元。

（7）浙江国检检测技术股份有限公司

浙江国检检测技术股份有限公司，注册资本 3,300.00 万元，于 2013 年 11 月成立，为发行人的全资子公司，经营范围包括开展实验室及工程项目检验检测、质量鉴定及失效分析、安防检测、符合性检验服务、特种设备检验检测（凭许可证在有效期内经营）、技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、检验检测技术、紧固件相关专业技术培训（非职业技能类）、仪器校准（不含计量器具维修）、检测、校准仪器或设备研发。

（8）海盐县创新科技投资有限公司

海盐县创新科技投资有限公司，注册资本 7,900 万元，于 2014 年 5 月 20 日成立，为发行人的全资子公司，经营范围为科技产业投资；现代服务业投资；厂房建设、租赁及管理；基础设施建设；产品检测服务。

（9）海盐秦山核电产业共享开发有限公司

海盐秦山核电产业共享开发有限公司，注册资本 8,135.00 万元，于 2017 年 5 月成立，为发行人的全资子公司，经营范围包括核电关联产业共享区内基础设施建设及招商引资、城镇基础设施建设、土地综合整治、河道整治、房屋拆迁。

（10）浙江百步经济开发区投资有限公司

浙江百步经济开发区投资有限公司，注册资本 10,000.00 万元，于 2017 年 7 月成立，为发行人的全资子公司，经营范围包括浙江百步经济开发区的投资发展；基础设施建设；建材、金属材料批发、零售；仓储服务；土地整理及开发利用服务。

（11）海盐古韵江南城镇建设有限公司

海盐古韵江南城镇建设有限公司，注册资本 20,000 万元，于 2016 年 12 月 23 日成立，为发行人的全资子公司，经营范围为城镇基础设施、水利项目建设；工业园区开发、建设；物业管理；自有房屋及场地租赁；苗木种植及销售；园林

绿化工程施工；农村土地经营权流转服务；土地整治及开发；标准厂房建设；乡村振兴项目建设；旧城改造；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（12）海盐县北部新城开发有限公司

海盐县北部新城开发有限公司，成立于 2010 年 10 月，公司类型为有限责任公司（法人独资），统一社会信用代码为 91330424564407877N。该公司为发行人的全资一级子公司，经营范围包括安置房建设、房地产开发经营、标准厂房开发经营、水利工程投资建设、基础设施建设；市场开发投资；土地整理及开发利用服务；绿化工程施工、养护；物业管理；园区管理；会议及展览服务；建材批发及零售。（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）。

（13）海盐县神舟开发投资有限公司

海盐县神舟开发投资有限公司，成立于 2000 年 3 月，公司类型为有限责任公司（法人独资），统一社会信用代码为 913304247125999208。该公司为发行人的全资一级子公司，经营范围新市镇建设投资和开发；房地产开发；现代物流和专业市场投资；水利工程投资建设、基础设施建设、土地整理、河道整治、城乡管网建设。

2、主要子公司财务情况

发行人主要子公司 2020 年度主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
海盐县城市投资集团有限公司	2,712,486.33	1,477,571.80	1,234,914.52	92,085.46	15,121.14
海盐县水务投资集团有限公司	266,213.95	201,457.70	64,756.24	26,681.36	-3,280.90
海盐县南北湖旅游投资集团有限公司	1,060,238.72	455,637.25	604,601.47	38,401.79	3,796.40

海盐杭州湾投资发展集团有限公司	1,254,373.74	805,496.21	448,877.53	47,658.69	6,935.27
海盐县交通投资集团有限公司	1,240,587.08	478,656.86	761,930.22	20,934.96	608.05
浙江国检检测技术股份有限公司	17,395.57	8,600.88	8,794.69	8,695.59	1,808.10
海盐县创新科技投资有限公司	32,382.17	12,844.04	19,538.13	647.38	1,735.64
海盐秦山核电产业共享开发有限公司	85,422.28	61,333.30	24,088.98	213.37	-427.06
浙江百步经济开发区投资有限公司	233,627.07	179,891.76	53,735.31	589.42	-208.63
海盐古韵江南城镇建设有限公司	117,282.24	93,950.82	23,331.42	-5.93	5.20
海盐县北部新城开发有限公司	160,539.11	120,871.64	39,667.47	828.27	5.51
海盐县神舟开发投资有限公司	202,507.72	115,949.19	86,558.53	1,283.14	-13.07

注：海盐县行政事业单位国有资产管理有限公司正在注销清算中。

（三）发行人合营、联营公司情况

1、合营、联营公司基本情况及主营业务

截至 2020 年末，发行人主要合营、联营企业的基本情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	企业名称	成立日期	注册资本	发行人持股比例	与发行人关系
1	光大环保能源（海盐）有限公司	2017-8-30	17,500.00	20.00	联营企业

序号	企业名称	成立日期	注册资本	发行人 持股比例	与发行人 关系
2	海盐县天然气有限公司	2012-6-6	3,750.00	10.00	联营企业
3	海盐县富村科技发展有限公司	2018-4-27	7,500.00	35.33	联营企业
4	海盐县浙石油综合能源销售有限公司	2019-4-22	10,000.00	49.00	联营企业
5	海盐县畜禽产业科技创新服务中心	2009-5-25	3.00	30.00	联营企业

（1）光大环保能源（海盐）有限公司

光大环保能源(海盐)有限公司成立于 2017 年 08 月 30 日，注册地位于浙江省嘉兴市海盐县西塘桥街道(海盐经济开发区)棕榈路 88 号，法人代表为熊建平。经营范围包括垃圾发电；餐厨垃圾处理；销售其发电所产生的电力、灰渣、蒸汽、热水、毛油、油脂、沼气及相关附属产品；城市垃圾焚烧、餐厨垃圾收运处置服务；研究开发生活垃圾及餐厨垃圾处理技术、提供相关技术咨询、技术服务；飞灰的填埋、处置；一般性工业废弃物的填埋、处置及技术开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）海盐县天然气有限公司

海盐县天然气有限公司成立于 2012 年 06 月 06 日，注册地位于海盐县武原街道出海路常和景苑小区 6 号楼二楼，法人代表为余苏兴。经营范围包括海盐县（除武原镇县城区、经济开发区杭州湾大桥新区区域外）管道燃气（天然气）经营（凭有效的燃气经营许可证经营）；管道燃气门站、城市燃气管网、压缩天然气供应站、压缩天然气加气站、分布式能源设施的投资、建设和维护、抢修业务；燃气相关技术咨询服务；燃气用具及配件的销售、安装、维修；机电设备销售、租赁。

（3）海盐县富村科技发展有限公司

经营范围：计算机信息技术、软件技术、设备检修技术的研发；企业管理；自有房屋租赁；商务信息咨询；企业营销策划；会议及展览服务；工程项目管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（4）海盐县浙石油综合能源销售有限公司

经营范围：许可项目：成品油零售（限危险化学品）；食品经营；烟草制品零售；住宿服务(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，具

体经营项目以审批结果为准)。一般项目：润滑油销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；汽车零配件零售；日用品销售；机动车充电销售；机动车修理和维护；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；机械设备租赁；非居住房地产租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

（5）海盐县畜禽产业科技创新服务中心

经营范围：产品技术的研发、引进、示范与推广；为畜禽产前、产中、产后提供产品、技术、信息服务；技术咨询和培训；生物制品、兽药、器械等业务范围。

2、合营、联营公司财务情况

发行人合营、联营公司 2020 年度主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
光大环保能源（海盐）有限公司	71,759.69	47,617.80	24,141.89	9,460.90	1,458.17
海盐县天然气有限公司	14,523.00	9,235.00	5,288.00	20,586.00	1,055.00
海盐县富村科技发展有限公司	18,986.66	9,093.89	9,892.77	248.92	-107.23
海盐县浙石油综合能源销售有限公司	24,250.74	2,074.18	22,176.56	1,244.87	-309.44
海盐县畜禽产业科技创新服务中心	189.44	104.50	84.94	30.77	6.62

三、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）基本情况

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

姓名	现任职务	任职起始日期
倪永峰	董事长/总经理	2019 年 7 月
陈军伟	董事/副总经理	2019 年 7 月
宋丽卿	董事	2019 年 7 月
陶旖	职工董事	2019 年 7 月
徐晴润	董事	2019 年 7 月
胡江海	监事会主席	2019 年 7 月
周蓉洁	职工监事	2019 年 7 月
王雪根	监事	2019 年 7 月
张朱华	监事	2019 年 7 月
吴叶平	职工监事	2019 年 7 月

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

1、董事

倪永峰先生，1977 年生，大学学历，中级会计师。曾任职于浙江荣联陶瓷有限公司财务科、海盐县人民医院财务科，现任公司董事长、总经理兼法定代表人。

陈军伟先生，1972 年生，大学专科学历。曾任职于上海海军部队、海盐县财政地税局，现任公司董事、副总经理。

宋丽卿女士，1982 年生，大学学历，中级会计师。曾任职于浙江鼎龙化工有限公司财务科、海盐县东信税务师事务所税务代理科，现任公司董事。

陶旖女士，1987 年生，大学学历，中级经济师。曾任职于浙江省公证协会，现任公司职工董事。

徐晴润女士，1976 年生，大学学历。曾任职于浙江荣联陶瓷有限公司、海盐县城市建设投资发展有限责任公司，现任公司董事。

2、监事

胡江海先生，1987 年生，大学学历，中级经济师。曾任职于海盐县环源排污权储备交易有限公司综合科，现任公司监事会主席。

周蓉洁女士，1972 年生，大学学历。曾任职于中国人民建设银行海盐县支行，现任公司职工监事。

王雪根先生，1970 年生，大学学历，高级经济师。曾任职于嘉兴市真真老老食品有限公司、浙江省新东方紧固件有限公司、海盐县城市投资集团有限公司、海盐县城市建设投资发展有限责任公司，现任公司监事。

张朱华女士，1977 年生，大学学历，中级经济师。曾任职于海盐县天仙河制水有限公司、海盐县天仙河自来水经营有限公司、海盐县水务投资集团有限公司，现任公司监事。

吴叶平女士，1971 年生，大学学历，中级经济师。曾任职于海盐县地税局，现任公司职工监事。

3、高级管理人员

公司总经理倪永峰先生简历请参见公司董事情况。

公司副总经理陈军伟先生简历请参见公司董事情况。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，发行人的现任董事、监事、高级管理人员无违法违规情况。

四、发行人主要业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

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”。

发行人是成立于 2000 年 6 月的国有控股公司，海盐县财政局认缴出资额 62,818.00 万元，占注册资本的 92.08%；浙江省财务开发有限责任公司认缴出资额 5,402.00 万元，占注册资本的 7.92%。公司的控股股东和实际控制人为海盐县财政局。发行人经海盐县人民政府批准设立，承担着国有资产经营、投资、保值

增值的任务。发行人营业执照载明的经营范围为：受县政府委托从事全县国有资产的投资经营管理。公司主营业务收入构成以安置房销售收入、土地开发收入、产品销售收入以及水务收入（自来水费和污水处理费收入）为主。

（二）发行人主营业务状况及经营模式

发行人通过合法渠道取得经营利润和投资回报，是自主经营、自负盈亏、自我约束、自我发展的投资运营实体。发行人建立了规范的运营模式，在政府的总体规划和安排下科学合理地使用相关公共资源，提供符合需求的产品和服务。发行人建立了严格的公司管理体制和财务管理体系，对取得使用权的公共资源进行合法运营、合规管理，并定期向政府主管机关汇报经营情况。

发行人经营领域主要涉及保障性住房建设、土地开发、基础设施建设、产品销售及水务等领域。最近三年，发行人的主营业务收入分别为 199,397.48 万元、187,015.75 万元和 230,992.33 万元。最近三年，公司主营业务毛利率分别为 5.82%、13.35%和 5.38%。

最近三年发行人营业收入情况表

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
主营业务						
安置房销售收入	45,363.21	19.04	20,870.18	10.94	57,737.27	27.35
产品销售收入	47,249.28	19.84	61,926.19	32.47	36,896.91	17.48
公交运输收入	1,337.20	0.56	2,360.57	1.24	2,382.92	1.13
自来水费收入	9,689.33	4.07	10,422.18	5.46	9,372.09	4.44
土地开发收入	46,286.43	19.43	38,492.05	20.18	57,304.69	27.15
旅游景点收入	1,852.90	0.78	2,553.72	1.34	1,974.47	0.94
检测费收入	9,660.36	4.06	7,373.56	3.87	7,091.90	3.36

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保安服务收入	11,129.88	4.67	10,456.22	5.48	8,726.17	4.13
污水运维费收入	4,159.85	1.75	6,409.44	3.36	4,719.79	2.24
安装收入	762.34	0.32	576.67	0.30	1,008.36	0.48
工程施工收入	6,352.63	2.67	3,519.47	1.85	1,141.20	0.54
委托代建收入	28,213.36	11.84	5,247.95	2.75	-	-
物业收入	2,379.97	1.00	1,797.49	0.94	1,151.65	0.55
出租收入	11,578.13	4.86	10,950.78	5.74	8,604.20	4.08
其他收入	4,977.44	2.09	4,059.28	2.13	1,285.86	0.61
小计	230,992.33	96.97	187,015.75	98.05	199,397.48	94.48
其他业务						
材料销售	6,265.18	2.63	2,733.04	1.43	3,627.88	1.72
投资性房地产销售收入	-	-	-	-	7,164.26	3.39
其他收入	944.68	0.40	989.18	0.52	911.57	0.43
小计	7,209.86	3.03	3,722.22	1.95	11,703.71	5.54
合计	238,202.19	100.00	190,737.97	100.00	211,101.19	100.00

发行人最近三年主营业务收入占比达到 10.00%以上的板块运营情况如下：

2020 年度发行人主要业务板块的主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
安置房销售	45,363.21	53,296.94	-7,933.73	-17.49
产品销售	41,859.03	39,911.88	1,947.14	4.65
土地开发	42,777.53	37,039.66	5,737.87	13.41
委托代建	15,807.53	15,089.00	718.53	4.55
合计	100,444.08	92,040.55	8,403.53	8.37

2019 年度发行人主要业务板块的主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
安置房销售	20,870.18	19,186.83	1,683.35	8.07
产品销售	61,926.19	61,078.68	847.51	1.37
土地开发	38,492.05	32,085.12	6,406.93	16.64
合计	121,288.42	112,350.63	8,937.79	7.37

2018 年度发行人主要业务板块的主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
安置房销售	57,737.27	64,978.11	-7,240.84	-12.54
产品销售	36,896.91	35,655.37	1,241.55	3.36
土地开发	57,304.69	48,608.65	8,696.04	15.18
合计	151,938.87	149,242.13	2,696.74	1.77

(1) 保障性住房建设业务

发行人保障性住房建设业务主要由下属子公司海盐县城市置业有限公司和海盐县城市建设投资发展有限责任公司、海盐滨海置业有限公司负责运营。目前海盐县城市置业有限公司具有房地产四级开发资质、海盐县城市建设投资发展有限责任公司具有房地产四级开发资质、海盐滨海置业有限公司具有房地产四级开发资质。

发行人安置房业务主要分布于海盐县主城区和海盐县经济开发区。前期土地整理，发行人自主选址，报发改委、规划局备案，以划拨方式取得土地。全面负责全县的城中村改造，限价房、公租房建设并以销售所建房屋的方式实现收益。近年来，发行人已完成长安景苑、东海花苑、海风苑、文曲佳苑、邮电新村、盛世钱塘、常和景苑等多个安置房小区建设。发行人积极配合海盐县政府的规划，目前正参与嘉禾景苑、锦秀佳苑、丽景花苑等多个安置房小区的建设工作，为城中村改造居民和低收入家庭提供住房保障。

公司安置房开发的建设用地为划拨用地，销售对象以拆迁居民为主，其销售模式分为实物安置、货币化安置与实物安置结合以及市场价销售三种方式，其中按市场价销售的占比较小（一般均为安置后剩余的楼层或者朝向不好的房源，且售价也一般低于海盐县房地产销售市场均价）。项目建设资金来源为自有资金和外部融资。

实物安置模式：主要是发行人下属子公司杭州湾集团负责建设。发行人成本支出主要为安置房建造成本，安置房建造成本目前为 3000 元每平米左右；销售回款为拆迁户支付的超面积的补差价款，一般根据超出面积的大小提供不同档次的优惠，一般在 800-1500 元每平米，因此成本与回款之间差 1500-2000 元每平米左右的倒挂价差。

货币化安置与实物安置相结合模式：主要是发行人下属子公司海盐城投负责建设。发行人支出的成本为安置房建造成本和拆迁补偿款。拆迁户获得补偿款后，可选择用补偿款购买安置房或商品房，其中购买安置房的价格由于也低于安置房的建造成本，故此模式下安置房业务的成本和收入依然倒挂。公司根据结算单的开票金额确认销售收入并结转成本。

市场销售模式：主要由发行人下属子公司杭州湾集团和城投公司负责。低价销售给拆迁居民后，若有剩余存量安置房，则进行市场化拍卖处理，按照确认拍卖金额销售收入并结转成本；市场价销售模式虽然盈利为正，但销售比例较低，因此对安置房板块利润贡献有限。

具体会计处理如下：

发生安置房建设成本、付拆迁补偿款时

借：存货-开发成本

贷：银行存款等

安置房建成

借：存货-开发产品

贷：存货-开发成本

低价定向销售给拆迁居民收到购房款、市场化销售收到购房款时

借：银行存款

贷：主营业务收入

同时结转成本

借：主营业务成本

贷：存货-开发产品

截至 2020 年末，公司已完成安置房项目 40 个，已确认收入共计 508,575.59 万元。截至 2020 年末，公司在建安置房项目主要有嘉禾景苑、锦秀佳苑、丽景花苑等工程，上述在建安置房预计将在未来 1-2 年内逐步建成出售，总投资 769,495.53 万元，已投资 212,375.97 万元，上述安置房的建造成本暂计入“存货-开发成本”，等完工后转入“存货-开发产品”。

最近三年，发行人安置房销售收入分别为 57,737.27 万元、20,870.18 万元和 45,363.21 万元，安置房销售成本分别为 64,978.11 万元、19,186.83 万元和 53,296.94 万元。最近三年，发行人安置房销售毛利率分别为-12.54%、8.07%和-17.49%，毛利率波动较大。2019 年度，公司安置房毛利率为正主要系售出的安置房具备丰富的商业配建设施，使得市场化销售利润较高所致。2020 年度，安置房销售毛利率下降，呈亏损态势，主要原因为报告期内城投公司安置房销售多以居民安置为主，由于县内安置政策，此类安置房销售价格较低所致。

发行人自成立以来至 2020 年末已完工安置房项目

单位：万元、%

序号	项目简称	项目类别	地理位置	销售收入	销售进度	销售成本	项目批文情况
1	常绿景苑	安置房	武原街道	29,649.00	99%	19,935.00	五证齐全
2	邮电一期	安置房	武原街道	3,103.00	100%	3,485.00	五证齐全
3	邮电二期	安置房	武原街道	5,681.00	99%	3,875.00	五证齐全
4	康馨居	安置房	武原街道	6,695.00	96%	1,993.00	五证齐全
5	勤俭南路商业房	安置房	武原街道	3,520.00	100%	2,174.00	五证齐全
6	小曲景苑	安置房	武原街道	14,593.00	99%	32,066.00	五证齐全

7	文曲佳苑	安置房	武原街道	23,851.00	100%	27,738.00	五证齐全
8	常秀景苑	安置房	武原街道	18,693.07	100%	31,504.00	五证齐全
9	海景苑	安置房	武原街道	12,040.69	100%	20,774.00	五证齐全
10	海风苑	安置房	武原街道	13,744.35	99%	17,086.00	五证齐全
11	浅水湾	安置房	武原街道	14,053.68	98%	24,726.00	五证齐全
12	明珠苑	安置房	武原街道	25,612.41	98%	33,262.00	五证齐全
13	常和景苑	安置房	武原街道	19,301.49	98%	36,701.00	五证齐全
14	盛世钱塘	安置房	武原街道	42,548.86	99%	45,667.00	五证齐全
15	常绿三期	安置房	武原街道	5,526.36	99%	7,795.00	五证齐全
16	盐平春晓东区	安置房	武原街道	25,446.80	95%	40,512.00	五证齐全
17	盐平春晓西区	安置房	武原街道	8,687.37	90%	11,919.00	五证齐全
18	盛世钱塘二期	安置房	武原街道	26,513.52	98%	59,284.00	五证齐全
19	城西一号	安置房	武原街道	15,219.65	99%	26,701.00	五证齐全
20	盐平秋月	安置房	武原街道	20,856.00	97%	43,133.00	五证齐全
21	长安景苑	安置房	武原街道	3,252.00	95%	5,917.00	五证齐全
22	东海花苑	安置房	经济开发区	25,182.08	100%	42,088.44	五证齐全
23	滨海花苑	安置房	经济开发区	12,721.26	98%	15,253.28	五证齐全
24	海港花苑	安置房	经济开发区	13,528.67	95%	14,407.83	五证齐全
25	港湾花苑	安置房	经济开发区	15,517.62	95%	19,734.60	五证齐全
26	大树花苑	安置房	经济开发区	10,074.95	98%	9,935.98	五证齐全

27	花王名都	配套商 铺	经济开发 区	5,799.19	82%	2,461.61	五证齐 全
28	百合苑	安置房	经济开发 区	14,158.6 6	94%	26,688.1 3	五证齐 全
29	创业公寓	安置房	经济开发 区	17,900.1 4	66%	13,203.8 0	五证齐 全
30	大桥新社区七期	安置房	经济开发 区	5,526.08	89%	12,711.4 0	五证齐 全
31	六期排屋东（胜丰佳苑）	安置房	经济开发 区	3,920.95	94%	7,624.38	五证齐 全
32	姚家花苑西区排屋	安置房	经济开发 区	2,874.06	85%	4,169.74	五证齐 全
33	八期排屋	安置房	经济开发 区	7,739.62	86%	13,366.4 3	五证齐 全
34	八期高层	安置房	经济开发 区	4,429.82	67%	9,782.51	五证齐 全
35	大桥新社区九期（排屋）	安置房	经济开发 区	1,860.24	79%	2,202.68	五证齐 全
36	澉浦古镇安置房	安置房	澉浦镇	7,810.00	83%	6,106.00	五证齐 全
37	高阳景苑	安置房	澉浦镇	2,877.00	53%	1,741.00	五证齐 全
38	光明景苑二期	安置房	武原街道	8,465.76	97%	8,717.90	五证齐 全
39	光明景苑三期（北区）	安置房	武原街道	4,662.77	98%	4,549.63	五证齐 全
40	光明景苑三期（南区）	安置房	武原街道	4,938.47	97%	5,895.55	五证齐 全
合计				508,575. 59		716,887. 89	

注：

（1）五证是指国有土地使用证（即土地证，国土局颁发）、建设用地规划许可证（规划局颁发）、建设工程规划许可证（规划局颁发）、建筑工程施工许可证（建设局颁发）、《商品房销售（预售）许可证》。

截至 2020 年末公司主要在建安置房项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目	建设期	证照情况	规划建筑面积	总投资	截止 2020 年末累计投资	预计投资额		资金来源
							2021 年	2022 年	
1	锦秀佳苑	2018.3-2020.6	盐发改投 [2017]405 号	156,500.00	55,008.27	27,146.09	7,900.00	600	自筹及贷款
2	丽景花苑	2018.5-2020.7	盐发改投 [2018]22 号	141,600.00	52,148.95	22,717.00	10,630.00	1,000.00	自筹及贷款
3	长安南苑	2018.5-2020.6	盐发改投 [2018]81 号	39,300.00	15,561.95	7,257.34	3,000.00	250	自筹及贷款
4	长安景苑二期	2019.1-2020.7	盐发改投 [2018]244 号	4,269.54	1,894.35	511.51	300	100	自筹
5	文庭苑	2019.6-2021.5	盐发改投 [2018]338 号	41,000.00	21,800.00	2,355.52	7,000.00	2,000.00	自筹及发债
6	常宁景苑	2019.6-2021.4	盐发改投 [2018]350 号	106,000.00	47,397.00	7,248.87	12,000.00	2,000.00	自筹及发债

7	嘉禾景苑	2019.5-2021.4	盐发改投 [2018]250 号	213,000.00	84,997.00	22,617.31	25,000.00	8,197.00	自筹及发债
8	曲秀风荷苑	2018.11-2021.5	盐发改投 [2018]8 号	156,500.00	38,821.00	14,187.38	8,000.00	1,500.00	自筹及贷款
9	人才（创业）公寓二期	2018.6-2020.6	盐发改开投 [2018]3 号	101,993.80	32,000.00	20,777.21	6,300.00	850	自筹及贷款
10	大桥新社区十期	2019.02-2021.01	盐发改开投 [2018]94 号	217,896.46	72,219.19	21,852.65	17,775.20	8,000.00	自筹及贷款
11	大桥新社区十一期	2019.02-2021.01	盐发改开投 [2018]88 号	152,300.00	51,272.93	20,682.10	9,419.00	5,000.00	自筹及贷款
12	大桥新社区十二期（新城花苑一期）	2019.01-2021.06	盐发改开投 [2018]89 号	145,600.00	49,146.45	13,151.04	7,317.00	7,000.00	自筹及贷款
13	大桥新社区十二期（新城花苑二期）	2020.11-2022.12	-	-	33035.15	323.11	13,600.00	7,000.00	自筹及贷款
14	北荡佳苑公	2019.10-2022.4	盐发改投	59,100.00	23,301.12	5,723.84	6,000.00	4,000.00	自筹及贷款

	寓房三期		[2019]88 号						
15	天仙花苑公寓房东区项目	2018.8-2020.7	盐发改投〔2017〕313 号	43,599.54	15,929.00	11,000.00	1,029.00	-	自筹及贷款
16	天仙花苑公寓房西区项目	2019.12-2021.10	盐发改投〔2019〕163 号	60,008.65	24,984.55	1,200.00	9,984.55	-	自筹及贷款
17	武原街道东侧	2019.8-2022.8	盐发改投 [2019]28 号	4,000.00	1,799.00	322.00	500.00	300.00	自筹及贷款
18	盐高北侧（文汇景苑）	2019.12-2022.12	盐发改投 [2019]87 号	156,000.00	69,900.00	4,229.00	18,000.00	13,000.00	自筹及贷款
19	出海路南侧（水畔景城）	2019.12-2022.12	盐发改投 [2019]166 号	136,000.00	59,200.00	4,574.00	20,000.00	5,000.00	自筹及贷款
20	秀水路西安置房	2020.6-2022.12	盐发改基础 [2020]82 号	40,500.00	19,079.62	4,500.00	8,000.00	4,995.61	自筹及贷款
合计				1,975,167.99	769,495.53	212,375.97	191,754.75	70,792.61	

截至 2020 年末公司主要拟建安置房项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	资金来源	拟开工时间	拟竣工时间
1	九期（海景北苑高层）	44,955.85	自筹+融资	2021.6	2023.12
2	凤凰佳苑	42,871.90	自筹+融资	2021.5	2024.5
合计		87,827.75	-	-	-

（1）城市基础设施建设业务

发行人作为海盐县重要的国有资产投融资、建设、运营和管理主体，受海盐县政府委托，全面负责海盐县城市基础设施投资建设，其中主要负责海盐县城区和滨海新区的城市基础设施建设。发行人通过多种渠道筹措资金并实施建设项目，建设项目通过政府补贴逐步收回成本。近年来发行人陆续建设了海盐县污水二级管网工程、海盐西片污水处理工程、嘉兴至海盐南北湖公路工程、滨海大道（朝阳东路-桑德兰路段）道路工程等大型基础设施项目。鉴于发行人承担的大部分基础设施建设项目为公益性或准公益性民生项目，为保障公司各项业务的有效开展，提升公司市场化运作水平，当地政府自 2008 年起逐步承接发行人投资建设的基础设施建设项目。

目前，公司从事的城市基础设施投资建设项目分为 4 类不同的业务模式，具体情况如下：

①模式一：作为土地开发的配套设施，结转土地开发成本的同时结转基础设施成本

发行人下属子公司海盐县城市投资集团有限公司负责海盐县城区的土地开发，具体负责土地的征迁和相应区块相应的三通一平建设工作。公司账务处理将土地开发区块内的基础设施建设项目作为土地开发成本的组成部分，同征迁成本一并作为“存货-开发成本”科目处理，土地开发完成并且出售后，和财政进行结算。公司根据和政府签订的《土地开发协议》和《土地出让收益分成结算单》确认“营业收入-土地开发收入”，相应的将土地开发成本（包含基础设施建设成本）进行结转，确认“营业成本”。

②模式二：作为代建项目，项目完成移交后，确认收入和成本

发行人下属子公司海盐杭州湾投资发展集团负责开发区范围内的基础设施

的建设，与海盐县杭州湾新市镇建设有限公司签订委托代建协议。代建项目的基础设施建设项目反映在“存货”科目，待项目完工移交后根据与相关部门签订的工程建设协议、移交单和成本确认单来确认“营业收入”，相应的结转“营业成本”。

③模式三：基础设施建设完成后，移交相关部门进行管理，资产和专项应付款对冲

发行人下属子公司海盐县交通投资集团有限公司主要负责海盐县内的道路建设，道路基础设施建设资金最终全部来源于财政。项目完工决算后，根据工程项目的决算金额和财政进行结算。公司会计处理在收到财政拨款时计入“专项应付款”，项目工程投入计入“在建工程”，待项目完工并且移交后，将“在建工程”转入“其他非流动资产”，并和“专项应付款”对冲。

④模式四：基础设施建设完成后，不进行移交，由公司进行管理，相应的资产摊销成本由财政拨款进行补贴

发行人下属子公司部分基础设施建设完成后，由公司自行管理，但是相应的资产摊销进行财政拨款弥补。会计处理时，工程项目完工后转到“其他非流动资产”，按照公司会计政策进行逐年摊销，记入“管理费用”，财政安排财政补贴资金对摊销额进行弥补，收到拨款后冲减“管理费用”或记入“其他收益”（执行《企业会计准则》后）。

报告期内，发行人的第 1 种基础设施建设项目在所在的土地区块开发完成并且出让后，和财政进行结算，当年确认收入，反映为主营业务收入中的土地开发收入。第 2 种基础设施建设项目在报告期内已有部分项目 2019 年完成正式移交，故 2019 年起开始确认委托代建收入。针对第 3 种模式，2018 年度、2019 年度和 2020 年度发行人收到的基础设施建设项目政府平衡资金分别为 12.91 亿元、12.99 亿元和 17.19 亿元。

截至 2020 年末，公司主要在建基础设施建项目 34 项，总投资额 638,783.26 万元。公司在建工程项目较多，金额较大，公司未来的投资支出较大。

截至 2020 年末，发行人主要已建、在建、拟建的基础设施项目的具体情况如下：

A.主要已建项目

截至 2020 年末，发行人总投资额在 1,000.00 万元以上的主要已建基础设施项目具体情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人主要已建基础设施项目情况表

单位：万元、年

序号	项目	总投资额	开工时间	完工时间	资金来源
1	古荡河整治	42,738.84	2014	2019	自筹
2	嘉兴至海盐（南北湖）公路（盐湖线至嘉兴交界段）	35,930.02	2009	2011	自筹+银行贷款+财政拨款
3	海盐经济开发区大桥新社区八期工程排屋（东港北苑）工程	31,493.14	2017	2019	自筹
4	东西大道（01 省道）	28,801.40	1997	1999	银行贷款+自筹
5	湖盐线工程	24,849.47	1999	2001	财政拨款
6	海盐经济开发区欧洲（德国）工业园安费诺定制标准厂房项目	21,392.32	2018	2019	自筹
7	何家桥线内河航道改造工程	11,428.40	2011	2014	自筹
8	海盐经济开发区大桥新社区六期排屋东工程	9,845.00	2017	2019	自筹
9	黄沙坞围垦工程配套道路二期工程	9,501.00	2011	2014	自筹
10	黄沙坞治江围垦造地项目	9,339.40	2009	2010	财政拨款
11	盐北路（滨海大道-海兴路）	8,980.65	2012	2014	自筹
12	其他绿化工程	7,304.75	2012	2017	自筹
13	海盐智能制造创新中心一期项目 4 号楼装修工程	6,672.71	2018	2019	自筹
14	植物园	6,590.10	2011	2011	自筹
15	路、桥等基础设施	6,431.91	2008	2012	自筹
16	大桥新区 BT 项目工程	6,400.00	2006	2007	自筹
17	海盐县澉浦镇新区城市支路工程	6,200.00	2012	2016	自筹
18	南王公路	6,081.34	1999	2001	财政拨款
19	海盐经济开发区新经济产业园三期二	5,924.00	2018	2019	自筹

	组团标准厂房工程项目				
20	盐北路（谢家路-滨海大道）	5,782.73	2010	2013	自筹
21	海丰西路(中兴路-楞港路)	3,894.61	2019	2019	自筹
22	中兴路建设工程	5,474.58	2007	2015	自筹
23	勤俭路一期	5,313.11	2005	2007	银行贷款+自筹
24	滨海大道（朝阳东路-海兴路）	5,310.47	2010	2015	自筹
25	城东路（创业路-山水大道）	2,385.61	2019	2019	自筹
26	秦山大道二期公路	4,977.00	2013	2015	财政拨款
27	滨海大道（海港大道—前哨泾河）两侧绿化工程	4,906.74	2019	2019	自筹
28	枣园路有机更新市政工程项目	4,816.95	2017	2018	自筹+财政拨款
29	楞港路（枣园路-海丰路）	4,800.00	2019	2019	自筹
30	海丰东路（新桥北路-滨海大道）	4,733.16	2012	2015	自筹
31	中兴路	4,686.27	2013	2015	自筹
32	海滨公园	4,610.30	2009	2011	自筹
33	黄沙坞围垦配套道路一期工程	4,522.00	2010	2011	自筹
34	杭浦高速互通连接工程	4,474.55	2006	2008	财政拨款
35	枣园路有机更新景观绿化项目	4,302.73	2017	2018	自筹+财政拨款
36	新桥路	3,815.36	2000	2002	自筹
37	海盐经济开发区东海大道（西场河至海风大道）工程	3,784.00	2018	2019	自筹
38	海盐至王店公路改建工程（S101 至杭浦高速公路段）	3,470.80	2013	2017	财政拨款
39	城东路（盐平塘东路-海兴路）	3,461.80	2006	2016	自筹
40	南北湖风景区环湖污水治理工程	3,067.00	2012	2013	财政拨款+自筹
41	中小河流整治	2,997.00	2013	2014	自筹
42	滨海大道（海兴路-桑得兰路）	2,930.04	2011	2013	自筹

43	祝家浜河道护岸景观绿化工程	2,856.00	2018	2018	自筹
44	枣园路有机更新外立面改造项目	2,821.86	2017	2018	财政拨款
45	海盐大道绿化（盐湖线至嘉兴界）	2,800.00	2011	2011	银行贷款+财政拨款
46	大曲路（枣园路-海丰路）	2,800.00	2019	2019	自筹
47	滨海大道工程	2,648.39	2008	2009	自筹
48	澈浦镇纵三路拓宽改造工程	2,548.00	2015	2017	自筹
49	枣园路有机更新线路改造项目	2,455.16	2017	2018	财政拨款
50	国际旅游度假区配套建设（一期）项目	2,427.43	2014	2016	自筹
51	海盐经济开发区海鸥路（东海大道-中乐路）工程	2,389.00	2018	2019	自筹
52	姚家路工程	2,275.00	2014	2015	自筹
53	华丰路（新桥路-滨海大道）	2,267.83	2016	2017	自筹
54	滨海大道	2,260.85	2010	2015	自筹
55	围垦区湿地公园边界河两侧景观林带工程	2,204.00	2014	2014	自筹
56	城东路（盐平塘东路-海兴路）	2,173.04	2011	2016	自筹
57	黄沙坞围垦垦造耕地项目河道护岸项目	2,088.00	2013	2013	自筹
58	标准海塘	2,061.29	2006	2007	财政拨款
59	盐北路（海兴路-围垦区）	2,001.63	2016	2017	自筹
60	二线海塘桥梁工程	1,970.00	2019	2020	自筹
61	新桥北路改行工程	1,961.30	2013	2015	自筹
62	百尺北路建设工程	1,883.49	2007	2009	自筹
63	滨海大道（海兴路-桑得兰路）	1,667.18	2013	2015	自筹
64	河南西路（中兴路-东西大道）	1,550.82	2016	2017	自筹
65	纵四路（支路三~南浦路）工程	1,529.00	2018	2018	自筹

66	海王公路拓宽改造 路段绿化与管线迁 移工程	1,435.00	2014	2017	财政拨款
67	长平路（枣园路-庆 丰路）	1,400.00	2019	2020	自筹
68	南北湖大道整治提 升一期工程（景区 东门至田园西路）	1,398.00	2017	2018	自筹
69	华丰路	1,327.70	2010	2013	自筹
70	华丰路（城西路-百 尺北路）	1,301.05	2010	2013	自筹
71	城市防洪工程	1,265.30	2005	2007	财政拨款
72	华丰路建设工程	1,265.24	2010	2013	自筹
73	秦山大道一期公路 （环城南路至汤家 桥）绿化工程	1,249.31	2012	2013	财政拨款
74	枣园路有机更新灯 光亮化项目	1,224.13	2018	2018	财政拨款
75	海丰西路(中兴路-楞 港路)	1,220.00	2019	2019	自筹
76	海盐经济开发区西 塘路（海景大道-湖 墅路）工程	1,196.00	2018	2019	自筹
77	秦山大道二期	1,178.92	2007	2008	财政拨款
78	白洋河湿地生态修 复工程三期	1,153.71	2013	2014	自筹
79	澈浦镇支路四（澈 海路）（河道二～ 纵四路）工程	1,145.00	2018	2018	自筹
80	海盐大道绿化（盐 湖线至东西大道）	1,104.00	2011	2011	银行贷款+ 财政拨款
81	海盐经济开发区两 创中心一期 1 号装 修项目	1,100.00	2019	2019	自筹
82	出海路（联翔路-曲 秀路）	1,083.13	2011	2012	自筹
83	富新路（百尺路-武 通路）	1,023.35	2016	2016	自筹
84	海盐县沈荡大桥改 造工程	8,127.79	2017	2020	自筹
85	杭浦高速东互通及 连接线绿化提升工 程	4,637.00	2015.12	2020	自筹
86	杭浦高速南北湖出 入口 01 省道段绿化 提升工程	4,741.00	2014.3	2020	自筹

87	秦山大道（环城南路～大王桥）绿化提升工程	4,250.00	2015.11	2020	自筹
88	嘉南线（南湖界～东西大道）绿化提升工程	2,266.52	2016.2	2020	自筹
89	盐湖线（嘉南线与盐湖线路口～海宁界）绿化提升工程	1,811.00	2016.7	2020	自筹
90	海盐县跨杭平申线航道东塘桥改造工程	2,059.69	2015.8	2020	自筹
91	东西大道两侧绿化工程（一般路段）	1,813.18	2015.2	2020	自筹
92	翁金线（东方桥～澈浦大桥东）绿化提升工程	1,213.00	2015.12	2020	自筹
93	海盐县东西大道（湖盐线-嘉盐线）道路改建（绿化提升工程）	1,054.00	2014.11	2020	自筹
94	海盐东西大道两侧一般路段绿化工程二期	1,452.00	2016.3	2020	自筹
95	楞港路（枣园路-海丰路）	5,234.43	2019.2	2020	自筹
96	海湾大道工程	3,372.10	2008.11	2020	自筹
97	A9 道路工程	3,378.69	2007.4	2020	自筹
98	B4 道路工程	3,590.30	2005.5	2020	自筹
99	B8 道路工程	1,216.57	2007.5	2020	自筹
100	东海大道	2,124.23	2010.6	2020	自筹
101	A4 道路工程	3,513.40	2004.5	2020	自筹
102	B3 路道路工程	1,586.09	2006.6	2020	自筹
103	B9 道路工程	1,448.03	2007.8	2020	自筹
104	A5、B2 道路	2,154.24	2011.1	2020	自筹
合计		519,173.63			

B.主要在建项目

截至 2020 年末，发行人总投资在 1,000.00 万以上的主要在建基础设施项目共计 34 个，由于主要在建基础设施工程尚未完工，未来随完工进度的提高和竣工结算的落实，发行人的回款进度会逐步加快。具体情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人主要在建基础设施项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	截至 2020 年 12 月 末累计投资	开工时间	与政府的结 算安排
1	杭平申线航道改 造工程海盐段工 程	160,008.46	80,907.00	2013.1	预计 2023 年
2	杭平申线海塘支 线		31,521.31		
3	杭平申线于城至 盐平界		11,181.72		
4	海盐县海河联运 基地一期工程		4,544.40		
5	海盐武原至海宁 袁花公路工程	138,000.00	94,498.53	2014.9	预计 2021 年
6	杭浦高速海盐互 通改造及连接线 工程	37,700.00	19,212.32	2017.7	预计 2022 年
7	鱼鳞塘路工程	36,165.00	21,018.00	2017.7	预计 2021 年
8	G525 海盐段整 治工程	32,079.00	15,995.00	2019.6	预计 2021 年
9	海盐武原至海宁 袁花公路（海盐 段）绿化工程	24,991.00	10,763.36	2019.1	预计 2021 年
10	2017 年开发区小 城镇环境综合整 治项目	24,650.00	10,489.27	2017.1	预计 2022 年
11	山水大道（东西 大道-海福路）工 程	20,142.65	13,065.77	2017.12	预计 2022 年
12	百尺路（环城南 路-盐北路）有机 更新	17,044.29	9,011.38	2020.5	预计 2023 年
13	楞港路（河南西 路-枣园西路）	16,850.43	5,234.00	2020.2	预计 2022 年
14	山水大道（嘉盐 公路-东西大道）	16,300.50	2,781.65	2019.11	预计 2022 年
15	杭平申线（浙江 段）航道改造工程 五星桥至长生 桥	13,655.61	11,108.07	2014.12	预计 2021 年
16	海兴路（新桥路- 东西大道）有机 更新	9,852.66	2359.14	2020.5	预计 2023 年
17	百尺大桥（杭平 申线航道改造工程 海盐段）新建 工程	9,122.23	5,387.63	2017.3	预计 2021 年

18	01 省道海盐段整治工程	8,436.00	2,884.12	2009.5	预计 2021 年
19	B18 路工程	7,836.00	1924.4	2007.1	预计 2021 年
20	澈浦大桥改建工程	7,277.00	5,776.21	2015.9	预计 2022 年
21	海丰西路(中兴路-楞港路)	5,500.00	3,711.98	2019.2	预计 2021 年
22	城东路(创业路-山水大道)	5,300.00	1,749.87	2019.6	预计 2021 年
23	疏港公路工程	6,274.80	6,274.81	2010.7	预计 2021 年
24	长宁路(华丰路-盐北路)、(庆丰路-盐北河)	4,993.34	2,009.00	2020.4	预计 2022 年
25	杭平申线航道(海盐段)两侧土地绿化工程	4,828.62	1,114.22	2017.3	预计 2021 年
26	海盐县翁金线拓宽改造(澈浦大桥风景区北大门)工程	4,744.00	3,338.06	2015.6	预计 2022 年
27	海盐县核秦线(武南线-核电二厂四号门)改扩建工程	4,470.00	2,402.45	2018.12	预计 2021 年
28	市场路(中兴路-联翔路)	4,297.69	2,318.00	2020.3	预计 2021 年
29	六旗大道(G525-海景路)绿化工程	4,295.42	1,555.00	2019.4	预计 2022 年
30	六旗大道绿化	4,239.00	2,156.97	2019.6	预计 2021 年
31	大曲路(枣园路-海丰路)	2,800.00	1,450.00	2019.2	预计 2021 年
32	明珠路(盐北路-六期大道)工程	2,500.00	2,257.49	2019.11	预计 2022 年
33	柳家路(中兴路-琥芸路)	2,312.90	1,097.00	2020.5	预计 2023 年
34	中兴路(秦联路-富新路)	2,116.66	1,159.00	2020.4	预计 2022 年
	合计	638,783.26	392,257.13		

C.主要拟建项目

根据海盐县城市建设总体规划，海盐县不断加大城市基础设施的建设力度，截至 2020 年末，发行人主要拟建基础设施项目具体情况如下表所示：

截至 2020 年末发行人拟建基础设施项目情况表

单位：万元

序号	工程名称	总投资	预计开工日期	预计完工日期
1	跨杭平申线航道嘉盐公路拓宽改造工程（乐园路至 G525）	11855.48	2021.7	2023.3
2	酱油港“一江两岸”高压杆线改迁工程	8,900.00	2021.5	2022.5
合计		20,755.48	-	-

3、土地开发业务

发行人土地开发业务主要由海盐县城市投资集团有限公司、海盐杭州湾投资发展集团有限公司和海盐县南北湖旅游投资集团有限公司负责。

上述公司受海盐县政府委托，利用自筹资金对市重点项目规划控制范围内土地进行整理，由海盐县国土局招、拍、挂出让，所得上缴海盐县财政局。收入确认方面，2019 年之前，公司按照土地开发成本+净收益的 5%~10%确认主营业务收入；2019 年以后按照成本加成不超过 30%确认主营业务收入。在实际结算时，财政局会根据当年土地出让收入和财力情况对收益进行调整，调整方式包括项目拨款、财政补贴等，具体以当年度《土地出让收入成本结算表》为准。土地开发完成并出让后，海盐县财政局将相关的成本和约定收益返还公司，同时确认土地开发收入并相应结转成本。

近年来，公司实现了较为可观的土地开发收入，显示出良好的盈利能力。最近三年，发行人的土地开发收入分别为 57,304.69 万元、38,492.05 万元和 46,286.43 万元，土地开发成本分别为 48,608.65 万元、32,085.12 万元和 39,237.12 万元。最近三年，发行人土地开发业务毛利率分别为 15.18%、16.64%和 15.23%，随着海盐县“一城三地”发展战略的实施，海盐县房地产升值潜力较大，土地综合开发利用程度也将不断提高，在未来可享受丰厚的土地经营收入和增值收益。

4、产品销售业务

发行人产品销售业务板块的经营主体主要为子公司海盐县医药有限公司、海盐县粮食收储有限责任公司和海盐县物资回收有限责任公司。

（1）医药销售

经营模式方面，海盐县医药有限公司负责海盐县内医药品的采购与销售。业务涉及嘉兴市五县二区，主要在海盐县域范围内。下辖全资子公司海盐县健民大药房有限公司，拥有连锁门店 23 家。医药公司主要销售渠道分为批发销售和零售销售，批发销售主要针对海盐县域范围内的公立医疗机构（医院、卫生院），零售销售主要由医药公司子公司海盐县健民大药房有限公司和海盐县医药总公司在各乡镇下设的各药店负责。

盈利模式方面，海盐县医药有限公司的利润主要是购销价差。公司从上游供应商处根据实际医药品需求量采购中西药品，针对海盐县内的各个医院、卫生服务中心及其他零售客户进行销售，从而获得购销差价。

结算模式方面，海盐县医药有限公司批发销售给公立医疗机构（医院、卫生院）医药品的账期一般在 3 个月以内，与医院直接结算。零售销售给子公司海盐县健民大药房有限公司及各乡镇下设的各药店从医保系统回款的账期在 3 个月以内，部分零售销售以现金方式结算。

（2）粮食销售

海盐县粮食收储有限责任公司承担国家粮食收储职能，面向广大农户进行粮食收购，粮食销售主要通过国家粮食交易中心进行网上竞价交易，销往省内外企业。粮食公司主要通过每年两次粮食收购，一次春粮一次冬粮，收购季节向广大种粮农户进行收购，因此供应商较散。为了公平透明交易，粮食销售主要通过国家粮食交易中心网上竞价交易，销往省内外企业。军供站军供粮油主要销售给县内各部队，民粮则主要通过投标的形式获得向各企事业单位供应销售，以及部分零售。

盈利模式方面，粮食公司盈利主要来自购销价差和财政补贴。公司从县域内农户处收购粮食，通过各个渠道以市场化模式进行销售，从而获得购销差价收益。公司承担粮食储备职能、供给军队等单位的粮食每个季度政府给与储备粮财政补贴。

结算模式方面，销售给部队及各企事业单位的粮食，账期一般在 3 个月以内，部分零售市场化销售均以现金或转账方式结算。

（3）废旧物资销售

发行人商品销售业务主要由 2018 年收购的海盐县物资回收有限责任公司（以下简称“物资公司”）负责，物资公司委托收购点负责人向普通民众收购废旧

瓶料，将过磅单据留存，物资公司根据收购点过磅重量确认存货入库，并在月底开具收购发票（此处重量暂以收购点上家入库的数量为准入库）；收购点集中分类打包好，以供应商送货或物资公司自提的方式将废旧瓶料运送至海盐海利废塑回收处理有限公司（以下简称“海利废塑公司”），账面入库集中在月底，废塑到海利废塑公司后重新过磅，最终根据海利废塑公司确认的过磅重量与供应商清算，一个月对账一次。由于向普通民众收购废旧品无进项税发票进行抵扣，销售旧品缴纳的增值税又高于废塑回收贸易利润，因此毛利率持续为负。2018 年、2019 年及 2020 年的毛利率为-3.76%，-2.29%，-1.32%。

2020 年末发行人产品销售业务收入及毛利明细

单位：万元，%

业务类别	2020 年收入	收入占比	毛利	毛利率
石油、天然气销售	5,338.21	11.30%	1,010.51	18.93%
商品粮油销售	13,184.91	27.90%	-82.82	-0.63%
纺织亚麻纱销售	6,185.84	13.09%	260.71	4.21%
医药销售	9,251.75	19.58%	1,318.28	14.25%
废旧物资销售	13,288.57	28.12%	-174.85	-1.32%
合计	47,249.28	100.00%	2,331.81	4.94%

2019 年度发行人产品销售业务收入及毛利明细

单位：万元，%

业务类别	2019 年收入	收入占比	毛利	毛利率
石油、天然气销售	5,966.98	9.64	1,061.67	17.79
商品粮油销售	8,983.44	14.51	-1,056.69	-11.76
医药销售	14,229.22	22.98	1,593.31	11.20
废旧物资销售	32,746.55	52.88	-750.78	-2.29
合计	61,926.19	100	847.51	1.37

2018 年度发行人产品销售业务收入及毛利明细

单位：万元，%

业务类别	2018 年收入	收入占比	毛利	毛利率
------	----------	------	----	-----

石油、天然气销售	6,243.96	16.92	733.77	11.75
商品粮油销售	7,205.02	19.53	-777.53	-10.79
医药销售	14,508.29	39.32	1,621.47	11.18
废旧物资销售	8,939.64	24.23	-336.17	-3.76
合计	36,896.91	100	1,241.55	3.36

2018 年商品粮油销售的毛利率较 2017 年下降 10%，主要由于市场化销售粮油的占比较小，粮油销售的整体毛利率受军队供给影响较大，且当年新增废旧物资销售业务，该业务的亏损导致当年毛利率进一步降低；2019 年度公司实现产品销售收入 61,926.19 万元，占营业收入比例为 32.47%，毛利率为 1.37%。毛利率较 2018 年有所降低，主要系当年废旧物资销售业务占比较高，该业务的亏损导致综合毛利率呈现进一步下降趋势；2020 年度公司实现产品销售收入 47,249.28 万元，占营业收入比例为 19.84%，毛利率为 4.94%。毛利率较 2019 年呈现上升趋势，主要由于医药销售业务毛利率上涨和商品粮油销售的毛利率较往年有所上涨所致。

5、自来水及污水处理业务

公司的水务业务主要包括自来水生产和供应、污水处理两大领域，经营主体为海盐县水务投资集团有限公司。发行人自来水业务主要由海盐水务下属子公司海盐县天仙河制水有限公司、海盐县三地自来水有限公司和海盐县天仙河自来水经营有限公司负责运营。污水处理业务主要由下属子公司海盐县天仙河污水处理有限公司负责运营。

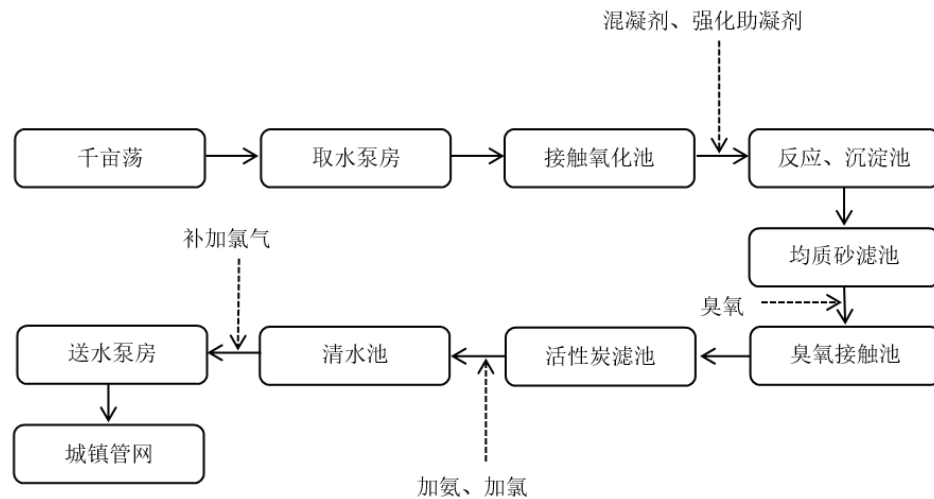
2018 年度，发行人供水总量约为 4,922.93 万吨，平均日供水量为 13.49 万吨/日。2019 年度，发行人供水总量约为 4,869.48 万吨，平均日供水量为 13.34 万吨/日。2020 年度，发行人供水总量约为 4,775.67 万吨，平均日供水量为 13.08 万吨/日。

（1）自来水板块

在供水方面，海盐水务承担着海盐区域内全县五镇四街道所有的供水业务，在当地市场具有专营优势。最近三年，自来水供水业务毛利率分别为 20.24%、30.60%和 27.16%，海盐县城乡供水水源为境内海盐塘及千亩荡应急水源地，应急备用蓄水容量 180 万立方米，保障日供水 30 万吨。应急水源地建设资金来自上级补助及自筹资金，项目法人海盐县三地自来水有限公司（海盐水务子公司），

2012 年专门由海盐水务投资成立了海盐县千亩荡水源保护工程建设投资有限公司，负责该项目的建设。

自来水工艺流程图



各工段作用：

①生物预处理池作用：去除微污染原水中氨氮、亚硝酸盐，降解大分子有机物，去除部分有机物。

②反应、沉淀池作用：主要去除水中的悬浮物和胶体物质，去除浊度、色度、铁、锰等，对细菌也有一定的去除作用。

③砂滤池作用：不仅降低水中的浊度，而且为消毒工艺创造了良好的条件，提高了消毒效果。

④臭氧接触池作用：氧化、降解大分子有机物，给水充氧，提高生物活性炭滤池的生物活性。

⑤生物活性炭池作用：生物降解，同化有机物，吸附小分子有机物。

⑥消毒的目的：通过增加投加浓度及接触时间，可有效杀灭病菌。

报告期内，发行人自来水销售结构及自来水生产、销售明细情况如下：

最近三年发行人售水结构表

单位：万吨、%

用水性质	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	用水量	占比	用水量	占比	用水量	占比
居民用水	1,760.76	44.89	1,677.63	43.04	1,675.48	43.81
非居民用水	2,134.81	54.42	2,189.06	56.16	2,104.40	55.02

用水性质	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	用水量	占比	用水量	占比	用水量	占比
特种行业用水	26.94	0.69	31.12	0.80	44.92	1.17
合计	3,922.51	100.00	3,897.81	100.00	3,824.80	100.00

最近三年，海盐县自来水供水价格相对稳定。根据《海盐县发展和改革局海盐县物价局关于海盐县城乡供水一体化自来水价格、污水处理费标准的批复》（盐发改价〔2010〕289 号），报告期内海盐县城乡供水一体化自来水供水价格标准如下：

海盐县城乡 2020 年末自来水供水价格标准

单位：元/吨

用水类别	用户	水价
居民生活用水	1、“一户一表”用户	（居民阶梯水量按年计）
	第一级水量 17 立方米及以下	2.0
	第二级水 18-30 立方米	3.0
	第三级水量 30 立方米以上	6.0
	2、居民合表用户	2.1
	3、执行居民水价的非居民用户	2.3
非居民生活用水		3.45
特殊行业用水		5.8

经海盐县政府常务会议同意（盐政函〔2018〕24 号），海盐县自来水价格标准自 2018 年 3 月 15 日起上调，调整幅度约为 20%，对于第三级水量用户价格调整幅度约为 80%，非居民用水价格调整幅度约为 45%。

2018 年海盐县城乡自来水供水价格标准调整情况

单位：元/吨

项目	居民用水				工业/营 业用水	行政 用水	特种 用水
	第一阶梯	第二阶梯	第三阶梯	普通用户			
调整前	1.70	2.50	3.30	1.80	2.40	2.35	5.00
调整后	2.00	3.00	6.00	2.10	3.45		5.80

（2）污水运维业务

在污水运维方面，海盐水务受政府委托实施行政区域内的污水收集，是海盐

县唯一的污水收集公司。为提高经济效益，提升污水处理水平，海盐县并不进行污水的处理，只负责污水管网建设、污水收集，然后城市的污水通过管网输送到嘉兴市联合污水处理有限责任公司进行集中处理。因此公司污水收集业务成本包括污水输送费用、设备折旧费用、人工工资、电费、疏通费用、修理费用等。

最近三年，发行人污水运维毛利率分别为 46.16%、43.23%和 15.11%。2020 年，污水运维毛利率大幅下降，主要原因为 2020 年暴发新冠肺炎病毒疫情，企业停工停产、商业停止营业，污水费收入有所减少，且根据政府文件规定在疫情期间对用户减免 10%污水费，因此成本无明显下降时毛利率有所降低。

最近三年发行人污水运维业务运作情况

单位：万元、万立方

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
污水处理总量	4,113.56	3,582.16	2,891.00
污水运维成本	4,547.42	3,638.57	2,541.11
污水运维收入	5,097.03	6,409.44	4,719.79

对于城区和乡镇污水处理量较大的企业，污水处理费以安装污水表计量收费，其余以捆绑方式收取污水处理费。根据 289 号文，报告期内海盐县城乡供水一体化污水处理费标准如下表所示。

海盐县城乡污水处理费标准

单位：元/吨

居民用水		0.90
非居民用水	行政用水	2
	工业用水	2.40-2.80
	营业用水	2
特种行业用水		2.4

（三）发行人所在行业情况

1、发行人所在行业现状和前景

发行人是经海盐县人民政府批准设立，并授权对国有资产依法行使经营、收益、投资、保值增值的国有控股公司，核心业务涵盖水务、交通道路等城市基础

设施建设、保障性住房建设、土地开发以及国有资产经营和管理等，是海盐县政府重点构建的综合性融资、建设与经营主体。

（1）城市基础设施行业的发展现状和前景

①我国城市基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施建设主要围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者。本世纪初，固定资产投资是拉动我国经济增长的重要动力，而仅靠财政资金无法满足基础设施建设需求。在此背景下，地方政府基础设施建设投融资平台（一般称“城投企业”或“地方政府投融资平台公司”）应运而生。2008 年后，在宽松的平台融资环境及“4 万亿”投资刺激下，城投企业数量快速增加，融资规模快速上升，为城市基础设施建设投资快速增长提供了资金支持。为了防范政府融资平台债务增长可能带来的系统性风险，2010 年以来，国家出台了一系列政策法规，如对融资平台及其债务进行清理、规范融资平台债券发行标准、对融资平台实施差异化的信贷政策等，以约束地方政府及其融资平台的政府性债务规模的无序扩张。2014 年，《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“《43 号文》”）颁布，城投企业的政府融资职能逐渐剥离，城投企业逐步开始规范转型。但是，作为地方基础设施投资建设运营主体，城投企业在未来较长时间内仍将是我国基础设施建设的重要载体。

2019 年以来特别是受“新冠”疫情影响，我国经济下行压力持续增大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台的政府融资职能基础上，政府持续加大在基础设施领域补短板的力度，明确未来基础设施建设投资重点将集中在交通、水利、公共卫生以及新基建等方面并在资金端提供较大力度支持，充分发挥基建逆经济周期调节作用，一定程度上缓解了城投企业的经营及融资压力。

根据 2014 年《43 号文》，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351 号），对 2014 年底地方政府存量债务进行了甄别、清理，并以政府债务置换的方式使城投企业债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务以及新增的城投企业债务将主要依靠城投企业自身经营能力偿还。2015 年以来，国家出台了多项政策以进一步加强地方政府债务管理，并建立了以一般债券和专项债券为主的地方政府举债融资机制，要求坚决遏制隐性债务增量，并多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能。2018 年，伴随国内经济下行压力加大，城投企业相关政策出现了一定变化和调整，政府及监管部门提出了按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求以及加大基础设施领域补短板的力度等政策。

2019 年以来，我国经济下行压力持续增大，在坚决遏制隐性债务增量、剥离投融资平台政府融资职能的基础上，政府持续加大在基础设施领域补短板的力度并在资金端提供较大力度的支持，充分发挥基建逆经济周期调节作用，一定程度上缓解了城投企业的经营及融资压力。具体来看，防范债务风险方面，财政部先后下发财金〔2019〕10 号和财办金〔2019〕40 号文，旨在厘清 PPP 项目投资和地方政府隐性债务的界限，严格遏制以 PPP 名义增加地方政府隐性债务。2019 年 6 月，监管部门下发《关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见》，指出在不新增隐性债务的前提下，允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期置换，推动了各地银行、证券、信托、保险等金融机构参与到隐性债务的化解置换中，主要从降低融资成本及拉长债务期限等方面减轻城投企业的偿债压力。值得注意的是，由于信托、融资租赁等非标准化债权（以下简称“非标”）融资用款限制少，可能导致债权债务关系不规范、资金用途不明确等问题，不符合隐性债务置换要求，非标融资规模过大的城投企业在隐性债务置换实务操作中可能存在较大难度。

项目储备方面，2019 年 9 月，国务院印发《交通强国建设纲要》，强调在交通基础设施建设领域补短板，建设现代化高质量综合立体交通网络。2019 年 11 月，中共中央政治局召开的南水北调后续工程工作会议指出，当前扩大有效投资要把水利工程及配套设施建设作为突出重点、推进南水北调后续工程等重大水利项目建设。

资金方面，2019 年 9 月，国务院下发《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》，指出对“短板”领域的基础设施项目，可适当降低资本金最低比例；对基础设施领域，允许项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具，多渠道规范筹措投资项目资本金，从而丰富了基建领域的项目资本金来源。

2020 年新冠疫情爆发以来，国家进一步出台各种政策措施，推动传统基建和新基建投资发展。2020 年 3 月，中共中央政治局常务会议指出要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度。此外，2019 年 11 月、2020 年 2 月及 2020 年 5 月，财政部先后下达了 2020 年部分新增专项债务限额共计 2.29 万亿元，对基础设施领域补短板形成有效助力。

总体来看，上述有关政策的出台不仅明确了未来基础设施建设投资重点，为城投企业提供了一定的项目储备空间，同时一定程度上缓解了城投企业筹措项目资金的压力，从而进一步改善了城投企业经营和融资环境。

2019 年以来与城投企业相关行业政策

颁布时间	颁发部门	文件名称	核心内容及主旨
2019 年 3 月	财政部	关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见	严格规范 PPP 项目合规性，对于规范合规的 PPP 项目，纳入财政支出预算；对于不合规的 PPP 项目，应在限期内进行整改或予以清退
2019 年 4 月	国家发改委	2019 年新型城镇化建设重点任务	在城市群和都市圈构建以轨道交通、高速公路为骨架的多层次快速交通网，推进干线铁路、城际铁路、市域铁路和城市轨道交通的融合发展
2019 年 5 月	财政部	关于梳理 PPP 项目增加地方政府隐性债务情况的通知	坚决遏制假借 PPP 名义增加地方政府隐性债务风险，增加地方政府隐性债务的项目，应当中止实施或转为其他合法合规方式继续实施
2019 年 6 月	中共中央办公厅 国务院办公厅	关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知	提出在控制隐性债务的同时，积极的财政政策要加力提效，充分发挥专项债券作用，支持有一定收益但难以商业化融资的重大公益性项目；金融机构按商业化原则依法合规保障重大项目合理融资需求；允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金

颁布时间	颁发部门	文件名称	核心内容及主旨
2019 年 6 月	监管部门	关于防范化解融资平台公司到期存量地方政府隐性债务风险的意见	在不新增隐性债务的情况下，允许金融机构对隐性债务进行借新还旧或展期
2019 年 9 月	国务院	国务院常务会议	按规定提前下达明年部分专项债额度，确保明年初即可使用见效，扩大专项债使用范围，明确重点领域和禁止领域，不得用于土地储备、房地产、置换债务及可完全商业化运作的产业项目。以省为单位，专项债资金用于项目资本金的规模占该省份专项债规模的比例可为 20%左右
2019 年 11 月	国务院	国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知	对基础设施领域和国家鼓励发展的行业，鼓励项目法人和项目投资方通过发行权益型、股权类金融工具，多渠道规范筹措投资项目资本金。降低部分基础设施项目最低资本金比例，将港口、沿海及内河航运项目资本金最低比例由 25%降至 20%；对补短板的公路、铁路、城建、物流、生态环保、社会民生等方面基础设施项目，在投资回报机制明确、收益可靠、风险可控前提下，可适当降低资本金最低比例，下调幅度不超过 5 个百分点
2020 年 1 月	国务院	常务会议	大力发展先进制造业，出台信息网络等新型基础设施投资支持政策，推进智能、绿色制造
2020 年 2 月	中共中央、国务院	关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见	加强现代农业基础设施建设，抓紧启动和开工一批重大水利工程和配套设施建设，加快开展南水北调后续工程前期工作，适时推进工程建设
2020 年 2 月	中央全面深化改革委员会	中央全面深化改革委员会第十二次会议	基础设施是经济社会发展的重要支撑，要以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系
2020 年 3 月	中共中央政治局	中共中央政治局常务会议	要加大公共卫生服务，应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度

城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望

为稳定。受城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化影响，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，未来非标融资占比高、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

目前，我国的基础设施建设尚不完善，城镇化率仍处于较低水平，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题，基础设施建设仍是我国经济社会发展的重要支撑。未来，我国将以整体优化、协同融合为导向，统筹存量和增量、传统和新型基础设施发展，打造集约高效、经济适用、职能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。目前，中央已经提出要加快 5G 网络、数据中心等新型基础设施建设进度，2020 年将继续推进棚户区改造、新型城镇化建设、地下综合管廊建设，并在城镇老旧小区改造等方面进行较大规模投资。城投企业作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间，评级展望为稳定。

同时，在地方政府债务整肃和金融强监管的大背景下，城投企业政府融资职能剥离、城投企业债务与地方政府性债务分离使得城投企业与地方政府信用的关联性进一步弱化，部分地区城投企业逐渐暴露出一定风险，如城投企业非标逾期等。2020 年为“资管新规”过渡的最后一年，城投企业非标产品接续难度增加，“非标转标”压力增加。未来非标融资占比高、再融资压力大的尾部城投企业流动性风险值得关注。

②海盐县城市基础设施建设行业发展现状和前景

海盐县近年来扎实推进城乡基础设施建设，交通重点工程有序推进，坚定“八八战略”总纲，紧紧围绕“三个一”的奋斗目标，立足“交通强县”战略，开展交通建设攻坚战，稳投资、促改革、优环境、惠民生、抓队伍、转作风，发展大交通，融入大湾区，实现了全县交通运输事业的又好又快发展。

2019 年全年，海盐县实施建设项目 35 个（续建 14 个、新建 18 个、其他 3 个），完成投资 22.34 亿元，完成率达到 102.88%，其中武袁公路二期、滨海大道北段、核秦线（武南线-核电二厂四号门）改（扩）建工程主体等项目实现完工；六旗大道（杭浦高速海盐互通改造及接线工程）等项目顺利推进；G525 海盐段整治工程、升界桥重建工程等项目开工建设；海盐大道、G524、S207、浙北高等级航道网集装箱运输通道建设工程等项目前期工作有序开展；通苏嘉甬跨海铁路、

沪平盐城际铁路前期工作稳步推进。

海盐县将进一步完善城乡规划和基础设施，推进智慧城市建设。为让群众走得了、走得快、走得畅、走得好，下一步海盐将按照“无缝化对接、便捷化通勤”的理念，提升群众在公共交通出行中的获得感、幸福感、安全感。具体而言，结合高水平建设“四好农村路”，提升农村公路路况水平，满足公共交通需求，实现一公里“村村通公交”全覆盖；结合山水六旗项目和高铁新城建设，完善公交站场建设，优化公交线网结构，提升海盐与周边城市机场、高铁站、汽车站等公共交通组织，完善浦东、萧山机场客运专线，开通海盐县城至高铁嘉兴南站公交直达专线；推进城市交通互联互通，公交一卡通实现与包括上海在内的全国 260 个地级以上城市交通互联互通，全力打造覆盖城乡、便捷高效、绿色低碳的公共交通网络。

（2）保障性住房行业发展现状和前景

①我国保障性住房行业的发展现状和前景

我国房地产业是国民经济的支柱产业，因其产业相关度高、带动性强、与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定性和安全性。其中保障性住房建设作为政府扶持的以经济、适用为特征的微利商品房，是带保障性质的政策性住房，是政府为创立和谐社会，解决弱势群体住房难问题实施的一项重要举措。

保障性住房是指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障性质的住房。近年来，我国政府连续出台了多项关于保障房建设的鼓励措施。2007 年，国务院在《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）中提出了住房保障制度的目标和框架；2008 年，《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号）明确要求加大保障房建设的力度，争取用三年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题；2009 年，国务院政府工作报告明确提出要加快落实和完善促进保障性房建设的政策措施，争取用三年时间，解决 750 万户城市低收入住房困难家庭和 240 万户林区、垦区、煤矿等棚户区居民的住房问题。2010 年 12 月，中央经济工作会议明确指出：“要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，大力发展公共租赁住房，

缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系”。2013 年 7 月 4 日，国务院在《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）中提出了我国将在 2013-2017 年内改造各类棚户区 1,000 万户的目标，使居民住房条件得到明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。另外，已经列入立法计划中的《住房保障法》则会将我国的保障性住房建设列入法制管理的轨道。2016 年 7 月 11 日，住房城乡建设部、财政部、国土资源部发布《关于进一步做好棚户区改造有关工作的通知》，《政府工作报告》已经明确 2016 年改造 600 万套棚户区住房任务，要在原来工作基础上，进一步加大棚改推进力度，确保早开工、早见效；确保提高棚改货币化安置比例；确保落实棚改信贷支持政策；确保棚改资金安全高效利用。同时，要抓紧筹划 2017 年棚改工作。

总体而言，我国保障性住房虽然发展时间较短，但近年来，保障性住房相关的制度建设逐步完善。为了推动保障性住房建设，国家出台一系列政策，从财政、资金、信贷、土地等各方面予以保障性住房建设优惠。保障性住房产业发展面临较好的政策环境。

②海盐县保障性住房行业的发展现状和前景

海盐县重视住房保障工作，为逐步有序地解决海盐县城镇低收入住房困难家庭的住房问题，2014 年度海盐县实施了经济适用住房、公共租赁住房保障方案。海盐县城市住房和基础设施建设取得了显著成就，2015 年 10 月，海盐县城镇住房保障工作领导小组办公室印发《2015 年海盐县经济适用住房、公共租赁住房保障工作实施方案》（盐住房领办〔2015〕6 号），进一步解决本县城镇低收入和中等偏下收入住房困难家庭的住房问题。

未来，海盐县将进一步建立健全城乡住房保障体系。完善城镇廉租住房、经济适用房、公共租赁住房等住房保障制度，提高保障标准，扩大社会受益面。创新城镇住房保障模式，完善城镇住房保障管理机制。结合旧城区、城中村改造，基本完成基础设施简陋、建筑密度较大、集中成片的旧住宅区、危旧房和非成套住宅改造。加快农村困难群众危旧房改造。综合来看，海盐县保障性住房建设力度将显著加强。

（3）土地开发行业发展现状和前景

①我国土地开发行业发展现状和前景

土地开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府统一组织，由土地开发主体实施，通过征地、拆迁和市政建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。从内涵上看，土地开发除了是一个以“生地变熟地”为主要特点的工程过程之外，还具有以下三个要素：A.权属流转的过程。土地开发的过程实际上是一个土地所有权、使用权等权属的转移和流动的过程；B.利益协调的平台。土地开发体现着以土地为载体的国家、企业（开发企业）和经济个体（包含原用地企业、城市居民和农村农业生产者）三者之间的利益关系，是三者利益协调的平台；C.调控土地的手段。土地开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

2005 年以后，随着城市化的快速推进，基础设施和公用事业的建设任务骤然加重，只靠财政资金投入和自身盈利积累已不能满足现实需要，银行贷款迅速增加。同时，城镇化和工业化的快速推进带动了房地产市场的繁荣，土地价值迅速增长，各地政府加强了对土地资源的控制和经营，从而在将来依靠土地升值、土地出让或其他形式的土地开发实现稳定的收入。

②海盐县土地开发行业发展现状和前景

在当前沿海城市土地普遍稀缺、特别是浙江土地供给高度紧张背景下，充足的土地资源，为海盐县的长久持续发展奠定了扎实的基础。海盐全力推进“三改一拆”，以“无违建县”创建为龙头，制定出台违法建筑认定与处置办法，开展码头堆场整治等多个专项整治行动，同时，推进农村土地综合整治，新增农村土地综合整治项目。

当地丰厚的土地资源，将为海盐县土地开发行业带来更广阔的发展空间。随着“一城三地”发展战略的实施，海盐县房地产市场升值潜力较大，土地综合开发利用程度也将不断提高，在未来可享受丰厚的土地经营收入和增值收益。

（4）医药行业发展现状和前景

①我国医药行业发展现状和前景

医药行业是按国际标准划分的 15 类国际化产业之一，被称为“永不衰落的朝阳产业”，是国民经济的重要组成部分，与人民群众的生命健康和生活质量等切身利益密切相关。总体来看，我国药品流通行业有以下几个特点：首先，市场规模持续扩大且增速趋稳，根据历年药品流通行业运行统计分析报告的数据统计，全国医药商业销售总额从 2000 年的 1,505 亿元增长到 2016 年的 18,393 亿元，16

年间增长了 12.22 倍。2016 年全国药品流通行业销售总额为 18,393 亿元,比 2014 年同比增长 10.4%,其中药品零售市场销售总额 3,679 亿元,同比增长 9.5%,在医药卫生体制综合改革的推动下,各地医保控费政策和招标政策陆续出台、基层用药政策调整以及医药电商对传统行业的影响,使得药品价格水平不断下降,致使药品流通市场销售总额增速趋稳。其次,市场集中度进一步上升,2016 年药品百强批发企业主营业务收入占同期全国市场总规模的 70.9%,比 2015 年提高 2.0 个百分点,从增长速度来看,前 100 位药品批发企业主营业务收入同比增长 14.0%,增速下降 1.6 个百分点,大型药品批发企业增速高于行业平均水平;最后,医药物流运营效率及服务功能持续提升,现代物流技术大幅提高了药品流通企业运营效率,降低了管理成本,有力促进了供应链发展。据不完全统计,全国拥有仓库管理系统的现代医药物流企业数量占比 74.5%,拥有温湿度自动监测系统的占比 93.8%,拥有订单管理系统的占比 85.4%,拥有数码拣选系统(DPS)的占比 50.5%,拥有射频识别系统(RFID)的占比 55.2%,拥有仓库控制系统(WCS)的占比 55.7%,拥有运输管理系统(TMS)的占比 53.6%,拥有可追溯温湿度监控系统的占比 84.9%,拥有客户关系管理系统(CRM)的占比 49.5%,拥有货主管理系统(TPL)的占比 45.3%。物流费用占医药物流企业三项费用(营业费用、管理费用、财务费用)总额的比例为 8.9%,占营业费用的 15.1%;账货相符率、准时送达率均达到 98.5%以上,出库差错率为 0.1%。此外,部分大型药品流通企业强化国际交流与合作,积极推进行业服务与国际接轨。如华东医药股份有限公司在商业理念、组织架构和商业模式上持续改革,引进互联网思维,与国际接轨,发展特色大健康板块;百洋医药集团与 IBM 合作,选择 IBM 的 LinuxONE 大型机,构建医疗界的最强大脑“菩提医疗云平台”,支持青岛市市立医院(集团)的“物联网云医院”建设;融贯电商发起成立“创新大健康产业联盟”,并深度参与秘鲁利马“2016APEC 会议”,全面开启大健康生态领域的全球性创新与实践。

2017 年是深化医药卫生体制改革和推进供给侧结构性改革的关键之年。在《“健康中国 2030”规划纲要》、《“十三五”期间深化医药卫生体制改革规划》、《国务院办公厅关于进一步改革完善药品生产流通使用政策的若干意见》和《印发关于在公立医疗机构药品采购中推行“两票制”的实施意见(试行)的通知》等纲领性政策文件的指导下,各项改革举措将全面推行,行业发展面临新的机遇与挑战。

2019 年 8 月，全国人大常委会通过新修订的《中华人民共和国药品管理法》（2019 年版），并于 2019 年 12 月 1 日正式实施。新修订的《中华人民共和国药品管理法》将诸多规范与促进医药行业的革新内容纳入法规条文，包括“MAH 制度”全面实施、“GMP 标准”与“GSP 标准”归入生产许可与经营许可、IND 与 NDA 加速审评审批、网售处方药放开及海外购药监管新规等方面内容。医药产业改革力度大，对产业影响深远。在政策变革时代，医药产业有望持续优化药品结构、淘汰落后产能，充分发挥医疗药品资源利用程度。

②海盐县医药行业发展现状和前景

国家卫计委分别在 2012 年和 2014 年公布了两批县级公立医院综合改革试点县名单，共计 1,011 个试点县，海盐县就在其中。2016 年 9 月，国家卫计委发布《关于做好 2016 年县级公立医院综合改革工作的通知》，《通知》指出：（二）综合医改试点省的县（市）要在协调推进医疗医保医药联动改革上力求突破，在完成以上 6 项任务的基础上，进一步推进以下 4 项任务：A.推动由党委和政府主要负责同志或一位主要负责同志担任医改领导小组组长，充分发挥医改领导小组的统筹协调作用；B.推动理顺基本医保管理体制，统一经办管理，可进行设立医保基金管理中心的试点，承担基金支付和管理，药品采购和费用结算，医保支付标准谈判，定点机构的协议管理和结算等职能，充分发挥医保对药品生产流通企业、医院和医生的监督制约作用；C.按照“总量控制、结构调整、有升有降、逐步到位”的原则和“腾空间、调结构、保衔接”的步骤，理顺医疗服务价格，进一步降低药占比（不含中药饮片）和百元医疗收入（不含药品收入）消耗的卫生材料费用；D.在公立医院药品采购中执行两票制，开展高值医用耗材集中采购。实行两票制能有效减少药品从药厂到医院的流通环节，不仅提高了效率，也保证了用药安全，更重要的是，两票制可以从源头上治理长期困扰医药卫生行业的药品价格虚高、商业贿赂屡禁不止等问题。海盐县由于在综合改革试点县名单中，因此也成为两票制执行的试点地区。

近年来海盐县注重药品流通监管工作，规范零售药店经营行为，强化药品互联网信息和交易服务监管，提升县内药品流通效率及质量。2016 年 4 月，海盐县市场监督管理局根据省局药品流通监管工作指导意见和市局《2016 年嘉兴市药品流通监管工作计划》，结合海盐县实际情况，印发《2016 年海盐县药品流通监管工作计划》，从巩固 GSP 认证成果、提高药品安全示范创建工作、完善日

常监管工作、规范零售药店经营行为、深化信息化监管工作、强化互联网信息和交易服务监管及专项检查工作开展等方面制定了相关规定，以落实监管责任，提高监管工作效能。

（5）水务行业发展现状和前景

①污水处理行业发展现状和前景

A.我国污水处理行业发展现状和前景

我国水资源匮乏，水资源总量常年值大致为 27,711 亿立方米（虽然水资源总量随各年降雨量的变化而变化，但总体保持稳定），占全球水资源 6%，居世界第四位，仅次于巴西、俄罗斯、加拿大，但人均水资源占有量为 2,055 立方米，仅为全球平均人均水资源的 25%，居世界第 109 位，是全球 13 个人均水资源最匮乏的国家之一。污水处理行业属于水务终端处理行业，污水排放量的持续增长以及水污染问题的日益严峻为污水处理行业提供了广阔的市场空间。由于我国污水处理行业发展相对滞后，近年来国家大力扶持发展污水处理行业，要求城市必须投资建设污水集中处理设施，并在“十一五”规划和“十二五”规划中明确提出城市污水处理率的要求。2016 年 12 月国务院办公厅发布《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，明确指出到 2020 年，实现城镇污水处理设施全覆盖。城市污水处理率达到 95%，其中地级及以上城市建成区基本实现全收集、全处理；县城不低于 85%，其中东部地区力争达到 90%；建制镇达到 70%，其中中西部地区力争达到 50%；京津冀、长三角、珠三角等区域提前一年完成。

在国家政策推动下，近年来我国投资建设污水处理设施的步伐不断加快，不断提高我国污水处理生产能力。“十二五”以来，各地和有关部门认真贯彻落实国务院办公厅印发的《“十二五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，大力加强城镇污水处理设施建设力度，全国污水处理水平明显提高。截至 2019 年，全国城市污水处理能力已达到 1.77 亿立方米/日，城市污水年处理量为 532 亿立方米，较 2018 年增加 34.4 亿立方米，同比增长 6.9%。

我国污水处理能力得到快速提高，截至 2020 年 1 月底，全国累计建成污水处理厂 10113 个。

从行业前景看，城市化进程的推进为污水处理行业赢得广阔发展空间，而污水处理行业的发展速度仍不能满足行业需求，污水处理行业未来有望快速发展；

行业政策导向整体向好，随着相关政策的进一步落实，污水行业发展面临良好的外部环境；污水处理价格存在较大上调空间，对整个行业的收入及利润增长形成利好。污水处理行业整体发展前景看好，信用品质有望提升。

B.海盐县污水处理行业发展现状和前景

海盐县全面推进“五水共治”，顺利实现市控断面消灭劣五类水体的目标，跨行政区域交接断面水质初步评价优秀。“垃圾河”整治全面完成，“黑河、臭河”整治完成年度目标任务，完成县城区六大区块截污改造任务，农村生活污水治理有序推进。全面完成印染、造纸、化工等重污染高耗能行业整治工作。

未来，海盐县将继续坚持以“五水共治”为突破口，不断提升城乡水环境质量。深化“河长制”管理，完善水环境治理考核奖惩机制和“四位一体”长效保洁机制，跨行政区域河流交接断面水质考核继续保持良好以上，县控以上监测断面水质力争消灭劣五类水体。加快“双清”进度，全面完成“黑河、臭河”治理。继续推进截污纳管工作，完成工业企业污水全入网，新增农村生活污水治理受益农户 8,000 户左右，开工建设县污水处理厂。

②自来水供水行业发展现状和前景

A.我国自来水供水行业发展现状和前景

近年来中国供水行业发展较为稳定。据国家统计局 2019 年公布的数据显示，2018 年，全国城市供水综合生产能力为 31,221.84 万吨/日,同比增长 2.45%。供水方面，全国城市年供水总量年度之间略有波动,但总体仍保持稳定。2018 年全年全国城市供水总量为 614.64 亿吨，其中生活用水 328.79 亿吨，同比分别增长 3.52%和 4.25%。

2016-2018 年，全国供水总量分别为 580.69 亿吨、593.76 亿吨和 614.64 亿吨，总体波动幅度较小，从宏观角度来看，中国城镇供水产能增长速度趋于稳定。由于自来水供应行业具有较强的刚性需求，受宏观经济波动影响很小，随着人口增长及工业化发展的稳步推进，以较小的变化幅度平稳增长。同时，自来水供应受限于当地水资源规模，自来水厂设计的供水能力足以满足工业及居民用水需求，在建设完成之后很少进行大规模的产能扩建，因而行业总体产能变动幅度较为稳定。

截至 2018 年 9 月末，我国水的生产和供应业企业单位数共 1928 家，数量

多、规模小、市场集中度低。在水资源紧缺的大环境下，通过市场化方式引入社会资本，加快城市水务市场主体的企业化运营的改革是解决我国水资源问题的重要方式。发改价格规〔2018〕943 号《关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》提出，要建立充分反映供水成本、激励提升供水质量的价格形成和动态调整机制，逐步将居民用水价格调整至不低于成本水平，非居民用水价格调整至补偿成本并合理盈利水平；加快构建覆盖污水处理和污泥处置成本并合理盈利的价格机制，推进污水处理服务费形成市场化，逐步实现城镇污水处理费基本覆盖服务费用；同时指出到 2020 年，有利于绿色发展的价格机制、价格政策体系基本形成，到 2025 年，适应绿色发展要求的价格机制更加完善，并落实到全社会各方面各环节。从长远来看，若该政策落实较好，将一定程度上提升水务行业内企业的盈利能力。

总体而言，在中国城市化进程以及工业化进程加速推动下，未来用水量将保持稳步上升趋势，并且随着水价改革逐步落实，中国自来水供应价格仍具备一定的上涨空间，因此长期来看，中国供水行业仍将保持稳定增长。

B.海盐县自来水供水行业发展现状和前景

2014 年，浙江省全面打响“五水共治”攻坚战，海盐县探索出了在全县各村（社区）竖立水质公示牌、每月进行水质排名与通报并按季度向治水先进村发放奖金等创新举措。2018 年，进一步贯彻落实国家水价改革精神，努力建设节水型社会，控制水环境污染，促进水资源的可持续利用，县政府发布盐政函〔2018〕24 号文，《海盐县人民政府关于同意调整海盐县自来水价格的批复》，自此后自来水销售价格调增。同时，加强供水基础设施投入，着力改善供水质量。

未来，海盐县将不断提升城乡水环境质量，完成千亩荡至城区原水安全输水工程，进一步改善水源地水质。加快水利“五大”工程建设，提升防洪排涝能力，力争创建省级节水型社会。

2、发行人在行业中的地位及竞争优势

（1）发行人的行业地位

发行人是经海盐县人民政府批准设立的国有控股公司，是海盐县最核心的基础设施建设投融资主体，是海盐县重要的国有资产运营和管理主体，承担着国有资产经营、投资、保值增值的任务，核心业务涵盖水务、交通道路等城市基础设

施建设、保障房建设、国有资产经营和管理等，是海盐县政府重点构建的综合性融资、建设与经营主体。在海盐县人民政府的重点关注和大力扶持下，发行人在当地获得了所在行业的垄断性地位，全面负责城市基础设施建设。

（2）发行人的竞争优势

①区位优势明显

海盐县位于杭州湾北岸的杭嘉湖平原，地处嘉兴市域的东部，处于上海经济区的腹地范围。海盐交通便捷，交通区位优势明显。从公路运输网络来看，海盐东距上海 118 公里，南抵杭州 98 公里，北离苏州 128 公里，境内已建成沪杭快速通道、盐湖公路、杭浦高速、乍嘉苏高速等高速公路。杭州湾跨海大桥及其北岸连接线的建成，使海盐在长江三角洲的地位日益重要，由交通末梢向交通枢纽进行转变，成为沪、杭、苏、甬四大城市的一小时交通运输区位中心。嘉绍跨江大桥的建成进一步提升了海盐县的交通区位优势。从水路运输网络来看，海盐境内的海盐港区、嘉于线、杭平申线以及邻近的上海港、嘉兴港的建成和贯通，形成了一个连接长江、京杭大运河、钱塘江的黄金水道。

②地方经济发展迅速

海盐经济社会呈现协调健康发展的良好态势，地区生产总值和财政收入快速增长。2019 年，海盐全县财政总收入完成 91.56 亿元，较上年增长 9.1%。其中，一般公共预算收入完成 52.28 亿元，较上年增长 10.0%，税收收入完成 47.40 亿元。全县一般公共预算支出完成 67.79 亿元，财政自给率为 77.12%，处于较高水平。2019 年，海盐全县完成政府性基金收入 88.88 亿元，较上年增长 8.7%。

在不久的将来，随着中国核电城的建立及运营，在为中国核电事业的发展创造条件的同时，海盐县的地区生产总值和财政收入将出现显著增长。

③土地资源优势

随着黄沙坞治江围垦和海盐东段等围涂工程的建成，新增土地主要作为临港工业区和城镇生活区。在当前沿海城市土地普遍稀缺、特别是浙江土地供给高度紧张的背景下，充足的土地资源为海盐县的长久持续发展奠定了扎实的基础。发行人作为海盐县城市基础设施建设及运营、保障房建设和土地开发的综合性主体，当地丰厚的土地资源，将为其带来更广阔的发展空间。

④垄断经营优势

在海盐县人民政府的重点关注和大力扶持下，发行人在当地获得了所在行业

的垄断性地位，全面负责城市基础设施建设和保障性住房建设。海盐县规模较大的基础设施建设项目主要由公司承担，近年来公司陆续建设了海盐县污水二级管网工程、海盐西片污水处理工程、嘉兴至海盐南北湖公路工程、滨海大道（朝阳东路-桑德兰路段）道路工程等大型基础设施项目。发行人积累了丰富的经验，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效的管理程序。

⑤政府支持优势

发行人作为海盐县最核心的城市基础设施投资主体，担负着基础设施建设的重要任务，在财政、资源等方面获得了政府的大力支持。政府的大力支持能够较好地保障发行人的持续盈利能力，有效保证公司健康发展。

第四节 财务会计信息

一、会计政策调整对财务报表的影响

（一）2018 年会计政策变更

1、2017 年 4 月 28 日财政部印发了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

2017 年 5 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助》（修订），该准则自 2017 年 6 月 12 日起施行。发行人对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

财政部根据上述 2 项会计准则的相关规定，对一般企业财务报表格式进行了修订，并于 2017 年 12 月 25 日发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》；资产负债表新增“持有待售资产”行项目、“持有待售负债”行项目，利润表新增“资产处置收益”行项目、“其他收益”行项目、净利润项新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”行项目。2018 年 1 月 12 日，财

政部发布了《关于一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据解读的相关规定：

对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，发行人按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据按照《通知》进行调整。

对于利润表新增的“其他收益”行项目，发行人按照《企业会计准则第 16 号——政府补助》的相关规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，无需对可比期间的比较数据进行调整。上述会计政策变更，对发行人报告期内财务报表列示产生影响：2017 年，公司收到与企业日常活动相关的政府补助，因此计入其他收益的政府补助 542,759,363.70 元。

2、2017 年 6 月财政部发布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，发行人于 2018 年 1 月 1 日起执行上述解释。

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

发行人根据财会[2018]15 号规定的财务报表格式编制 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据	814,684.13	-	-	-
应收账款	87,658,980.98	-	-	-
应收票据及应收账款	-	88,473,665.11	-	-
应收利息	29,430,555.55	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	4,177,591,666.15	4,207,022,221.70	2,540,601,183.24	2,540,601,183.24
固定资产	1,212,009,057.02	1,213,399,599.20	37,653,112.92	37,653,112.92
固定资产清理	1,390,542.18	-	-	-
在建工程	3,976,578,954.27	3,976,578,954.27	-	-
工程物资	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	220,647,428.57	-	-	-
应付票据及应付账款	-	220,647,428.57	-	-
应付利息	74,403,068.05	-	64,818,082.20	-
应付股利	118,391,319.95	-	118,391,319.95	-
其他应付款	3,217,907,417.62	3,410,701,805.62	824,755,003.98	1,007,964,406.13
长期应付款	2,424,722,835.37	7,500,027,722.85	-	-
专项应付款	5,075,304,887.48	-	-	-

2017 年度受影响的合并利润表和母公司利润表

单位：元

项目	合并利润表		母公司利润表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
管理费用	231,993,357.22	231,993,357.22	4,384,730.81	4,384,730.81
研发费用	-	-	-	-

(二) 2019 年会计政策变更

1、执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

2、执行修订后的债务重组会计准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

3、采用新的会计报表格式

2019 年 4 月 30 日，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），要求未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。

发行人根据财会【2019】6 号、财会【2019】16 号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据		1,921,370.00		
应收账款		110,130,708.83		
应收票据及应	112,052,078.83			

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
收账款				
应付票据				
应付账款		611,591,182.36		
应付票据及应付账款	611,591,182.36			

2018 年度的合并利润表和母公司利润表无影响。

2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（财会【2019】8 号），根据要求，发行人对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，发行人于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则。

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会【2019】9 号），根据要求，发行人对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，发行人于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则。

（三）2020 年会计政策变更

2019 年 12 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 13 号》。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

二、合并报表范围的变化

发行人的报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。最近三年发行人报告范围变化情况如下：

（一）纳入合并报表范围的公司

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例%	
			直接	间接

1	海盐县交通投资集团有限公司	海盐交投	100	
2	海盐鸿鑫投资建设有限公司	鸿鑫投资		100
3	海盐鸿远公共交通有限公司	鸿远公交		100
4	海盐县松鹤公益设施建设投资有限公司	松鹤投资		100
5	海盐县通路公路养护中心	通路中心		100
6	海盐鸿博资产经营有限公司	鸿博资产经营		100
7	海盐县粮食收储有限责任公司	粮食收储		100
8	海盐鸿达工程咨询有限公司	鸿达工程		100
9	海盐鸿运港航开发有限公司	鸿运港航		100
10	海盐县中国石化经营有限公司	中国石化		50
11	海盐县新希望农业发展有限公司	新希望农业		100
12	海盐古韵江南城镇建设有限公司	古韵江南	100	
13	海盐县水务投资集团有限公司	海盐水务	100	
14	海盐县三地自来水有限公司	三地自来水		100
15	海盐县天仙河自来水经营有限公司	天仙河自来水		100
16	海盐县千亩荡水源保护工程建设投资有限公司	千亩荡水源		100
17	海盐县天仙河制水有限公司	天仙河制水		100
18	海盐县天仙河市政工程有限公司	天仙河市政		100
19	海盐县天仙河污水处理有限公司	天仙河污水		100
20	浙江百步经济开发区投资有限公司	百步经开区	100	
21	海盐县通创投资有限公司	通创投资		100
22	海盐尚成集成家居产业园建设发展有限公司	尚成家居		100
23	海盐县百步镇三泽物业服务有限公司	三泽物业		100
24	海盐县通元三农建设有限公司	通元三农		100
25	海盐秦山核电产业共享开发有限公司	核电产业共享	100	
26	海盐县富民创业实训基地投资开发有限公司	富民实训		100
27	海盐创新科技投资有限公司	创新科技	100	
28	海盐县行政事业单位国有资产管理有限公司	行政事业单位	100	
29	浙江国检检测技术股份有限公司	浙江国检	72.7273	

30	上海国检浦东检测技术有限公司	上海国检		100
31	武汉国检检测技术有限公司	武汉国检		100
32	海盐县紧固件产业创新服务有限公司	紧固件公司		51
33	海盐杭州湾投资发展集团有限公司	杭州湾集团	70	30
34	海盐滨海新农村建设有限公司	滨海新农村		100
35	海盐杭州湾大桥新区开发有限公司	大桥新区		100
36	海盐县大禹水利发展有限公司	大禹水利		100
37	海盐滨海置业有限公司	滨海置业		100
38	海盐杭州湾港务投资开发有限公司	杭州湾港务		100
39	海盐杭州湾智能装备基地发展有限公司	智能装备基地发展		100
40	海盐杭州湾智能装备基地管理有限公司	智能装备基地管理		100
41	海盐滨海工业建设有限公司	滨海工业		100
42	海盐县新城物资贸易有限公司	新城物资贸易		60
43	海盐杭州湾物业有限公司	杭州湾物业		100
44	海盐县物资回收有限责任公司	物资回收		51
45	海盐县南北湖旅游投资集团有限公司	南北湖旅游投资	70	30
46	海盐县旅游投资有限公司	旅游投资		100
47	海盐县影视产业投资管理有限公司	影视产业投资		100
48	海盐县水利投资有限公司	水利投资		100
49	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	南北湖景区投资		100
50	海盐县南北湖旅游开发建设有限公司	南北湖旅游开发		100
51	海盐县南北湖五味村旅游投资开发有限公司	南北湖五味村		100
52	海盐县澉浦古镇开发有限公司	古镇开发		100
53	海盐县澉浦新市镇农贸市场投资管理有限公司	澉浦新市镇农贸市场		100
54	海盐县南北湖农业综合开发有限公司	南北湖农业		100
55	海盐南北湖湾景宾馆有限公司	南北湖湾景宾馆		60
56	海盐县城市投资集团有限公司	城投集团	43.75	56.25
57	海盐县医药有限公司	医药公司		100
58	海盐县健民大药房有限公司	健民大药房		100

59	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	城投公司		100
60	海盐县城市开发有限公司	城市开发		100
61	海盐县城市资产经营管理有限公司	城市管理公司		100
62	海盐海诚物业管理有限公司	海城物业		100
63	海盐县城市建设有限公司	城市建设		100
64	海盐县海诚新城镇开发建设有限公司	海诚新城镇		100
65	海盐县城市置业有限公司	城市置业公司		100
66	海盐县高铁南站建设有限公司	高铁南站		100
67	海盐县保安服务有限公司	保安公司		100
68	海盐县英才人力资源服务有限公司	英才人力资源		100
69	海盐县绮园景区投资管理有限公司	绮园景区		100
70	海盐县滨海规划测绘有限公司	滨海测绘		100
71	海盐县滨海工程检测有限公司	滨海检测		100
72	海盐县国有工业资产经营有限公司	工业公司		100
73	海盐县国有商贸资产经营有限公司	商贸公司		100
74	安徽泗海工业投资有限公司	安徽泗海		100
75	海盐县滨海园林建设有限公司	滨海园林		100
76	海盐县市场开发管理有限公司	市场开发		100
77	海盐三毛乐园有限公司	三毛乐园		100
78	海盐县白塔山海岛旅游开发有限公司	白塔山海岛		75
79	海盐县北部新城开发有限公司	北部新城	100	
80	海盐县神舟开发投资有限公司	神舟开发	100	

（二）公司最近三年合并财务报表范围发生重要变化情况

1、2020 年合并报表范围变化情况

（1）2020 年新增合并报表单位

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	海盐县新希望农业发展有限公司	非同一控制下企业合并
2	海盐县北部新城开发有限公司	非同一控制下企业合并
3	海盐县神舟开发投资有限公司	非同一控制下企业合并

4	海盐南北湖湾景宾馆有限公司	非同一控制下企业合并
5	海盐县通元三农建设有限公司	非同一控制下企业合并

(2) 2020 年减少合并报表单位

序号	子公司全称	未纳入合并范围原因
1	海盐县海诚水利建设有限公司	公司注销
2	海盐科技投资发展有限公司	被海盐创新科技投资有限公司吸收合并
3	海盐县云舟开发投资有限公司	被海盐县神舟开发投资有限公司吸收合并
4	海盐县南北湖旅游客运有限公司	被海盐县南北湖景区投资管理有限公司吸收合并
5	成都国检丛融检测技术有限公司	公司注销

2、2019 年合并报表范围变化情况**(1) 2019 年新增合并报表单位**

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	海盐县松鹤公益设施建设投资有限公司	非同一控制下企业合并
2	海盐县通路公路养护中心	非同一控制下企业合并
3	海盐古韵江南城镇建设有限公司	非同一控制下企业合并
4	海盐县通创投资有限公司	非同一控制下企业合并
5	海盐县富民创业实训基地投资开发有限公司	非同一控制下企业合并
6	海盐创新科技投资有限公司	非同一控制下企业合并
7	海盐县海诚新城镇开发建设有限公司	非同一控制下企业合并
8	海盐县海诚水利建设有限公司	非同一控制下企业合并
9	海盐县渔人码头文化旅游开发有限公司	非同一控制下企业合并
10	海盐县英才人力资源服务有限公司	非同一控制下企业合并
11	海盐县滨海规划测绘有限公司	非同一控制下企业合并
12	海盐县滨海工程检测有限公司	非同一控制下企业合并
13	海盐县滨海园林建设有限公司	非同一控制下企业合并
14	海盐县市场开发管理有限公司	投资设立
15	海盐县水利建设投资有限公司	非同一控制下企业合并
16	海盐县光升水利工程有限公司	非同一控制下企业合并

(2) 2019 年减少合并报表单位

序号	子公司全称	未合并范围原因
1	海盐秦山核电城投资开发有限公司	被核电产业共享吸收合并
2	江苏国健检测技术有限公司	股权转让
3	海盐县建医投资管理有限公司	公司注销
4	海盐县水利建设投资有限公司	无偿划转
5	海盐县光升水利工程有限公司	公司注销

3、2018 年度合并报表范围变化情况

（1）2018 年度新增合并报表单位

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	海盐县建医投资管理有限公司	出资设立
2	海盐三毛乐园有限公司	非同一控制下企业合并
3	海盐县物资回收有限责任公司	非同一控制下企业合并
4	海盐滨海工业建设有限公司	非同一控制下企业合并
5	海盐县紧固件产业创新服务有限公司	出资设立
6	海盐秦山核电产业共享开发有限公司	非同一控制下企业合并
7	海盐秦山核电城投资开发有限公司	非同一控制下企业合并
8	浙江百步经济开发区投资有限公司	非同一控制下企业合并
9	海盐尚成集成家居产业园建设发展有限公司	出资设立
10	海盐县百步镇三泽物业服务有限公司	非同一控制下企业合并
11	海盐县海诚园艺综合开发有限公司	非同一控制下企业合并

（2）2018 年度减少合并报表单位

序号	子公司全称	未纳入合并范围原因
1	海盐县诚信拆迁有限责任公司	公司注销
2	海盐县城市停车场管理有限公司	公司注销
3	海盐县海诚园艺综合开发有限公司	公司注销

三、公司报告期内合并及母公司财务报表公司

公司报告期内合并资产负债表

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	592,188.38	460,048.17	399,858.82	234,358.77
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	567.55	838.23	646.97	192.14
应收账款	43,794.12	45,631.65	9,925.30	11,013.07
预付款项	-	74,672.41	67,489.27	63,444.64
其他应收款	491,764.91	494,530.06	399,234.69	417,412.83
存货	3,645,866.37	3,505,056.20	2,904,327.95	2,461,567.36
合同资产	81,158.71	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	45,707.18	34,534.04	27,771.95	14,916.57
流动资产合计	4,901,047.23	4,615,310.76	3,809,254.95	3,202,905.38
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	78,859.95	78,859.95	78,864.25	42,302.95
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	1,000.00	1,000.00	-	-
长期股权投资	23,097.92	23,097.92	8,480.90	27,835.17
投资性房地产	218,195.30	227,747.09	158,062.32	135,567.38
固定资产	162,351.77	160,007.13	147,495.76	116,450.38
在建工程	848,968.80	759,782.03	585,752.90	481,382.78
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	57,349.88	57,643.78	53,887.19	51,819.31

开发支出	-	-	-	-
商誉	1,532.35	1,240.87	1,240.87	717.30
长期待摊费用	24,715.26	23,958.33	19,129.33	14,094.15
递延所得税资产	533.07	475.22	372.29	340.47
其他非流动资产	181,819.54	178,650.27	153,714.00	151,296.87
非流动资产合计	1,598,423.84	1,512,462.59	1,206,999.82	1,021,806.77
资产总计	6,499,471.07	6,127,773.35	5,016,254.77	4,224,712.14

公司报告期内合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：		-	-	-
短期借款	86,135.80	67,038.16	53,768.86	16,950.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	290.69
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	108,575.91	81,253.45	65,761.80	61,159.12
预收款项	-	48,111.96	38,713.45	31,897.62
合同负债	56,440.36	-	-	-
应付职工薪酬	1,905.54	2,643.00	1,841.79	1,852.24
应交税费	4,613.08	4,176.12	5,288.06	4,488.95
其他应付款	310,934.83	377,591.62	495,632.82	595,493.58
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	258,931.63	262,731.63	186,680.00	137,590.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	827,537.15	843,545.93	847,686.78	849,723.11
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	1,140,144.26	1,069,398.01	942,291.20	800,289.27
应付债券	1,328,227.78	1,113,675.00	640,000.00	344,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	857,134.67	760,328.59	708,993.67	669,823.75
预计负债	-	-	-	-
递延收益	39,966.35	48,761.51	28,982.79	3,966.96
递延所得税负债	3.48	3.48	4.56	7.36
其他非流动负债	10,938.11	-	-	-
非流动负债合计	3,376,414.65	2,992,166.60	2,320,272.22	1,818,087.34

负债合计	4,203,951.80	3,835,712.53	3,167,959.00	2,667,810.45
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	68,220.00	68,220.00	54,020.00	54,020.00
资本公积	2,049,590.71	2,047,076.41	1,656,743.52	1,379,072.61
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	10.42	10.45	13.67	22.07
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	3,403.51	3,403.51	2,921.88	2,651.61
未分配利润	170,161.97	169,396.24	131,183.32	117,837.16
归属于母公司所有 者权益合计	2,291,386.63	2,288,106.60	1,844,882.40	1,553,603.44
少数股东权益	4,132.63	3,954.23	3,413.37	3,298.25
所有者权益合计	2,295,519.27	2,292,060.83	1,848,295.77	1,556,901.69
负债和所有者权益 总计	6,499,471.07	6,127,773.35	5,016,254.77	4,224,712.14

公司 2018-2021 年 3 月合并利润表

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	36,674.65	238,202.19	190,737.97	211,101.19
减：营业成本	30,609.40	225,379.06	165,272.11	196,829.47
税金及附加	562.92	4,056.10	2,457.59	3,766.32
销售费用	980.71	4,488.34	5,165.09	4,385.57
管理费用	9,313.49	33,943.43	26,936.30	28,093.49
研发费用	-	-	-	-
财务费用	8,627.24	14,396.51	10,953.18	6,749.62
其中：利息费用	-	17,953.53	13,366.20	8,712.37
利息收入	-	4,317.25	3,270.22	2,355.01
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	-624.38	-64.28	-704.58
加：其他收益	10,838.02	58,227.56	33,709.88	47,974.23
投资收益（损失以“-”号填列）	1,556.83	34.67	2,028.49	58.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	34.67	423.28	3.47
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-170.59	-	-29.80	-121.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.20	3,319.47	73.95	1,397.16
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,194.66	16,896.05	15,671.96	19,880.95
加：营业外收入	2,563.62	740.39	705.89	296.59
减：营业外支出	271.78	1,792.24	847.41	1,014.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,097.19	15,844.21	15,530.44	19,163.52

减：所得税费用	161.35	1,947.14	1,362.92	834.32
四、净利润 （净亏损以 “-”号填列）	935.84	13,897.07	14,167.52	18,329.20
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	935.84	13,897.07	14,167.52	18,329.20
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	765.74	12,946.86	13,616.45	17,427.05
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	170.10	950.21	551.07	902.15
五、其他综合收益的税后净额	-	-3.23	-8.40	-10.05
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-3.23	-8.40	-10.05
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-3.23	-8.40	-10.05
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-

六、综合收益总额	935.84	13,893.85	14,159.12	18,319.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	765.74	12,943.64	13,608.05	17,417.00
归属于少数股东的综合收益总额	170.10	950.21	551.07	902.15

公司 2018-2021 年 3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	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	55,271.09	221,084.34	209,242.51	189,068.11
收到的税费返还	-	7,973.57	1,912.64	112.54
收到其他与经营活动有关的现金	146,455.69	405,341.21	256,991.19	403,782.69
经营活动现金流入小计	201,726.18	634,399.13	468,146.34	592,963.33
购买商品、接受劳务支付的现金	161,825.33	647,301.31	527,050.72	551,576.43
支付给职工以及为职工支付的现金	8,086.77	32,347.09	23,174.18	25,617.63
支付的各项税费	2,883.57	11,534.29	12,434.83	11,387.47
支付其他与经营活动有关的现金	93,385.64	373,542.56	199,784.08	226,483.26
经营活动现金流出小计	266,181.31	1,064,725.24	762,443.82	815,064.79
经营活动产生的现金流量净额	-64,454.53	-430,326.11	-294,297.48	-222,101.46
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	3,718.15	-
取得投资收益收到的现金	-	3,137.32	117.01	55.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	5,197.93	686.56	1,628.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	528.74	-

项目	2021 年 3 月末	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与投资活动有关的现金	-	17,848.27	28,629.46	1,566.93
投资活动现金流入小计	87,211.55	26,183.53	33,679.91	3,251.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	183,991.65	134,050.86	118,941.03
投资支付的现金	-	23,618.03	20,207.63	23,885.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	31,808.27	23.17
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	6,067.79	-
投资活动现金流出小计	87,211.55	207,609.68	192,134.54	142,849.20
投资活动产生的现金流量净额	-87,211.55	-181,426.16	-158,454.63	-139,598.02
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	30,765.80	49.50	1,160.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	335.00	49.50	-
取得借款收到的现金	425,538.68	1,144,728.60	659,913.56	416,397.95
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	26,768.60	208,035.79	344,945.52	214,002.97
筹资活动现金流入小计	452,307.28	1,383,530.20	1,004,908.58	631,560.92
偿还债务支付的现金	124,942.01	535,715.62	212,653.68	312,893.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,525.26	138,101.06	95,256.16	71,902.44
其中：子公司支付给少数股	-	174.60	90.24	-

项目	2021 年 3 月末	2020 年度	2019 年度	2018 年度
东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	9,033.70	35,836.97	74,448.51	2,000.00
筹资活动现金流出小计	168,500.98	709,653.65	382,358.35	386,796.38
筹资活动产生的现金流量净额	283,806.29	673,876.55	622,550.23	244,764.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.06	-0.04	-0.21
五、现金及现金等价物净增加额	132,140.21	62,124.22	169,798.07	-116,935.14
加：期初现金及现金等价物余额	448,373.04	386,248.82	216,450.74	333,385.88
六、期末现金及现金等价物余额	580,513.25	448,373.04	386,248.82	216,450.74

公司母公司资产负债表

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	73,928.36	57,827.57	25,916.88	3,805.38
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	-	380.40	-	-
其他应收款	1,035,830.47	936,793.59	669,584.49	457,495.64
存货	-	-	-	-
合同资产	380.40			
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,110,139.23	995,001.56	695,501.37	461,301.02
非流动资产：				
可供出售金融资产	2,284.40	2,284.40	11,240.37	10,751.57
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	284,040.11	284,040.11	137,555.11	129,840.23
投资性房地产	227.87	230.16	239.28	248.40
固定资产	3,174.76	3,207.90	3,341.30	3,524.45
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
无形资产	19.44	19.44	31.11	7.38
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	0.00	0.00	1.60	0.33
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	289,746.59	289,782.01	152,408.76	144,372.35
资产总计	1,399,885.82	1,284,783.57	847,910.13	605,673.37

公司母公司资产负债表（续）

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
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	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	0.21	-
应交税费	197.00	197.00	199.41	205.46
其他应付款	113,879.44	115,456.18	112,440.52	106,830.34
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	30,000.00	30,000.00	54,000.00	54,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	144,076.44	145,653.18	166,640.14	161,035.80
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	1,010,000.00	895,000.00	570,000.00	344,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	3.48	3.48	4.56	7.36
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,010,003.48	895,003.48	570,004.56	344,007.36

负债合计	1,154,079.92	1,040,656.67	736,644.70	505,043.16
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	68,220.00	68,220.00	54,020.00	54,020.00
资本公积	158,249.91	158,249.91	44,401.44	36,460.59
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	10.45	10.45	13.67	22.07
盈余公积	3,403.51	3,403.51	2,921.88	2,651.61
未分配利润	15,922.03	14,243.04	9,908.44	7,475.94
所有者权益合计	245,805.90	244,126.91	111,265.43	100,630.21
负债和所有者权益总计	1,399,885.82	1,284,783.57	847,910.13	605,673.37

公司 2018-2021 年 3 月母公司利润表

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	-	35.71	138.10	288.45
减：营业成本	2.28	9.12	9.12	9.12
税金及附加	0.01	16.73	45.34	50.10
销售费用	-	-	-	-
管理费用	111.00	512.02	386.12	469.73
财务费用	-258.48	-685.08	-	-134.02
其中：利息费用	-	-	-348.33	2.61
利息收入	-258.69	685.91	-2.61	137.50
资产减值损失	-	6.38	-5.08	-0.01
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益 （损失以“—”号填列）	1,533.60	4,628.53	2,692.25	465.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）	0.20	-	-	0.57
二、营业利润 （亏损以“—”号填列）	1,678.99	4,817.82	2,733.01	359.71
加：营业外收入	-	-	0.01	-
减：营业外支出	-	-	31.51	6.25
三、利润总额 （亏损总额以“—”号填列）	1,678.99	4,817.82	2,701.51	353.46
减：所得税费用	-	1.59	-1.27	0.00
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,678.99	4,816.22	2,702.78	353.46
五、其他综合收益的税后净额	-	-3.23	-8.40	-10.05

（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-3.23	-8.40	-10.05
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-3.23	-8.40	-10.05
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-	-	-
六、综合收益总额	1,678.99	4,813.00	2,694.38	343.41

公司 2018-2021 年 3 月母公司现金流量表

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	-	36.43	147.57	109.74
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,224.86	8,147.10	37,473.32	35,879.47
经营活动现金流入小计	4,224.86	8,183.52	37,620.90	35,989.21
购买商品、接受劳务支付的现金	-	380.40	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	27.53	86.06	87.11	76.01
支付的各项税费	0.01	19.85	60.87	51.54
支付其他与经营活动有关的现金	103,780.33	268,855.55	216,135.97	217,854.80
经营活动现金流出小计	103,807.87	269,341.86	216,283.96	217,982.35
经营活动产生的现金流量净额	-99,583.01	-261,158.33	-178,663.06	-181,993.14
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	300.00	-
取得投资收益收到的现金	1,533.60	3,353.00	2,692.25	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.20	-	0.08	1.27
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	1,533.80	3,353.00	2,992.33	1.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	88.70	-
投资支付的现金	-	23,684.86	500.00	875.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	23,684.86	588.70	875.00
投资活动产生的现金流量净额	1,533.80	-20,331.86	2,403.62	-873.73
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	14,200.00	-	1,160.00
取得借款收到的现金	114,150.00	355,000.00	250,000.00	200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	114,150.00	369,200.00	250,000.00	201,160.00
偿还债务支付的现金	-	54,000.00	24,000.00	24,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	1,799.12	27,629.06	14,885.49
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	55,799.12	51,629.06	38,885.49
筹资活动产生的现金流量净额	114,150.00	313,400.88	198,370.94	162,274.51

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	16,100.79	31,910.69	22,111.50	-20,592.36
加：期初现金及现金等价物余额	57,827.57	-214,682.63	3,805.38	24,397.74
六、期末现金及现金等价物余额	73,928.36	-214,682.63	25,916.88	3,805.38

第五节 募集资金运用

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过、并经深圳证券交易所审核同意、中国证监会注册，本次债券发行总额不超过 20 亿元（含 20 亿元），采取分期发行。

本期债券发行规模为不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还存续期公司债券“18 海盐 02”，闲置资金用于临时补充流动资金。

因 18 海盐 02 的回售规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑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，公司可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响偿付“18 海盐 02”的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

拟使用募集资金用于偿还公司债券的明细

单位：万元

借款主体	金融机构	借款余额	行权日期
海盐县国有资产经营有限公司	18 海盐 02	50,000.00	2021/11/28
合计		50,000.00	

（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或者内设有权机构批准，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）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

根据发行人公司章程、董事会决议和股东会决议，股东会授权董事会，并同意董事会授权董事长或董事长授权的其他人为本期发行的获授权人士，代表公司根据股东会决议及董事会授权具体处理与本期发行有关的事务。

发行人如需调整募集资金用于临时补充流动性的，需要经过董事会或其授权机构或授权人士审批同意，并及时进行临时信息披露。

发行人如需调整募集资金偿还有息负债明细，需要经过董事会或其授权机构或授权人士审批同意，并及时进行临时信息披露。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金监管账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人将按照本募集说明书之“第十节、七、（三）、1、受托管理事项”进行监督。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响

以公司 2020 年 12 月 31 日的财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划执行后，发行人合并财务报表的资产负债率保持不变。

2、对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券募集资金到位后，将优先用于偿还“18 海盐 02”本息所占用的资金，将显著缓解公司的短期偿债压力，降低公司财务成本，拉长债务期限结构。

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，降低公司的财务成本，满足公司对短期偿债的需求，促进公司健康发展。

（七）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，不转借他人，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，本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务且不投向不产生经营性收入的公益性项目。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，确保募集资金专项用于募集说明书约定用途。

第六节 备查文件

一、备查文件

本期债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- （一）发行人最近三年及一期的财务报告及审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次注册发行的文件

二、查阅地点

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：

（一）海盐县国有资产经营有限公司

地址：浙江省嘉兴市海盐县武原街道新桥北路 168 号

电话：0573-86029201

传真：0573-86029210

联系人：陶旖

（二）浙商证券股份有限公司

地址：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

电话：0571-87903134

传真：0571-87903239

联系人：郝梦莹

（本页无正文，为《海盐县国有资产经营有限公司 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）

海盐县国有资产经营有限公司



2021年 7 月 19 日