

嘉善县高新科技园区建设投资有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书

发行人：	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司
注册金额：	人民币28亿元
本期发行金额：	人民币5亿元
发行期限：	5年

主承销商及簿记管理人：宁波银行股份有限公司



联席主承销商：华夏银行股份有限公司



二零二六年六月

声 明

本企业为市场化经营主体，地方政府不对企业偿还的债务承担责任。

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资

者监督。

本公司承诺截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十六章 备查文件”。

目录

重要提示	7
一、发行人主体提示	7
二、发行条款提示	8
三、投资人保护机制相关提示	8
第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	13
一、本期中期票据的投资风险	13
二、与发行人相关的风险	13
第三章 发行条款	25
一、主要发行条款	25
二、发行安排	27
第四章 募集资金用途	29
一、本次发行募集资金用途	29
二、本期中期票据募集资金的管理	30
三、发行人承诺	31
四、偿债保障措施	31
五、偿债计划	32
第五章 企业基本情况	34
一、发行人概况	34
二、发行人历史沿革	36
三、发行人控股股东和实际控制人情况	41
四、发行人独立性情况	42
五、发行人重要权益投资情况	43
六、发行人公司治理结构	49
七、发行人人员基本情况	55
八、发行人经营状况	58
九、发行人主要在建拟建项目	89
十、公司发展战略及年度经营计划	90
十一、发行人所属行业发展状况及前景	90
十二、发行人符合法律法规及政策要求的相关情况	96
第六章 企业主要财务状况	100

一、发行人近三年及一期财务基本情况	100
二、重大会计科目分析（合并报表）	116
三、发行人有息负债情况	155
四、发行人关联交易情况	165
五、发行人或有事项情况	168
六、受限资产情况	171
七、发行人衍生品、重大投资理财产品及海外投资情况	175
八、直接债务融资计划	175
九、其他重要事项的说明	175
第七章 企业资信状况	177
一、发行人银行授信情况	177
二、违约记录	178
三、发行及偿付直接债务融资工具情况	178
第八章 债务融资工具信用增进	180
第九章 税项	181
一、增值税	181
二、所得税	181
三、印花税	181
第十章 主动债务管理	182
一、置换	182
二、同意征集机制	182
第十一章 信息披露安排	187
一、发行人信息披露机制	187
二、信息披露安排	188
第十二章 持有人会议机制	192
一、会议的目的与效力	192
二、会议权限与议案	192
三、会议召集人与召开情形	193
四、会议召集与召开	195
五、会议表决和决议	197
六、其他	199
第十三章 投资者保护机制	201
第十四章 违约、风险情形及处置	202

一、违约事件	202
二、违约责任	202
三、偿付风险	202
四、发行人义务	203
五、发行人应急预案	203
六、风险及违约处置基本原则	203
七、处置措施	203
八、不可抗力	204
九、争议解决机制	205
十、弃权	205
第十五章 发行有关机构	206
一、发行人	206
二、主承销商兼簿记管理人	206
三、联席主承销商	206
四、存续期管理机构	206
五、律师事务所	207
六、会计师事务所	207
七、登记、托管、结算机构	207
八、集中簿记建档系统技术支持机构	208
第十六章 备查文件	209
一、备查文件	209
二、文件查询地址	209

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、有息负债占比较高的风险

截至 2025 年末，发行人有息负债余额 3,654,396.64 万元，占负债总额的 94.10%，有息负债占比较高且金额呈现逐年上涨的趋势。主要是由于发行人从事土地整理业务等建设，需要长期持续的资金投入，致使有息负债规模及增速较大。预计未来几年发行人投资规模仍将处于上升阶段，债务融资规模也会继续增大，发行人面临的集中偿付压力较大。

2、经营性现金流波动较大的风险

2023-2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别-676,842.80 万元、-213,776.13 万元和-273,729.61 万元。发行人经营活动产生的净现金流为负数主要是支付其他国有公司往来款数额较大，从而使得支付其他与经营活动有关的现金流出较大所致。发行人经营活动现金流存在一定的波动性，符合所处行业特点。如果发行人经营性净现金流持续大幅波动，将对发行人的生产经营造成一定影响。

3、区域产业园区竞争风险

长三角地区是我国开发区分布最为密集的地区，各园区之间存在着一定程度的产业重叠，发行人所在的嘉善经济技术开发区在招商引资、吸引高端产业方面面临着来自于周围开发区的竞争，如园区内企业进驻不足，可能会给发行人的经营产生负面影响。

发行人风险提示详见“第二章 风险提示及说明”。

(二) 情形提示

近一年以来，发行人不涉及 MQ.8 表（股权委托管理）、MQ.4 表（重大资产重组）的情形。

近一年以来，发行人涉及 MQ.7（重要事项）如下：

1、2025 年度营业利润同比大幅下降、2026 年一季度亏损同比持续扩大

2024 年与 2025 年发行人营业利润分别为 12,433.04 万元和 8,657.70 万元，2025 年营业利润较 2024 年同比减少 30.37%，主要系 2025 年公允价值变动损益减少，同时财务费用增加所致。

2025 年 1-3 月和 2026 年 1-3 月发行人净利润分别为-14,144.18 万元和 -31,411.54 万元，净利润同比减少 122.08%，亏损同比增加，主要系 2026 年一季度利润率较高的土地一级开发业务收入结转较少，而各项成本持续支出所致。

2、企业撤销监事

2025 年 11 月，根据《中华人民共和国公司法》相关规定及有权机构决议，公司不设监事及监事会，同时撤销相关人员职务，并同步修改公司章程。目前已完成工商登记变更。

本次撤销监事不会对公司的治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。本次人员变动不会对董事会或其他内部有权决策机构决策有效性产生不利影响，上述变动后，公司治理结构符合《中华人民共和国公司法》及《嘉善县高新技术园区建设投资有限公司章程》的相关规定。

3、变更审计机构

发行人 2023 年度至 2024 年度审计机构为立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)，因与原审计机构立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)合作期限到期，合同约定的审计事项已全部履行完毕。2026 年 4 月，根据公司采购招标结果，确定由新中标单位北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司出具 2025 年度审计报告。

本次审计机构变更为公司正常业务变动，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

二、发行条款提示

无。

三、投资人保护机制相关提示

(一) 持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，提议召开情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等特别议案所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【**置换机制**】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【**同意征集机制**】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（三）违约、风险情形及处置

1、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

（1）重组并变更登记要素：发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“同意征集机制”实施重组。

（2）重组并以其他方式偿付：发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司	指	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司
债务融资工具	指	非金融企业债务融资工具，即具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期中期票据	指	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司2026年度第四期中期票据
簿记建档/集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
本次发行	指	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司2026年度第四期中期票据的发行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	指	宁波银行股份有限公司
联席主承销商	指	华夏银行股份有限公司
募集说明书	指	发行人为发行本期中期票据而根据有关法律法规制作的《嘉善县高新科技园区建设投资有限公司2026年度第四期中期票据募集说明书》
《承销协议》	指	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司与主承销商签订的《嘉善县高新科技园区建设投资有限公司2025-2027年度中期票据承销协议》
承销团协议	指	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和其他承销商组成的承销团
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
《发行规程》	指	《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》
《发行规范指引》	指	《银行间市场非金融企业债务融资工具发行规范指引》
《注册规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具注册规则》
《信息披露规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露

		规则》
《中介服务规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》
《会议规程》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》
《公司章程》	指	《嘉善县高新科技园区建设投资有限公司章程》
余额包销	指	主承销商按照承销协议的规定，在承销期结束时，将未售出的本期中期票据全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
人民银行	指	中国人民银行
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
实名记账式	指	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
近三年及一期	指	2023年、2024年、2025年度及2026年1-3月
近三年及一期末	指	2023年末、2024年末、2025年末及2026年3月末
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
嘉善经开	指	嘉善经济技术开发区实业有限公司

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略有差异，这些差异是因四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

特别风险提示：本期中期票据无担保，能否如期兑付取决于发行人信用，风险由投资人自行承担，投资人购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。

投资者在评价和认购本期中期票据时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下列各种风险因素。

一、本期中期票据的投资风险

（一）利率风险

本期中期票据存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期中期票据的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期中期票据将在银行间市场上进行流通交易，转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将中期票据变现，存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期中期票据的存续期限内，如果由于不可控的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳或发行人的现金流与预期发生一定偏差的情况，从而影响本期中期票据的按期足额兑付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产流动性较差风险

2023-2025 年末，发行人流动比率分别为 5.77、5.00 和 3.48，指标处于相对较高水平。但公司流动资产中存货和其他应收款的占比较高，报告期内存货和其他应收款的合计占比为 87.38%、86.90%和 82.35%。目前土地开发进度缓慢，未来收益实现情况存在不确定性；同时，发行人资金被占用较多，主要为区域内企事业单位占款，虽然每年都在降低，但整体占比仍较高。综上，发行人可能面临整体资产流动性较弱的风险。

2、存货和其他应收款变现能力较弱的风险

2023-2025 年末，发行人存货分别为 2,332,852.70 万元、3,038,669.41 万元和 3,331,574.11 万元；其他应收款分别为 353,543.23 万元、211,523.18 万元和 299,905.12 万元，报告期内存货和其他应收款的合计占流动资产的比例为 87.38%、86.90%和 82.35%。若未来的受宏观政策调控等不可抗力影响导致发行人存货和其他应收款变现能力下降，可能会存在存货跌价和其他应收款回收的风险，将对发行人的盈利能力产生一定不利影响。

3、债务规模扩张较快风险

2023-2025 年末，发行人负债总额分别是 2,676,529.68 万元、3,108,116.39 万元和 3,883,419.71 万元，资产负债率分别为 65.11%、65.60%和 70.22%，负债规模持续扩张。虽然整体负债水平处于合理水平，但随着土地开发整理及基础设施建设项目的推进，未来发行人的债务规模可能继续增长，使得发行人面临一定的偿债压力。

4、存货跌价风险

发行人的存货主要由土地开发成本及开发产品构成；其中开发成本为最重要构成，占各期末存货余额比重的 70%以上。存货价格受到宏观经济环境、市场供求以及技术创新等多方面的影响，容易产生较大的波动，从而使发行人面临着存货价格下跌带来的风险。

5、其他应收款回收风险

2023-2025 年末，发行人其他应收款分别为 353,543.23 万元、211,523.18 万元和 299,905.12 万元，分别占总资产的 8.60%、4.46%和 5.42%。截至 2025 年末，发行人其他应收款中应收嘉善县人民政府惠民街道办事处 82,033.22 万元、应收嘉善经济技术开发区管理委员会往来款项 78,907.77 万元。上述单位财务情况较好，能够偿付所欠发行人款项，其中应收嘉善经开区管委会的款项将由管委会安排财政资金逐年返还。由于应收款项金额较大，发行人仍然面临一定的应收款项回收风险。

6、政府性往来款占比较高的风险

发行人计入其他应收款的政府性往来账款占比较大，截至 2025 年末其他应收款中与嘉善县人民政府惠民街道办事处及嘉善经济技术开发区管理委员会款项分别为 82,033.22 万元和 78,907.77 万元，占期末其他应收款余额的比重分别为 27.10%和

26.07%。发行人若不能及时完全回收，将会对正常生产经营及资金周转产生一定的影响。

7、应收账款回收风险

2023-2025 年末，发行人应收票据及应收账款合计余额分别为 187,813.78 万元、263,471.80 万元和 342,885.07 万元，其中应收账款主要系应收嘉善经济技术开发区（惠民街道）财政局的土地出让收益返还，账龄期限较长。若未来不能及时收回，将对发行人的偿债能力造成一定的影响。

8、存货余额较大且周转率较低的风险

2023-2025 年末，发行人存货余额分别为 2,332,852.70 万元、3,038,669.41 万元和 3,331,574.11 万元，分别占总资产的 56.75%、64.13%和 60.24%。存货占比较高，且存在一定波动。同时，由于发行人主要从事土地整理业务，该业务具有前期投资大回收周期长的特点，致使存货周转率较低。若未来存货不能及时变现，将对发行人偿付流动性负债造成一定的影响。

9、长期应收款回收风险

2023-2025 年末，发行人长期应收款余额分别为 81,122.50 万元、968.00 万元和 4,568.00 万元，分别占资产总额的 1.97%、0.02%和 0.08%。发行人长期应收款若不能及时完全回收，将会对发行人正常生产经营及资金周转产生一定的影响。

10、政府补贴收入不确定的风险

2023-2025 年，发行人获得的补贴收入分别为 15,320.12 万元、23,698.76 万元和 40,395.65 万元，占当期利润总额的比重分别为 80.72%、216.76%和 482.73%，发行人对补贴收入的依赖程度较高。若未来政府财政状况发生变化，则会对发行人盈利能力造成影响，发行人存在补贴收入不确定风险。

11、有息债务占比较高的风险

截至 2025 年末，发行人有息负债余额 3,654,396.64 万元，占负债总额的 94.10%，有息负债占比较高且金额呈现逐年上涨的趋势，主要是由于发行人从事基础设施建设，需要长期持续的资金投入，致使有息负债规模及增速较大。预计未来几年发行人投资规模仍将处于上升阶段，债务融资规模也会继续增大，发行人面临的集中偿付压力较大。

12、短期偿债压力较大的风险

2023-2025 年末，发行人短期债务主要由短期借款及一年内到期的非流动负债构成。报告期内，短期债务余额为 368,472.90 万元、586,608.40 万元和 1,075,393.17 万元，占期末债务的比重分别为 14.75%、20.18%和 29.43%。虽然发行人短期债务占期末债务的比重较小，但不排除未来因发行人经营和管理不善造成流动性缺失，从而将对发行人短期偿债能力造成影响。

13、受限资产较大的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产账面价值为 528,285.87 万元，占期末总资产、净资产的比重分别为 8.70%及 32.70%。受限资产主要系长短期借款及一年内到期的非流动负债提供的抵质押担保。不排除发行人未来因流动性紧张，不能及时偿付抵押借款，则发行人资产将很可能被债权人处置，进而影响公司的正常经营的可能性。

14、未来资本性支出较大的风险

2023-2025 年，发行人经营活动中，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 629,644.26 万元、370,726.90 万元和 492,906.32 万元；投资活动中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 116,749.67 万元、52,800.74 万元和 34,780.64 万元。近三年，发行人资本性支出持续增大。鉴于发行人的主营业务存在项目投入大、周期长、回款慢的特征，预计未来发行人资本性支出较大的情况将持续。故发行人存在未来资本性支出较大的风险。

15、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2023-2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-676,842.80 万元、-213,776.13 万元和-273,729.61 万元。发行人经营活动产生的现金流量净额为负主要是项目建设投入不断加大，支付款项逐渐增多以及支付往来款较多，若未来现金流情况仍持续为负，将对发行人流动债务的保障能力造成较大的影响。

16、政府财政性资金流入占比较大的风险

发行人的营业收入主要来自于土地整理业务，因此发行人经营性现金流入中大部分来自于嘉善县财政局。发行人的现金流对财政性资金存在一定的依赖性。目前嘉善经开区发展情况较好，入驻企业较多，土地出让收益价格较好。但若未来入驻企业减少或土地出让价格下跌，将使得发行人的现金流减少。发行人面临财政性资金流入

占比较大风险。

此外，发行人业务板块中存在基础设施建设业务，基础设施建设项目主要集中在嘉善经济技术开发区，大部分由当地政府部门委托建设，收益规模受基础设施建设及宏观环境影响而波动较大。发行人基建项目主要由政府结算，回款率受财政资金拨付效率影响大。若回款不及时，或是政府对发行人的支持力度降低，都可能对发行人的经营和财务状况产生不利影响。

17、对外担保余额较大的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保总额为 230,724.37 万元，占期末净资产的比例为 14.28%。虽然目前被担保公司大部分经营状况良好，多为国有企业，但是如果未来被担保企业出现经营困难，将会导致发行人出现代偿风险。

18、盈利能力波动的风险

2023-2025 年度，发行人营业利润分别为 19,600.29 万元、12,433.04 万元和 8,657.70 万元，营业利润呈现一定波动，主要是因为发行人从事的“三改一拆”工作，相对做地成本具有一定的不确定性；另一方面是由于出让地性质的不同导致土地出让价格差异较大，从而使得发行人收到的土地出让收益返还金额波动较大。

19、经营性现金流波动较大的风险

2023-2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-676,842.80 万元、-213,776.13 万元和-273,729.61 万元。发行人经营活动产生的净现金流为负数主要是支付其他国有公司往来款数额较大，从而使得支付其他与经营活动有关的现金流出较大所致。发行人经营活动现金流存在一定的波动性，符合基建行业特点。如果发行人经营性净现金流持续大幅波动，将对发行人的生产经营造成一定的影响。

20、关联交易风险

发行人与关联方之间存在关联交易，主要体现在关联方担保上。2025 年末，发行人关联方担保合计 134,179.70 万元，其关联方的经营情况是否良好会对发行人经营带来一定影响。若关联方丧失对自身债务的还款能力，发行人将存在代偿的风险，进而可能给发行人的财务状况带来不利影响。

21、重大资产重组风险

2022 年根据嘉善经开区（惠民街道）党委会议纪要〔2022〕16 号文件，嘉善经济技术开发区管理委员会同意将嘉善经开区管委会持有的嘉善经开 53.85% 股权无偿

划转至发行人，于 2023 年 6 月完成工商变更。上述股权划转已经发行人股东和国资部门审批，履行的法律程序符合相关法律、法规和规范性文件要求，重组过程合法合规。但若本次重大资产重组引起重组整合风险、未决诉讼风险、标的资产经营风险等，可能对发行人产生一定不利影响。

22、大宗商品贸易业务毛利率低、盈利能力较弱的风险

2023-2025 年，公司贸易业务收入分别为 33,987.41 万元、73,941.19 万元和 36,788.83 万元，毛利润分别为 70.94 万元、589.35 万元和 1,219.21 万元，毛利率分别为 0.21%、0.80%和 3.3%，毛利率较低，存在贸易业务毛利率低、盈利能力较弱的风险。

23、贸易业务收入核算方法未来存在不确定性的风险

发行人贸易业务收入采取总额法核算，存在如按净额法核算将会对其收入规模产生重大影响的风险。而总额法与净额法的采用，依赖于管理层对市场前景及业务模式的判断，具有一定的不确定性。

24、公允价值变动收益大幅波动的风险

2023-2025 年，发行人公允价值变动收益分别为 22,628.22 万元、14,339.68 万元和 -240.22 万元，占当期净利润分别为 177.91%、195.66%和-2.86%。发行人近年来公允价值变动收益波动较大。若未来房地产市场、股权投资市场等进一步受到经济环境的负面影响，将可能对未来偿债产生不利影响。

(二) 经营风险

1、经济周期波动的风险

宏观经济周期性波动以及国家宏观调控措施的变化对城市基础设施建设需求以及发行人的整体盈利水平会产生较大影响。随着中国经济市场化程度的不断加深，其影响将表现得逐渐明显。基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，如果出现经济增长放缓或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少。

2、政府回购不及预期风险

发行人业务范围集中于嘉善经济技术开发区内，发行人的经济效益、财政补贴均与嘉善县的经济水平以及嘉善县政府的财政收支状况有着密切的联系。所以如果嘉善县经济发展受到重大不利因素影响，或者当地政府出现严重的财政收支不平衡状况，将会对发行人项目的回购情况发生重大影响，带来不利影响。

3、业务结构单一的风险

2023-2025 年度，发行人分别实现营业收入 126,198.54 万元、140,432.46 万元和 119,636.12 万元；其中土地一级开发业务实现收入 46,916.78 万元、51,253.34 万元和 52,639.82 万元，占发行人各期营业收入的比重分别为 37.18%、36.50%和 44.00%，业务结构较为单一。由于土地出让受到国家宏观政策、国家土地政策及当地土地供需情况的影响，当地政府将根据实际情况对土地出让计划进行调整。由于发行人的盈利主要依赖土地整理业务，故土地出让计划的不确定性将对发行人经营情况造成不可预测的影响。

4、区域性风险

发行人的业务范围基本集中于嘉善县经济开发区，其经营发展与嘉善县的经济水平以及市政府的财政收支状况有着密切的联系。嘉善县近年来经济总量持续扩张，转型升级步伐加快，但目前整体上，市财政仍处于大规模投入期，如果嘉善县经济发展受到重大不利因素影响，或者当地政府出现严重的财政收支不平衡状况，将会对发行人的正常经营及偿债能力带来不利影响。

5、突发事件可能影响发行人生产经营的风险

突发事件是指在债务融资工具注册或存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件，包括但不限于对发行人经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。

发行人的主营业务主要是在政府授权范围内从事城市基础设施建设项目投资、土地一级开发整治。经济增长减缓、房地产政策变化、工程建设遇阻等突发事件均有可能给发行人的生产经营带来不利影响。如果未来经济增长放缓或出现衰退，地方政府可能改变基础设施建设规划，发行人的生产经营可能受到城市基础设施的使用需求减少的影响。如果未来国家进一步加强对房地产行业的调控，发行人若不能适应国家的宏观调控政策并及时做出相应的业务策略调整，发行人的未来发展可能会受到制约。此外，发行人承建的城市基础设施项目主要为基础设施道路工程、安置房等，项目建设周期较长，若发行人在项目建设期间遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，将对工程进度以及施工质量造成较大压力，给项目的开展和发行人的经营活动

带来不利影响。

6、合同定价风险

发行人承担嘉善经开区部分基础设施代建项目，并与嘉善经开区管委会就代建项目签订了代建回购协议。当地政府在协议条款的议定过程中存在一定的主导优势，这种在定价过程中排斥供求关系的情况，不排除未来合同/协议相关条款的变更对发行人产生不利的变化，发行人存在合同定价风险。

7、合同履行风险

目前发行人代建工程均由当地政府根据代建协议安排财政资金逐年回购。未来若政府财政收入下降，当地政府可能存在延期回购的情形，从而对发行人的营业收入确认产生不利影响，发行人存在一定的合同履行风险。

8、土地价格波动风险

发行人主要从事嘉善经开区范围内的土地整理业务，其营业收入间接来源于土地出让收益。由于土地的出让价格取决于国家宏观经济政策、人口增长率、当地的经济发展等多方面因素，因此土地价格存在波动的风险，并可能存在对发行人盈利产生间接传导的影响。

9、优质资产划转风险

发行人在组建初期，当地政府划拨了较多国有资产给发行人，并作为发行人的权益资本入账。虽然目前以前年度划拨的资产依然归属于发行人，且短期内预计政府不存在将资产收回的意图，但未来可能存在将一定的优质资产划转的风险。

10、安置房项目收益无法平衡的风险

报告期内，发行人安置房业务呈现亏损状态，主要是因为安置房业务成本较高，而销售存在限价的情况。未来发行人计划通过增加安置房项目中普通商品房或商业物业部分的出售，以提高整个项目的盈利能力；同时，经开区管委会将通过出让被拆迁地块，对发行人的前期支出予以补偿。但若当地房地产市场及土地市场出现持续低迷情况，可能会对发行人后续年度的盈利能力产生不利影响，进而出现发行人安置房项目收益无法平衡的风险。

11、区域产业园区竞争风险

据统计，截至 2025 年末，长三角地区中，江苏有国家级开发区 27 个、浙江 22 个、安徽 13 个、上海 6 个。长三角地区是我国开发区分布最为密集的地区，各园区

之间存在着一定程度的产业重叠，发行人所在的嘉善经济技术开发区在招商引资、吸引高端产业方面面临着来自于周围开发区的竞争，如园区内企业进驻不足，可能会给发行人的经营产生负面影响。

12、经营依赖于子公司风险

发行人母公司 2025 年实现营业收入 0.00 万元，业务主要集中在子公司，存在经营依赖于子公司的风险。如果嘉善经济技术开发区未来发展规划、管理要求有所变化，可能出现通过行政权力划转企业优质资产、改变企业业务范围的行为，这些行为可能导致企业资产状况，收入结构发生重大变化，进而对企业的经营业绩和财务状况造成重大影响。

13、部分土地权属证明尚未办妥的风险

发行人存在未办妥土地使用权证的土地，主要是由嘉善县政府划拨给发行人，同时委托进行土地开发整理，整理完毕后移交嘉善县土地储备交易中心通过“招拍挂”程序进行出让。由于以上土地是嘉善县政府划拨资产，发行人取得使用权时暂未办理产证，后续出让环节，政府会扣除需补缴的土地出让金与发行人确认收入。若土地出让政策变化等因素，相关的土地无法办理过户转让手续，可能对发行人有关业务造成不利影响。

14、建设施工和工程管理风险

建筑施工行业是安全事故多发的行业，若管理不严，会出现如设备失灵、土方塌陷、工业意外、火灾、爆炸等问题，尤其是如发生因工伤亡的重大安全事故，企业的社会信誉、经济效益、正常的生产经营都会受到严重影响。如果发行人放松对安全方面的把控，可能会带来一定的不利影响。

发行人多个建设项目同时开工建设，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。发行人投资建设和运营的基础设施项目，在建及运营过程中均可能遇到安全问题，包括施工建设安全事故、运营管理安全隐患等因素。如果在项目建设、设施维护运营中有任何处理不当的情形，则可能导致安全方面的事故，进而对发行人的成本控制、项目建设进度、正常经营和形象声誉等造成不利影响。

15、工程委托方债务负担较重风险

发行人土地一级开发业务及基础设施建设项目的工程委托方为嘉善经济技术开

发区管委会，委托方派出机构为嘉善县人民政府。在项目执行过程中，可能发生由于工程委托方拖延支付或付款能力不佳，导致进度付款不及时或应收账款发生坏账损失的情况，存在工程委托方债务负担较重风险。

16、发行人涉及重大资产重组的风险

发行人 2022 年度进行了重大资产重组，嘉善经济技术开发区实业有限公司成为发行人控股子公司。因资产重组需要对上述新增业务的资产、业务、管理团队进行整合，形成业务之间的互补性和协同性。整合过程中若公司未能及时制定与之相适应的企业文化、组织模式、财务管理与内控、人力资源管理等方面的具体整合措施，可能会对标的公司的经营管理产生不利影响，从而给公司和投资者利益造成一定的影响。

17、重组整合风险

2022 年，根据嘉善经开区（惠民街道）党委会议纪要〔2022〕16 号文件，将嘉善经开区管委会持有的嘉善经开 53.85% 股权无偿划转至嘉善县高新科技园区建设投资有限公司。股权划转后发行人对嘉善经开拥有实际控制权，纳入合并范围。

公司通过资产重组等方式增强了自身的整体经营能力，但资产重组对发行人的资产运营能力和管理能力提出了更高的要求，如未来经营不利，可能会面临一定的不确定性因素和重组后的整合风险。

（三）管理风险

1、内控管理风险

近年来，发行人保持持续的快速增长，资产规模和业务规模大幅上升，涉及基础设施建设、土地开发、租赁等行业，管理跨度逐渐加大，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求，需要发行人持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效的管理。

2、投融资管理风险

发行人所承担的基础设施及安置房项目具有建设期长、投入成本大、工程结算周期长、成本回收慢等特点，随着一些重点项目陆续开工建设，发行人未来几年建设规模将进一步扩大，融资规模也随之上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

3、突发事件引发公司治理结构变化的风险

发行人不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范股东会的议事规则和程序。总体看发行人已经建立了符合现代企业制度的法人治理结构，但高管团队

对发行人的重大经营决策仍具有主导作用和重大影响力。突发事件，包括但不限于对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪、涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序以及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，可能引起发行人临时性重大人事变动，可能影响发行人股东会结构，进而对发行人现行有效的公司治理结构产生一定影响。发行人已建立了较为完善的公司治理体系以及公司内控机制，但仍不排除上述在极端情况下可能发生突发事件所引发公司治理结构突然变化的风险。

4、下属子公司管理风险

发行人作为控股型公司，其中部分建设项目通过下属子公司开展，对此发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

5、投资控股型架构的风险

发行人为投资控股型企业，经营成果主要来自下属子公司。近三年末，发行人母公司总资产分别为 1,268,817.12 万元、1,449,448.60 万元、1,846,535.04 万元，占合并口径总资产比例分别为 30.87%、30.59%和 33.39%。报告期内，发行人母公司均无营业收入，发行人的收入主要来源于子公司。若未来发行人子公司经营状况发生不利变化或发行人对子公司控制力下降，将会对发行人偿债能力带来不利影响。

（四）政策风险

1、基础设施建设政策变化风险

发行人目前主要从事城市基础设施、土地开发整理，受到基础设施建设政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家的相关政策会有不同程度的调整。政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、地方政府债务性政策变化风险

近年来，国家相继出台了一系列规范政府及城建类企业融资等行为的文件，如国发[2010]19号文《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》、财预[2010]412号文《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》、财预[2012]463号《关于制止地方政府违法违规融资行为的通

知》、审计署 2013 年第 24 号公告、审计署 2013 年第 32 号公告、国发[2014]43 号文《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》、国发[2015]40 号文《国务院办公厅转发财政部人民银行银监会关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》等。

从政策角度上看，目前国家在如何妥善处理地方性政府债务以及城建类企业后续融资的问题上处于探索阶段，相关政策仍然存在变化的可能。如果未来政府部门继续出台其他针对城建类企业的相关政策，针对城建类企业的融资政策可能越趋严格，可能对发行人融资活动带来负面影响。

3、宏观经济政策风险

城市基础设施行业对国家宏观调控政策具有较高的敏感性，较为依赖政府的政策导向。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，发行人融资的难度增加，从而可能使基础设施项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施的投资力度下降，从而对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

4、土地政策变化的风险

由于土地是不可再生资源，土地整理行业具有先天的不可持续性。未来受部分地区土地供应面积减少、房地产市场调控效应继续显现、保障房建设等多因素影响，土地政策变化将存在一定的不确定性。发行人业务范围包含土地开发业务，发行人土地开发业务合规合法。如未来土地政策继续调整，可能会对发行人土地开发业务造成重大影响，从而给发行人的经营带来风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期中期票据名称：	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司2026年度第四期中期票据
发行人全称：	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司
牵头主承销商：	宁波银行股份有限公司
簿记管理人：	宁波银行股份有限公司
存续期管理机构：	宁波银行股份有限公司
联席主承销商：	华夏银行股份有限公司
待偿还直接债务融资余额：	截至本募集说明书签署日，发行人本级及子公司待偿还债务融资余额46.40亿元，其中中期票据31.40亿元，定向债务融资工具10.00亿元，私募债5.00亿元。
接受注册通知书文号：	中市协注〔2025〕MTN【852】号
注册金额：	人民币贰拾捌亿元整（¥2,800,000,000.00）
本期发行金额：	人民币伍亿元整（¥500,000,000.00）
中期票据期限：	5年
中期票据面值：	人民币壹佰元（100元）
票面利率：	采用固定利率方式，按面值发行，发行利率根据集中簿记建档、集中配售的结果确定
发行方式：	按面值发行，通过集中簿记建档，集中配售方式在全国银行间债券市场发行
托管方式：	本期债务融资工具采用实名制记账式，统一在银行间市场清算所股份有限公司登记托管
发行对象：	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
发行价格：	按面值平价发行，发行价格为100元
承销方式：	组织承销团，主承销商余额包销
公告日：	2026年6月23日

簿记建档日:	2026 年 6 月 24 日
发行日:	2026 年 6 月 24 日
缴款日:	2026 年 6 月 25 日
起息日:	2026 年 6 月 25 日
债权债务登记日:	2026 年 6 月 25 日
上市流通日:	2026 年 6 月 26 日
计息方式:	本期中期票据采用固定利率方式, 根据集中簿记建档、集中配售结果确定, 采用单利按年付息、不计复利
付息日:	债券存续期内每年的6月25日(如遇法定节假日, 则顺延至下一个工作日, 顺延期间不另计息)
付息方式:	存续期内每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
兑付价格:	本期中期票据按面值兑付
兑付方式:	本期中期票据到期日前5个工作日, 由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登兑付公告。本期中期票据的兑付, 按照上海清算所的规定, 由上海清算所代理完成。相关事宜将在兑付公告中详细披露
兑付日:	2031年6月25日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
偿付顺序:	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他同类型品种的待偿还债务融资工具
计息年度天数:	闰年为366天, 非闰年为365天
登记和托管机构:	银行间市场清算所股份有限公司
托管方式:	实名记账式
集中簿记建档系统技术支持机构:	北京金融资产交易所有限公司
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
适用法律:	本期中期票据的所有法律条款均适用中华人民共和国法律

担保：	本期中期票据无担保
-----	-----------

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1. 本期债务融资工具簿记管理人为宁波银行股份有限公司，本期债务融资工具承销团成员须在 2026 年 6 月 24 日 9:00 至 18:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《嘉善县高新科技园区建设投资有限公司 2026 年度第四期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2. 每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

3. 簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日 18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。各承销商请仔细阅读《申购说明》。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1. 缴款时间：2026 年 6 月 25 日 17:00 前。

2. 簿记管理人将在 2026 年 6 月 25 日通过集中簿记建档系统发送《嘉善县高新科技园区建设投资有限公司 2026 年度第四期中期票据配售确认及缴款通知书》

(以下简称“《缴款通知书》”), 通知每个投资者的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3. 投资人应于缴款日 17:00 前, 将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户:

开户行: 宁波银行股份有限公司

收款人账号: 120900118

收款人名称: 宁波银行股份有限公司

开户行行号: 313332082914

汇款用途: 嘉善县高新科技园区建设投资有限公司 2026 年度第四期中期票据承销款。

如合格的承销商不能按期足额缴款, 则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”的有关条款办理。

4. 本期中期票据发行结束后, 中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

(四) 登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行, 在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人, 在发行结束后负责对本期中期票据进行债券管理、权益监护和代理兑付, 并负责向投资人提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日 (2026年6月26日), 即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

(六) 其他

无。

第四章 募集资金用途

一、本次发行募集资金用途

发行人本期发行 5 亿元，均用于偿还下属子公司的到期债务融资工具本金。具体明细如下：

表 4-1：本期发行募集资金用途明细表

单位：亿元，年，%

序号	发行人	债券简称	发行金额	债券余额	拟偿还本金	拟偿还利息	票面利率	期限	起息日	到期日	拟使用日期	下一行权日	担保方式	募集资金用途	是否属于政府一类债务
1	嘉善经济技术开发区实业有限公司	23 嘉善经开 PPN001	10.00	10.00	5.00	0.00	3.65	3	2023/7/31	2026/7/31	2026/7/30	-	担保	归还到期债券	否
合计			10.00	10.00	5.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-

二、本期中期票据募集资金的管理

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、发行人内部的财务制度，对募集资金进行严格管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人已与宁波银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司签署募集资金监管协议，已开立中期票据募集资金专项账户，该募集资金专项账户用于中期票据募集资金的接收、存储与划转。

本期债券的专项账户信息如下：

户名：嘉善县高新科技园区建设投资有限公司

开户行：宁波银行股份有限公司嘉兴嘉善支行

账号：86021110000354036

中国人民银行支付系统号：313335189081

户名：嘉善县高新科技园区建设投资有限公司

开户行：华夏银行股份有限公司浙江长三角一体化示范区支行

账号：16353000000217768

中国人民银行支付系统号：304335120997

三、发行人承诺

发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人承诺募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款；募集资金不得用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

四、偿债保障措施

发行人偿债资金主要来源于发行人及下属子公司未来主营业务收入，发行人建立了市场化的偿债保障机制。发行人将根据有关规定和发行人内部财务制度做好本期中期票据的偿付工作，落实未来还款的资金来源，保证本息的如期兑付，保护本期中期票据持有人的利益。具体情况如下：

1、稳定多元的营业收入

发行人业务主要涉及土地整理、基础设施建设、保障房建设等行业，是嘉善县重要的土地整治和基础设施投资建设主体之一，也是嘉善经济开发区最重要的基础设施建设主体，发行人经营情况良好，并且经过持续投入及开拓经营，目前已进入了良好的发展期。近三年，发行人营业收入分别为 126,198.54 万元、140,432.46 万元和 119,636.12 万元。发行人的营业收入保持较好的水平，根据“十五五”发展规划及长三角一体化战略发展，嘉善县及嘉善经济技术开发区将进一

步增加在基础设施建设方面的投资，随着当地的经济的发展，发行人业务也必然有所增长。

2、较稳定的盈利能力

发行人盈利能力一直维持在较为稳定的水平，最近三年，发行人的净利润分别为 12,718.95 万元、7,328.73 万元和 8,413.97 万元。随着发行人保障房项目和土地开发项目的完工结算，发行人的收入和利润将进一步增长，发行人的盈利能力将得到进一步提升，偿债能力将进一步得到保障。

3、大量优质可变现的资产

截至 2025 年末，发行人的流动资产余额为 4,409,575.88 万元，占发行人总资产的 79.73%。发行人拥有大量可变现的资产，变现能力较强。流动资产的变现能够为发行人本次债务融资工具还本付息提供保障。

4、其他融资渠道

发行人凭借在区域的地位和影响力、持续良好的经营和发展能力，与银行等金融机构保持着较好的合作共赢关系，进行了广泛和深入的业务合作，在多家银行拥有较高的授信额度。截至 2025 年末发行人共获得银行授信 4,263,507.00 万元，已使用 2,732,736.00 万元，尚未使用 1,530,771.00 万元，融资能力较强。

综上所述，发行人发展稳健，经营管理水平不断提高，稳步增长的营业收入，较强的盈利能力、政府强有力的支持、大量优质可变现资产和银行授信等均会为本次债务融资工具的偿付提供强有力的保障。

五、偿债计划

为了充分有效地维护本期中期票据持有人的利益，发行人为本期中期票据的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等，努力形成一套确保本期中期票据安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。发行人指定偿付工作小组负责协调本期中期票据偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财

务预算中落实中期票据本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证中期票据持有人利益。偿付工作小组组成人员包括发行人财务管理部等相关部门，保证本息偿付。

2、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到中期票据投资人的监督，防范偿债风险。

3、加强本次中期票据募集资金使用的监控

发行人将根据内部管理制度及本次中期票据的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期中期票据各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期中期票据本息。

第五章 企业基本情况

一、发行人概况

(一) 注册名称：嘉善县高新科技园区建设投资有限公司

(二) 法定代表人：陈秋屿

(三) 注册资本：人民币 50 亿元整

(四) 实收资本：人民币 7.7 亿元整

(五) 统一社会信用代码：91330421745057159W

(六) 设立（工商注册）日期：2002 年 11 月 15 日

(七) 工商登记号：330421000038181

(八) 住所：浙江省嘉善县惠民街道东升路 18 号 2 幢 601 室

(九) 邮政编码：314112

(十) 联系人：陆烨

(十一) 联系电话：0573-84252382

(十二) 经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：自有资金投资的资产管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地整治服务；社会经济咨询服务；水污染防治服务；水利相关咨询服务；城市绿化管理；物业管理；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；石墨及碳素制品销售；建筑材料销售；金属材料销售；办公用品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；针纺织品销售；塑料制品销售；机械设备销售；五金产品零售；汽车零配件批发；电子产品销售；仪器仪表销售；食用农产品批发；食用农产品零售(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)。

(十三) 合规性情况

发行人业务合法合规性情况：

发行人及合并范围内子公司不存在“名股实债”的情形，符合财金[2018]23 号

文的相关规定。

发行人存在保障性安居住房业务,该业务模式、会计处理方式等均合法合规;

发行人土地整理业务已整改,在财综【2016】4号文前,根据2002年嘉善县人民政府的善政【2002】241号文件,县经济开发区范围内的土地使用权出让收益除上缴中央、省财政外,全额返还县经济开发区管委会。开发区应将上述返还资金作为开发区专项发展资金,集中管理,用于区内基础设施建设和土地补差。发行人作为嘉善经济技术开发区主要的基础设施建设主体,开发区管委会根据开发土地的溢价情况支付给发行人土地开发报酬,发行人做主营业务收入确认;

财综【2016】4号文后,发行人新增土地整理项目的结算方式发生变化。发行人对新承接的土地开发整理业务签订了土地整理开发协议。根据土地整理开发协议,发行人确认的收入为前期开发成本(包含融资成本)+土地开发整理收益(不低于30%)。发行人完成土地开发整理之后,将相应成本连同收益向土储中心进行申报。土储中心在土地招拍挂后按照发行人申报金额划付资金。新的土地整理业务每年末与土储中心会进行一次集中业务核算,最终确认当年度的实际成本及收益并确认收入。符合财综【2016】4号文政策等相关政策法规。

发行人基础设施建设主要通过BT模式开展,该类项目签署的回购协议时间早于“463号文”发布时点,符合当时的政策法规要求,发行人目前无新建的基础设施建设业务,符合国家相关法律法规。

发行人无其他PPP项目、政府投资基金、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形;

发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务等情形;

发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情形;

发行人其他应收款中存在与政府单位的往来款,主要是嘉善经济技术开发区管理委员会和嘉善经济开发区(惠民街道)财政局的款项,前者是发行人为管委会代垫的园区内各项基础设施费,代垫流程合法合规,预计能按时到期收回;后者是发行人与嘉善经济开发区(惠民街道)财政局的日常往来经营款项。

发行人的应收账款、其他应收款、预付账款及长期应收款等应收款项均合法合规，存在经营背景，不存在替政府融资的行为，均合法合规，不会新增政府性债务和隐性债务。

经征询嘉善县财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规。嘉善县财政局未对发行人以上情形提出整改意见，如相关财政部门提出整改意见，发行人将积极配合整改。

发行人承诺：嘉善经济技术开发区管委会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，发行人不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立

发行人成立于 2002 年 11 月 15 日，由嘉善县生物医药高新科技园区管理委员会出资设立，初始注册资本为 12,000 万元。后经历次股权变更及增资，截至 2025 年末，发行人控股股东和实际控制人均为嘉善经济技术开发区管理委员会，持股比例 100.00%，注册资本为 500,000 万元，实收资本为 77,000 万元。

（二）发行人历次变更

2009 年 5 月 18 日，根据善政发【2009】60 号文件，决定将由嘉善县生物医药高新科技园区管理委员会持有的发行人 100% 股权无偿划转至嘉善县国有资产投资有限公司，由嘉善县国有资产投资有限公司履行出资责任。上述事项于 2009 年 6 月完成工商变更。

2012 年 3 月 8 日，根据善国资产【2009】34 号文件，同意嘉善县国有资产投资有限公司将其所持有的发行人 100% 股权无偿划转至嘉善县国有资产管理局。公司股东由嘉善县国有资产投资有限公司变更为嘉善县国有资产管理局。上述事项于 2012 年 3 月完成工商变更。

2019 年 2 月 22 日，根据善政函【2019】14 号文件，同意公司股东由嘉善县国有资产管理局变更为嘉善县财政局。上述事项于 2019 年 2 月完成工商变更。

2020 年 12 月 11 日，根据嘉善县人民政府善政函【2020】158 号文件，同意

出资人嘉善县财政局（嘉善县人民政府国有资产监督管理办公室）持有的发行人 100% 国有股权无偿划转给嘉善经济技术开发区管理委员会。上述事项于 2021 年 1 月完成工商变更。

2022 年 7 月，根据嘉善经济技术开发区管委会决定，公司注册资本增加至 500,000.00 万元，由嘉善经济技术开发区管委会增资 488,000.00 万元。2022 年，根据嘉善经开区（惠民街道）党委会议纪要〔2022〕16 号文件，将嘉善经开区管委会持有的嘉善经开 53.85% 股权无偿划转至发行人，于 2023 年 6 月完成工商变更。发行人不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。本次股权划转完成后，发行人作为嘉善经开区重要的国有资产投资运营主体，主要从事区域内土地一级开发和安置房建设等业务，此外还从事贸易、租赁等业务。

截至目前，发行人实收资本为 77,000.00 万元，不存在名股实债注资的情形，符合国家相关法律法规的规定，嘉善经济技术开发区管理委员会是发行人的控股股东及实际控制人。

（三）重大资产重组情况

A. 第一次重大资产重组

1、重大资产重组方案

嘉善经济技术开发区管理委员会同意将嘉善经济技术开发区范围内相关资产无偿划拨至发行人。截至 2021 年末，发行人母公司口径总资产 171,041.24 万元，净资产 221.39 万元，嘉善经开区管委会划入的各类资产合计 172,140.21 万元。参考《上市公司重大资产重组管理办法（2019 修正）》，上述资产划拨构成重大资产重组，相关情况如下：

（1）决策程序与审批程序

2022 年，根据嘉善经济技术开发区管理委员会善经管〔2022〕186 号文件批复，同意将嘉善经济技术开发区范围内相关资产无偿划拨至发行人。

（2）重大资产重组目前所处阶段

截至 2022 年末，相关资产已经完成划拨，并入账计量。

（3）重组涉及的合规性

上述资产划拨已经发行人股东审批，履行的法律程序符合相关法律、法规和规范性文件要求，重组过程合法合规。

发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题，符合财金[2018]23 号文、财预〔2017〕50 号文及国家其他相关规定的要求。

(4) 对发行债务融资工具的主体资格及其决议有效性的影响

本次重大资产重组事项不影响发行人发行本期债务融资工具的主体资格以及相关决议和批准的有效性。

(5) 与此次重组相关的中介机构所出具报告意见

发行人审计机构立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为完成重大资产重组后的发行人出具了审计报告《嘉善县高新科技园区建设投资有限公司审计报告（2021 年至 2022 年）》（立信中联审字[2023]D—1421 号），根据相关企业会计准则，将相关资产 2022 年当年纳入发行人报表计量，审计意见为标准无保留。

发行人律师浙江浙经律师事务所为本次发行出具了法律意见书，并对相关重大资产重组的合法合规性发表了意见。

(6) 重大资产重组相关发行人承诺

发行人承诺，在债务融资工具存续期内持续披露重大资产重组的重大进展或变化情况，并在发生可能对投资人权益产生重大影响的变化时及时召开持有人会议，征求投资人的意见或建议。

B. 第二次重大资产重组

1、重大资产重组方案

嘉善经济技术开发区管理委员会同意将嘉善经济技术开发区实业有限公司 53.85% 股权无偿划转至发行人。截至 2022 年末，发行人完成实缴出资 6.60 亿元，发行人注册资本为 50.00 亿元，嘉善经开区管委会 100% 持股。参考《上市公司重大资产重组管理办法（2019 修正）》，上述股权划转构成重大资产重组，相关情况如下：

(1) 决策程序与审批程序

2022 年，根据嘉善经开区（惠民街道）党委会议纪要〔2022〕16 号文件，

将嘉善经开区管委会持有的嘉善经开 53.85% 股权无偿划转至嘉善县高新技术园区建设投资有限公司，于 2023 年 6 月 13 日完成工商变更。此次为同一控制下企业合并，合并日为 2022 年 12 月 30 日。

(2) 重大资产重组目前所处阶段

本次重大资产重组合并日为 2022 年 12 月 30 日，于 2023 年 6 月 13 日完成工商变更登记工作。

截至 2025 年 3 月末，发行人实缴注册资本构成情况如下表所示：

股东名称	出资额（万元）	出资方式
嘉善经济技术开发区管理委员会	77,000.00	货币
合计	77,000.00	

截至目前，发行人注册资本尚未完全到位，根据公司章程，发行人注册资本为 50 亿元，剩余注册资本由股东嘉善经济技术开发区管理委员会计划于 2030 年前足额缴纳。

(3) 重组涉及的合规性

上述股权划转已经发行人股东和国资部门审批，履行的法律程序符合相关法律、法规和规范性文件要求，重组过程合法合规。

2022 年，根据嘉善经济技术开发区管理委员会指示，发行人增加实收资本 74,000.00 万元，出资方式为货币。截至 2025 年 3 月末，发行人实收资本明细如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资时间
嘉善经济技术开发区管理委员会	77,000.00	货币	2022 年
合计	77,000.00		

发行人注册资本不存在以储备土地及政府办公楼、学校、医院、公园等公益性资产出资的情况，符合财预〔2017〕50 号文的规定。

发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题，符合财金〔2018〕23 号文、财预〔2017〕50 号文及国家其他相关规定的要求。

(4) 对发行债务融资工具的主体资格及其决议有效性的影响

本次重大资产重组事项不影响发行人发行本期债务融资工具的主体资格以及相关决议和批准的有效性。

(5) 与此次重组相关的中介机构所出具报告意见

发行人审计机构立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为完成重大资产重组后的发行人出具了审计报告《嘉善县高新科技园区建设投资有限公司审计报告（2021 年至 2022 年）》（立信中联审字[2023]D—1421 号），根据相关企业会计准则，按照同一控制下的重大资产重组进行了追溯调整，审计意见为标准无保留。

发行人律师浙江浙经律师事务所为本次发行出具了法律意见书，并对相关重大资产重组的合法合规性发表了意见。

(6) 重大资产重组相关发行人承诺

发行人承诺，在债务融资工具存续期内持续披露重大资产重组的重大进展或变化情况，并在发生可能对投资人权益产生重大影响的变化时及时召开持有人会议，征求投资人的意见或建议。

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构未发生新的变化。控股股东所持有的发行人股份无质押、冻结或托管等情况。发行人不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况，发行人不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

2、划入嘉善经济技术开发区实业有限公司的企业概况

嘉善经济技术开发区实业有限公司成立于 1993 年 6 月 12 日，注册资本 338,000 万元，法定代表人贾玉飞，经营范围包括一般项目：土地整治服务；社会经济咨询服务；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子元器件与机电组件设备销售；金属材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；针纺织品及原料销售；股权投资（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

表 5-1：嘉善经济技术开发区实业有限公司 2023-2025 年营业收入构成表

单位：万元，%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发业务	52,639.82	46.13	51,253.34	41.84	46,916.78	37.18
房产销售	16,414.55	14.38	7,034.81	5.74	40,068.85	31.75
租赁	7,872.93	6.90	3,258.46	2.66	2,892.04	2.29
贸易业务	31,897.89	27.95	56,321.75	45.97	33,987.41	26.93
其他业务	5,294.88	4.64	4,641.36	3.79	2,333.46	1.85
合计	114,120.07	100.00	122,509.72	100.00	126,198.54	100.00

三、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）发行人股权结构图

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本总额为 500,000.00 万元，实收资本为 77,000 万元。股权全部由嘉善经济技术开发区管理委员会出资，出资比例 100.00%。发行人实际控制人为嘉善经济技术开发区管理委员会。

表 5-2：发行人股权结构情况

单位：万元，%

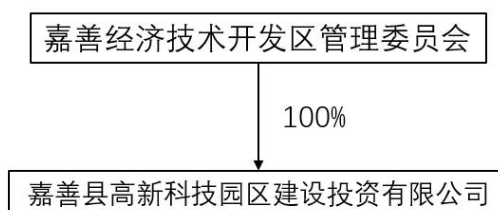
股东名称	认缴出资金额	持股比例
嘉善经济技术开发区管理委员会	500,000.00	100.00
合计	500,000.00	100.00

（二）发行人控股股东和实际控制人情况

1、控股股东及实际控制人

发行人是嘉善县政府批准成立的国有独资公司。截至本募集说明书签署日，嘉善经济技术开发区管理委员会是发行人的控股股东及实际控制人。

图 5-1：发行人股权结构图



2、股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人独立性情况

发行人在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于实际控制人，在实际控制人授权范围内从事经营活动，独立核算，自负盈亏，依法纳税，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策，并以全部资产对债务承担有限经济责任。

（一）业务独立

发行人及下属企业合法拥有独立的业务，建有完整的生产经营体系，自有生产经营的资产，自主经营、自负盈亏，具备完全独立的生产经营能力。

（二）资产独立

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，不存在资产被实际控制人无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其他任何限制。

（三）人员独立

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的总经理、副总经理和财务负责人等高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人总经理、副总经理和财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬。

（四）机构独立

发行人根据中国法律法规及公司章程建立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，董事会、经营管理层职权范围明确，公司治理结构规范。发行人经营管理机构均独立于实际控制人，实际控制人内设机构与发行人的相应部门没有上下级关系，不存在合署办公的情况。

（五）财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；发行人独立纳税，有独立的纳税登记号，发行人独立进行财务决策，不受控股股东及实际控制人的影响。

五、发行人重要权益投资情况

(一) 合并范围子公司

截至 2025 年末，发行人纳入合并报表范围内的子公司共 20 家，发行人对下属子公司具有实际控制力，在人事任免、业务经营、财务管理等方面能够实际控制，具体情况见下表：

表 5-3：发行人纳入合并范围的子公司情况

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
1	嘉善经惠高新产业创业投资有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	综合	93.10	-	投资设立
2	浙江嘉博新能源科技有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	技术服务	-	100.00	投资设立
3	嘉善县惠服园区管理有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	公共设施管理	-	100.00	投资设立
4	嘉善经开同创股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉善	浙江嘉善	投资	-	99.00	投资设立
5	嘉兴通源芯富股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉善	浙江嘉善	投资	-	99.00	投资设立
6	嘉善经济技术开发区实业开发有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	工程建设	50.97	-	同一控制下企业合并
7	嘉善惠誉产业服务有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	物业管理、贸易	100.00	-	投资设立
8	嘉善县村上田野农业发展有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	农业服务	-	52.00	收购
9	嘉善经开资产经营管理有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	资产经营	-	100.00	投资设立
10	嘉善中荷产业园投资发展有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	租赁服务	-	100.00	投资设立
11	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	房地产开发	-	100.00	非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
12	嘉善中荷创业投资管理股份有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	投资管理	-	100.00	投资设立
13	嘉善枫惠资产经营管理有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	资产经营	-	100.00	非同一控制下企业合并
14	嘉善经开物资经营有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	贸易	-	100.00	投资设立
15	嘉善中欧国际创新中心有限公司	荷兰	荷兰	资产经营	-	100.00	投资设立
16	嘉善铨科中荷农业建设有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	工程建设	-	80.00	投资设立
17	嘉善经惠商务管理有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	商务服务	-	100.00	投资设立
18	浙江砺铸科技有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	技术推广	-	100.00	投资设立
19	嘉善嘉骧科技有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	科技推广和应用服务	-	100.00	投资设立
20	嘉善惠嘉房地产开发有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	房地产开发	-	100.00	投资设立

发行人重要子公司情况如下：

1、嘉善经济技术开发区实业有限公司

嘉善经济技术开发区实业有限公司，成立于1993年6月，注册资本338,000.00万元，主要从事贸易业务、国有资本运营、基建投资。公司经营范围为：房地产业，经营范围包含：一般项目：股权投资；园区管理服务；土地整治服务；社会经济咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子元器件与机电组件设备销售；金属材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；针纺织品及原料销售(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2025年末，该公司总资产4,634,542.54万元，净资产1,557,387.73万元；2025年度，该公司实现营业收入114,120.07万元，净利润14,200.35万元。

2、嘉善经惠高新产业创业投资有限公司

嘉善经惠高新产业创业投资有限公司，成立于 2014 年 5 月，注册资本 290,000.00 万元，是嘉善经开区产业运作及股权投资主平台，经营范围包含：一般项目：创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；水污染防治服务；水利相关咨询服务；水资源管理；股权投资；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；创业空间服务；非居住房地产租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2025 年末，该公司总资产 568,879.20 万元，净资产 344,203.88 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 128.57 万元，净利润 174.40 万元。

（二）联营合营企业

截至 2025 年末，发行人联营企业共 26 家、合营企业 1 家，具体情况见下表：

表 5-4：发行人联营合营企业情况

序号	合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
联营企业							
1	嘉善优怡老年康复管理服务 有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	服务业	-	24.39	权益法
2	嘉善嘉茂建设 开发有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	商务服 务业	-	20.00	权益法
3	嘉善隆晟投资 合伙企业（有 限合伙）	浙江嘉善	浙江嘉善	资本市 场服 务	-	49.00	权益法
4	聚源信诚（嘉 兴）创业投资 合伙企业（有 限合伙）	浙江嘉善	浙江嘉善	资本市 场服 务	-	27.15	权益法

序号	合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
联营企业							
5	嘉善县善合股权投资有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	资本市场服务	-	40.00	权益法
6	嘉兴行健致远股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉善	浙江嘉善	资本市场服务	-	49.00	权益法
7	嘉善爱嘉氢能产业发展有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	技术服务	-	30.00	权益法
8	嘉善联嘉供应链管理有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	贸易销售	-	30.00	权益法
9	嘉善嘉茂城市公共资源管理有限公司[注 1]	浙江嘉善	浙江嘉善	公共设施管理业	-	51.00	权益法
10	浙江嘉辰半导体有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	计算机、通信和其他电子设备制造业	-	40.00	权益法
11	嘉善未来茂置业有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	房地产业	-	49.00	权益法
12	嘉善华宸创芯股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉善	浙江嘉善	资本市场服务	-	30.00	权益法
13	中节能经开(嘉善)园区建设发展有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	土木工程建筑业	-	49.00	权益法
14	浙江嘉英半导体科技有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	技术服务	-	45.00	权益法

序号	合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
联营企业							
15	嘉善铨科中荷农业科技有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	技术服务	-	20.00	权益法
16	嘉善颂创股权投资合伙企业(有限合伙) [注 2]	浙江嘉善	浙江嘉善	资本市场服务	-	96.77	权益法
17	嘉善银城制造业股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉善	浙江嘉善	资本市场服务	-	49.95	权益法
18	嘉善国科能源科技股权投资合伙企业(有限合伙) [注 3]	浙江嘉善	浙江嘉善	资本市场服务	-	99.00	权益法
19	嘉善经开同芯创业投资合伙企业(有限合伙) [注 4]	浙江嘉善	浙江嘉善	资本市场服务	-	99.00	权益法
20	国科经开(嘉善)创业投资合伙企业(有限合伙) [注 5]	浙江嘉善	浙江嘉善	创业投资	-	99.00	权益法
21	嘉善荟铭文化发展有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	文化艺术服务	-	25.00	权益法
22	信远杰创(嘉善)创业投资合伙企业(有限合伙) [注 6]	浙江嘉善	浙江嘉善	创业投资	-	59.50	权益法
23	嘉善长茂置业有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	房地产开发经营	-	30.00	权益法
24	浙江聚泓诚金属制品有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	物资贸易	-	49.00	权益法

序号	合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
联营企业							
25	长沙长嘉汇智咨询服务有限公司	湖南长沙	湖南长沙	综合服务贸易		20.00	权益法
26	嘉善芯晟科技有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	技术服务		40.00	权益法
合营企业							
1	嘉善绿港中荷农业科技有限公司	浙江嘉善	浙江嘉善	农业技术服务	-	50.00	权益法

注 1：根据嘉善嘉茂城市公共资源管理有限公司章程规定，“公司设董事会，董事会成员共 3 名，子公司嘉善惠誉产业服务有限公司委派 1 名，中化金茂物业管理（北京）有限公司委派 2 名”、“董事会作出决议的，必须经全体董事的过半数通过”，发行人在子公司董事会中只占 1 席、占比未超半数，不具有实际控制，因此未纳入并表范围；

注 2：嘉善颂创股权投资合伙企业（有限合伙）——共 3 名投资决策委员会成员，（发行人派出 1 名）组成，所有审议事项需要全体委员一致表决同意方可通过，发行人无法主导合伙人大会和投资决策委员会的决议，因此未纳入并表范围；

注 3：嘉善国科能源科技股权投资合伙企业（有限合伙）——共 5 名投资决策委员会成员（发行人派出 2 名）组成，决策事项需要四票通过后方可执行，发行人无法主导合伙人大会和投资决策委员会的决议，因此未纳入并表范围；

注 4：嘉善经开同芯创业投资合伙企业（有限合伙）——共 3 名投资决策委员会成员（发行人派出 2 名）组成，决策事项需要全票通过后方可执行，发行人无法主导合伙人大会和投资决策委员会的决议，因此未纳入并表范围；

注 5：国科经开(嘉善)创业投资合伙企业（有限合伙）——①该合伙企业合伙人会议由合伙人按照实缴出资比例行使表决权，并经全体合伙人一致同意方可作出决议，合伙协议另有规定的除外；②投资决策委员会由五名委员组成，国科西子(海南)私募基金管理有限公司委派三名，嘉善经惠高新产业创业投资有限公司委派两名。投资决策委员会对议案进行投票表决时采取一人一票的表决形式，决策事项需要投资决策委员会四票通过后方可执行，发行人无法主导合伙人大会和投资决策委员会的决议，因此未纳入并

表范围；

注 6：信远杰创(嘉善)创业投资合伙企业（有限合伙）——共 6 名投资决策委员会成员（发行人派出 2 名）组成，决策事项须经投资决策委员会六分之五（含）委员通过后方可执行；合伙人会议除特别约定事项外，须经全体合伙人份额三分之二以上的合伙人通过方为有效，发行人无法主导合伙人大会和投资决策委员会的决议，因此未纳入并表范围。

发行人重要联营合营企业情况如下：

1、聚源信诚（嘉兴）创业投资合伙企业（有限合伙）

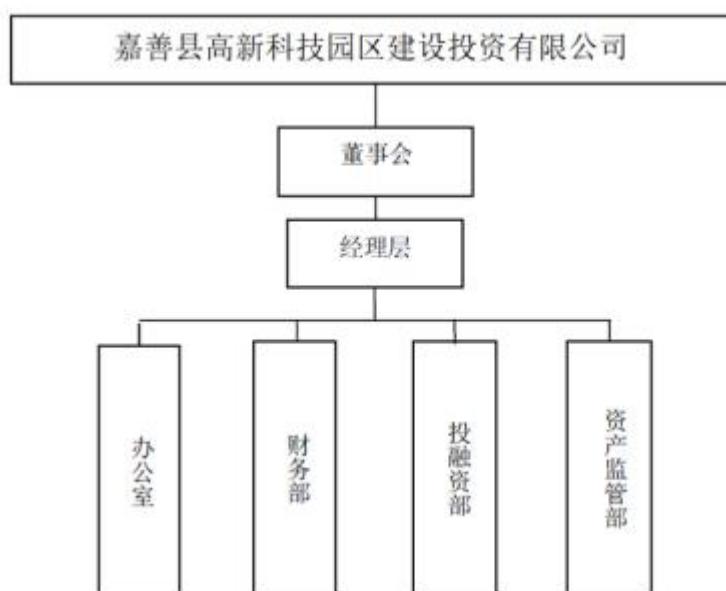
该公司成立于 2020 年 9 月 5 日，出资额 110,500.00 万元，其中嘉善经惠高新产业创业投资有限公司持股比例为 27.15%。该公司主营业务为股权投资。

截至 2025 年末，该公司资产总额为 136,505.41 万元，股东权益 136,460.83 万元。2025 年度主营收入 17,467.82 万元，净利润 15,968.56 万元。

六、发行人公司治理结构

（一）发行人组织结构图

图 5-2：发行人组织结构



（二）发行人的部门设置及职能

1、办公室：负责公司日常行政后勤管理、公文流转和文秘工作、负责公司综合办公及信访、保密工作；负责公司信息管理、车辆和设施设备管理和档案管

理等工作。

2、财务部：负责集团资金和财务管理工作，健全财务管理体系，防范企业财务风险。具体职责包括资金计划管理、资金运营管理、资金预算管理、会计核算、融资管理和企业经济效益分析、财务信息化建设等工作。

3、投融资部：负责公司投融资管理工作。组织收集、分析投资项目信息；进行项目投资可行性论证，研究制定投资方案；根据公司决策实施投资方案并实施投后管理。

4、资产监管部：负责集团及直属公司合同事务进行统一审查，在程序、形式、内容方面进行把关；负责处理集团及直属公司诉讼及非诉讼法律事务；负责协调管理外聘律师为集团及直属公司提供法律服务；就集团及直属公司重大事项提供法律意见。

（三）发行人公司治理情况

1、股东

公司不设立股东会，公司股东依法行使下列职权：

- （1）委派和更换董事，决定董事的报酬事项；
- （2）审议批准董事会的报告；
- （3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （5）对发行公司债券作出决定；
- （6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （7）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；
- （8）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决定；
- （9）修改公司章程。

公司股东对上述职权做出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名或者盖章后置备于公司。

2、董事会

发行人设董事会，其成员为 4 人，经股东委派产生。董事会设董事长 1 人，

由董事会选举产生，任期不得超过董事任期，但连选可以连任。

董事会对股东负责，依法行使《公司法》第六十七条规定，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 公司章程规定或者股东会授予的其他职权；
- (11) 选举和更换董事长。

董事每届任期 3 年，董事任期届满，连派可以连任。董事任期届满未及时更换，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在更换后的新董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会的议事方式：

董事会以召开董事会会议的方式议事，董事因事不能参加，可以书面委托他人参加。董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。

董事会会议分为定期会议和临时会议两种：

(1) 定期会议

定期会议一年召开一次，时间为每年三月召开。

(2) 临时会议

三分之一以上的董事可以提议召开临时会议

董事会的表决程序

(1) 会议通知

召开董事会会议，应当于会议召开 10 日以前通知全体董事

(2) 会议主持

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

(3) 会议表决

董事会决议的表决，应当一人一票。董事会作出决议，应当经全体董事的过半数通过。

(4) 会议记录

召开董事会会议，应详细做好会议记录，出席会议的董事必须在会议记录上签字。

3、经理

发行人设经理 1 人，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，依法行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

4、监事

发行人不设监事会、监事。

(四) 发行人内部控制制度

为保证经营活动正常有序进行，发行人依据相关法律、法规，建立了较为完

善的内部控制制度，对发行人生产经营重要环节和业务进行有效控制。

1、财务管理制度

为加强发行人财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，发行人严格按照《会计法》、《企业会计制度》以及《企业会计准则》等政策及相关法规制度的规定处理会计事项，公司制订了《财务制度》，有效规范了预算管理和开支审批权限，保证了各项资金的规范运作。

2、对外担保制度

发行人制定了《对外担保管理制度》，规范了公司对外部公司担保的操作方式，明确了相关的审批流程。公司对外担保必须经董事会研究并上报上级机关批准方可实施。

3、招标投标管理制度

为规范公司工程招投标管理工作，提高经济效益，确保工程质量、工期和成本目标的实现，发行人制订了《建设项目招标管理制度》。该办法对招投标管理的相应机构及工作职责、招标程序、招标方式与规模标准做了细致规定，并对不规范行为制订了相应的罚则。

4、人员管理制度

发行人制定了《人力资源管理制度》，包括《员工聘任（用）管理办法》、《员工培训管理办法》、《考勤管理制度》等，并制定了《绩效考核管理制度》。制度明确由发行人统一负责制定人力资源中长期规划，并形成发行人年度人力资源管理计划；强化了劳动合同管理制度流程，规范了合同文本格式；制订并优化了员工流动制度和员工培训制度；明确了薪酬福利制度和绩效考核制度，建立了薪酬设计原则和岗位。

5、关联交易制度

发行人制定了《关联交易制度》，明确了公司关联方的范围；明确了关联交易事项，即关联交易指公司与关联方之间发生的转移资源或义务的事项；规范了公司进行关联交易应当遵循市场定价原则；规范了公司进行关联交易的决策程序。

6、重大投融资制度

发行人制定了《重大投融资制度》，明确发行人根据战略规划、制定项目融

资的投融资战略，筹划近期和远期融资战略；根据发行人年度融资计划并负责组织实施。

7、突发事件应急制度

为提高公司保障公共安全和处理突发事件的能力，有效预防和妥善处理突发事件，以保障员工生命财产安全，维护公共利益和社会秩序，促进企业经济效益和社会效益可持续发展，发行人特制订了突发事件应急制度。制度规定由董事长担任突发事件的第一指挥人，总经理办公室全面负责公司各项安全和环境制度、例行检查、突发事件应急预案的制订与落实，并由董事会指定专人负责对外媒体的联络协调工作。权责明晰，奖惩分别。此外，公司还单独设立了应急事件处理小组。明确了突发事件的预测、预警机制以及对于一般突发事件和重大事件的处理措施等。

8、信息披露事务管理制度（含定向信息披露事务管理制度）

为规范公司的信息披露行为，提高公司的信息披露水平，根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及相关法律法规，发行人建立了《信息披露事务管理制度》，明确了公司信息披露的责任部门、各部门在信息披露中的职责、公司信息披露流程以及相关责任认定及处罚措施，确保了公司按照银行间交易商协会要求，及时准确地披露相关信息。

9、预算管理制度

发行人通过《预算管理制度（试行）》明确了发行人预算管理的基本原则、组织机构、工作内容、编制依据、编制和审批程序、预算的执行和控制程序、预算的调整、预算的监督与考核等内容，该制度建立了对集团部门、子公司的各种资源进行分配、考核和控制的机制，以有效组织和协调企业的经营活动，完成既定经营目标。

10、资金运营内控制度及资金管理模式

为加强对货币资金的内部控制和管理，保证货币资金的安全，提高货币资金的使用效益，根据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制基本规范》和《现金管理暂行条例》等法律法规，结合公司的实际情况，制定资金管理制度，其中对资金管理和运用、现金及银行存款管理作出规定，发行人根据此制度和《支付

结算管理制度》等国家规定，进行内部资金控制及管理。具体包括：加强资金管理，确保资金头寸管理的有效性，保证支付，防范风险，提高资金效益，规范资金支付结算活动，防止资金收支过程中的差错与舞弊，保障公司资金安全。

11、短期资金调度应急管理预案

发行人重视资金安全，采取稳健的资金管理策略，日常经营中营运资金准备充足。公司始终维持优良的信用等级，建立了多渠道的资金保障体系，除依托银行间市场发行债务融资工具外，与主要商业银行长期维持良好的合作关系，在这些银行均获得大额、稳定的授信，可根据需要及时获取短期借款。同时，公司持有较多的流动性较好金融资产，在需要时可以及时变现。

12、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

发行人制定了《子公司管理制度（试行）》，内容包括：董事、监事、高级管理人员、财务人员的委派及执行；规范运作；经营及投资管理；财务、资金及担保管理；风险管理；信息管理；内部审计管理等。

在财务管理上，所有子公司的投资和费用等必需做好预算上报集团，由集团同意安排和审批，并监督各子公司执行情况。发行人和全资子公司、控股子公司都是独立的企业法人，分别拥有企业法人财产权，并以全部法人财产依法自主经营、自负盈亏，享有民事权利，承担民事责任。

同时，发行人对子公司生产经营情况定期进行检查、审核，及时了解子公司的财务、生产运行情况，并提出相关的建议，从而保证子公司科学决策、规范管理以及安全运行。

（五）重大资产重组对发行人公司治理产生的影响

发行人已按照《公司法》等有关规定的要求，规范运作，建立了完善的法人治理制度。公司完成的两次重大资产重组对发行人治理结构未产生不利影响。

总体看，发行人在投资、融资及日常管理方面已建立起必要的规章制度，可为其履行业务运营和发展提供必要的制度保障。

七、发行人人员基本情况

（一）职工构成

截至 2025 年末，发行人共拥有员工 137 人。按学历结构划分，其中研究生以上人员 8 人，本科生人员 77 人，大专人员 37 人，高中学历 5 人，其他学历 10 人。按年龄结构划分，其中 50 岁（含 50 岁）以上人员 24 人，30 岁（含 30 岁）以上 50 岁以下人员 79 人，30 岁以下人员 34 人。

表 5-5：发行人员工结构情况

项目	内容	人数（人）	占比（%）
按学历划分	研究生以上	8	5.84
	大学本科	77	56.20
	大专	37	27.01
	高中	5	3.65
	其他	10	7.30
	合计	137	100.00
按年龄划分	50 岁（含）以上	24	17.52
	30 岁（含）-50 岁	79	57.66
	30 岁以下	34	24.82
	合计	137	100.00

（二）发行人董事及其他高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员情况如下：

表 5-6：发行人董事和高级管理人员情况

机构	姓名	性别	出生日期	现任职务	任期	是否为公务员
董事	陈秋屿	女	1981.08	董事长	2023 年 2 月 9 日至今	否
	张振志	男	1992.02	董事	2023 年 2 月 9 日至今	否
	戴军	男	1980.01	董事	2023 年 2 月 9 日至今	否
	丁根清	男	1986.04	董事	2023 年 2 月 9 日至今	否
高管	陈秋屿	女	1981.08	经理	2023 年 2 月 9 日至今	否

（三）董事和高级管理人员的基本情况

1、董事会成员基本情况

陈秋屿，女，汉族，1981 年 8 月生。2003 年 3 月参加工作，曾就职嘉善木业城实业总公司企管中心、嘉善经济技术开发区统计中心、嘉善开发区（惠民街道）经济发展局（服务业发展局）副局长、嘉善开发区（惠民街道）招商服务局统计中心副主任（中层副职）、嘉善开发区（惠民街道）经济发展局副局长兼统

计办公室主任（正股）、嘉善经济技术开发区实业有限公司经济发展服务中心副经理，现任嘉善县高新科技园区建设投资有限公司董事长、经理。

张振志，男，汉族，1992 年 2 月生，2014 年 10 月参加工作，曾就职嘉兴德达资源循环利用有限公司任研发员，嘉善经济技术开发区实业有限公司经济发展服务中心职工，嘉善经济技术开发区实业有限公司园区管理部副经理，现任嘉善县高新科技园区建设投资有限公司董事。

戴军，男，汉族，1980 年 1 月生，1998 年 6 月参加工作。曾就职嘉善经济开发区隆发房地产实业公司工作人员，嘉善开发区（惠民街道）工程部工作人员，嘉善开发区（惠民街道）规划建设局副局长，嘉善开发区（惠民街道）规划建设局副局长（中层正职），嘉善开发区（惠民街道）规划建设管理局副局长（正股），嘉善开发区实业有限公司规划建设服务中心副经理（正股），嘉善开发区实业有限公司规划建设部经理，现任嘉善县高新科技园区建设投资有限公司董事。

丁根清，男，汉族，1986 年 4 月生，2011 年 7 月参加工作，曾就职嘉善赞豪包装材料有限公司职员，嘉善经济技术开发区管委会统计中心工作人员，嘉善经济技术开发区管委会招商一局工作人员，上海青浦工业园区发展（集团）有限公司招商部部长助理（挂职），嘉善经济技术开发区招商一局工作人员，嘉善开发区（惠民街道）招商服务局（服务业发展局）招商一局副局长（副股），嘉善经济技术开发区实业有限公司招商服务中心副经理，嘉善经济技术开发区实业有限公司园区管理部副经理，现任嘉善县高新科技园区建设投资有限公司董事。

2、高级管理人员

陈秋屿，详见董事简历。

（四）董事及高级管理人员兼职情况

截至当前，公司董事及高级管理人员在其他企业的兼职情况如下：

表 5-7：发行人董事和高级管理人员兼职情况

姓名	本公司职务	任职企业	任职企业与公司的关系	职务	是否领薪
戴军	董事	嘉善惠嘉房地产开发有限公司	全资子公司	法定代表人、执行董事、经理	否

发行人董事及高级管理人员均根据《公司章程》的规定办法产生。发行人的董事及高级管理人员为公司专职人员，属于企事业编制，在公司领取薪酬，不存

在公务员兼职情况。发行人董事及高级管理人员的设置符合《公司法》、《公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规及公司章程要求。

八、发行人经营状况

（一）经营范围

发行人经营范围为：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：自有资金投资的资产管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地整治服务；社会经济咨询服务；水污染防治服务；水利相关咨询服务；城市绿化管理；物业管理；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；石墨及碳素制品销售；建筑材料销售；金属材料销售；办公用品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；针纺织品销售；塑料制品销售；机械设备销售；五金产品零售；汽车零配件批发；电子产品销售；仪器仪表销售；食用农产品批发；食用农产品零售（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）。

（二）经营概况

重大资产重组完成之前，发行人不开展具体的业务，重大资产重组完成之后，发行人本部主要承担控股职能，主营业务主要依托下属子公司嘉善经开开展，主要包括贸易业务、租赁业务、房产销售业务、土地一级开发业务及其他收入。

（三）标的资产近一年经营情况

发行人是嘉善县重要的开放建设及国有资产运营主体，主要从事贸易业务、租赁业务、房产销售业务、土地一级开发业务及其他业务。2022 年，根据嘉善经开区（惠民街道）党委会议纪要〔2022〕16 号文件，将嘉善经开区管委会持有的嘉善经开 53.85% 股权无偿划转至嘉善县高新科技园区建设投资有限公司。股权划转后发行人对嘉善经开拥有实际控制权，纳入合并范围。并入标的资产的主要经营板块及经营情况如下：

嘉善经济技术开发区实业有限公司成立于 1993 年 6 月 12 日，注册资本

357,100 万元，法定代表人陆秋强，经营范围包括一般项目：股权投资；园区管理服务；土地整治服务；社会经济咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子元器件与机电组件设备销售；金属材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；针纺织品及原料销售(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 2025 年末，该公司总资产 4,634,542.54 万元，总负债 3,077,154.82 万元，净资产 1,557,387.73 万元，2025 年实现营业收入 114,120.07 万元，净利润 14,200.35 万元。

表 5-8：嘉善经开近一年营业收入构成表

单位：万元

项目	2025 年度	
	金额	占比
土地一级开发业务	52,639.82	46.13%
房产销售	16,414.55	14.38%
租赁	7,872.93	6.90%
贸易业务	31,897.89	27.95%
其他业务	5,294.88	4.64%
合计	114,120.07	100.00%

发行人合并重组后的主营业务由土地一级开发业务、房产销售、贸易业务、租赁等板块构成。2022 年重大资产重组完成之前，发行人不开展具体经营业务，重组后嘉善经开对发行人的主营业务进行了有效的补充。

（四）重组对发行人的经营情况产生的影响

本次重大资产重组前，发行人不开展具体经营业务，2021 年度营业收入 0 万元，利润总额-71.30 万元，净利润-71.30 万元，无实质经营性收入。

重大资产重组后发行人经营结构得到较大程度的补充和完善，发行人 2023 年度，实现营业收入 118,256.00 万元，利润总额 14,699.95 万元，净利润 15,690.13 万元。

本次重组促使发行人的营业收入大幅提升，是发行人经营情况发生重大变化

的主导因素。本次重组促使发行人经营范围扩大，营业收入规模得到大幅度提高，有利于提升发行人的经营能力。

（五）主营业务总体情况

发行人营业收入主要来自贸易业务、租赁业务、房产销售业务、土地一级开发业务及其他收入。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 126,198.54 万元、140,432.46 万元、119,636.12 万元和 9,059.12 万元。

表 5-9：发行人营业收入构成情况

单位：万元，%

项目	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发业务	46,916.78	37.18	51,253.34	36.50	52,639.82	44.00	0.00	0.00
房产销售	40,068.85	31.75	7,034.81	5.01	16,414.55	13.72	0.00	0.00
租赁	2,892.04	2.29	3,287.72	2.34	8,061.35	6.74	1,701.52	18.78
贸易业务	33,987.41	26.93	73,941.19	52.65	36,788.83	30.75	5,975.66	65.96
其他业务	2,333.46	1.85	4,915.40	3.50	5,731.58	4.79	1,381.94	15.25
合计	126,198.54	100.00	140,432.46	100.00	119,636.12	100.00	9,059.12	100.00

表 5-10：发行人营业成本构成情况

单位：万元，%

项目	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发业务	15,638.93	13.13	17,084.45	14.01	31,537.71	32.07	0.00	0.00
房产销售	65,085.48	54.66	23,981.94	19.66	21,438.86	21.80	0.00	0.00
租赁	3,634.98	3.05	3,145.58	2.58	4,106.36	4.18	1,588.81	17.77

贸易业务	33,916.4 7	28.48	73,351.8 4	60.13	35,569.6 1	36.16	5,807 .17	64.96
其他业务	797.59	0.67	4,415.78	3.62	5,702.67	5.80	1,543 .48	17.27
合计	119,073. 44	100.0 0	121,979. 59	100.0 0	98,355.2 2	100.0 0	8,939 .46	100.00

表 5-11：发行人营业毛利润情况

单位：万元，%

项目	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发业务	31,277.8 5	438.98	34,168.9 0	185.1 7	21,102.1 0	99.16	0.00	0.00
房产销售	-25,016. 63	-351.1 1	-16,947. 13	-91.84	-5,024.3 1	-23.6 1	0.00	0.00
租赁	-742.94	-10.43	142.14	0.77	3,954.98	18.58	112.71	94.19
贸易业务	70.94	1.00	589.35	3.19	1,219.21	5.73	168.49	140.8 1
其他业务	1,535.88	21.56	499.63	2.71	28.91	0.14	-161.54	-135. 00
合计	7,125.10	100.00	18,452.8 7	100.0 0	21,280.9 0	100.0 0	119.66	100.0 0

表 5-12：发行人营业毛利率情况

单位：%

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
土地一级开发业务	66.67	66.67	40.09	0.00
房产销售	-62.43	-240.90	-30.61	0.00
租赁	-25.69	4.32	49.06	6.62
贸易业务	0.21	0.80	3.31	2.82
其他业务	65.82	10.16	0.50	-11.69
合计	5.65	13.14	17.79	1.32

2022 年重大资产重组完成之前，发行人不开展具体经营业务，重组嘉善经开后主营业务完全趋同。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人分别实现营业收入 126,198.54 万元、140,432.46 万元、119,636.12 万元和 9,059.12 万元；其中土地一级开发业务实现收入 46,916.78 万元、51,253.34 万元、52,639.82 万元和

0.00 万元,占发行人各期营业收入的比重分别为 37.18%、36.50%、44.00%和 0.00%。除土地一级开发业务收入外,发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月分别实现租赁收入 2,892.04 万元、3,287.72 万元、8,061.35 万元和 1,701.52 万元,分别占营业收入总额的 2.29%、2.34%、6.74%和 18.78%。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月分别实现房产销售收入 40,068.85 万元、7,034.81 万元、16,414.55 万元和 0.00 万元,分别占营业收入总额的 31.75%、5.01%、13.72%和 0.00%,收入波动较大的主要为安置房项目结算周期存在波动。发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月分别实现贸易业务收入 33,987.41 万元、73,941.19 万元、36,788.83 万元和 5,975.66 万元,分别占营业收入总额的 26.93%、52.65%、30.75%和 65.96%,贸易业务占比较高,主要受发行人从事贸易业务以来交易规模不断扩大的影响。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月,发行人分别确认营业成本 119,073.44 万元、121,979.59 万元、98,355.22 万元和 8,939.46 万元。其中土地一级开发业务分别确认成本 15,638.93 万元、17,084.45 万元、31,537.71 万元和 0.00 万元,分别占营业成本总额的 13.13%、14.01%、32.07%和 0.00%;发行人来自租赁业务分别确认成本 3,634.98 万元、3,145.58 万元、4,106.36 万元和 1,588.81 万元,分别占营业成本总额的 3.05%、2.58%、4.18%和 17.77%。发行人来自房产销售业务分别确认成本 65,085.48 万元、23,981.94 万元、21,438.86 万元和 0.00 万元,分别占营业成本总额的 54.66%、19.66%、21.80%和 0.00%;发行人来自贸易业务分别确认成本 33,916.47 万元、73,351.84 万元、35,569.61 万元和 5,807.17 万元,分别占营业成本总额的 28.48%、60.13%、36.16%和 64.96%。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月,发行人土地一级开发业务分别实现毛利润 31,277.85 万元、34,168.90 万元、21,102.10 万元和 0.00 万元,毛利率分别为 66.67%、66.67%、40.09%和 0.00%;近三年,发行人土地一级开发业务毛利率较高且稳定,主要协议约定,该业务盈利能力较强,是发行人的核心业务。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月,发行人租赁业务分别实现毛利润-742.94 万元、142.14 万元、3,954.98 万元和 112.71 万元。发行人租赁业务盈利相对稳定,成本主要为正常折旧;2023 年该板块亏损,主要系发行人的家乐福公司鑫达路八号厂房、办公室及展厅装修补助支出,大额支出计入了成本所致,2025 年度发行人租赁业务利润率已回正。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月,发行人房产销售业务的毛利润分

别为-25,016.63 万元、-16,947.13 万元、-5,024.31 万元和 0.00 万元，毛利率分别为-62.43%、-240.90%、-30.61%和 0.00%；近三年及一期，该板块连续出现亏损主要系对外销售房产性质为安置房，销售单价低于投入成本所致；其投入成本较大，涉及拆迁、安置等，未来业务推进中政府将对发行人进行一定程度的补偿。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人贸易业务分别实现毛利润 70.94 万元、589.35 万元、1,219.21 万元和 168.49 万元，毛利率分别为 0.21%、0.80%、3.31%和 2.82%。

除上述业务外，公司还承担着嘉善经开区内部分垃圾清运、污水处理等任务，由于该类业务规模较小，故将其划归为其他业务板块。报告期内，由于发行人承担的上述任务均为公共事业性质，盈利空间较小，故对发行人营业利润影响有限。

（六）主营业务具体情况

1、土地一级开发业务

（1）业务概况

嘉善经济技术开发区作为嘉善县工业经济转型的主阵地，众多知名企业入驻嘉善经济技术开发区。同时，开发区建设逐步实施，规划区内的土地价格得到稳步提升。开发区出让已开发土地的收入增加，为发行人土地开发经营业务带来较大收益。作为嘉善经开区内唯一的开发建设主体，根据嘉善县人民政府于 2002 年 12 月下发的《关于加快县经济开发区开发建设的若干意见》（善政[2002]241 号），对于经开区内的土地使用权出让收益，除上缴中央、省财政外，剩余收入全额返还至经开区管委会，将上述返还作为经开区专项发展资金，用于经开区内基础设施建设和土地补差。根据经开区管委会于 2003 年 10 月下发的《关于授权浙江省嘉善经济开发区实业总公司对嘉善经济开发区 19.2 平方公里土地进行开发的通知》，经开区管委会收到县财政土地出让金返还后，全部返还至该公司。

发行人土地一级开发板块主要由下属子公司嘉善经开旗下的嘉善经开资产经营管理有限公司以及嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司负责。财综[2016]4 号文前，根据 2002 年嘉善县人民政府的善政[2002] 241 号文件，县经济开发区范围内的土地使用权出让收益除上缴中央、省财政外，全额返还县经济开发区管委会。开发区应将上述返还资金作为开发区专项发展资金，集中管理，用于区内基础设施建设和土地补差。发行人作为嘉善经济技术开发区主要的基础设施建设

主体，开发区管委会根据开发土地的溢价情况支付给发行人土地开发报酬，公司做主营业务收入确认。

财综[2016]4号文后，发行人新增土地整理项目的结算方式发生变化。发行人与嘉善经济技术开发区管委会对新承接的土地开发整理业务签订了《土地一级开发整理合同》。根据《土地一级开发整理合同》，发行人确认的收入为前期开发成本（包含融资成本）+土地开发整理收益（不低于30%）。经开区管委会和嘉善县财政局根据土地性质和不同时期、不同地块的增值情况确定加成比例。发行人完成土地开发整理之后，将相应成本连同收益向土储中心进行申报。土储中心在土地招拍挂后按照发行人申报金额划付资金。新的土地整理业务每年末与土储中心会进行一次集中业务核算，最终确认当年度的实际成本及收益并确认收入。

（2）业务模式

财综[2016]4号政策下发之前，发行人土地开发整理业务的业务模式为：

①经开区管委会根据发展规划，将拟开发土地交由发行人进行整理开发；

②发行人对拟开发土地实施土地补偿、拆迁，完成收储地块范围内的建筑物拆除、废土清运、管线迁移、绿化迁移和围墙构筑等工作，确保场地平整至自然地坪，协助被拆迁人做好水、电、气等相关设施的报停、注销和费用结清等相关工作，协助做好收储地块的水、电、道路等配套基础设施建设，使土地成为“熟地”，符合挂牌出让条件，土地整理开发所发生的费用由发行人自行融资解决；

③发行人将土地整理到符合出让条件后，交由嘉善县国土局土地储备中心进行“招、拍、挂”等流程，完成土地出让；

④嘉善县财政局根据土地溢价情况，支付土地开发报酬给发行人；

⑤再根据每年年末，发行人依据相应土地的结算单，确认当年营业收入，并根据出让的土地面积确定营业成本并结转，同时将当年的利息支出费用化，差额部分确认土地出让收益。

该业务模式存续于财综[2016]4号政策下发之前。报告期内发行人实现的土地一级开发业务收入系2017年3月前已开工实施，符合当时的相关政策法规。财综[2016]4号政策下发之后签订的项目，均不存在与土地出让收入挂钩的情况，符合相关法律法规。

财综[2016]4 号政策下发之后，发行人土地开发整理业务的业务模式为：

发行人承担土地一级开发项目都经嘉善经开区管委会授权，并与经开区管委会签订相关土地一级开发整理项目委托合同，合法合规开展业务并获取收益。由发行人负责土地一级整理工作，待土地整理完毕，具备出让条件后，交由嘉善县土地储备交易中心通过“招拍挂”程序进行出让，之后由合法取得土地使用权的单位进行二级开发。根据《土地一级开发整理合同》，发行人确认的收入为前期开发成本（包含融资成本）+土地开发整理收益（不低于 30%）。经开区管委会和嘉善县财政局根据土地性质和不同时期、不同地块的增值情况确定加成比例。发行人完成土地开发整理之后，将相应成本连同收益向土储中心进行申报。土储中心在土地招拍挂后按照发行人申报金额划付资金。新的土地整理业务每年末与土储中心会进行一次集中业务核算，最终确认当年度的实际成本及收益并确认收入。后续逐渐回款，回款期间一般为项目完工后的 5 年内。自 2017 年 3 月 31 日后，发行人对存续项目进行逐步整改，存在与土地出让收入挂钩的项目由于在财综[2016]4 号文之前已签订合同，继续按照原合同内容执行。对于新增土地开发整理项目均按照成本加成方式确认收入，符合财综[2016]4 号政策。财综[2016]4 号文之后，不存在签订的项目与土地出让收入挂钩的情况。

（3）会计处理方式

财综[2016]4 号政策下发之前的发行人土地开发整理业务的会计处理模式：

①资产负债表

土地开发整理时发生的支出记入土地开发成本，会计处理如下：

借：存货-开发成本-土地开发成本

贷：银行存款

取得银行借款时的会计处理如下：

借：银行存款

贷：长期借款

发生利息支出时的会计处理如下：

借：存货-利息支出

贷：银行存款

年中收到土地开发报酬时会计处理如下：

借：营业成本

贷：存货-开发成本-土地开发成本

借：银行存款

贷：营业收入

②利润表

每年年末，依据国土、财政确认的土地结算单，根据当年收到的土地开发报酬，确认当年营业收入，确定营业成本并结转，主要的会计处理过程为存货结转为营业成本，收到的土地开发报酬的货币资金确认为营业收入。会计处理过程如下：

借：银行存款或其他应付款

贷：营业收入

借：营业成本

贷：存货-开发成本-土地开发成本

借：财务费用

贷：存货-利息支出

③现金流量表

项目建造期，为项目建造发生的支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，融资计入“取得借款收到的现金”。土地挂牌出让后，收到的土地开发报酬计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

财综[2016]4号政策下发之后的发行人土地开发整理业务的会计处理模式：

①资产负债表

土地开发整理时发生的支出记入土地开发成本，会计处理如下：

借：存货-开发成本-土地开发成本

贷：银行存款

收到土地开发报酬（成本加成）时会计处理如下：

借：应收账款

贷：营业收入

借：营业成本

贷：存货-开发成本-土地开发成本

收到款项时会计处理如下：

借：银行存款

贷：应收账款

②利润表

每年年末，依据国土、财政确认的土地结算单，根据当年收到的土地开发收入（成本加成），确认当年营业收入，确定营业成本并结转，主要的会计处理过程为存货结转为营业成本，收到的土地开发报酬的货币资金确认为营业收入。会计处理过程如下：

借：应收账款

贷：营业收入

借：营业成本

贷：存货-开发成本-土地开发成本

借：银行存款

贷：应收账款

③现金流量表

项目建造期，为项目建造发生的支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，融资计入“取得借款收到的现金”。收到的土地开发收入（成本加成）计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（4）经营业务情况

从近几年土地出让情况来看，嘉善经济技术开发区的工业用地出让规模较大，是嘉善经开区土地出让的主要构成部分，工业用地出让规模及速度受招商引资进度影响较为明显。从土地出让收入来看，2016 年工业用地虽然出让面积较大、出让价格较低，但基于其服务于招商引资，由此带来的工业化、城市化等综合社会和经济效应较为明显；2017 年以来，得益于前期招商引资及工业化进程的推进，使得入驻企业数量大幅增加、迁入人口数量不断增长，经开区域内住房需求随之增加，嘉善经开区管委会顺应经济发展的需求将住宅用地及商业用地纳入土地出让计划。由于住宅用地出让及商业用地出让单位价格较高，使得发行人自 2017 年以来盈利能力得到进一步增强。

截至 2025 年末发行人土地开发整理业务情况如下：

表 5-13：发行人 2025 年末土地开发已整理业务情况明细表

单位：万元、年

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	土地面积 (亩)	是否签订合同或协议	已确认收入	拟回款金额	已回款情况	未来三年回款计划			是否按照合同约定获取报酬
											2026 年	2027 年	2028 年	
1	天宸房产	2015-2016	2017	3,678.28	3,678.28	64.00	是	17,538.05	17,538.05	17,538.05	已回款			是
2	同昆房产一期	2015-2016	2017	1,896.62	1,896.62	33.00	是				已回款			是
3	惠民街道优家社区、开发区四期四明路东侧、晋吉路南侧	2017	2018	3,766.46	3,766.46	61.75	是	33,036.78	33,036.78	33,036.78	已回款			是
4	同昆房产二期/天宸房产	2015-2017	2018	2,259.39	2,259.39	36.50	是				已回款			是
5	众祥房产 2018-20、龙光房产 2018-21 号地块	2018-2019	2019	11,012.51	11,012.51	189.88	是	33,037.53	33,037.53	33,037.53	已回款			是
6	南靠格林策巴赫，西临花仁庵港，东至诚成	2016-2019	2024-2026	8,620.32	8,620.32	276.20	是	11,206.42	11,206.42	-	11,206.42	-	-	是
7	北靠诚成，南至菲斯特，东临黄河路	2016-2019	2024-2026	3,455.00	3,455.00	60.70	是	4,491.50	4,491.50	-	4,491.50	-	-	是
8	北靠沪杭铁路，南至永胜路，西临博汇	2016-2019	2024-2026	3,745.25	3,745.25	120.00	是	4,868.83	4,868.83	-	4,868.83	-	-	是
9	北靠晋吉路，南至优家村，西临惠宏路，东靠长江路南延伸段	2017-2019	2019-2020	2,343.90	2,343.90	75.10	是	19,800.00	19,800.00	19,800.00	已回款			是
10	北靠晋吉路，南至泰山	2017-2019	2024-2026	2,044.28	2,044.28	65.50	是	2,657.56	2,657.56	-	2,657.56	-	-	是

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	土地面积 (亩)	是否签订合同或协议	已确认收入	拟回款金额	已回款情况	未来三年回款计划			是否按照合同约定获取报酬
											2026 年	2027 年	2028 年	
	路, 西临阳光社区, 东靠惠宏路													
11	北靠泰山路, 南至嘉善塘, 西临花仁庵港	2017-2019	2026-2028	5,521.13	5,521.13	176.90	是	7,177.47	7,177.47	-	-	3,588.74	3,588.74	是
12	北靠泰山路, 南至嘉善塘, 东至惠宏路	2017-2019	2026-2028	2,116.07	2,116.07	67.80	是	2,750.89	2,750.89	-	-	2,750.89	-	是
13	北靠嘉湖社区, 南至李家村, 西临立基	2017-2019	2024-2026	527.46	527.46	16.90	是	685.70	685.70	-	685.70	-	-	是
14	北靠世纪大道, 西临善江公路, 东至新岛别墅	2017-2019	2026-2028	1,182.87	1,182.87	37.90	是	1,537.73	1,537.73	-	-	1,537.73	-	是
15	成功路南侧, 开发区停车场	2017-2019	2026-2028	405.74	405.74	13.00	是	527.46	527.46	-	-	527.46	-	是
16	成功路喜力啤酒南侧, 张仲景路东侧	2017-2019	2026-2028	3,121.04	3,121.04	100.00	是	4,057.35	4,057.35	-	-	2,028.68	2,028.68	是
17	2022-94 地块	2020-2022	2026-2028	15,638.93	15,638.93	74.72	是	46,916.78	46,916.78	-	-	23,458.39	23,458.39	是
18	善虹苑二期 (枫南地块)	2021-2023	2026-2028	9,254.00	9,254.00	44.06	是	27,763.00	27,763.00	-	9,254.33	9,254.33	9,254.33	是
19	2023-8 地块	2021-2023	2026-2028	7,830.06	7,830.06	43.00	是	23,490.19	23,490.19	-	7,830.07	7,830.07	7,830.07	是
20	2019-15 地块	2021-2023	2026-2028	9,446.49	9,446.49	45.00	是	28,339.47	28,339.47		9,446.49	9,446.49	9,446.49	
21	2023G-9 地块	2021-2023	2026-2028	22,091.22	22,091.22	401.90	是	24,300.35	24,300.35		8,100.12	8,100.12	8,100.12	
合计		-	-	119,957.02	119,957.02	2,003.81	-	294,183.06	294,183.06	103,412.36	58,541.02	68,522.90	63,706.82	-

注：上表所述项目地块签订相关协议。财综[2016]4号政策下发之后，协议约定收入确认方式为成本加成。经开区管委会和嘉善县财政局根据土地性质和不同时期、不同地块的增值情况确定加成比例，不与土地出让收入挂钩。

(5) 在建项目情况

截至 2025 年末，发行人拥有的一级土地开发权的土地面积为 11,136.34 亩，主要为嘉善经济技术开发区一至四期地块、嘉善长三角科技商务区地块和嘉善临沪花苑新区地块，开发成本合计 87.85 亿元。近几年主要在开发的土地为嘉善经济开发区一至四期地块、嘉善长三角科技商务区块和嘉善临沪花苑新区等地块，其中嘉善经济开发区一至四期地块目前在进行一级土地开发的面积为 1,428.30 亩、嘉善长三角科技商务区块为 4,650.00 亩、嘉善临沪花苑新区地块为 1,160.10 亩、枫南小镇项目为 3,849.94 亩、惠民街道全域土地综合整治与生态修复工程为 48.00 亩。截至 2025 年末，发行人主要的土地开发情况如下：

表 5-14：截至 2025 年末发行人主要在建土地开发项目及未来投资情况

单位：亿元、年

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	面积(亩)	是否签订合同	已确认收入	拟回款总额	已回款额	未来投资计划			是否按合同获取报酬
											2026年	2027年	2028年	
1	嘉善经济开发区一至四期地块	2015-2024	2026-2028	4.70	4.38	1,428.30	是	-	-	-	0.32	0	0	是
2	嘉善长三角科技商务区地块	2010-2024	2026-2028	56.00	47.18	4,650.00	是	-	-	-	2.94	2.94	2.94	是
3	嘉善临沪花苑新区地块	2011-2024	2026-2028	21.53	18.45	1,160.10	是	-	-	-	1.03	1.03	1.03	是
4	枫南小镇项目	2019-2023	2026-2028	34.30	12.28	3,849.94	是	-	-	-	7.34	7.34	7.34	是
5	惠民街道全域土地综合整治与生态修复工程	2019-2023	2026-2028	13.12	5.56	48.00	是	-	-	-	2.52	2.52	2.52	是
合计		-	-	129.65	87.85	11,136.34	-	-	-	-	14.15	13.83	13.83	/

2014 年，国家审计署开展全国土地出让金和耕地保护专项审计，经审计发行人无任何项目纳入整改范围内，且目前发行人未收到国家审计署关于土地出让金和耕地保护专项审计的整改通知。嘉善县政府明确剥离发行人政府融资职能及土地储备职能，发行人名下无储备土地，亦不从事土地储备工作，符合国发〔2010〕19 号文、财综〔2016〕4 号文、国务院相关法律法规等有关政策规定。

土地收购方面，主要包括两种模式：一是嘉善经开区管委会回购园区内土地交由发行人进行开发整治。该部分土地前期已经通过“招拍挂”方式出让给园区内企业，但由于部分企业效益较差，面临淘汰或破产，土地得不到充分利用，管委会为了实现园区内土地资源的充分利用，有计划的从园区内企业回购土地。嘉善经开管委会与土地使用权所有方、嘉善县国土资源局签订《收回国有土地协议书》，以确认土地回收面积和收购价款。发行人受管委会委托，对于收购的土地进行开发，待土地整理完毕，具备出让条件后，交由嘉善县土地储备交易中心通过“招拍挂”程序进行出让。发行人与嘉善经开管委会之间的结算按《土地一级开发整理委托合同》确认收入，该收入为前期开发成本（包含融资成本）+土地开发整理收益（不低于 30%）。二是发行人自身收购土地用于扩大自身经营规模，所收购土地资产用于建造厂房或办公楼之后出租给园区内企业，报告期内发行人无收购土地的情况。

（6）拟建项目情况

暂无拟建项目。

（7）土地整理合法合规性情况

发行人土地整理业务符合国发〔2010〕19 号文、财综〔2016〕4 号文等国家法律法规及有关政策规定。

2、租赁业务

（1）业务概况

为认真贯彻落实国务院《关于促进国家级经济技术开发区转型升级及创新发展的若干意见》（国办发〔2014〕54 号）精神，进一步优化产业结构，加快低效用地整治，有效处置和充分利用闲置土地，盘活存量，促进节约集约用地，充分保障先进制造业大项目的入驻空间，大力提升嘉善经开区综合经济实力，发行人通过对闲置土地厂房建设、闲置厂房回购，并对经遴选的先进制造企业进行厂房出

租，实现厂房租赁收益。同时，随着前期招商引资及工业化进程的推进，发行人逐步放开商务楼配套物业出租。

（2）业务模式

发行人租赁业务模式主要分为两种，模式一：自建后出租；模式二：回购后出租。具体模式如下：

①模式一、自建后出租

发行人根据嘉善经开区管委会出具的土地出让计划，对经开区工业土地整理，然后由土储中心招拍挂。除绝大部分土地使用权对外出让，小部分工业土地则由发行人通过招拍挂摘得，并按市场价格向土储中心缴纳土地出让金。获取土地后，发行人对其进行物业建造，建造完成后对入驻企业出租，并实现租赁业务收入。

②模式二、回购后出租

嘉善经开区管委会根据《关于促进国家级经济技术开发区转型升级及创新发展的若干意见》（国办发[2014]54号）等相关政策法规，对入驻企业生产经营活动进行有效监督。为达到对经开区内低效用地整治、闲置土地充分利用的目标，管委会委托发行人对低效、无效及闲置的工业厂房进行回购。回购后，发行人对厂房改良，并将改良完工的厂房对经遴选确定的先进制造企业进行出租，并实现厂房租赁业务收入。

（3）会计处理方式

发行人租赁业务会计处理如下：

①模式一、自建后出租

i、租赁物业建设期的会计处理：

借：在建工程（预付账款）或存货

贷：银行存款

借：在建工程

贷：预付账款

ii、租赁物业建设完工后的会计处理

借：固定资产

贷：在建工程

iii、根据租赁合同，确认归属于当期的租赁收入的会计处理

借：应收账款

贷：营业收入

借：营业成本

贷：固定资产—累计折旧

iv、收到租赁时的会计处理

借：银行存款

贷：应收账款

v、收到的租赁收入现金流计入“收到其他与经营活动有关的现金”。支付的物业费现金流支出计入“支付其他与经营活动有关的现金”。

②模式二、回购后出租

i、租赁物业回购时的会计处理：

借：存货—开发成本

贷：银行存款

ii、根据租赁合同，确认归属于当期的租赁收入的会计处理

借：应收账款

贷：营业收入

借：营业成本

贷：银行存款

iii、收到租赁时的会计处理

借：银行存款

贷：应收账款

iv、收到的租赁收入现金流计入“收到其他与经营活动有关的现金”，支付的物业费现金流支出计入“支付其他与经营活动有关的现金”。

(4) 经营业务情况

根据发行人与承租企业签订的《厂房租赁合同》，承租人主要为汽车配件加工企业、电子类设备生产企业及精密仪器生产企业，租赁期为三年，租金主要为每 3-6 月支付一次。

2025 年发行人实现租赁业务收入 8,061.35 万元。截至 2025 年末，发行人主要对外租赁面积合计为 204,203.77 平方米，租赁业务具体情况如下：

表 5-15：截至 2025 年末发行人主要租赁业务明细表

单位：M²、万元

序号	承租人	面积	合同总金额	合同日期	当年应缴租金	当年租金交付日期	当年应缴物业费	当年物业费交付时间	回款情况
1	新思考电机(上海)有限公司	14,766.37	5,330.63	2021-01-01~2030-12-31	266.53	2025/12/31	0	2025/12/31	按协议回款
2	爱德曼氢能源装备有限公司	26,841.73	1,631.98	2023-01-01~2026-10-30	515.36	2025/10/31	0	2025/10/31	按协议回款
3	嘉善铂汉塑胶五金有限公司	14,994.00	1,606.11	2025-08-01~2028-07-31	119.8	2025/4/30	9	2025/4/30	按协议回款
4	浙江逸镜医疗器械有限公司	1,500.00	384	2021-03-15~2031-03-14	36	2025/8/31	1.8	2025/8/31	按协议回款
5	浙江逸兴精密科技有限公司	3,120.00	798.72	2021-03-15~2031-03-14	74.88	2025/8/31	3.74	2025/8/31	按协议回款
6	浙江嘉辰半导体有限公司	8,880.00	1,184.94	2024-04-01~2027-03-31	177	2025/9/30	10.66	2025/9/30	按协议回款
7	浙江季丰电子科技有限公司	14,387.43	528.58	2022-08-01~2026-07-31	103.59	2025/7/31	17.26	2025/7/31	按协议回款
8	嘉兴则盈电子科技有限公司	3,000.00	156.47	2025-09-16~2028-09-15	23.4	2025/2/28	1.38	2025/2/28	按协议回款

9	浙江卡勒福医疗技术有限公司	10,308.00	1,340.04	2022-06-01~2027-05-31	247.39	2025/5/31	12.37	2025/5/31	按协议回款
10	嘉善复旦研究院	10,307.00	81.84	2022-05-01~2027-04-30	0	2025/12/31	12.37	2025/12/31	按协议回款
11	浙江赛瑾半导体科技有限公司	10,307.00	823.53	2025-10-01~2028-09-30	123.68	2025/3/30	6.18	2025/3/30	按协议回款
12	博纳半导体设备	3,610.62	265.74	2023-08-01~2026-07-31	86.65	2025/10/31	4.33	2025/10/31	按协议回款
13	嘉兴畅医达医疗器械有限公司	3,610.00	469.3	2024-07-01~2029-06-30	86.64	2025/6/30	4.33	2025/6/30	按协议回款
14	变格(嘉善)新材料科技有限公司	21,000.00	2,175.60	2023-01-01~2027-12-31	403.2	2025/12/25	25.2	2025/12/25	按协议回款
15	浙江启谱新材料有限公司	2,022.00	136.69	2024-04-01~2027-03-31	48.53	2025/9/30	2.43	2025/9/30	按协议回款
16	德赢创新(嘉善)半导体设备技术有限公司	3,123.71	787.17	2024-01-01~2028-12-31	149.94	2025/9/30	7.5	2025/9/30	按协议回款
17	浙江积嘉光电科技有限责任公司	2,223.00	193.85	2025-07-01~2028-06-30	29.34	2025/3/30	1.33	2025/3/30	按协议回款
18	嘉善卓益凯盛科技有限公司	2,000.00	139.2	2023-04-01~2026-03-31	26.4	2025/9/30	1.2	2025/9/30	按协议回款
19	波科激光(嘉善)有限公司	2,300.00	209.76	2024-09-01~2028-08-31	49.68	2025/8/31	2.76	2025/8/31	按协议回款
20	嘉善意德珑氟技术股份有限公司	5,500.00	801.72	2022-12-01~2026-03-01	113.04	2025/8/31	13.2	2025/8/31	按协议回款

21	斯磐德汽车零部件（嘉善）有限公司	4,584.68	622.14	2023-12-04~2028-11-04	121.04	2025/8/31	5.5	2025/8/31	按协议回款
22	飞适汽车配件（嘉善）有限公司	5,619.23	1,217.06	2023-10-01~2028-09-30	114.96	2025/8/31	6.74	2025/8/31	按协议回款
23	嘉善融通培训服务有限公司	1,500.00	97.2	2025-01-01~2027-12-31	30.6	2025/12/31	1.8	2025/12/31	按协议回款
24	浙江鸿掣新能源科技有限公司	6,536.00	465.89	2025-01-01~2027-12-31	155.2956	2025/1/1	0	2025/1/1	按协议回款
25	浙江沃橙新能源有限公司	9,336.50	443.67	2024-09-01~2026-08-31	221.8356	2025/2/15	0	2025/2/15	按协议回款
26	嘉善海澜洗涤有限公司	5,040.12	250.92	2025-10-01~2028-09-30	0	2025/10/1	1.4589	2025/10/1	按协议回款
27	唐人制造（嘉善）有限公司	14,775.00	1,135.99	2025-01-01~2028-12-31	283.9968	2025/1/1	0	2025/1/1	按协议回款
28	浙江飞骧电子有限公司	14,723.00	1,421.69	2025-10-01~2030-9-30	0	2025/10/1	0	2025/10/1	按协议回款
		225,915.39	24,700.42	-	3,608.78	-	152.54	-	-

表 5-16：2025 年末发行人主要在建物业情况表

单位：亿元

序号	项目名称	位置	面积	自有资金比例	资本金到位情况	总投资额	已投资额	未来三年投资计划			合法合规性
								2026 年	2027 年	2028 年	
1	三旧改造项目	惠民街道（白水塘、许家堰港、大泖塘等河道）、大通村、新润村、横泾桥社区、惠通村等区域	2,454.24 亩	30%	已到位	12.12	7.45	1.56	1.56	1.56	嘉善县发展和改革局发改可研 [2016]254 号、254 号
2	开发区老旧工业园区提质更新	北至外环东路（320 国道），东至花仁庵港，南至成功路，西至平黎公路	2,585.00 亩	30%	已到位	140.00	58.59	27.14	27.14	27.14	善发改可研 [2020]11 号；备案表代码：2011-330421-04-01-111737
3	嘉善经开企业服务中心	嘉善县惠民街道优家村，南至晋吉路，西至武夷路	64,638 平方米	30%	已到位	19.00	5.37	4.54	4.54	4.54	善发改可研 [2022]35 号
合计	-	-	-	-	-	171.12	71.41	33.24	33.24	33.24	-

注：三旧改造项目原签订了政府购买服务协议，公司也用该政府购买服务合同项下享有的应收账款进行质押贷款，财预[2017]87号文后公司已进行整改，目前该政府购买服务协议不再执行，项目后续收益主要来源于资产出租收入。不存在违规拆借或替政府融资等行为，符合财预[2017]87号文等国家相关规定。

3、房产销售业务

报告期内，发行人房产销售业务全部由安置房销售业务构成，主要由发行人全资子公司嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司（以下简称“惠民新市镇公司”）负责。经嘉善经济技术开发区管委会授权，由发行人负责对经开区范围内的居民进行拆迁安置工作。惠民新市镇公司经营范围包括“新城镇的投资、开发、建设，房地产开发，土地整理，房屋租赁、销售”。

（1）业务模式

嘉善经开区管委会根据区域内动迁安置需求情况，定期制定拆迁安置工作计划，并委托发行人子公司惠民新市镇公司根据计划进行开发承建。项目建设完成后将根据安置计划，逐步向动迁居民销售。销售价格比照周边同类住宅市场价格决定。发行人及相关子公司委托具备从事安置房项目建设所必需的相关资质和许可的第三方公司进行具体施工建设，该板块业务已获得有关主管部门的批准或备案，项目均按照备案或批准文件要求正常实施，符合我国法律法规及国家相关政策的规定。

结算模式方面，惠民新市镇公司全权负责安置项目的前期拆迁、安置房承建工作。项目成本主要由拆迁支出、安置房建设支出及融资成本构成，并全额计入存货--开发成本进行核算。资金的主要来源为发行人自筹及浙江省财政厅下发的棚改专项债券。安置房项目建设完成后，由惠民新市镇公司按照与拆迁户及拆迁户个人签订的协议逐一结算安置房购置金额。

盈利模式方面，由于发行人安置房成本中包括前期拆迁支出、项目建设成本及融资成本，成本支出比较高；而安置房销售存在限价的情况，故导致报告期内，盈利情况较弱。为提高盈利能力，未来发行人承建的安置房项目中将提高可市场化销售的部分，包括普通商品房或商业物业，以提高整个项目的盈利能力；同时，经开区管委会将通过出让前期被拆迁地块，对发行人前期投入的拆迁安置成本予以平衡。发行人安置房建设业务符合“六真原则”，符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文等国家有关政策规定。

（2）会计处理方式

发行人房产销售业务（安置房业务）会计处理如下：

①拆迁安置及安置房建设阶段

借：存货-----xx 安置房

贷：银行存款

②预售安置房阶段

借：银行存款

贷：预收账款----预收售房款（xx 安置房）

③销售开票确认收入

借：预收账款----预收售房款（xx 安置房）

贷：主营业务收入----房屋销售收入（xx 安置房）

④销售结转成本

借：主营业务成本----房屋销售成本（xx 安置房）

贷：存货-----xx 安置房

(3) 业务经营情况

截至 2025 年末，发行人完工项目共计 8 个、在建项目 3 个，暂无拟建项目，具体项目情况如下：

① 已完工安置房项目情况

表 5-17：截至 2025 年末发行人已完工安置房项目情况

序号	项目主体	项目	项目所在地	建设期间	房屋类型	可销售面积(平方米)	已销售面积(平方米)	已销售总额(亿元)	销售进度	未来三年销售收入(亿元)			回款情况(亿元)	后续销售安排	资金回笼计划	证照办理情况
										2026 年	2027 年	2028 年				
1	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	惠园一期	嘉善县惠民街道	2009-2013 年	标准公寓房	29,840.73	29,075.13	1.09	90.8%	0.11	-	-	1.09	预计 2026 年完成剩余房源销售	预计 2026 年完成剩余房源销售	善发改投资【2009】124 号；善环函【2009】42 号；善发改投资【2010】201 号；土地证善国用 2014 第 00308516、8018、8019 号；建设工程规划许可证：建字第 330421201000031 号；建筑工程施工许可证：编号 330421201006290101；嘉善县建设用地审批意见书：善土划字【2013】030 号
					商铺	10,251.63	2,751.59									
					复式公寓房	49,806.98	49,806.98									

序号	项目主体	项目	项目所在地	建设期间	房屋类型	可销售面积(平方米)	已销售面积(平方米)	已销售总额(亿元)	销售进度	未来三年销售收入(亿元)			回款情况(亿元)	后续销售安排	资金回笼计划	证照办理情况
										2026年	2027年	2028年				
2	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	惠民街道惠园小区北区安置房项目(二期)	嘉善县惠民街道	2018-2021年	城市棚户区改造	47,474.20	41,185.26	0.70	86.8%	0.11	-	-	0.70	预计2026年完成剩余房源销售	预计2026年完成剩余房源销售	善发改可研[2017]195号;善发改设计[2017]283号
3	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	大通渔民安置项目	嘉善县惠民街道	2018-2020年	农房集聚	16,323.31	14,218.28	0.10	87.1%	0.01	-	-	0.10	预计2026年完成剩余房源销售	预计2026年完成剩余房源销售	善发改可研[2017]386号
4	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	白漾里安置房项目	嘉善县惠民街道	2019-2022年	安置房	34,407.62	13,224.36	0.37	38.4%	0.03	-	-	0.37	预计2026年完成剩余房源销售	预计2026年完成剩余房源销售	善发改设计(2018)275号工程规划许可证;建第字330421201900048号;施工许可证:330421201906260201号;用地规划许可证:地字第330421201800195号

序号	项目主体	项目	项目所在地	建设期间	房屋类型	可销售面积(平方米)	已销售面积(平方米)	已销售总额(亿元)	销售进度	未来三年销售收入(亿元)			回款情况(亿元)	后续销售安排	资金回笼计划	证照办理情况
										2026年	2027年	2028年				
5	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	枫南小镇安置房项目	嘉善县惠民街道	2019-2022年	安置房	100,455.96	79,116.44	2.54	78.76%	0.03	-	-	2.54	预计2026年完成剩余房源销售	预计2026年完成剩余房源销售	善发改可研(2019)2号
6	嘉善经开资产管理有限公司	全域土地整治与生态修复工程项目一期安置房项目(曙光)	嘉善县惠民街道	2019-2022年	安置房	69,583.31	41,422.71	0.90	59.53%	-	-	-	0.90	预计2026年完成剩余房源销售	预计2026年完成剩余房源销售	工程规划许可证:建字第330421201900131号;施工许可证:编号330421201907180101;用地规划许可证:地字第330421201900048号
7	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	惠民街道张汇富民小区安置房项目	嘉善县惠民街道	2019-2022年	安置房	4,007.58	2,606.03	-	65.0%	-	-	-	-	预计2026年完成剩余房源销售	预计2026年完成剩余房源销售	善发改可研(2019)3号;善发改设计[2019]40号工程规划许可证:建字第330421201900082号;用地规划许可证:地字第330421201900014号

序号	项目主体	项目	项目所在地	建设期间	房屋类型	可销售面积(平方米)	已销售面积(平方米)	已销售总额(亿元)	销售进度	未来三年销售收入(亿元)			回款情况(亿元)	后续销售安排	资金回笼计划	证照办理情况
										2026年	2027年	2028年				
8	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	嘉善科技新城(惠民组团)安置房一期	开发区(惠民街道)	2020-2024年	安置房	78,192.82	65,445.45	0.69	83.7%	0.53	-	-	0.69	预计2026年完成剩余房源销售	预计2026年完成剩余房源销售	善发改可研[2019]277号
合计		-	-	-	-	440,344.14	338,852.23	6.39	76.95%	0.82	-	-	6.39	-	-	-

② 在建安置房项目情况

表 5-18: 截至 2025 年末发行人主要在建安置房项目情况

单位: 亿元

序号	项目实施主体	名称	类别	位置	占地面积(亩)	建设期	总投资额	已投资额	未来三年投资计划			资金来源	合规性情况	可售面积(平方米)	销售进度
									2026年	2027年	2028年				
1	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	惠民街道-大通新社区安置房项目	拆迁安置房	开发区(惠民街道)	18.00	2022-2026年	1.20	1.03	0.17	-	-	自筹+银行融资	善发改可研[2021]336号	21,000.00	尚未开始销售

序号	项目实施主体	名称	类别	位置	占地面积(亩)	建设期	总投资额	已投资额	未来三年投资计划			资金来源	合规性情况	可售面积(平方米)	销售进度
									2026年	2027年	2028年				
	司														
2	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	惠民街道惠民园小区四期安置房项目	拆迁安置房	开发区(惠民街道)	38.00	2023-2026年	4.00	1.96	2.04	-	-	自筹+银行融资	善发改受理(2021)072号	46,386.71	尚未开始销售
3	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	嘉善科技新城(惠民组团)安置房二期	拆迁安置房	开发区(惠民街道)	89.71	2023-2026年	15.00	7.75	7.25	-	-	自筹+银行融资	善发改受理[2022]171号	142,020.00	尚未开始销售
合计		-	-	-	145.71	-	20.20	10.74	9.46	-	-	-	-	209,406.71	-

③ 拟建项目

截至 2025 年末，发行人暂无拟建项目。

(4) 安置房业务合规情况

① 发行人信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

② 发行人诚信合法经营：

i. 不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；

ii. 不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；

iii. 不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证之情形；

iv. 不存在土地权属有争议的情形；

v. 不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；

vi. 不存在项目用地违反闲置用地规定的情况，包括项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 等情况；

vii. 所开发的项目的合法合规性，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情形；

viii. 不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现的情况。

③ 发行人保障性住房建设业务符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真”原则等要求，合法合规。

4、贸易业务

(1) 贸易业务板块合理性及产业链价值

产业多元化发展是发行人的重要竞争优势，贸易业务为发行人重要的营收增长点，有助于发行人延伸产业链条。2019 年 6 月，成立嘉善经开物资经营有限公司主营贸易业务，于 2019 年 11 月正式开始经营。发行人 2023-2025 年贸易业

务收入分别为 33,987.41 万元、73,941.19 万元和 36,788.83 万元，分别占营业收入总额的 26.93%、52.65%和 30.75%，是发行人收入的重要构成。公司通过“零”库存方式进行贸易交易，进一步降低商品储存成本，减少物流支出与价格波动风险。近年来公司利用区位优势及自身资源禀赋，逐步培育了购销链条，以战略合作方式签署框架协议，建立了较为稳定的采购与销售渠道。

公司处于长三角一体化核心示范区内，具有较好的市场环境，近年来积累了丰富的市场渠道、扎实的信用管理经验和企业信用数据，为推动大宗商品贸易业务向互联网+、供应链金融等领域拓展奠定了基础。公司目前业务开展范围主要为长三角地区的主要经济发达地区，业务计划辐射华北、华东及西南地区。整体来看，地理位置的优越性为公司贸易业务发展提供了有力保障，全面提升大宗商品贸易业务的核心竞争力。

(2) 贸易业务板块基本信息

发行人贸易业务板块主要通过嘉善经开物资经营有限公司管理，该公司成立于 2019 年 6 月，注册资本 50,000 万元，注册地址浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路 18 号 2 号楼 321 室，法定代表人林军。经营范围包括一般项目：煤炭及制品销售；石墨及碳素制品销售；金属材料销售；金属制品销售；建筑材料销售；办公用品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；塑料制品销售；生物基材料销售；机械设备销售；机械零件、零部件销售；建筑防水卷材产品销售；五金产品零售；五金产品批发；家用电器销售；针纺织品销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；计算器设备销售；仪器仪表销售；食用农产品零售；食用农产品批发；水污染防治服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；电子、机械设备维护（不含特种设备）；仪器仪表修理；进出口代理；技术进出口；货物进出口；城市绿化管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2025 年末，嘉善经开物资经营有限公司资产合计 183,204.45 万元，净资产 24,417.69 万元；2025 年度营业收入为 31,897.89 万元，净利润 228.81 万元。截至 2025 年末，嘉善惠誉产业服务有限公司资产合计 199,022.66 万元，净资产 18,883.50 万元；2025 年度营业收入为 5,107.89 万元，净利润-50.39 万元。

(3) 会计处理模式

发行人贸易业务会计处理如下：

贸易收入和成本：每月根据当月贸易发票金额，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；根据当月实际收到的金额，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，在现金流量表中列示为“销售商品或提供劳务收到的现金”中。当月发生的贸易采购支出，在“贸易成本”中归集，月末全部结转当期“主营业务成本”，发生的现金支出在现金流量表中列示为“采购商品、接受劳务支付的现金”。

(4) 上下游情况

发行人开展贸易业务以来，主要经营电解铜、螺纹钢、辐射松原木等贸易业务，上下游客户如下：

表 5-19：2025 年物资供应商情况表

单位：万元

客户名称	品种	是否为关联方	采购总额	占比
上海蕾琴实业有限公司	乙二醇	否	13,190.65	33.54%
上海怡亚通供应链有限公司	天然橡胶	否	6,410.70	16.30%
东证润和资本管理有限公司	螺纹钢	否	6,294.47	16.01%
上海树瑾实业有限公司	螺纹钢	否	4,361.32	11.09%
上海深茂电子商务有限公司	乙二醇	否	3,371.15	8.57%
合计	-	-	33,628.29	85.51%

表 5-20：2025 年物资销售前五大客户情况表

单位：万元

客户名称	品种	是否为关联方	销售总额	占比
宁波汕源实业有限公司	橡胶、乙二醇	否	6,067.27	16.49%
上海印一实业有限公司	钢材	否	5,912.18	16.07%
上海辰晚农业科技有限公司	乙二醇	否	3,656.16	9.94%
无锡鑫臻汇进出口有限公司	橡胶	否	2,946.07	8.01%
上海跑威智能科技有限公司	乙二醇	否	2,034.57	5.53%
合计	-	-	20,616.26	56.04%

（5）业务模式

发行人以成本控制为管理核心，通过常年累计的贸易群体、区位市场占有率及影响力和电子化平台的订单交易等方式，嵌入具有行业特征的定价方式，进而获取盈利。其定价主要由商品市场价和行业固定利差二部分构成，结算方式以银行转账、银行承兑汇票等为主，融资模式主要为流动资金借款、银行承兑汇票买方付息贴现等。具体分析如下：

从上游供应来看，发行人与东证润和资本管理有限公司和金川迈科金属资源有限公司签署长期合作的战略合作协议（通常是三年至五年不等），优先将商品提供给发行人，两大供应商均为国内实力较强的大宗商品运营商，有助于公司控制成本，保障电解铜供应的稳定性。发行人与上游供应商的结算时间通常为采购当月，采购价格采取市场化协商的方式定价，随行就市。发行人以销定采，通过下游获得的销售订单来确定电解铜的采购量。

从下游销售来看，发行人为了扩大贸易量，往往会采取赊销的方式促进销售，给予下游采购商一定的账期（一般是 3 到 6 个月）或者一定的市场价折扣（一般是 95 折），因而存在资金周转需求。为了稳定下游客户，发行人目前也正在推进销售的长期化，现已开发新下游客户延长石油天津集团、南京中电熊猫现代服务产业有限公司、南京中电熊猫贸易发展有限公司、上海枣矿新能源有限公司等，均拟通过签订长期合作协议稳定销售。

总体来看，目前公司的贸易业务已形成资源开发、以销定采的“零”库存销售模式，整体保持一定销售规模，因发展初期需拓展与稳定下游客户，固定利差较小，盈利能力较弱。但随着公司逐步深入市场渠道，不断拓宽市场区域，盈利能力将有所提升，未来发展前景良好。

九、发行人主要在建拟建项目

（一）在建项目

截至 2025 年末，发行人主要在建项目情况见募集说明书第五章“八、发行人经营状况”中“（六）主营业务具体情况”中的土地一级开发业务、租赁业务、房产销售业务板块。

（二）拟建项目

截至 2025 年末，发行人主要在建项目情况见募集说明书第五章“八、发行人经营状况”中“（六）主营业务具体情况”中的土地一级开发业务、租赁业务、房产销售业务板块。

截至本募集说明书签署日，发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、财政性资产流入情况等方面，符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则。

十、公司发展战略及年度经营计划

嘉善开发区发展的总体目标是打造成为“县域经济发展的中心区、全面融入上海的核心区、长三角地区转型升级的示范区和城乡一体发展的样板区”。以建设“浙江临沪开放型经济发展新区”为动力，巩固扩大与上海市长宁区、张江园区等区域以及专业机构的合作交流成果，努力在功能对接、产业配套、园区建设等方面再上新水平，使开发区成为承接上海新兴产业基地、科技成果转化基地、现代服务业高地。发行人作为开发区开发建设的实施主体，承担着开发区建设用地开发和一部分基础设施建设的重要任务。发行人紧紧围绕开发区的总体目标，制定自身的发展规划。第一，继续承担园区基础设施建设。在打造成为“县域经济发展的中心区、全面融入上海的核心区、长三角地区转型升级的示范区和城乡一体发展的样板区”的目标指导下，完成重大园区基础设施的建设，为开发区的园内配套设施升级做出贡献；同时，加快拆迁和加大安置房建设的力度，提升现代化程度，提高居民生活水平。第二，加大建设用地开发深度和力度。在打造成为“县域经济发展的中心区、全面融入上海的核心区、长三角地区转型升级的示范区和城乡一体发展的样板区”的目标指导下，加强住宅、商业等用地开发的深度，稳定增量土地开发的同时加大存量土地优化再挖掘力度，持续完善开发区城市功能。第三，优化内部管理，创新管理体制。不断提高经营管理水平。作为国有企业在开发区建设过程中将坚持政企分开的原则，按照建立现代企业制度的要求，切实创新内部管理机制，提高管理效能，增强发展活力。

十一、发行人所属行业发展状况及前景

1、我国土地整理行业发展现状和前景

土地整治是指由城市政府机构委托城市土地储备机构依照法律程序，通过收购、置换、回收等多种形式取得土地予以储存，由城市土地储备机构或其委托的机构进行前期开发和整治，根据土地利用总体规划和土地供应计划，通过合法方式投入市场以实现土地资源优化配置和土地利用可持续发展的行为。与其他行业不同，土地整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地储备制度的不断完善，我国土地储备行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头。

随着我国土地市场化进程的加快，目前国内各个城市的土地一级开发整理工作主要有四种典型模式：一是一二级联动开发模式，这种模式以企业为主导，基于土地政策的限制因素，将一级土地开发整理与二级开发相结合，以获取整体收益的最大化；二是完全政府控制模式，即政府通过严格的计划和规划管理，完全控制熟地开发及供应市场，政府组织实施土地一级开发，以招标方式确定施工企业；三是政府和法定机构协作模式，政府相关部门和政府投资成立的开发企业完全垄断土地一级开发，进行土地市场的调控和土地资源的配置；四是由政府主导的市场化运作模式，由政府根据土地需求状况，以招拍挂方式提前出让土地，再通过招标方式确定土地开发整理的企业。

近年来我国城镇化水平持续提升，各级地方政府面临着新城扩张和旧城改造升级的双重需求，新增建设用地和存量建设用地的开发持续增长，土地开发整理市场空间巨大。地方政府借助土地开发整理，可以合理利用土地资源，有效地推进城市化进程，提高城市基础设施和公共服务配套能力，提升城市整体形象，促进地方经济发展。

《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》中表示要以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展。土地开发整理与基础设施建设息息相关，是广义基础设施建设的第一环节，因此，国家推进城镇化的相关政策的出台必将有效促进土地开发整理业务的发展。然而，与此相伴的，是投资需求较高和有限的建设资金经常形成矛盾，这个问题甚至已经成为我国城市化进程的最大障碍，如何及时、有效地解决建设资金的筹措问题，将是我国土地开发整理行业将长期面临的问题。

根据《嘉兴市城市总体规划（2003-2020 年）》（2017 年修订），嘉兴市将

规划形成“市域中心城市-市域副中心城市-中心镇-一般镇”四级城镇等级结构体系，包括：1 座市域中心城市（嘉兴中心城区）、6 座市域副中心城市、16 座中心镇、18 座一般镇。市域城镇规模分为四级，1 座 100 万人以上一级城镇（嘉兴中心城区），6 座 20-100 万人二级城镇，16 座 7-20 万人三级城镇，18 座 1-7 万人四级城镇。市域城镇职能分为四类，包括：7 座综合型城镇，18 座工贸型城镇，9 座旅游型城镇、4 座商贸型城镇、3 座农贸型城镇。规划 2020 年，实现中心城区建设用地面积为 162.35 平方公里，其中城市建设用地面积为 154.27 平方公里，人均建设用地面积 118 平方米。

根据《嘉兴市土地利用总体规划（2006-2020 年）》（2014 年调整完善版），嘉兴市将通过存量低效建设用地盘活和城市有机更新，推动土地综合整治，优化城乡建设用地布局和结构。推进工业向园区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中。全市规划构建“中心城市—副中心城市—中心镇（小城市培育试点镇）—特色镇”四级城镇空间体系，形成 1 个嘉兴市中心城区、6 个嘉兴市域副中心城市、40 个小城市培育试点镇和特色镇的“1640”现代化网络型城镇体系框架；通过国土整治，结合村庄布点规划，形成“四百一千”的村庄空间布局；通过引导产业集聚，形成 18 个制造业与服务业平台、9 个旅游业发展平台的“18+9”产业平台布局结构。

综上，随着城镇化的持续推进，嘉兴市土地整理市场规模仍将维持一定的增长。

2、安置房行业

保障性住房，指为增加中低收入家庭住房供应，解决中低收入家庭住房困难，由政府组织实施建设或筹集的住房。近年来，我国政府连续出台了多项关于保障性住房建设的鼓励措施。我国保障房主要可分为购置型住房和租赁型住房两大类，目前国内保障房体系逐步完成了从购置型住房到租赁型住房再到“租购并举”的过渡。

“十四五”期间：保障性租赁住房成为政策发展重点。2016 年《十三五规划纲要》提出，以解决城镇新居民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向。2019 年财政部、住建部公示首批进入中央财政支持住房租赁市场发展试点入围名单，包括北京、长春、上海等 16 个城市，在同年的中央经

济工作会议，中共中央提出要“加大城市困难群众保障工作，大力发展租赁住房”；2020 年住建部公布包括天津、石家庄等 8 个城市的第二批入围名单，同年中央经济工作会议表示“高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策”。

进入 2021 年后，相关文件及会议频繁提及保障性租赁住房，政策推动力度明显提升。2021 年中央经济会议连续三年提及保障性住房，并具体提到要坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。从中央经济工作会议的表述上看，保障性租赁住房发展从“完善政策”进入到“推动建设”，预示着“十四五”期间保障性租赁住房将进入落实建设阶段。2021 年 7 月 2 日，国务院发布文件《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，标志着我国保障房体系下，保障性租赁住房成为政策主要推动方向，迎来快速发展阶段。

各地政府已积极跟进国家快速发展保障性租赁住房政策并公布“十四五”期间规划目标，预计 2022-2023 年为筹建高峰期。从四大一线城市来看，北京市计划“十四五”期间供应各类住房 100 万套左右，新增保障性租赁住房套数占比不低于 40%，即约 40 万套；上海市计划“十四五”期间新增筹措保障性租赁住房 42 万套以上，达到同期新增住房总量的 40%以上；广州市计划在“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房 60 万套（间），占住房总量的 45.8%，而深圳市则为不少于 40 万套（间），约占住房建设筹集总量的 45%。

近年来，嘉兴市积极推动保障性住房项目的建设，2012 年以来嘉兴市为有效激励社会资本参与公租房建设，采取“政企共建”方式，一方面加大政府投资力度，着力解决困难家庭住房问题；另一方面积极鼓励企业参与公租房建设，着力改善企业职工住房条件。参与建设企业，可享受公租房建设用地划拨供应，建设项目免收城市基础设施配套费、防空地下室易地建设费、中标交易费、新型墙体材料专项基金、建筑企业养老保险金、农民工工资保证金等各种行政事业性收费和政府基金，按规定收取的土地测绘费、宗地图费、施工图审查费、防雷审核验收费、规划技术放验线费及技术服务费等各项服务费按底限收取，执行保障性安居工程的有关税收优惠和信贷支持政策，享受上级安居工程补助资金，并明确公租房权属。

未来，嘉兴市秀洲区将立足民生需求，改善城区居民百姓生活质量，让百姓分享城建成果，提升百姓的幸福感、舒适感和安全感，将加快开工建设各保障性

住房工程，完善有关住房保障的管理办法和实施细则。随着嘉兴市秀洲区保障性住房建设的进一步深入，其整体规模及投资力度都将大为增长，而发行人作为参与这一建设的主体，必将获得当地政府对民生项目的各项大力支持。

3、行业地位及竞争优势

(1) 区域优势

嘉善县是浙江省唯一既同上海接壤又与江苏交界的县，县域面积 506 平方公里，户籍人口 43 万。嘉善在行政单位、区域面积、自然资源、人口规模上都只是一个县，但在县域经济发展上是全国的百强县和浙江的经济强县，特别是在发展战略上更是国家级的规划战略大县。

①全国首个国家级县域科学发展示范点

2005 年，时任浙江省委书记习近平要求嘉善做好“三篇文章”（接轨上海、城乡统筹、经济增长方式转变），奠定县域科学发展方向。

2010 年 5 月，国务院批复《长江三角洲地区区域规划》，首次在国家层面明确“建立浙江嘉善县域科学发展示范点”。

2013 年 2 月，国家发改委批复《浙江嘉善县域科学发展示范点建设方案》，提出建设“三区一园”（产业转型引领区、城乡统筹先行区、开放合作先导区、民生幸福新家园）。

2017 年 2 月，国家发改委升级印发《浙江嘉善县域科学发展示范点发展改革方案》，新增“生态文明样板区”，形成“四区一园”新目标。

②长三角生态绿色一体化发展示范区核心区域

2019 年 11 月，国家发改委正式批复《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》，嘉善县与上海青浦、江苏吴江共同构成示范区核心，嘉善西塘镇、姚庄镇纳入先行启动区，聚焦生态优先、跨域制度创新。

2020 年 7 月，沪苏浙三地联合发布党建联建“1+2”制度文件，建立五镇“城镇圈”协同机制，推行轮值主席制、干部互培制，推动跨域共商共建；嘉兴市出台《关于支持共建长三角生态绿色一体化发展示范区的政策意见》，赋予嘉善市级管理权限，强化财政与金融支持。

2023 年 7 月，《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》修订完善，强化嘉善片区作为“科创产业联动发展先行区”定位，要求深化生态经济与制度集成改革。

2025 年 4 月，国务院批复《长三角生态绿色一体化发展示范区 2025 行动方案》，重大突破包括：设立“跨省域特别合作区”治理模式，允许三地公务员交叉任职；推动苏州地铁 10 号线与上海 17 号线 2026 年跨省贯通运营；建立联合财政资金池，支持嘉善北融上海、苏州的交通与产业项目。

2025 年 6 月，示范区执委会实施《优化提升示范区营商环境行动方案》，覆盖跨域审批、人才流动等 29 项任务，加速嘉善与青浦、吴江规则统一。



嘉善县 2025 年度全国综合实力百强县排名第 47 位；2025 年全县生产总值（GDP）1000.10 亿元，按不变价格计算，比上年增长 4.36%。其中：第一产业增加值 21.94 亿元，下降 7.35%；第二产业增加值 511.78 亿元，增长 2.57%；第三产业增加值 466.38 亿元，增长 7.05%。按常住人口计算，2025 年全县人均 GDP 为 150,000.00 元（按年平均汇率折算为 20,999.87 美元），比上年增长 4.25%。

嘉善经济技术开发区于 1993 年 11 月经浙江省人民政府批准设立，为省级经济开发区，1999 年 2 月批准设立浙江省省级台商投资区，2011 年 6 月升级为国

家级经济技术开发区。开发区以工业经济为主导，培育出电力电子、生物医药、多维谷、轨道交通等四大集聚优势产业。嘉善经济技术开发区连续多年荣获“浙江省先进开发区”、“浙江省十强开发区”称号，被中国开发区协会和中国贸易促进会评为“中国优秀开发区”。

2025 年，嘉善经济技术开发区固定资产投资增速超 60%；全年共签约项目 30 个，总投资超 70 亿元，其中超 10 亿元项目达 4 个；聚焦县“百项千亿”重点项目，完成投资 108.93 亿元，完成率高达 136.8%。2026 年一季度，辖区经济运行稳中有进、进中提质，地区生产总值完成 58.8 亿元，同比增长 7.3%，贡献率居全县第一，展现强劲发展势能。

（2）政策优势

发行人作为嘉善经济技术开发区基础设施领域内重要的国有资产和公用事业运营和管理主体，公司在项目建设与开发、资金、土地资源和税收政策等方面都得到了嘉善县人民政府的大力支持。同时，区政府赋予了公司土地整理开发的职能，通过土地出让金分配政策，公司可获得较为稳定的收入。近年来，嘉善县大力发展城市基础设施和公用事业建设，为公司土地整理开发业务创造了更广阔的发展空间。在嘉善县政府高度重视和大力扶持下，近几年公司的资金实力和经营能力不断增强，核心竞争力得到进一步提升。

（3）行业垄断优势

发行人是嘉善县大型国有资产运营主体，经营领域和投资范围涵盖了土地整理开发、租赁、贸易和城市基础设施建设等业务，且大部分业务在嘉善县经开区处于行业垄断地位，区域市场占有率稳定，经营的资产均具有长期稳定的投资效益，具有广阔的发展前景。

十二、发行人符合法律法规及政策要求的相关情况

（一）法律法规执行情况

发行人符合国家关于地方债务和城建类企业的相关政策，发行人举借债务符合国办发[2015]40 号等相关政策文件要求，发行人举借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。发行人涉及代建业务合法合规，符合国发[2014]43 号文等文件要求，有明确的市场化补偿机制安排。发行人不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府职能剥离情况

根据国发〔2014〕43号文的规范要求，政府将逐步剥离发行人的政府融资职能，经甄别确认为属于政府性债务的各项融资将通过地方债的形式置换，政府融资职能将逐步有序剥离。发行人已作为国有企业，通过市场化机制经营。

经核查，发行人不存在政府承诺将储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况，不存在“将储备土地作为资产注入城建类企业”的情况，也不存在“承诺将储备土地预期出让收入作为城建类企业偿债资金来源”的情况。发行人在日常的经营发展过程中，并未承担土地储备职能。

（三）募集资金用途情况

发行人本期中期票据募集资金拟用于偿还下属子公司的到期债务融资工具本金。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人不存在政府承诺将储备土地预期出让收入作为城建类企业偿债资金来源的行为。发行人将进一步健全信息披露制度，发行人不承担政府融资职能，自2015年1月1日起发行人新增债务依法不属于地方政府债务。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

发行人承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用募集资金，保证募集资金专款专用。

（四）公司规范运作情况

1、发行人是依据《公司法》成立的有限责任公司，具备完善的公司治理结构，符合相关法律、法规及公司章程的规定。在公司治理、管理人员、公司运营

方面完全独立，是具备完全经济能力的企业法人。

2、发行人的董事及高管人员的设置符合公司法等相关法律法规及《公司章程》的规定。发行人高管人员均无海外永久居留权，发行人董事及高级管理人员不具有公务员身份，不涉及公务员兼职、领薪情况。

3、发行人对纳入合并范围内的子公司拥有实际控制权。

4、发行人建立了健全的财务管理制度，财务报告符合会计制度要求。

5、发行人设置了突发事件应急处理机制。

（五）企业生产经营情况

发行人是嘉善经济技术开发区内唯一的基础设施建设主体，发行人按营业范围运用市场化手段从事授权范围内国有资产的经营管理和资本运作，旨在加快经济技术开发区的开发建设，切实抓好项目管理，促进招商工作及为进入开发区投资的中外客商提供服务，符合国家法律法规的规定。

（六）资产真实性及合规性情况

发行人注册资本为 500,000.00 万元，不存在虚增资产等情况。经核查，发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况。符合《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）的相关规定。

（七）与政府相关的市场化安排

发行人作为嘉善经开区建设运营的融资主体和国有资产经营主体，自成立以来，在财政补贴等方面，公司得到了嘉善经济技术开发区管委会和嘉善县政府的大力支持。针对政府回购项目，嘉善经济开发区管委会与发行人按照市场化原则签署相关合同，根据相关还款计划，履行还款义务。

（八）发行人其他融资情况

发行人不存在社会公众参与城建类企业项目融资的情况；发行人不存在国办发明电[2007]34 号文《国务院办公厅关于依法惩处非法集资有关问题的通知》中禁止的行为，不存在直接或间接吸收公众资金进行公益项目建设，也未对任何个人进行摊派集资或组织购买理财、信托产品，从未公开宣传、引导社会公众参与

城建类企业公益性项目融资；发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况；发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（九）财政性资金流入情况

发行人财政性资金流入一是财政补贴收入；二是土地整理业务的现金流入；三是与政府机构的往来款。2023-2025 年度，发行人财政性资金流入分别为 63,057.52 万元、23,298.72 万元和 40,000.00 万元。总的来看，公司业务稳步增长，通过自身稳定的营业收入和经营性现金流量增长，能保证按时偿还到期中期票据的本金及利息。

（十）审计署审计情况

1、国家审计署暂未对发行人进行单独审计，目前尚无与发行人相关需要整改的审计情况。

2、2014 年，国家审计署开展全国土地出让金和耕地保护专项审计，经审计发行人无任何项目纳入整改范围内，且目前发行人未收到国家审计署关于土地出让金和耕地保护专项审计的整改通知。

综上，发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，发行人符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、财综〔2016〕4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号、财金〔2018〕23 号文等国家相关政策要求。

第六章 企业主要财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于经审计的 2023 年审计报告立信中联审字[2024]D—1105 号、经审计的 2024 年审计报告立信中联审字[2025]D—0413 号、经审计的 2025 年审计报告(2026)京会兴审字第 01280013 号和 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表,上述审计报告审计意见类型均为标准无保留意见。

在阅读下面的财务数据时,应当参阅发行人经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

一、发行人近三年及一期财务基本情况

(一) 发行人财务报告编制基础

公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体企业准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量,并在此基础上编制财务报表。

(二) 发行人重大会计政策变更情况

1、2023 年度会计政策变更

(1) 《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》,本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”,并将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

上述会计政策对本公司的影响如下:本公司合并财务报表相应调整 2022 年 12 月 31 日递延所得税资产 1,220,940.76 元,递延所得税负债 1,187,666.39 元,盈余公积 907.23 元,未分配利润 17,011.02 元,少数股东权益 15,356.12 元。对本公司母公司财务报表并无影响。

(2) 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》,其中“三、

关于售后租回交易的会计处理”的规定，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2023 年度执行上述规定，并对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。执行上述会计政策对本公司无影响。

(3) 投资性房地产计量模式变更

本公司根据董事会会议批准，自 2023 年 1 月 1 日起对投资性房地产由成本计量模式变更为公允价值模式。本次会计政策变更需要对 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表、2022 年度合并利润表进行追溯调整。追溯调整产生的累计影响数详见下表：

上述会计政策变更对本公司 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响数如下

单位：元

2022 年 12 月 31 日			
项目	追溯调整前	追溯调整后	调整数
投资性房地产	790,760,946.20	1,304,545,413.29	513,784,467.09
递延所得税负债	2,746,870.29	131,023,758.56	128,276,888.27
未分配利润	889,393,253.18	1,274,900,832.00	385,507,578.82
归属于母公司所有者权益合计	7,971,269,607.08	8,178,865,438.28	207,595,831.20
少数股东权益	4,529,329,939.45	4,707,241,687.07	177,911,747.62
所有者权益合计	12,500,599,546.53	12,886,107,125.35	385,507,578.82

上述会计政策变更对本公司 2022 年度合并利润表的影响数如下

单位：元

2022 年度			
项目	追溯调整前	追溯调整后	调整数
营业成本	698,504,209.99	695,395,290.23	-3,108,919.76
管理费用	131,839,572.89	93,576,971.10	-38,262,601.79
公允价值变动收益	-43,915,154.13	-38,869,854.13	5,045,300.00
所得税费用	-9,901,706.28	1,533,270.60	11,434,976.88
归属于母公司所有者的净利润	83,677,570.79	102,515,294.16	18,837,723.37

少数股东损益	73,223,680.24	89,367,801.54	16,144,121.30
净利润	156,901,251.03	191,883,095.70	34,981,844.67

2、2024 年度会计政策变更

(1) 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《关于印发<企业数据资源相关会计处理暂行规定>的通知》(财会〔2023〕11 号); 财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《关于印发<企业会计准则解释第 17 号>的通知》(财会〔2023〕21 号),对“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”的内容进行进一步规范及明确。公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的上述相关规定。执行上述会计政策对本公司无影响。

(2) 《企业会计准则解释第 18 号》

2024 年 3 月和 2024 年 12 月, 财政部编写并发行了《企业会计准则应用指南汇编 2024》和发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕4 号),规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债,应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”等科目,不再计入“销售费用”。该解释规定自印发之日起施行,允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 18 号》,采用追溯调整法对可比期间的财务报表进行相应调整。执行上述会计政策对公司无影响。

3、2025 年度会计政策变更

(1) 执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答,明确规定,根据金融工具确认和计量准则,企业在期货交易场所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的,通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例,其签订的买卖标准仓单的合同并非按照预定的购买、销售或使用要求签订并持有旨在

收取或交付非金融项目的合同，因此，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认和计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单，企业在后续期间不得撤销该选择。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整，并在财务报表附注中披露相关情况。

执行上述规定对公司无影响。

4、2026 年 1-3 月会计政策变更

发行人 2026 年 1-3 月会计政策未发生变更。

（三）发行人财务报表审计情况

本募集说明书中的财务数据来源于经审计的 2023 年审计报告立信中联审字[2024]D—1105 号、经审计的 2024 年审计报告立信中联审字[2025]D—0413 号，以及经审计的 2025 年审计报告(2026)京会兴审字第 01280013 号，上述审计报告审计意见类型均为标准无保留意见。以及 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表。

（四）发行人合并报表范围变化情况及原因

1、2023 年

2023 年末，纳入合并报表范围的主体与 2022 年相比新增 4 户，变更情况及原因如下：

表 6-1：发行人 2023 年度合并财务报表范围变化情况

名称	变动情况	变更原因
嘉善惠嘉房地产开发有限公司	增加	投资设立
浙江嘉英半导体科技有限公司	增加	投资设立
浙江嘉博新能源科技有限公司	增加	投资设立
嘉善县惠服园区管理有限公司	增加	投资设立

2、2024 年

2024 年末，纳入合并报表范围的主体与 2023 年相比增加和减少各 1 户，变更情况及原因如下：

表 6-2：发行人 2024 年度合并财务报表范围变化情况

名称	变动情况	变更原因
嘉善县村上田野农业发展有限公司	增加	股权购买
浙江嘉英半导体科技有限公司	减少	股权转让

3、2025 年

2025 年，发行人合并报表范围无变化。

4、2026 年 1-3 月

2026 年 1-3 月，发行人合并报表范围无变化。

(五) 发行人财务数据

本募集说明书中的会计数据取自发行人 2023-2025 年度经审计合并及母公司财务报告，及未经审计的 2026 年一季度合并及母公司财务报表。

表 6-3：发行人 2023-2025 年及 2026 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	158,215.18	178,366.78	353,039.70	712,148.42
交易性金融资产	7,117.52	3,382.67	3,760.20	3,261.86
衍生金融资产	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应收票据	-	4,860.00	0.71	0.71
应收账款	187,813.78	258,611.80	342,884.36	348,057.84
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	7,527.79	5,128.66	24,266.95	34,041.08
其他应收款	353,543.23	211,523.18	299,905.12	350,720.82
存货	2,332,852.70	3,038,669.41	3,331,574.11	3,430,114.71
合同资产	-	-	-	-
持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	27,349.16	39,589.64	54,144.72	59,019.19
流动资产合计	3,074,419.36	3,740,132.14	4,409,575.88	4,937,364.62
非流动资产：				
债权投资	1,501.00	2,753.70	5,307.45	7,256.79
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	81,122.50	968.00	4,568.00	4,568.00
长期股权投资	202,878.30	236,501.51	332,400.32	336,690.32
其他权益工具投资	23,121.60	14,791.60	7,931.60	7,931.60
其他非流动金融资产	125,719.10	144,086.65	145,234.65	145,234.65
投资性房地产	193,776.66	281,643.93	318,608.70	318,948.06
固定资产	99,048.10	127,753.77	126,178.60	124,732.03
在建工程	178,549.29	126,805.90	142,240.43	152,342.68
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	175.02	-	-	-
无形资产	25,086.12	26,400.67	25,541.48	25,326.69
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	144.07	133.28	241.60	792.02
递延所得税资产	70.69	300.41	379.27	379.27
其他非流动资产	105,145.45	35,726.52	12,164.20	11,184.20
非流动资产合计	1,036,337.90	997,865.96	1,120,796.30	1,135,386.30

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
资产总计	4,110,757.26	4,737,998.10	5,530,372.17	6,072,750.92
流动负债：				
短期借款	260,821.84	367,950.26	404,489.56	588,081.92
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	4,000.00	4,002.62	1,500.00	2,240.68
应付账款	16,578.24	11,360.79	13,505.80	15,810.63
预收款项	154.84	230.13	307.64	164.39
合同负债	1,485.53	2,332.42	1,398.57	3,781.00
应付职工薪酬	191.32	190.18	192.25	191.98
应交税费	3,316.95	1,125.31	1,501.41	1,204.34
其他应付款	87,905.93	142,002.74	171,604.59	206,028.49
持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	107,651.06	218,658.14	670,903.61	648,024.80
其他流动负债	50,716.57	263.91	159.79	550.48
其他金融类流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	532,822.27	748,116.49	1,265,563.23	1,466,078.71
非流动负债：				
长期借款	1,764,379.18	1,960,575.13	2,445,003.47	2,698,427.96
应付债券	314,000.00	360,000.00	134,000.00	254,000.00
租赁负债			-	-
长期应付款	36,900.00	6,900.00	6,900.00	6,900.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	2,708.62	2,988.58	2,398.02	2,372.91
递延所得税负债	25,719.61	29,536.19	29,554.98	29,430.40
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,143,707.42	2,359,999.90	2,617,856.47	2,991,131.28
负债合计	2,676,529.68	3,108,116.39	3,883,419.71	4,457,209.99
所有者权益：				
实收资本	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
其它权益工具	-	-	-	-
资本公积	737,641.14	788,622.75	690,562.75	658,889.37
其它综合收益	8,358.19	8,358.19	14,605.48	14,605.48
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	5,224.99	5,224.99	5,224.99	5,224.99
未分配利润	72,055.70	71,937.52	73,376.62	51,138.44
归属于母公司所有者权益合计	900,280.03	951,143.45	860,769.84	806,858.28
少数股东权益	533,947.55	678,738.26	786,182.63	808,682.66
所有者权益合计	1,434,227.58	1,629,881.71	1,646,952.47	1,615,540.93
负债和所有者权益总计	4,110,757.26	4,737,998.10	5,530,372.17	6,072,750.92

表 6-4：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业总收入	126,198.54	140,432.46	119,636.12	9,059.12
其中：营业收入	126,198.54	140,432.46	119,636.12	9,059.12
二、营业总成本	148,221.35	163,514.31	152,556.03	36,088.69
其中：营业成本	119,073.44	121,979.59	98,355.22	8,939.46
税金及附加	1,023.91	1,578.94	2,559.48	1,455.94
销售费用	-	1.16	55.78	5.07
管理费用	10,189.09	16,339.60	18,120.19	5,967.25
研发费用	-	-	-	-
财务费用	17,934.91	23,615.02	33,465.36	19,720.98
其中：利息费用	19,739.06	22,869.80	32,248.17	19,360.98
利息收入	2,330.92	448.82	481.58	99.25
加：其他收益	16,701.04	23,706.04	40,395.65	25.16
投资收益	3,785.57	-1,974.19	1,904.20	15.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,429.86	-2,583.15	1,021.76	-

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
净敞口套期收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	22,628.22	14,339.68	-240.22	-498.34
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-1,491.73	-426.89	-482.03	-119.05
资产处置收益	-	-129.75	-	-
三、营业利润	19,600.29	12,433.04	8,657.70	-27,606.39
加：营业外收入	81.68	10.00	7.60	-
减：营业外支出	702.25	1,509.69	297.08	1,589.88
四、利润总额	18,979.73	10,933.35	8,368.22	-29,196.27
减：所得税	6,260.78	3,604.62	-45.75	2,215.27
五、净利润	12,718.95	7,328.73	8,413.97	-31,411.54
归属于母公司所有者的净利润	5,893.08	-118.18	1,439.10	-22,238.18
少数股东损益	6,825.87	7,446.92	6,974.87	-9,173.36
六、其他综合收益的税后净额	21,053.83	-	12,256.79	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	11,337.49	-	6,247.29	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	9,716.34	-	6,009.50	-
七、综合收益总额	33,772.78	7,328.73	20,670.76	-31,411.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,230.57	-118.18	7,686.39	-22,238.18
归属于少数股东的综合收益总额	16,542.21	7,446.92	12,984.37	-9,173.36

表 6-5：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
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	94,788.03	68,030.69	242,359.19	62,012.44
收到的税费返还	2.77	0.15	-	-
收到其他与经营活动有	70,236.43	180,940.57	167,524.65	62,718.78

关的现金				
经营活动现金流入小计	165,027.23	248,971.41	409,883.84	124,731.22
购买商品、接受劳务支付的现金	629,644.26	370,726.90	492,906.32	162,387.94
支付给职工以及为职工支付的现金	3,003.83	3,102.20	3,094.56	1,483.15
支付的各项税费	1,058.01	1,144.88	3,452.25	4,113.49
支付其他与经营活动有关的现金	208,163.93	87,773.57	184,160.33	74,807.48
经营活动现金流出小计	841,870.04	462,747.54	683,613.45	242,792.05
经营活动产生的现金流量净额	-676,842.80	-213,776.13	-273,729.61	-118,060.83
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	3,391.55	14,109.84	14,184.46	1,087.22
取得投资收益收到的现金	399.00	6,265.65	4,035.68	15.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	4,257.09	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3,871.18	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	3,790.55	28,503.76	18,220.14	1,102.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	116,749.67	52,800.74	34,780.64	8,723.32
投资支付的现金	53,613.14	42,555.18	124,353.46	7,326.56
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	170,362.81	95,355.92	159,134.10	16,049.88
投资活动产生的现金流量净额	-166,572.26	-66,852.16	-140,913.96	-14,947.23
三、筹资活动产生的现金流量				

吸收投资收到的现金	11,263.00	60,240.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	263.00	60,240.00	-	-
取得借款收到的现金	1,584,206.56	1,116,449.42	1,532,149.02	926,261.15
收到其他与筹资活动有关的现金	5,000.00	36,000.00	28,504.52	12,000.00
筹资活动现金流入小计	1,600,469.56	1,212,689.42	1,560,653.54	938,261.15
偿还债务支付的现金	717,880.20	748,785.47	765,325.91	399,770.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,204.32	151,371.89	164,035.08	43,505.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	3,600.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	480.00	1,686.44	43,773.19	867.92
筹资活动现金流出小计	824,564.52	901,843.80	973,134.18	444,144.36
筹资活动产生的现金流量净额	775,905.05	310,845.62	587,519.36	494,116.78
四、汇率变动对现金的影响	17.15	-66.82	-198.35	-
五、现金及现金等价物净增加额	-67,492.86	30,150.51	172,677.44	361,108.72
加：期初现金及现金等价物余额	215,704.61	148,211.75	178,362.26	351,039.70
六、期末现金及现金等价物余额	148,211.75	178,362.26	351,039.70	712,148.42

表 6-6：发行人 2023-2025 年及 2026 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	24,666.73	11,102.86	49,515.68	143,220.82
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	335,272.53	196,990.37	308,964.86	405,800.29
存货	194,272.35	296,395.84	331,807.15	334,987.36
合同资产	-	-	-	-
持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	5.35	12.14	-	-
流动资产合计	554,216.96	504,501.21	690,287.68	884,008.47
非流动资产：				
债权投资	300.00	992.10	2,631.25	3,772.11
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	564,692.81	867,989.42	1,097,989.42	1,162,589.42
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	47,400.37	46,333.48	45,266.59	44,999.87
在建工程	98,103.17	25,670.10	6,539.31	6,539.31
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	4,103.81	3,962.30	3,820.79	3,785.41
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	714,600.16	944,947.39	1,156,247.35	1,221,686.12

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
资产总计	1,268,817.12	1,449,448.60	1,846,535.04	2,105,694.59
流动负债：				
短期借款	6,809.52	76,863.57	106,842.74	146,696.03
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	22.89	22.75	-	-
其他应付款	34,430.75	97,353.77	136,590.00	201,353.14
持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	531.97	38,334.09	70,048.59	72,051.68
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	41,795.13	212,574.19	313,481.33	420,100.86
非流动负债：				
长期借款	400,000.00	398,624.50	656,802.46	749,109.48
应付债券	-	-	44,000.00	114,000.00
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
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	400,000.00	398,624.50	700,802.46	863,109.48
负债合计	441,795.13	611,198.69	1,014,283.79	1,283,210.34
所有者权益：				

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
实收资本	77,000.00	77,000.00	77,000.00	77,000.00
其它权益工具	-	-	-	-
资本公积	755,475.21	774,401.81	774,401.81	774,401.81
其它综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-5,453.22	-13,151.89	-19,150.56	-28,917.56
所有者权益合计	827,021.99	838,249.92	832,251.25	822,484.25
负债和所有者权益总计	1,268,817.12	1,449,448.60	1,846,535.04	2,105,694.59

表 6-7：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	23.14	22.75	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,312.55	1,325.36	1,335.90	334.13
研发费用	-	-	-	-
财务费用	490.99	6,352.13	4,865.75	9,439.21
其中：利息费用	510.98	6,397.38	4,750.97	9,152.46
利息收入	20.56	45.92	47.75	17.76
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益	-	1.57	202.98	6.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
信用减值损失	-0.01	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	-1,826.69	-7,698.67	-5,998.67	-9,767.00
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	-1,826.69	-7,698.67	-5,998.67	-9,767.00
减：所得税	-	-	-	-
四、净利润	-1,826.69	-7,698.67	-5,998.67	-9,767.00
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-1,826.69	-7,698.67	-5,998.67	-9,767.00

表 6-8：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
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	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	55,633.13	282,417.05	66,747.97	92,426.87
经营活动现金流入小计	55,633.13	282,417.05	66,747.97	92,426.87
购买商品、接受劳务支付的现金	43,448.60	21,083.23	2,703.20	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-	-
支付的各项税费	0.63	22.89	22.75	-
支付其他与经营活动有关的现金	109,854.36	74,290.74	151,787.17	124,527.02
经营活动现金流出小计	153,303.58	95,396.86	154,513.12	124,527.02
经营活动产生的现金流量净额	-97,670.46	187,020.19	-87,765.15	-32,100.15
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	684.00	337.30
取得投资收益收到的现金	-	1.57	202.98	6.34

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	-	1.57	886.98	343.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	349.18	-	-	-
投资支付的现金	300.00	285,062.10	232,323.15	66,078.16
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	649.18	285,062.10	232,323.15	66,078.16
投资活动产生的现金流量净额	-649.18	-285,060.53	-231,436.17	-65,734.52
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	11,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	135,200.00	126,340.00	482,195.00	204,189.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	23,500.00	70,000.00
筹资活动现金流入小计	146,200.00	126,340.00	505,695.00	274,189.00
偿还债务支付的现金	11,800.00	20,100.00	120,090.83	69,802.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,541.80	21,763.53	27,846.76	12,555.34
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	143.26	290.92
筹资活动现金流出小计	29,341.80	41,863.53	148,080.86	82,649.18
筹资活动产生的现金流量净额	116,858.20	84,476.47	357,614.14	191,539.82
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	18,538.56	-13,563.87	38,412.82	93,705.14
加：期初现金及现金等价物余额	6,128.17	24,666.73	11,102.86	49,515.68
六、期末现金及现金等价物余额	24,666.73	11,102.86	49,515.68	143,220.82

二、重大会计科目分析（合并报表）

表 6-9：2023-2025 年及 2026 年 3 月末资产负债结构分析

单位：万元，%

项目	2023 年度		2024 年度		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	3,074,419.36	74.79	3,740,132.14	78.94	4,409,575.88	79.73	4,937,364.62	81.30
非流动资产合计	1,036,337.90	25.21	997,865.96	21.06	1,120,796.30	20.27	1,135,386.30	18.70
资产合计	4,110,757.26	100.00	4,737,998.10	100.00	5,530,372.17	100.00	6,072,750.92	100.00
流动负债合计	532,822.27	19.91	748,116.49	24.07	1,265,563.23	32.59	1,466,078.72	32.89
非流动负债合计	2,143,707.42	80.09	2,359,999.90	75.93	2,617,856.47	67.41	2,991,131.28	67.11
负债合计	2,676,529.68	100.00	3,108,116.39	100.00	3,883,419.71	100.00	4,457,209.99	100.00

2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人的资产总额持续增长，分别为 4,110,757.26 万元、4,737,998.10 万元、5,530,372.17 万元和 6,072,750.92 万元。2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人的资产负债率分别为 65.11%、65.60%、70.22% 和 73.40%，发行人资产负债率呈上升态势。

（一）资产结构分析

1、流动资产分析

表 6-10：2023-2025 年及 2026 年 3 月末流动资产结构分析

单位：万元，%

项目名称	2023 年度		2024 年度		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	158,215.18	5.15	178,366.78	4.77	353,039.70	8.01	712,148.42	14.42

项目名称	2023 年度		2024 年度		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
交易性金融资产	7,117.52	0.23	3,382.67	0.09	3,760.20	0.09	3,261.86	0.07
应收票据	-	-	4,860.00	0.13	0.71	0.00	0.71	0.00
应收账款	187,813.78	6.11	258,611.80	6.91	342,884.36	7.78	348,057.84	7.05
应收款项融资	-	-	-	-	-	-	-	-
预付款项	7,527.79	0.24	5,128.66	0.14	24,266.95	0.55	34,041.08	0.69
其他应收款	353,543.23	11.50	211,523.18	5.66	299,905.12	6.80	350,720.82	7.10
存货	2,332,852.70	75.88	3,038,669.41	81.24	3,331,574.11	75.55	3,430,114.71	69.47
其他流动资产	27,349.16	0.89	39,589.64	1.06	54,144.72	1.23	59,019.19	1.20
流动资产合计	3,074,419.36	100.00	3,740,132.14	100.00	4,409,575.88	100.00	4,937,364.62	100.00

发行人近年来资产规模逐年增长；在资产构成中，流动资产比例保持在74%以上，2023-2025年及2026年3月末，流动资产占资产总额的比例分别为74.79%、78.94%、79.73%和81.30%，资产流动性较高。报告期内，流动资产中货币资金、存货和其他应收款所占比例较高，约占流动资产的90%。

(1) 货币资金

2023-2025年及2026年3月末，公司货币资金余额分别为158,215.18万元、178,366.78万元、353,039.70万元和712,148.42万元。2023年末较2022年末货币资金减少68,489.63万元，减幅为30.21%，主要系偿付了部分往来款所致。2024年末较2023年末货币资金增加20,151.60万元，增幅为12.74%，主要系银行借款等融资增加所致。2025年末较上年末增加174,672.92万元，增幅为97.93%，主要系银行借款等融资增加所致。2026年3月末较上年末增加359,108.72万元，增幅为101.72%，主要系银行借款等融资增加所致。

表 6-11：2023-2025 年末货币资金明细表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年末
库存现金	-	-	1.00
银行存款	152,211.75	178,362.26	351,038.70
其他货币资金	6,003.43	4.52	2,000.00
合计	158,215.18	178,366.78	353,039.70

(2) 交易性金融资产

2023-2025年及2026年3月末，公司交易性金融资产余额分别为7,117.52万元、3,382.67万元、3,760.20万元和3,261.86万元。其中2024年末较2023年末交易性金融资产减少3,734.85万元，降幅为52.47%，主要系出售部分股票所致。

(3) 应收票据

2023-2025年及2026年3月末，公司应收票据余额分别为0.00万元、4,860.00万元、0.71万元和0.71万元。其中2025年末较2024年末应收票据减少4,859.29万元，降幅为99.99%，主要系持有票据到期兑付所致。

(4) 应收账款

2023-2025年及2026年3月末，公司应收账款余额分别为187,813.78万元、258,611.80万元、342,884.36万元和348,057.84万元。2023年末较2022年末应收账款增加37,927.02万元，主要系应收嘉善经济技术开发区（惠民街道）财政局收款增加所致。2024年末较2023年末应收账款增加70,798.02万元，增幅为37.70%，主要系应收嘉善经济技术开发区（惠民街道）财政局应收土地整理款增加51,253.34万元所致。2025年末较2024年末应收账款增加84,272.56万元，增幅为32.59%，主要系嘉善县人民政府惠民街道办事处应收款增加所致。发行人应收账款均具有真实的经营背景，不存在替政府融资的行为。2026年3月末应收账款较2025年末无变化。

表6-12：2024年末及2025年末发行人应收账款账龄结构

单位：万元，%

项目	2024 年末		2025 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
1 年以内	81,749.00	31.39	108,030.91	31.30
1 至 2 年	70,791.57	27.18	59,455.63	17.23

项目	2024 年末		2025 年末	
	金额	比例	金额	比例
2 至 3 年	91,360.91	35.08	70,061.74	20.30
3 年以上	16,522.28	6.34	107,574.54	31.17
小计	260,423.76	100.00	345,122.82	100.00
减：坏账准备	1,811.96	-	2,238.46	-
合计	258,611.80	-	342,884.36	-

发行人对于应收账款坏账准备政策如下：

对于客观证据表明存在减值，以及适用于单项评估的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提减值准备；对于不存在减值客观依据的应收账款，或当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体如下：

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合 1	合并范围内关联方、政府部门、其他国有企业	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合 2	其他	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

表 6-13：2025 年末应收账款分类结构表

单位：万元，%

项目	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,641.63	0.48	1,641.63	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	343,481.19	99.52	596.83	0.17	342,884.36
其中：组合 1	283,798.46	82.23	-	-	283,798.46
组合 2	59,682.73	17.29	596.83	1.00	59,085.90
合计	345,122.82	100.00	2,238.46	0.65	342,884.36

表 6-14：截至 2025 年末应收账款金额前五名单位情况

单位：万元，%

单位名称	款项性质	与本公司关系	账面余额	账龄	坏账准备	占应收账款总额的比例
嘉善县人民政府惠民街道办事处	土地整理收入	非关联方	272,620.16	1 年以内; 1-2 年; 2-3 年; 3 年以上	-	78.99
上海树达供应链管理有限公司	商品款	非关联方	27,197.09	1 年以内	271.97	7.88
本欣实业(上海)有限公司	商品款	非关联方	8,596.34	1 年以内	85.96	2.49
嘉善县自然资源和规划局	政府收购补偿款	非关联方	6,766.40	3 年以上	-	1.96
中国地质工程集团有限公司	商品款	非关联方	4,199.06	1 年以内; 1-2 年	41.99	1.22
合计	-	-	319,379.04	-	399.92	92.54

经征询嘉善县财政局的意见，应收账款中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

(5) 其他应收款

2023-2025 年及 2026 年 3 月末，公司其他应收款分别为 353,543.23 万元、211,523.18 万元、299,905.12 万元和 350,720.82 万元。报告期内，发行人其他应收款主要为与浙江省嘉善经济开发区管理委员会、嘉善嘉茂建设开发有限公司、嘉善木业城开发有限责任公司、嘉善经济技术开发区（惠民街道）财政局、嘉善未来茂置业有限公司等。2023 年末较 2022 年末增加 168,728.44 万元，增幅 91.30%，主要是应收嘉善经济技术开发区管理委员会的代垫基础设施费增加等所致。2024 年末较 2023 年末减少 142,020.05 万元，降幅 40.17%，主要是应收嘉善经济技术开发区管理委员会的代垫基础设施费减少等所致。2025 年末较 2024 年末增加 88,381.94 万元，增幅 41.78%，主要系应收嘉善县人民政府惠民街道办事处、嘉善经济技术开发区管理委员会往来款增加所致。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 50,815.70 万元，变化不大。

经征询嘉善县财政局意见，发行人其他应收账款均具有真实的经营背景，不存在替政府融资的行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

发行人对于其他应收款坏账准备政策如下：对于客观证据表明存在减值，以及适用于单项评估的其他应收款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提减值准备；对于不存在减值客观依据的其他应收款，或当在单项工具层面无法以合

理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体如下：

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
组合一	应收利息	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失
组合二	应收股利	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失
组合三	合并范围内关联方、政府部门、其他国有企业	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%
组合四	其他	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率，计算预期信用损失

表6-15：2024年末及2025年末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元，%

项目	2024 年末		2025 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
1 年以内	74,244.01	35.10	147,877.85	49.31
1 至 2 年	73,226.29	34.62	42,883.00	14.30
2 至 3 年	20,178.85	9.54	50,368.91	16.79
3 年以上	46,629.33	22.04	61,586.18	20.54
小 计	214,278.47	101.30	302,715.94	100.94
减：坏账准备	2,755.29	1.30	2,810.81	0.94
合计	211,523.18	100.00	299,905.12	100.00

表 6-16：2025 年末其他应收款坏账准备情况

单位：万元

种类	2025 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,560.35	1.18	2,358.09	66.23	1,202.26
按组合计提坏账准备	299,155.59	98.82	452.73	0.15	298,702.87

其中：组合三	253,883.07	83.86	-		253,883.07
组合四	45,272.52	14.96	452.73	1.00	44,819.79
合计	302,715.94	100.00	2,810.81	0.93	299,905.12

表 6-17：发行人 2024 年末其他应收款余额较大客户明细情况

单位：万元，%

名称	期末余额	占比	是否关联方	是否经营性	款项性质	账龄
嘉善经济技术开发区管理委员会	52,364.23	24.44	是	是	往来款	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上
嘉善嘉茂建设开发有限公司	24,581.45	11.47	否	是	往来款	1 年以内
嘉善木业城开发有限责任公司	23,083.65	10.77	否	是	往来款	3 年以上
嘉善经济技术开发区(惠民街道)财政局	23,045.69	10.76	否	是	往来款	1 年以内、1 至 2 年
嘉善未来茂置业有限公司	19,851.45	9.26	是	是	往来款	2 至 3 年
合计	142,926.47	66.70	-	-	-	-

注：嘉善未来茂置业有限公司系发行人联营企业，成立于 2022 年 1 月 14 日，注册资本 1,960.7843 万元，主营业务为房地产开发经营。该公司控股股东为上海青茂置业有限公司，实际控制人为中国金茂控股集团有限公司。其他应收款系业务往来产生，回收无风险。

表 6-18：发行人 2025 年末其他应收款余额较大客户明细情况

单位：万元，%

名称	欠款余额	占比	是否关联方	是否经营性	款项性质	账龄
嘉善县人民政府惠民街道办事处	82,033.22	27.10	是	是	往来款	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年
嘉善经济技术开发区管理委员会	78,907.77	26.07	是	是	往来款	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 年以上
嘉善嘉茂建设开发有限公司	23,581.45	7.79	否	是	往来款	1 至 2 年

司						
嘉善木业城开发有限责任公司	23,083.65	7.63	否	是	往来款	3 年以上
嘉善县交通建设投资集团有限公司	16,752.00	5.53	否	是	往来款	2 至 3 年
合计	224,358.09	74.12	-	-	-	-

截至2025年末，其他应收款中存在与政府单位的往来款，主要是嘉善经济技术开发区管理委员会和嘉善经济开发区（惠民街道）财政局的款项，前者是发行人为管委会代垫的园区内各项基础设施费，代垫流程合法合规，预计能按时到期收回；后者是发行人与嘉善经济开发区（惠民街道）财政局的日常往来经营款项。

经征询嘉善县财政局（实控人同级财政）的意见，其他应收款中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不存在新增政府性债务和隐性债务。

（6）存货

2023-2025年及2026年3月末，公司存货分别为2,332,852.70万元、3,038,669.41万元、3,331,574.11万元和3,430,114.71万元。报告期内，发行人存货主要由开发成本、合同履行成本、消耗性生物资产、库存商品及开发产品构成；其中开发成本为最重要构成，占各期末存货余额比重的70%以上。随着新项目的开工建设，发行人的存货保持着小幅增长的趋势。

表 6-19：发行人 2024 年及 2025 年末存货明细表

单位：万元，%

项目		账面价值	占比
2025 年末	开发成本	2,388,376.80	71.69
	开发产品	193.97	0.01
	合同履行成本	911,253.46	27.35
	库存商品	25,244.25	0.76
	消耗性生物资产	6,505.64	0.20
	合计	3,331,574.11	100.00
2024 年末	开发成本	2,192,166.35	72.14
	开发产品	193.97	0.01

	合同履行成本	838,958.75	27.61
	库存商品	844.70	0.03
	消耗性生物资产	6,505.64	0.21
	合计	3,038,669.41	100.00

表 6-20：发行人 2025 年末存货中开发成本明细情况

单位：万元

项目名称	金额
惠民街道全域土地综合整治与生态修复工程	19,497.71
横泾桥社区住宅用地-地号 1	24,934.00
横泾桥社区住宅用地-地号 2	24,381.00
横泾桥社区住宅用地-地号 3	23,669.00
惠民街道枫南村-地号 4	37,364.00
李家社区（开发区）住宅用地-地号 1	20,282.00
B2023-8 号地块	29,721.01
枫南小镇项目	110,188.39
嘉善长三角科技商务区地块	389,972.89
嘉善临沪花苑新区地块	184,477.00
惠民新社区农民安置房建设项目	888,098.13
开发区管委会（基础设施）	221,049.83
开发区东区项目	7,169.00
东海路延伸段工程 2023A-39	24.50
开发成本-成功路-土地	178.44
现代物流园	33,758.99
三四期路桥工程	17,363.51
零星工程项目	12,843.86
横泾桥老工业区建设项目	18,102.04
西南片区有机更新项目	121,804.29
土地收益权	112,922.00
五水共治	71,030.75
华佗路 2019-332	413.68
开发区五期	18,883.23
枫南村 2019-5 号地块	70.00
枫南村 2022G-12-1 号地块	177.57
合计	2,388,376.80

表 6-21：截至 2025 年末发行人存货中土地使用权明细情况

单位：平方米

地块名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账科目	入账依据	取得土地合法合规性	入账价值(万元)	土地出让金应缴金额(万元)	土地出让金实缴金额(万元)
经济开发区 8 号地块	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067366846 号	51,204.00	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	2,557.67	2,557.67	2,557.67
经济开发区 7-2 号	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067366847 号	1,718.80	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	85.85	85.85	85.85
经济开发区 4 号	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067366849 号	11,379.40	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	568.41	568.41	568.41
经济开发区 9 号	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067366736 号	14,392.50	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	718.91	718.91	718.91
经济开发区 3 号	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067366734 号	8,789.70	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	439.05	439.05	439.05
经济开发区 5 号	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067367523 号	5,986.30	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	299.02	299.02	299.02
经济开发区 1-2 号	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067367514 号	1,713.80	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	85.61	85.61	85.61
经济开发区 12 号	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067366732 号	15,230.30	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	760.76	760.76	760.76
经济开发区 7-1 号	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067366731 号	3,979.60	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	198.78	198.78	198.78

地块名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账科目	入账依据	取得土地合法合规性	入账价值(万元)	土地出让金应缴金额(万元)	土地出让金实缴金额(万元)
经济开发区 10-1 号	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067367525 号	958.7	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	47.89	47.89	47.89
经济开发区 2 号	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067367526 号	1,857.70	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	92.79	92.79	92.79
经济开发区 15 号	购入	土地使用证善国用 2011 第 002067367521 号	5,035.10	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	251.51	251.51	251.51
魏塘镇城东村	划拨	土地使用证善国用(2006)第 101-3984 号	14,478.70	出让	2011 年	公共建筑用地	存货	成本	是	723.22	723.22	723.22
惠民街道枫南村, 嘉善开发区九州路南侧, 枫泾镇西侧	划拨	浙(2016)嘉善县不动产权第 0021635 号	1,374.70	划拨	2006 年	公共设施用地	存货	成本	是	68.67	68.67	68.67
惠民街道优家村、开发区四期	划拨	浙(2019)嘉善县不动产权第 0016922 号	4,578.50	划拨	2006 年	街巷用地	存货	成本	是	228.7	228.7	228.7
惠民街道优家村、开发区四期	划拨	浙(2019)嘉善县不动产权第 0016921 号	7,837.10	划拨	2006 年	街巷用地	存货	成本	是	391.47	391.47	391.47
惠民街道优家村、开发区四期	划拨	浙(2016)嘉善县不动产权第 0021633 号	7,773.00	划拨	2006 年	街巷用地	存货	成本	是	388.27	388.27	388.27

地块名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账科目	入账依据	取得土地合法合规性	入账价值(万元)	土地出让金应缴金额(万元)	土地出让金实缴金额(万元)
惠明街道四明路 28 号	划拨	浙(2019)嘉善县不动产权第 00110040 号	8,731.30	划拨	2006 年	机关团体用地	存货	成本	是	436.13	436.13	436.13
开发区三期	划拨	善国用(2004)第 1-3249 号	1,008.50	划拨	2004 年	市政公用设施	存货	成本	是	50.38	50.38	50.38
惠民新社区农民安置房建设项目	划拨	浙(2019)嘉善县不动产权第 0027819 号、浙(2018)嘉善县不动产权第 0013919 号、浙(2018)嘉善县不动产权第 0013952 号、浙(2020)嘉善县不动产权第 0002126 号	145.8	划拨	2018 年	住宅	存货	成本	是	2,500.00	2,500.00	2,500.00
托普园区内(托普大道一)	购入	善国用(2005)第 1-2792 号	21,469.40	出让	2005 年	其他交通	存货	成本	是	1,072.41	1,072.41	1,072.41
托普园区内(世纪大道)	购入	善国用(2005)第 1-2791 号	18,724.70	出让	2005 年	其他交通	存货	成本	是	935.31	935.31	935.31
嘉善县魏塘镇	购入	善国用(2004)第 1-1161 号	40,041.80	出让	2004 年	工业用地	存货	成本	是	2,000.11	2,000.11	2,000.11

地块名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账科目	入账依据	取得土地合法合规性	入账价值(万元)	土地出让金应缴金额(万元)	土地出让金实缴金额(万元)
嘉善县魏塘镇	购入	善国用(2004)第 1-1167 号	40,049.00	出让	2004 年	工业用地	存货	成本	是	2,000.47	2,000.47	2,000.47
嘉善县经济开发区 6 号地块	购入	善国用(2011)00207524 号	3,747.70	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	187.2	187.2	187.2
浙江省嘉善经济开发区 13 号地块	购入	善国用(2011)00206733 号	54,234.00	出让	2011 年	工业用地	存货	成本	是	2,709.02	2,709.02	2,709.02
惠民街道长江路 107 号	购入	浙(2016)嘉善县不动产权第 0016543 号	25,446.50	出让	2006 年	工业用地	存货	成本	是	6,920.00	6,920.00	6,920.00
惠民街道东升路 8 号	购入	浙(2016)嘉善县不动产第 0010009、0010011 号	18,667.70	出让	2006 年	工业用地	存货	成本	是	2,100.00	2,100.00	2,100.00
惠民街道长江路 29 号	购入	嘉善县房权证善字第 S0133755、S0133756、S0133757、S0133758 号; 善国用(2016)第 00301205 号	55,225.40	出让	2006 年	工业用地	存货	成本	是	12,818.00	12,818.00	12,818.00
2022G-12-2	购入	浙(2024)嘉善县不动产权第 0023700 号	4,228.00	出让	2024 年	工业用地	存货	成本	是	247.64	239.36	239.36
合计	-	-	450,007.70							41,883.25	41,874.97	41,874.97

注：上述地块为发行人存货中拥有产权证的所有地块。

发行人存货中使用权土地均位于嘉善县内，2025年度该区域土地均价约在3000元/平方米。

(7) 其他流动资产

2023年-2025年及2026年3月末，公司其他流动资产分别为27,349.16万元、39,589.64万元、54,144.72万元和59,019.19万元。报告期内，发行人其他流动资产全部由待抵扣增值税进项税额、待认证进项税额和预缴税费构成。2023年末较2022年末增加9,239.93万元，增幅为51.02%，主要是新增待抵扣进项税额所致。2024年末较2023年末增加12,240.48万元，增幅为44.76%，主要是新增待抵扣进项税额11,863.21万元所致。2025年末较2024年末增加14,555.08万元，增幅36.76%，主要是新增待抵扣进项税额所致。2026年3月末较2025年末增加4,874.47万元，变化不大。

(8) 预付账款

2023-2025年及2026年3月末，公司预付账款分别为7,527.79万元、5,128.66万元、24,266.95万元和34,041.08万元，主要为预付工程款及预付贸易货款，无涉及政府、政府相关部门的往来款项情况。其中2023年预付账款较2022年大幅增加，系当年预付东证润和资本管理有限公司商品款7,247.70万元所致。其中2024年预付账款较2023年减少2,399.13万元，降幅为31.87%，系预付东证润和资本管理有限公司商品款结算所致。2025年末预付账款较2024年末增加19,138.29万元，增幅373.16%，主要系预付上海宝钢钢材贸易有限公司、浙江浙里仓储服务有限公司采购商品款增加。

2、非流动资产分析

表 6-22：2023-2025 年末非流动资产结构分析

单位：万元，%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	1,501.00	0.14	2,753.70	0.28	5,307.45	0.47	7,256.79	0.64
长期应收款	81,122.50	7.83	968.00	0.10	4,568.00	0.41	4,568.00	0.40
长期股权投资	202,878.30	19.58	236,501.51	23.70	332,400.32	29.66	336,690.32	29.65
其他权益工具投资	23,121.60	2.23	14,791.60	1.48	7,931.60	0.71	7,931.60	0.70

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动金融资产	125,719.10	12.13	144,086.65	14.44	145,234.65	12.96	145,234.65	12.79
投资性房地产	193,776.66	18.70	281,643.93	28.22	318,608.70	28.43	318,948.06	28.09
固定资产	99,048.10	9.56	127,753.77	12.80	126,178.60	11.26	124,732.03	10.99
在建工程	178,549.29	17.23	126,805.90	12.71	142,240.43	12.69	152,342.68	13.42
使用权资产	175.02	0.02	-	-	-	-	-	
无形资产	25,086.12	2.42	26,400.67	2.65	25,541.48	2.28	25,326.69	2.23
长期待摊费用	144.07	0.01	133.28	0.01	241.60	0.02	792.02	0.07
递延所得税资产	70.69	0.01	300.41	0.03	379.27	0.03	379.27	0.03
其他非流动资产	105,145.45	10.15	35,726.52	3.58	12,164.20	1.09	11,184.20	0.99
非流动资产合计	1,036,337.90	100.00	997,865.96	100.00	1,120,796.30	100.00	1,135,386.30	100.00

(1) 长期应收款

2023年-2025年及2026年3月末，发行人长期应收款余额分别为81,122.50万元、968.00万元、4,568.00万元和4,568.00万元。公司的长期应收款主要是现代物流园工程款和三四期路桥工程款。2023年末，发行人长期应收款较2022年末增加1,529.00万元，增幅为1.92%。2024年末，发行人长期应收款较2023年末减少80,154.50万元，降幅为98.81%，主要系现代物流园和三四期路桥项目完工后与嘉善县财政局政府净额结算工程款所致。2025年末发行人长期应收款余额较2024年末增加3,600.00万元，增幅371.90%，主要系融资租赁保证金增加。发行人上述两个基础设施建设项目主要通过BT模式开展，项目签署的回购协议时间早于“463号文”发布时点，符合当时的政策法规要求，发行人目前无新建的基础设施建设业务，符合国家相关法律法规。

经征询嘉善县财政局的意见，长期应收款中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不存在新增政府性债务和隐性债务。

表 6-23：发行人 2024 年末长期应收款明细表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面余额	占长期应收款比例	性质或内容
中航国际融资租赁有限公司	非关联方	200.00	20.66	融资租赁保证金
华融金融租赁股份有限公司	非关联方	260.00	26.86	融资租赁保证金
浙江国金融资租赁股份有限公司	非关联方	8.00	0.83	融资租赁保证金
重庆鈺渝金融租赁股份有限公司	非关联方	500.00	51.65	融资租赁保证金
合计		968.00	100.00	-

表 6-24：发行人 2025 年末长期应收款明细表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面余额	占长期应收款比例	性质或内容
远东国际融资租赁有限公司	非关联方	1,200.00	26.27%	融资租赁保证金
海通恒信国际融资租赁股份有限公司	非关联方	600.00	13.13%	融资租赁保证金
远东国际融资租赁有限公司	非关联方	400.00	8.76%	融资租赁保证金
重庆鈺渝金融租赁股份有限公司	非关联方	500.00	10.95%	融资租赁保证金
中航国际融资租赁有限公司	非关联方	200.00	4.38%	融资租赁保证金
华融金融租赁股份有限公司	非关联方	260.00	5.69%	融资租赁保证金
浙江国金融资租赁股份有限公司	非关联方	8.00	0.18%	融资租赁保证金
徽银金融租赁有限公司	非关联方	850.00	18.61%	融资租赁保证金
湖北金融租赁股份有限公司	非关联方	150.00	3.28%	融资租赁保证金
远东国际融资	非关联方	400.00	8.76%	融资租赁保证金

单位名称	与本公司关系	账面余额	占长期应收款比例	性质或内容
租赁有限公司				
合计		4,568.00	100.00	-

(2) 长期股权投资

2023年-2025年及2026年3月末，发行人长期股权投资余额分别为202,878.30万元、236,501.51万元、332,400.32万元和336,690.32万元。2023年末较2022年末增加17,982.49万元，增幅为9.73%，主要是对联营企业投资项目追加投资17,404.80万元。其中，追加投资中节能经开（嘉善）园区建设发展有限公司9,800.00万元、追加投资嘉善颂创股权投资合伙企业（有限合伙）3,000.00万元、追加投资嘉善国科能源科技股权投资合伙企业（有限合伙）3,100.00万元、追加投资嘉善经开同芯创业投资合伙企业（有限合伙）1,504.80万元的投资金额。2024年末较2023年末增加33,623.21万元，增幅为16.57%，主要增加对联营企业追加投资44,417.13万元所致。其中，追加投资嘉善联嘉供应链管理有限公司1,500.00万元、追加投资浙江嘉英半导体科技有限公司3,614.65万元、追加投资嘉善银城制造业股权投资合伙企业（有限合伙）25,048.00万元、追加投资嘉善国科能源科技股权投资合伙企业（有限合伙）5,125.48万元、追加投资嘉善经开同芯创业投资合伙企业（有限合伙）8,114.00万元、追加投资国科经开（嘉善）创业投资合伙企业（有限合伙）990.00万元、追加投资嘉善荟铭文化发展有限公司25万元。2025年末发行人长期股权投资较2024年末增加95,898.81万元，增幅40.55%，主要是对联营企业投资项目追加投资90,866.03万元。其中，追加投资嘉善长茂置业有限公司2,234.25万元、浙江聚泓诚金属制品有限公司1,470.00万元、长沙长嘉汇智咨询服务有限责任公司2.04万元、嘉善芯晟科技有限公司6,550.00万元、嘉善铨科中荷农业科技有限公司1,710.00万元、嘉善银城制造业股权投资合伙企业（有限合伙）25,125.00万元、嘉善经开同芯创业投资合伙企业（有限合伙）40,348.74万元、国科经开（嘉善）创业投资合伙企业（有限合伙）8,911.00万元、信远杰创（嘉善）创业投资合伙企业（有限合伙）6,054.00万元。

表 6-25：发行人 2024 年末和 2025 年末长期股权投资分类明细

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日			2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	236,452.92	-	236,452.92	332,398.89	-	332,398.89
对合营企业投资	48.59	-	48.59	1.43	-	1.43
合计	236,501.51	-	236,501.51	332,400.32	-	332,400.32

表 6-26：发行人 2025 年末长期股权投资明细

单位：万元

单位名称	期末数
嘉善优怡老年康复管理服务有限公司	4,069.45
嘉善隆晟投资合伙企业（有限合伙）	489.94
嘉善嘉茂建设开发有限公司	41,710.76
聚源信诚（嘉兴）创业投资合伙企业（有限合伙）	36,194.55
嘉善县善合股权投资有限公司	39,286.97
嘉兴行健致远股权投资合伙企业（有限合伙）	4,508.37
嘉善爱嘉氢能产业发展有限公司	2,243.27
嘉善联嘉供应链管理有限公司	1,534.12
嘉善嘉茂城市公共资源管理有限公司	1,477.54
中节能经开（嘉善）园区建设发展有限公司	9,874.38
浙江嘉英半导体科技有限公司	3,673.97
嘉善长茂置业有限公司	1,610.75
浙江聚泓诚金属制品有限公司	1,470.40
长沙长嘉汇智咨询服务有限公司	2.04
嘉善芯晟科技有限公司	6,550.00
浙江嘉辰半导体有限公司	698.38
嘉善华宸创芯股权投资合伙企业（有限合伙）	129.11
嘉善颂创股权投资合伙企业（有限合伙）	2,859.67
嘉善银城制造业股权投资合伙企业（有限合伙）	100,009.39
嘉善国科能源科技股权投资合伙企业（有限合伙）	8,771.39
嘉善经开同芯创业投资合伙企业（有限合伙）	49,494.85
国科经开（嘉善）创业投资合伙企业（有限合伙）	9,806.47
嘉善荟铭文化发展有限公司	25.00

单位名称	期末数
信远杰创（嘉善）创业投资合伙企业（有限合伙）	5,908.11
嘉善绿港中荷农业科技有限公司	1.43
合计	332,400.32

（3）其他非流动金融资产

2023年-2025年及2026年3月末，发行人其他非流动金融资产余额分别为125,719.10万元、144,086.65万元、145,234.65万元和145,234.65万元，占发行人非流动资产的比例分别为12.13%、14.44%、12.96%和12.79%。其中2023年末发行人其他非流动金融资产余额较2022年末增加44,589.10万元，增幅为54.96%，主要系对浙江禾芯集成电路有限公司权益工具投资的公允价值变动、新增新思考电机有限公司、浙江桓能芯电科技有限公司等公司投资成本所致。2024年末发行人其他非流动金融资产余额较2023年末增加18,367.55万元，增幅为14.61%，主要系对浙江翠展微电子有限公司权益工具投资的公允价值变动所致。2025年末发行人其他非流动金融资产余额较2024年末变化不大。

（4）其他权益工具投资

2023年-2025年及2026年3月末，发行人其他权益工具投资余额分别为23,121.60万元、14,791.60万元、7,931.60万元和7,931.60万元，占发行人非流动资产的比例分别为2.23%、1.48%和0.71%。其中2024年末发行人其他权益工具投资余额较2023年末减少8,330.00万元，降幅为36.03%，主要系对嘉兴九天置业有限公司权益工具投资收回部分投资成本所致。2025年末发行人其他权益工具投资余额较2024年末减少6,860.00万元，降幅为46.38%，主要系对嘉兴九天置业有限公司权益工具投资收回部分投资成本所致。

（5）投资性房地产

2023年-2025年及2026年3月末，发行人投资性房地产余额分别为193,776.66万元、281,643.93万元、318,608.70万元和318,948.06万元，占发行人非流动资产的比例分别为18.70%、28.22%、28.43%和28.09%。发行人投资性房地产均为房屋及建筑物，其中2022年采用成本计量模式。2023年，根据董事会会议批准，自2023年1月1日起发行人对投资性房地产由成本计量模式变更为公允价值模式，因此2023年较2022年增值较大。依照企业会计准则第3号—投资性房地产，公司记

在投资性房地产科目的资产均为出租使用，采用公允价值法入账，符合会计准则要求。发行人投资性房地产中无土地使用权。

2023年较2022年增加114,700.57万元，增幅145.05%，主要系其他科目转入以及公允价值变动增加所致；2024年较2023年增加87,867.27万元，增幅45.34%，主要系购置增加所致；2025年较2024年增加36,964.77万元，增幅13.12%，主要系购置增加所致。

表 6-27：2025 年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

项目	2025 年末
凯嘉宿舍	121,938.40
原华瑞赛晶厂房惠民街道之江路 81 号	8,696.67
原雷格兰弗特厂房惠民街道长江路 22 号	11,210.61
创新中心一期	10,533.50
中荷创业中心-1-4 号厂房	32,034.89
惠园小区商铺	3,937.05
玖悦华府	15,709.97
坎贝拉物业	3,733.40
江南御苑	23,015.35
鑫越府	10,714.73
枫尚学府	16,937.34
锦博学府	1,416.24
永丰花苑	3,151.89
云樾东方	5,233.02
大众嘉苑	7,892.35
大众馨苑	4,718.80
科薇嘉城	33,053.26
国开大厦	4,681.23
合计	318,608.70

(6) 固定资产

2023-2025年及2026年3月末，发行人固定资产余额分别为99,048.10万元、127,753.77万元、126,178.60万元和124,732.03万元。报告期内发行人固定资产种类主要为房屋建筑物、管网资产、人防工程、办公及电子设备、运输设备和机器设备等。固定资产采用年限平均法计提折旧，其中房屋建筑物折旧年限20年，残值率5.00%，年折旧率4.75%；运输设备折旧年限5年，残值率5.00%，年折旧率

19.00%；办公及电子设备折旧年限5年，残值率5.00%，年折旧率19.00%；管网资产折旧年限27.5至34.5年，残值率0.00%，年折旧率2.90%至3.64%；人防工程折旧年限46年，残值率0.00%，年折旧率2.17%。

2023年末，发行人固定资产余额较2022年末增加29,864.10万元，增幅43.17%，主要系房屋及建筑物由在建工程转为固定资产所致。2024年末，发行人固定资产余额较2023年末增加28,705.67万元，增幅28.98%，主要系中荷循环农业科创中心、定制厂房建设项目（新建年产200套半导体封测设备）和定制厂房建设（年产4G/5G射频封测模块5亿件）项目结转固定资产所致。2025年末固定资产较2024年末减少1,575.17万元，降幅为1.23%，变化不大。

表 6-28：发行人 2024 年末及 2025 年末固定资产明细表

单位：万元

项目	2024 末			2025 年末		
	账面原值	累计折旧	账面价值	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	52,327.04	9,373.62	42,953.42	57,897.96	12,216.22	45,681.74
办公及电子设备	641.25	399.69	241.56	654.80	453.79	201.01
运输设备	3,046.02	195.34	2,850.68	3,056.81	203.86	2,852.95
管网资产	50,521.02	4,314.23	46,206.79	50,521.02	8,325.17	42,195.85
人防工程	36,974.12	1,527.19	35,446.93	36,974.12	2,290.79	34,683.34
机器设备	54.90	0.50	54.40	611.05	47.33	563.72
合计	143,564.35	15,810.58	127,753.77	149,715.76	23,537.16	126,178.60

（7）在建工程

2023年-2025年及2026年3月末，发行人在建工程余额分别为178,549.29万元、126,805.90万元、142,240.43万元和152,342.68万元。2023年末较2022年末减少36,840.04万元，降幅为17.10%，主要系中荷园创业中心和枫南二期结转固定资产所致。2024年末较2023年末减少51,743.39万元，降幅为28.98%，主要系中荷循环农业科创中心等项目结转固定资产所致。2025年末较2024年末增加15,434.53万元，增幅12.17%，主要系嘉善经开阳光睦邻中心和惠灵顿惠立嘉善校区等项目持续投入所致。

表 6-29：2024 年末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	2024 年末
惠灵顿惠立嘉善校区项目	43,100.26
嘉善经开阳光睦邻中心项目	27,197.92
川田环保科技项目	7,207.46
定制厂房建设项目（年产 12Gwh 储能系统）	5,641.19
嘉乐福项目	3,418.84
其他	40,240.24
合计	126,805.90

表 6-30：2025 年末发行人在建工程明细

单位：万元

项目	2025 年末
惠灵顿惠立嘉善校区项目	50,351.78
嘉善经开阳光睦邻中心项目	53,690.83
嘉乐福项目	3,436.67
定制厂房建设项目（年产 12Gwh 储能系统）	10,641.82
川田环保科技项目	7,208.49
其他	16,910.84
合计	142,240.43

（8）其他非流动资产

2023-2025年及2026年3月末，发行人其他非流动资产余额分别为105,145.45万元、35,726.52万元、12,164.20万元和11,184.20万元。2023年末其他非流动资产较上年末增加100,545.45万元，增幅2,185.77%，主要系预付购房款增加所致。2024年末其他非流动资产较上年末减少69,418.93万元，降幅66.02%，主要系预付购房款减少所致。2025年末其他非流动资产较上年末减少23,562.32万元，降幅65.95%，主要系预付长期资产购置款减少所致。2026年3月末较2025年末变化不大。

（9）使用权资产

2023-2025年及2026年3月末，发行人使用权资产分别为175.02万元、0.00万元、0.00万元和0.00万元，主要为魏塘街道虹桥村和科技信息城的房屋建筑物使用权。2024年末，发行人使用权资产为0.00万元，主要系上述房屋建筑物使用权当期计提折旧175.02万元所致。2025年末较上年末无变动。

(10) 无形资产

2023-2025年及2026年3月末，发行人无形资产分别为25,086.12万元、26,400.67万元、25,541.48万元和25,326.69万元，占当期总资产的比重分别为0.61%、0.56%、0.46%和0.42%。发行人无形资产总体保持稳定，占总资产的比重也比较小。2023年无形资产大幅增加，主要系停车位经营权当期增加14,267.87万元。2024年末无形资产较2023年末增加1,314.55万元，增幅为5.24%，主要系存货转入土地使用权2,173.47万元所致。2024年末，发行人无形资产主要为停车位经营权13,792.27万元、土地使用权8,504.27万元、广告位特许经营权3,962.30万元、软件系统141.83万元。2025年末无形资产较2024年末减少859.19万元，降幅为3.25%，变化不大。2025年末，发行人无形资产主要为停车位经营权13,316.68万元、土地使用权8,278.55万元、广告位特许经营权3,820.79万元、软件系统125.46万元。发行人无形资产中使用权土地均位于嘉善县内。2026年3月末较2025年末变化不大。

表 6-31：发行人 2025 年末无形资产中土地使用权明细情况

单位：平方米，万元，元/平方米

地块名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账科目	入账依据	取得土地合法性	入账价值	土地出让金缴纳规模	土地出让金实缴金额	土地资产所在区域及近期该区域土地均价
2019-11号地块	购入	浙(2020)嘉善县不动产权第0009815号	57,874.10	出让	2020年	其他商服	无形资产	成本	是	6,060.02	7,217.97	7,217.97	3,518.00
2022G-2地块	购入	浙(2025)嘉善县不动产权第0002387号	20,317.00	出让	2022年	工业用	无形资产	成本	是	1,244.08	1,259.97	1,259.97	3,000.00

地块名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账科目	入账依据	取得土地合法性	入账价值	土地出让金缴纳规模	土地出让金实缴金额	土地资产所在区域及近期该区域土地均价
						地	产						
2021G-14 地块	购入	浙(2024)嘉善县不动产权第0041571号	13,705.00	出让	2022年	工业用地	无形资产	成本	是	839.13	849.71	849.71	3,000.00
合计	-	-	91,896.10	-	-	-	-	-	-	8,143.23	9,327.65	9,327.65	-

(11) 其他非流动金融资产

2023-2025年及2026年3月末，发行人其他非流动金融资产分别为125,719.10万元、144,086.65万元、145,234.65万元和145,234.65万元，占当期总资产的比重分别为3.06%、3.04%、2.63%和2.39%。发行人2021年开始执行新金融工具准则，新增其他非流动金融资产科目，主要系权益工具投资。2023年末较2022年增加44,589.10万元，增幅为54.96%，系权益工具投资增加所致。2024年末较2023年增加18,367.55万元，增幅为14.61%，系权益工具投资增加所致。2025年末较2024年末变化不大。

(二) 负债结构分析

2023-2025年及2026年3月末，发行人负债总额分别是2,676,529.68万元、3,108,116.39万元、3,883,419.71万元和4,457,209.99万元。近年来负债总额有所增加，主要原因是往来款项、直接融资及间接融资规模增加较大所致。

2023-2025年及2026年3月末，发行人流动负债占负债总额分别为19.91%、24.07%、32.59%和32.89%，发行人的流动负债主要以其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债与其他流动负债为主；2023-2025年及2026年3月末，发行人非流动负债占负债总额的比重分别为80.09%、75.93%、67.41%和67.11%，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。

1、流动负债分析

表 6-32：2023-2025 年末发行人流动负债结构分析

单位：万元，%

项目名称	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	260,821.84	48.95	367,950.26	49.18	404,489.56	31.96	588,081.92	40.11
应付票据	4,000.00	0.75	4,002.62	0.54	1,500.00	0.12	2,240.68	0.15
应付账款	16,578.24	3.11	11,360.79	1.52	13,505.80	1.07	15,810.63	1.08
预收款项	154.84	0.03	230.13	0.03	307.64	0.02	164.39	0.01
合同负债	1,485.53	0.28	2,332.42	0.31	1,398.57	0.11	3,781.00	0.26
应付职工薪	191.32	0.04	190.18	0.03	192.25	0.02	191.98	0.01

项目名称	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酬								
应交税费	3,316.95	0.62	1,125.31	0.15	1,501.41	0.12	1,204.34	0.08
其他应付款	87,905.93	16.50	142,002.74	18.98	171,604.59	13.56	206,028.49	14.05
一年内到期的非流动负债	107,651.06	20.20	218,658.14	29.23	670,903.61	53.01	648,024.80	44.20
其他流动负债	50,716.57	9.52	263.91	0.04	159.79	0.01	550.48	0.04
流动负债合计	532,822.27	100.00	748,116.49	100.00	1,265,563.23	100.00	1,466,078.71	100.00

(1) 短期借款

2023-2025年及2026年3月末，发行人短期借款余额分别为260,821.84万元、367,950.26万元、404,489.56万元和588,081.92万元。2023年末短期借款余额较2022年末增加了51,269.31万元，增幅24.47%，主要系增加银行贷款所致。2024年末短期借款余额较2023年末增加了107,128.42万元，增幅41.07%，主要系增加银行贷款所致。2025年末较2024年末增加36,539.30万元，增幅9.93%，主要系融资需要增加短期银行贷款所致。2026年3月末短期借款较上年末增加183,592.36万元，增幅45.39%，主要系增加银行贷款所致。

表 6-33：2024 年末及 2025 年末发行人短期借款结构表

单位：万元，%

项目	2024 年末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
商业承兑汇票贴现	20,000.00	5.44	-	-
信用借款	63,400.00	17.23	19,600.00	4.85
保证借款	282,980.00	76.91	354,298.60	87.59
质押及保证借款	-	-	25,000.00	6.18
抵押及保证借款	-	-	5,000.00	1.24
短期借款应付利息	1,570.26	0.42	590.96	0.15
合计	367,950.26	100.00	404,489.56	100.00

(2) 其他应付款

发行人的其他应付款主要是委托征地、应付财政等往来款、以及项目工程的押金、保证金等。2023-2025 年及 2026 年 3 月末，公司其他应付款余额分别为 87,905.93 万元、142,002.74 万元、171,604.59 万元和 206,028.49 万元。2023 年末，发行人其他应付款余额较 2022 年末减少 57,034.59 万元，降幅为 39.35%，主要系往来款减少所致。2024 年末，发行人其他应付款余额较 2023 年末增加 54,096.81 万元，增幅为 61.54%，主要系嘉善经济技术开发区管理委员会、嘉善县国有资产投资集团有限公司和嘉善县善合股权投资有限公司等往来款增加所致。2025 年末，发行人其他应付款较上年末增加 29,601.85 万元，增幅 20.85%，主要系嘉善县国有资产投资集团有限公司、嘉善东星园区管理服务有限公司往来款增加所致。2026 年 3 月末较 2025 年末变化不大。

表 6-34：2024 年末及 2025 年末发行人主要其他应付款账龄明细表

单位：万元，%

项目	2024 年末		2025 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内	127,627.15	89.88	58,119.48	33.87
1 至 2 年	11,266.05	7.93	58,274.87	33.96
2 至 3 年	975.69	0.69	1,210.67	0.71
3 年以上	2,133.84	1.50	53,999.58	31.47
合计	142,002.74	100.00	171,604.59	100.00

表 6-35：2024 年末按欠款方归集的期末余额较大的其他应付款

单位：万元，%

公司名称	是否关联方	金额	占比
嘉善经济技术开发区管理委员会	是	16,752.00	11.80
浙江嘉善虹桥开发建设有限公司	是	16,303.11	11.48
嘉善县国有资产投资集团有限公司	是	15,069.33	10.61
嘉善县善合股权投资有限公司	是	14,343.20	10.10
合计		62,467.65	43.99

表 6-36：2025 年末按欠款方归集的期末余额较大的其他应付款

单位：万元，%

公司名称	是否关联方	金额	占比
嘉善县国有资产投资集团有限公司	是	35,000.00	41.20
嘉善东星园区管理服务有限公司	是	18,850.00	22.19
嘉善经济技术开发区管理委员会	是	16,752.00	19.72
嘉善县善合股权投资有限公司	是	14,343.20	16.89
合计		84,945.20	100.00

(3) 一年内到期的非流动负债

2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 107,651.06 万元、218,658.14 万元、670,903.61 万元和 648,024.80 万元。2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 107,651.06 万元，较 2022 年末增加 29,584.08 万元，增幅为 37.90%，主要系一年内到期的长期借款及长期应付款等增加所致。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 218,658.14 万元，较 2023 年末增加 111,007.08 万元，增幅为 103.12%，主要系一年内到期的长期借款及长期应付款等增加所致。2025 年末较 2024 年末增加 452,245.47 万元，增幅 206.83%，主要系长期借款等转入一年内到期的非流动负债科目所致。2026 年 3 月末较 2025 年末变化不大。

表 6-37：2024 年末及 2025 年末发行人一年内到期的非流动负债结构表

单位：万元，%

项目	2024 年末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	202,549.00	92.63	427,425.17	63.71
一年内到期的应付债券	4,000.00	1.83	230,000.00	34.28
一年内到期的其他长期负债利息	12,109.14	5.54	13,478.44	2.01
合计	218,658.14	100.00	670,903.61	100.00

2、非流动负债分析

表 6-38：2023-2025 年及 2026 年 3 月末发行人非流动负债结构分析

单位：万元，%

项目名称	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,764,379	82.31	1,960,575	83.0	2,445,003	93.40	2,698,42	90.2

项目名称	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
	.18		.13	8	.47		7.96	1
应付债券	314,000.00	14.65	360,000.00	15.25	134,000.00	5.12	254,000.00	8.49
租赁负债	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应付款	36,900.00	1.72	6,900.00	0.29	6,900.00	0.26	6,900.00	0.23
预计负债	-	-	-	-	-	-		0.00
递延收益	2,708.62	0.13	2,988.58	0.13	2,398.02	0.09	2,372.91	0.08
递延所得税负债	25,719.61	1.20	29,536.19	1.25	29,554.98	1.13	29,430.40	0.98
非流动负债合计	2,143,707.42	100.00	2,359,999.90	100.00	2,617,856.47	100.00	2,991,131.28	100.00

(1) 长期借款

2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人长期借款余额分别为 1,764,379.18 万元、1,960,575.13 万元、2,445,003.47 万元和 2,698,427.96 万元。2023 年末，发行人长期借款为 1,764,379.18 万元，较 2022 年末增加 776,050.36 万元，增幅为 78.52%，主要系信用借款及保证借款增加所致。2024 年末，发行人长期借款为 1,960,575.13 万元，较 2023 年末增加 196,195.95 万元，增幅为 11.12%，主要系保证借款和抵押及保证借款增加所致。2025 年末较上年末增加 484,428.34 万元，增幅 24.71%，主要系保证借款、信用借款、抵押借款和抵押及保证借款增加所致。2026 年 3 月末较 2025 年末变化不大。

表 6-39：2024 年末及 2025 年末发行人长期借款结构表

单位：万元，%

项目	2024 年末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	30,000.00	1.53	104,541.68	4.28
保证借款	1,375,253.47	70.15	1,703,028.17	69.65
质押借款	-	-	20,000.00	0.82
抵押及保证借款	485,979.66	24.79	551,973.63	22.58
抵押、质押及保证借款	50,300.00	2.57	45,800.00	1.87
质押及保证借款	15,000.00	0.77	-	-
抵押借款	4,042.00	0.21	19,660.00	0.80

项目	2024 年末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
合计	1,960,575.13	100.00	2,445,003.47	100.00

(2) 应付债券

2023-2025 年及 2026 年 3 月末, 发行人应付债券余额分别为 314,000.00 万元、360,000.00 万元、134,000.00 万元和 254,000.00 万元。2023 年末, 发行人应付债券较 2022 年末减少 4,000.00 万元, 主要系发行了 23 嘉善经开 PPN001, 同时到期兑付了 23 嘉善经开 SCP001 和 22 嘉善经开 SCP002 合计 10 亿元。2024 年末, 发行人应付债券较 2023 年末增加 46,000.00 万元, 增幅为 14.65%, 主要系发行了 24 嘉善经开 MTN001、24 嘉善经开 MTN002A 和 24 嘉善经开 MTN002B 合计 9 亿元, 同时到期兑付了 21 嘉善经开 MTN002 金额 4 亿元所致。2025 年末较 2024 年减少 226,000.00 万元, 降幅 62.78%, 主要系 21 嘉善经开 MTN001、21 嘉善经开 PPN001、23 嘉善经开 PPN001 合计 23 亿元转入一年内到期的非流动负债所致。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 120,000.00 万元, 增幅 89.55%, 主要系发行人本部及子公司嘉善经惠高新产业创业投资有限公司发行了 26 嘉善高新 MTN001 及 26 产投 K1。

表 6-40: 2024 年末及 2025 年末发行人应付债券明细

单位: 万元

项目	2024 年末	2025 年末
20 嘉善经开 PPN001	4,000.00	-
21 嘉善经开 MTN001	70,000.00	70,000.00
21 嘉善经开 PPN001	60,000.00	60,000.00
22 嘉善经开 MTN001	40,000.00	-
23 嘉善经开 PPN001	100,000.00	100,000.00
24 嘉善经开 MTN001	50,000.00	50,000.00
24 嘉善经开 MTN002A	20,000.00	20,000.00
24 嘉善经开 MTN002B	20,000.00	20,000.00
25 嘉善高新 MTN001A	-	22,000.00
25 嘉善高新 MTN001B	-	22,000.00
减: 一年内到期的应付债券	4,000.00	230,000.00
合计	360,000.00	134,000.00

(3) 长期应付款

2023-2025年及2026年3月末，长期应付款余额分别为36,900.00万元、6,900.00万元、6,900.00万元和6,900.00万元。长期应付款主要为BT项目产生的回购资金，2023-2024年发行人存在两个在建的BT项目，其中投入成本计入长期应收款科目，收到来自政府的回购款项计入长期应付款，2024年BT项目完工后已作相互轧差结算处理。其中2023年末直接政府回购款余额为3亿元，用于偿还因建设BT项目而发行的企业债券（12嘉善经开债）为6.5亿元，该企业债券系政府一类债务，发行人未来不承担偿还责任。2024年末较2023年末减少30,000.00万元，降幅81.30%，主要系两个BT项目竣工结算抵销科目项下的政府回购款所致。2025年末较2024年末无变动，具体明细情况如下：

表 6-41：2024 年末及 2025 年末发行人长期应付款明细表

单位：万元

项目	2024 年末	2025 年末
BT 回购款	-	-
债券置换	-	-
债券置换利息	-	-
应付融资租赁款	-	-
应付企业借款	6,900.00	6,900.00
合计	6,900.00	6,900.00

（三）所有者权益结构分析

表 6-42：2023-2025 年及 2026 年 3 月末发行人所有者权益结构

单位：万元，%

项目名称	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	77,000.00	5.37	77,000.00	4.72	77,000.00	4.68	77,000.00	4.77
资本公积	737,641.14	51.43	788,622.75	48.39	690,562.75	41.93	658,889.37	40.78
其他综合收益	8,358.19	0.58	8,358.19	0.51	14,605.48	0.89	14,605.48	0.90
盈余公积	5,224.99	0.36	5,224.99	0.32	5,224.99	0.32	5,224.99	0.32
未分配利润	72,055.70	5.02	71,937.52	4.41	73,376.62	4.46	51,138.44	3.17

项目名称	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
归属于母公司所有者权益合计	900,280.03	62.77	951,143.45	58.36	860,769.84	52.26	806,858.28	49.94
少数股东权益	533,947.55	37.23	678,738.26	41.64	786,182.63	47.74	808,682.66	50.06
所有者权益合计	1,434,227.58	100.00	1,629,881.71	100.00	1,646,952.47	100.00	1,615,540.93	100.00

2023-2025 年及 2026 年 3 月末，所有者权益合计分别为 1,434,227.58 万元、1,629,881.71 万元、1,646,952.47 万元和 1,615,540.93 万元。发行人所有者权益基本保持逐年上升趋势。

(1) 实收资本

2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人实收资本分别为 77,000.00 万元、77,000.00 万元、77,000.00 万元和 77,000.00 万元，均来自于嘉善经济技术开发区管理委员会出资。

表 6-43：截至 2024 年末及 2025 年末发行人实收资本明细情况

单位：万元

投资者名称	2024 年末		本期增加	本期减少	2025 年末	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
嘉善经济技术开发区管理委员会	77,000.00	100.00	-	-	77,000.00	100.00
合计	77,000.00	100.00	-	-	77,000.00	100.00

(2) 资本公积

2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人资本公积为 737,641.14 万元、788,622.75 万元、690,562.75 万元和 658,889.37 万元。

2024 年末较 2023 年末资本公积增加 50,981.61 万元，增幅 6.91%，其中子公司嘉善经开资产管理有限公司接受土地收益权无偿划拨增加资本公积 56,244.38 万元，相关文号善经管【2024】73 号；子公司嘉善经惠商务管理有限公司以前年度收到的经济合作社款项转为投资款，导致其他资本公积增加 9,040.75 万元；子公司嘉善经济技术开发区实业有限公司收到工银金融资产投资

有限公司单向出资，导致本公司在嘉善经济技术开发区实业有限公司中的权益发生变动，资本溢价减少 14,303.53 万元。

2025 年末较 2024 年末资本公积减少 98,060.00 万元，降幅 12.43%。主要系根据嘉善经济技术开发区【2025】9 号文件，嘉善经济技术开发区实业有限公司收到本公司单向出资，导致资本公积-其他资本公积减少 98,060.00 万元。

表 6-44：截至 2025 年末发行人资本公积主要变化情况

单位：万元

时间	资产划拨	资产划入方	对资本公积的影响
2022 年	收到财政拨款资金	嘉善经济技术开发区实业有限公司	22,886.25
2022 年	返还财政拨款资金	嘉善经济技术开发区实业有限公司	-18,847.50
2022 年	专项债置换	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	38,000.00
2022 年	专项债置换	嘉善经济技术开发区实业有限公司	35,002.50
2022 年	专项债置换	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	59,288.85
2022 年	专项债置换	嘉善经惠商务管理有限公司	8,077.50
2022 年	户外广告经营权	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	4,245.32
2022 年	管网资产	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	11,493.13
2022 年	人防工程	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	36,974.12
2022 年	土地收益权	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	112,922.00
2022 年	苗木资产	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	6,505.64
2023 年	以前年度收到的经济合作社款项转为投资款	嘉善经惠商务管理有限公司	14,539.50
2023 年	停车位经营权	嘉善经开资产经营管理有限公司	7,683.25
2023 年	管网资产	嘉善经开资产经营管理有限公司	21,016.52
2023 年	土地收益权	嘉善经开资产经营管理有限公司	10,921.86
2024 年	土地收益权	嘉善经开资产经营管理有限公司	56,244.38
2024 年	以前年度收到的经济合作社款项转为投资款	嘉善经惠商务管理有限公司	9,040.75
2024 年	收到工银金融资产投	嘉善经济技术开发区实业有	-14,303.53

时间	资产划拨	资产划入方	对资本公积的影响
	资有限公司单向出资	限公司	
2025 年	收到嘉善县高新科技园区建设投资有限公司单向出资	嘉善经济技术开发区实业有限公司	-98,060.00
合计	-	-	323,630.54

表 6-45：截至 2025 年末发行人资本公积明细情况

单位：万元

序号	项目	出资金额
1	资本溢价	69,163.97
2	其他资本公积	621,398.77
合计	-	690,562.75

表 6-46：2024 年末及 2025 年末发行人其他资本公积明细情况

单位：万元

项目	2024 年末金额	2025 年末金额
政府注入资本金	408,455.67	408,455.67
股权资产注入	-	-
土地资产注入	189,448.38	189,448.38
划入其他资产(房产、车辆、办公设备)	112,513.98	112,513.98
本公司单向增资非全资子公司(无偿让渡少数股东部分权益)		-98,060.00
子公司其他股东出资	9,040.75	9,040.75
合计	719,458.77	621,398.77

表 6-47：发行人资本公积中地块情况

单位：亿元、亩

项目名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	合法合规性	应缴土地出让金	实缴土地出让金	区域周边土地价格
嘉善临沪花苑新区地块	划拨	-	1,160.10	-	2012 年	商住	18.45	评估入账	善政发[2012]75 号；善政发[2012]99 号	-	-	800-1,000 万元/亩
惠民街道横泾桥社区地块	划拨	-	372.33	-	2022 年	居住	11.29	评估入账	善经管[2022]186 号	-	-	800-1,000 万元/亩
罗星街道	划拨	-	46.76	-	2023	居	1.09	评估	善经管	-	-	800-1,0

项目名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	合法合规性	应缴土地出让金	实缴土地出让金	区域周边土地价格
李家社区(开发区)住宅用地-地号 1					年	住		入账	[2023]230 号			00 万元/亩
横泾桥社区住宅用地-地号 1、2、3、4	划拨	-	316.31	-	2024 年	居住	5.62	评估入账	善经管 [2024]73 号	-	-	800-1,000 万元/亩

注：地方政府对企业注资行为的合法合规，不存在公益性资产注入等违规情形。以上土地是嘉善县政府划拨资产，发行人取得使用权时暂未办理产权证，后续出让环节，政府会扣除需补缴的土地出让金与发行人确认收入。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在违规公益性资产或储备土地注入的情况，不涉及资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。

(3) 盈余公积

2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人盈余公积分别为 5,224.99 万元、5,224.99 万元、5,224.99 万元和 5,224.99 万元，未发生变动。

(4) 未分配利润

2023-2025 年及 2026 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 72,055.70 万元、71,937.52 万元、73,376.62 万元和 51,138.44 万元，基本维持稳定。

(四) 现金流量分析

表 6-48：2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月现金流量情况表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
经营活动现金流入小计	165,027.23	248,971.41	409,883.84	124,731.22
经营活动现金流出小计	841,870.04	462,747.54	683,613.45	242,792.05
经营活动现金流净额	-676,842.80	-213,776.13	-273,729.61	-118,060.83
投资活动现金流入小计	3,790.55	28,503.76	18,220.14	1,102.65
投资活动现金流出小计	170,362.81	95,355.92	159,134.10	16,049.88
投资活动现金流量净额	-166,572.26	-66,852.16	-140,913.96	-14,947.23
筹资活动现金流入小计	1,600,469.56	1,212,689.42	1,560,653.54	938,261.15
筹资活动现金流出小计	824,564.52	901,843.80	973,134.18	444,144.36
筹资活动现金流量净额	775,905.05	310,845.62	587,519.36	494,116.78
期末现金及现金等价物余额	148,211.75	178,362.26	351,039.70	712,148.42

(1) 经营活动现金流量分析

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动现金流入分别为 165,027.23 万元、248,971.41 万元、409,883.84 万元和 124,731.22 万元；经营活动现金流出分别为 841,870.04 万元、462,747.54 万元、683,613.45 万元和 242,792.05 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-676,842.80 万元、-213,776.13 万元、-273,729.61 万元和-118,060.83 万元。经营活动产生的现金流量净额为负主要原因是项目建设投入不断加大，发行人支付款项逐渐增多所致。

发行人经营活动现金流入主要是一级土地开发收入、租赁业务收入、往来款回款等现金流入。经营活动现金流出主要是公司一级土地开发建设工程款及往来款等现金流出。

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2023 年增加 463,066.67 万元，增幅为 68.42%，主要系当期购买商品、接受劳务支付的现金流出减少及企业往来款中收到其他现金增加双重影响所致。2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2024 年减少 59,953.48 万元，降幅为 28.04%，主要系当期购买商品、接受劳务支付的现金流出增加所致。

(2) 投资活动现金流量分析

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人投资活动现金流入分别为 3,790.55 万元、28,503.76 万元、18,220.14 万元和 1,102.65 万元；投资活动现金流出分别为 170,362.81 万元、95,355.92 万元、159,134.10 万元和 16,049.88 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-166,572.26 万元、-66,852.16 万元、-140,913.96 万元和-14,947.23 万元。

报告期内，发行人投出资金主要用于惠灵顿/惠立嘉善校区项目、定制厂房建设（年产12Gwh储能系统）等项目建设，项目完工后拟用于对外出售或出租。由于上述项目尚未完工，故导致报告期内发行人投资活动现金流入资金较小，从而导致投资活动现金净流量净额为负。

(3) 筹资活动现金流量分析

2023-2025年度及2026年1-3月，发行人筹资活动现金流入为1,600,469.56万元、1,212,689.42万元、1,560,653.54万元和938,261.15万元；筹资活动现金流出为824,564.52万元、901,843.80万元、973,134.18万元和444,144.36万元；筹资活动产

生的现金流量净额分别为 775,905.05 万元、310,845.62 万元、587,519.36 万元和 494,116.78 万元。

报告期内，由于公司项目的持续投入，新增外部融资规模继续扩大。目前，公司土地未来待开发投入规模较大，存在一定资金缺口，对外部融资需求持续扩大所致。

（五）发行人主要财务指标分析

1、盈利能力指标分析

发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月的主要盈利能力指标如下：

表 6-49：发行人 2023-2025 年度盈利能力指标情况表

单位：万元、%

指标	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	126,198.54	140,432.46	119,636.12	9,059.12
营业利润	19,600.29	12,433.04	8,657.70	-27,606.39
利润总额	18,979.73	10,933.35	8,368.22	-29,196.27
净利润	12,718.95	7,328.73	8,413.97	-31,411.54
销售毛利率	5.65	13.14	17.79	1.32
净资产收益率	0.95	0.48	0.51	-1.88
总资产报酬率	1.01	0.75	0.78	-0.69

注：2026 年 1-3 月净资产收益率与总资产报酬率未年化处理。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 126,198.54 万元、140,432.46 万元、119,636.12 万元和 9,059.12 万元，收入主要来自土地一级开发业务、房产销售业务、贸易业务及租赁业务，近年来营收规模整体呈波动趋势。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人分别实现净利润 12,718.95 万元、7,328.73 万元、8,413.97 万元和 -31,411.54 万元。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人的销售毛利率分别为 5.65%、13.14%、17.79%和 1.32%。2023-2025 年及 2026 年 1-3 月发行人净资产收益率分别为 0.95%、0.48%、0.51%和 -1.88%；总资产报酬率分别为 1.01%、0.75%、0.78%和 -0.69%。公司房地产板块常年亏损，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月期间房地产业务毛利率分别为 -62.43%、-240.90%、-30.61%和 0.00%。其中 2023 年与 2024 年房地产业务营收结转规模较大，侵蚀了较大经营所得，导致当年毛利率大幅下降。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 3,785.57 万元、-1,974.19 万元、1,904.20 万元和 15.42 万元，采用权益法核算的长期股权投资收益，均为对联营企业和合营企业的投资收益。2024 年投资收益较上年减少 5,759.76 万元，降幅 152.15%，主要来源于投资对象聚源信诚（嘉兴）创业投资合伙企业（有限合伙）权益法核算的长期股权投资收益减少所致。2025 年投资收益较上年增加 3,878.39 万元，主要来源于投资对象聚源信诚（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）权益法核算的收益增加所致。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人公允价值变动收益分别为 22,628.22 万元、14,339.68 万元、-240.22 万元和 -498.34 万元。其中，2023 年来源于其他非流动金融资产（系权益工具投资）的公允价值变动收益为 21,389.10 万元。2024 年源于其他非流动金融资产（系权益工具投资）的公允价值变动收益为 18,232.55 万元。2025 年源于其他非流动金融资产（系权益工具投资）的公允价值变动收益为 0.00 万元。

2、偿债能力分析

表 6-50：发行人报告期内主要偿债能力指标情况表

财务指标	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动比率	5.77	5.00	3.48	3.37
速动比率	1.39	0.94	0.85	1.03
资产负债率（%）	65.11	65.60	70.22	73.40
EBITDA 利息保障倍数	2.32	1.85	1.54	-

（1）短期偿债能力

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月末，发行人流动比率分别为 5.77、5.00、3.48 和 3.37；速动比率分别为 1.39、0.94、0.85 和 1.03。

由于公司开发成本较大，开发成本计入存货，造成存货占比较高，从而使流动比率和速动比率产生较大差异。随着公司流动负债规模的增加，公司流动比率和速动比率呈现平稳趋势，整体仍处于较好水平，流动资产对流动负债的覆盖能力较强。

（2）长期偿债能力

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月末，发行人资产负债率分别为 65.11%、65.60%、70.22%和 73.40%，负债率呈现一定上升趋势，但仍处于合理水平。从债务结构

来看，公司负债以非流动负债为主，占比 70%以上，债务期限结构较为合理，符合其业务投资规模大、回收期长的特点。

2023-2025 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.32、1.85 和 1.54。

3、营运能力分析

表 6-51：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月主要营运能力指标

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
应收账款周转率(次/年)	0.75	0.63	0.40	0.03
存货周转率(次/年)	0.06	0.05	0.03	0.00
固定资产周转率(次/年)	1.50	1.24	0.94	0.07
总资产周转率(次/年)	0.04	0.03	0.02	0.00

注：2026 年 1-3 月数据未经年化

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月末，发行人应收账款周转率为 0.75 次/年、0.63 次/年、0.40 次/年和 0.03 次/年。发行人土地整理业务回款周期相对较长，使得整体应收账款周转效率相对较低。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月末，发行人存货周转率分别为 0.06 次/年、0.05 次/年、0.03 次/年和 0.00 次/年。发行人承担了经开区大量土地建设与资产管理的职能，资产体量较大。同时，随着近年来土地整理业务等投入持续增加，使得存货资产规模不断加大，存货周转率因而偏低，符合所处行业的特点。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月末，发行人固定资产周转率为 1.50 次/年、1.24 次/年、0.94 次/年和 0.07 次/年；总资产周转率为 0.04 次/年、0.03 次/年、0.02 次/年和 0.00 次/年。公司各项营运能力指标反映出公司各项资产的周转速度较为平稳，但相对较低，主要是由于发行人业务主要是土地一级开发，具有前期投资大回收周期长的特点。一方面，由于发行人业务的拓展，土地资产规模增加，导致存货增大。另一方面，这也是公司的行业性质以及所处的大规模发展阶段所决定的，属于行业正常现象。

4、期间费用分析

表 6-52：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月期间费用情况

单位：万元、%

项目	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	-	-	1.16	0.00	55.78	0.11	5.07	0.02
管理费用	10,189.09	36.23	16,339.60	40.89	18,120.19	35.09	5,967.25	23.22

项目	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
财务费用	17,934.91	63.77	23,615.02	59.10	33,465.36	64.80	19,720.98	76.76
期间费用合计	28,124.00	100.00	39,955.78	100.00	51,641.32	100.00	25,693.30	100.00
期间费用占营业收入比例	22.29		28.45		43.17		283.62	

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，公司期间费用合计分别为 28,124.00 万元、39,955.78 万元、51,641.32 万元和 25,693.3 万元，期间费用在营业收入中的占比分别为 22.29%、28.45%、43.17%和 283.62%。公司期间费用主要为管理费用和财务费用，其中财务费用以利息费用支出为主。

三、发行人有息负债情况

(一) 发行人有息负债情况

截至 2025 年末和 2026 年 3 月末，发行人有息负债合计分别为 3,654,396.64 万元和 4,188,534.68 万元，具体明细如下表：

表 6-53：发行人近一年一期末有息债务结构情况

单位：万元

项目	2025 年末	2026 年 3 月末
短期借款	404,489.56	588,081.92
一年内到期的非流动负债	670,903.61	648,024.80
长期借款	2,445,003.47	2,698,427.96
应付债券	134,000.00	254,000.00
合计	3,654,396.64	4,188,534.68

表 6-54：发行人 2025 年末有息负债担保结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
信用借款	20,190.96	270,180.00	104,541.68	134,000.00	528,912.64
保证借款	354,298.60	373,746.01	1,703,028.17	-	2,431,072.78
质押借款	-	-	20,000.00	-	20,000.00
抵押借款	-	400.00	19,660.00	-	20,060.00

质押及保证借款	25,000.00	15,500.00	-	-	40,500.00
抵押及保证借款	5,000.00	7,077.60	551,973.63	-	564,051.23
抵押、质押及保证借款	-	4,000.00	45,800.00	-	49,800.00
合计	404,489.56	670,903.61	2,445,003.47	134,000.00	3,654,396.64

表 6-55：发行人 2026 年 3 月末有息负债担保结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
信用借款	92,600.00	200,280.00	192,309.68	254,000.00	739,189.68
保证借款	485,481.92	436,767.20	1,837,303.89	-	2,759,553.00
质押借款	10,000.00	0.00	20,000.00	-	30,000.00
抵押借款	0.00	400.00	19,610.00	-	20,010.00
质押及保证借款	0.00	500.00	20,000.00	-	20,500.00
抵押及保证借款	0.00	6,077.60	563,404.40	-	569,482.00
抵押、质押及保证借款	0.00	4,000.00	45,800.00	-	49,800.00
合计	588,081.92	648,024.80	2,698,427.96	254,000.00	4,188,534.68

表 6-56：发行人 2025 年末有息负债期限结构

单位：万元，%

期限	金额	占比
一年以内到期	1,075,393.17	29.43
一年以上到期	2,579,003.47	70.57
合计	3,654,396.64	100.00

表 6-57：发行人 2026 年 3 月末有息负债期限结构

单位：万元，%

期限	金额	占比
一年以内到期	1,236,106.72	29.51
一年以上到期	2,952,427.96	70.49
合计	4,188,534.68	100.00

(二) 间接融资

表 6-58: 发行人 2026 年 3 月末主要¹银行借款明细表

单位: 万元

序号	借款单位	贷款金融机构	期末余额	借款日	到期日	利率	担保方式
1	嘉善中荷创业投资管理股份有限公司	宁波银行	10,689.00	2025/3/24	2029/12/20	4.40%	保证
2	嘉善铨科中荷农业建设有限公司	工商银行浙江长三角一体化示范区支行	11,300.00	2022/6/30	2037/6/25	3.65%	保证
3	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	杭州银行	110,000.00	2021/11/18	2027/11/17	4.14%	保证
4	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	农业银行	13,000.00	2023/3/10	2030/3/9	3.55%	保证
5	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	工商银行	134,714.29	2023/3/13	2043/2/20	3.50%	保证
6	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	农业银行	21,700.00	2024/1/19	2032/1/18	3.60%	保证
7	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	宁波银行	16,000.00	2024/5/27	2032/1/18	3.75%	保证
8	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	农发行	26,000.00	2024/5/22	2049/5/21	3.65%	保证
9	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	农业银行	13,300.00	2025/1/1	2032/1/18	3.50%	保证
10	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	农业银行	13,000.00	2026/1/31	2028/1/31	3.60%	保证
11	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行浙江长三角一体化示范区支行	40,000.00	2024/1/5	2043/9/21	3.11%	抵押及保证

¹ 列示余额 1 亿元以上的主要借款。

12	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行浙江长三角一体化示范区支行	112,000.00	2023/9/23	2043/9/21	3.11%	抵押及保证
13	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行浙江长三角一体化示范区支行	30,000.00	2023/8/30	2041/6/25	3.70%	抵押及保证
14	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行浙江长三角一体化示范区支行	10,000.00	2023/8/30	2041/6/25	3.70%	抵押及保证
15	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行浙江长三角一体化示范区支行	10,000.00	2023/8/30	2041/6/25	3.70%	抵押及保证
16	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行浙江长三角一体化示范区支行	40,000.00	2022/6/15	2041/6/25	3.70%	抵押及保证
17	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行浙江长三角一体化示范区支行	12,000.00	2022/6/24	2041/6/25	3.70%	抵押及保证
18	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行浙江长三角一体化示范区支行	40,000.00	2023/1/10	2041/6/25	3.70%	抵押及保证
19	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行浙江长三角一体化示范区支行	15,000.00	2024/5/11	2041/6/25	3.70%	抵押及保证
20	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行浙江长三角一体化示范区支行	15,500.00	2024/2/1	2041/6/25	3.70%	抵押及保证
21	嘉善经开资产经营管理有限公司	杭州银行嘉兴分行	20,000.00	2020/11/25	2028/11/24	4.95%	保证
22	嘉善经开资产经营管理有限公司	杭州银行嘉兴分行	10,000.00	2020/12/4	2028/5/1	4.95%	保证
23	嘉善经开资产经营管理有限公司	杭州银行嘉兴分行	17,000.00	2021/1/4	2028/11/24	4.95%	保证
24	嘉善经开资产经营管理有限公司	杭州银行嘉兴分行	16,000.00	2021/1/4	2027/11/1	4.95%	保证
25	嘉善经开资产经营管理有限公司	杭州银行嘉兴分行	17,000.00	2021/1/4	2028/5/1	4.95%	保证
26	嘉善经开资产经营管理有限公司	杭州银行嘉兴分行	16,000.00	2021/5/27	2027/11/1	4.95%	保证
27	嘉善经开资产经营管理有限公司	杭州银行嘉兴分行	20,000.00	2021/7/29	2028/11/24	4.95%	保证
28	嘉善经开资产经营管理有限公司	杭州银行嘉兴分行	25,000.00	2022/6/30	2028/11/24	4.10%	保证

29	嘉善经开资产经营管理有限公司	中国银行嘉善经济开发区支行	22,000.00	2022/5/30	2041/6/25	3.70%	抵押及保证
30	嘉善经开资产经营管理有限公司	农业银行浙江长三角一体化示范区支行	30,000.00	2022/6/15	2041/6/25	4.15%	保证
31	嘉善经开资产经营管理有限公司	农业银行浙江长三角一体化示范区支行	30,000.00	2023/1/9	2041/6/25	4.55%	保证
32	嘉善经开资产经营管理有限公司	农业银行浙江长三角一体化示范区支行	37,500.00	2023/10/9	2041/6/25	4.15%	保证
33	嘉善经开资产经营管理有限公司	中国银行嘉善经济开发区支行	28,600.00	2023/1/18	2034/12/20	3.80%	抵押及保证
34	嘉善经开资产经营管理有限公司	恒丰银行股份有限公司	28,000.00	2023/9/26	2043/9/23	3.65%	保证
35	嘉善经开资产经营管理有限公司	邮政储蓄银行嘉善支行	30,585.00	2023/11/8	2043/9/23	4.00%	抵押及保证
36	嘉善经开资产经营管理有限公司	农业银行浙江长三角一体化示范区支行	12,000.00	2024/3/19	2041/6/25	4.50%	保证
37	嘉善经开资产经营管理有限公司	恒丰银行股份有限公司	10,000.00	2024/2/6	2043/9/21	3.65%	保证
38	嘉善经开资产经营管理有限公司	邮政储蓄银行嘉善支行	10,000.00	2024/2/1	2043/9/21	4.00%	抵押及保证
39	嘉善经开资产经营管理有限公司	中国建设银行股份有限公司嘉兴分行	49,800.00	2024/10/31	2039/10/28	4.00%	抵押、质押及保证
40	嘉善经开资产经营管理有限公司	杭州银行嘉兴分行	10,000.00	2025/5/29	2026/6/28	4.25%	保证
41	嘉善经开资产经营管理有限公司	杭州银行嘉兴分行	10,000.00	2026/3/19	2027/4/18	4.35%	保证
42	嘉善枫惠资产经营管理有限公司	上海农商银行	12,105.00	2020/9/28	2038/9/27	4.50%	抵押及保证
43	嘉善枫惠资产经营管理有限公司	上海农商银行	16,550.00	2024/2/29	2035/11/20	4.50%	抵押及保证
44	嘉善枫惠资产经营管理有限公司	建设银行浙江长三角一体化示范区支行	99,000.00	2023/5/31	2043/2/28	3.50%	保证
45	嘉善枫惠资产经营管理有限公司	中国邮政储蓄银行嘉善县支行	32,000.00	2023/9/26	2043/8/29	3.70%	保证
46	嘉善枫惠资产经营管理有限公司	中国邮政储蓄银行嘉善县支行	33,400.00	2023/8/31	2043/8/29	3.70%	保证

47	嘉善经惠商务管理有限公司	交通银行浙江长三角一体化示范区支行	13,373.05	2025/6/10	2043/12/21	3.40%	抵押及保证
48	嘉善经济技术开发区实业有限公司	民生银行嘉兴分行	10,000.00	2026/1/1	2028/1/1	4.60%	保证
49	嘉善经济技术开发区实业有限公司	光大银行嘉兴嘉善支行	19,200.00	2025/3/27	2027/3/25	4.30%	保证
50	嘉善经济技术开发区实业有限公司	南京银行	10,000.00	2026/1/1	2027/12/20	4.50%	保证
51	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	中国银行浙江长三角一体化示范区支行	85,300.00	2022/9/29	2047/9/29	5 年期 lpr	保证
52	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	工商银行嘉善商城支行	89,937.50	2022/9/29	2037/9/20	5 年期 lpr	保证
53	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司	188,000.00	2022/9/23	2042/9/22	5 年期 lpr	保证
54	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	杭州银行嘉兴嘉善支行	40,000.00	2025/6/27	2028/6/26	1 年期 lpr+1.3 5%	抵押及保证
55	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	温州银行	11,400.00	2025/7/4	2028/7/4	4.75%	信用
56	嘉善经开物资经营有限公司	杭州银行	10,000.00	2026/1/1	2027/1/22	4.40%	保证
57	嘉善经开物资经营有限公司	嘉兴银行长三角一体化示范区（浙江嘉善）支行	10,000.00	2026/1/16	2029/1/16	4.35%	保证
58	嘉善经惠高新产业创业投资有限公司	兴业银行嘉兴嘉善支行	65,000.00	2025/11/28	2032/11/27	4.50%	保证
59	嘉善经惠高新产业创业投资有限公司	兴业银行嘉兴嘉善支行	20,000.00	2023/4/17	2026/4/16	4.25%	保证
60	嘉善经惠高新产业创业投资有限公司	嘉兴银行	13,810.00	2025/4/28	2042/1/1	4.40%	抵押

61	嘉善经开资产经营管理有限公司	浙商银行嘉兴嘉善支行	10,000.00	2026/1/31	2027/1/31	4.60%	保证
62	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	浙商银行嘉兴嘉善支行	15,000.00	2025/9/26	2026/9/1	4.70%	保证
63	嘉善经济技术开发区实业有限公司	上海银行杭州分行	19,000.00	2025/6/30	2026/6/30	4.30%	信用
64	嘉善经济技术开发区实业有限公司	浙商银行嘉兴嘉善支行	15,000.00	2025/11/3	2026/10/30	4.70%	保证
65	嘉善经济技术开发区实业有限公司	北京银行嘉兴分行	10,000.00	2025/9/29	2026/9/25	4.40%	保证
66	嘉善经济技术开发区实业有限公司	北京银行嘉兴分行	10,000.00	2026/1/8	2027/1/7	3.00%	保证
67	嘉善经济技术开发区实业有限公司	中国邮政储蓄银行嘉善县支行	10,000.00	2026/1/1	2026/12/25	3.60%	保证
68	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	南京银行杭州分行	10,000.00	2025/6/27	2026/4/20	4.50%	保证
69	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	江苏银行上海嘉定支行	10,000.00	2025/5/22	2026/5/21	4.70%	保证
70	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	浙商银行	10,000.00	2026/1/1	2026/12/15	4.60%	信用
71	嘉善经开物资经营有限公司	华夏银行浙江长三角一体化示范区支行	10,000.00	2026/3/16	2027/3/16	3.70%	保证
72	嘉善经开物资经营有限公司	浙商银行股份有限公司嘉兴嘉善支行	10,000.00	2025/8/26	2026/8/1	4.46%	保证
73	嘉善经开物资经营有限公司	浙江嘉善农村商业惠民支行	14,500.00	2025/12/5	2026/11/23	4.23%	保证
74	嘉善经开物资经营有限公司	兴业银行	10,000.00	2026/3/29	2027/3/26	4.50%	保证
75	嘉善经开物资经营有限公司	中信银行	10,000.00	2026/1/1	2026/12/31	4.20%	保证

76	嘉善惠誉产业服务有限公司	嘉兴银行长三角一体化示范区（浙江嘉善）支行	20,000.00	2025/9/29	2026/9/29	4.10%	保证
77	嘉善惠誉产业服务有限公司	宁波银行	15,000.00	2026/3/10	2026/9/11	4.30%	信用
78	嘉善惠誉产业服务有限公司	浙商银行	10,000.00	2026/1/1	2026/12/21	4.40%	保证
79	嘉善惠誉产业服务有限公司	浙商银行	10,000.00	2026/1/1	2026/12/21	4.40%	保证
80	嘉善惠誉产业服务有限公司	中信银行	10,000.00	2026/1/1	2026/12/31	4.20%	保证
81	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司	宁波通商银行	10,000.00	2026/2/28	2027/2/28	4.50%	保证

表 6-59：发行人 2026 年 3 月末主要¹非标借款明细表

单位：万元

序号	借款单位	贷款金融机构	期末余额	借款日	到期日	利率	担保方式
1	嘉善经开资产经营管理有限公司	中航国际融资租赁有限公司	10,366.57	2024/4/25	2027/5/15	4.65%	保证
2	嘉善经开资产经营管理有限公司	徽银金融租赁有限公司	13,600.00	2025/1/3	2030/1/2	5.15%	保证
3	嘉善经开资产经营管理有限公司	中信信托有限责任公司	30,000.00	2026/1/31	2027/2/6	5.20%	保证
4	嘉善经开资产经营管理有限公司	浙江浙商融资租赁有限公司	18,000.00	2025/1/2	2027/1/1	5.10%	保证
5	嘉善经开资产经营管理有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	10,000.00	2025/1/1	2028/1/15	5.86%	保证
6	嘉善经开资产经营管理有限公司	山东通达金融租赁有限公司	18,750.00	2025/3/21	2029/3/21	5.70%	保证

¹ 列示余额 1 亿元以上的主要借款。

7	嘉善经开资产经营管理有限公司	邦银金融租赁股份有限公司	17,281.25	2025/5/23	2030/5/23	5.30%	保证
8	嘉善经开资产经营管理有限公司	立根融资租赁（上海）有限公司	10,000.00	2026/1/7	2029/1/6	5.30%	保证
9	嘉善经开资产经营管理有限公司	西部信托有限公司	15,656.00	2026/1/16	2027/4/29	5.50%	保证
10	嘉善枫惠资产经营管理有限公司	海通恒信国际融资租赁公司	14,109.87	2025/3/31	2028/3/28	5.80%	保证
11	嘉善经济技术开发区实业有限公司	重庆国际信托股份有限公司	20,000.00	2026/1/1	2027/12/30	4.90%	质押及保证
12	嘉善经济技术开发区实业有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	18,457.30	2025/1/23	2027/1/23	4.70%	保证
13	嘉善经济技术开发区实业有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	16,859.70	2025-03-19	2027-03-19	4.10%	保证
14	嘉善经济技术开发区实业有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	20,000.00	2025/11/14	2027/2/14	5.00%	保证
15	嘉善经济技术开发区实业有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	30,000.00	2024/4/29	2026/4/21	5.20%	信用
16	嘉善经济技术开发区实业有限公司	厦门国际信托有限公司	14,810.00	2025/01/17	2027-01-17	4.70%	保证
17	嘉善经济技术开发区实业有限公司	中信信托有限责任公司	30,000.00	2026/3/6	2028/3/15	5.00%	信用
18	嘉善经济技术开发区实业有限公司	中建投信托股份有限公司	10,000.00	2025/12/30	2027/1/29	4.00%	保证
19	嘉善经济技术开发区实业有限公司	永赢金融租赁有限公司	28,000.00	2025/2/27	2027/2/26	5.80%	保证
20	嘉善经济技术开发区实业有限公司	民生通惠资产管理有限公司	30,000.00	2025/11/30	2029/11/29	5.00%	保证
21	嘉善经济技术开发区实业有限公司	民生通惠资产管理有限公司	10,000.00	2026/1/9	2027/11/21	5.00%	保证
22	嘉善经济技术开发区实业有限公司	民生通惠资产管理有限公司	30,000.00	2026/2/28	2027/11/21	5.00%	保证
23	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	厦门国际信托有限公司	10,000.00	2025/8/11	2027/8/11	4.80%	保证
24	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	华鑫国际信托有限公司	10,000.00	2025/1/10	2026/7/10	4.60%	保证
25	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	华鑫国际信托有限公司	17,350.00	2025/6/27	2026/12/27	5.20%	保证

26	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	华鑫国际信托有限公司	29,540.00	2025/10/21	2027/4/21	5.20%	保证
27	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	华鑫国际信托有限公司	20,660.00	2025/12/25	2027/3/25	5.20%	保证
28	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	华鑫国际信托有限公司	12,205.00	2026/2/13	2027/5/13	5.00%	信用
29	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	华鑫国际信托有限公司	20,000.00	2026/2/13	2028/2/13	4.70%	保证
30	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	华鑫国际信托有限公司	13,910.00	2026/2/13	2027/8/13	5.20%	保证
31	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	渤海国际信托股份有限公司	12,000.00	2025/1/2	2031/1/2	5.50%	保证
32	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	中信信托有限责任公司	20,000.00	2025/7/4	2027/7/4	5.40%	信用
33	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	永赢金融租赁有限公司	19,600.00	2025/7/30	2033/7/30	5.80%	保证
34	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	兴业国际信托有限公司	20,000.00	2025/11/21	2027/11/19	4.50%	保证
35	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	上海国际信托有限公司	39,990.00	2025/11/28	2027/11/22	5.20%	信用
36	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	上海国际信托有限公司	10,000.00	2026/1/4	2028/1/4	4.70%	信用
37	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	20,000.00	2025/9/11	2028/9/11	4.25%	质押
38	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	广东粤财信托有限公司	20,000.00	2026/3/20	2027/3/22	4.90%	信用
39	嘉善经惠高新产业创业投资有限公司	华能贵诚信托有限公司	12,961.00	2026/1/8	2028/1/8	4.50%	保证
40	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	华鑫国际信托有限公司	14,940.00	2026/2/9	2027/2/9	5.20%	保证
41	嘉善县高新科技园区建设投资有限公司	厦门国际信托有限公司	29,461.00	2026/1/9	2027/1/9	5.20%	保证

（三）直接融资

截至募集说明书出具日，发行人及子公司合并口径直接融资情况如下：

表 6-60：截至募集说明书出具日发行人及子公司合并口径直接融资情况

单位：亿元，%，年

债券名称	起息日期	到期日期	当前余额	票面利率	债券类别	发行期限	发行规模
26 嘉善高新 MTN003	2026/6/23	2031/6/23	5.00	1.95	中期票据	5	5.00
26 嘉善高新 MTN002	2026/6/3	2031/6/3	6.00	2.03	中期票据	5	6.00
26 产投 K1	2026/2/3	2031/2/3	5.00	2.50	私募债	5	5.00
26 嘉善高新 MTN001	2026/1/28	2031/1/28	7.00	2.49	中期票据	5	7.00
25 嘉善高新 MTN001B	2025/1/8	2030/1/8	2.20	2.45	中期票据	5	2.20
25 嘉善高新 MTN001A	2025/1/8	2030/1/8	2.20	2.17	中期票据	5 (3+2)	2.20
24 嘉善经开 MTN002B	2024/10/15	2029/10/15	2.00	2.85	中期票据	5	2.00
24 嘉善经开 MTN002A	2024/10/15	2029/10/15	2.00	2.55	中期票据	5 (3+2)	2.00
24 嘉善经开 MTN001	2024/4/19	2029/4/19	5.00	2.53	中期票据	5 (3+2)	5.00
23 嘉善经开 PPN001	2023/7/31	2026/7/31	10.00	3.65	定向工具	3	10.00
合计	-	-	46.40	-	-	-	46.40

四、发行人关联交易情况

（一）发行人的关联方

1、发行人的母公司及最终控制方

表 6-61：截至 2025 年末发行人股东基本情况

股东名称	对发行人的持股比例	对发行人的表决权比例
嘉善经济技术开发区管理委员会	100.00%	100.00%

2、发行人的子公司

发行人的子公司情况详见本募集说明书第五章第五节“发行人重要权益投资情况”之“合并范围子公司”。

3、发行人的联营及合营企业

发行人的联营及合营企业情况详见本募集说明书第五章第五节“发行人重要权益投资情况”之“联营合营企业”。

4、其他关联方情况

发行人不存在控制关系的其他关联企业情况如下：

表 6-62：发行人其他关联方情况表

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江嘉善虹桥开发建设有限公司	子公司的少数股东
嘉善县国有资产投资集团有限公司	子公司的少数股东
工银金融资产投资有限公司	子公司的少数股东
荷兰铨科农业投资管理有限公司	子公司的少数股东
武汉同鑫力诚投资管理有限公司	子公司的少数股东
嘉兴通芯源创管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的少数股东
嘉善县交通建设投资集团有限公司	子公司的少数股东的子公司

（二）主要关联方交易

1、关联交易原则和定价机制

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《嘉善高新科技园区建设投资有限公司关联交易制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。公司关联交易定价的总体原则为执行市场价原则，无市场参考价格时执行双方协议价格。公司重大关联交易需由公司股东会决议，需经全体股东三分之二以上签署同意后方可实施。

2、关联交易情况

2025 年末，发行人与关联方发生的关联交易情况如下。

1) 关联担保情况

截至2025年末，发行人及其下属子公司作为担保方与被担保方，关联担保情况如下表所示：

表6-63：发行人及其下属子公司关联担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保到期日
嘉善经济技术开发区实业有限公司	浙江嘉善虹桥开发建设有限公司	110,000.00	2041/9/11
嘉善经济技术开发区实业有限公司	浙江嘉善虹桥开发建设有限公司	4,000.00	2026/6/27
嘉善经济技术开发区实业有限公司	浙江嘉善虹桥开发建设有限公司	5,110.02	2028/1/20
嘉善经开资产经营管理 有限公司、嘉善县惠民新 市镇投资开发有限公司	中节能经开（嘉善）园 区建设发展有限公司	15,069.68	2038/12/20
小计		134,179.70	-
担保方	被担保方	担保余额	担保到期日
嘉善县国有资产投资集 团有限公司	嘉善经济技术开发区实业 有限公司	30,000.00	2029/11/29
小计		30,000.00	-

2) 关联方往来情况

表6-64：2025年末发行人关联应收款项与应付款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
其他应收款	嘉善经济技术开发区管理委员会	78,907.77
其他应收款	嘉善嘉茂建设开发有限公司	23,581.45
其他应收款	嘉善县交通建设投资集团有限公司	16,752.00
其他应收款	嘉善未来茂置业有限公司	15,441.45
其他应收款	浙江嘉善虹桥开发建设有限公司	9,489.00
其他应收款	嘉善长茂置业有限公司	2,453.28
其他应收款	嘉善荟铭文化发展有限公司	0.50

项目名称	关联方	账面余额
小计		146,625.44
其他应付款	嘉善县国有资产投资集团有限公司	35,000.00
其他应付款	嘉善经济技术开发区管理委员会	16,752.00
其他应付款	嘉善县善合股权投资有限公司	14,343.20
其他应付款	浙江嘉善虹桥开发建设有限公司	7,254.93
应付账款	嘉善经济技术开发区管理委员会	1,437.88
应付账款	嘉善嘉茂城市公共资源管理有限公司	8.62
小计		74,796.63

五、发行人或有事项情况

(一) 对外担保情况

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保总额为 230,724.37 万元，占期末净资产的比例为 14.28%。对外担保明细情况如下：

表 6-65：截至 2026 年 3 月末对外担保情况表

单位：万元

被担保方	担保余额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江嘉善虹桥开发建设有限公司	110,000.00	2041/9/11	否
嘉善县干窑城镇投资开发有限公司	20,000.00	2028/11/15	否
嘉善云都农业发展有限公司	20,000.00	2028/11/15	否
中节能经开（嘉善）园区建设发展有限公司	15,069.68	2038/12/20	否
嘉善县干窑城镇投资开发有限公司	11,666.67	2028/6/16	否
嘉善云智实业有限公司	11,000.00	2026/12/19	否
嘉善县窑乡水韵城市综合开发有限公司	8,000.00	2027/6/12	否
嘉善罗星农业科技发展有限公司	7,700.00	2029/6/30	否
嘉善云智实业有限公司	5,678.00	2027/7/29	否
浙江嘉善虹桥开发建设有限公司	5,110.02	2028/1/20	否

被担保方	担保余额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江嘉善虹桥开发建设有限公司	4,000.00	2026/6/27	否
嘉善县惠民街道新润村股份经济合作社	3,000.00	2027/9/13	否
嘉善县惠民街道大通村股份经济合作社	2,000.00	2027/7/27	否
嘉善县惠民街道毛家社区股份经济合作社	1,900.00	2027/7/28	否
嘉善县惠民街道大柳村股份经济合作社	1,500.00	2027/7/27	否
嘉善县惠民街道大通村股份经济合作社	1,000.00	2027/2/24	否
嘉善县惠民街道张汇社区股份经济合作社	900.00	2027/8/11	否
嘉善县丰产粮油专业合作社	800.00	2028/7/22	否
嘉善县惠民街道大柳村股份经济合作社	700.00	2027/2/24	否
嘉善县惠民街道曙光村股份经济合作社	500.00	2027/7/28	否
嘉善县丰产粮油专业合作社	200.00	2026/12/18	否
合计	230,724.37	-	-

对外担保主要对象基本情况介绍如下：

(1) 浙江嘉善虹桥开发建设有限公司

浙江嘉善虹桥开发建设有限公司，成立于2006年12月20日，法定代表人戴军，注册资本3,000.00万元人民币，统一社会信用代码91330421797603895Y，注册地址为浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路18号2号楼201室，所属行业为建筑业。公司经营范围为：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；自有资金投资的资产管理服务；园林绿化工程施工；园区管理服务；土地整治服务；社会经济咨询服务；水污染防治服务；水利相关咨询服务；城市绿化管理；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

(2) 嘉善县干窑城镇投资开发有限公司

嘉善县干窑城镇投资开发有限公司，成立于2014年1月7日，法定代表人马雪平，注册资本20,000.00万元人民币，统一社会信用代码913304210894814520，注册地址为浙江省嘉兴市嘉善县干窑镇叶新路88号318室，所属行业为房地产业。公司经营范围为：一般项目：土地整治服务；以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；非居住房地产租赁；工业机器人制造；工业机器人销售；智能机器人的研发；智能机器人销售；机械设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；园区管理服务；物业管理；工程管理服务；市政设施管理；停车场服务；谷物种植；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；食用农产品初加工；船舶租赁(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：建设工程施工；房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。

(3) 嘉善云都农业发展有限公司

嘉善云都农业发展有限公司，成立于2014年5月14日，法定代表人李庆敏，注册资本22,000.00万元人民币，统一社会信用代码913304213074959412，注册地址为浙江省嘉兴市嘉善县大云镇云尚荟大厦1幢608室，所属行业为农、林、牧、渔业。公司经营范围为：一般项目：土地整治服务；农业专业及辅助性活动；蔬菜种植；礼品花卉销售；花卉绿植租借与代管理；农副产品销售；农作物种子经营(仅限不再分装的包装种子)；林业产品销售；花卉种植；农业园艺服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营；农作物种子经营；林木种子生产经营；草种生产经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。

(二) 其他或有事项

1、重大未决诉讼及仲裁事项

截至募集说明书出具之日，发行人无重大未决诉讼及仲裁事项。

2、其他事项

截至募集说明书签署日，发行人无重大承诺及其他或有事项。

六、受限资产情况

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产账面价值为 528,285.87 万元，占期末总资产、净资产的比重分别为 8.70%及 32.70%。发行人受限资产明细状况如下表：

表 6-66：截至 2026 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	154,216.60	借款抵押
长期股权投资	50,223.00	借款质押
投资性房地产	225,727.44	借款抵押
固定资产	8,656.39	借款抵押
无形资产	7,252.25	借款抵押
在建工程	82,210.19	借款抵押
合计	528,285.87	-

表 6-67：2026 年 3 月末发行人受限资产明细

单位：万元

科目	抵押人/质押人	抵押/质权人	借款开始日	借款到期日	抵押物	抵押价值 2026/3/31
存货	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行	2023/9/23	2043/9/21	经开资产枫南路在建工程	131,883.25
存货	嘉善经开资产经营管理有限公司	邮政储蓄银行 嘉善支行	2023/11/8	2043/9/23	浙(2024)嘉善县不动产权第 0023700 号	
存货	嘉善经开资产经营管理有限公司	工商银行	2022/6/15	2041/6/25	经开黄河路西侧土地、经开资产成功路 111 号 1、6、7 幢	13,255.90
投资性 房地产	嘉善经开资产经营管理有限公司	中国银行股份有限公司嘉兴 市分行	2022/6/15、 2023/1/8	2041/6/25	善国用(2016)第 00305341 号	121,938.40
投资性 房地产	嘉善经开资产经营管理有限公司	中国建设银行 股份有限公司 嘉兴分行	2024/10/31	2039/10/28	浙(2024)嘉善县不动产权第 0034464 号	
投资性 房地产	嘉善经开资产经营管理有限公司	宁波银行	2024/6/14	2039/5/14	土地使用权-善国用(2016)第 00304407 号, 厂房-嘉善县房权证善字第 S0139104 号, 嘉善县房权证善字第 S0139105 号,嘉善县 房权证善字第 S0139106 号	8,696.67
投资性 房地产	嘉善经开资产经营管理有限公司	宁波银行	2024/6/14	2039/5/14	厂房-浙(2019)嘉善县不动产权第 0043233 号(新权证号:浙(2021)嘉善县不动产权 第 0043233 号)	11,210.61
存货	嘉善经开资产经营管理有限公司	宁波银行	2025/7/8	2039/5/11	浙(2016)嘉善县不动产权第 0016543 号	6,809.63

固定资产	嘉善经开资产经营管理有限公司	宁波银行	2024/6/26	2039/5/23	厂房-浙(2016)嘉善县不动产权第 0010009 号	782.65
存货	嘉善经开资产经营管理有限公司	宁波银行	2024/6/26	2039/5/25	厂房-浙(2023)嘉善县不动产权第 0051791 号	2,267.82
投资性房地产	嘉善中荷产业园投资发展有限公司	中国农业银行	2020/1/20	2037/1/16	浙(2022)嘉善县不动产权第 0031780 号	10,533.50
固定资产	嘉善嘉骧科技有限公司	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	2022/11/29	2037/10/20	在建工程及土地抵押(土地证:浙(2022)嘉善县不动产权第 0031176 号)	7,873.74
无形资产			2024/5/30	2037/10/20		1,237.34
无形资产	嘉善枫惠资产经营管理有限公司	上海农村商业银行股份有限公司浙江长三角一体化示范区支行	2020/9/28	2038/9/27	浙(2020)嘉善县不动产权第 0009815 号及惠灵顿/惠立嘉善校区在建项目	6,014.90
在建工程	嘉善枫惠资产经营管理有限公司					51,569.74
在建工程	嘉善经惠商务管理有限公司	交通银行股份有限公司浙江长三角一体化示范区支行	2025/6/10	2043/12/21	土地(嘉善县惠民街道优家村,南至晋吉路、西至武夷路):浙(2023)嘉善县不动产权第 0016499 号	19,817.59
在建工程	嘉善经惠商务管理有限公司	中国农业银行股份有限公司浙江长三角一体化示范区支行	2025/6/13	2043/12/21	土地(嘉善县惠民街道优家村,南至晋吉路、西至武夷路):浙(2023)嘉善县不动产权第 0016499 号	
在建工程	嘉善经惠商务管理有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司嘉善县支行	2025/6/17	2043/12/21	土地(嘉善县惠民街道优家村,南至晋吉路、西至武夷路):浙(2023)嘉善县不动产权第 0016499 号	

在建工程	浙江嘉博新能源科技有限公司	华夏银行股份有限公司浙江长三角一体化示范区支行	2024/7/23	2038/12/21	在建工程及土地抵押（土地证：浙（2024）嘉善县不动产权第 0002284 号）	10,822.87
长期股权投资	嘉善经惠高新产业创业投资有限公司	重庆国际信托股份有限公司	2026/1/1	2027/12/30	嘉善银城制造业股权投资合伙企业（有限合伙）2.5098%基金份额	25,098.00
投资性房地产	嘉善经惠高新产业创业投资有限公司	嘉兴银行股份有限公司长三角一体化示范区（浙江嘉善）支行	2025/4/28	2042/1/1	大众嘉苑	7,892.35
投资性房地产					枫尚学府	16,937.34
投资性房地产					锦博学府	1,416.24
投资性房地产	嘉善经惠高新产业创业投资有限公司	杭州银行嘉兴嘉善支行	2025/6/27	2028/6/26	科薇嘉城 191 项房产；	31,955.01
投资性房地产	嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司				玖悦华府 116 项房产	15,147.32
长期股权投资	嘉善经惠高新产业创业投资有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2025/9/11	2028/9/11	嘉善银城制造股权即标的企业 2.51%份额	25,125.00
合计						528,285.87

七、发行人衍生品、重大投资理财产品及海外投资情况

截至 2025 年末，发行人无衍生品、重大投资理财产品及海外投资情况。

八、直接债务融资计划

截至募集说明书签署日，除本期中期票据外，发行人暂无其他直接债务融资计划。

九、其他重要事项的说明

(1) 发行人重大（重要）事项排查情况

近一年以来，发行人涉及 MQ.7（重要事项）如下：

1、2025 年度营业利润同比大幅下降、2026 年一季度亏损同比持续扩大

2024 年与 2025 年发行人营业利润分别为 12,433.04 万元和 8,657.70 万元，2025 年营业利润较 2024 年同比减少 30.37%，主要系 2025 年公允价值变动损益减少，同时财务费用增加所致。

2025 年 1-3 月和 2026 年 1-3 月发行人净利润分别为 -14,144.18 万元和 -31,411.54 万元，净利润同比减少 122.08%，亏损同比增加，主要系 2026 年一季度利润率较高的土地一级开发业务收入结转较少，而各项成本持续支出所致。

2、企业撤销监事

2025 年 11 月，根据《中华人民共和国公司法》相关规定及有权机构决议，公司不设监事及监事会，同时撤销相关人员职务，并同步修改公司章程。目前已完成工商登记变更。

本次撤销监事不会对公司的治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。本次人员变动不会对董事会或其他内部有权决策机构决策有效性产生不利影响，上述变动后，公司治理结构符合《中华人民共和国公司法》及《嘉善县高新科技园区建设投资有限公司章程》的相关规定。

3、变更审计机构

发行人 2023 年度至 2024 年度审计机构为立信中联会计师事务所（特殊普通合伙），因与原审计机构立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）合作期限到期，合同约定的审计事项已全部履行完毕。2026 年 4 月，根据公司采购招标结果，

确定由新中标单位北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具 2025 年度审计报告。

本次审计机构变更为公司正常业务变动，不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

第七章 企业资信状况

一、发行人银行授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好,与其一直保持长期合作伙伴关系,获得较高的授信额度,间接债务融资能力较强。截至目前,发行人均能按时或提前归还各项债务本金并足额支付利息,无不良信用记录。

截至 2025 年末发行人共获得银行授信 4,263,507.00 万元,已使用 2,732,736.00 万元,尚未使用 1,530,771.00 万元,具体情况如下表所示。

表 7-1: 发行人银行授信情况

单位: 万元

借款银行	授信金额	已使用金额	未使用金额
邮储银行	230,000.00	120,975.00	109,025.00
北京银行	29,100.00	29,100.00	-
光大银行	35,000.00	29,163.00	5,837.00
杭州银行	446,500.00	405,000.00	41,500.00
恒丰银行	63,400.00	51,000.00	12,400.00
湖州银行	31,500.00	23,393.00	8,107.00
华夏银行	123,500.00	34,342.00	89,158.00
嘉善农商银行	41,800.00	37,250.00	4,550.00
嘉兴银行	33,000.00	4,250.00	28,750.00
江苏银行	11,000.00	11,000.00	-
交通银行	70,000.00	13,373.00	56,627.00
民生银行	20,000.00	19,500.00	500.00
南京银行	20,000.00	20,000.00	-
宁波银行	162,500.00	104,170.00	58,330.00
平安银行	10,000.00	8,000.00	2,000.00
上海农商银行	48,000.00	41,119.00	6,881.00
上海银行	93,000.00	60,250.00	32,750.00
绍兴银行	24,507.00	19,500.00	5,007.00
温州银行	20,000.00	20,000.00	-
兴业银行	214,000.00	118,270.00	95,730.00
浙商银行	75,000.00	75,000.00	-

稠州银行	10,000.00	740.00	9,260.00
澳门国际银行	10,000.00	9,500.00	500.00
中国工商银行	1,011,500.00	629,251.00	382,249.00
中国建设银行	174,500.00	159,500.00	15,000.00
中国农业银行	999,800.00	525,290.00	474,510.00
中国农业发展银行	120,000.00	27,900.00	92,100.00
中国银行	135,900.00	135,900.00	-
合计	4,263,507.00	2,732,736.00	1,530,771.00

二、违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人及合并范围内子公司无债务违约记录。

三、发行及偿付直接债务融资工具情况

表 7-2：截至募集说明书出具日发行人及子公司合并口径待偿还债券明细

单位：亿元，%，年

债券名称	起息日期	到期日期	当前余额	票面利率	债券类别	发行期限	发行规模
26 嘉善高新 MTN003	2026/6/23	2031/6/23	5.00	1.95	中期票据	5	5.00
26 嘉善高新 MTN002	2026/6/3	2031/6/3	6.00	2.03	中期票据	5	6.00
26 产投 K1	2026/2/3	2031/2/3	5.00	2.50	私募债	5	5.00
26 嘉善高新 MTN001	2026/1/28	2031/1/28	7.00	2.49	中期票据	5	7.00
25 嘉善高新 MTN001B	2025/1/8	2030/1/8	2.20	2.45	中期票据	5	2.20
25 嘉善高新 MTN001A	2025/1/8	2030/1/8	2.20	2.17	中期票据	5 (3+2)	2.20
24 嘉善经开 MTN002B	2024/10/15	2029/10/15	2.00	2.85	中期票据	5	2.00
24 嘉善经开 MTN002A	2024/10/15	2029/10/15	2.00	2.55	中期票据	5 (3+2)	2.00
24 嘉善经开 MTN001	2024/4/19	2029/4/19	5.00	2.53	中期票据	5 (3+2)	5.00
23 嘉善经开 PPN001	2023/7/31	2026/7/31	10.00	3.65	定向工具	3	10.00

合计	-	-	46.40	-	-	-	46.40
----	---	---	-------	---	---	---	-------

第八章 债务融资工具信用增进

无。

第九章 税项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的规定执行。

下列说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。在中华人民共和国境内发生销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承中期票据而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳税项不与债务融资工具的各项支付构成抵销。

第十章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

(二) 同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

(1) 本期债务融资工具基本信息；

(2) 同意征集的实施背景及事项概要；

(3) 同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

(4) 征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

(5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

(6) 相关中介机构及联系方式（如有）；

(7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 50%】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务

融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《嘉善县高新科技园区建设投资有限公司章程》等相关规定，制定了《嘉善县高新科技园区建设投资有限公司信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

发行人制定了《信息披露管理制度》，明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。公司财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责相关信息披露工作。

（三）信息披露事务负责人

公司财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责相关信息披露工作。信息披露事务负责人：陈秋屿；职位：董事长；联系地址：浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道东升路18号；联系电话：0573-84252382；传真：0573-84252200；邮箱：jsjctrz@163.com。公司各部门、分子公司是公司信息披露的协办单位。公司监事和监事会或具备相应职能的内部机构应对公司董事及高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督，并关注公司信息披露情况。

二、信息披露安排

本公司将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易场所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

（一）发行前的信息披露安排

公司在本期中期票据发行日 1 个工作日前，通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、嘉善县高新科技园区建设投资有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书；
- 2、浙江浙经律师事务所关于嘉善县高新科技园区建设投资有限公司发行 2026 年度第四期中期票据之法律意见书；
- 3、嘉善县高新科技园区建设投资有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告及 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）发行结果信息披露

企业或簿记管理人应当在不晚于债务融资工具交易流通首日披露发行结果。公告内容包括但不限于当期债券的实际发行规模、期限、价格等信息。

（三）存续期内定期信息披露

发行人将按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期间，通过交易商协会认可的信息披露渠道向市场公告：

- 1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

(四) 存续期内重大事项的信息披露

公司在本期的中期票据存续期间，向市场公开披露可能影响中期票据偿债能力或投资者实现其债权的重大事项，包括：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重
大合同；
- 24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(五) 本息兑付信息披露

1、发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日通过交易商协会认可的网站披露付息或兑付安排情况的公告。

2、本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

3、本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

4、本期债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理办法发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。披露时间不晚于发行人在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

第十二章 持有人会议机制

一、会议的目的与效力

(一)【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

(一)【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二)【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一)【召集人及职责】宁波银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：宁波银行股份有限公司

联络人姓名：王梦茜

联系方式：0574-81872457

联系地址：宁波市鄞州区宁东路 345 号 19 楼投行部

邮箱：wangmengqian@nbc.cn

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二)【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；

2. 增进机构；

3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

(三)【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期¹足额兑付本期债务融资工具本金或利息(债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的,以宽限期届满后未足额兑付为召开条件);
2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照;
3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决;
4. 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开;
5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四)【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一,且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的,召集人应当召集持有人会议:

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化;
2. 发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付;
3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产,将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%;
4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因,导致发行人净资产单次减少超过 10%;
5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%;
6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形;
7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易,构成重大资产重组的;
8. 发行人进行重大债务重组;(发行人成立金融机构债权人委员会; 发行人申请或被申请预重整);
9. 发行人拟合并、分立、减资,被暂扣或者吊销许可证件;
10. 发行人实际控制权变更;

¹ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的,以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

11. 发行人被申请破产。

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五) 【其他召开情形】存续期内虽未出现本节(三)(四)所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。(☑如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复之日起【10】个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。)

(六) 【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至/或寄送至地址：宁波市鄞州区宁东路 345 号 19 楼投行部；收件人：王梦茜；联系电话：0574-81872457，或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）发送给召集人。

(七) 【配合义务】发行人或者增进机构发生本节(三)(四)所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

(一) 【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

(二) 【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) 【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(五) 【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

(六) 【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。**

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

(经召集人邀请, 其他有必要的机构也可列席会议。)

(八) 【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的, 召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下, (并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决, 缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】, 且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过后), 合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形, 但召集人拟缩短持有人会议召集程序的, 需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案, 与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】, 且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

会议程序缩短的, 召集人应当提供线上参会的渠道及方式, 并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】召开公告发布后, 持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止, 召开事由消除或不可抗力等情形, 召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的, 应当发布会议取消公告, 说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权, 所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决, 其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的, 应当主动以书面形式向召集人表明关联关系, 除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外, 发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括:

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人;
2. 发行人或承继方合并范围内子公司;
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构;

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

(三)【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。

(四)【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五)【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六)【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(七)【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八)【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案(☑和其他议案)的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九)【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) 【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) 【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三) 【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) 【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) 【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) 【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) 【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 投资者保护机制

本期中期票据未设置投资人保护条款。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

2. 因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”及其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;

3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;

4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的, 自宽限期届满之日起)到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指, 发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

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

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

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

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议（如有）及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

(二)【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

八、不可抗力

(一)不可抗力是指本债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二)不可抗力包括但不限于以下情况：

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

(三)不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

1、任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的由发行人所在地有管辖权的法院管辖。

2、各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

十、弃权

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

第十五章 发行有关机构

一、发行人

名称：嘉善县高新科技园区建设投资有限公司

法定代表人：陈秋屿

联系人：周志南

电话：0573-84252382

传真：0573-84252200

联系地址：嘉善经济技术开发区东升路 18 号

邮编：314112

二、主承销商兼簿记管理人

名称：宁波银行股份有限公司

地址：宁波市鄞州区宁东路 345 号

法定代表人：庄灵君

联系地址：宁波市鄞州区宁东路 345 号 19 楼投行部

联系人：王梦茜

联系电话：0574-81872457

三、联席主承销商

名称：华夏银行股份有限公司

地址：北京市东城区建国门内大街 22 号

法定代表人：杨书剑

联系人：刘旭

电话：010-85237015

四、存续期管理机构

名称：宁波银行股份有限公司

地址：宁波市鄞州区宁东路 345 号

法定代表人：庄灵君

联系地址：宁波市鄞州区宁东路 345 号 19 楼投行部

联系人：王梦茜

联系电话：0574-81872457

传真：0574-81872457

五、律师事务所

名称：浙江浙经律师事务所

联系人：夏远航

电话：0571-85151338

传真：0571-85151513

联系地址：杭州市滨江区江虹路 1750 号信雅达国际 A 座 25 楼

六、会计师事务所

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：张恩军

联系人：徐文萍

电话：15888309491

传真：/

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）负责人：朱建弟

联系人：邵丹丽

电话：022-23733333

传真：022-23718888

联系地址：天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 区 10 层

七、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

法定代表人：马贱阳

注册地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

联系人：发行岗

电话：021-23198800

传真：021-23198866

邮编：200010

八、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

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及其他重大利害关系。

第十六章 备查文件

一、备查文件

(一) 中国银行间市场交易商协会《关于嘉善县高新科技园区建设投资有限公司发行中期票据接受注册通知书》；

(二) 嘉善县高新科技园区建设投资有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告及 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；

(三) 浙江浙经律师事务所关于嘉善县高新科技园区建设投资有限公司发行 2026 年度第四期中期票据之法律意见书；

(四) 嘉善县高新科技园区建设投资有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书；

(五) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商和联席主承销商。

二、文件查询地址

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人、主承销商和联席主承销商。

(一) 发行人

名称：嘉善县高新科技园区建设投资有限公司

法定代表人：陈秋屿

联系人：周志南

电话：0573-84252382

传真：0573-84252200

联系地址：嘉善经济技术开发区东升路 18 号

邮编：314112

(二) 主承销商兼簿记管理人

名称：宁波银行股份有限公司

地址：宁波市鄞州区宁东路 345 号

法定代表人：庄灵君

联系地址：宁波市鄞州区宁东路 345 号 19 楼投行部

联系人：王梦茜

联系电话：0574-81872457

投资者可通过中国货币网和上海清算所网站等交易商协会认可的渠道下载本募集说明书，或者在本次中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录发行人主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
主营业务毛利率 (%)	$1 - \text{主营业务成本} / \text{主营业务收入}$
净资产收益率 (%)	净利润 / 年初末平均净资产
总资产报酬率 (%)	EBIT / 年初末平均资产总额
应收账款周转率	主营业务收入 / (年初末平均应收账款 + 年初末平均应收票据)
存货周转率	主营业务成本 / 年初末平均存货
EBIT	利润总额 + 列入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
资产负债率 (%)	负债总额 / 资产总额
流动比率	流动资产 / 流动负债
速动比率	(流动资产 - 存货) / 流动负债
EBIT 利息保障倍数 (倍)	EBIT / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)

(本页无正文，为《嘉善县高新科技园区建设投资有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书》之盖章页)



嘉善县高新科技园区建设投资有限公司

2026 年 6 月 23 日