

海盐县国有资产经营有限公司 2026 年面向专业投资者公开发 行公司债券确认申请文件的反馈意见回复

深圳证券交易所：

海盐县国有资产经营有限公司向贵所申报了面向专业投资者公开发行人公司债券的申请文件，根据 2026 年 3 月 9 日贵所出具的《关于海盐县国有资产经营有限公司面向专业投资者公开发行人公司债券并上市申请文件的反馈意见》（以下简称“反馈意见”），本公司会同全体中介机构对反馈意见所列问题进行了逐项落实，现回复如下。

如无特别说明，本回复引用简称或名词的释义与《海盐县国有资产经营有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行人公司债券募集说明书》中的相同，本回复中引用的公司财务数据均为公司的合并报表财务数据，本回复中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入的原因造成。

本回复的字体：

反馈意见所列问题	宋体、加粗
所列问题的回复	宋体
募集说明书、主承销商核查意见补充说明及修改	楷体、加粗

1.截至最近一期末，发行人的存货余额为 622.97 亿元，占资产总额的比例为 49.52%，主要为土地开发业务、安置房销售业务及基础设施建设业务中投入成本。其中，安置房项目根据拆迁安置计划销售后回款，土地开发业务和基础设施建设项目待项目竣工结算后安排回款。请发行人：

(1) 补充披露土地开发业务和基础设施建设项目是否存在已完工未结算、逾期支付时间较长等未按约定履行合同的情形，结合前述业务结算进度和回款安排、安置房价格变动及去库存情况等补充披露存货跌价准备计提的充分性；

【回复】

1、完工结算情况

截至报告期末，发行人存货明细如下：

单位：万元、%

科目	2025 年 9 月末	占比
原材料	3,399.44	0.05
库存商品	15,644.81	0.25
包装物及低值易耗品	212.30	0.00
开发产品	557,919.55	8.96
开发成本	171,671.96	2.76
工程施工	8.87	0.00
合同履约成本	5,480,796.74	87.98
合计	6,229,653.67	100.00

发行人存货中建设类项目主要分布于合同履约成本、开发产品、开发成本。其中开发成本内主要为在建安置房，开发产品内主要为已完工安置房及土地使用权，合同履约成本内主要为基建项目、土地项目以及征迁成本支出等。

由于基建业务和土地开发业务列示在存货-合同履约成本中，发行人主要合同履约成本明细及项目情况如下表所示，目前均未完工，且均未确认收入和回款：

单位：万元

合同履约成本内名称	所属业务板块	已投资金额	预计结算时间	回款安排
拆迁费用-杭州湾	土地业务	599,606.55	均未完	委托代建

合同履行成本内名称	所属业务板块	已投资金额	预计结算时间	回款安排
百步镇征迁支出	土地业务	260,357.21	工，视项目进度或土地出让情况进行结算	业务完工后约3年内回款；土地业务完工后约5年内回款。
新市镇及景区区块、海塘支线六旗大道地块、山水大道地块	土地业务	444,803.89		
建安成本-土地指标费	土地业务	230,691.23		
其它收储-城投	土地业务	144,466.10		
收储-古韵江南	土地业务	131,759.25		
土地征用-杭州湾	土地业务	124,745.62		
北部新城征迁支出	土地业务	86,135.06		
城北地块	土地业务	83,325.35		
杭平申线航道改造工程海盐段工程	委托代建业务	82,716.30		
南通至宁波高速铁路(武原段)项目周边农房提前拆迁	委托代建业务	68,763.59		
围垦地块	土地业务	120,661.79		
海盐县康体活动中心	委托代建业务	63,700.00		
中兴路城西区块	土地业务	50,466.25		
零星-城投	-	65,673.07		
工程施工-神州开发	委托代建业务	52,101.83		
其他零星项目-南北湖	-	51,539.12		
		2,661,512.21		

由于发行人的土地开发模式是按照成本加成不超过 30%确认主营业务收入，且结算方均为财政，未来该部分成本将视土地出让情况和财政财力情况逐步完成消化和结转；代建业务的模式是根据每个项目代建协议上约定的代建费确认收入，亦为成本加成模式。综上，两个业务具备收益确定性，预计不存在存货跌价准备计提风险。

经核查，发行人上述业务均未完工，未来视项目进度或土地出让情况进行结算，暂不存在已完工未结算、逾期支付时间较长等未按约定履行合同的情形，预计不会对发行人的偿债能力产生不利影响。

已在募集说明书内“五、管理层讨论与分析之（一）资产结构分析之 E.存货”补充披露。

2、存货跌价准备计提的充分性

基础设施建设业务及土地开发业务的结算模式均为成本加成。目前发行人存货内的主要项目均在建设中，待项目竣工结算后依据加成比例结算收入并安排回款，存货可变现净值无明显低于成本的迹象，故无需计提存货跌价准备。

安置房相关情况如下：

目前发行人主要存货内安置房项目建设成本去库存情况如下：

单位：平方米、万元、万元/平方米、%

项目名称	待售面积	销售进度	存货账面	账面单位成本
嘉和景苑	60,519.4	59.56	35,260.88	0.58
文汇景苑	28,453.7	72.25	25,893.02	0.91
水畔锦城（一期）	23,139.9	77.26	14,941.04	0.65
合计	112,112.92	-	89,976.96	0.71

经计算，发行人主要未销售的安置房平均成本为0.71万元/平方米。目前仍在持续销售，由于发行人安置房平均成本较低，可通过较低的价格销售，去库存压力可控。

截至目前，海盐县房地产行业整体呈现“新房价格较为稳定、二手房小幅波动、市场分化加剧”的态势。受高品质改善型项目入市（如鸿翔传承印苑、书海云墅等）推动，部分核心板块价格有所好转：

整体来看，新房价格结构分化显著，高端改善盘拉高区域均价，而刚需盘仍维持在1.1 - 1.2万元/m²区间。

刚需盘（均价1.15万元/平方米）：



交控金融街和悦里

[海盐 沈荡镇] 高铁新城南·创新路与嘉南公路交汇处

户型：3室/4室 | 87-245m²

微信扫码拨号

均价 **11000** 元/m²

在售 住宅 现房 低容积 厨卫全明 南北通透 低单价



蓝城春风桃源
[海盐 西塘桥街道] 经济开发区东海大道与海景大道交汇处
均价 **11500** 元/m²
户型: 3室/4室 | 87-142m²

售罄 住宅 现房 厨卫全明 南北通透 一房一价 大户型



滨海蓝湾 🔔 关注
📍 望海街道/海盐望海街道长安北路与长丰路交界处
小高层住宅均价 **12000** 元/m²
🏠 建面: 69-90m² 户型: 2室/3室
☎ 400-815-0550 转 1435 微信扫码拨号

在售 期房 住宅 小户型

改善盘（均价1.82万元/平方米）:



鸿翔·传承印苑
[海盐 武原街道] 枣园路南侧中兴路西侧（吾悦广场南）
均价 **21960** 元/m²
户型: 4室/5室/6室 | 168-318m²
📱 微信扫码拨号

在售 住宅 现房 低容积 厨卫全明 南北通透 卧室全朝南



书海云墅
[海盐 武原街道] 至百尺路、南至秦联路、西至苏家浜、北...
均价 **16900** 元/m²
户型: 2室/3室/4室 | 71-189m²
📱 微信扫码拨号

在售 住宅 现房 项目竣工 车位充足 低容积 厨卫全明



恒大都汇华庭
[海盐 武原街道] 新桥路和海兴路交叉口
均价 **15800** 元/m²
户型: 3室/4室 | 99-137m²

售罄 住宅 现房 装修交付 厨卫全明 南北通透 大户型

长三角一体化与杭州湾跨海通道规划持续释放利好，提升海盐区位价值。房地产行业相对较为平稳。经查询，与发行人安置房位置（中心城区和武原街道）可比的刚需盘房源均价为1.15万元/平方米。

由上述分析知，发行人未销售的安置房平均成本为0.71万元/平方米，低于周围可比房源均价（1.15万元/平方米）。由于发行人账面成本未高于区域内可比房源，无明显跌价迹象，无需计提存货跌价准备。此外，发行人作为区域内最重要的国有资产建设及运营主体，长期受到当地政府的大力支持。若安置房销售出现亏损，则政府将提供补贴作为资金平衡。2022-2024年，发行人分别收到

海盐县财政局的专项补偿26,000.00万元、32,000.00万元和23,488.40万元，补贴规模较大且具备可持续性。

已在募集说明书内“五、管理层讨论与分析之（一）资产结构分析之 E.存货”补充披露如下：

“1) 完工结算分析

经核查，发行人上述业务均未完工，未来视项目进度或土地出让情况进行结算，暂不存在已完工未结算、逾期支付时间较长等未按约定履行合同的情形，预计不会对发行人的偿债能力产生不利影响。

2) 存货跌价准备的充分性分析

由于发行人的土地开发模式是按照成本加成不超过 30%确认主营业务收入，且结算方均为财政，未来该部分成本将视土地出让情况和财政财力情况逐步完成消化和结转；代建业务的模式是根据每个项目代建协议上约定的代建费确认收入，亦为成本加成模式。综上，两个业务具备收益确定性，预计不存在存货跌价准备计提风险。

安置房业务中，在存货中的主要未销售安置房平均成本为 0.71 万元/平方米，低于周围可比房源均价（1.15 万元/平方米）。由于发行人账面成本未高于区域内可比房源，无明显跌价迹象，无需计提存货跌价准备。此外，发行人作为区域内最重要的国有资产建设及运营主体，长期受到当地政府的大力支持。若安置房销售出现亏损，则政府将提供补贴作为资金平衡。2022-2024 年，发行人分别收到海盐县财政局的专项补偿 26,000.00 万元、32,000.00 万元和 23,488.40 万元，补贴规模较大且具备可持续性。”

此外，已在募集说明书内进行以下风险提示：

“18、存货减值风险

最近两年及一期末，发行人存货分别为 4,933,843.79 万元、5,573,441.99 万元、5,887,961.10 万元和 6,229,653.67 万元，占总资产的比例分别为 57.09%、54.17%、52.01%和 49.52%。报告期内，发行人存货在资产中占比最大，主要由开发产品和合同履行成本组成。发行人在完成区域内安置需求后，剩余安置房

可进行市场化处理。如若安置需求增加或受整体宏观因素影响导致房价降低，可能面临一定的存货减值风险，进而影响财务稳健性及盈利能力。”

主承销商已在主承销商核查意见之“第三节”之“九、关于存货情况的核查”内补充发表以下意见：

“...经核查，发行人土地开发业务和基础设施建设项目均未完工，未来视项目进度或土地出让情况进行结算，暂不存在已完工未结算、逾期支付时间较长等未按约定履行合同的情形，预计不会对发行人的偿债能力产生不利影响。

由于发行人的土地开发模式是按照成本加成不超过 30%确认主营业务收入，且结算方均为财政，未来该部分成本将视土地出让情况和财政财力情况逐步完成消化和结转；代建业务的模式是根据每个项目代建协议上约定的代建费确认收入，亦为成本加成模式。综上，两个业务具备收益确定性，预计不存在存货跌价准备计提风险。

安置房业务中，在存货中的主要未销售安置房平均成本为 0.71 万元/平方米，低于周围可比房源均价（1.15 万元/平方米）。由于发行人账面成本未高于区域内可比房源，无明显跌价迹象，无需计提存货跌价准备。此外，发行人作为区域内最重要的国有资产建设及运营主体，长期受到当地政府的大力支持。若安置房销售出现亏损，则政府将提供补贴作为资金平衡。2022-2024 年，发行人分别收到海盐县财政局的专项补偿 26,000.00 万元、32,000.00 万元和 23,488.40 万元，补贴规模较大且具备可持续性。”

（2）补充披露存货规模较大及资金回款情况对发行人偿债能力的影响。

请主承销商对上述事项进行核查并发表明确意见。

【回复】

发行人存货内主要资产对应的业务分别为土地开发业务、基础设施建设业务及安置房销售业务，企业将通过上述业务结算、销售实现回款。

土地开发及基础设施建设业务：

发行人土地开发业务及基础设施建设业务的结算模式均为成本加成。土地开发业务的结算方为海盐县财政局等，基础设施建设业务的结算方为海盐县南

北湖风景区管理委员会、海盐县杭州湾新市镇建设有限公司、海盐杭州湾创业投资有限公司。上述业务结算方均为政府、国企单位，资信情况良好，存货内项目完工后无法实现收入的可能性较小。上述业务对应的应收账款龄主要分布在3年以内，回款情况及时。

安置房业务：

报告期末，公司主要完成安置房项目共60个，建筑面积共计639.34万平米，安置房已完工项目总投资额为179.34亿元，已回款为77.66亿元。安置房项目建成后通过销售实现回款，无应收账款，回款情况良好。安置房项目主要通过如下两种方式进行平衡：

(1) 通过市场化销售安置房的销售收入平衡，发行人安置房项目根据实际进度，待达到现房可售状态后分批进行安置销售，在收到购房款并开具发票后确认收入。

(2) 海盐县财政对发行人从事安置房业务中由于安置房产生的售价低于建造成本的政策性亏损由财政资金予以补贴。发行人安置房项目根据实际进度，待达到现房可售状态后分批进行安置销售，在收到购房款并开具发票后确认收入。针对售价低于建造成本而产生的政策性亏损，海盐县财政针对发行人安置房板块当年在售项目确认的收入和在售项目实际成本间产生的差额进行核算，同时对当年完工的项目进行项目最终会计核算并对未到位的部分予以补足，两项数据核定相关数值后出具财政补贴函予以确认，并根据补贴函逐年发放补贴。2022-2024年，发行人分别收到海盐县财政局的专项补偿26,000.00万元、32,000.00万元和23,488.40万元。

综上，发行人存货具备明确的收入实现路径，收入回款情况良好，故存货规模较大及资金回款情况对发行人偿债能力无重大不利影响。

此外，已在募集说明书内进行以下风险提示：

“9、存货余额较大、资产流动性较弱的风险

截至2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末，发行人的存货余额分别为4,933,843.79万元、5,573,441.99万元、5,887,961.10万元和6,229,653.67万元，占资产总额的比例分别为57.09%、54.17%、52.01%和49.52%。发行人存货规模较大，主要为土地整理、安置房建设以及城市基础设施建设产生的各项

成本，存货周转率较低。如果存货在未来不能及时的转化形成销售收入，可能会对发行人的短期偿债能力产生一定影响。”

主承销商已在主承销商核查意见之“第三节”之“九、关于存货情况的核查”内补充发表以下意见：

“...

经核查，发行人存货具备明确的收入实现路径，收入回款情况良好，故存货规模较大及资金回款情况对发行人偿债能力无重大不利影响。”

2、报告期内，发行人经营活动现金流量净额持续为负，投资活动现金流量净额持续为负且规模呈扩大趋势。截至最近一期末，发行人有息债务余额为657.60亿元，资产负债率为66.52%。报告期内，发行人年均EBITDA预计不能覆盖报告期末有息债务（含本次申报债券）一年利息。请发行人根据《深圳证券交易所公司债券发行上市审核业务指引第2号——审核重点关注事项》（以下简称《审核重点关注事项指引》）第十五条规定，结合自身盈利能力、债务结构和现金流情况等，补充披露是否具备充足的偿债保障能力以及本次债券的偿债资金来源，并制定切实可行的偿债保障措施。请主承销商对上述事项进行核查并发表明确意见。

【项目组回复】

盈利能力方面，报告期内，发行人具有稳定的盈利能力。报告期内，发行人分别实现营业收入318,627.60万元、320,588.38万元、309,594.62万元和153,297.99万元。报告期内，发行人营业收入整体保持稳定水平。毛利率方面，报告期内，发行人毛利率分别为8.89%、7.86%、12.73%和11.71%，呈波动上涨的趋势。

债务结构方面，报告期末，发行人有息负债规模为6,576,030.90万元，占总负债的78.59%。其中，发行人银行借款余额为4,231,558.63万元，占有息负债的64.35%，是主要的融资渠道，不涉及债券占比过大等失衡情况。期限方面，截止报告期末，发行人一年以内到期的债务占比为17.26%、2-3年的为20.51%、3-5年的占比为11.57%，5年以上的占比为50.67%，整体均衡，不涉及集中到期兑付风险。

现金流方面，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 277,164.74 万元、338,210.63 万元、185,751.85 万元和 177,827.17 万元。发行人期末现金及现金等价物余额为 344,144.85 万元、572,693.65 万元、514,271.83 万元和 687,131.08 万元，保持趋势上涨。

结合上述，发行人具备持续稳定的盈利能力，债务结构和期限均衡，现金流储备充足。本次债券的偿付资金来源充足，具体来源如下：

1、公司的经营保障

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司营业总收入分别为 318,627.60 万元、320,588.38 万元、309,594.62 万元和 153,297.99 万元；发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 277,164.74 万元、338,210.63 万元、185,751.85 万元和 177,827.17 万元。发行人期末现金及现金等价物余额为 344,144.85 万元、572,693.65 万元、514,271.83 万元和 687,131.08 万元，保持趋势上涨。

发行人主营业务收入主要来自安置房销售收入、产品销售收入、土地开发收入、污水处理费收入、自来水费收入、公交运输收入和旅游景点收入等方面，预计能够产生较为稳定的现金流和营业收入。2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司净利润分别为 20,207.25 万元、17,431.53 万元、12,856.27 万元和 3,719.91 万元。近年来，发行人外部发展环境良好，区域专营优势显著，且受到较为稳定的外部支持。随着业务的拓展，发行人逐步加快内部资源整合力度，且投融资水平不断提高，公司业务收入及利润水平或将随之增加，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

2、公司的货币资金

发行人货币资金主要由银行存款构成。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司货币资金分别为 354,008.71 万元、589,051.12 万元、514,291.83 万元和 687,151.08 万元，占资产总额的比例分别为 4.10%、5.45%、4.56%和 5.34%。发行人该部分资产也将成为发行人偿付能力的保障和补充，确保本期债券本息能够按时足额偿付。

3、畅通的融资渠道

截至 2025 年 9 月末，发行人本级及下属公司在各家商业银行等金融机构的授信额度为 6,900,416.76 万元，其中已使用授信额度为 4,190,014.79 万元，未使

用授信额度为 2,710,401.97 万元。发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

4、政府支持

发行人是海盐县当地最大的融资主体，是海盐财政局直属最大平台企业，在当地拥有不可替代的地位与实力。2022 年度、2023 年度和 2024 年度，收到的政府补贴分别为 108,821.24 万元、101,889.13 万元和 72,756.64 万元。发行人的行业地位、行业竞争力及其经营方针决定了其经营活动能得到持续的政府补贴，因此发行人的偿债能力能得到进一步保障。

5、偿债应急保障方案

长期以来，发行人财务政策稳健，资产流动性良好，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人除存货以外的流动资产分别为 1,443,496.22 万元、1,703,413.28 万元、1,813,979.60 万元和 2,056,319.57 万元，占资产总额的比例分别为 16.70%、16.56%、16.02% 和 16.35%。如果发行人未来出现偿付困难的情形，可通过收回往来款等变现部分流动资产的方式来筹措偿债资金。综上，发行人具备充足的偿债保障能力以及本次债券的偿债资金来源。

6、偿债保障措施

发行人已制定切实可行的偿债保障措施如下：

（1）设立募集资金专项账户

发行人将于本期债券发行结束前，选定具有良好声誉的金融机构开设募集资金监管专项账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

（2）制定债券持有人会议规则

发行人和债券受托管理人已按照《债券管理办法》的要求共同制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按时偿付做出了合理的制度安排。

（3）设立专门的偿付工作小组

由发行人计划财务部设立本期债券本息偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（4）引入债券受托管理人制度

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

（5）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会、深圳证券交易所等机构的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人已在募集说明书之“第十节、投资者保护机制之一、偿债计划和保障措施之（二）偿债资金来源”补充披露。

主承销商已在主承销商核查意见之“第三节”之“十、关于是否具备充足的偿债保障能力以及本次债券的偿债资金来源的核查”内补充发表以下意见：

“...经核查，发行人具备持续稳定的盈利能力，债务结构和期限均衡，现金流储备充足。发行人具备充足的偿债保障能力以及本次债券的偿债资金来源，并已制定切实可行的偿债保障措施。”

3、请发行人在募集说明书中补充披露以下事项：

（1）根据《审核重点关注事项指引》第四十一条规定，完善相关信息披露；

发行人已在募集说明书之“五、管理层讨论与分析之（七）《审核重点关注事项指引》第四十一条的相关排查”补充披露如下：

“（一）报告期内总资产构成中，拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或者与政府相关联的企事业单位款项的金额和占比；

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
拟开发土地、待结算基础设施	6,229,653.67	5,887,961.10	5,573,441.99	4,933,843.79
应收政府款项（含预付）	225,950.70	215,276.35	119,399.83	123,661.50
账面价值小计	6,455,604.37	6,103,237.45	5,692,841.82	5,057,505.29
总资产合计	12,580,588.98	11,321,684.89	10,289,205.28	8,642,646.80
合计占比	51.31%	53.91%	55.33%	58.52%

报告期各期末，发行人的拟开发土地、待结算基础设施、应收和预付的政府款项或与政府相关联的企事业单位款项合计占总资产的算术平均比重为54.77%。

（二）报告期内主营业务收入中市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入的金额和占比，以及贸易业务和来自上市公司子公司的收入金额和占比；

报告期内，发行人营业收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度		是否城投
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
安置房销售	2,991.21	1.95	18,290.88	5.91	41,595.12	12.97	58,297.87	18.30	是
产品销售	59,960.13	39.11	74,627.58	24.10	66,605.05	20.78	55,252.74	17.34	否
土地整理	20,806.78	13.57	115,507.22	37.31	67,732.58	21.13	83,180.73	26.11	是
受托代建	-	-	13,552.49	4.38	47,816.61	14.92	26,883.13	8.44	是
出租	17,734.85	11.57	17,824.96	5.76	25,764.11	8.04	18,422.76	5.78	否
保安服务	-	-	-	-	8,651.96	2.70	9,083.54	2.85	否
自来水费	10,176.51	6.64	14,590.65	4.71	11,238.36	3.51	10,902.34	3.42	否
检测	-	-	-	-	13,887.27	4.33	12,548.12	3.94	否

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度		是否城投
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
工程施工	3,143.75	2.05	3,684.00	1.19	3,770.15	1.18	10,323.23	3.24	否
污水运维	13,445.93	8.77	17,241.28	5.57	5,885.35	1.84	4,994.94	1.57	否
物业	4,207.62	2.74	5,039.15	1.63	5,520.53	1.72	5,047.33	1.58	否
旅游景点	4,905.15	3.20	6,136.29	1.98	6,527.16	2.04	5,979.92	1.88	否
公交运输	870.90	0.57	864.50	0.28	1,036.74	0.32	732.66	0.23	否
其他	15,055.17	9.82	22,235.61	7.18	14,557.39	4.54	16,978.31	5.33	否
合计	153,297.99	100.00	309,594.62	100.00	320,588.38	100.00	318,627.60	100.00	

报告期内，发行人的城投收入为土地开发收入、安置房销售收入和委托代建收入，合计的收入占比为 52.85%、49.02%、47.60%和 15.52%，来自上市公司子公司的收入金额为 0.00 万元，占比为 0.00%。发行人产品销售业务（贸易业务）收入在报告期内的金额为 55,252.74 万元，66,605.05 万元、74,627.58 万元和 59,960.13 万元，占比为 17.34%、20.78%、24.10%和 39.11%。

（三）报告期内净利润构成中地方政府补贴的金额和占比。

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年	合计
政府补贴	65,211.61	72,757.64	102,177.09	109,076.64	349,222.98
净利润	3,719.91	12,856.27	17,431.53	20,207.25	54,214.96
占比	1753.04%	565.93%	586.16%	539.79%	644.15%

报告期内，发行人净利润构成中地方政府补贴的占比为 644.15%。

综上，发行人系主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理等业务的地方国有企业。”

（2）报告期内，发行人政府补助依据以及现金流入情况等，政府补助可持续性以及对发行人偿债能力的影响；

发行人已在募集说明书之“五、管理层讨论与分析”之“（三）盈利能力分析”之“②其他收益”内补充披露如下：

“报告期内，发行人收到的政府补助为 108,821.24 万元，101,889.13 万

元、72,756.64万元和65,211.60万元，具体明细如下：

单位：万元

对应报告期	项目	公司	金额
2022 年度	公交补贴	海盐鸿远公共交通有限公司	9,293.71
	粮食收储公司政府补助	海盐县粮食收储有限责任公司	1,941.19
	稳岗补贴等	海盐县交通投资集团有限公司	1.65
	城建公司政府补助	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	26,809.94
	相应补贴款	海盐县国有资产经营有限公司	13,500.00
	相应补贴款	海盐县天仙河污水处理有限公司	8,557.05
	相应补贴款	海盐县北部新城开发有限公司	5,904.34
	区财政补助等	海盐滨海置业有限公司	5,206.10
	区财政补助等	海盐滨海新农村建设有限公司	4,147.37
	区财政补助	海盐滨海工业建设有限公司	4,118.21
	医药公司政府补助	海盐县医药有限公司	151.72
	杭州湾集团开发区政府补助	海盐杭州湾投资发展集团有限公司	4,500.00
	相应补贴款	海盐杭州湾大桥新区开发有限公司	3,033.53
	人防补助及财政拨款	海盐县水务投资集团有限公司	2,053.24
	相应补贴款	海盐创新科技投资有限公司	100.17
	相应补贴款	海盐县南北湖景区投资管理有限公司/海盐县南北湖旅游投资集团有限公司	1,799.67
	国检公司政府补助	浙江国检检测技术股份有限公司	451.20
	古韵江南政府补助	海盐古韵江南城镇建设有限公司	900.00
	相应补贴	发行人及其下属子公司	16,352.16
	合计	-	108,821.24
2023 年度	政府补助	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	32,000.00
	稳岗补贴等	海盐鸿远公共交通有限公司	11,107.84
	政府补助	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	8,965.04
	政府补助	海盐滨海新农村建设有限公司	6,209.29
	政府补助	海盐县天仙河自来水经营有限公司	6,000.00
	相应补助、补贴款	海盐杭州湾大桥新区开发有限公司	5,951.20

对应报告期	项目	公司	金额
	政府补助	海盐县天仙河污水处理有限公司	5,276.11
	稳岗补贴等	海盐县水务投资集团有限公司	3,655.60
	政府补助	海盐杭州湾港务投资开发有限公司	3,000.00
	政府补助	海盐滨海置业有限公司	2,528.51
	政府补助	海盐县城乡污水处理有限公司	2,500.00
	政府补助	海盐滨海工业建设有限公司	2,330.00
	政府补助	海盐县粮食收储有限责任公司	1,793.39
	项目补助款	海盐杭州湾投资发展集团有限公司	1,674.50
	政府补助	海盐县通创投资有限公司	1,345.93
	项目补助款	海盐智汇湾园区开发有限公司	1,200.00
	政府补助	海盐县澉浦古镇开发有限公司	952.32
	政府补助	海盐古韵江南城镇建设有限公司	893.49
	政府补助	海盐县旅游投资有限公司	556.07
	递延收益相关的政府补助等	海盐县新希望农业发展有限公司	522.07
	政府补助	浙江国检检测技术股份有限公司	521.65
	政府补助	海盐县南北湖旅游投资集团有限公司	516.21
	政府补助	浙江零碳热力有限责任公司	452.80
	政府补助	海盐县千亩荡优活饮用水有限公司	400.00
	相应补贴款	海盐杭州湾物业有限公司	363.02
	物业考核奖等	海盐海诚物业管理有限公司	201.57
	项目补助款	海盐尚成集成家居产业园建设发展有限公司	150.00
	政府补助	海盐县医药有限公司	147.95
	政府补助	海盐三毛乐园有限公司	118.58
	相应补贴	发行人及其下属子公司	556.01
	合计	-	101,889.13
2024 年度	政府补助	海盐县城市投资集团有限公司	15,300.00
	政府补助	海盐县水利投资有限公司	8,826.58
	政府补助	海盐杭州湾投资发展集团有限公司及期子公司	7,500.00

对应报告期	项目	公司	金额
	政府补助	浙江百步经济开发区投资有限公司	6,000.00
	项目款	海盐杭州湾大桥新区开发有限公司	5,000.00
	相应补偿款	海盐滨海新农村建设有限公司	3,857.24
	相应补偿款	海盐滨海工业建设有限公司	1,750.19
	相应补贴款	海盐县粮食收储有限公司	1,389.80
	递延收益相关的政府补助	海盐县南北湖景区投资管理有限公司	1,183.20
	项目款	海盐滨海置业有限公司	1,100.00
	政府补助	海盐泰山核电产业共享开发有限公司	601.07
	递延收益相关的政府补助	海盐县天仙河污水处理有限公司	416.42
	物业费补贴	海盐杭州湾物业有限公司	370.54
	相应补助款	海盐县水务投资集团有限公司	297.16
	政府补助	海盐县通创投资有限公司	228.96
	相应补贴、补助、奖励款	海盐海诚物业管理有限公司	116.21
	相应补贴	发行人及其下属子公司	18,819.27
	合计		72,756.64
2025年1-9月	财政拨款	海盐县城市投资集团有限公司	28,000.00
	财政拨款	海盐县城市建设投资发展有限责任公司	20,072.76
	财政拨款	海盐杭州湾大桥新区开发有限公司	13,700.00
	财政拨款	其余公司	3,438.84
	合计		65,211.60

发行人作为海盐县最核心的基础设施建设投融资主体，是海盐县最重要的国有资产运营和管理主体，长期以来受到政府的大力支持。近年来，公司取得的政府补助金额较为稳定，发行人收到的政府补助具有一定的可持续性，截止目前，发行人的政府补助均已经收齐。每年年度终了，发行人按照有关财政单位出具的政府补贴相关文件进行入账确认。

未来，受益于海盐县社会经济的稳步发展和发行人在海盐县城市基础设施建设和国有资产运营领域的重要地位，发行人将持续获得稳定的政府补助，对发行人的偿债能力起到积极作用。”

(3) 结合其他应收款主要对手方经营及财务情况、报告期内回款情况、后续回款安排及账龄等，补充披露应收款项坏账准备计提的充分性。

发行人已在募集说明书之“五、管理层讨论与分析之 D.其他应收款”补充披露如下：

“报告期末，其他应收款前五大情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质	回款情况	预计后续回款安排
海盐县澉浦工业发展有限公司	130,597.81	13.53	1年以内、1-2年、2-3年及3年以上	否	垫付项目款	20,214.97	5年内逐步回款
海盐县水利建设投资有限公司	87,035.50	9.01	1年以内、1-2年、2-3年及3年以上	否	往来款	4,463.00	5年内逐步回款
海盐县杭州湾新市镇建设有限公司	86,804.79	8.99	1年以内、1-2年	是	垫付项目款	480,751.25	5年内逐步回款
海盐县望海新农村建设开发有限公司	83,711.45	8.67	1年以内、1-2年	是	往来款	209,462.17	5年内逐步回款
海盐县城乡水环境建设有限公司	76,506.32	7.92	2-3年及3年以上	是	垫付项目款	-	5年内逐步回款
合计	464,655.86	48.13	-	-	-	714,891.39	

发行人主要其他应收款对手方均为同区域内国有企业，整体资信及财务情况良好，无重大负面舆情，发行人对其了解程度较深，回款风险相对可控。”

报告期内前四大其他应收款对手方均有回款，不存在长期未回款的情况。

坏账准备计提政策如下：

报告期内，发行人按照下列的计提政策执行：

截止 2024 年末的坏账计提情况表

单位：万元

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	981,357.66	1.77	17,393.75	963,963.90

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
其中：组合 3	-		-	-
组合 4	948,281.12	0.5	4,741.41	943,539.72
组合 5	33,076.53	38.25	12,652.35	20,424.19
合计	981,357.66	1.77	17,393.75	963,963.90

备注：其他应收款组合 1 为应收利息，其他应收款组合 2 为应收股利，其他应收款组合 3 为应收海盐县国有资产经营有限公司合并范围公司款项，其他应收款组合 4 为应收国有企业、政府单位款项，其他应收款组合 5 为应收其他客户款项（本组合以账龄作为信用风险特征）。

截止 2024 年末，发行人对于国有企业的应收组合占比全部款项的 96.63%（组合 4），且对手方均为海盐县国有企业，实际控制人均为海盐县财政局，故回收风险可控，信用程度较高，按照政策约定的 0.5%计提坏账准备，坏账计提已较为充分。以下是前五大的坏账计提情况：

单位：万元

单位名称	2024 年 12 月 31 日余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备	计提比例
海盐县澉浦工业发展有限公司	130,565.75	13.30	652.83	0.50%
海盐县水利建设投资有限公司	89,635.86	9.13	448.18	0.50%
海盐县城乡水环境建设有限公司	91,101.80	9.28	465.56	0.50%
海盐县望海新农村建设开发有限公司	87,439.40	8.91	437.20	0.50%
海盐杭州湾创业投资有限公司	72,821.76	7.42	364.11	0.50%
合计	471,564.57	48.04	2,367.87	0.50%

（4）在建工程项目建设周期、建设进度，部分项目未来拟将由政府承接具体安排及对发行人偿债能力的影响。

发行人已在募集说明书之“五、管理层讨论与分析之（一）资产结构分析之“D.在建工程”中补充披露上述内容。

“截至 2025 年 9 月末，发行人在建工程前五大的明细情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人在建工程前五大明细表

单位：万元

序号	项目	账面价值	占在建工程余额的比例
1	杭浦高速海盐联络线（一期）工程	288,144.77	13.98%
2	S207 南湖科技大道至海盐盐于公路改建一期	136,980.72	6.65%
3	S207 秀洲至仙居公路海盐通元至澉浦段新建工程（疏港公路）	86,598.59	4.20%
4	望海街道产城融合项目-丹佛斯第二园区一期	83,122.91	4.03%
5	新综合客运中心至杭浦高速南北湖互通连接线项目	73,566.38	3.57%
	合计	668,413.37	32.43%

1、工程基本情况

截止报告期末，发行人主要在建工程基本情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投	已投	建设周期	进度	未来收益实现方式
杭浦高速海盐联络线（一期）工程	723,104.00	288,144.77	2024-2028	39.85%	通行费收入
S207 南湖科技大道至海盐盐于公路改建一期	317,163.00	136,980.72	2022-2028	43.19%	全额专项债保障
S207 秀洲至仙居公路海盐通元至澉浦段新建工程（疏港公路）	370,839.00	86,598.59	2023-2028	23.35%	全额专项债保障
望海街道产城融合项目-丹佛斯第二园区一期	318,200.00	83,122.91	2023-2027	26.12%	厂房出租、停车位收入、充电桩收入、安置房出让
新综合客运中心至杭浦高速南北湖互通连接线项目	150,786.95	73,566.38	2023-2026	48.79%	通行费收入
南北湖景区改造工程	115,996.00	73,241.03	2022-2027	63.14%	景区门票收入
海盐城乡污水处理厂二期工程	83,675.49	55,317.99	2021-2026	66.11%	污水处理收入
欧望园标准厂房项目	91,880.00	45,101.94	2023-2026	49.09%	厂房出租
秦山公寓房五期	55,967.46	39,834.33	2021-2026	71.17%	房屋销售、出租
合计	2,227,611.90	881,908.66			

由上表知，发行人在建工程未来具备收益实现形式或有专项债保障，且目前均在建设中，项目建设无明显异常。

在建工程内的“S207 南湖科技大道至海盐盐于公路改建一期”和“S207 秀洲至仙居公路海盐通元至澉浦段新建工程(疏港公路)”未来存在被政府承接的可能性，但目前暂无政府明确的回购安排。上述项目的资金来源已全额由政府专项债保障，已投资金的部分为 22.35 亿元（已全额到账），剩余资金按照项目进度分批到账，暂未涉及发行人的资金回款压力。

2、偿债能力影响

由上表知，目前主要项目总投资 2,227,611.90 万元，已投 881,908.66 万元，资金缺口为 1,345,703.24 万元。报告期末发行人货币资金为 687,151.08 万元，尚有可使用授信 2,710,401.97 万元，可覆盖资金缺口，整体资金压力可控。

聚焦项目，“S207 南湖科技大道至海盐盐于公路改建一期”和“S207 秀洲至仙居公路海盐通元至澉浦段新建工程(疏港公路)”项目的资金来源均由专项债保障，且已投部分已经全额到账，待投部分视工程进度分批到账，暂不涉及对发行人的资金压力。

除去上述两个专项债项目外，其余在建工程主要为经营性项目，主要资金来源为自有资金和银行贷款，预计在完工后转固进行自营，未来存在一定的收益保障，对偿债能力暂无不利影响。”

发行人已在募集说明书中披露风险如下：

“10、在建工程规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人在建工程为 2,061,088.76 万元。发行人在建工程中存在市政基础设施项目，部分市政基础设施项目未来存在由政府承接的可能性。若政府改变资金回款计划，或资产未取得确定收益，未来发行人将存在一定的资金支出压力，对公司盈利能力和偿债能力将产生一定影响。”

请主承销商对上述事项进行核查并发表明确意见。

【项目组回复】

(1) 根据《审核重点关注事项指引》第四十一条规定，完善相关信息披露

主承销商已在主承销商核查意见之“第三节”之“三”之“(十二)”之“3-10 第四十一条”内补充发表以下意见：

“...综上，发行人系主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理等业

务的地方国有企业。”

(2) 报告期内，发行人政府补助依据以及现金流入情况等，政府补助可持续性以及对发行人偿债能力的影响

主承销商已在主承销商核查意见之“第三节”之“十一、关于补贴情况的补充核查”内补充发表以下意见：

“...发行人作为海盐县最核心的基础设施建设投融资主体，是海盐县最重要的国有资产运营和管理主体，长期以来受到政府的大力支持。近年来，公司取得的政府补助金额较为稳定，发行人收到的政府补助具有一定的可持续性，截止目前，发行人的政府补助均已经收齐。每年年度终了，发行人按照有关财政单位出具的政府补贴相关文件进行入账确认。

未来，受益于海盐县社会经济的稳步发展和发行人在海盐县城市基础设施建设和国有资产运营领域的重要地位，发行人将持续获得稳定的政府补助，对发行人的偿债能力起到积极作用。”

(3) 结合其他应收款主要对手方经营及财务情况、报告期内回款情况、后续回款安排及账龄等，补充披露应收款项坏账准备计提的充分性。

主承销商已在主承销商核查意见之“第三节”之“八、关于非经营性其他应收款的核查”内补充发表以下意见：

“截至2025年9月末，发行人的其他应收款的前五大情况如下：

单位名称	期末余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质	回款情况	预计后续回款安排
海盐县澉浦工业发展有限公司	130,597.81	13.53	1年以内、1-2年、2-3年及3年以上	否	垫付项目款	20,214.97	5年内逐步回款
海盐县水利建设投资有限公司	87,035.50	9.01	1年以内、1-2年、2-3年及3年以上	否	往来款	4,463.00	5年内逐步回款
海盐县杭州湾新市镇建设有限公司	86,804.79	8.99	1年以内、1-2年	是	垫付项目款	480,751.25	5年内逐步回款
海盐县望海新农村开发有限公司	83,711.45	8.67	1年以内、1-2年	是	往来款	209,462.17	5年内逐步回款

单位名称	期末余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质	回款情况	预计后续回款安排
海盐县城乡水环境建设有限公司	76,506.32	7.92	2-3年及3年以上	是	垫付项目款	-	5年内逐步回款
合计	464,655.86	48.13	-	-	-	714,891.39	

截至2024年末，发行人其他应收款余额前五名的单位情况如下表所示：

截至2024年末发行人其他应收款金额前五大明细

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	账龄	是否关联方	款项性质	坏账准备
海盐县澉浦工业发展有限公司	130,565.75	13.30	1年以内；1-2年；2-3年；3年以上	否	项目款	652.83
海盐县城乡水环境建设有限公司	91,101.80	9.28	2-3年及3年以上	否	项目款	465.56
海盐县水利建设投资有限公司	89,635.86	9.13	1年以内；1-2年；2-3年；3年以上	是	往来款	448.18
海盐县望海新农村建设开发有限公司	87,439.40	8.91	1年以内	是	往来款	437.20
海盐杭州湾创业投资有限公司	72,821.76	7.42	1年以内；1-2年；2-3年；3年以上	是	项目款	364.11
合计	471,564.57	48.04	-	-	-	

发行人主要其他应收款对手方均为同区域内国有企业，整体资信及财务情况良好，无重大负面舆情，发行人对其了解程度较深，回款风险相对可控

3) 坏账计提政策分析

报告期内，发行人按照下列的计提政策执行：

截止2024年末的坏账计提情况表

单位：万元

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	981,357.66	1.77	17,393.75	963,963.90
其中：组合3	-		-	-
组合4	948,281.12	0.5	4,741.41	943,539.72
组合5	33,076.53	38.25	12,652.35	20,424.19
合计	981,357.66	1.77	17,393.75	963,963.90

备注：其他应收款组合 1 为应收利息，其他应收款组合 2 为应收股利，其他应收款组合 3 为应收海盐县国有资产经营有限公司合并范围公司款项，其他应收款组合 4 为应收国有企业、政府单位款项，其他应收款组合 5 为应收其他客户款项（本组合以账龄作为信用风险特征）。

截止 2024 年末，发行人对于国有企业的应收组合占比全部款项的 96.63%（组合 4），且对手方均为海盐县国有企业，实际控制人均为海盐县财政局，故回收风险可控，信用程度较高，按照政策约定的 0.5% 计提坏账准备，坏账计提已较为充分。以下是前五大的坏账计提情况：

单位：万元

单位名称	2024 年末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备	计提比例
海盐县澉浦工业发展有限公司	130,565.75	13.30	652.83	0.50%
海盐县水利建设投资有限公司	89,635.86	9.13	448.18	0.50%
海盐县城乡水环境建设有限公司	91,101.80	9.28	465.56	0.50%
海盐县望海新农村建设开发有限公司	87,439.40	8.91	437.20	0.50%
海盐杭州湾创业投资有限公司	72,821.76	7.42	364.11	0.50%
合计	471,564.57	48.04	2,367.87	0.50%

”

（4）在建工程项目建设周期、建设进度，部分项目未来拟将由政府承接具体安排及对发行人偿债能力的影响。

主承销商已在主承销商核查意见之“第三节”之“十二、关于在建工程的补充核查”内补充发表以下意见：

“...发行人在建工程未来具备收益实现形式或有专项债保障，且目前均在建设中，项目建设无明显异常。

在建工程内的“S207 南湖科技大道至海盐盐于公路改建一期”和“S207 秀洲至仙居公路海盐通元至澉浦段新建工程(疏港公路)”未来存在被政府承接的可能性，但目前暂无政府明确的回购安排。上述项目的资金来源已全额由政府专项债保障，已投资金的部分为 22.35 亿元（已全额到账），剩余资金按照项目进度分批到账，暂未涉及发行人的资金回款压力。

...

目前主要项目总投资 2,227,611.90 万元，已投 881,908.66 万元，资金缺口为 1,345,703.24 万元。报告期末发行人货币资金为 687,151.08 万元，尚有可使用授信 2,710,401.97 万元，可覆盖资金缺口，整体资金压力可控。

聚焦项目，“S207 南湖科技大道至海盐盐于公路改建一期”和“S207 秀洲至仙居公路海盐通元至澉浦段新建工程(疏港公路)”项目的资金来源均由专项债保障，且已投部分已经全额到账，待投部分视工程进度分批到账，暂不涉及对发行人的资金压力。

除去上述两个专项债项目外，其余在建工程主要为经营性项目，主要资金来源为自有资金和银行贷款，预计在完工后转固进行自营，未来存在一定的收益保障，对偿债能力暂无不利影响。”

（本页无正文，为《海盐县国有资产经营有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券确认申请文件的反馈意见回复》之签章页）



海盐县国有资产经营有限公司

2026 年 3 月 20 日

（本页无正文，为《海盐县国有资产经营有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券确认申请文件的反馈意见回复》之签章页）

