

2020 年嘉兴创意投资开发有限公司

公司债券募集说明书

发行人

嘉兴创意投资开发有限公司

主承销商

 方正证券承销保荐有限责任公司
FOUNDER FINANCING SERVICES CO.,LTD

2020年 1月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人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、完整性承担个别和连带法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募集资金投资项目嘉兴市南湖新区产业园业主单位为发行人本级。本期债券偿债保障措施主要由募集资金投资项目收益、发行人经营收益和嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司提供担保构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人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中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行

负责。

五、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

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

六、本期债券基本要素

(一) 发行人：嘉兴创意投资开发有限公司

(二) 债券名称：2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券(简称“20
嘉兴创意债”)。

(三) 发行总额：人民币8亿元。

(四) 债券期限和利率：本期债券期限为7年期，债券存续期的第3、
4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、
20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利
率为本期债券申购和配售办法说明公告日前5个工作日全国银行间同业
拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期
Shibor(1Y)利率的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的
最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关
主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付
息，不计复利。

（五）还本付息方式：

本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的比例为20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（六）发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

（七）发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。通过承销团成员设置的发行网点在银行间市场发行的对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（八）上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在银行间市场、上海证券交易所市场上市或交易流通的申请。本期债券上市后，仅限机构投资者参与交易，相关交易所应建立隔离制度，禁止

个人投资者参与交易。

(九) 债券形式及托管方式: 本期债券为实名制记账式债券。1、投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点在银行间市场公开发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；2、投资者认购的通过在上海证券交易所发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

(十) 承销方式: 本期债券由主承销商方正证券承销保荐有限责任公司组成的承销团，以余额包销方式承销。

(十一) 担保方式: 本期债券由嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(十二) 募集资金用途: 本期债券募集资金8亿元，其中，7.5亿元拟用于嘉兴市南湖新区产业园项目，0.5亿元用于补充公司营运资金。

(十三) 信用级别: 经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA；本期债券由嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司担保，债券的信用等级为AA+。

(十四) 募集资金监管银行、偿债资金监管银行、债权代理人: 杭州银行股份有限公司嘉兴分行、浙江禾城农村商业银行股份有限公司南湖支行为本期债券的募集资金监管行、中国农业银行股份有限公司嘉兴南湖支行为本期债券的偿债资金监管行，方正证券承销保荐有限责任公司为本期债券的债权代理人。

目录

重要声明及提示.....	1
释义	7
第一条 债券发行依据.....	11
第二条 本期债券发行的有关机构	12
第三条 发行概要.....	18
第四条 认购及托管	22
第五条 债券发行网点.....	24
第六条 认购人承诺	25
第七条 债券本息兑付办法.....	27
第八条 发行人基本情况.....	29
第九条 发行人业务情况.....	46
第十一条 发行人财务情况.....	65
第十二条 已发行尚未兑付的债券	91
第十三条 募集资金用途.....	92
第十四条 偿债保障措施.....	111
第十五条 投资者保护条款.....	124
第十六条 风险与对策.....	131

第十七条 信息披露.....	139
第十八条 信用评级.....	140
第十九条 法律意见.....	144
第二十条 其他应说明的事项.....	146
第二十一条 备查文件.....	147

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司	指 嘉兴创意投资开发有限公司
禾禹水利	指 嘉兴市禾禹水利建设投资有限公司
本期债券	指 指 发行人发行的总额为人民币8亿元的“2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券”
本次发行	指 指 经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内公开发行
募集说明书	指 指 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券募集说明书》
主承销商	指 指 方正证券承销保荐有限责任公司 ¹ （原名“中国民族证券有限责任公司”）
簿记建档	指 指 由发行人与簿记建档管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程
簿记管理人	指 方正证券承销保荐有限责任公司

¹根据中国证券监督管理委员会北京监管局《关于核准中国民族证券有限责任公司变更公司章程重要条款的批复》(京证监许可[2019]67号)，并经北京市市场监督管理局核准，“中国民族证券有限责任公司”于2019年11月19日正式更名为“方正证券承销保荐有限责任公司”，英文名称“China Minzu Securities Co.,Ltd”变更为“Founder Financing Services Co.,Ltd”。作为2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券的主承销商，原提交的本次债券所有申报文件所涉及的“中国民族证券有限责任公司”、“民族证券”等公司名称，自动视为“方正证券承销保荐有限责任公司”，相关文件继续有效。

承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商、分销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签署的《嘉兴创意投资开发有限公司公司债券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与其他承销团成员签署的《嘉兴创意投资开发有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
省发改委	指	浙江省发展和改革委员会
市监督管理局	指	嘉兴市市场监督管理局
区政府	指	嘉兴市南湖区人民政府
市发改委	指	嘉兴市发展和改革委员会
市国资委	指	嘉兴市人民政府国有资产监督委员会
区国土局	指	嘉兴市国土资源局南湖区分局
《债券持有人会议规则》	指	《2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》

《债权代理协议》	指	嘉兴创意投资开发有限公司（本期债券发行人）与方正证券承销保荐有限责任公司（本期债权代理人）关于2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券的债权代理协议
《募集资金监管协议》	指	嘉兴创意投资开发有限公司（本期债券发行人）与杭州银行股份有限公司嘉兴分行（本期债券募集资金监管银行）、浙江禾城农村商业银行股份有限公司南湖支行（本期债券募集资金监管银行）、方正证券承销保荐有限责任公司（本期债券债权代理人）关于2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券的募集资金专户监管协议
《偿债资金监管协议》	指	嘉兴创意投资开发有限公司（本期债券发行人）与中国农业银行股份有限公司嘉兴南湖支行（本期债券偿债资金账户监管人）关于2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券的偿债资金专户监管协议
募集资金账户监管人	指	杭州银行股份有限公司嘉兴分行、浙江禾城农村商业银行股份有限公司南湖支行
偿债资金账户监管人	指	中国农业银行股份有限公司嘉兴南湖支行
担保人	指	嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司
担保函	指	担保人以书面方式为本期债券出具的债券偿付担保函
债券持有人	指	持有2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券的投资者
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）

法定节假日或休息日	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或指 休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指 如无特别说明，指人民币元

注：本募集说明书中除特别说明外，所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一条 债券发行依据

一、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕194号文件核准公开发行。

二、浙江省发展和改革委员会以浙发改财金[2019]266号文件同意本期债券发行申请。

三、嘉兴创意投资开发有限公司于2018年8月10日召开董事会议并通过公司申请发行企业债券的决议，公司股东嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司出具了《关于同意嘉兴创意投资开发有限公司发行企业债券的股东决定》，同意公司申请发行企业债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：嘉兴创意投资开发有限公司

住所：浙江省嘉兴市南湖区富润路 17 号

法定代表人：周丽琴

联系人：高震

办公地址：浙江省嘉兴市南湖区富润路 17 号

联系电话：0573-82570252

传真：0573-82570999

邮编：314005

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：方正证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

法定代表人：陈琨

联系人：戚莹璐、张彦栋

办公地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号盈古大观 A 座 40-43 层

联系电话：0571-87782308

传真：0571-87782051

邮编：310005

（二）分销商：大同证券有限责任公司

住所：大同市城区迎宾街 15 号桐城中央 21 层

法定代表人：董祥

联系人：赵倩倩

办公地址：北京市朝阳区光华东里 8 号中海广场中楼 2001 室

联系电话：17826853171

传真：010-65850711

邮编：310005

三、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号五栋大楼 B2 座 3 层

法定代表人：王子龙

联系人：陈昌兴

办公地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路 268 号港汇广场 A 座 19A 层

联系电话：15505517822

传真：0551-62840302

邮编：232001

四、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：张剑文

联系人：贾聪

联系地址：上海市浦东新区东三里桥路 1018 号 A601

联系电话：021-51035670-8062

传真：021-51035670-8015

邮政编码：200127

五、发行人律师：浙江海浩律师事务所

住所：杭州市朝晖路 168 号钛合国际 22 层

负责人：郑剑锋

联系人：何协

办公地址：杭州市朝晖路 168 号钛合国际 22 层

联系电话：15158034434

传真：0571-8586511

邮政编码：310006

六、托管机构

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-88170752、66061875

邮编：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人：聂燕

联系人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

七、上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蒋峰

联系人：段东兴

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68802562

传真：021-6887177

邮编：200120

八、募集资金监管银行（一）：杭州银行股份有限公司嘉兴分行

营业场所：浙江省嘉兴市城东路 83 号 D 座西侧 1-2 层

负责人/联系人：顾群

经办人员：朱勤峰

联系地址：嘉兴市城东路 83 号

电话：13857382932

传真：0573- 82033997

邮编：314001

募集资金监管银行（二）：浙江禾城农村商业银行股份有限公司南湖支行

营业场所：浙江省嘉兴市南湖区庆丰路 875 号信源大厦幢 101 室、201 室、
301 室

负责人/联系人：彭惠忠

经办人员：林瑛

联系地址：嘉兴市南湖区庆丰路 875 号

电话：0573-83678886

传真：0573-83678887

邮编：314015

九、偿债资金监管银行：中国农业银行股份有限公司嘉兴南湖支行

营业场所：嘉兴市景湖路 336 号

负责人/联系人：寿劲松

经办人员：王益惟

联系地址：嘉兴市南湖区景源路 336 号

电话：0573- 82058576

传真：0573- 82058576

邮编：314100

十、债权代理人：方正证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

法定代表人：陈琨

联系人：戚莹璐、张彦栋

办公地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号盘古大观 A 座 40-43 层

联系电话：0571-87782308

传真：0571-87782051

邮编：310005

十一、担保人：嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司

住所：嘉兴市新马路 1 号

法定代表人：姜铭恩

联系人：何春兴

联系地址：嘉兴市新马路 1 号

电话：0573-82084853

传真：0573-82084567

邮政编码：314500

第三条 发行概要

一、发行人： 嘉兴创意投资开发有限公司

二、债券名称： 2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券（简称“20
嘉兴创意债”）。

三、发行总额： 人民币8亿元。

四、债券期限和利率： 本期债券期限为7年期，在债券存续期的第3、
4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、
20%的比例偿还债券本金。

本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor基准利
率为本期债券申购和配售办法说明公告日前 5 个工作日全国银行间同业
拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期
Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的
最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关
主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付
息，不计复利。

五、还本付息方式：

本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末
每年分别偿还本金的比例为20%，当期利息随本金一起支付。每年付息时
按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面
值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付

日起不另计利息。

六、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

七、发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。通过承销团成员设置的发行网点在银行间市场发行的对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

八、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在银行间市场、上海证券交易所市场上市或交易流通的申请。本期债券上市后，仅限机构投资者参与交易，相关交易所应建立隔离制度，禁止个人投资者参与交易。

九、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。

（一）投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点在银行间市场公开发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

（二）投资者认购的通过在上海证券交易所发行的债券由中国证券登

记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十、发行期限：发行期限为3个工作日，自2020年1月9日起，至2020年1月13日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年1月8日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年1月9日。

十三、起息日：本期债券的起息日为发行首日，即2020年1月9日，以后本期债券存续期内每年的1月9日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自2020年1月9日至2027年1月8日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为2021年至2027年每年的1月9日，如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日。

十六、本金兑付日：本期债券的本金兑付日为2023年至2027年每年的1月9日，如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日。

十七、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和有关机构办理。

十八、承销方式：承销团以余额包销方式进行承销。

十九、承销团成员：本期债券的主承销商为方正证券承销保荐有限责任公司，分销商为大同证券有限责任公司。

二十、信用安排：本期债券由嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十一、募集资金用途：本期债券募集资金8亿元，其中，7.5亿元拟用于嘉兴市南湖新区产业园项目，0.5亿元用于补充公司营运资金。

二十二、信用评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发

行人的主体长期信用等级为AA；本期债券由嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司提供担保，债券的信用等级为AA+。

二十三、募集资金监管银行/偿债资金监管银行、债权代理人：

杭州银行股份有限公司嘉兴分行、浙江禾城农村商业银行股份有限公司南湖支行为本期债券的募集资金监管行、中国农业银行股份有限公司嘉兴南湖支行为本期债券的偿债资金监管行，方正证券承销保荐有限责任公司为本期债券的债权代理人。

二十四、税务提示：根据国家有关法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第四条 认购及托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

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

三、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证

券登记结算有限责任公司网站 (www.chinaclear.cn) 查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证件及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

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

五、投资者同意方正证券承销保荐有限责任公司作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次，后五期利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为 2021 年至 2027 年每年的 1 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二) 本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为2023年至2027年每年的1月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日），分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、 20%的比例偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。

(二) 本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：嘉兴创意投资开发有限公司

营业执照号（统一社会信用代码）：91330402671617837E

法定代表人：周丽琴

注册资本：31,600.00万元

公司类型：有限责任公司

住所：浙江省嘉兴市南湖区富润路17号

发行人成立于2008年1月23日，是嘉兴市南湖区及南湖新区整合资源、投资建设和项目运作的重要主体。经营范围：实业投资、投资与资产管理、社会经济咨询（不含出国留学咨询与中介服务）；城市基础设施建设；房地产开发经营；房屋拆迁及社会事业项目的投资、开发、建设；资产经营管理；自有房屋租赁；物业管理；受政府委托从事土地整理、土地开发和利用、土地收储管理服务；承接各类政府性市政项目代建管理。

根据亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的亚会B审字(2019)0302号《审计报告》，截至2018年12月31日，公司资产总额404,816.72万元，负债总额74,832.43万元，所有者权益329,984.28万元，资产负债率18.49%；2018年度，发行人实现营业收入为53,796.14万元，净利润为13,203.76万元。

二、发行人历史沿革

嘉兴创意投资开发有限公司成立于2008年1月23日，系由浙江兴科

科技发展投资有限公司、嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司发起设立。公司现有注册资本 31,600 万元，公司控股股东为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司（曾用名“嘉兴市南湖新市镇开发建设集团有限公司”）。

（一）2008 年 1 月 23 日，公司设立

2008 年 1 月 23 日，发行人设立，初始注册资本 3,000 万元，其中，浙江兴科科技发展投资有限公司出资 900 万元，占比 30%，嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司出资 2100 万元，占比 70%。首次实缴资本为 1,000 万元，由股东嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司实缴 300 万元，占比 30%，嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司实缴 900 万元，占比 70%。上述出资业经嘉兴新联会计师事务所有限公司审验，并出具《嘉新验[2008]第 84 号》验资报告。

（二）2010 年 6 月 10 日，公司第一次股东变更

2010 年 6 月 4 日，发行人召开股东会作出决议，同意浙江兴科科技发展投资有限公司将其所持有的发行人 30% 的股权转让给嘉兴市南湖新区开发建设有限公司，双方于当日签订了《股权转让协议》。2010 年 6 月 10 日，发行人进行工商变更，变更后，股东嘉兴市南湖新区开发建设有限公司实缴 300 万元、占比 30%，股东嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司出资 900 万元、占比 70%。

（三）2011 年 4 月 22 日，公司注册资本缴足

2011 年 2 月 14 日，公司召开股东会作出决议，同意公司实收资本变更，由 1,000 万元变更为 3,000 万元，其中嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公

司以货币及实物方式出资 2,100 万元，嘉兴市南湖新区开发建设有限公司以货币出资 900 万元。2011 年 4 月 25 日，嘉兴百索会计师事务所有限公司对本次出资进行审验，并出具了《嘉百索(2011)验字第 2289 号》验资报告。

（四）2014 年 5 月 26 日，公司第一次增资

2014 年 5 月 23 日，发行人召开股东会作出决议，将公司注册资本由 3,000 万元变更为 15,000 万元，其中，嘉兴市南湖新区开发建设有限公司出资 4,500 万元，占比 30%，嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司出资 10,500 万元、占比 70%。本次出资业经浙江昌信会计师事务所有限公司审验，并出具了浙昌会所验（2014）033 号验资报告。2014 年 5 月 26 日，发行人进行工商变更手续。

（五）2014 年 11 月 26 日，公司第二次股东变更

2014 年 10 月 28 日，嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会出具《关于同意嘉兴创意投资开发有限公司股权划转的批复》(嘉南国资委[2014]135 号)，同意将嘉兴市南湖新区开发建设有限公司将此所持有的 30% 的公司股权，嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司将其所持有的 70% 的公司股权划转给嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会。2014 年 11 月 26 日，公司召开股东会作出决议，同意上述股权划转事宜，签署了《股权划转协议》，并进行了工商变更。

（六）2015 年 3 月 10 日，公司第三次股东变更

2014 年 12 月 31 日，嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会出具《关于同意嘉兴创意投资开发有限公司股权划转的批复》(嘉南国资委[2014]179

号)，同意将其持有的 100%的公司股权划给嘉兴市南湖新区开发建设有限公司（占股 30%）及嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司（占股 70%）。三方签署了《股权转让协议》，并于 2015 年 3 月 10 日完成了工商变更手续。

（七）2015 年 3 月 16 日，公司第四次股东变更

2015 年 3 月 10 日，嘉兴市南湖新区开发建设有限公司与嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会签订《股权转让协议》，嘉兴市南湖新区开发建设有限公司将此所持有的嘉兴创意投资开发有限公司 30%的股权无偿划转给嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会；2015 年 3 月 13 日，嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司与嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会签订《股权转让协议》，嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司将此所持有的嘉兴创意投资开发有限公司 70%的股权无偿划转给嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会。2015 年 3 月 16 日，发行人完成工商变更手续。

（八）2017 年 3 月 15 日，公司第五次股东变更及第二次增资

2017 年 3 月 15 日，发行人召开股东会作出决议，增加方正证券股份有限公司为发行人新股东，将公司注册资本有 15,000 万元增加至 31,600 万元，其中嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会出资 15,000 万元，持股比例为 47.47%；方正证券股份有限公司出资 16,600 万元，持股比例为 52.53%。嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会、方正证券股份有限公司与发行人三份签订了《增资扩股协议》，并完成工商变更手续。

（九）2017 年 10 月 11 日，公司第六次股东变更

2017 年 9 月 28 日，方正证券股份有限公司与嘉兴市南湖区国有资产

监督管理委员会签订《股权转让协议》，约定方正证券股份有限公司将其持有的嘉兴创意投资开发有限公司 52.53%的股权转让给嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会。本次股权转让后，嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会持有发行人 100%的股份。上述事项于 2017 年 10 月 11 日完成工商变更手续。

（十）2017 年 12 月 27 日，公司第七次股东变更

2017 年 12 月 27 日，嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会出具《关于嘉兴创意投资有限公司股权划转嘉兴市南湖新市镇开发建设集团有限公司的通知》（嘉南国资委[2017]113 号），决定将其所持有的嘉兴创意投资开发有限公司 100%的股权无偿划转至嘉兴市南湖新市镇开发建设集团有限公司。本次股权转让后，嘉兴市南湖新市镇开发建设有限公司持有发行人 100%的股份。上述事项于 2017 年 12 月 27 日完成工商变更手续。

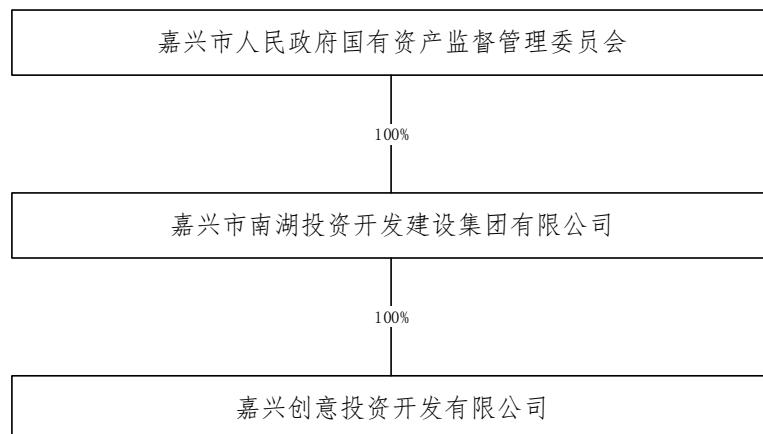
（十一）2018 年 9 月 6 日，公司注册资本缴足

2018 年 9 月 6 日，公司收到股东嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司（曾用名“嘉兴市南湖新市镇开发建设有限公司”）股权投资款 16,600 万元。2018 年 9 月 10 日，浙江昌信会计师事务所有限公司对本次出资进行审验，并出具了《浙昌会所验（2018）012 号》验资报告。

三、股东情况

发行人的控股股东为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司（曾用名为嘉兴市南湖新市镇开发建设集团有限公司）持有发行人 100% 股权，实际控制人为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。控股股东及实际控制

人所持有的发行人股权/份不存在质押或有争议的情况。



嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司成立于2010年6月8日，现有注册资本50,000.00万元，主要负责南湖区内基础设施建设和国有资产的经营业务，收入主要来源于项目管理、安保物业及租赁等业务，其中，项目管理业务是公司营业收入的最主要来源，主要系公司作为南湖区基础设施建设的主体，负责该区域内道路管网、安置房建设、两分两换等工程的代建。经审计，截至2018年12月31日，嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司总资产289.65亿元，净资产140.28亿元，资产负债率51.57%；2018年度，南投集团实现营业收入10.89亿元，净利润2.19亿元，归属于母公司净利润2.25亿元。

四、公司治理和组织结构

(一) 发行人公司治理

发行人依据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定制定了《公司章程》，设置了股东、董事会、监事会、经理治理结构。

1、股东

公司不设股东会，股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程：

股东作出上述决定时，应当采取书面形式，并签名后置备于公司。

2、董事会

公司设董事会，成员为5人，由股东委派。董事每届任期3年，任期届满经委派可连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 执行股东的决定；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (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、变更公司形式、解散的方案；
- (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总经理及其报酬事项，并根据总经理提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度；

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。董事会对所议事项的决定作成会议记录，并由出席会议的董事在会议记录上签名。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会决议必需经半数以上的董事通过。

3、监事会

公司设监事会，成员为5人。其中股东代表监事由股东委派产生，职工代表监事由职工代表大会选举产生。监事会中股东代表监事与职工代表监事的比例为3：2。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的

建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东提出建议；

(5) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

监事可以列席董事会会议。监事会每年定期召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会对所议事项的决定作成会议记录，并由出席会议的监事在会议记录上签名。

4、经理

公司设总经理1名，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；

(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) 拟订公司的基本管理制度；

(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；

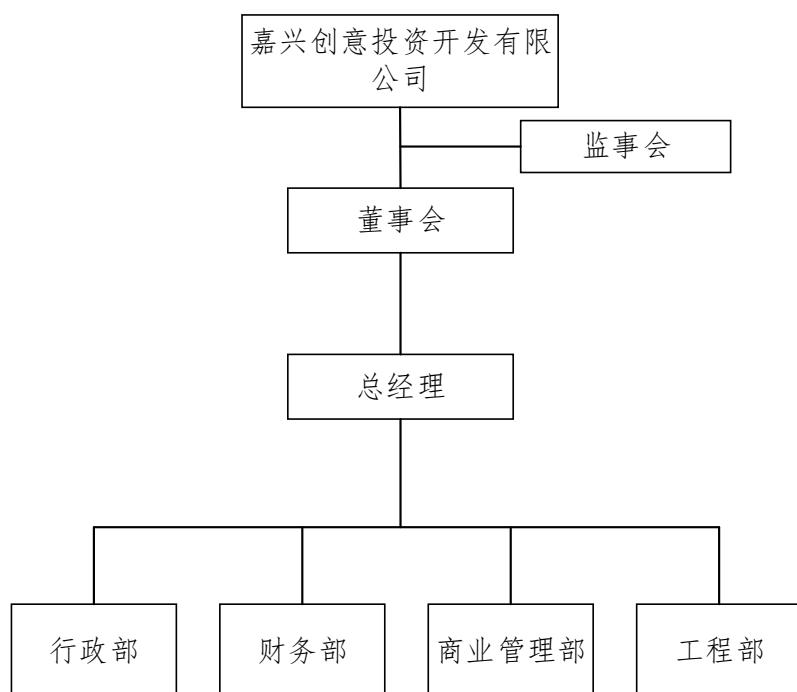
(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权；

(9) 经理列席董事会会议。

(二) 发行人组织结构

发行人依据《中华人民共和国公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了内部结构；发行人内部机制运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则；发行人严格实施股东决定并贯彻落实董事会决议；发行人设立了行政部、财务部、商业管理部、工程部四个部门，各部门职能合理、实行条线式管理，具体执行管理层下达的任务，具体组织结构图如下：



发行人各部门主要职责如下：

1、行政部

(1) 负责落实公司人力资源规划和各项人力资源管理制度，搞好公司人力资源管理工作的综合管理和组织协调。负责制定实施公司人力资源配

置方案，办理公司内部机构的设置和调整，拟定公司各部门工作职责和员
工岗位职责。

(2) 负责实施员工薪酬方案，办理员工工资、奖金、福利及保险等事
项；负责公司的劳动合同、劳动工资、部门职能、岗位设置、人员调配及
任免、社会保险、员工培训教育和绩效考核等工作。

(3) 负责办理公司员工招聘、任免、调配、考核、奖惩、培训、解聘、
辞退等工作，搞好员工绩效考核和专业技术职称、职务评聘等工作；负责
办理公司员工出国（境）考察、学习的组织、联系及政审等工作。

(4) 负责公司收发文、档案及印章管理；编制公司月度重点工作安排
和汇编部室工作重点；起草编发公司会议纪要；起草修订公司规章制度；
负责企业管理信息化、计算机安全与网络管理等工作。

(5) 负责编制公司行政费用预算；负责公司固定资产管理；负责公司
办公文化用品及耗材的管理；负责公司会务管理；负责公司通讯事务管理；
负责公司车辆管理；负责公司对外联络和来宾接待工作；负责公司重大事
项、重要决议和决定的执行、督促和检查；负责公司形象策划包装、对外
宣传管理。

(6) 协助公司领导组织各部日常工作；协调各部的工作关系。

(7) 承办公司领导交办的其他事项。

2、财务部

(1) 负责建立公司会计核算制度和体系；负责推进公司财务会计电算
化管理；负责编制和执行公司年度财务预算；负责编制公司年度财务决算；

按期做好年度、季度、月度财务报表；编制公司年度、季度、月度及专项财务分析报告；负责公司资金管理，对各部门资金使用计划进行审核和对使用情况实施监督；严格执行财务规章制度。

(2) 负责公司税务管理；参与有关经营业务风险评估；参与投资项目可行性方案论证和相关评估工作；组织实施财务检查和财会人员业务培训。

(3) 承办公司领导交办的其他事项。

3、商业管理部

(1) 负责建立和完善公司融资管理制度。

(2) 负责根据公司经营计划拟定年度及中长期融资规划，并组织实施。

(3) 负责公司项目资金的组织、开发、调度和监管。

(4) 负责制定公司年度贷款本息偿还计划，配合财务部做好还本付息资金的划拨工作。

(5) 负责公司重大资产(代储土地、房产、应收债权及其他重大资产)的管理与运作

(6) 认真贯彻执行国家关于加强国有资产管理的各项政策、法规和制度；制定公司国有资产管理规章制度并组织实施、监督和检查。

(7) 负责公司本部固定资产的管理工作。

(8) 负责办理资产的调拨、转让、报损、报废、报失处理及回收利用工作。

(9) 负责各类证照的年检、变更等工作。

(10) 符合公司交办的其他临时性工作。

4、工程部

- (1) 制定工程管理、技术、质量安全管理的规章制度，并监督实施；负责协调办理项目开工前后及施工过程中的各类手续，确保工程进展。
- (2) 负责对项目各参建单位的协调和监管工作；负责审核施工组织设计、重大技术方案、图纸变更、工程技术签证单及工程进度；负责对施工进度、工程质量、安全、消防和监理单位工作的监控，严格控制工程成本；负责对施工单位采购的物资质量的监督和控制。
- (3) 负责重大质量事故、设备事故、安全事故、环保事故的调查、鉴定、处理工作；负责对施工现场和工地办公场所的安全生产、消防的监督检查工作。
- (4) 负责工程项目的分包、招投标、规划、设计、勘察、测绘、造价、监理等工作的委托；负责工程预结算审核，核算工程成本，审核工程进度款，督促按进度及时支付；主持项目实施全过程的工作协调会，处理过程中出现的问题，每月提交工程月报告。
- (5) 负责工程设备、大宗材料的供货商资质、资格、技术条件、合同评审；负责所有工程技术资料和其他资料的整理、归档工作；组织相关单位进行图纸交底、施工图纸会审及竣工图的审定工作。
- (6) 负责施工过程的分阶段验收和竣工验收。

五、发行人主要控股、参股子公司基本情况

(一) 纳入公司合并财务报表范围的子公司情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的下属子公司共 1

家，具体情况如下：

序号	公司名称	主营业务	注册资本(万元)	持股比例
1	嘉兴市禾禹水利建设投资有限公司	项目开发	10,000.00	100%

嘉兴市禾禹水利建设投资有限公司成立于 2014 年 4 月 23 日，注册资本 10,000 万元，经营范围为水利基础设施投资开发、建设管理；建材销售；河道疏浚、清淤；水环境治理服务；绿化养护、园林工程施工；护岸施工。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额 25,998.24 万元，所有者权益 15,704.68 万元，2018 年度实现主营业务收入 0 万元、净利润-97.54 万元。

（二）其他权益投资情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人参股公司 5 家，具体情况如下

序号	被投资单位名称	成立日期	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	嘉兴互创投资管理咨询有限公司	2010 年 8 月 19 日	100.00	40.00
2	嘉兴沪嘉创意咨询服务有限公司	2009 年 5 月 14 日	100.00	30.00
3	嘉兴嘉微软件技术有限公司	2011 年 3 月 11 日	100.00	30.00
4	嘉兴嘉创投资管理有限公司	2015 年 5 月 4 日	100.00	30.00
5	乡乐汇(嘉兴)信息技术有限公司	2017 年 4 月 17 日	2,000.00	10.00

1、嘉兴互创投资管理咨询有限公司

嘉兴互创投资管理咨询有限公司成立于 2010 年 8 月 19 日，注册资本 100 万元，经营范围：投资管理咨询、投资咨询、企业管理咨询、文化教育信息咨询；计算机硬件、软件、辅助设备以及相关网络设备的研发销售；计算机、电子产品、机械设备领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；设备租赁；劳务派遣；市场调查；企业登记代理；物业管理服务；电子

产品生产及销售。

2、嘉兴沪嘉创意咨询服务有限公司

嘉兴沪嘉创意咨询服务有限公司成立于 2009 年 5 月 14 日，注册资本 100 万元，经营范围：文化艺术交流活动的策划，会议会展服务，企业管理咨询，投资管理，社会经济咨询，文具用品，工艺礼品，电子产品的销售。

3、嘉兴嘉微软件技术有限公司

嘉兴嘉微软件技术有限公司成立于 2011 年 3 月 11 日，注册资本 100 万元，经营范围：计算机软件及网络软件的开发、销售;计算机硬件设备、辅助设备及相关网络设备的研发、制造、销售;计算机领域内的技术转让、技术咨询、技术服务、技术研发;计算机软、硬件培训(与学历教育有关的培训活动除外);会议及展览服务;商务信息咨询(不含投资咨询);设计、制作、代理、发布国内各类广告;企业形象策划;礼仪庆典服务。

4、嘉兴嘉创投资管理有限公司

嘉兴嘉创投资管理有限公司成立于 2015 年 5 月 4 日，注册资本 100 万元，经营范围：投资管理、投资咨询服务、企业管理咨询服务、社会经济咨询服务、房地产营销策划、市场管理、展览展示服务、会务服务、房屋租赁、物业管理、受委托从事电信业务市场销售及技术服务的代理(不含基础电信及增值业务)。

5、乡乐汇(嘉兴)信息技术有限公司

乡乐汇(嘉兴)信息技术有限公司成立于 2017 年 4 月 17 日，注册资本

2000 万元，经营范围：信息技术、电子技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；计算机软硬件开发；数据处理及储存服务；经济信息咨询(不含投资咨询)；商务信息咨询(不含投资咨询)；代订客房服务；会议及展览展示服务；票务咨询；计算机网络工程施工；网页设计；设计、制作、发布、代理国内各类广告。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一) 董事会成员简介

周丽琴，女，1978 年 10 月出生，本科学历，历任嘉兴洛克化学工业有限公司办公室主任，嘉兴南湖新区管委会电商产业局局长。现任公司董事长兼总经理。

马瑛，女，1981 年 7 月出生，本科学历，历任嘉兴市南湖新区开发建设有限公司招商部副主任。现任公司董事。

闫晨，女，1981 年 7 月出生，本科学历，历任嘉兴市南湖新区开发建设有限公司工程部副经理。现任公司董事、副总经理。

高丰丰，男，1987 年 10 月出生，本科学历，历任浙江经建工程管理有限公司监理、嘉兴南湖新区管委会规划建设局副局长。现任公司董事。

沈琴，女，1987 年 11 月出生，本科学历，历任嘉兴市南湖区东栅街道社会事业服务中心国资办员工、嘉兴市禾盛市政绿化有限公司财政办会计。现任公司董事、财务总监。

(二) 监事会成员简介

庄文洁，女，1983 年 1 月出生，本科学历，历任嘉兴市南湖新区开发

建设有限公司统计信息中心副主任、经济发展办副主任。现任公司监事。

钟雅娟, 女, 1975 年 12 月出生, 本科学历, 历任湖北华光新材料有限公司嘉兴分公司财务经理、美国世通服装有限公司财务经理、嘉兴市欣诚担保有限责任公司财务主管。现任嘉兴市南湖国有资产投资集团有限公司财务部副经理、公司监事。

沈丹锋, 男, 1983 年 3 月出生, 本科学历, 历任浙江经建工程管理有限公司监理、浙江子城工程管理有限公司监理、嘉兴禾盛市政绿化有限公司工程部员工。现任公司监事。

张耀琴, 女, 1985 年 5 月出生, 本科学历, 历任北京新生代市场监测机构客户经理、浙江合纵贸易有限公司品牌部经理、嘉兴市禾盛市政绿化有限公司副主任。现任公司职工监事。

吴魏栋, 男, 1983 年 11 月出生, 本科学历, 历任嘉兴宏诚监理有限公司工程部员工、嘉兴市光明设计有限公司建筑所员工、浙江禾城工程管理有限公司工程部员工、嘉兴市禾盛市政绿化有限公司工程部员工。现任公司职工监事。

(三) 高级管理人员简介

周丽琴, 公司总经理, 履历见董事成员介绍。

闫晨, 公司副总经理, 履历见董事成员介绍。

沈琴, 公司财务总监, 履历见董事成员介绍。

(四) 上述人员的公务员兼职情况说明

发行人的董事、监事、高管中不存在公务员兼职情形。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是嘉兴市南湖新区整合资源、投资建设和项目运作的重要主体，也是该地区开展基础设施建设和土地平整的重要载体，对南湖新区经济发展、产业升级、民生改善等有着重要的促进作用。公司主营业务收入主要来源于工程代建、土地整理和房屋租赁业务。

2016-2018 年，发行人营业收入分别为 41,802.68 万元、53,692.31 万元和 53,796.14 万元。从收入构成来看，发行人最近三年主营业务收入占比 10%以上的业务板块包括工程代建板块和土地整理板块。报告期内，发行人营业收入明细如下所示：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程代建	44,202.77	82.17%	26,163.89	48.73%	19,744.46	47.23%
土地整理	6,690.80	12.44%	25,036.19	46.63%	19,903.37	47.61%
房屋租赁	2,902.57	5.40%	2,492.23	4.64%	2,154.85	5.15%
合计	53,796.14	100.00%	53,692.31	100.00%	41,802.68	100.00%

从发行人的收入结构来看，工程代建和土地整理合计占比在 90%以上，是公司收入的主要来源，其中，2016-2018 年，工程代建收入分别为 19,744.46 万元、26,163.89 万元和 44,202.77 万元，占比分别为 47.23%、48.73%和 82.17%；土地整理收入分别为、19,903.37 万元、25,036.19 万元和 6,690.80 万元，占比分别为 47.61%、46.63%和 12.44%。

报告期内，发行人上述业务板块在报告期内各年度的主营业务收入、主营业务成本、毛利润及毛利率情况如下所示：

2018 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	44,202.77	36,599.89	7,602.88	17.20%
土地整理	6,690.80	1,998.58	4,692.22	70.13%
房屋租赁	2,902.57	2,695.90	206.67	7.12%

2017 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	26,163.89	21,663.70	4,500.19	17.20%
土地整理	25,036.19	11,479.40	13,556.80	54.15%
房屋租赁	2,492.23	2,578.07	-85.85	-

2016 年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
工程代建	19,744.46	16,348.41	3,396.05	17.20%
土地整理	19,903.37	5,472.89	14,430.48	72.50%
房屋租赁	2,154.85	1,897.85	257.00	11.93%

从各项业务收入毛利率来看，发行人工程代建业务毛利率稳定；土地整理业务毛利率则呈一定的波动，一方面系土地整理收入受政府土地出让情况、具体土地用途及位置、当地土地市场行情等多因素影响；另一方面系整理成本因地块条件不同而有所差异；房屋租赁业务毛利润在2017年为负，主要系发行人为嘉兴市南湖新区重点国有企业，是当地资产运营的重要主体，而南湖新区正处于扩建及产业转型阶段，发行人先租入部分闲置

房屋对其进行装修改造，随后对外出租给周边小微企业，2017年一方面受房地产价格上涨影响，发行人新租入的厂房办公楼的成本增加，另一方面，发行人当年度房屋出租率较低，由此出现毛利润为负的情况。

二、发行人主营业务经营模式

(一) 工程代建业务

发行人作为嘉兴市南湖区及南湖新区主要的基础设施投资建设平台，其工程代建业务收入主要来源于公司代建的城市基础设施及配套设施项目。

根据发行人与嘉兴市南湖区财政局签订的《委托代建协议》，嘉兴市南湖区财政局委托发行人进行工程项目建设，发行人每年与嘉兴市南湖区财政局对其代建的工程项目进行结算，当期结算实际总成本并加收总成本19%-24%的管理费用形成总款项，具体结算结果根据当期收入确认函进行确认。报告期内，发行人与嘉兴市南湖区财政局按年度进行代建业务收入确认，每年度实际确认收入为当期核定结算成本的121%。2016-2018年，发行人分别实现工程代建收入19,744.46万元、26,163.89万元和44,202.77万元。

截至2018年末，发行人主要的在建、拟建的基础设施项目情况如下：

单位：万元

项目名称	建设进度	计划项目总投资	累计已投资	已确认收入	已回款金额
有机更新项目	在建	51,980	51,340.56	39,449.51	26,316.00
五星苑项目	在建	72,200	72,919.81	15,855.20	11,868.00
基金小镇一期 高层项目	在建	19,692.64	9,356.52	-	-
嘉兴市南湖新	拟建	115,310.99	0.00	0.00	0.00

项目名称	建设进度	计划项目总投资	累计已投资	已确认收入	已回款金额
区产业园项目					
合计	-	259,183.63	133,616.89	55,304.71	38,184.00

(二) 土地整理业务

发行人土地整理业务主要为嘉兴市南湖区及南湖新区范围内土地的前期平整和开发，通过对片区内道路工程、绿化工程、给排水工程、供电工程、管网工程等配套设施进行建设，使之成为可供出让的熟地；平整后土地通过招拍挂程序出让取得收入扣除一定比例规费、管理费用后确认为发行人的土地整理业务收入。根据 2015 年 1 月 5 日，嘉兴市南湖区财政局出具的《关于结算土地出让返还收入说明》，发行人负责整理的土地，其出让收入由嘉兴市南湖区财政局与嘉兴市南湖新区管委会进行统一结算，随后由嘉兴市南湖新区管委会与发行人进行决算。发行人每年度向嘉兴市南湖新区管委会提交土地出让收入返还请示，由嘉兴市南湖新区管委会根据当年实际相关土地出让情况进行结算、以收到南湖区财政局土地返还款并扣除 20% 的管理费用后将收入返还给发行人。根据嘉兴市南湖新区管委会出具的《关于结算 2016 年度土地返还收入批复》(南新管委会[2016]52 号)、《关于结算 2017 年度土地返还收入批复》(南新管委会[2017]4 号) 和《关于结算 2018 年度土地返还收入批复》(南新管委[2018]36 号)，发行人 2016-2018 年土地整理收入分别为 19,903.37 万元、25,036.19 万元和 6,690.80 万元；2018 年，发行人土地整理收入较低主要受当年度南湖区土地出让计划影响。

(三) 房屋租赁业务

发行人为配合南湖新区的资产运作及产业转移工作，通过租入部分闲置房屋，经过改造装修转租给中小微企业，或者将自有房屋出租给区域内中小微企业，以此来收取租金。南湖新区管理委员会为支持区域内小微企业发展，降低小微企业的生存成本，承担了其部分的租金，为此发行人与小微企业签订的租赁协议价格偏低，由南湖新区管委会承担小微企业的另一部分租金费用。根据嘉兴市南湖新区管理委员会文件《关于承担嘉兴创意投资开发有限公司房屋租赁收入的通知》(南新管委[2014]47 号)，南湖新区管委会对发行人租入的房屋资产，按照每月/每平米 3 元承担相应的租金费用，相关租赁收入不包含在其他任何补助中，管委会承担的租赁费用为发行人正常经营所得收入、计入营业收入，租赁费用每年结算一次，确认租赁收入金额以每年结算为准。2016-2018 年，发行人房屋租赁业务实现收入分别为 2,154.85 万元、2,492.23 万元和 2,902.57 万元，占营业收入比例分别为 5.15%、4.64% 和 5.40%。发行人房屋租赁业务在营业收入中占比较小，但作为主营业务的补充，可以为公司带来稳定的收入。

三、发行人所在行业情况

截至报告期末，发行人收入主要来自于工程代建业务和土地整理业务，其中，工程代建业务主要为受政府委托进行各类基础设施建设。

（一）发行人所在行业现状和前景

1、基础设施建设行业

（1）我国基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国

家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，对区域经济的发展具有重要作用，是社会经济活动正常运行的基础；是社会经济现代化的重要标志；是经济布局合理化的前提；是拉动经济增长的有效途径。

我国政府已将实施“城镇化战略”作为 21 世纪中国迈向现代化第三步战略目标的重大措施之一，未来的 10-20 年间，将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市人口将处于加速增长时期，城市化进入加速发展阶段。城市化水平的提高加大了对固定资产投资的需求，从而推动了国民经济的快速发展。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投融资环境、提高全社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。城市已成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率超过了 70%。

在推进经济结构调整的过程中，我国将继续以基础设施建设为切入点和扩大内需的龙头。通过拓宽投融资渠道，提高工程质量，注重投资效益，进一步加强基础设施建设，促进生产力布局和经济结构的改善，为长远发展创造条件。经过近几年国债和各类社会资金的集中投入，基础设施建设进展顺利、各地的基础设施水平都有了长足的进步，“瓶颈”制约也有了一定程度的缓解。但从总体上看，我国的基础设施建设仍然处于起步阶段，存在的问题依然突出。城市基础设施建设仍然滞后。

目前，我国基础设施建设较以往已有了很大程度的改善，但随着我国城市人口的急剧扩张和城市规模的继续扩大，城市基础设施需求量也将随之快速增长。此外，我国城市现有基础设施建设相对滞后，还普遍存在交

通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题，城镇化质量有待提高，城市基础设施建设尚面临较大的投资缺口。

《中国城市发展报告》预计，到 2030 年我国的城镇化率将达到 70% 左右。现实需求和未来方向，都说明城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务、面临更大的发展空间。同时，我国已相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投融资体制改革的进程。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模将不断扩大，发展速度也将不断增快。

（2）嘉兴市基础设施建设行业现状和前景

近年来，嘉兴市政府不断加大基础设施建设投入，城市建设不断取得新进展，城乡基础设施日臻完善。根据《嘉兴市城市总体规划（2003-2020 年）》（2017 年修订），嘉兴市正以现代化网络型田园城市为总目标，紧紧抓住国家推进建设“一带一路”、长江经济带、上海自贸试验区等重大战略机遇，深度融入长三角城市分工体系，加快建设浙江省全面接轨上海示范区、长三角高科技成果转化重要基地和江南水乡典范城市。根据规划，未来，嘉兴市域将从 3915 平方公里拓展至 4223.46 平方公里，城市规划区调整为 986.7 平方公里，中心城区从 142 平方公里扩展至 257.29 平方公里。预计到 2020 年，实现全市常住人口为 620 万人，其中城镇人口为 460 万人，城镇化水平达到 74%。为此，嘉兴市将打造“一主六副三带三区”的城市结构，进一步完善交通、公共服务等各类基础设施建设。

南湖新区一直是嘉兴市及南湖区城区规划和产业转移的重要战略区域。

作为南湖区经济发展主平台之一，南湖新区紧紧围绕嘉兴城市副中心发展定位，以打造文化休闲之城、创新活力之区、宜居宜业之地为目标，实施产业兴城、产城融合的“双轮驱动”战略。经过多年的发展，目前，辖区内公共服务完善、功能设施配套，并已形成电商文创、商业商贸（楼宇）经济、金融创新三大产业平台，先后荣膺“2008 中国十大文化休闲基地”、“2013 年中国人居环境范例奖”、“全国和谐社区建设示范街道”、“两美浙江特色体验地”等称号。未来，南湖新区作为嘉兴市“三片三楔”城市区域规划的东南片区，将主要布局公共服务、商业商务和居住用地，进一步巩固电商（文创）、楼宇、金融三大特色产业平台，重视改善平台生态环境，稳步壮大产业集群，全面提升平台能级，构建创新发展驱动城市生态体系。为此，南湖新区将进一步推动 CBD 区域及楼宇建设、完善配套设施，提升各项公共服务设施，加强交通物流等基础设施建设。

综上，嘉兴市基础建设行业将迎来快速发展的机遇。

2、土地整理行业

（1）我国土地整理行业现状和前景

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。

（2）嘉兴市土地整理行业现状和前景

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。规划到 2020 年，嘉兴市建设用地总规模将在 126,676 公顷以内，城乡建设用地规模在 111,000 公顷以内；2014-2020 年预期新增建设用地 18,623 公顷，其中，南湖区新增建设用地 1,156 公顷

综上，嘉兴市土地整理市场规模将持续增长。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、公司的行业地位

（1）行业地位

发行人重点负责嘉兴市及南湖区、南湖新区城市建设资源的投资、开发、建设和运营，是该区域重要的城市基础设施建设项目和土地开发整理项目投资、开发和建设主体，全面负责区域内的城市基础设施建设和土地开发整理业务，其主要业务在区域内尤其是南湖新区范围内均处于垄断地位，经营优势明显，有着较高的行业地位。自成立以来，发行人经营规模和实力不断壮大，在市政基础设施建设和土地开发整理领域已经形成了显著的竞争力，持续盈利能力不断增强。随着嘉兴市经济的不断发展，城镇化进程的加速推进，南湖新区产业转移的稳步推进、城区新规划的逐步落地，发行人的行业垄断优势将得到充分发挥，未来发行人业务规模将得到持续稳定增长，发行人业务在区域内具备不可超越性，行业领先地位明显。

（2）嘉兴市南湖区平台企业发债情况

截至目前，嘉兴市南湖区主要还存在嘉兴市南湖投资开发建设集团有

限公司这一家尚有存续期债券的城投公司。南投集团为发行人母公司，主要负责南湖区内基础设施建设和国有资产的经营业务，收入主要来源于项目管理、安保物业及租赁等业务，其中，项目管理业务是公司营业收入的最主要来源，主要系公司作为南湖区基础设施建设的主体，负责该区域内道路管网、安置房建设、两分两换等工程的代建。经审计，截至 2018 年 12 月 31 日，嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司总资产 289.65 亿元，净资产 140.28 亿元，资产负债率 51.57%；2018 年度，南投集团实现营业收入 10.89 亿元，净利润 2.19 亿元，归属于母公司净利润 2.25 亿元。

截至本募集说明书签署日，南投集团发行且处于存续期的企业债券情况如下：

单位：亿元								
债券简称	起息日期	发行总额	债券余额	期限(年)	票面利率	发行时主体评级	发行时债项评级	最新评级
14 嘉市镇债	2014-02-26	9.00	3.60	7	7.45%	AA	AA	AA

截至本募集说明书签署日，南投集团发行的，尚在存续期的债券、债务融资工具具体情况如下：

单位：亿元									
债券简称	起息日期	发行总额	债券余额	期限(年)	票面利率	发行时主体评级	发行时债项评级	最新评级	类型
14 嘉市镇债	2014-02-26	9.00	3.60	7	7.45%	AA	AA	AA	企业债
18 南湖市镇 PPN001	2018-03-30	6.00	6.00	5	6.78%	AA	-	AA	定向工具
19 南湖投资 PPN001	2019-02-20	2.00	2.00	5	5.00%	AA	-	AA	定向工具
19 南湖投资 PPN002	2019-12-16	1.50	1.50	5	4.75%	AA+	-	AA+	定向工具

2、公司在行业中的竞争优势

(1) 区位优势

嘉兴市南湖区区位得天独厚，地处中国最具经济活力的长江三角洲都市圈的中心位置——杭嘉湖平原，属于上海经济区的黄金腹地和浦东新区的延伸地，背靠太湖，南濒杭州湾，东邻上海，西倚杭州，北依苏州，是嘉兴市经济、政治、文化、商贸中心。南湖区交通便捷，周围有上海虹桥国际机场、上海浦东国际机场、杭州萧山国际机场以及宁波栎社国际机场等 4 大国际机场，同时濒临上海港、北仑港和乍浦港 3 大港口，拥有沪杭、乍嘉苏和连接上海至宁波的杭州湾跨海大桥等多条高速公路。南湖区位于沪杭铁路复线和沪杭高速铁路的黄金分割点上，320 国道、京杭大运河贯穿全境，随着“高铁时代”的到来，长三角同城效应日趋凸显，版图酷似一片绿叶的南湖区，兼具江南水乡和田园都市的两种组织形态，各种交通形式就是联接这两种组织形态的筋脉。正是依托这些“筋脉”汲取长三角产业承接的养分，勃发出生命的活力，累积南湖区文化产业错位发展的机遇。

(2) 业务垄断优势

发行人作为南湖区重要的基础设施建设经营主体，其业务均具有较强的区域垄断地位，竞争压力较小，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的收益。发行人的运作已成为城市运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其城市资源经营的主体角色。随

着嘉兴市南湖区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，产品需求量将持续稳定地增长，发行人的业务量和效益也将同步增加。

（3）股东优势

发行人实际控制人为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会、控股股东为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司。发行人控股股东资本实力雄厚、管理经验丰富，经审计，截至 2018 年 12 月 31 日，南投集团总资产 289.65 亿元，净资产 140.28 亿元，资产负债率 51.57%；2018 年度，南投集团实现营业收入 10.89 亿元，净利润 2.19 亿元，归属于母公司净利润 2.25 亿元，2018 年主体评级为 AA 级、展望稳定。控股股东能够为发行人提供强有力的资金筹集和政策扶持，为发行人后续业务持续、稳定发展奠定坚实基础。

四、发行人区域经济情况

（一）嘉兴市区域经济情况

嘉兴市位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹心地带，是长三角城市群、上海大都市圈重要城市，与沪、杭、苏、湖等城市相距均不到百公里，区位优势明显。嘉兴市下辖南湖、秀洲 2 个区，嘉善、海盐 2 个县，平湖、海宁、桐乡 3 个县级市，截至 2018 年末，全市户籍人口为 472.6 万人。

近年嘉兴市经济保持较快的增长趋势，2016-2018 年分别实现地区生产总值 3,760.12 亿元、4,355.24 亿元和 4,871.98 亿元，按照可比价格计算，同比分别增长 7.0%、7.8% 和 7.6%，增速略有波动。分产业来看，2018 年

嘉兴市第一、二、三产业增加值分别同比增长 0.1%、8.4%和 7.1%，三次产业结构比由 2016 年的 3.83:50.84:45.34 变化为 2018 年的 2.36:53.87:43.77，第二产业稳固占据当地经济的主导地位。按常住人口计算，2018 年嘉兴市人均生产总值 10.38 万元，约为同期全国人均生产总值的 160.66%，当地经济实力较强。

嘉兴市工业基础较好，2016-2018 年全市规模以上工业增加值分别达到 1,543.70 亿元、1,727.29 亿元和 1,968.14 亿元，分别同比增长 5.9%、9.5% 和 8.9%。从产业类型看，2018 年全市前 10 大行业中计算机通信、化纤、通用设备、橡胶和塑料分别增长 23.6%、18.1%、14.8%、12.0%，增速高于全市平均。从效益方面来看，2018 年嘉兴市 19 个行业利润实现同比增长，主要行业中建材、化工、化纤行业利润同比分别增长 53.4%、14.3% 和 18.0%。

2016-2018 年，嘉兴市公共财政预算收入分别为 387.93 亿元、443.79 亿元和 518.55 亿元，复合增长率为 15.62%。从公共财政收入结构来看，近三年税收收入占比分别为 89.70%、90.46% 和 91.3%，比例较高，公共财政收入质量较好。嘉兴市政府性基金收入以国有土地使用权出让收入为主，2016-2018 年分别为 306.54 亿元、693.76 亿元和 835.81 亿元。财政支出方面，2016-2018 年嘉兴市公共财政支出分别为 442.20 亿元、494.70 亿元和 588.90 亿元。

2016-2018 年嘉兴市经济财政情况

单位：亿元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
地区生产总值	4,871.98	4,355.24	3,760.12

GDP 同比增速 (%)	7.6%	7.8%	7.0%
财政收入	895.29	769.31	673.37
其中：一般公共预算收入	518.55	443.79	387.93
政府性基金收入	835.81	693.76	306.54
转移性收入	320.80	266.99	211.25
一般公共预算支出	588.90	494.70	442.20
财政自给率 (%)	88.05	89.71	87.73

数据来源：嘉兴市国民经济和社会发展统计公报、嘉兴市门户网站

（二）嘉兴市南湖区区域经济情况

南湖区作为嘉兴市市政府驻地，是嘉兴市的政治、经济、文化中心。近年南湖区经济保持较快速度增长，2016-2018 年分别实现地区生产总值 451.63 亿元、512.89 亿元和 566.12 亿元，按可比价格计算，同比分别增长 7.8%、8.1% 和 8.0%，增速相对稳定。从产业看，2018 年第一、第二和第三产业增加值分别同比增长 -2.6%、12.0% 和 5.4%，三次产业结构为 2.1:44.1:53.8，第三产业依然占据主导地位。截至 2018 年末，按常住人口计算，南湖区人均 GDP 达到 8.47 万元，是同期全国人均水平的 1.31 倍，区域经济实力较强。

工业方面，2016-2018 年全区分别实现规模以上工业增加值 168.17 亿元、158.18 亿元和 178.25 亿元，分别增长 8.0%、14.3% 和 15.3%。南湖区近年持续推进工业经济的转型发展，2017 年高新技术、装备制造、数字经济核心产业增加值较 2017 年分别增长 17.9%、19.0% 和 40.6%。效益方面，2016-2018 年南湖区规模以上工业企业(不含电力局)利税总额分别为 51.04 亿元、58.56 亿元和 54.63 亿元，略微有所波动。

2016-2018 年南湖区公共财政收入分别为 21.23 亿元、24.45 亿元和 29.43

亿元，其中税收收入占公共财政收入的比重分别为 87.24%、88.14% 和 86.48%，占比较高，公共财政收入质量较好。2016-2018 年南湖区公共财政支出分别达 26.15 亿元、28.52 亿元和 32.60 亿元。

2016-2018 年嘉兴市南湖区经济财政情况

单位：亿元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
地区生产总值	566.12	512.89	451.63
GDP 同比增速 (%)	8.0%	8.1%	7.8%
财政收入	72.57	63.02	51.43
其中：一般公共预算收入	29.43	24.45	21.23
政府性基金收入	50.33	42.63	15.35
转移性收入	16.40	13.29	14.89
一般公共预算支出	32.60	28.52	26.15
财政自给率 (%)	90.28	85.73	81.19

数据来源：嘉兴市南湖区国民经济和社会发展统计公报、南湖区门户网站

五、发行人业务发展规划

发行人将根据国家的经济发展战略，按照嘉兴市及南湖区未来的发展战略，结合国家产业政策的要求，积极发挥自身作为区域城市基础设施重要建设主体的作用，进一步增强公司的融资能力，保证嘉兴市南湖区建设投融资的良性循环，实现南湖区国有资产的保值增值，促进嘉兴市及南湖区社会与经济的又好又快发展。

（一）积极壮大产业规模，做大做强主业

做好在建项目的收尾工作，确保拟建设项目如期高质量完成；抓住国家“一带一路”战略的出台，紧紧围绕《嘉兴市城市总体规划（2003-2020 年）》、落实南湖区产业转型政策规划，抓住嘉兴市及南湖区大量项目建设

的契机，做大做强主营业务，进一步提升公司综合竞争力；围绕南湖新区现有服务商资源优势，进一步加强产业园区建设，围绕金融、人才等企业发展痛点，吸存各类高端行业要素，打造个性化定位更准、配置效率更佳的公共服务平台；建立起成熟的还贷机制，真正做到“借得来，投得了，盈得利，收得回”。

（二）完善配套设施，推动创新创业

协助南湖新区产业园建设与运作，围绕互联网、金融等特色产业，着力打造多层次孵化体系。根据南湖区人民政府制定的产业加速器计划、协助加大招商引资力度，同时提升园区整体形象、加快园区基础设施建设、完善园区产业配套，协助嘉兴市及南湖区打造嘉兴最具专业水准的创业产业园区。

（三）运用多种手段，提升融资能力

发行人将继续保持与各银行的密切合作关系，实现间接融资渠道的畅通，同时发行人将积极拓展融资渠道，优化自身债务结构，有效利用企业债券等直接融资方式进行融资。发行人将科学制定融资方案，确保项目资金的及时到位，使发行人业务保持平稳发展。同时，发行人将不断优化企业治理结构，提高管理效率，降低营运成本，积极研究国家的宏观经济政策和产业政策，根据经济环境及时调整运营策略，保持发行人持续健康发展态势。

（四）完善内部制度，提升管理水平

在公司管理体系方面，发行人计划在规范管理的基础上，进一步完善

和细化管理制度，加强检查考核，构建高效、协调的公司管理机制，创建诚信平等、协同参与、学习创新的企业文化，努力营造干事创业的良好氛围，确保各项工作目标落实。

第十二条 发行人财务情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对嘉兴创意投资开发有限公司 2016-2018 年的财务报表进行了三年连审，并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会 B 审字〔2019〕0302 号）。

在阅读下文的相关财务信息时，投资者应当参照发行人经审计的财务报表、附注以及本期债券募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人 2016-2018 年主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总计	404,816.72	360,318.85	277,114.31
其中：流动资产	370,578.48	327,249.12	272,629.25
负债合计	74,832.43	60,138.32	24,989.43
其中：流动负债	26,502.43	47,138.32	13,489.43
所有者权益合计	329,984.28	300,180.52	252,124.89
项目	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	53,796.14	53,692.31	41,802.68
营业利润	10,973.35	16,918.85	17,399.20
利润总额	15,938.35	16,520.85	18,110.87
净利润	13,203.76	12,390.64	13,583.15
经营活动产生的现金流量净额	-34,145.24	-6,824.87	9,764.89
投资活动产生的现金流量净额	-2,147.50	-3,127.22	-48.19
筹资活动产生的现金流量净额	56,412.02	12,167.45	-9,734.64
现金及现金等价物净增加额	20,119.28	2,215.36	-17.95

（二）发行人 2016-2018 年度主要财务指标

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
资产负债率 (%)	18.49	16.69	9.02
流动比率 (倍)	13.98	6.94	20.21
速动比率 (倍)	5.35	2.47	5.9
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	6.95	16.42	10.3
应收账款周转率 (次/年)	0.66	1.20	1.75
存货周转率 (次/年)	0.19	0.18	0.12
总资产周转率 (次/年)	0.14	0.17	0.15
净资产收益率 (%)	4.19	4.49	5.72

注：资产负债率=负债总额/资产总额×100%。

流动比率=流动资产/流动负债。

速动比率=速动资产/流动负债。

EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销。

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化利息)。

应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额；存货周转率=主营业务成本/存货平均余额；总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额。

净资产收益率=净利润/平均净资产。

(三) 发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表

见附表二。

(四) 发行人 2016-2018 年经审计的合并利润表

见附表三。

(五) 发行人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表

见附表四。

(六) 发行人财务状况分析

1、偿债能力分析

(1) 短期偿债能力分析

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动负债(万元)	26,502.43	47,138.32	13,489.43
流动比率(倍)	13.98	6.94	20.21
速动比率(倍)	5.35	2.47	5.90

短期偿债能力方面，2016年至2018年末，发行人流动比率分别为20.21倍、6.94倍和13.98倍，发行人速动比率分别为5.90倍、2.47倍和5.35倍，发行人的负债较少，流动比率、速动比率均处于较高水平。

总体来看，发行人流动资产对流动负债的覆盖倍数仍然较高，短期偿债能力强。与此同时，发行人与多家银行建立了良好的合作关系，并保持着良好的信用记录，这将进一步提升发行人的短期偿债能力。

(2) 长期偿债能力分析

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
资产负债率(%)	18.49	16.69	9.02
EBITDA 利息保障倍数	6.95	16.42	10.30
EBITDA(万元)	17,503.15	17,436.56	18,986.69
贷款偿还率(实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额)	100%	100%	100%
利息偿付率(实际支付利息 / 应付利息)	100%	100%	100%

从长期偿债能力来看，2016年末、2017年末及2018年末，发行人资产负债率分别为9.02%、16.69%和18.49%，发行人的资产负债率较低，仍具有较大的负债空间。近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为10.30倍、16.42倍和6.95倍，覆盖倍数较高，长期偿债能力较强。

2、营运能力分析

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
应收账款(万元)	73,366.36	89,537.51	47,906.33

项目	2018年末/度	2017年末/度	2016年末/度
存货(万元)	227,252.09	210,817.18	193,083.18
资产总计(万元)	404,816.72	360,318.85	277,114.31
营业收入(万元)	53,796.14	53,692.31	41,802.68
营业成本(万元)	41,294.37	35,721.17	23,719.15
应收账款周转率(次/年)	0.66	1.20	1.75
存货周转率(次/年)	0.19	0.18	0.12
总资产周转率(次/年)	0.14	0.17	0.15

2016年至2018年，发行人应收账款周转率分别为1.75次/年、1.20次/年和0.66次/年；存货周转率分别为0.12次/年、0.18次/年和0.19次/年；总资产周转率为0.15次/年、0.17次/年和0.14次/年。2016年至2018年，公司应收账款周转率出现下降，主要系发行人业务规模增加，导致平均应收账款的增长速度超过营业收入的增加速度所致；公司的存货周转率和总资产周转率水平不高，主要由于发行人近年来资产增长较快，且公司主要从事基础设施建设，投资回收期较长，公司大部分资产为城建资产，业绩释放时间较长，公司资产周转速度相对较慢，符合发行人所处行业的特征。

发行人存货规模较大，截至2018年底，公司存货账面余额为227,252.09万元，存货中主要是工程开发成本和土地整理成本，此类项目在报告期内需持续投入资金，而且具有建设周期较长、投资规模较大等特点。总体来说，公司营运指标与公司所处基础设施建设行业投资规模大、回收期长的特点相符。随着公司业务的增加和未来收入结构的优化，公司主营业务收入将持续增长，公司营运指标也将得到改善。

3、盈利能力分析

单位：万元

项目	2018年末/度	2017年末/度	2016年末/度
----	----------	----------	----------

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
营业总收入	53,796.14	53,692.31	41,802.68
营业总成本	41,294.37	35,721.17	23,719.15
营业利润	10,973.35	16,391.89	17,939.92
补贴收入	5,000.00	155	100
净利润	13,203.76	12,390.64	13,583.15
主营业务利润率 (%)	22.47	32.56	42.33
净资产收益率 (%)	4.19	4.49	5.72
总资产收益率 (%)	3.45	3.89	5.03

2016-2018年，发行人营业收入分别为41,802.68万元、53,692.31万元和53,796.14万元。从收入结构来看，工程代建和土地整理合计占比在90%以上，是公司收入的主要来源，其中，2016-2018年，工程代建收入分别为19,744.46万元、26,163.89万元和44,202.77万元，占比分别为47.23%、48.73%和82.17%；土地整理收入分别为、19,903.37万元、25,036.19万元和6,690.80万元，占比分别为47.61%、46.63%和12.44%。发行人近年来营业收入稳步增长。

2016-2018年，发行人实现净利润13,583.15万元、12,390.64万元和13,203.76万元，三年平均归属于母公司所有者的净利润为13,059.18万元，足以支撑本期债券一年的利息。近三年，发行人净资产收益率和总资产收益率保持较强水平，表明了发行人较强的盈利能力。

4、现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-34,145.24	-6,824.87	9,764.89
投资活动产生的现金流量净额	-2,147.50	-3,127.22	-48.19
筹资活动产生的现金流量净额	56,412.02	12,167.45	-9,734.64
现金及现金等价物净增加额	20,119.28	2,215.36	-17.95

2016-2018 年发行人经营活动现金流净额分别为 9,764.89 万元、-6,824.87 万元和-34,145.24 万元，发行人经营活动现金流量净额为负值主要由于相关业务结算款的实际支付时间存在滞后，导致近年发行人资金回笼情况持续走弱。2018 年，发行人与嘉兴锦润投管理有限公司签订《嘉兴“南湖建筑业中心大厦”购房协议书》，并支付相关购房款项，后因双方规划变更，经协商签订《解除购房协议书》，截至 2018 末，尚有 12,500.00 万元未回款，由此导致 2018 年度经营活动现金流净额负数较大。同时，发行人与当地政府机构及地方国企的往来款流入与流出亦对经营活动现金造成一定影响。

发行人投资活动现金近年持续净流出，但规模相对不大，2016-2018 年投资活动现金流净额分别为-48.19 万元、-3,127.22 万元和-2,147.50 万元。其中 2017 年净流出资金较多，主要系发行人于 2017 年购买嘉兴世界贸易中心 1 幢及 2 幢相关房产所致。

发行人筹资活动资金来源主要为政府注资以及对外借款，规模不大。2016-2018 年发行人筹资活动现金净额分别为-9,734.64 万元、12,167.45 万元和 56,412.02 万元，其中 2016 年筹资净额为负，系当年偿还了较大部分银行借款。2017 年度、2018 年，公司筹资活动产生的现金流量净额仍保持为正，虽进一步增加了债务规模但也预示着发行人可以持续获得金融机构的认可，公司信用状况良好。

随着嘉兴市南湖区城市基础设施建设水平的提升和发行人业务规模的发展，嘉兴市南湖区财政局及南湖新区管委会将对发行人的应收账款逐步回款，发行人的资金周转能力有望进一步加强。

(七) 资产负债结构分析

1、资产构成分析

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	26,624.88	6.58%	6,505.60	1.81%	4,290.24	1.55%
应收账款	73,366.36	18.12%	89,537.51	24.85%	47,906.33	17.29%
预付款项	1,600.19	0.40%	-	-	-	-
其他应收款	41,734.96	10.31%	20,388.84	5.66%	27,349.51	9.87%
存货	227,252.09	56.14%	210,817.18	58.51%	193,083.18	69.68%
流动资产合计	370,578.48	91.54%	327,249.12	90.82%	272,629.25	98.38%
其他权益工具投资	240.00	0.06%	240.00	0.07%	40.00	0.01%
投资性房地产	25,548.87	6.31%	26,242.96	7.28%	3,248.57	1.17%
固定资产	6,720.06	1.66%	6,253.42	1.74%	841.63	0.30%
在建工程	1,454.55	0.36%	-	-	-	-
长期待摊费用	130.16	0.03%	195.25	0.05%	260.33	0.09%
递延所得税资产	144.60	0.04%	138.10	0.04%	94.54	0.03%
非流动资产合计	34,238.24	8.46%	33,069.73	9.18%	4,485.06	1.62%
资产总计	404,816.72	100.00%	360,318.85	100.00%	277,114.31	100.00%

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人总资产分别为 277,114.31 万元、360,318.85 万元和 404,816.72 万元，总资产规模呈现逐年增长趋势。发行人资产以应收账款、其他应收款、存货、投资性房地产为主。发行人作为嘉兴市南湖区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务规模不断扩张，资本实力得到不断增强，由此导致总资产规模不断增加。

(1) 流动资产分析

报告期内，发行人流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	26,624.88	7.18%	6,505.60	1.99%	4,290.24	1.57%
应收账款	73,366.36	19.80%	89,537.51	27.36%	47,906.33	17.57%
预付账款	1,600.19	0.43%	-	-	-	-
其他应收款	41,734.96	11.26%	20,388.84	6.23%	27,349.51	10.03%
存货	227,252.09	61.32%	210,817.18	64.42%	193,083.18	70.82%
流动资产合计	370,578.48	100.00%	327,249.12	100.00%	272,629.25	100.00%

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人流动资产分别为 272,629.25 万元、327,249.12 万元和 370,578.48 万元，占总资产的比例分别为 98.38%、90.82% 和 91.54%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货构成。

①货币资金

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人货币资金余额分别为 4,290.24 万元、6,505.60 万元和 26,624.88 万元，占总资产比重分别为 1.55%、1.81% 和 6.58%。货币资金全部为现金和银行存款。2018 年末，发行人货币资金较 2017 年末增加 20,119.28 万元，同比增长 309.26%，主要系发行人新增银行借款及股东投资款投入所致。截至 2018 年末，发行人不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

②应收账款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人应收账款分别为

47,906.33 万元、89,537.51 万元和 73,366.36 万元，占当年度总资产比重分别 17.29%、24.85% 和 18.12%。2017 年末，发行人应收账款较 2016 年末增加 41,631.18 万元，同比增长 86.90%；2018 年末，发行人应收账款较 2017 年末减少 16,171.15 万元，同比减少 18.06%。发行人应收账款主要系应收嘉兴市南湖区财政局和嘉兴市南湖新区管委会按照协议约定产生的委托建设收入款及土地整理收入款，报告期内，发行人已加快应收账款的回款速度，逐步收回应收账款。近年来，嘉兴市南湖区经济发展水平不断提升，财政实力不断增强，因此预计发行人未来不能收回应收账款的可能性较小。

2018 年末，发行人应收账款账龄情况如下：

单位：万元、%

账龄	应收账款金额	坏账准备	坏账准备计提比例（%）	应收账款余额
1 年以内	52,859.92	264.30	0.5	52,595.62
1-2 年	20,829.56	104.15	0.5	20,725.41
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	45.55	0.23		45.33
合计	73,735.04	368.68	0.5	73,366.36

发行人的应收账款均为经营性款项。截至 2018 年末，发行人应收账款主要欠款单位明细如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	期末金额	占应收账款的比例	账龄	报告期内已回款金额	后续回款安排	形成原因
嘉兴市南湖新区管委会	否	7,283.62	9.88	1 年以内	48,400.00	预计 2019-2020 年期间回款	工程款

单位名称	是否关联方	期末金额	占应收账款的比例	账龄	报告期内已回款金额	后续回款安排	形成原因
		1,351.78	1.83	1-2 年		预计 2019 年回款	
嘉兴市南湖区财政局	否	45,528.85	61.75	1 年以内	41,600.00	预计 2019-2020 年期间回款	工程款
		19,464.41	26.40	1-2 年		预计 2019 年回款	
合计	-	73,628.66	99.86	-	90,000.00	-	-

③其他应收款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应收款分别为 27,349.51 万元、20,388.84 万元和 41,734.96 万元，占当年度总资产比重分别为 9.87%、5.66% 和 10.31%。2018 年末，发行人其他应收款较 2017 年增加 21,346.12 万元，同比增长 104.70%，主要系因建筑业大厦购入解除事项与嘉兴锦润投资管理有限公司产生应收款项，同时，发行人与嘉兴市禾盛市政绿化有限公司、嘉兴市南湖新区开发建设有限公司、嘉兴市南湖新区管理委员会等单位的新增部分往来款项。

报告期内，发行人其他应收款按经营性划分情况如下：

单位：万元

其他应收款款项性质	2018年末	2017年末	2016年末
经营性	12,622.09	10,662.56	16,551.60
非经营性	29,112.87	9,726.28	10,797.91
合计	41,734.96	20,388.84	27,349.51

截至 2018 年末，发行人其他应收款主要欠款单位情况如下：

单位：万元

欠款单位	是否关联方	款项性质	账面金额	账龄	后续回款安排	形成原因	报告期内已回款金额
嘉兴市禾盛市政绿化有限公司	否	非经营性	7,587.85	1年以内	预计2020年回款	往来款	6,426.27
			322.24	1-2年	预计2019年回款		
			685.64	2-3年			
			8,767.27	3年以上			
嘉兴锦润投资管理有限公司	否	经营性	12,500.00	1年以内	预计2019年回款	购买款	5,000.00
嘉兴市南湖新区开发建设有限公司	否	非经营性	6,900.00	1年以内	预计2019年回款	往来款	32,690.00
嘉兴市南湖新区管理委员会	否	非经营性	4,896.16	1年以内	预计2019年回款	往来款	53,443.12
嘉兴市远大物业服务有限公司	否	经营性	127.31	1年以内	预计2019年回款	往来款	153.31
合计	-	-	41,786.48	-	-	-	97,712.70

发行人在收到非经营性往来款或资金拆借需求后，由财务部相关经办人员对资料的完备性进行审核，并在确认符合流程规范后提请公司各级决策机构根据公司章程及《财务管理办法》等内部规定，就非经营性往来款或资金拆借事项进行审批和决策，涉及关联方的非经营性往来款或资金拆借决策流程严格按照企业会计准则《关联方披露》及《关联交易管理制度》的相关要求执行。

在本次债券存续期内，公司将尽可能减少非经营性往来占款和资金拆借事项。若发生新增非经营性占款或资金拆借的情况，公司将严格按照《财

务管理办法》规定的权限和程序履行内部审批流程，并在定期报告中披露当期非经营性占款和资金拆借的相关情况。

截至 2018 年末，发行人政府类应收款项合计为 78,524.82 万元，占发行人当期末净资产的比例为 23.80%。具体情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	性质	入账科目	期末余额
嘉兴市南湖新区管委会	工程款	应收账款	8,635.40
嘉兴市南湖区财政局	工程款	应收账款	64,993.26
嘉兴市南湖新区管委会	往来款	其他应收款	4,896.16
合计	-	-	78,524.82

发行人的政府类应收款项主要系其工程建设业务所产生的工程款及部分往来款。报告期内，发行人已加快政府类应收款项的回款速度，逐步收回应收款项。近年来，嘉兴市南湖区经济发展水平不断提升，财政实力不断增强，因此预计发行人未来不能收回应收款项的可能性较小。

④存货

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人存货分别为 193,083.18 万元、210,817.18 万元和 227,252.09 万元，占总资产比重分别为 69.68%、58.51% 和 56.14%。发行人存货主要为代建工程开发成本和土地整理成本。

截至 2018 年末，发行人存货明细情况如下：

单位：万元

存货种类	2018年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值

开发成本	113,523.65	-	113,523.65
土地整理成本	113,728.44	-	113,728.44
合计	227,252.09	-	227,252.09

截至 2018 年末，发行人存货-开发成本明细情况主要如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
五星苑项目	工程代建	2014.8 至 2019.8	是	59,791.71
有机更新项目	工程代建	2014.5 至 2019.4	是	18,676.37
基金小镇一期高层项目	自建	2017.1 至 2021.10	否	9,356.52
雨水污水管网改造工程	工程代建	2015.1 至 2018.1	是	5,245.24
赛贝斯移动计算中心软件项目	工程代建	2014.1 至 2018.10	是	3,850.44
文涛苑工程项目	工程代建	2013.12 至 2016.3	是	1,595.61
海绵城市	工程代建	2016.9 至 2019.9	是	741.82
嘉兴报社设计大楼西侧广场工程和富强路改造	工程代建	2017.3 至 2019.1	是	647.5
南湖新区富兴西路(纺工路-商务大道)拓宽	工程代建	2017.6 至 2018.12	是	595.74
南湖新区富润路(长水路-由拳路)建设工程	工程代建	2016.9 至 2018.5	是	297.3
总计	-	-	-	100,798.25

(2) 非流动资产分析

报告期内，发行人非流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	240.00	0.70%	240.00	0.73%	40.00	0.89%
投资性房地产	25,548.87	74.62%	26,242.96	79.36%	3,248.57	72.43%
固定资产	6,720.06	19.63%	6,253.42	18.91%	841.63	18.77%

项目	2018 末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建工程	1,454.55	4.25%	-	-	-	-
长期待摊费用	130.16	0.38%	195.25	0.59%	260.33	5.80%
递延所得税资产	144.60	0.42%	138.10	0.42%	94.54	2.11%
非流动资产合计	34,238.24	100.00%	33,069.73	100.00%	4,485.06	100.00%

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人非流动资产分别为 4,485.06 万元、33,069.73 万元和 34,238.24 万元，占总资产比重分别为 1.62%、9.18% 和 8.46%。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产和固定资产构成。

① 其他权益工具投资

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他权益工具投资分别为 40.00 万元、240.00 万元和 240.00 万元，占总资产比重分别为 0.02%、0.01% 和 0.06%。发行人其他权益工具投资全部为对嘉兴市互创投资管理咨询有限公司、乡乐汇（嘉兴）信息技术有限公司的投资，具体情况如下：

单位：万元

被投资单位	2018 年末账面价值	2017 年末账面价值	2016 年末账面价值
嘉兴市互创投资管理咨询有限公司	40.00	40.00	40.00
乡乐汇（嘉兴）信息技术有限公司	200.00	200.00	-
合计	240.00	240.00	40.00

② 投资性房地产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人投资性房地产余额分别为 3,248.57 万元、26,242.96 万元和 25,548.87 万元，占总资产比重分别

为 1.17%、7.28% 和 6.31%。发行人投资性房地产主要为自有房屋及建筑物，是非流动资产的主要组成部分。2017 年末，发行人投资性房地产较 2016 年末增加 22,994.39 万元，同比增长 707.83%，主要系南湖新区管委会为支持发行人发展，根据相关决议将部分房屋建筑物资产注入发行人所致。发行人的投资性房地产按照成本模式进行后续计量，在报告期内每年计提折旧。

截至 2018 年末，发行人投资性房地产明细情况如下：

序号	证号	位置	证载用途	建筑面积 /m ²	账面价值 (万元)	取得时间	抵质押情况	是否出租
1	嘉房权证禾字第 00285844 号/嘉土国用(2008)第 344672 号	嘉兴市富润路 112 号	工业	4,570.72	991.58	2008 年	否	是
2	嘉房权证禾字第 00637103 号/嘉土国用(2013)第 555495 号	嘉兴市富润路 257 号 1、2、3 棟	工业	2,044.05/ 3,283.20/ 3,726.38	2,089.50	2013 年	否	是
3	嘉房权证禾字第 00637102 号/嘉土国用(2013)第 555495 号	嘉兴市富润路 257 号 4 棟	工业	2,069.11		2013 年	否	是
4	浙(2017)嘉南不动产权第 0049094 号	嘉兴市南湖区东栅街道纺工路 2176 号	工业	28,346.02	22,467.79	2017 年	否	是
5	浙(2017)嘉南不动产权第 0049091 号	嘉兴市南湖区东栅? 2176 号	工业	27,022.28		2017 年	否	是

③ 固定资产

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人固定资产余额分别为 841.63 万元、6,253.42 万元和 6,720.06 万元，占总资产比重分别为 0.30%、

1.74% 和 1.66%。主要为办公设备、电子设备和房屋建筑物。

报告期内，发行人固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
办公设备	17.28	22.55	28.13
电子设备	25.36	40.91	26.02
房屋建筑物	6,677.42	6,189.97	787.48
合计	6,720.06	6,253.42	841.63

其中，房屋建筑物明细情况如下：

单位：万元

序号	证号	位置	建筑面积/m ²	取得时间	账面价值(万元)	抵押情况
1	嘉房权证禾字第 00440284 号/嘉土国用 (2011) 第 451741 号	嘉兴市中环南路与富润路交叉口北幢商办综合楼 (富润路 101 号)	2,729.41	2011 年	727.47	否
2	浙 (2018) 嘉南不动产权第 0007397 号	嘉兴市富润路 108 号	4,721.69	2018 年	3,167.60	否
3	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0050006 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 501 室	216.62	2017 年	2,782.35	否
4	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0049974 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 502 室	226.92	2017 年		否
5	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0050016 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 503 室	84.58	2017 年		否
6	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0050094 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 504 室	143.75	2017 年		否

序号	证号	位置	建筑面积/m ²	取得时间	账面价值(万元)	抵押情况
7	浙(2017)嘉南不动产权第0050023号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心1幢505室	122.98	2017年		否
8	浙(2017)嘉南不动产权第0050022号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心1幢506室	64.09	2017年		否
9	浙(2017)嘉南不动产权第0050117号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心1幢1005室	169.32	2017年		否
10	浙(2017)嘉南不动产权第0050036号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心2幢501室	222.08	2017年		否
11	浙(2017)嘉南不动产权第0050033号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心2幢502室	221.25	2017年		否
12	浙(2017)嘉南不动产权第0050031号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心2幢503室	64.12	2017年		否
13	浙(2017)嘉南不动产权第0050020号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心2幢504室	124.09	2017年		否
14	浙(2017)嘉南不动产权第0050027号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心2幢505室	142.47	2017年		否
15	浙(2017)嘉南不动产权第0050024号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心2幢506室	82.35	2017年		否
16	浙(2017)嘉南不动产权第0049966号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心2幢604室	164.01	2017年		否
17	浙(2017)嘉南不动产权第0049964号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心2幢503室	164.01	2017年		否
18	浙(2017)嘉南不动产权第0049956号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心2幢1305室	164.01	2017年		否
19	浙(2017)嘉南不动产权第0047370	嘉兴市嘉兴世界贸易中心1幢	218.73	2017年		否

序号	证号	位置	建筑面积/m ²	取得时间	账面价值(万元)	抵押情况
	号	1201 室				
20	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0047371 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1202 室	218.66	2017 年		否
21	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0047369 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1203 室	81.51	2017 年		否
22	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0047368 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1204 室	169.26	2017 年		否
23	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0047364 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1205 室	169.32	2017 年		否
24	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0047367 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1206 室	81.55	2017 年		否
25	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0050776 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1301 室	219.73	2017 年		否
26	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0050755 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1302 室	218.66	2017 年		否
27	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0050770 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1303 室	81.51	2017 年		否
28	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0050780 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1304 室	169.26	2017 年		否
29	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0050786 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1305 室	169.32	2017 年		否
30	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0050790 号	嘉兴市嘉兴世界贸易中心 1 幢 1306 室	81.55	2017 年		否
合计	-	-	1,4711.35	-	-	-

2、负债构成分析

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	7,000.00	9.35%	-	-	-	-
预收款项	202.04	0.27%	59.36	0.10%	19.00	0.08%
应交税费	19,068.25	25.48%	14,824.31	24.65%	9,135.01	36.56%
其他应付款	232.15	0.31%	30,922.61	51.42%	4,335.42	17.35%
其他流动负债	-	0.00%	1,332.05	2.21%	-	-
流动负债合计	26,502.43	35.42%	47,138.32	78.38%	13,489.43	53.98%
长期借款	48,330.00	64.58%	13,000.00	21.62%	11,500.00	46.02%
非流动负债合计	48,330.00	64.58%	13,000.00	21.62%	11,500.00	46.02%
负债合计	74,832.43	100.00%	60,138.32	100.00%	24,989.43	100.00%

截至2016年末、2017年末和2018年末，发行人负债总额分别为24,989.43万元、60,138.32万元和74,832.43万元。随着发行人业务规模的发展，发行人的负债规模有所增长。从负债结构看，发行人2018年末负债总计74,832.43万元，其中流动负债合计为26,502.43万元，占负债总额比例为35.42%，非流动负债合计48,330.00万元，占负债总额比例为64.58%。

(1) 流动负债

报告期内，发行人流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	7,000.00	26.41%	-	-	-	-
预收款项	202.04	0.76%	59.36	0.13%	19.00	0.14%
应交税费	19,068.25	71.95%	14,824.31	31.45%	9,135.01	67.72%
其他应付款	232.15	0.88%	30,922.61	65.60%	4,335.42	32.14%
其他流动负债	-	-	1,332.05	2.83%	-	-
流动负债合计	26,502.43	100.00%	47,138.32	100.00%	13,489.43	100.00%

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人流动负债分别为

13,489.43 万元、47,138.32 万元和 26,502.43 万元，占当年度总负债比重分别为 53.98%、78.38% 和 35.42%。发行人流动负债主要由短期借款、预收款项、应交税费、其他应付款和其他流动负债构成。2017 年末，发行人流动负债较 2016 年末增加 33,648.89 万元，同比上涨 249.45%，主要系其他应付款增加较多所致。

①短期借款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人短期借款分别为 0.00 万元、0.00 万元和 7,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.00%、0.00% 和 9.35%。

截至 2018 年末，发行人短期借款明细情况如下：

单位：万元

贷款单位	借款余额	利率(%)	期限	抵质押情况
恒丰银行股份有限公司 嘉兴分行	7,000.00	7.50	2018-2-27 至 2019-2-23	无

②预收款项

发行人预收款项主要为房屋租赁业务产生的预售房租款，具体情况如下。

单位：万元

款项性质	2017 年末	2017 年末	2016 年末
预收房租款	202.04	59.36	19.00
合计	202.04	59.36	19.00

注：预收账款余额中不存在账龄超过 1 年的重要预收款项。

③其他应付款

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他应付款分别为 4,335.42 万元、30,922.61 万元和 232.15 万元，占总负债比重分别为 17.35%、51.42% 和 0.31%。发行人其他应付款主要为应付其他公司的往来款项。2017 年末，发行人其他应付款较 2016 年末增加 26,587.19 万元，同比增长 613.25%，主要系发行人当年度与嘉兴市南湖新区开发建设有限公司等公司发生较多应付往来款。2018 年末，发行人其他应付款较 2017 年减少 -30,690.46 万元，同比下降 99.25%，主要系发行人归还嘉兴市南湖新区开发建设有限公司的往来款。

④ 其他流动负债

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人其他流动负债分别为 0.00 万元、1,332.05 万元和 0.00 万元，占负债总额的比例 0.00%、2.83% 和 0.00%。2017 年末，发行人的其他流动负债主要为其向国诚融资租赁(浙江)有限公司以融资租赁方式借入款项，借款使用期限为一年，到期日为 2018 年 10 月 13 日。

(2) 非流动负债

报告期内，发行人非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	48,330.00	100.00%	13,000.00	100.00%	11,500.00	100.00%
非流动负债合计	48,330.00	100.00%	13,000.00	100.00%	11,500.00	100.00%

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人非流动负债分别为 11,500.00 万元、13,000.00 万元和 48,330.00 万元，占总负债比重分别为

46.02%、21.62%和 64.58%。发行人非流动负债全部为长期借款。

截至 2018 年末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元

贷款银行	借款余额	利率(%)	期限
中国农业银行股份有限公司嘉兴南湖支行	3,000.00	4.98	2017-10-31 至 2020-10-30
中国工商银行股份有限公司嘉兴分行	8,000.00	4.90	2016-7-29 至 2023-12-15
宁波银行股份有限公司嘉兴分行	2,000.00	5.70	2017-12-25 至 2022-12-1
宁波银行股份有限公司嘉兴分行	280.00	5.225	2018-1-9 至 2022-12-1
宁波银行股份有限公司嘉兴分行	1,050.00	5.70	2018-1-9 至 2022-12-1
杭州银行股份有限公司嘉兴分行	5,500.00	6.65	2018-5-11 至 2023-5-7
杭州银行股份有限公司嘉兴分行	4,000.00	6.65	2018-5-11 至 2022-5-10
杭州银行股份有限公司嘉兴分行	3,500.00	6.65	2018-5-11 至至 2021-5-10
杭州银行股份有限公司嘉兴分行	2,000.00	6.65	2018-6-20 至 2023-5-7
宁波银行股份有限公司嘉兴分行	4,000.00	7.00	2018-7-13 至 2020-7-10
宁波银行股份有限公司嘉兴分行	8,000.00	6.90	2018-12-26 至 2023-12-5
宁波银行股份有限公司嘉兴分行	7,000.00	6.90	2018-12-28 至 2023-12-5
合计	48,330.00	-	-

(3) 有息负债分析

①有息负债明细

截至2018年末，发行人有息负债总额55,330.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率(%)	期限	抵质押情况
1	恒丰银行股份有限公司嘉兴分行	银行贷款	7,000.00	7.50	2018-2-27 至 2019-2-23	无
2	中国农业银行股份有限公司嘉兴南湖支行	银行贷款	3,000.00	4.98	2017-10-31 至 2020-10-30	无
3	中国工商银行股份有限公司嘉兴分行	银行贷款	8,000.00	4.90	2016-7-29 至 2023-12-15	无
4	宁波银行股份有限公	银行	2,000.00	5.70	2017-12-25 至	无

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率(%)	期限	抵质押情况
	司嘉兴分行	贷款			2022-12-1	
5	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	银行贷款	280.00	5.225	2018-1-9 至 2022-12-1	无
6	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	银行贷款	1,050.00	5.70	2018-1-9 至 2022-12-1	无
7	杭州银行股份有限公司嘉兴分行	银行贷款	5,500.00	6.65	2018-5-11 至 2023-5-7	无
8	杭州银行股份有限公司嘉兴分行	银行贷款	4,000.00	6.65	2018-5-11 至 2022-5-10	无
9	杭州银行股份有限公司嘉兴分行	银行贷款	3,500.00	6.65	2018-5-11 至至 2021-5-10	无
10	杭州银行股份有限公司嘉兴分行	银行贷款	2,000.00	6.65	2018-6-20 至 2023-5-7	无
11	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	银行贷款	4,000.00	7.00	2018-7-13 至 2020-7-10	无
12	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	银行贷款	8,000.00	6.90	2018-12-26 至 2023-12-5	无
13	宁波银行股份有限公司嘉兴分行	银行贷款	7,000.00	6.90	2018-12-28 至 2023-12-5	无
合计	-	-	55,330.00	-	-	-

②债务偿还压力测算

为了解本期债券在存续期偿还有息负债的压力，保障债权人的合法权益，发行人对债券存续期的有息负债偿还压力进行了测算，具体情况如下：

单位：亿元

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
有息负债当年偿付规模								
其中：银行借款	0.7	0.7	0.35	0.733	3.05			
信托计划								
已发行债券								
本期债券偿付规模（本金）				1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
本期债券偿付规		0.56	0.56	0.56	0.45	0.34	0.22	0.11

模(利息)								
合计	0.70	1.26	0.91	2.89	5.10	1.94	1.82	1.71

注：本期债券票面利率以 7% 测算。

3、净资产增长结构分析

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人净资产分别为 252,124.89 万元、300,180.52 万元和 329,984.28 万元，呈现逐年增长趋势，具体变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
实收资本	31,600.00	15,000.00	15,000.00
资本公积	257,566.44	257,566.44	221,901.44
盈余公积	4,668.08	3,335.89	2,097.07
未分配利润	36,149.76	24,278.19	13,126.37
所有者权益合计	329,984.28	300,180.52	252,124.89

报告期内，发行人净资产增加主要是由于公司近年来资本公积增加，以及未分配利润逐年增加所致。同时，为支持发行人业务发展，政府部门等相关机构向公司注入货币资金以及实物资产等形成资本公积，使公司资本公积逐年增加，进而导致公司净资产增长。

截至 2018 年末，发行人总资产为 404,863.59 万元，总负债为 74,832.43 万元，合并所有者权益为 329,984.28 万元。经核查，截至 2018 年末，发行人资产中不存在不存在公立学校、公立医院、公共文化设施、公园、公共广场、机关事业单位办公楼、市政道路、非收费桥梁、非经营性水利设施、非收费管网设施等公益性资产及储备土地使用权资产，不存在由股东注入

且尚未办理产权证书的土地、房屋建筑物等资产，发行人有效净资产为 329,984.28 万元。

综上所述，发行人资产负债结构比较合理、有持续稳定的盈利能力及偿债能力，现金支付正常，能够为本期债券的本息兑付提供可靠保障。

二、发行人对外担保情况

截至2018年末，发行人不存在对外担保事项。

三、受限资产情况

截至2018年末，发行人不存在受限资产事项。

四、关联交易情况

(一) 发行人关联方

1、控股股东

发行人的控股股东为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司(曾用名为嘉兴市南湖新市镇开发建设集团有限公司)，持有发行人100%股权，实际控制人为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、子公司

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的下属子公司共 1 家，具体情况如下：

序号	公司名称	主营业务	注册资本(万元)	持股比例
1	嘉兴市禾禹水利建设投资有限公司	项目开发	10,000.00	100%

(二) 关联交易

1、向关联方销售货物

报告期内，发行人无关联方交易，关联方之间无担保事项。

2、关联方往来

截至2018 年12 月31 日，发行人关联方往来余额为零。

第十二条 已发行尚未兑付的债券

本期债券是发行人首次发行的公司债券。

截至2018年12月31日，发行人及其子公司无已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券，未注册或发行任何资产证券化产品、保险债权计划、理财产品或其它各类私募债权品种，亦未通过代建回购等方式融资。

截至目前，发行人及下属子公司所有债务未处于违约或者延迟支付本息的状态。

第十三条 募集资金用途

一、募集资金总额及用途

本期债券募集资金 8 亿元，其中，7.5 亿元拟用于嘉兴市南湖新区产业园项目，0.5 亿元用于补充公司营运资金。发行人将根据投资项目进度情况和公司资金调配情况，将本次募集资金陆续投入上述项目，投资规模及拟使用募集资金规模情况如下：

项目名称	总投资额 (万元)	募集资金使用 额(万元)	占募集资金总 规模的比例	募集资金使 用额占项目 总投资比例
补充营运资金	-	5,000.00	6.25%	-
嘉兴市南湖新区产业园 项目	115,310.99	75,000.00	93.75%	65.04%
合计	-	80,000.00	100.00%	-

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目概况

(一) 项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，已经通过了相关主管部门的审批，具体批复文件如下表所示：

本期债券募投项目审批情况表

序号	文件名称	文号/编号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于嘉兴市南湖新区产业园项目暨可行性研究报告的批复	南审批[2018]19号	嘉兴市南湖区行政审批局	2018.01.23	同意项目建议书暨可行性研究报告，对项目内容规模等予以同意批复

序号	文件名称	文号/编号	发文机关	印发时间	主要内容
2	关于嘉兴市南湖新区产业园项目的环保意见	南审批环函[2018]3号	嘉兴市南湖区行政审批局	2018.02.01	项目建设和营运对周边环境影响较小，符合区环保准入要求
3	关于嘉兴市南湖新区产业园项目用地预审意见	南湖预审[2018]14号	嘉兴市国土资源局南湖区分局	2018.02.05	同意项目通过土地预审
4	建设用地规划许可证	地字第330402201800102号	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	2018.02.07	就项目用地位置和面积等予以批准
5	社会稳定风险评估意见书	-	嘉兴市南湖区东栅街道社会管理综合治理委员会办公室	2018.02.26	项目不涉及强拆强建、风险等级评为低级风险，可以实施
6	固定资产投资项目节能登记表	南行审投能备[2018]028号	嘉兴市南湖区行政审批局	2018.07.05	同意项目进行节能审查登记备案

(二) 项目实施主体、建设内容及建设规模

1、项目实施主体

项目实施主体为嘉兴创意投资开发有限公司。

2、项目建设内容

项目建设地点位于南湖新区，东至长中港，南至长水路，西至纺工路，北至中环南路，建设标准化厂房、仓库、配套办公用房、地下车库、停车位等与之配套的道路、管网、供排水、供电、绿化等附属设施。

本项目为各类互联网中小企业生存与发展的公共平台，通过提供

生产、经营场地，办公、生活等共享设施，商务、后勤等方面的综合服务，可以为企业提供良好的生产、办公环境和条件，降低企业的投资风险和经营成本，帮助新兴的小企业健康快速成长形成规模，从而有利于优化生产力布局，提高土地资源利用率，加快特色优势产业培育，推进南湖新区特色互联网产业的发展。

3、项目建设规模及投资总额

本项目占地面积250亩，建筑面积291,396.21平方米，其中厂房建设面积174,059.36平方米，仓库建设面积62,164.06平方米，配套办公用房建设面积40,021.20平方米，地下车库建设面积15,151.59平方米（地下车位432个）；建设地面停车场建设面积47,450平方米（地面车位1,899个）；并配套建设569套地面充电桩。

本项目总投资115,310.99万元，其中工程建设费用83,499.24万元，工程建设其他费18,320.75万元，预备费5,091.00万元，建设期贷款利息8,400.00万元。该项目资金来源为项目业主自筹35,310.99万元，申请融资80,000.00万元，其中本期债券融资75,000.00万元。

项目主要建设内容及投资估算表如下：

序号	工程或费用名称	单位	数量	金额(万元)
一	建筑工程费用			
1	建筑工程			
1.1	厂房	m ²	174,059.36	43,514.84
1.2	仓库	m ²	62,164.06	14,919.37
1.3	配套办公房	m ²	40,021.20	12,006.36
1.4	地下车库	m ²	15,151.59	6,060.64
	小计	m ²	291,396.21	76,501.21

序号	工程或费用名称	单位	数量	金额(万元)
2	室外附属			
2.1	出入口	项	2	10.00
2.2	围墙	m	1,200	72.00
2.3	道路及铺装地面	m ²	33,334	1,666.68
2.4	绿化与景观(小品)	m ²	16,667	166.67
2.5	室外安装	m ²	166,668	1,666.68
2.6	停车位	m ²	47,450	2,847.00
2.7	充电桩设备	套	569	569.00
	小计			6,998.03
	合计			83,499.24
二	工程建设其他费用			
1	土地费用	亩	250.00	12,500.00
2	场地准备及临时设施费	%	0.80	667.99
3	工程保险费	%	0.18	150.30
4	勘查费	m ²	291,396.21	87.42
5	防雷检测费	m ²	291,396.21	29.14
6	环境影响评价费	项	1	5.00
7	房屋竣工测绘费	m ²	291,396.21	43.71
8	工程监理费	%	1.5	1,252.49
9	可行性研究费	项	1	12.00
10	设计费	m ²	291,396.21	728.49
11	建设单位管理费	%	0.8	564.99
12	建设单位管理其他费	%	0.4	432.99
13	水土保持费	m ²	166,667.50	25.00
14	节能评估费	m ²	291,396.21	72.85
15	市政基础配套费	m ²	291,396.21	1,748.38
	其他费小计			18,320.75
三	预备费			
1	基本预备费	%	5	5,091.00
2	涨价预备费			

序号	工程或费用名称	单位	数量	金额(万元)
	预备费小计			5,091.00
四	建设期贷款利息	%	7	8,400.00
五	投资总金额			115,310.99

(三) 项目建设必要性

1、服务区域经济转型发展，促进区域新兴互联网企业创业发展

十二五期间，嘉兴市加快建设长三角创新型经济强市、江南水乡生态型文化大市、杭州湾宜居型滨海新市，全力打造现代化(网络型)田园城市。通过企业价值链延伸、园区腾笼换鸟、产业转型升级等方式更好地承接国内外高端产业转移、高端要素转移成为嘉兴经济新的发展方向，粗放式的增长模式迫切需要提升转型，围绕理念创新、模式创新、制度创新、科技创新、文化创新推动发展方式由粗放型向集约型转变。

“互联网+”是利用信息通信技术以及互联网平台，使传统行业在与互联网深度融合的基础上，创造出新兴发展业态。本项目园区通过将平台、网商、第三方服务商加以集聚，充分发挥人才、技术、资金等要素的整合优势，不断推动与提升嘉兴南湖新区企业基础配套的水平与应用层次，为传统制造业、零售业等业态的升级改造与在线化创造良好的外部环境与内部动力，是再造嘉兴发展新增长极，服务区域经济转型，再创嘉兴区域竞争新优势的重要抓手。

2、满足中小企业集聚发展的需求，延伸区域产业链

中小企业是新业态、新经济的引领者，是传统生产方式和商业模式的颠覆者，是经济发展新常态下实现创新驱动发展的活力源泉。加

快区域中小企业创新发展，需要以平台载体建设为基础，增强对中小企业在孵化、成长等发展阶段的支撑能力。本项目园区的建设，集聚新兴互联网企业发展的各种资源要素，为嘉兴本地产业提供发展的重要基础配套，不仅能满足本地大中小互联网企业的商务办公需求，通过集约化的形式满足其营销、设计、美工、客服等需求，更可推进互联网信息交流、创业氛围共享等需求，并为金融需求等提供解决方案，通过完善的规模化园区载体，支持互联网企业做大做强。

3、项目的建设是符合“大众创业万众创新”具体要求

2014 年 9 月的夏季达沃斯论坛上，李克强总理提出，要在 960 万平方公里土地上掀起“大众创业”“草根创业”的新浪潮，形成“万众创新”“人人创新”的新态势。2015 年李克强总理在政府工作报告又提出：推动大众创业、万众创新，“既可以扩大就业、增加居民收入，又有利于促进社会纵向流动和公平正义”。2016 年 5 月国务院办公厅印发《关于建设大众创业万众创新示范基地的实施意见》（以下简称《意见》），系统部署双创示范基地建设工作。《意见》指出，为在更大范围、更高层次、更深程度上推进大众创业万众创新，要支持双创示范基地探索创新、先行先试，营造良好的创业创新生态和政策环境。本项目建设以促进创新型初创企业发展为抓手，以构建双创支撑平台为载体，完善双创政策措施，扩大创业投资来源，构建创业创新生态，加强双创文化建设，吸引更多双创企业入驻，是贯彻落实“大众创业万众创新”政策的切实举措，对地区创新创业环境的营造和优质人才企业的引进有着巨大的促进作用。

4、促进本地各类资源整合，为引进新兴互联网企业提供良好的平台

当前，互联网企业的发展已经从原先的野蛮式成长演化为内敛式、集约化发展，竞争重点逐步由企业之间的竞争逐步向产业链之间的竞争转移，建设完善互联网生态圈的重要性日益突出。本项目园区的建设，一方面通过平台服务商、大中小网商的集聚，形成平台服务商与网商的共生环境，实现本地产品、技术、人才等要素的对接融合；另一方面基于互联网企业的集聚，吸引金融、运营推广、摄影、美工设计、客服等各类服务的入驻与整合，形成平台、企业与第三方服务商的良性、完善生态链条。在此基础上，推出更为宽松灵活的发展政策，提供充足的土地空间，实施更具竞争力的办公场所，为引进上海、杭州等周边区域的互联网企业或分支机构创造良好的硬件与软件条件。目前，园区已与部分互联网企业建立初步的招商意向。

5、深化土地节约集约利用工作，提高土地利用效益的需要

《国民经济和社会发展十三五规划纲要》提出，落实节约资源和保护环境基本国策，建设低投入、高产出，低消耗、少排放，能循环、可持续的国民经济体系和资源节约型、环境友好型社会。

随着长三角区域内，土地拓展指标的逐渐趋紧，各城市外延式用地模式的逐渐转变。南湖区也面临着诸多土地资源整合问题，通过土地的节约集约利用和空间位置的置换，提高土地的产出效益，提高城市的运行效率，提升空间的产出水平，有利于加速城市的转型发展。本项目的实施，正是符合了这一政策趋势。通过实施新型城镇化建设，

健全完善周围城市配套设施，使区域的建设可以和周边地区的发展协调统一，满足集约用地的要求。

（四）项目建设的经济效益分析

根据浙江中铭评估咨询有限公司出具的《嘉兴市南湖新区产业园项目可行性研究报告》（浙中咨可[2018]022号），项目运营期为15年（含建设期2年），预计第三年建成并开始实现收入，收入来源包括厂房、仓库及配套办公楼出租与销售收入、停车位收费收入、广告收入等。运营期内预计项目运营总收入为15.83亿元，扣除运营成本、税金及附加后预计项目净收入为14.09亿元。运营期内，税后财务内部收益率为8.65%，投资回收期为5.94年，项目具有良好的经济效益。

本期债券存续期内，募投项目总收入预计为12.96亿元，扣除运营成本、税金及附加后预计项目净收入为11.55亿元。发行人承诺将按照要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况，并将项目收入优先用于偿还本期债券本息等。

（五）项目建设的社会效益分析

本项目的建设将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应。通过与高校展开产学研合作，可以促进大学学科建设、科技成果转化、人才培养、社会服务功能的延伸和发展，营造良好的创新氛围，为人才培养、科技成果转化、高新技术企业孵化提供机会和保障。本项目完善互联网产业基础配套，利用“互联网+”理念建设运营园区，解决中小企业发展中配套服务能力还不够完善，制约了企业快速发展的现状。

1、提高区域知名度，增强区域影响力，成为区域的地标与名片

本项目作为特色的产业园区，通过人才的集约、传播的集约、知识的集约，从而形成互联网产业高地。品牌产业高地的形成，大大提升区域的知名度，增强区域的影响力，对于区域吸纳高素质的投资者有着极为重要的作用。

互联网企业作为新经济的代表性产业，在嘉兴已有一定的发展基础，规模性企业不断涌现，呈现快速稳定的发展势头。随着网络经济的深入普及，嘉兴传统制造业在线化进程加快，互联网企业数量和规模将迅速扩大，互联网产业链需要不断完善。因此，园区面向互联网产业，不仅符合信息社会产业的发展方向，也有利于园区拓展第三方平台、网商、物流快递企业、金融企业、运营服务商、设计美工服务等众多潜在服务对象。

本项目通过对园区企业的功能、业态、布局进行科学规划，能够更有效地吸引各种产业要素资源集聚，将嘉兴市南湖新区产业园打造成以互联网为重点的产业园区，长三角区域重要的互联网企业集聚区、杭嘉湖地区最大的互联网公共服务枢纽，国内互联网创新服务示范高地。

2、整合产业链，形成竞争优势

南湖新区现有互联网企业规模层次不齐，部分企业经营层次较低，企业效益相对较差，存在自主创新能力弱、竞争力不强的问题。在产品品牌建设上，缺少具有国际、国内影响力的大品牌，更没有品牌链建设的计划，产品市场占有率当中的品牌贡献率相对较低。

本项目的建设推动区域互联网产业形成以创意为龙头、以内容为核心，驱动产品制造、流通，并通过后续衍生产品的开发，形成上下联动、左右衔接、一次投入、多次产出的产业链。减少在上下游产业链整合方面与国内先发地区的差距，引导原创企业通过合作开发、专利技术或者版权转让形式，把创意的核心价值扩散到周边关联产业中，形成长线生产能力，从而扩大产业规模，通过创意的“价值扩散”来实现效益最大化。

3、对当地居民就业的影响

本工程不仅在建设过程中将提供大量劳动就业机会，工程建成后所带来的产业提升与环境改善将进一步吸引外来投资与开发，从而为社会尤其是当地居民提供更多的就业岗位，因而本工程的建设对解决当地居民的就业问题将会是一个非常积极的推动。

4、对所在地区弱势群体的影响

本工程建成后，区域生态环境将得到极大改善，物质文化生活得益大幅度提高，这些进步将让当地妇女、儿童、残疾人员的利益得到更好的保护与帮助，同时工程建设也将让部分弱势群体获得更多的就业机会。因而工程建设对弱势群体有着积极的影响。

(六) 项目工程进度

本项目建设总工期为 24 个月，分两年建设完成。截至 2019 年 9 月末，本项目已完成可行性研究报告的编制、项目用地的选址和规划、项目用地预审、项目的环评、节能审查以及相关报批工作，项目

的勘查设计、场地平整以及道路施工等配套工作正在有序进行，项目已投资额约为 1,400 万元，投资完成率约为 1.21%。

三、募投项目盈利性分析

本项目的收入来源包括厂房、仓库及配套办公楼出租与销售收入、停车位收费收入、广告收入等。

1、产业园租售收入

产业园租售收入，产业园按30%出租，70%出售计算项目收入。

(1) 标准化厂房收入

①出售收入

标准化厂房出售部分总面积约为 $121,841.56\text{m}^2$ ，分4年销售完成（运营期第1年与第2年按30%销售比例，剩余2年按20%销售比例计算）。根据项目所处地理位置，结合市场行情，本项目标准化厂房初始年销售单价按5,000元/ m^2 ，同时依据CPI增幅，销售单价每年增长3%。债券存续期内，标准化厂房可实现销售收入预计为63,340.88万元。

②出租收入

债券存续期内，标准化厂房出租部分各年面积合计为 $386,933.97\text{m}^2$ ，运营期各年未出售面积按出租计算。按照运营期第1年出租率为70%，第2年为80%，第3年以后维持90%计算。根据项目所处地理位置，结合市场行情，标准化厂房出租价格定为25元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$ ，较为合理。

债券存续期内，标准化厂房可实现出租收入预计为11,608.02万元。

(2) 仓库收入

①出售收入

仓库出售部分总面积为 $43,514.84\text{m}^2$ ，分为4年销售完成（运营期第1年与第2年按30%销售比例，剩余2年按20%销售比例计算）。根据项目所处地理位置，结合市场行情，仓库初始年销售单价按4,000元// m^2 ，同时依据CPI增幅，销售单价每年增长3%，后保持稳定。债券存续期内，仓库可实现销售收入预计为18,097.39万元。

②出租收入

债券存续期内，仓库出租部分各年面积合计为 $138,190.71\text{m}^2$ ，运营期各年未出售面积按出租计算。按照运营期第1年出租率为70%，第2年为80%，第3年以后维持90%计算。根据项目所处地理位置，结合市场行情，标准化厂房出租价格定为20元/ $\text{m}^2\cdot\text{月}$ ，较为合理。债券存续期内，仓库可实现出租收入预计为3,316.58万元。

(3) 配套办公用房收入

①出售收入

配套办公用房出售部分总面积为 $28,014.84\text{m}^2$ ，分为4年销售完成（运营期第1年与第2年按30%销售比例，剩余2年按20%销售比例计算）。根据项目所处地理位置，结合市场行情，仓库初始年销售单价按6,500元/ m^2 ，同时依据CPI增幅，销售单价每年增长3%，后保持稳定。债券存续期内，配套办公用房可实现销售收入预计为18,933.02万元。

②出租收入

债券存续期内，配套办公用房出租部分各年面积合计为 $88,967.12\text{m}^2$ ，运营期各年未出售面积按出租计算。按照运营期第1年出租率为

70%，第2年为80%，第3年以后维持90%计算。根据项目所处地理位置，结合市场行情，标准化厂房出租价格定为38元/m².月，较为合理。债券存续期内，配套办公用房可实现出租收入预计为4,056.90万元。

2、停车位收费收入及充电桩收入

(1) 停车位收入

通过对区域内治理整合，本项目共整理出小型车辆停车位2,331个（其中地上停车位1,899个，地下停车位432个）。

停车服务日收入=停车位数量*车位利用率*日均周转次数*平均每个车位每次收费额。本项目车位利用率入按运营期第1年70%、第2年80%、第3年及后续年度90%计；车位周转次数按日间周转3次，夜间停放1车次计算；平均单个车位每次收费额按每个车位每次停放2小时，收费为5元计算。每个停车位日均收入为15元，初始年停车服务日收入=2331*70%*3*5=24,475.50元。债券存续期内，停车费收入预计为6,505.94万元。

(2) 充电桩收入

本项目按照地面停车位30%配置充电桩，共配套充电桩569个。按每个充电桩30kW、每日充电2小时（按可利用时间12小时，利用率为16%）、服务费0.55元/kWh计算，每个充电桩每日可收取费用33元，单个充电桩年均服务费12,045.00元。债券存续期内，充电桩收入预计为3,495.34万元。

3、广告牌收入

根据项目所处嘉兴高铁站进入嘉兴城区的区位优势，本项目设立

园区外部屋顶广告牌40个，单个面积 20m^2 ，参照类似项目，广告牌价格设定为1.5元/天/ m^2 ，按照运营期第1年出租率为70%，第2年75%，第3年80%，第4年90%，第5年以后维持95%计算。债券存续期内，广告牌收入预计为214.62万元。

本期债券存续期内，募投项目收入测算如下：

项目		存续期合计(注)	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	经营收入(万元)	129,568.70	-	35,086.18	35,393.36	25,664.38	25,205.18	4,109.80	4,109.80
1	销售收入(万元)	100,371.30	-	28,960.91	29,829.73	20,483.08	21,097.58	-	-
1.1	厂房收入(万元)	63,340.88	-	18,276.23	18,824.52	12,926.17	13,313.96	-	-
	销售比例	-	-	30%	30%	20%	20%	-	-
	销售面积(m ²)	121,841.55	-	36,552.47	36,552.47	24,368.31	24,368.31	-	-
	单价(元/m ²)	-	-	5,000.00	5,150.00	5,304.50	5,463.64	-	-
1.2	仓库收入(万元)	18,097.39	-	5,221.78	5,378.43	3,693.19	3,803.99	-	-
	销售比例	-	-	30%	30%	20%	20%	-	-
	销售面积(m ²)	43,514.84	-	13,054.45	13,054.45	8,702.97	8,702.97	-	-
	单价(元/m ²)	-	-	4,000.00	4,120.00	4,243.60	4,370.91	-	-
1.3	配套办公用房收入(万元)	18,933.03	-	5,462.89	5,626.78	3,863.72	3,979.63	-	-
	销售比例	-	-	30%	30%	20%	20%	-	-
	销售面积(m ²)	28,014.84	-	8,404.45	8,404.45	5,602.97	5,602.97	-	-
	单价(元/m ²)	-	-	6,500.00	6,695.00	6,895.85	7,102.73	-	-
2	租赁收入(万元)	18,981.50	-	4,721.89	3,961.95	3,381.32	2,305.44	2,305.44	2,305.44
2.1	厂房收入(万元)	11,608.02	-	2,887.64	2,422.91	2,067.83	1,409.88	1,409.88	1,409.88
	租赁面积(m ²)	-	-	52,217.81	52,217.81	52,217.81	52,217.81	52,217.81	52,217.81
	未出售部分面积(m ²)	-	-	85,289.09	48,736.62	24,368.31	-	-	-
	出租比例	-	-	70%	80%	90%	90%	90%	90%
	可出租面积(m ²)	386,933.96	-	96,254.83	80,763.54	68,927.51	46,996.03	46,996.03	46,996.03
	单价(元/m ² .月)	-	-	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2.2	仓库收入(万元)	3,316.58	-	825.04	692.26	590.81	402.82	402.82	402.82

项目	存续期合计(注)	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
租赁面积 (m ²)	-	-	18,649.22	18,649.22	18,649.22	18,649.22	18,649.22	18,649.22
未出售部分面积 (m ²)	-	-	30,460.39	17,405.94	8,702.97	-	-	-
出租比例	-	-	70%	80%	90%	90%	90%	90%
可出租面积 (m ²)	138,190.70	-	34,376.72	28,844.12	24,616.97	16,784.30	16,784.30	16,784.30
单价 (元/m ² .月)		-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.3 配套办公用房收入 (万元)	4,056.90	-	1,009.21	846.78	722.69	492.74	492.74	492.74
租赁面积 (m ²)	-	-	12,006.36	12,006.36	12,006.36	12,006.36	12,006.36	12,006.36
未出售部分面积 (m ²)	-	-	19,610.39	11,205.94	5,602.97	-	-	-
出租比例	-	-	70%	80%	90%	90%	90%	90%
可出租面积 (m ²)	88,967.13	-	22,131.72	18,569.84	15,848.40	10,805.72	10,805.72	10,805.72
单价 (元/m ² .月)		-	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
3 停车场及充电桩收入 (万元)	10,001.28	-	1,372.72	1,568.83	1,764.93	1,764.93	1,764.93	1,764.93
3.1 停车费收入 (万元)	6,505.94	-	892.97	1,020.54	1,148.11	1,148.11	1,148.11	1,148.11
车位数 (个)	-	-	2,331.00	2,331.00	2,331.00	2,331.00	2,331.00	2,331.00
利用率	-	-	70%	80%	90%	90%	90%	90%
单位车位收入 (元/天)	-	-	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
3.2 充电服务费 (万元)	3,495.34	-	479.75	548.29	616.82	616.82	616.82	616.82
充电桩数 (个)	-	-	569.00	569.00	569.00	569.00	569.00	569.00

项目		存续期合计(注)	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
	利用率	-	-	70%	80%	90%	90%	90%	90%
	单位车位收入(元/年)	-	-	12,045.00	12,045.00	12,045.00	12,045.00	12,045.00	12,045.00
4	广告费收入(万元)	214.62	-	30.66	32.85	35.04	37.23	39.42	39.42
	广告面积(m ²)	-	-	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	利用率	-	-	70%	75%	80%	85%	90%	90%
	单位收入(元/天/m ²)	-	-	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
二	经营成本(万元)	6,780.62	-	1,795.80	1,817.06	1,336.52	1,313.58	258.83	258.83
三	税金及附加(万元)	7,255.85	-	1,964.83	1,982.03	1,437.21	1,411.49	230.15	230.15
四	扣除相应成本后的净收入(万元)	115,532.23	-	31,325.56	31,594.27	22,890.65	22,480.11	3,620.82	3,620.82

注：假设本期债券于2019年年底前完成发行，债券存续期为7年，于2026年兑付完毕。

本项目运营期为15年（含建设期2年），预计第三年建成并开始实现收入，运营期内预计项目运营总收入为15.83亿元，扣除运营成本、税金及附加后预计项目净收入为14.09亿元，可募投项目的总投资额的1.22倍。本期债券存续期内，募投项目总收入预计为12.96亿元，扣除运营成本、税金及附加后预计项目净收入为11.55亿元，为募投项目使用本期债券规模的本息的1.15倍。

五、募集资金使用管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行管理和使用，并通过加强资金使用规划，引入多方的监督管理，达到专款专用，确保本期债券的募集资金严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，如需变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

（一）公司设立本期债券募集资金专户，并与债券募集资金监管银行签署监管协议，资金的使用、调拨接受监管银行的监督。

（二）成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。

（三）专项资金管理小组同时接受内部风险控制部门和主承销商、债权代理人的监督。

（四）本期债券募投项目收益将优先用于偿还本期债券本息。

六、发行人承诺

发行人承诺，本期债券募集资金将按募集说明书约定用于嘉兴市

南湖新区产业园建设项目，并将该项目所获得的经营收入优先用于偿还本期债券本息。发行人将依据《证券法》、《企业债券管理条例》等相关法律法规要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况(包括项目前期工作和施工进展情况)等。如确需变更募集资金用途，也将按照相关规定履行变更手续。

第十四条 偿债保障措施

嘉兴创意投资开发有限公司是本期债券的法定偿债人，其偿还本期债券的资金主要来源于公司日常经营的收益及募投项目完成后产生的收益。发行人良好的发展前景为本期债券的还本付息创造了基础条件，同时嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。

此外，发行人在分析自身实际财务情况、公司业务经营状况和中长期发展战略的基础上，针对本期债券的本息支付建立了完善的保障措施，并制定了相应的偿债计划。发行人将严格遵循担保措施的约定和偿债计划的安排，保障本期债券的本息按照约定如期兑付。

一、担保情况

本期债券由嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(一) 担保人基本情况

公司名称：嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司

住所：嘉兴市新马路1号

法定代表人：姜铭恩

注册资本：人民币100,000.00 万元

统一社会信用代码：91330402744141017M

经营范围：国有资产项目投资；基础设施开发建设；资产经营管理；

公司所属房屋的租赁;技术咨询与服务。

嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司是经嘉兴市人民政府批准组建并授权经营的市级国有资产营运机构，成立于2002年10月。作为嘉兴市政府的下属国有资产经营管理公司，主要承担嘉兴市域范围内现代商贸、物流、服务业等产业和市场交易平台的开发、建设、经营和管理等任务，并承担国有资产安全运行和保值增值任务。公司投资建设的汽车商贸园是嘉兴市重点三产工程，目前已成为嘉兴最大的汽车交易市场；公司下辖的戴梦得购物中心是嘉兴市商贸龙头企业，下属直营连锁超市已拓展至30家。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司（以下简称“嘉服集团”）2018年度财务数据进行审计，并出具了众环审字（2019）030055号审计报告。截至2018年末，嘉服集团总资产为3,428,223.23万元，总负债为2,193,761.16万元，所有者权益为1,234,462.08万元，资产负债率为63.99%；2018年实现营业收入142,689.68万元，净利润12,702.01万元。

（二）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。

1、担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/末
资产总额	3,428,223.23
负债总额	2,193,761.16
所有者权益	1,234,462.08

项目	2018 年度/末
营业收入	142,689.68
净利润	12,702.01
经营活动产生的现金流量净额	143,300.69
期末现金及现金等价物余额	115,138.17

2、担保人财务报表

担保人2018 年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表详见附表五、表六、表七。

(三) 担保人资信情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《嘉兴现代服务业发展投资集团有限公司2019年主体长期信用评级报告》(中鹏信评【2019】第Z【510】号)，本期债券担保人——嘉服集团的主体信用级别为AA+，评级展望为稳定。

(四) 担保人累计担保余额

截至2018年末，本期债券担保人的担保余额为870,056.64万元，占2018年净资产额的比例为70.48%。具体情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额(万元)	担保期限
嘉兴市文化名城投资集团有限责任公司	9,000.00	至 2019 年 3 月
嘉兴市高等级公路投资有限公司	71,790.00	至 2020 年 12 月
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	58,000.00	至 2025 年 4 月
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	27,500.00	至 2019 年 5 月
嘉兴市三益农业开发有限公司	10,000.00	至 2022 年 8 月
嘉兴麟溪建设投资有限公司	48,000.00	至 2023 年 2 月
嘉兴市渔谣水利生态建设有限公司	13,000.00	至 2023 年 2 月
嘉兴市南湖城市建设投资有限公司	9,000.00	至 2019 年 11 月
嘉兴市南湖城市建设投资有限公司	8,000.00	至 2021 年 7 月
嘉兴科技城建设投资有限公司	50,000.00	至 2023 年 12 月

被担保方	担保金额(万元)	担保期限
嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司	70,000.00	至 2026 年 11 月
嘉兴七新投资集团有限公司	28,000.00	至 2021 年 8 月
嘉兴市渔谣水利生态建设有限公司	3,000.00	至 2023 年 1 月
嘉兴科技城投资发展集团有限公司	17,700.00	至 2021 年 1 月
嘉兴市实业资产投资集团有限公司	30,000.00	至 2019 年 1 月
嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司	130,000.00	至 2026 年 5 月
嘉兴市秀洲区交通建设投资有限责任公司	20,000.00	至 2021 年 6 月
嘉兴市秀清水务建设有限公司	21,000.00	至 2019 年 12 月
嘉兴市秀清水务建设有限公司	24,000.00	至 2020 年 12 月
嘉兴市梅里新市镇建设有限公司	20,000.00	至 2021 年 3 月
嘉兴世合新农村开发有限公司	3,986.64	至 2021 年 6 月
嘉兴市平林新农村投资发展有限公司	2,995.00	至 2020 年 7 月
嘉兴市平林新农村投资发展有限公司	4,500.00	至 2019 年 3 月
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	3,000.00	至 2019 年 2 月
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	30,000.00	至 2019 年 12 月
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	15,265.00	至 2020 年 6 月
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	10,000.00	至 2020 年 6 月
嘉兴市特钢新城开发有限公司	5,000.00	至 2019 年 2 月
嘉港物流有限公司	1,650.00	至 2027 年 11 月
嘉兴市莲泗荡新农村投资建设有限公司	30,000.00	至 2023 年 4 月
嘉兴市渔谣水利生态建设有限公司	4,000.00	至 2019 年 12 月
浙江吉天建设有限公司	920.00	至 2019 年 3 月
浙江强奕建设有限公司	600.00	至 2019 年 3 月
浙江协和建设有限公司	450.00	至 2019 年 1 月
浙江亿达建设有限公司	700.00	至 2019 年 6 月
嘉兴市路通建设投资有限公司	2,950.00	至 2027 年 11 月
嘉兴市路通建设投资有限公司	1,050.00	至 2028 年 5 月
嘉兴市创意投资开发有限公司	4,000.00	至 2020 年 7 月
嘉兴市创意投资开发有限公司	15,000.00	至 2023 年 5 月
嘉兴科技城高新技术产业投资有限公司	39,000.00	至 2021 年 1 月
嘉兴创意投资开发有限公司	8,000.00	至 2024 年 7 月
嘉兴市渔谣水利生态建设有限公司	19,000.00	至 2021 年 11 月
合计	870,056.64	

若本期债券80,000万元全额发行（假设嘉服集团无其他新增对外担保），嘉服集团的担保余额为950,056.64万元，占其当期净资产的

比例为76.96%。

（五）担保人发行债券情况

截至2019年9月末，担保人发行债务融资工具存续情况如下表所示：

序号	简称	起息日	期限(年)	债券余额(亿元)	类型
1	19 嘉兴现代 MTN001	2019-08-02	5	5	一般中期票据
2	16 嘉兴现代 MTN001	2016-02-23	5 (5+N)	5	一般中期票据
3	17 嘉兴现代 MTN001	2017-11-06	3 (3+N)	15	一般中期票据
4	15 嘉兴现代 MTN001	2015-08-13	5	7	一般中期票据
5	19 嘉兴现代 SCP002	2019-05-08	0.74	5	超短期融资债券
6	19 嘉兴现代 SCP001	2019-03-07	0.74	5	超短期融资债券
7	16 嘉兴现代 PPN001	2018-06-21	0.74	5	定向工具

（六）担保函主要内容

担保人出于真实意思，承诺对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供无条件的不可撤销的担保。具体担保事宜如下：

1、被担保的债券种类、期限、数额

被担保的债券为发行人向国家发改委申请发行的总额不超过人民币8亿元（含8亿元），期限不超过7年期（含7年）的企业债券，具体发行金额及期限以实际发行情况为准。

2、债券的到期日

本担保函项下的债券到期日为本次债券正式发行时规定的债券期限截止日。债券发行人应于债券到期日前清偿全部债券本金和利息。

3、保证担保的范围

担保人提供保证担保的范围为本次债券的本金、利息、违约金、

损害赔偿金和实现债权的全部费用。如本次债券分期发行，则担保人保证担保的范围为各期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

本息债券存续期内，若发行人未能按期还本付息，担保人将在上述保证担保范围内对发行人本次债券项下的债务承担全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

4、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

5、保证责任的承担

在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵消。

6、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

7、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让、赠与或出质给第三人的，

或者第三人因其他情形而依法取得债券的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

8、主债权的变更

经国家发改委等主管机构批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

9、加速到期

在该保证合同项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

(七) 担保函及程序的合法合规性

担保人出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司于 2018 年 8 月 14 日召开董事会议，会议同意公司为嘉兴创意投资开发有限公司拟发行的不超过 8 亿元企业债券提供全额不可撤销连带责任担保，保证期间未不同批次所发行债券存续期及该批次债券到期日后两年，并按相关程序推进。

二、本期债券的偿债计划

(一) 本期偿债的偿债计划概况

本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的比例为20%，当期利息随本金一起支付。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为本期债券的偿付制定了偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

(二) 设置偿债资金专户

发行人将在本期债券发行前10个工作日委托具备资质的商业银行对募集资金使用进行严格监管。发行人、主承销商及资金监管人将在本期债券发行前签订三方的《募集资金专项账户监管协议》、《偿债资金专项账户监管协议》，对发行人的募集资金使用情况及偿债资金进行监管。从而确保本期债券募集资金符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途。同时，本期债券通过设置募集资金专项账户来保证发行人按照《募集说明书》的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金和利息。在本期债券发行前10个工作日，发行人将在符合条件的商业银行开立专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息兑付。

（三）偿债计划的人员安排

同时，发行人将成立募集资金专项工作小组（以下简称“工作小组”），指定财务部代表公司负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，牵头负责协调本期债券本息的偿付工作，并通过公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保护债券持有人的利益。工作小组将对募集资金的管理、使用和监督履行相关责任义务，确保本期债券募集资金严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。另外，工作小组与监管银行、受托管理人保持持续沟通，接受监管银行、受托管理人定期、不定期的检查。

届时，项目组将指派专人督促发行人按时设立偿债专项账户。同时派专人协同银行核查账户的资金来源、提取的起止时间、提取额度、提取金额、管理方式、监督安排及信息披露等内容，做好存续期管理工作。

（四）偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

发行人将于国家发改委核准本期债券发行之后的一个月之内在监管银行开设偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，发行人将从本期债券存续期第3个计息年度起

安排必要的还本资金，并保证偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。根据项目可行性研究报告，本期债券存续期内，募投项目可产生预计可产生净收益122,792.20万元，可完全覆盖募投项目使用债券金额的本息。同时，发行人报告期内营业收入分别为41,802.68万元、53,692.31万元和53,796.14万元，实现净利润13,583.15万元、12,390.64万元和13,250.64万元，发行人稳定的主营业务收入及盈利能力可为本期债券本息兑付提供保证。

三、本期债券的偿债保证措施

(一) 发行人资产的持续增长和盈利能力是本期债券偿还的根本保障

本期债券偿债资金将主要来源于发行人日常经营活动所产生的现金流入，发行人目前拥有委托代建收入和土地整理收入等稳定的现金流入和收益。发行人 2016-2018 年的总资产持续增加，分别为 277,114.31 万元、360,318.85 万元和 404,816.72 万元，其资产流动性较好，流动资产占资产总额比例为 90%以上。发行人营业收入和净利润也保持较好水平，2016-2018 年，发行人营业收入分别为 41,802.68 万元、53,692.31 万元和 53,796.14 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 13,583.15 万元、12,390.64 万元和 13,203.76 万元，2016-2018 年的三年平均归属于母公司所有者的净利润达到 13,059.18 万元，足

以支撑本期债券一年的利息。发行人净利润和经营活动产生的资金流入可以很好地支持发行人到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

未来，发行人将继续承担嘉兴市南湖新区产业转移、园区建设、资产运营等业务，随着嘉兴市及南湖新区经济的健康快速发展、基础设施建设需求的不断提高、各项民生工作的逐步落实，发行人业务规模还将继续扩大，业务范围将不断拓宽，因此产生的营业收入也将保持稳定增长的趋势，为本期债券偿还提供稳定的资金来源。

(二)本次募投项目的未来收入将为本期债券还本付息提供重要资金来源

本项目运营期为 15 年（含建设期 2 年），预计第三年建成并开始实现收入，运营期内预计项目运营总收入为 15.83 亿元，扣除运营成本、税金及附加后预计项目净收入为 14.09 亿元，可募投项目的总投资额的 1.22 倍。本期债券存续期内，募投项目总收入预计为 12.96 亿元，扣除运营成本、税金及附加后预计项目净收入为 11.55 亿元，为募投项目使用本期债券规模的本息的 1.15 倍。本次募投项目的未来收入将为本期债券还本付息提供重要资金来源。

本项目运营期各年度资金回流情况如下：

年份	债券存续期								运营期 合计
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
收入	-	-	3.51	3.54	2.57	2.52	0.41	0.41	
经营成本	-	-	0.18	0.18	0.13	0.13	0.03	0.03	
税金及附加	-	-	0.20	0.20	0.14	0.14	0.02	0.02	
净收益	-	-	3.13	3.16	2.29	2.25	0.36	0.36	
年份	运营期								
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年		
收入	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	15.83	
经营成本	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.86	
税金及附加	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.89	
净收益	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	14.09	

(三)政府给予发行人的有力支持为本期债券按时足额还本付息

提供进一步的保障

发行人作为嘉兴市重要的国有资产运营和城市基础设施建设的重要投融资和实施主体，为嘉兴市及南湖区、南湖新区的地方经济建设做出了重要的贡献，极大地推动了地区的现代化进程。同时，发行人也得到了南湖新区政府的大力支持。自发行人成立以来，为增强发行人的资产规模和经营实力，加快城市基础设施建设，南湖新区政府给予发行人较大力度的政策支持和财政支持。未来，随着发行人业务的进一步发展，区政府将进一步加大对发行人的支持力度。

（四）畅通的融资渠道为本期债券按期偿付提供流动性支持

发行人自成立以来，经营业绩良好，负债水平合理，注重维护良好的信用形象，已与多家金融机构建立了长期的合作关系，具有较强的融资能力。如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，发行人可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。

（五）发行人具有一定的可变现资产

截至 2018 年末，公司投资性房地产账面价值合计 25,548.87 万元，由富润路 112 号、富润路 257 号 4 幢和嘉兴市南湖区东栅街道纺工路 2176 号房屋建筑构成；公司固定资产——房屋建筑物账面价值合计为 6,677.42 万元，主要由嘉兴市嘉兴世界贸易中心 28 套房产、嘉兴市富润路 108 号、富润路 101 号房屋建筑构成。必要时公司可通过抵押或出售该部分房屋建筑物获取偿债资金。

（六）嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会将严格监督公司规范运营，切实保障投资者权益

嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会将通过多种方式严格监督发行人规范运营，对其所发行债券募集资金的使用和偿债资金严

格监管，禁止对其拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金，严格实行专款专用，同时督促发行人履行信息披露义务，按时还本付息，以切实保护本期债券投资者的利益。

(七) 设立偿债资金专户，确保本期债券本息按期兑付

发行人将提前提取偿债资金用于本期债券的兑付工作，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者权益。发行人将在每个付息/兑付日的十个工作日前，将当期应付利息和本金款项足额存入偿债资金专户，以确保债券本息的按时支付。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了切实有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

第十五条 投资者保护条款

为更切实地维护债券持有人的合法权益，发行人与方正证券承销保荐有限责任公司签订了《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》。以下仅列示本次债券之《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容：

一、《债权代理协议》的部分条款

“甲方在此向乙方²承诺，在本期债券本息全部偿付完毕前，其将严格遵守本协议及《募集说明书》的规定，履行如下承诺：

甲方应按《募集说明书》的约定向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《管理条例》、《通知》、《存续期监管通知》及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及甲方信息披露制度的前提下，根据乙方合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。

甲方应自发现发生本协议第 8.1 条规定的违约事件（下称“违约事件”）10 个工作日内以本协议第 11.4 条规定的方式通知乙方，并提供相关证明文件和/或说明资料，详细说明违约事件的情形，并说明

² 甲方为嘉兴创意投资开发有限公司，乙方为方正证券承销保荐有限责任公司。

拟采取的建议措施。

甲方在出现下列情形之一时，应在 10 个工作日内以本协议第 11.4 条规定的方式通知乙方：

- (1) 经营方针和经营范围发生重大变化；
- (2) 生产经营外部条件发生重大变化；
- (3) 未能清偿到期债务；
- (4) 预计到期无法偿付本期债券利息或本金；
- (5) 发生重大亏损（净资产损失超过 10%以上，含 10%），或重大损失（净资产损失在 10%以下）可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (6) 减资、合并、分立、解散、重组及申请破产（自董事会就该等事项做出决议或收到法院破产受理裁定之日起）；
- (7) 发生重大仲裁、诉讼或受到重大行政处罚可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (8) 未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (9) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同，和/或资产负债率超过 85%的情形；
- (10) 拟变更募集说明书约定条款；
- (11) 申请发行新的债券；
- (12) 本期债券被暂停或终止转让交易；
- (13) 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

按照双方书面约定及时向乙方支付代理费用及报酬。

本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由甲方承担。

甲方享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或乙方的干预。

甲方应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。

履行《募集说明书》中约定的其他义务。

乙方的职责和承诺

(1) 乙方应当按照相关法律法规的规定以及本协议的约定履行代理义务。

(2) 当已知悉甲方未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒甲方，并告知债券持有人。

甲方将债券募集资金存入甲方在监管银行开立的募集资金专项账户，乙方应负责监督债券募集资金的用途和流向。如果发现债券募集资金用途和流向与募集说明书规定不一致的，乙方应告知全体债券持有人。如果符合债券持有人会议召开条件的，应召集债券持有人会议。

(3) 预计甲方不能偿还债务或有不能偿还债务之时，依法申请法定机关采取财产保全措施。

(4) 甲方不能偿还债务时，乙方应及时通知债券持有人，并在债券持有人会议决议的授权范围内，参与甲方的重组、和解、重整或者破产等法律程序。

(5) 甲方若出现变更本期债券募集说明书约定条款、变更债权代理人、作出减资、合并、分立、重组、解散及申请破产等对债券持

有人权益有重大影响的决定等事项时，乙方在知悉后应及时通知债券持有人，并召开债券持有人会议。

(6) 乙方应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对甲方提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

(7) 乙方应按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。乙方应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时与甲方及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(8) 如果收到任何债券持有人拟发给甲方的通知或要求，乙方应在收到该等通知或要求后两个工作日内按本协议第 11.4 款规定的方式将该通知或要求转发给甲方。

(9) 乙方应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券债权代理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

(10) 乙方对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行本协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的甲方商业秘密履行保密义务。

(11) 除本协议 4.12 约定的情形外，乙方不得将其在本协议项下的职责和义务转委托给第三方履行。

(12) 为履行本协议项下的职责和义务，乙方在必要时有权聘请

财务顾问和法律顾问等中介机构，上述中介机构的费用和/或报酬由甲方承担。

(13) 国家发改委相关规定及相关法律法规规定的乙方应履行的相应职责。

(14) 债券持有人会议授权或决议要求乙方履行的其他职责。

债券持有人的权利与义务

(1) 债券持有人有权按照约定取得本期债券的利息、收回本金。

(2) 债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权，但是无权干涉或参与甲方的经营管理。

(3) 债券持有人对甲方的经营状况不承担责任。

(4) 债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押。本期债券可以继承。

(5) 债券持有人根据法律法规和规章及规范性法律文件的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

(6) 债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

(7) 债券持有人有权监督债权代理人并有权按照本协议第六条规定的程序更换不合格的债权代理人。

(8) 债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。债券持有人单独行使权利，不得与有效的债券持有人会议决

议相冲突。

(9) 债券持有人应遵守本协议及《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

(10) 债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响甲方的经营活动。

(10) 除法律、行政法规另有规定或者《募集说明书》及本协议另有约定之外，不得要求发行人提前偿付本期债券的本金和/或利息。”

二、《债券持有人会议规则》部分条款

“出现下列情形之一时，应当按照本规则召开债券持有人会议：

(1) 拟变更募集说明书的约定；

(2) 拟变更或解聘债权代理人；

(3) 发行人未能按照《2020 年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券之偿债资金专户监管协议》约定及时足额支付偿债资金；

(4) 发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；

(5) 发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产；

(6) 变更偿债资金专户监管人；

(7) 拟修改本规则；

(8) 发行人、债权代理人或其他有权提议召开债权持有人会议的人士或机构认为发生对债券持有人权益存在重大影响的其他事项时。

当出现本会议规则第十条第（二）项以外之任一情形时，发行人在知悉或应当知悉该事项发生之日起 10 个工作日内书面通知债权

代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 5 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

当出现本规则第十条第（二）项之情形时，发行人应在债券持有人提出之日起 10 个工作日内，以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- (1) 发行人；
- (2) 单独或合计持有未偿还债券本金余额 10%的债券持有人；
- (3) 债权代理人；
- (4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

单独或合计持有未偿还债券本金余额 10%的债券持有人有权提出债券持有人会议议案。

发行人、持有本期债券且单独或合并持有发行人 10%以上股份的股东、其他重要关联方及债权代理人，可参加债券持有人会议并提出议案，其代表的本期债券面值总额计入出席债券持有人会议的本期债券的总额，但不享有表决权，但由其作为代理人代理其他债券持有人并行使其他债券持有人的表决权的除外。

债券持有人会议由发行人或本期债券的债权代理人负责召集并主持，更换债权代理人的债券持有人会议由发行人召集并主持。此外，若债权代理人或发行人不召集或未能及时召集债券持有人会议的，单独或合计持有未偿还债券本金余额 20%的债券持有人有权召集并主持。”

第十六条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息。

一、与本期债券有关的风险与对策

(一) 利率风险

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，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。此外，本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所交易流通，如交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加，将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

(二) 兑付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

对策：发行人目前经营状况良好，盈利能力较强。未来发行人将强化管理，提高生产运营和工程建设管理效率，积极实施各项发展计

划，确保公司的可持续盈利能力，尽可能地降低本期债券的偿付风险。同时，公司将加强募集资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本期债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

（三）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将积极推进本期债券交易流通的申请工作，为投资者拓宽债券转让的渠道。另外，随着债券市场的发展，公司债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）违规使用债券资金的风险

本期债券募集资金中 7.5 亿元拟用于嘉兴市南湖新区产业园项目，发行人可能违规使用本期债券募集资金，从而对本期债券还本付息产生影响。

对策：发行人与银行签署《募集资金使用专项账户监管协议》，由银行作为本期债券的账户监管人，对发行人募集资金使用情况进行监督。另外，根据指定的债券募集资金使用计划及管理制度，发行人承诺每半年将债券资金使用情况、募集资金投资项目进展情况等进行公开披露。

（五）余额包销的风险

风险：本期债券承销方式为余额包销，如在簿记建档时，投标金额小于发行金额可能导致本期债券发行失败。

对策：对于本期债券面临的余额包销风险，首先项目组在获得国家发改委发行批文后，就本期债券基本情况与多家机构投资者进行沟通，并协助发行人对本期债券进行多方推介，以降低本期债券的发行风险。此外，本期债券启动发行后，簿记建档过程中，若申购额度未达到发行额度，则申请中止发行择期再发，避免执行包销义务。

（六）本期债券担保人对外担保余额较大、代偿能力有限的风险

风险：截至 2018 年末，本期债券担保人的担保余额为 870,056.64 万元，占 2018 年净资产额的比例为 70.48%。若本期债券 80,000 万元全额发行（假设嘉服集团无其他新增对外担保），嘉服集团的担保余额为 950,056.64 万元，占其当期净资产的比例为 76.96%。担保人对外担保余额较大，占净资产比例较高，其对本期债券的代偿能力有限。若担保人所承担的担保事项出现违约，将对担保人的担保能力产生一定影响。

对策：截至 2018 年末，担保人对外担保所对应的企业基本上为地方国有企业，各项经营状况良好，需由担保人承担偿付责任的风险较低。本期债券偿债资金主要来源于发行人自身的经营收集及募投项目未来的营运收益，近年来发行人各项经营业务稳定，盈利能力较强；募投项目在本期债券存续期内预计产生的净收益可覆盖债券的本息。发行人将稳健经营，确保本期债券的及时偿付。

二、与发行人业务相关的风险

(一) 经济周期风险

风险：发行人主要从事城市建设方面的业务，其投资规模和收益水平都受到经济周期和宏观调控的影响。如果出现经济增长速度放缓或衰退，业务需求可能降低，从而使发行人的经济效益下降，现金流减少，进而影响本期债券的按时兑付。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：发行人城市建设业务受经济周期变化的影响较小，能有效降低经济周期波动对经营业绩产生的不利影响。

发行人将依托其综合经济实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对其经营业绩可能产生的不利影响，并实现真正的可持续发展。

(二) 项目建设风险

风险：发行人的项目投资规模较大、周期性长，属复杂的系统工程，如果在项目建设过程中出现原材料价格以及劳动力成本上涨、征地拆迁成本上升以及工程建设安全等不确定问题，则有可能影响发行人项目投资建设的成本、工期和质量，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。项目组也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

对策：在项目管理上，发行人将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力强的工程建设单位承担项目的实施工作，确保工程如期优质完成建设。在项目成本控制上，发行人将继续完善项目资金管理制度

度，对公司的项目投资、运营成本进行严格控制。在项目实现收益方面，发行人将针对市场环境的变化，与相关主管部门加强合作，最大限度降低项目建设风险，使项目实际效益达到预期。

（三）未来资本支出规模较大风险

风险：发行人对未来的投资项目回收期普遍较长，项目的资金投入也较大。发行人未来资本支出较大，在这一过程中，市场利率的波动必将影响发行人的财务成本，从而影响项目的收益率。随着发行人业务的不断发展，需要投入建设项目支出不断增加，在未来可能会对发行人带来一定的资金压力。

对策：发行人将扩展融资渠道，同时将资金投资于收益良好的固定资产投资项目，以缓解大规模项目带来的资金压力。

（四）发行人经营风险

风险：发行人的基础设施建设项目建设周期较长，在项目建设周期内，可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故，用地拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况，都将导致发行人总成本上升，从而影响发行人的盈利水平。另外，发行人作为嘉兴市南湖区重要的基础建设主体，政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，可能对发行人的经营活动产生一定的影响，从而影响发行人的盈利水平。

对策：近年来，随着嘉兴市南湖区建设的快速发展，发行人外部经营环境显著改善。作为负责当地城市基础设施投资、建设、维护、管理的经营主体，发行人在区域竞争中具有明显优势。同时，发行人

在募投项目可行性研究阶段，聘请了工程、财务和法律等方面的专业机构，对地区规划的调整有较早的预见性，对项目的施工条件、投资收益等进行科学严谨的论证，以降低经营风险。

（五）发行人规模较小，业务范围局限性较大的风险

风险：截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额 404,816.72 万元，负债总额 74,832.43 万元，所有者权益 329,984.28 万元，净资产规模相对较小。若本期债券全额发行，占发行人 2018 年末净资产的比例为 24.24%。同时，发行人从事的工程代建、土地整理及房屋租赁业务主要局限在嘉兴市南湖新区范围内，业务区域集中度较高。若所属区域经济下滑，对发行人的业务影响较大不利影响。

对策：报告期内，发行人的资产规模不断增强，营业收入稳中有升，盈利能力进一步增强，资产结构逐步优化。2018 年末，发行人总资产规模较 2017 年末增长 12.35%，净资产规模较 2017 年末增长 9.93%。未来，随着发行人业务的不断发展，其资产规模也将得进一步增大。发行人业务所属区域南湖新区一直是嘉兴市及南湖区城区规划和产业转移的重要战略区域。作为南湖区经济发展主平台之一，南湖新区紧紧围绕嘉兴城市副中心发展定位，以打造文化休闲之城、创新活力之区、宜居宜业之地为目标，实施产业兴城、产城融合的“双轮驱动”战略。经过十多年的发展，目前，辖区内公共服务完善、功能设施配套齐全，并已形成电商文创、商业商贸（楼宇）经济、金融创新三大产业平台，先后荣获“2008 中国十大文化休闲基地”、“2013 年中国人居环境范例奖”等众多国字号称号。随着城镇化进程的加速

推进，产业转移的稳步推进、城区新规划的逐步落地，南湖新区的经济实力也将不断增强。继而为发行人业务规模的持续稳定增长提供推动力。

（六）募集资金投向风险

风险：本期债券募集资金拟投向嘉兴市南湖新区产业园项目，投资规模较大。如果在项目建设期间出现原材料价格上涨、劳动力成本上涨、遇不可抗拒的自然灾害意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或状况，有可能使项目实际投资额超出预算、项目建设期延长，导致项目成本提高，影响发行人的盈利能力。

对策：本期债券拟投向项目的设计和建设均由技术实力强、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人将积极与相关政府主管部门合作，使项目实际运行数据达到预期，确保项目建成后的正常运行，最大限度地降低项目的市场运营风险。

三、政策风险

（一）宏观经济政策调控风险

风险：国家宏观经济政策的调整会影响到发行人的经营活动，不排除在一定的时期内发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，

制定应对策略。另外，发行人作为嘉兴市南湖区的主要国有企业，本身对政策感知度较高，受政策变化的影响相对较小。

（二）产业政策风险

风险：发行人主要从事城市基础设施建设方面的业务，国家行业政策的变动将对公司的收入和利润产生重要的影响，其他诸如固定资产投资、环境保护、土地利用和城市建设投融资方面的政策及城市规划等方面的变化都将在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

对策：发行人作为嘉兴市南湖新区城市建设的建投主体及经营主体，公司将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确掌握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升企业的可持续发展能力，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

第十七条 信息披露

一、信息披露机制

发行人及其他信息披露义务人将按照国家有关规定履行信息披露义务。主承销商将督促和检查发行人履行信息披露义务。信息披露的方式将依照国家有关规定，通过中国债券信息网等相关媒体进行公开披露。

二、信息披露安排

本期债券存续期内，发行人将依照国家有关规定履行以下信息披露义务：

1、本期债券的募集说明书等法律文件应置备于必要地点并通过中国债券信息网等相关媒体进行公开披露。

2、发行人在本期债券存续期内，每年 4 月 30 日以前在相关媒体上公告上一年度审计报告。每年 8 月 31 日以前在相关媒体上公告当年未经审计的半年财务报表。

3、发行人和承销机构在发行后三个月在中国债券信息网等相关媒体上公告或向机构投资者通报项目实施进展情况及募集资金使用专户、项目收入归集专户和偿债资金专户收支情况，此后每半年公告或通报上述情况。

4、在债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对债券持有人有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

第十八条 信用评级

根据中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对本期债券发行主体及债券进行综合评估，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券由嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司（主体信用等级为AA+级）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；本期债券的评级结果为AA+级。

一、评级观点

中证鹏元资信评估股份有限公司对嘉兴创意投资开发有限公司本次拟发行总额不超过 8 亿元公司债券的评级结果为 AA+，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。该等级的评定是考虑到公司外部运营环境较好，为其发展提供了良好基础，公司近年经营稳定，未来业务收入有一定保障，且持续获得了较大力度的外部支持；此外，嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司（以下简称“嘉服集团”）提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保进一步提升了本期债券的安全性。同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性较弱，面临较大的资金支出压力等风险因素。

二、优势

1、外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2016-2018 年南湖区地区生产总值分别为 451.63 亿元、和 512.89 亿元和 566.12 亿元，按可比价格计算，同比分别增长 7.8%、8.1% 和 8.0%，为公司发展提供了良好的基础。

2、近年公司经营稳定，未来业务收入来源有一定保障。公司主

要业务为工程代建和土地整理，2016-2018 年营业收入分别为 41,802.68 万元、53,692.31 万元和 53,796.14 万元，收入较为稳定。截至 2018 年末，公司有机更新项目及五星苑项目未确认收入成本分别为 18,676.36 万元、59,791.71 万元；此外当年末公司存货中尚有未确认收入的土地开发成本 113,728.44 万元，未来随着相关施工项目的结算以及整理的土地实现出让，公司主营业务收入来源将有一定保障。

3、公司近年持续获得较多外部支持。2018 年公司控股股东嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司以货币资金形式为公司注入了实收资本 16,600.00 万元；2015-2017 年，当地政府向公司陆续注入了货币资金、房屋建筑等资产，分别增加了当期资本公积 13,996.84 万元、15,541.00 万元和 35,665.00 万元。2018 年公司获得外部补助 5,000.00 万元，增厚了利润。

4、嘉服集团提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保进一步提升了本期债券的安全性。经中证鹏元综合评定，嘉服集团主体长期信用等级为 AA+，其为本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保进一步提升了本期债券的安全性。

三、关注

1、公司资产流动性较弱。公司资产中应收账款、其他应收款和存货占比比较高，2018 年末比重分别为 18.12%、10.31% 和 56.14%。应收款项回收时间不确定，对公司资金形成一定占用；存货由工程开发成本和土地整理成本构成，即时变现能力较弱。总体而言，公司资产流动性较弱。

2、公司经营活动现金流表现不佳，且主要在建、拟建项目尚需较多资金，公司面临一定的资金支出压力。受工程款回收情况不稳定以及往来款规模较大的影响，2016-2018 年公司经营活动现金流净额分别为 9,764.89 万元、-6,824.87 万元和-34,145.24 万元，总体表现不佳。且截至 2018 年末，公司主要在建、拟建工程项目至少尚需投资共计 126,286.55 万元，且土地整理业务也仍需资金投入，未来公司将面临一定的资金支出压力。

四、跟踪评级

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，本评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时，发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料，本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

四、发行人近三年历史主体评级情况

经中证鹏元综合评定，发行人主体评级为 AA 级，主体评级未进行调整。

五、发行人银行授信情况

截至 2019 年 9 月末，发行人在金融机构的授信总额为 11.8 亿元，其中已使用授信额度 5.83 亿元，未使用授信额度 5.97 亿元。

六、发行人信用记录

根据查询中国人民银行《企业信用报告》，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人不存在信用违约的情况。

第十九条 法律意见

公司聘请浙江海浩律师事务所为本期债券的发行提供法律意见。浙江海浩律师事务所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具法律意见书。发行人律师认为：

- 1、发行人内部决策机构已依法定程序作出批准本次发行的决议，本次发行已取得国家发改委等相关部门的核准。
- 2、发行人具备本次发行的主体资格，依法有效存续。
- 3、本次发行符合《证券法》、《管理条例》等法律、法规及其他规范性文件规定的实质性条件。
- 4、发行人经营业务合规，资信情况良好，在工商、税务、环保等方面不存在违法违规的行为。发行人及其股东、控股子公司、董事、监事、高级管理人员没有尚未了结的重大诉讼、仲裁或行政案件，亦不存在可预见的重大诉讼、仲裁案件或被执行行政处罚的情形。
- 5、本次发行募集资金投向符合相关法律、法规和规范性文件的规定，投向的项目已经取得了有权部门的批准或授权。
- 6、发行人为本期债券发行而编制的《募集说明书》的格式和内容符合国家发改委的规定，所引用的法律意见书相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
- 7、本次发行的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定。
- 8、本次发行的承销协议合法有效，对协议签署各方具有约束力。
- 9、发行人为本次发行所聘请的各中介机构均具备从事相应业务的资格。

综上所述，发行人律师核查获取的资料及有关事实后认为，发行

人申请发行的本期债券符合《证券法》、《管理条例》法律、法规及其他规范性文件的规定，具备发行条件。

第二十条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将向有关主管部门提出本期债券交易流通申请。经批准后，尽快实现本期债券在相关债券交易场所的交易流通。

二、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

第二十一条 备查文件

一、备查文件

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- (一) 有关主管部门对本期债券发行的核准文件
- (二) 发行人关于本期债券发行的募集说明书
- (三) 发行人 2016-2018 年经审计的财务报告
- (四) 中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告
- (五) 浙江海浩律师事务所出具的法律意见书
- (六) 《债权代理协议》
- (七) 《债券持有人会议规则》
- (八) 嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司出具的担保函
- (九) 嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司 2018 年度财务报告
- (十) 嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司公司信用等级公告

二、查询方式

- (一) 投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

嘉兴创意投资开发有限公司

住所：浙江省嘉兴市南湖区富润路 17 号

法定代表人：周丽琴

联系人：高霓

办公地址：浙江省嘉兴市南湖区富润路 17 号

联系电话：0573-82570252

传真：0573-82570999

邮编：314005

方正证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

法定代表人：陈琨

联系人：戚莹璐、张彦栋

办公地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号盈古大观 A 座 40-43

层

联系电话：0571-87782308、010-59355630

传真：0731-85832244

邮编：100101

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(二)本期公司债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：2020 年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券发行网点

表

序号	承销商成员	联系地址	联系人	联系电话
1	方正证券承销保荐有限责任公司	北京市朝阳区北四环中路27号盈科大观A座41层	宋小坤	010-59355630
2	大同证券有限责任公司	北京市朝阳区光华东里8号院中海广场中楼2001室	邱华悦	010-65850869

附表二：

发行人 2016-2018 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	266,248,790.40	65,055,958.05	42,902,360.24
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	733,663,599.72	895,375,072.22	479,063,276.49
预付款项	16,001,872.00		
其他应收款	417,349,625.84	203,888,380.66	273,495,092.19
存货	2,272,520,911.86	2,108,171,755.65	1,930,831,756.12
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	3,705,784,799.82	3,272,491,166.58	2,726,292,485.04
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	2,400,000.00	2,400,000.00	400,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	255,488,683.14	262,429,608.04	32,485,670.67
固定资产	67,200,600.52	62,534,232.82	8,416,263.94
在建工程	14,545,455.56		
生产性生物资产			

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,301,643.20	1,952,464.80	2,603,286.40
递延所得税资产	1,445,996.51	1,380,984.23	945,425.09
其他非流动资产			
非流动资产合计	342,382,378.93	330,697,289.89	44,850,646.10
资产总计	4,048,167,178.75	3,603,188,456.47	2,771,143,131.14
流动负债：			
短期借款	70,000,000.00		
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项	2,020,426.21	593,616.00	189,970.00
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	190,682,465.96	148,243,050.82	91,350,051.15
其他应付款	2,321,457.01	309,226,089.51	43,354,242.94
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		13,320,471.00	
流动负债合计	265,024,349.18	471,383,227.33	134,894,264.09
非流动负债：			
长期借款	483,300,000.00	130,000,000.00	115,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
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	483,300,000.00	130,000,000.00	115,000,000.00
负债合计	748,324,349.18	601,383,227.33	249,894,264.09
股东权益：			
股本	316,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,575,664,384.28	2,575,664,384.28	2,219,014,384.28
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	46,680,809.50	33,358,922.06	20,970,747.57
一般风险准备			
未分配利润	361,497,635.79	242,781,922.80	131,263,735.20
归属于母公司所有者权益合计	3,299,842,829.57	3,001,805,229.14	2,521,248,867.05
少数股东权益			
股东权益合计	3,299,842,829.57	3,001,805,229.14	2,521,248,867.05
负债和股东权益总计	4,048,167,178.75	3,603,188,456.47	2,771,143,131.14

附表三：

发行人 2016-2018 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	537,961,390.52	536,923,110.49	418,026,802.99
减：营业成本	412,943,715.59	357,211,718.76	237,191,548.30
税金及附加	4,139,085.05	4,902,454.23	3,897,863.17
销售费用			
管理费用	3,406,045.95	4,474,787.28	1,474,533.76
研发费用			
财务费用	7,479,027.57	4,673,062.83	-4,868,440.53
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失	260,049.12	1,742,236.59	932,093.76
信用减值损失			
加：其他收益			
投资收益(损失以“—”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益(损失以“—”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损失以“—”号填列)			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)	109,733,467.24	163,918,850.80	179,399,204.53
加：营业外收入	50,310,000.00	1,552,132.00	1,709,493.64
减：营业外支出	660,000.00	262,500.00	-
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	159,383,467.24	165,208,482.80	181,108,698.17
减：所得税费用	27,345,866.81	41,302,120.71	45,277,174.55
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	132,037,600.43	123,906,362.09	135,831,523.62
(一)按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	132,037,600.43		135,831,523.62

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
2. 终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)			
(二)按所有权归属分类:			
1.归属于母公司所有者的净利润	132,037,600.43	123,906,362.09	135,831,523.62
2.少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额	-		-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-		-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	132,037,600.43	123,906,362.09	135,831,523.62
归属于母公司所有者的综合收益总额	132,037,600.43	123,906,362.09	135,831,523.62
归属于少数股东的综合收益总额	-		-
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

附表四：

发行人 2016-2018 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	692,426,810.21	134,282,967.39	115,788,364.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	54,713,111.21	43,662,318.52	331,766,873.34
经营活动现金流入小计	747,139,921.42	177,945,285.91	447,555,238.28
购买商品、接受劳务支付的现金	566,335,739.76	183,974,633.84	259,780,984.06
支付给职工以及为职工支付的现金	548,784.00		
支付的各项税费	8,275,697.99	5,107,160.11	3,724,446.49
支付其他与经营活动有关的现金	513,432,119.19	57,112,157.70	86,400,892.31
经营活动现金流出小计	1,088,592,340.94	246,193,951.65	349,906,322.86
经营活动产生的现金流量净额	-341,452,419.52	-68,248,665.74	97,648,915.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			481,937.17
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	-	-	481,937.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,474,979.25	29,272,231.76	
投资支付的现金		2,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	21,474,979.25	31,272,231.76	481,937.17
投资活动产生的现金流量净额	-21,474,979.25	-31,272,231.76	-481,937.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	166,000,000.00	100,000,000.00	155,410,000.00
取得借款收到的现金	423,300,000.00	33,320,471.00	80,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	589,300,000.00	133,320,471.00	235,410,000.00
偿还债务支付的现金		5,000,000.00	325,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,179,768.88	6,645,975.69	6,856,442.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	25,179,768.88	11,645,975.69	332,756,442.91
筹资活动产生的现金流量净额	564,120,231.12	121,674,495.31	-97,346,442.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-		-
五、现金及现金等价物净增加额	201,192,832.35	22,153,597.81	-179,464.66
加：期初现金及现金等价物余额	65,055,958.05	42,902,360.24	43,081,824.90
六、期末现金及现金等价物余额	266,248,790.40	65,055,958.05	42,902,360.24

附表五：

担保人最近一年合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2018-12-31
流动资产：	
货币资金	1, 176, 381, 658. 59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	49, 740. 89
衍生金融资产	
应收票据及应收账款	55, 789, 331. 59
预付款项	43, 394, 920. 55
其他应收款	5, 365, 342, 751. 94
买入返售金融资产	
存货	8, 390, 024, 137. 48
其中：消耗性生物资产	
合同资产	
划分为持有待售的资产	
一年内到期的非流动资产	646, 237, 480. 05
待摊费用	
其他流动资产	375, 289, 191. 89
其他金融类流动资产	
流动资产合计	16, 052, 509, 212. 98
非流动资产：	
发放贷款及垫款	
可供出售金融资产	678, 845, 659. 56
其他权益工具投资	
持有至到期投资	
其他非流动金融资产	
长期应收款	444, 892, 651. 77
长期股权投资	501, 850, 510. 70
投资性房地产	347, 763, 732. 28
固定资产	2, 624, 827, 733. 16
在建工程	12, 698, 382, 429. 64
油气资产	
无形资产	839, 137, 327. 77
开发支出	
商誉	3, 701, 368. 58
长期待摊费用	43, 756, 336. 05

项目	2018-12-31
递延所得税资产	21,691,896.96
其他非流动资产	24,873,486.00
非流动资产合计	18,229,723,132.47
资产总计	34,282,232,345.45
流动负债:	
短期借款	50,000,000.00
交易性金融负债	
衍生金融负债	
应付票据及应付账款	88,663,978.13
预收款项	207,528,265.39
应付职工薪酬	51,828,782.42
应交税费	54,658,081.84
应付利息	
应付股利	
其他应付款	9,031,289,951.73
划分为持有待售的负债	
一年内到期的非流动负债	2,871,493,538.74
其他流动负债	366,877,393.97
流动负债合计	12,722,339,992.22
非流动负债:	
长期借款	2,704,600,000.00
应付债券	2,695,296,633.72
其中：优先股	
永续债	1,997,234,167.97
长期应付款	2,848,697,783.85
专项应付款	
预计负债	
递延收益	868,851,117.21
递延所得税负债	13,826,031.54
其他非流动负债	84,000,000.00
非流动负债合计	9,215,271,566.32
负债合计	21,937,611,558.54
所有者权益(或股东权益):	
实收资本(或股本)	1,000,000,000.00
资本公积金	8,589,632,379.37
减：库存股	
其它综合收益	41,478,094.60
专项储备	
盈余公积金	

项目	2018-12-31
一般风险准备	
未分配利润	1, 461, 976, 243. 10
归属于母公司所有者权益合计	11, 093, 086, 717. 07
少数股东权益	1, 251, 534, 069. 85
所有者权益合计	12, 344, 620, 786. 91
负债和所有者权益总计	34, 282, 232, 345. 45

附表六：

担保人最近一年合并利润表

单位：人民币元

项目	2018 年度
营业收入	1,426,896,839.81
其中：营业收入	1,426,896,839.81
营业总成本	1,606,187,607.48
其中：营业成本	1,092,699,722.75
税金及附加	44,316,813.25
销售费用	163,529,538.33
管理费用	170,421,175.10
财务费用	127,317,209.13
其中：利息费用	264,375,810.36
利息收入	141,417,486.37
资产减值损失	7,903,148.92
加：其他收益	69,945,873.02
投资净收益	8,998,753.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,234,276.67
公允价值变动净收益	
资产处置收益	137,690,338.14
汇兑净收益	
营业利润	37,344,196.82
加：营业外收入	146,150,522.67
减：营业外支出	3,982,773.02
利润总额	179,511,946.47
减：所得税	52,491,865.60
净利润	127,020,080.87
持续经营净利润	127,020,080.87
终止经营净利润	
减：少数股东损益	20,097,988.34
归属于母公司所有者的净利润	106,922,092.53
其他综合收益税后净额	-39,717,111.75
综合收益总额	87,302,969.12
减：归属于少数股东的综合收益总额	20,097,988.34
归属于母公司所有者综合收益总额	67,204,980.78

附表七：

担保人最近一年合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2018 年度
经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	1, 582, 623, 355. 66
收到的税费返还	16, 076, 240. 68
收到其他与经营活动有关的现金	3, 565, 989, 123. 23
经营活动现金流入小计	5, 164, 688, 719. 57
购买商品、接受劳务支付的现金	1, 799, 446, 223. 88
支付给职工以及为职工支付的现金	226, 215, 283. 14
支付的各项税费	113, 381, 402. 40
支付其他与经营活动有关的现金	1, 592, 638, 902. 54
经营活动现金流出小计	3, 731, 681, 811. 96
经营活动产生的现金流量净额	1, 433, 006, 907. 61
投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	420, 892, 837. 65
取得投资收益收到的现金	28, 657, 865. 23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	42, 432, 849. 00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	154, 290, 995. 93
收到其他与投资活动有关的现金	700, 000, 000. 00
投资活动现金流入小计	1, 346, 274, 547. 81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3, 055, 569, 936. 09
投资支付的现金	493, 159, 513. 87
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	3, 548, 729, 449. 96
投资活动产生的现金流量净额	-2, 202, 454, 902. 15
筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	
取得借款收到的现金	191, 000, 000. 00
发行债券收到的现金	1, 497, 000, 000. 00
收到其他与筹资活动有关的现金	875, 741, 780. 00
筹资活动现金流入小计	2, 563, 741, 780. 00
偿还债务支付的现金	3, 963, 400, 200. 00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	192, 860, 600. 99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	11, 696, 094. 52

项目	2018 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	195,800,000.00
筹资活动现金流出小计	4,352,060,800.99
筹资活动产生的现金流量净额	-1,788,319,020.99
汇率变动对现金的影响	-861,105.26
现金及现金等价物净增加额	-2,558,628,120.79
期初现金及现金等价物余额	3,710,009,779.38
期末现金及现金等价物余额	1,151,381,658.59