
嘉兴创意投资开发有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各募集说明书的“风险因素”等有关章节。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的其他风险因素与上一报告期相比，未发生重大变化。

嘉兴创投投资开发有限公司公司债券信用评级报告

重慶險業發展情況

債券事項第三節、報告壘喪彙舉事

特定第百一十條

释义

5

嘉兴创意投资开发有限公司
第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	嘉兴创意投资开发有限公司
中文简称	嘉兴创意公司
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	周丽琴
注册资本（万元）	35,600
实缴资本（万元）	35,600
注册地址	浙江省嘉兴市 南湖区富润路 17 号
办公地址	浙江省嘉兴市 南湖区富润路 17 号
办公地址的邮政编码	314005
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	沈琴
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务总监
联系地址	浙江省嘉兴市南湖区富润路 17 号
电话	0573-82806070
传真	0573-82570999
电子信箱	472800744@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

(一) 报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内实际控制人的变更情况

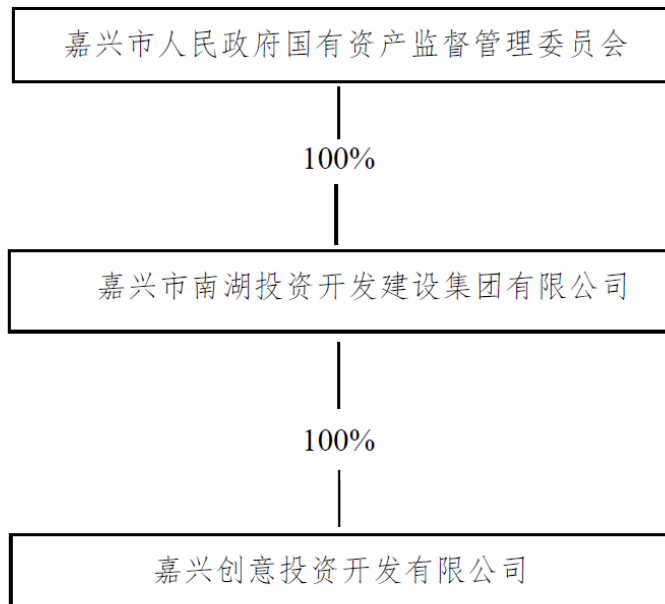
☐适用 ☒不适用

(三) 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司

报告期末实际控制人名称：嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体
☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

(一) 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间

监事	钟亚娟	离任监事会主席	2020年12月29日	2021年2月4日
监事	杨小平	就任监事会主席	2020年12月29日	2021年2月4日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 10.00%

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：周丽琴

发行人的其他董事：沈琴；闫晨；马瑛；高丰

发行人的监事：杨小平；吴巍栋；沈丹锋；张耀琴；庄文洁

发行人的总经理：周丽琴

发行人的财务负责人：沈琴

发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

发行人经核准的经营范围为实业投资、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。公司主营业务收入主要来源于委托代建、土地整理和房屋租赁业务。

（一）委托代建业务
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。根据发行人与委托方签订的《代建工程项目回购框架合同》及《代建工程项目回购框架合同补充协议》，发行人根据委托方要求进行工程项目建设，工程项目交工验收合格后，委托方按照合同规定进行工程回购。需回购的代建项目按完工百分比法进行结算，委托方每年需向发行人确认应付工程项目回购款。

（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区域内道路工程、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，使土地成为可供出让的熟地。根据发行人与委托方签订的《土地整理开发合作协议书》及《土地整理开发合作补充协议》，发行人作为受托方实施具体土地整理工作，委托方对发行人的

（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，经过改造装修成为出租房屋。

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。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（一）基础设施建设行业
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

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--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。

为《中国城镇化发展报告》指出，我国城镇化水平持续提升，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。

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、回购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理，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，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

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行业投融资体制改革的进程。

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。

（一）行业地位及竞争优势
发行人作为南湖区的城市建设和运营主体，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进行、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。因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。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。

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。

② 行业垄断优势

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。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。

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

、
政
报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二）新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 ☒ 否

（三）主营业务情况

中
1、主营业务分板块、分产品情况

。南湖区位交通便利，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

(1) 各业务板块基本情况

单位

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
委托代建	30,998.95	25,667.13	17.20	69.30	51,692.36	42,801.27	17.20	71.23
土地整理	5,090.23	3,915.56	23.08	11.38	15,070.62	11,592.79	23.08	20.77
房屋租赁	7,890.15	6,255.35	20.72	17.64	5,277.96	5,244.50	0.63	7.27
道路保洁	753.19	744.80	1.11	1.68	533.51	533.51	0.00	0.74
合计	44,732.52	36,582.85	18.22	100.00	72,574.45	60,172.07	17.09	100.00

(年)

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

□适用 √不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块

委托代建：业务收入同比减少 40.03%，成本同比减少 40.03%，主要系 2021 年度公司委托代建的基础设施项目减少所致，业务成本与收入同步减少。

土地整理：土地整理业务收入同比减少 66.22%，成本同比减少 66.22%，主要系 2021 年度公司整理的土地对外出让面积较去年减少所致。

房屋租赁：房屋租赁业务收入同比增涨 49.49%，毛利率同比增涨 3168.20%，主要系新增环球金融中心和商务大厦的对外出租业务，新增租赁资产地理位置较好，租赁价格相对较高，从而毛利率大幅提升。

道路保洁：道路保洁业务收入同比增涨 41.18%，成本同比增涨 39.60%，主要系道路保洁业务扩展所致。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司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，进一步增强公司的筹资能力，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。

本公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

、毛

利1) 2020 年末和 2021 年末，公司存货分别为 258,660.31 万元和 257,140.60 万元，占总资产的比例分别为 49.30%和 42.05%，占总资产的比重较高。公司的存货金额较大，存货周转率低。如果未来基础设施建设行业及土地市场出现不利变动，公司存货有可能出现减值情形，将可能影响到公司存货市场价值及变现能力，进而影响到公司的经营业务和短期偿债能力。

同
比
变
动
在

以上，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说

应对措施：公司将积极推进项目顺利完工，稳定存货价值，提高公司的盈利能力。

(2) 2021 年末，公司应收账款余额为 115,632.85 万元，占公司总资产的比例为 18.91%，整体规模较大。如不能按期收回，将给公司经营带来一定风险。

应对措施：公司将积极催收应收款项的回款，做好协调工作，逐步缩短回款周期，尽快落实回款。

六、公司治理情况

(一) 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

(二) 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定了关联交易管理制度，明确了关联交易的决策程序和定价原则。

公司董事会和公司股东负责关联交易的审批和披露。公司财务部履行关联交易控制和日常管理的职责，负责公司关联人名单的确认、重大关联交易的审核以及全公司关联交易总体情况的定期审查。

1、决策程序

(1) 有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导。

(2) 公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，总经理办公会审核通过后，由总经理提议召开董事会会议。

(3) 公司财务部依照有关规定，根据相关部门的报告、协议或者合同，向董事会提供相关议案。

2、定价原则

董事会应对有关关联交易的公允性进行审查。董事会在审查有关关联交易的公允性时，须考虑以下因素：

(1) 该项关联交易的标的如属于关联人外购产品的，则必须调查公司能否自行购买或独立销售。当公司不具备采购或销售渠道、或若自行采购或销售可能无法获得有关优惠待遇的；或若公司向关联人购买或销售可降低公司生产、采购或销售成本的，董事会应确认该项关联交易存在具有合理性。但该项关联交易价格须按关联人的采购价加上分担部分合理的采购成本确定；采购成本可包括运输费、装卸费等。

(2) 该项关联交易的标的如属于关联人自产产品，则该项关联交易的价格按关联人生产产品的成本加合理的利润确定交易的成本价格，该价格不能显著高于关联人向其他任何第三方提供产品的价格。

(3) 如该项关联交易属于提供或接受劳务、代理、租赁、抵押和担保、管理、研究和开发、许可等项目，则公司必须取得或要求关联人提供确定交易价格的合法、有效的依据，作为签订该项关联交易的价格依据。

(三) 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
☐适用 ☒不适用

(四) 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

(五) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

(六) 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

(一) 结构情况

截止报告期末，发行人在境内发行有息债务余额情况，其中：	到期时间				单位： 亿元 币种：人民币
	已逾期	1个月以内（含）；	1个月（不含）至1年（含）	1年（不含）以上（不含）	
短期融资券					
中期票据					
企业债券					
其他信用类债券					
合计					

(二) 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

		单位
1、债券名称	嘉 兴 创 意 投 资 开 发 有 限 公 司 公 司 债 券 年 度 报 告 （ 年 ）	20： 20亿 年元 人民币 兴 创 意 投 资 开 发 有 限 公 司 公 司 债 券
2、债券简称		20 嘉 兴 创 意 债 、 20 嘉 创 债
3、债券代码		20 80 01 2. IB 、 15 23 85 .S H
4、发行日		20 20 年 1 月 9

	嘉 兴 创 意 投 资 开 发 有 限 公 司	日
5、起息日		20 20 年 1 月 9 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	公 司	无
7、到期日	公 司 债 券 年 度 报 告 (年)	20 27 年 1 月 9 日
8、债券余额		8
		· 0 0
9、截止报告期末的利率(%)		4 · 8
10、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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	方正证券承销保荐有限责任公

	司
13、受托管理人（如有）	方正证券承销保荐有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向
	专业投资者交易的债券
、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	嘉兴创意投资开发
--------	----------

	有限公司2021年度第一期定向债务融资工具（项目收益）
2、债券简称	21嘉兴创意PPN001（项目收益）
3、债券代码	032101016.IB
4、发行日	2021年9月8

	日
5、起息日	2021年9月10日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年9月10日
7、到期日	2042年9月10日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一年利息

	嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度报告（年）	随本金的兑付一起支付。
11、交易场所		银行间
12、主承销商		宁波银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）		无
14、投资者适当性安排（如适用）		定向投资人
、适用的交易机制		询价交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施		不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的债券有投资者保护条款

债券

约定的投资者保护条款：

简、加速到期

称本期债券到期之前，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

；

嘉兴创意债

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。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☐ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

(一) 报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券类别	嘉兴创业投资开发有限公司
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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的连带责任保证担保。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	无

其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度报告（年）
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行	
	按照募集说明书的相关承诺执行

行 情 况	
-------------	--

嘉兴
创意
投资
开
发
有
限
公
司

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
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
签字会计师姓名	王峻、曾玉

度
报
告

（二） 受

债券代码	2080012. IB、152385. SH
债券简称	20 嘉兴创意债、20 嘉创债
名称	方正证券承销保荐有限责任公司
办公地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 15 层
联系人	沈振豪
联系电话	010-56992014

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2080012. IB、152385. SH
债券简称	20 嘉兴创意债、20 嘉创债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

（四） 报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应

当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

、重要会计政策变更

(1) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的商业模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。执行新金融工具准则的主要变化和影响如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
可供出售金融资产	2,400,000.00		-2,400,000.00
其他非流动金融资产		2,400,000.00	2,400,000.00

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
其他应付款-应付利息	38,400,000.00		-38,400,000.00
一年内到期的非流动负债		38,400,000.00	38,400,000.00

(2) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
使用权资产		111,404,174.43	111,404,174.43
租赁负债		103,635,547.51	103,635,547.51
预付款项	7,768,626.92		-7,768,626.92

、会计估计变更

无

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或

25

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产
货币资金	10.18004	0.0004		0.04
合计	10.18004	0.0004		—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

☐适用 ☒不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司适用 ☐不适用

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
一年内到期的非流动负债	4,776.88	0.78	12,000.00	-60.19
其他应付款	522.01	0.09	11,982.84	-95.64
长期借款	33,000.00	5.40	22,000.00	50.00
应付债券	119,260.06	19.50	79,299.62	50.39

发生变动的的原因：

超过其的负债项目

主要系发行人发行定向债务融资工具所致。

(二) 报告期末存在逾期未还的有息债务

(三) 合并报表范围内公司报告期末不存在公司信用类债券逾期的

(四) 有息债务及其变动情况

逾期金额

逾期金额	到期时间				合计
	超过1个月以内(含1个月)	1个月(不含)至3个月(含)	3个月(不含)至6个月(含)	6个月(不含)至1年以上(不含)	

2. 截至

(五) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

至报告期末,可对抗第三人的优先偿付负债情况:

适用 √ 不适用

、利润及其他损益来源情况

(一) 基本情况

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的:

适用 □ 不适用

单位: 亿元人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.00	-	0.00	-
公允价值变动损益	0.00	-	0.00	-
资产减值损失	0.07	坏账损失		不可持续
营业外收入	0.59	主要来自政府补助	0.59	不可持续
营业外支出	0.02	捐赠、扶贫支出等	0.02	不可持续
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☒适用 ☐不适用

单位

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
嘉兴市禾禹水利建设投资有限公司	是	100.00	水利基础设施投资开发等	17,623.65	17,476.66	151.40	131.33

币种：人民币

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☐适用 ☒不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告
期否

三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

发
行
人

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：5.98 亿元

报告期末对外担保的余额：10.24 亿元

报告期末对外担保的增减变动情况：4.26 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：10.24 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过

报告期末净资产 10%：√是 □否

非经营性往来占款和资金拆借

被担保 人姓名/ 往 来 名 称	发行 人 与 被 担 保 人 的 关 联 关 系	被担 保 人 实收 资本	被担 保 人 主 要 业 务	被担 保 人 资 信 状 况	担 保 类 型	担 保 余 额	被担 保 债 务 到 期 时 间	对发 行人： 偿 债 能 力 亿 元 的 影 响 币 种：人 民 币
嘉兴市南湖投资开发集团有限公司	股东	11.40	工程项目建设、商品销售、安保物业、土地整理、租赁	AA+	信用保证	3.94	2022 年 4 月 29 日	无
嘉兴市南湖投资开发集团有限公司	股东	11.40	工程项目建设、商品销售、安保物业、土地整理、租赁	AA+	信用保证	6.30	2026 年 1 月 30 日	无
合计	—	—	—	—	—	10.24	—	—

，
是
否

超、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 √未发生变更

过
合 并
口 径
净 资
产 的
：

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
 - 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
 - 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
 - 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。
- 发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。
-

（以下无正文）

（以下无正文，为嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度报告（2021 年）盖章页）

嘉兴创意投资开发有限公司
2022 年 4 月 28 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

年
月
日

编
制

单

项 目	年 日	年 日	位 元 种 人 民 币
流动资产：			
货币资金			
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
公允价值计量且其变			

动 计 入 当 期 损 益 的 金 融 资 产		
生 金 融 资 产		
收 票 据		
收 账 款		
收 款 项 融 资		
付 款 项		
收 保 费		
收 分 保		

账款		
收分保合同准备金		
他应收款		
中： 应收利息		
收股利		
入返售金融资产		
货		
同资产		
有待		

售资产		
年内到期的非流动资产		
他流动资产		
流动资产合计		
非流动资产：		
放贷款和垫款		
权投资		

供 出 售 金 融 资 产		
他 债 权 投 资		
有 至 到 期 投 资		
期 应 收 款		
期 股 权 投 资		
他 权 益 工 具 投 资		
他 非 流 动		

金融资产		
资性房地产		
定资产		
建工程		
产性生物资产		
气资产		
用权资产		
形资产		
发支出		
誉		

期待摊费用		
延所得税资产		
他非流动资产		
流动资产合计		
产总计		
流动负债：		
期借款		
中央银		

行借款		
入资金		
易性金融负债		
公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
生金融负债		
付		

票 据		
付 账 款		
收 款 项		
同 负 债		
出 回 购 金 融 资 产 款		
收 存 款 及 同 业 存 放		
理 买 卖 证 券 款		
理 承 销 证		

券款		
付职工薪酬		
交税费		
他应付款		
中： 应付利息		
付股利		
付手续费及佣金		
付分保账款		
有		

待售负债		
年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		

付 债 券		
中 ： 优 先 股		
赁 负 债		
期 应 付 款		
期 应 付 职 工 薪 酬		
计 负 债		
延 收 益		
延 所 得 税 负		

债		
他非 流动 负债		
流 动 负 债 合 计		
债 合 计		
所 有 者 权 益 （ 或 股 东 权 益 ） ：		
收 资 本 （ 或 股 本 ）		
他 权		

益 工 具		
中 ： 优 先 股		
本 公 积		
： 库 存 股		
他 综 合 收 益		
项 储 备		
余 公 积		
般 风 险 准 备		
分 配		

利 润		
属于母 公司所有 者权益（ 或股东权 益）合计		
数股 东权 益		
有者 权益（ 或股 东权 益）合 计		
债		

和所有者权益（或股东权益）总计		
-----------------	--	--

公司
负
责
编
制

母公司资产负债表
 年
月
日

单

项目	年	年	位
资产	日	日	元
流动资产			币种
非流动资产			人民币
负债			
流动负债			
非流动负债			
所有者权益			
实收资本			
资本公积			
盈余公积			
未分配利润			
公允价值			

计量且其变动计入当期损益的金融资产		
生金融资产		
收票 据		
收 账 款		
收 款 项 融 资		
付 款 项		
他 应		

收款		
中： 应收利息		
收股利		
货		
同资产		
有待售资产		
年内到期的非流动资产		
他流动资产		
动		

资产合计		
非流动资产：		
权投资		
供出售金融资产		
他债权投资		
有至到期投资		
期应收款		
期股权		

投资		
他权益工具投资		
他非流动金融资产		
资性房地产		
定资产		
建工程		
产性生物资产		
气资产		

用 权 资 产		
形 资 产		
发 支 出		
誉		
期 待 摊 费 用		
延 所 得 税 资 产		
他 非 流 动 资 产		
流 动 资 产 合 计		
产		

总计		
流动负债：		
期借款		
易性金融负债		
公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
生金融		

负 债		
付 票 据		
付 账 款		
收 款 项		
同 负 债		
付 职 工 薪 酬		
交 税 费		
他 应 付 款		
中 ： 应 付 利 息		
付 股 利		

有 待 售 负 债		
年 内 到 期 的 非 流 动 负 债		
他 流 动 负 债		
动 负 债 合 计		
非 流 动 负 债 ：		
期 借 款		
付 债 券		

中 ： 优 先 股		
■ 债 负 债		
期 应 付 款		
期 应 付 职 工 薪 酬		
计 负 债		
延 收 益		
延 所 得 税 负 债		
他 非 流		

动 负 债		
流 动 负 债 合 计		
债 合 计		
所 有 者 权 益 （ 或 股 东 权 益 ） ：		
收 资 本 （ 或 股 本 ）		
他 权 益 工 具		
中		

：优先股		
■ 本公积		■
：库存股		
他综合收益		
项储备		
■ 余公积		■
■ 分配利润		■
■ 有者权益（或股东		■

权益 合计		
债和所有者 权益（或股 东权益）总 计		

公司
负责人

合并利润表

年
月

单

项目	年年度	年年度	位
一、营业总收入			元
其中：营业收入			币
利息收入			种
已赚保费			人民币
手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本			
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金			
净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加			

会计机构负责人：高震

销售费用		
管理费用	■	■
研发费用		
财务费用	■	■
其中：利息费用	■	■
利息收入	■	■
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		
以摊余成本计 量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以 “－”号填列）		
净敞口套期收益（损 失		
公允价值变动收益 （损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失 以		
资产减值损失（损失 以	■	■
资产处置收益（损失 以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以 “－”号填列）	■	■
加：营业外收入	■	■
减：营业外支出	■	■
■四	■	■
减：所得税费用	■	■
■五	■	■
（一）按经营持续性分类		
■持	■	■
■终		
（二）按所有权归属分类		
■归属于母公司股东的净利润 （	■	■
■少		
六、其他综合收益的税后净 额		
（一）归属母公司所有者 的其他综合收益的税后净额		

1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.1 (1) 重新计量设定受益计划变		
1.1 (2) 权益法下不能转损益的其		
1.1 (3) 其他权益工具投资公允价		
1.1 (4) 企业自身信用风险公允价		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
2.1 (1) 权益法下可转损益的其他		
2.1 (2) 其他债权投资公允价值变		
2.1 (3) 可供出售金融资产公允价		
2.1 (4) 金融资产重分类计入其他		
2.1 (5) 持有至到期投资重分类为		
2.1 (6) 其他债权投资信用减值准		
2.1 (7) 现金流量套期储备（现金		
2.1 (8)		
2.1 (9)		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额		
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
1.1 (1)		
1.1 (2)		

本
期
发
生
的
所
有
重
大
交
易
和
关
联
交
易
均
已
按
照
公
司
的
会
计
政
策
和
会
计
估
计
进
行
处
理

母公司利润表

年
月

62

单
位
元
币
种
人
民
币

项目	年年度	年年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用		
其中：利息费用		
利息收入		
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		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以		
资产减值损失（损失以		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		
（一）持续经营净利润（		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益		

的其他综合收益		
■重新计量设定受益计划变动额		
■权益法下不能转损益的其他综合收益		
■其他权益工具投资公允价值变动		
■企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
■权益法下可转损益的其他综合收益		
■其他债权投资公允价值变动		
■可供出售金融资产公允价值变动损益		
■金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
■持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
■其他债权投资信用减值准备		
■现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
■外币财务报表折算差额		
■其他		
六、综合收益总额	■	■
七、每股收益：	■	■
■（		
■（		

公司负责人

合并现金流量表

年
月

单

项目	年年度	年年度	单位
■经营活动产生			元 币种：人民币
■投资活动产生			
■筹资活动产生			
■其他			

人

：沈
琴

会计机构负责人：高冀

的现金流量：		
售商品、提供劳务收到的现金		
户存款和同业存放款项净增加额		
中央银行借款净增		

加 额		
其 他 金 融 机 构 拆 入 资 金 净 增 加 额		
到 原 保 险 合 同 保 费 取 得 的 现 金		
到 再 保 业 务 现 金 净 额		
户 储		

金及投资款净增加额		
取利息、手续费及佣金的现金		
入资金净增加额		
购业务资金净增加额		
理买		

卖 证 券 收 到 的 现 金 净 额		
到 的 税 费 返 还		
到 其 他 与 经 营 活 动 有 关 的 现 金		
营 活 动 现 金 流 入 小 计		
买 商		

品、接受劳务支付的现金		
户贷款及垫款净增加额		
放中央银行和同业款项净增加额		
付原保险合同		

赔付款项的现金		
出资金净增加额		
付利息、手续费及佣金的现金		
付保单红利的现金		
付给职工及		

为职工支付的现金		
付的各项税费		
付其他与经营活动有关的现金		
营活动现金流出小计		
营活动产		

生 的 现 金 流 量 净 额		
二、投资活动产生的现金流量：		
回投资收到的现金		
得投资收益收到的现金		
置		

固 定 资 产 、 无 形 资 产 和 其 他 长 期 资 产 收 回 的 现 金 净 额		
置 子 公 司 及 其 他 营 业 单 位 收 到 的 现 金 净 额		
到		

其他与 投资活动 有关的 现金		
资 活 动 现 金 流 入 小 计		
建 固 定 资 产 、 无 形 资 产 和 其 他 长 期 资 产 支 付 的 现		

金		
资支付的现金		
押贷款净增加额		
得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
付其他与投资活动		

有关的现金		
资活动现金流出小计		
资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
收		

投资收到的现金		
中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
得借款收到的现金		
到其他与筹资活动		

有关的现金		
资活动现金流入小计		
还债务支付的现金		
配股利、利润或偿付利息支付的现金		
中：		

子公司支付给少数股东的股利、利润		
付其他与筹资活动有关的现金		
资活动现金流出小计		
资活动		

产生的现金流量净额		
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		
：		
期		

初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额		

公司负责人

母公司现金流量表
 年
 月

项目	年年度	年年度	单位
一、经营活动产生的现金流量			元
二、投资活动产生的现金流量			币种
三、筹资活动产生的现金流量			人民币
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			
六、期初现金及现金等价物余额			
七、期末现金及现金等价物余额			

会计机构负责人：高震

量：		
售商品、提供劳务收到的现金		
到的税费返还		
到其他与经营活动有关的现金		
营活动现金流		

入小计		
买商品、接受劳务支付的现金		
付给职工及为职工支付的现金		
付的各项税费		
付其他与经		

营 活 动 有 关 的 现 金		
营 活 动 现 金 流 出 小 计		
营 活 动 产 生 的 现 金 流 量 净 额		
二、投资活动产生的现金流量		

：		
回 投 资 收 到 的 现 金		
得 投 资 收 益 收 到 的 现 金		
置 固 定 资 产 、 无 形 资 产 和 其 他 长 期 资 产 收 回 的 现 金		

净 额		
置 子 公 司 及 其 他 营 业 单 位 收 到 的 现 金 净 额		
到 其 他 与 投 资 活 动 有 关 的 现 金		
资 活 动 现 金 流 入 小		

计		
建 固 定 资 产 、 无 形 资 产 和 其 他 长 期 资 产 支 付 的 现 金		
资 支 付 的 现 金		
得 子 公 司 及 其 他 营 业 单 位 支		

付的现金净额		
付其他与投资活动有关的现金		
资活动现金流出小计		
资活动产生的现金流量净额		
三		

、筹资活动产生的现金流量：		
收投资收到的现金		
得借款收到的现金		
到其他与筹资活动有关的现		

金		
资 活 动 现 金 流 入 小 计		
还 债 务 支 付 的 现 金		
配 股 利 、 利 润 或 偿 付 利 息 支 付 的 现 金		
付 其 他 与 筹 资		

活动有关的现金		
资活动现金流出小计		
资活动产生的现金流量净额		
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		
：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物		

余额		
----	--	--

公司负责人：
周丽琴
主管会计工作负责人：

沈琴

会计机构负责人：高震

