

2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券

**年度债权代理事务报告
(2021年度)**

债权代理人

方正证券承销保荐有限责任公司

2022年6月

重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（以下简称“方正承销保荐”）编制本报告的内容及信息均来源于嘉兴创意投资开发有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外披露的《嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度报告（2021年）》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向方正承销保荐出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为方正承销保荐所作的承诺或声明。

目录

| | |
|---------------------------------|----|
| 第一节 债券基本情况 | 3 |
| 第二节 债权代理人履行职责情况 | 6 |
| 第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况 | 7 |
| 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况 | 13 |
| 第五节 增信措施、偿债保障措施有效性分析及执行情况 | 14 |
| 第六节 债券本息偿付情况 | 22 |
| 第七节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况 | 23 |
| 第八节 债券持有人会议召开情况 | 25 |
| 第九节 债券信用评级情况 | 26 |
| 第十节 债券报告期内重大事项 | 27 |

第一节 债券基本情况

一、债券名称

2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）

二、上市场所

上海证券交易所、银行间市场。

三、债券简称及代码

债券简称：20嘉创债（上交所）、20嘉兴创意债（银行间）。

债券代码：152385（上交所）、2080012（银行间）。

四、发行规模

本期债券的发行规模为人民币8.00亿元。

五、债券期限

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%、20%的比例偿还债券本金。

六、债券余额

人民币8.00亿元。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

（一）票面利率

本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为4.80%。

（二）起息日、付息日

起息日：2020年1月9日。

付息日：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1个工作日）。

（三）还本付息方式及支付金额

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。

八、债券增信情况

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。

九、债券评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司于2022年6月8日出具的《2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券2022年跟踪评级报告》（中鹏信评【2022】跟踪第【280】号01），本期债券信用等级维持为AA+，发行主体长期信用等级维持为AA，评级展望维持为稳定。

十、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。报告期内，公司将债券资金用于募集说明书约定的用途。在使用每笔资金时，公司按照内部规范，履行了必要的用款程序。

十一、特殊条款

（一）提前偿付条款

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）加速到期

在本期债券到期之前，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。

第二节 债权代理人履行职责情况

报告期内，债权代理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》、上海证券交易所《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》等法律法规和自律规则，以及本期债券《募集说明书》《债权代理协议》以及《账户与资金监管协议》的约定，建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对本期债券《募集说明书》所约定义务的执行情况，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，督促发行人履行公司债券《募集说明书》《债权代理协议》中的约定，督促发行人履行信息披露义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况

一、 发行人经营情况

（一）各业务板块收入成本情况

单位：万元币种：人民币

| 业务板块 | 2021 年度 | | | | 2020 年度 | | | |
|------|-----------|-----------|---------|----------|-----------|-----------|---------|----------|
| | 收入 | 成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) | 收入 | 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 |

（二）经营情况分析

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。

二、发行人财务状况

根据发行人2021年年度审计报告，截至2021年12月31日，发行人主要财务数据如下：

（一）资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2021年末 | 2020年末 |
|---------------|------------|------------|
| 资产总计 | 611,492.15 | 524,670.42 |
| 其中：流动资产 | 514,709.07 | 442,902.79 |
| 非流动资产 | 96,783.08 | 81,767.64 |
| 负债合计 | 226,936.51 | 162,306.48 |
| 其中：流动负债 | 65,175.95 | 61,006.85 |
| 非流动负债 | 161,760.56 | 101,299.62 |
| 所有者权益合计 | 384,555.65 | 362,363.95 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 384,555.65 | 362,363.95 |

（二）利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2021年度 | 2020年度 |
|------------------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 45,099.19 | 73,154.45 |
| 营业成本 | 36,582.84 | 60,172.07 |
| 税金及附加 | 813.18 | 563.05 |
| 管理费用 | 736.14 | 764.76 |
| 财务费用 | 3,192.70 | 3,247.91 |
| 资产减值损失（损失以“-”填列） | 719.46 | 10.89 |
| 利润总额 | 10,284.57 | 10,457.53 |
| 净利润 | 9,191.70 | 8,353.19 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 9,191.70 | 8,353.19 |
| 综合收益总额 | 9,191.70 | 8,353.19 |

（三）现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2021年度 | 2020年度 |
|---------------|-----------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 10,509.18 | -4,460.12 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -4,261.18 | -40,985.20 |

| | | |
|---------------|-----------|-----------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 61,020.83 | 47,773.54 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 67,268.83 | 2,328.22 |

（四）发行人主要财务指标

| 项目 | 2021 年 | 2020 年 |
|--------------------|--------|--------|
| 流动比率（倍）（注 1） | 7.90 | 7.26 |
| 速动比率（倍）（注 2） | 3.95 | 3.02 |
| 资产负债率（%）（注 3） | 37.11 | 30.93 |
| EBITDA 利息保障倍数（注 4） | 1.67 | 1.85 |
| 总资产报酬率（%）（注 5） | 2.34 | 2.83 |
| 存货周转率（次）（注 6） | 0.14 | 0.25 |
| 应收账款周转率（次）（注 7） | 0.47 | 0.95 |

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=速动资产/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%

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

5、总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额*100%

6、存货周转率=营业成本/存货平均余额

7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

三、发行人资产、负债存在的特殊情况

（一）资产存在的特殊情况

2021年末，发行人受限资产总金额为39.21万元，具体明细如下：

单位：万元币种：人民币

| 受限资产 | 受限金额 | 评估价值（如有） | 所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有） | 由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有） |
|------|-------|----------|-------------------------|---------------------------|
| 货币资金 | 39.21 | - | - | 该银行账户属于专户，使用需银行审批，故使用受限。 |
| 合计 | 39.21 | - | - | - |

（二）发行人负债特殊情况

1、负债变动情况

发行人存在期末余额变动比例超过30%的负债项目如下：

单位：万元

| 负债项目 | 2021年末余额 | 占2021年末期末负债总额的比例（%） | 2020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 |

发生变动的原因：

一年内到期的非流动负债变动比例为-60.19%，主要系与2020年末相比，2021年末无一年内到期的长期借款所致。

其他应付款变动比例为-95.56%，主要系发行人支付其他应付款所致。

长期借款变动比例为50.00%，主要系应发行人发展需要，2021年度新增借入长期借款所致。

应付债券变动比例为50.39%，主要系发行人发行定向债务融资工具所致。

2、截至2021年末，发行人无逾期金额超过1,000万元的有息债务。

3、截至2021年末，发行人不存在公司债券信用类债券逾期情况。

4、截至2020年末，合并报表范围内公司有息债务总额为11.33亿元，截至2021年末，合并报表范围内公司有息债务总额为17.23亿元，有息债务同比变动52.07%。2022年内到期或回售的有息债务总额为0.00亿元。截至2021年末，发行人合并报表范围内有息债务中，发行人信用类债券余额11.93亿元，占有息债务余额的69.24%；银行贷款余额5.30亿元，占有息债务余额的30.76%；非银行金融机构贷款0.00亿元，占有息债务

余额的0.00%；其他有息债务余额0.00亿元，占有息债务余额的0.00%。
具体情况如下表：

单位：亿元

| 有息债务类别 | 到期时间 | | | | | 合计 |
|--------|------|--------------|-----------------------|----------------------|--------------|-------|
| | 已逾期 | 6个月以内 (含) | 6个月(不 含)至1年 (含) | 一年(不 含)至2年 (含) | 2年以上 (不含) | |
| 短期借款 | - | 1.50 | 0.50 | | | 2.00 |
| 长期借款 | - | - | | | 3.30 | 3.30 |
| 应付债券 | - | - | | | 11.93 | 11.93 |
| 合计 | | 1.50 | 0.50 | | 15.23 | 17.23 |

截至2021年末，发行人合并口径内发行的境外债券余额0亿元人民币，且在2022年内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

5、截至2021年末，发行人不存在对抗第三人的优先偿付负债情况。

四、对外担保情况

2021年末，发行人对外担保的余额为10.24亿元，相较于2020年末增加了4.26亿元。

五、发行人偿债意愿和能力分析

| 项目 | 2021 年度/末 | 2020 年度/末 |
|------------------|-----------|-----------|
| 流动比率（倍） | 7.90 | 7.26 |
| 速动比率（倍） | 3.95 | 3.02 |
| 资产负债率（%） | 37.11 | 30.93 |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | 1.67 | 1.85 |
| 贷款偿还率（%） | 100.00 | 100.00 |
| 利息偿付率（%） | 100.00 | 100.00 |

公司2021年末的流动比率和速动比率分别为7.90和3.95，较2020年末均有所上升，主要系公司流动资产中货币资金大幅增加所致。发行人的负债较少，流动比率、速动比率均处于较高水平。

2020年末及2021年末，发行人资产负债率分别为30.93%和37.11%，发行人的资产负债率较低。

2020年度和2021年度，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.85倍和1.67倍，2021年度的利息保障倍数相比于2020年度下降了10.00%，主要系公司资本化利息增加所致，但利息保障倍数仍大于1，发行人的付息能力较强。

报告期内，公司的到期贷款偿还率及利息偿付率均为100%。

综上，发行人资产负债水平较低，发行人具备应有的长期偿债能力，也具备应有的短期偿债能力，偿债意愿强烈，偿债能力的总体评价良好。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况

本期债券募集资金金额为 8.00 亿元。根据《募集说明书》约定，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。截至 2021 年 12 月末，募集资金已使用 7.92 亿元，7.50 亿元用于嘉兴市南湖新区产业园项目，0.42 亿元用于补充公司营运资金。

发行人与监管银行、债券债权代理人签订了《账户及资金三方监管协议》，严格监管本期债券募集资金的使用。本期债券扣除承销费用外募集资金净额已存入公司在杭州银行股份有限公司嘉兴分行以及浙江禾城农村商业银行股份有限公司南湖支行（以下简称“监管银行”）开设的募集资金专户（以下简称“专项账户”）。

截至 2021 年 12 月 31 日，本期债券募集资金专项账户余额为 84.87 万元。

第五节 增信措施、偿债保障措施有效性分析及执行情况

一、增信机制及有效性分析

（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。

（二）担保人主要财务指标

担保人 2021 年度财务报告经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字[2022]0310169 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人 2021 年度经审计的财务报告及其附注。

单位：万元币种：人民币

| 项目 | 2021 年末/度 | 2020 年末/度 |
|---------------|--------------|--------------|
| 资产总额 | 3,759,708.74 | 3,192,579.60 |
| 负债总额 | 2,116,452.66 | 1,777,695.29 |
| 所有者权益 | 1,643,256.07 | 1,414,884.32 |
| 资产负债率（%） | 56.29 | 55.68 |
| 营业收入 | 102,823.56 | 138,011.00 |
| 营业利润 | 10,059.42 | 10,219.24 |
| 净利润 | 10,294.45 | 10,104.36 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 19,434.70 | 24,375.75 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -560,653.00 | -452,557.87 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 460,866.38 | 446,153.88 |

（三）担保人资信状况

根据联合资信评估有限公司于2021年8月25日出具的《嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司主体长期信用评级报告》（联合【2021】8116号），担保人嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司的最新主体信用级别为AA+，评级展望为稳定。

（四）有效性分析

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。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，是嘉兴市重要的基础设施建设及国有资产经营主体。

截至2021年末，嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司总资产为3,759,708.74万元，总负债为2,116,452.66万元，所有者权益为1,643,256.07万元，资产负债率为56.29%；2021年度，实现营业收入102,823.56万元，净利润10,294.45万元。

综上所述，担保人嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司的综合实力较强，本期债券的增信措施的有效性较强。

二、 偿债保障措施及有效性分析

（一）本期债券的偿债计划

1、本期债券的偿债计划概况

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。

2、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。

3、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。

4、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、可靠的资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。

（二）本期债券的偿债保障措施

1、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2019年末到2021年末的总资产持续增加，分别为443,443.41万元、524,670.42万元和611,492.15万元，其资产流动性较好，流动资产占资产总额比例为80%以上。发行人营业收入和净利润也保持较好水平，2019年度到2021年度，发行人营业收入分别为58,861.01万元、73,154.45万元和45,099.19万元；归属于母公司所有者的净利润分别为21,587.58万元、8,353.19万元和9,191.70万元。2019年到2021年的三年平均归属于母公司所有者的净利润达到13,044.16万元，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。

2、本期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。本期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：

单位：亿元币种：人民币

| 年份 | 债券存续期 | | | | | | | |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2019 年度 | 2020 年度 | 2021 年度 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 | 2025 年度 | 2026 年度 |
| 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 | - | - | 0.2 | 0.2 | 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 | | | | | | | 运营期合计 |
| | 2027 年度 | 2028 年度 | 2029 年度 | 2030 年度 | 2031 年度 | 2032 年度 | 2033 年度 | |
| 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 |

3、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。

4、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。

5、发行人具有一定的可变现资产

截至2021年末，公司投资性房地产账面价值合计32,966.50万元，公司固定资产--房屋建筑物账面价值合计为3,621.01万元。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。

6、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。

7、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。

截至本报告出具日，发行人按约定执行本期债券的偿债计划和偿债保障措施，本期债券的偿债计划及保障措施运行良好。

三、增信机制、偿债保障措施执行情况及重大变化情况

报告期内，增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

第六节 债券本息偿付情况

本期债券已于 2022 年 1 月 10 日完成 2021 年度付息工作。

第七节《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况

报告期内，债权代理人督促发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。报告期内，发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。

一、信息披露情况

截至本报告出具日，发行人与本期债券相关信息均在中国债券信息网和上海证券交易所披露，报告期内已披露的相关文件及时间如下：

| 文件名称 | 披露日期 | 披露场所 |
|---|------------|-----------------|
| 嘉兴创意投资开发有限公司公司债券2020年年度报告 | 2021.4.30 | 上海证券交易所、中国债券信息网 |
| 嘉兴创意投资开发有限公司公司债券2020年年度报告摘要 | 2021.4.30 | 上海证券交易所、中国债券信息网 |
| 嘉兴创意投资开发有限公司2020年年度财务报告及附注 | 2021.4.30 | 上海证券交易所 |
| 2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券2020年度发行人履约情况及偿债能力分析报告 | 2021.5.20 | 上海证券交易所、中国债券信息网 |
| 2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度债权代理事务报告（2020年度） | 2021.6.28 | 上海证券交易所、中国债券信息网 |
| 2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券2021年跟踪评级报告 | 2021.6.28 | 上海证券交易所、中国债券信息网 |
| 嘉兴创意投资开发有限公司公司债券2021年半年度财务报告及附注 | 2021.8.30 | 上海证券交易所 |
| 嘉兴创意投资开发有限公司公司债券2021年半年度报告 | 2021.8.30 | 上海证券交易所、中国债券信息网 |
| 2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券 2022年付息公告 | 2021.12.30 | 上海证券交易所、中国债券信息网 |
| 嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度报告（2021年） | 2022.4.29 | 中国债券信息网 |
| 嘉兴创意投资开发有限公司2021年年度财务报告及附注（含担保人审计报告） | 2022.4.29 | 上海证券交易所 |
| 2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告 | 2022.5.19 | 上海证券交易所、中国债券信息网 |
| 2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券2022年跟踪评级报告 | 2022.6.9 | 上海证券交易所、中国债券信息网 |

二、其他约定事项

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。

在本期债券存续期内，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。

根据《嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度报告(2021 年)》，截至 2021 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借合计 3.75 亿元。

第八节债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券未召开债券持有人会议。

第九节 债券信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司于2022年6月8日出具的《2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券2022年跟踪信用评级报告》（中鹏信评【2022】跟踪第【280】号01），发行人的主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+，评级展望为稳定。

第十节债券报告期内重大事项

报告期内，发行人未出现《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条、《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》第五十四条所列示的各重大事项情况。

（以下无正文，为《2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度
债权代理事务报告（2021年度）》之盖章页）

债权代理人：方正证券承销保荐有限责任公司

