

**2020 年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

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

二〇二四年五月

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”）作为 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”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息来自于嘉兴创意投资开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向方正承销保荐提供的其他材料。方正承销保荐对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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。

一、本期债券基本情况

- 1、发行人：嘉兴创意投资开发有限公司。
- 2、债券名称：2020 年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券。
- 3、债券简称：20 嘉创债（上交所）、20 嘉兴创意债（银行间）。
- 4、债券代码：152385（上交所）、2080012（银行间）。
- 5、上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场。
- 6、发行总额：人民币 8 亿元整。
- 7、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。
- 8、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。
- 9、计息期限：自 2020 年 1 月 9 日至 2027 年 1 月 8 日止。
- 10、债券利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 4.80%。
- 11、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。
- 12、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。
- 13、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。

14、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。

15、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提供担保，债券的信用等级为 **AA+**。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2020 年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券已于 2020 年 1 月 21 日分别在银行间债券市场、上海证券交易所上市流通，简称为“20 嘉兴创意债”、“20 嘉创债”，证券代码分别为 2080012（银行间）、152385（上交所）。

（二）募集资金使用情况

本期债券募集资金 8 亿元，募集资金均按照募集说明书约定进行使用。截至 2024 年 4 月 30 日，禾城农商银行南湖支行账户余额 459214.83 元；杭州银行股份有限公司嘉兴分行账户余额 394124.42 元。本期债券募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

（三）本息兑付情况

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 1 个工作日），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 1 个工作日）。发行人已于 2021 年 1 月 11 日通过债券托管机构偿付了 2020 年 1 月 9 日至 2021 年 1 月 8 日期间的利息，于 2022 年 1 月 10 日通过债券托管机构偿付了 2021 年 1 月 9

日至 2022 年 1 月 8 日期间的利息，于 2023 年 1 月 9 日通过债券托管机构偿付了 2022 年 1 月 9 日至 2023 年 1 月 8 日期间的利息及 20% 本金。发行人已于 2024 年 1 月 9 日通过债券托管机构偿付了 2023 年 1 月 9 日至 2024 年 1 月 8 日期间的利息及 20% 本金。截至本报告出具日，发行人不存在应付本息未付的情况。

（四）信息披露情况

发行人本期债券相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露。自 2023 年初至本报告出具日，发行人已披露的相关文件及时间如下：

文件名称	公告时间	披露单位
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司 2023 年度审计报告（担保人）	2024-04-30	中国债券信息网、 上海证券交易所
嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度报告（2023 年）	2024-04-30	中国债券信息网、 上海证券交易所
嘉兴创意投资开发有限公司 2023 年度审计报告	2024-04-30	中国债券信息网、 上海证券交易所
关于嘉兴创意投资开发有限公司审计机构发生变更的临时债权代理事务报告	2024-02-19	中国债券信息网、 上海证券交易所
嘉兴创意投资开发有限公司关于审计机构发生变更的公告	2024-02-07	中国债券信息网、 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 2024 年分期偿还本金兑付公告	2024-01-02	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 2024 年付息公告	2024-01-02	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	2024-01-02	中国债券信息网

文件名称	公告时间	披露单位
2024 年付息及分期偿还本金兑付公告		
嘉兴创意投资开发有限公司公司债券中期报告（2023 年）	2023-08-31	中国债券信息网、 上海证券交易所
嘉兴创意投资开发有限公司 2023 年半年度财务报表及附注	2023-08-31	中国债券信息网、 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年度债权代理事务报告（2022 年度）	2023-06-30	中国债券信息网、 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 2023 年跟踪评级报告	2023-06-27	中国债券信息网、 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 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告	2023-05-18	中国债券信息网、 上海证券交易所
嘉兴创意投资开发有限公司公司 2022 年度审计报告	2023-04-28	中国债券信息网、 上海证券交易所
嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司 2022 年度审计报告（担保人）	2023-04-28	中国债券信息网、 上海证券交易所
嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度报告（2022 年）	2023-04-28	中国债券信息网、 上海证券交易所

三、发行人偿债能力

（一）发行人基本情况

公司名称：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

注册资本：35,600 万元人民币

法定代表人：周丽琴

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。

（二）发行人财务状况

1、发行人主要财务数据及指标

发行人 2023 年财务报告经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2023 经审计的财务报告及其附注。

表 1：发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
资产总额	1,198,237.17	1,037,268.16
流动资产	823,782.45	752,489.00
非流动资产	374,454.73	284,779.16
负债总额	479,398.72	362,868.65
所有者权益	718,838.46	674,399.51
营业收入	59,180.35	76,688.49
营业成本	47,773.62	63,186.56
利润总额	9,166.48	9,858.56
净利润	8,399.88	8,307.63
经营活动产生的现金流量净额	2,816.77	-80,169.97
投资活动产生的现金流量净额	-51,048.93	-14,816.56
筹资活动产生的现金流量净额	101,616.56	41,324.82
期末现金及现金等价物余额	112,974.92	59,590.52

表 2：发行人主要财务指标

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
流动比率	4.61	3.78
速动比率	2.66	1.87
资产负债率（%）	40.01	34.98
存货周转率（次）	0.13	0.16
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

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、存货周转率=营业成本/存货平均余额

2、资产负债结构分析

截至 2023 年末，发行人资产总计 1,198,237.17 万元，同比增长 15.52%。其中流动资产占比 68.75%，同比增加 9.47%；非流动资产占比 31.25%，同比增加 31.49%。负债总额 479,398.72 万元，同比增长 32.11%，其中流动负债合计 178,552.10 万元，占比 37.25%；非流动负债合计 300,846.62 万元，占比 62.75%。2023 年末发行人资产负债率为 40.01%，同比增加 14.38%，总体而言发行人资产负债率处于较合理水平，偿付风险较低。

3、盈利能力分析

2023 年发行人营业收入 59,180.35 万元，实现净利润 8,399.88 万元，其中归属于母公司股东的净利润 8,356.45 万元，同比 2022 年增加 0.61%。同期，营业成本为 47,773.62 万元，同比 2022 年减少 24.39%。业务板块中，房屋租赁业务毛利率同比增加 68.73%，主要系当期对

外出租资产地理位置较好，租赁价格高，从而导致本期毛利率相对有所上升所致；道路保洁业务 2022 年业务收入为 9,857.20 万元，占比为 0.26%，毛利率为-8.70%，该业务整体业务收入较低，运营效益不高，因此 2023 年起公司不再开展该项业务。

4、现金流量分析

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 2,816.77 万元，较 2022 年度由负转正；发行人投资活动产生的现金流量净额为-51,048.93 万元，较 2022 年度流出增加，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致；发行人筹资活动产生的现金流量净额为 101,616.56 万元，较 2022 年度有所增加，主要系取得借款收到的现金增加所致。截至 2023 年末，发行人现金及现金等价物余额为 112,974.92 万元，现金储备较为充足，具有较强的风险抵御能力。

5、偿债能力分析

发行人 2023 年末的流动比率和速动比率分别为 4.61 和 2.66，较 2022 年末均有所增加。2023 年末的资产负债率为 40.01%，相比于 2022 年末的 34.98%略有上升，主要系公司 2023 年度短期借款增加导致流动负债增加所致，但该资产负债率仍处于较为合理水平。截至 2023 年末，公司对外担保余额为 15.04 亿元。

综上所述，发行人短期偿债能力较强、负债水平较低、负债结构合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了很好的保障。总体上发行人对本期债

券本息具有较好的偿付能力。截至本报告出具日，发行人经营活动正常、财务状况良好，不存在贷款本息拖欠、债务违约等情况。

四、发行人债券发行情况

截至 2024 年 4 月末，发行人已发行尚未兑付的债券（含其他债务融资工具）如下表所示：

证券名称	起息日期	发行期限 (年)	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行利率 (%)
20 嘉兴创意债	2020-01-09	7	8.0	4.8	4.8
23 嘉创 01	2023-08-24	3	8.0	8.0	3.43
23 嘉兴创意 PPN001	2023-06-16	2	2.0	2.0	4.0
21 嘉兴创意 PPN001（项目 收益	2021-09-10	21	4.0	4.0	3.95

五、担保物/担保人最新情况

（一）担保人基本情况

担保人名称：嘉兴市产业发展集团有限公司

最新评级：AA+

评级机构：联合资信评估股份有限公司

（二）担保人财务情况

担保人 2023 年度财务报告经中喜会计师事务所（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（中喜财审 2024S01135 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 2023 年度经审计的财

务报告及其附注。

表：担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
资产总额	7,112,891.91	6,102,122.74
负债总额	4,354,949.15	3,471,194.65
所有者权益	2,757,942.76	2,630,928.09
资产负债率（%）	61.23	56.89
营业收入	297,029.52	324,170.43
营业利润	69,956.57	69,862.99
净利润	63,071.78	61,260.34
经营活动产生的现金流量净额	-516,595.83	-312,628.07
投资活动产生的现金流量净额	-133,756.09	-302,194.38
筹资活动产生的现金流量净额	698,524.57	557,070.75

六、本期债券跟踪评级报告

中证鹏元资信评估股份有限公司于 2023 年 6 月 27 日对公司及本期债券出具了“2020 年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券 2023 年跟踪评级报告”（中鹏信评【2023】跟踪第【1158】号 01），评级结果为：本期债券信用等级维持为 AA+，发行主体信用等级维持为 AA，评级展望维持为稳定。

七、其他重大事项

本期债券报告期内无其他重大事项。

综上所述，发行人偿债能力较强、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。总体上发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

(本页无正文,为《2020 年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

方正证券承销保荐有限责任公司

