

**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**

**（2023 年度）**

**债权代理人**

**方正证券承销保荐有限责任公司**

**2024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（2023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 债权代理人履职情况 .....	6
第三节 发行人 2023 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 .....	11
第五节 增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况 .....	12
第六节 债券本息偿付情况 .....	18
第七节 发行人偿债能力和意愿分析 .....	19
第八节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况 .....	20
第九节 债券持有人会议召开情况 .....	21
第十节 债券信用评级情况 .....	22
第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理人采取的应对措施 .....	23
第十二节 债券报告期内重大事项 .....	24

## 第一节 债券基本情况

### 一、债券全称、债券简称及债券代码

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”)

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.SH（上交所）、2080012.IB（银行间）。

### 二、上市交易流通场所

上海证券交易所、银行间市场。

### 三、起息日、发行规模及债券余额

20嘉创债/20嘉兴创意债的起息日为2020年1月9日，发行规模为人民币8.00亿元，当前债券余额4.80亿元。

### 二、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。

### 三、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%。

### 四、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。

### 五、债券增信情况

本期债券由嘉兴市产业发展集团有限公司（原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。

## 六、债券评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司于2023年6月27日出具的《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），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。

## 七、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。

## 八、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 债权代理人履职情况

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》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第4号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》等法律法规和自律规则，以及本次债券《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，履行债券信用风险管理职责，监督发行人对公司债券《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、公司债券本息偿付情况及偿债保障措施或者投资者权益保护措施等的实施执行情况等，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2023年度经营情况和财务状况

#### 一、发行人经营情况

最近两年，发行人收入和成本构成如下表：

单位：万元 币种：人民币

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	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	42,271.25	35,000.60	17.20	71.43	57,366.43	47,499.40	17.20	74.80
土地整理	8,629.60	6,638.16	23.08	14.58	9,268.01	7,129.24	23.08	12.09
房屋租赁	8,279.50	6,134.86	25.90	13.99	9,857.20	8,343.94	15.35	12.85
道路保洁	-	-	-	-	196.86	213.97	-8.70	0.26
合计	59,180.35	47,773.62	19.27	100.00	76,688.49	63,186.56	17.61	100.00

#### 二、发行人财务状况

根据发行人2023年年度审计报告，截至2023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	2023年末	2022年末
资产总计	1,198,237.17	1,037,268.16
其中：流动资产	823,782.45	752,489.00
非流动资产	374,454.73	284,779.16
负债合计	479,398.72	362,868.65
其中：流动负债	178,552.10	199,244.45
非流动负债	300,846.62	163,624.19
所有者权益合计	718,838.46	674,399.51
归属于母公司所有者权益合计	718,321.49	673,925.98

##### （二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2023年末	2022年末
营业收入	59,180.35	76,688.49
营业成本	47,773.62	63,186.56



项目	2023年末	2022年末
税金及附加	1,498.15	1,685.86
管理费用	2,712.09	2,314.57
财务费用	10,831.37	4,615.11
其它收益	11,046.38	5103.61
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”填列）	-433.48	29.68
利润总额	9,166.48	9,858.56
净利润	8,399.88	8,307.63
归属于母公司所有者的净利润	8,356.45	8,305.44
综合收益总额	40,367.91	8,307.63

### （三）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023年末	2022年末
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
现金及现金等价物净增加额	53,384.40	-53,661.71

1、2023年度，公司经营活动产生的现金流量净额为0.28亿元，较2022年增加较多的原因主要系收到其他与经营活动有关的现金增加较多，而支付税费及其他与经营活动有关的现金减少较多所致。

2、2023年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-5.10亿元，较2022年减少较多的原因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，投资及支付其他与投资活动有关的现金流出均较上年同期有所增加所致。

3、2023年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为10.16亿元，较2022年增加较多的原因主要系取得借款及收到其他与筹资活动有关的现金均较上年同期有所增加所致。

#### （四）发行人主要财务指标

项目	2023 年	2022 年
流动比率（倍）（注 1）	4.61	3.78
速动比率（倍）（注 2）	2.66	1.87
资产负债率（%）（注 3）	40.01	34.98
存货周转率（次）（注 4）	0.13	0.20

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

#### 三、发行人资产、负债存在的特殊情况

截至2023年末，发行人受限金额合计87,949.87万元，主要为货币资金和投资性房地产，预计不会对本期债券的偿债能力造成不利影响。截至2023年末，发行人资产受限情况如下：

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	受限金额	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	113,099.43	124.51	0.11
投资性房地产	279,348.94	87,825.36	31.44
合计	392,448.37	87,949.87	—

#### 四、对外担保情况

截至2023年末，发行人对外担保余额合计15.04亿元,其中尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额超过净资产10%的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

被担保人	发行人与被担保人的关联关系	担保类型	担保金额	被担保债务到期时间
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	发行人控股股东	连带责任保证	1.5	2025-5-10
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	发行人控股股东	连带责任保证	1.7	2024-4-17
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	发行人控股股东	连带责任保证	6.3	2026-1-30

被担保人	发行人与被担保人的关联关系	担保类型	担保金额	被担保债务到期时间
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	发行人控股股东	连带责任保证	4.7	2029-8-15

发行人对外担保企业为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司，为国有独资企业。截至2023年末，担保企业营业收入为297,029.52万元，净利润为63,071.78万元，经营情况良好，无重大代偿风险。

#### 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 2023 年 12 月末，募集资金已使用完毕。

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”）开设的募集资金专项账户。发行人与监管银行、债权代理人签订了《账户与资金监管协议》，严格监管本期债券募集资金的使用。截至 2023 年 12 月 31 日，禾城农商银行南湖支行账户余额为 45.90 万元；杭州银行股份有限公司嘉兴分行账户余额为 39.39 万元，为结息款项。

据现场检查访谈情况，发行人表示本期债券募集资中有 7.5 亿元用于嘉兴市南湖新区产业园项目，募集资金的实际投入情况与项目进度相匹配。截至 2023 年末，项目尚在建设中，未发生其他可能影响募投项目运营收益的事项。

## 第五节 增信机制、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

本期债券由嘉兴市产业发展集团有限公司（原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2023年度财务报告经中兴华会计师事务所(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（中兴华审字（2024）第021449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。

单位：万元 币种：人民币

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
资产总额	5,172,480.63	3,717,001.20
负债总额	2,982,377.42	1,960,889.18
所有者权益	2,190,103.21	1,756,112.02
资产负债率（%）	57.66	52.75
营业收入	295,136.58	125,237.85
营业利润	15,967.54	2,539.51
净利润	8,147.67	169.17
经营活动产生的现金流量净额	-47,102.00	30,027.08
投资活动产生的现金流量净额	-149,565.01	27,273.44
筹资活动产生的现金流量净额	215,920.46	-51,911.78

#### （三）担保人资信状况

根据联合资信评估有限公司于2023年6月20日出具的《嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司2023年跟踪评级报告》（联合〔2023〕4084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等级为AA+，评级展望为稳定。

#### （四）有效性分析

本期债券由嘉兴市产业发展集团有限公司（原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。嘉兴市产业发展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2023年末，嘉兴市产业发展集团有限公司总资产为5,172,480.63万元，总负债为2,982,377.42万元，所有者权益为2,190,103.21万元，资产负债率为57.66%；2023年度，实现营业收入295,136.58万元，净利润8,147.67万元。

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

发行人已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已签订三方的《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。发行人已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，发行人已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。

## 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

发行人已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。同时，发行人报告期内营业收入为76,688.49万元，实现净利润8,307.63万元，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2022年末到2023年末的总资产持续增加，分别为1,037,268.16万元和1,198,237.17万元，其资产流动性较好，流动资产占资产总额比例约为70%。发行人营业收入和净利润也保持较好水平，2022年度到2023年度，发行人营业收入分别为76,688.49万元和59,180.35万元；归属于母公司所有者的净利润分别为8,305.44万元和8,356.45万元。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、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。

3、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。

4、发行人具有一定的可变现资产

截至2023年末，公司投资性房地产账面价值合计279,348.94万元，公司固定资产账面价值合计为4,424.12万元。必要时公司可通过抵押或出售该部分资产获取偿债资金。

5、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。

#### 6、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 2023 年 1 月 9 日完成 2022 年度付息和 20% 本金的偿付工作。

本期债券已于 2024 年 1 月 9 日完成 2023 年度付息和 20% 本金的偿付工作。

## 第七节 发行人偿债能力和意愿分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标情况如下：

项目	2023 年	2022 年
流动比率（倍）	4.61	3.78
速动比率（倍）	2.66	1.87
资产负债率（%）	40.01	34.98

公司2023年末的流动比率和速动比率分别为4.61和3.78，较2022年末均有所提升，发行人的短期偿债能力有所增强。

2022年末及2023年末，发行人资产负债率分别为34.98%和40.01%，发行人的资产负债率较低。

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。

## 第八节 《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

经核查，报告期内，发行人按照《募集说明书》和相关协议的约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者信息披露不准确的情形。

### 二、其他约定义务的执行情况

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。公司已按募集说明书中涉及非经营性往来款的约定事项履行相关义务并在当期的定期报告中披露。

根据《嘉兴创意投资开发有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，2023 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借余额合计 3.74 亿元。

## 第九节 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。

## 第十节 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2023年6月27日出具的《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），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。

## 第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 权代理人采取的应对措施

报告期内，发行人偿债能力和增信措施未发生重大变化。



## 第十二节 债券报告期内重大事项

报告期内，发行人未出现涉及《公司债券发行与交易管理办法》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（2023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

