2021年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人:嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司

主承销商:国金证券股份有限公司

(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

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及其摘要,发行人董事会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的法律责任。

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南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目业主单位为发行人控股子公司嘉兴市丰村投资开发有限公司、南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目业主单位为发行人全资子公司嘉兴市嘉南投资发展有限公司。本期债券偿债保障措施主要由募集资金投资项目收益和发行人经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求,对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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摘要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作出实质性判断。

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意本期债券《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》以及本期债券资金监管协议中的安排。

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。投资者在评价本期债券时,应认真考虑本期债券募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

五、其他重大事项或风险提示

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募集说明书及其摘要中列明的信息和对募集说明书及其摘要作任何说明。

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

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任,相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

本期债券名称由“2018年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券”或“2019年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券”或“2020年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券”变更为“2021年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券”。本期债券更名不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件和本期债券对应相关申请文件效力,原签订的相关法律文件和本期债券对应相关申请文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

六、本期债券的基本要素

(一)债券名称:2021年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券(简称“21嘉南投债”)。

(二)发行总额:人民币10亿元(RMB1,000,000,000.00元)。

(三)债券期限:7年期固定利率债券,同时设本金提前偿还条款,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%和20%的比例偿还债券本金。

(四)债券利率:本期债券采用固定利率形式,在存续期内的票面利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为簿记建档日前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)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor)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利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,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计息,不计复利,逾期不另计利息。

(五)发行方式:本期债券采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。

(六)发行对象:本期债券承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

(七)还本付息方式:每年付息一次,分次还本。本期债券从第3个计息年度末开始偿还本金,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%和20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后5年利息随本金一并支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。上述本息兑付通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

(八)债券形式及托管方式:实名制记账式债券。投资者购买的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

(九)债券担保:无担保。

(十)信用级别:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,本期债券的信用等级为AA+,发行人长期主体信用等级为AA+。

释　义

在募集说明书摘要中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人、本公司、公司:指嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司。

本期债券:指2021年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券。

本次发行:指本期债券的发行。

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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。

债券托管机构:指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司。

嘉兴市国资委:指嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。

嘉兴市南湖区国资委:指嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会。

主承销商、簿记管理人、债权代理人:指国金证券股份有限公司。

监管银行、账户监管人:北京银行股份有限公司杭州分行

评级机构:上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

承销团:指由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队。

余额包销:指承销团成员按各自承销的比例承担本期债券发行的风险,即在本期债券发行期限届满后,将未售出的债券按照各自承销比例全部购入,并按时足额划拨本期债券募集款项。

簿记建档:指由发行人与主承销商确定债券的申购利率区间,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,最终由发行人与主承销商根据申购情况及约定的配售原则确定债券发行利率的过程。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

《债权代理协议》:指本期债券债权代理协议。

《债券持有人会议规则》:指本期债券债券持有人会议规则。

《证券法》:指2019年12月28日修订通过的《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》:指《企业债券管理条例》。

《管理工作通知》:指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》发改财金[2004]1134号)

元:指人民币元。

工作日:指商业银行对公营业日(不包括我国的法定节假日或休息日)。

法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(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或休息日)。

募集说明书摘要中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

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〔2020〕136号文注册公开发行。

二、2017年11月10日,发行人董事会召开了董事会会议,同意本期债券发行。

三、2018年2月11日,发行人股东出具批复,同意本期债券发行。

第二条　本期债券发行的有关机构

一、发行人:嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司

住所:嘉兴市创业路南10幢第五层501–504室

法定代表人:张吉　注册资本:113,932万元　联系人:杜斌

联系地址:嘉兴市南湖区凌公塘路1260号

电话:0573–89960760　传真:0573–89960760　邮编:314001

二、承销团

(一)主承销商

国金证券股份有限公司

住所:成都市青羊区东城根上街95号　法定代表人:冉云　联系人:刘华长、夏伟霆、杜纯静

联系地址:上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

电话:021–68826021　传真:021–68826800　邮编:201204

(二)分销商

国元证券股份有限公司

住所:安徽省合肥市梅山路18号　法定代表人:蔡咏　联系人:宋红玲

联系地址:上海市民生路1199弄1号证大五道口大厦16层

电话:021–51097188–1890　传真:021–68889165　邮编:200135

(三)分销商

长江证券股份有限公司

住所:湖北省武汉市新华路特8号　法定代表人:尤习贵　联系人:付杰

联系地址:湖北省武汉市江汉区新华路特8号长江证券大厦

电话:027–65799545　传真:027–85481502　邮编:430015

三、托管人: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号楼　法定代表人:水汝庆　经办人:李皓、毕远哲

联系地址:北京市西城区金融大街10号楼

联系电话:010–88170745、010–88170731　传真:010–88170752　邮政编码:100033

四、审计机构:中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

住所:北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层　法定代表人:李尊农　联系人:赵海珊

联系地址:南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港19楼

电话:010–68364878　传真:010–68364876　邮编:100029

五、信用评级机构:上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所:上海市杨浦区控江路1555号A座103室K–22　法定代表人:朱荣恩　联系人:朱高波、谢宝宇

联系地址:上海市汉口路398号华盛大厦14楼

联系电话:021–63501349　传真:021–63610539　邮政编码:200001

六、发行人律师:浙江浙经律师事务所

住所:浙江省杭州市滨江区江虹路1750号信雅达国际A座25楼　负责人:杨杰　联系人:夏远航

联系地址:浙江省杭州市滨江区江虹路1750号信雅达国际A座25楼

电话:0571–85068302　传真:0571–85151513　邮编:310052

七、债权代理人:国金证券股份有限公司

住所:成都市青羊区东城根上街95号　法定代表人:冉云　联系人:刘华长、夏伟霆、杜纯静

联系地址:上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼

电话:021–68826021　传真:021–68826800　邮编:201204

八、监管银行:北京银行股份有限公司杭州分行

住所:杭州市江干区五星路66号　负责人:魏昱　联系人:吴龙

联系地址:杭州市江干区五星路66号

电话:0573–81991616　传真:0573–81991616　邮编:310016

第三条　发行概要

一、发行人:嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司。

二、债券名称:2021年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券(简称“21嘉南投债”)。

三、发行总额:人民币10亿元(RMB1,000,000,000.00元)。

四、债券期限:7年期固定利率债券,同时设本金提前偿还条款,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%和20%的比例偿还债券本金。

五、债券利率:本期债券采用固定利率形式,在存续期内的票面利率为Shibor基准利率加上基本利差,Shibor基准利率为簿记建档日前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)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor)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利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,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计息,不计复利,逾期不另计利息。

六、债券形式及托管方式:实名制记账式债券。投资者购买的本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

七、发行方式:本期债券采用簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统,向机构投资者公开发行。

八、发行范围及对象:本期债券承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

九、发行价格:本期债券的面值为100元,平价发行。认购金额不少于1,000万元,超过1,000万元的必须是100万元的整数倍。

十、发行期限:1个工作日,自2021年3月1日起,至2021年3月1日止。

十一、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年2月26日。

十二、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年3月1日。

十三、计息方式:本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

十四、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的3月1日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限:自2021年3月1日至2028年2月29日止。

十六、还本付息方式:每年付息一次,分次还本。本期债券从第3个计息年度末开始偿还本金,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%和20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后5年利息随本金一并支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。上述本息兑付通过本期债券相关登记机构和有关机构办理。

十七、付息日:2022年至2028年每年的3月1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)。

十八、兑付日:2024年至2028年每年的3月1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)。

十九、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式:承销团余额包销。

二十一、承销团成员:主承销商为国金证券股份有限公司,分销商为国元证券股份有限公司和长江证券股份有限公司。

二十二、债权代理人:国金证券股份有限公司。

二十三、账户监管人:北京银行股份有限公司杭州分行。

二十四、评级情况:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,本期债券信用等级为AA+,发行人主体长期信用等级为AA+。

二十五、担保方式:无担保。

二十六、上市安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十七、税务提示: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。

第四条　认购与托管

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证券登记机构托管记载。

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簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2021年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团公开发行部分由中央国债登记公司登记托管,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商发行网点索取。

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、经办人身份证及授权委托书认购本期债券;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、投资者办理认购手续时,不须缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循证券登记机构的有关规定。

四、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关规定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。

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、接受募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

二、接受本期债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等文件的各项规定和安排;

三、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;

四、本期债券发行结束后,通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通,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;

五、本期债券的债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人依据有关法律、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;

六、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变更无异议;

(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。

七、对于债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》作出的有效决议,所有投资者(包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权,以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期内每年付息1次。本期债券每年的付息日为存续期内当年的3月1日(遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日)。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

(二)未上市债券利息的支付通过债券托管人办理;已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。本期债券利息的支付通过证券登记机构和其他有关机构办理。利息支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收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)本期债券采用提前偿还本金方式,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%和20%的比例偿还债券本金。本金兑付日为2024年至2028年每年的3月1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)。

(二)未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关主管部门指定的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、发行人概况

公司名称:嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司　成立日期:2010年6月8日

住所:嘉兴市创业路南10幢第五层501–504室　法定代表人:张吉

注册资本:人民币113,932万元整　公司类型:有限责任公司(国有独资)

经营范围:一般项目:实业投资与资产管理;基础设施及相关配套设施的建设、经营;自有房屋租赁;土地整治服务;工程管理服务;规划设计管理;城市绿化管理;机械设备租赁;办公设备租赁服务;农业机械销售;创业空间服务;劳务服务(不含劳务派遣)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

发行人系由嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资公司,承担着嘉兴市国有资产经营管理和市政基础设施开发建设等重要职能。其从事的主要业务包括城市基础设施建设以及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,统筹城乡一体化新市镇、新社区建设等。

截至2019年12月31日,发行人合并口径下资产总额3,734,194.37万元,负债总额1,888,752.58万元,所有者权益合计1,845,441.79万元,资产负债率50.58%;2019年度,发行人合并口径下实现营业收入256,179.86万元,利润总额63,636.72万元,净利润54,334.36万元。

二、历史沿革

发行人历史沿革请查阅本期债券募集说明书。

三、股东情况

(一)发行人股权结构

本公司是经嘉兴市人民政府授权嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资公司,现嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会为公司唯一出资人。

截至募集说明书摘要签署日,发行人股权结构如下表所示:

单位:万元、%

股东	出资金额	持股比例
嘉兴市国资委	113,932	100

(二)发行人控股股东及实际控制人情况

发行人股东为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会,由嘉兴国资委100%控股,为发行人的实际控制人。

截至募集说明书摘要签署日,发行人实际控制人所持发行人股份不存在被质押的情况。

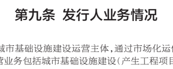
四、公司治理及组织结构

(一)公司治理

嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司是经工商行政管理局核准登记注册的企业法人。公司按照《中华人民共和国公司法》、《嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司章程》(以下简称“《公司章程》”)及其他法律法规的规定进行规范运作,拥有较为完善的治理结构。公司依法设立了董事会、监事会,聘任了经营管理层,并依据《公司章程》行使各自的职权。

(二)公司组织结构

公司内设综合部、财务部、项目经营部等三个部门,具体组织结构图如下:



五、发行人主要权益投资情况

发行人参控股公司请查阅本期债券募集说明书。

六、发行人董事、监事和高级管理人员简历情况

发行人董事、监事及高级管理人员情况请查阅本期债券募集说明书。

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人自成立以来,作为主要的嘉兴市南湖区城市基础设施建设运营主体,通过市场化运作,统筹经营相关的政府性资源,在促进嘉兴市经济和社会发展中发挥了重要的作用。发行人目前的主营业务包括城市基础设施建设(产生工程项目建设业务收入和土地整理业务收入)、商品销售、房屋租赁、安保物业等领域,其中基础设施建设业务、安保物业、商品销售对发行人收入贡献最为明显。

2017年–2019年,发行人营业收入结构如下:

单位:万元

业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	99,172.15	38.71%	58,064.67	53.32%	66,023.95	73.78%
安保物业	20,648.58	8.06%	24,761.38	22.74%	19,663.18	21.97%
商品销售	92,064.90	35.94%	13,177.08	12.10%	–	–
土地整理	30,561.79	11.93%	6,690.80	6.14%	–	–
租赁及其他	13,732.44	5.36%	6,206.65	5.70%	3,797.52	4.24%
合计	**256,179.86**	**100%**	**108,900.57**	**100%**	**89,484.65**	**100%**

可见,基础设施建设业务产生的工程项目建设业务收入以及安保物业收入为发行人的主要收入来源,构成发行人的主要业务板块。同时,2018年起,商品销售和土地整理业务对发行人主营业务形成了有效补充。

2017年–2019年,发行人工程项目建设业务、安保物业、商品销售和土地整理业务收入、成本、毛利润及毛利率情况如下:

单位:万元

业务板块	2019年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
工程项目建设	99,172.15	82,845.74	16,326.41	16.46%
安保物业	20,648.58	18,313.23	2,335.35	11.31%
商品销售	92,064.90	91,924.12	140.78	0.15%
土地整理	30,561.79	3,080.11	27,481.68	89.92%
合计	**242,447.42**	**196,163.19**	**46,284.22**	–

单位:万元

业务板块	2018年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
工程项目建设	58,064.67	48,347.26	9,717.41	16.74%
安保物业	24,761.38	22,710.89	2,050.49	8.28%
商品销售	13,177.08	13,134.36	42.72	0.32%
土地整理	6,690.80	1,998.58	4,692.22	70.13%
合计	**102,693.93**	**86,191.09**	**16,502.84**	–

单位:万元

业务板块	2017年度			
	收入	成本	毛利	毛利率
工程项目建设业务	66,023.95	55,356.81	10,667.13	16.16%
安保物业	19,663.18	17,930.03	1,733.15	8.81%
合计	**85,687.13**	**73,286.84**	**12,400.28**	–

发行人承担的基础设施建设业务产生的工程项目建设业务收入是其主要的收入来源,2017年至2019年,发行人工程项目建设业务收入分别为66,023.95万元、58,064.67万元和99,172.15万元,占营业收入比重分别为73.78%、53.32%和38.71%;发行人工程项目建设业务成本分别为55,356.81万元、48,347.26万元和82,845.74万元,毛利润分别为10,667.13万元、9,717.41万元和16,326.41万元,毛利率分别为16.16%、16.74%和16.46%,毛利率处于较为稳定的水平。

同时,安保物业收入主要来自发行人子公司嘉兴市南湖区保安服务有限公司,业务范围涉及人防、物防、技防、犬防、档案管理、物业管理及护款押运等。2017年至2019年,发行人安保物业收入分别为19,663.18万元、24,761.38万元和20,648.58万元,总体上较为稳定;占营业收入比重分别为21.97%、22.74%和8.06%,随着发行人商品销售业务和工程项目建设业务收入的大幅增长,发行人2019年度安保物业收入占营业收入比重下降较多。2017年至2019年,发行人安保物业成本分别为17,930.03万元、22,710.89万元和18,313.23万元,毛利润分别为1,733.15万元、2,050.49万元和2,335.35万元,毛利率分别为8.81%、8.28%和11.31%,总体上稳中有升。

发行人2018年新增煤炭商品销售业务,2018年、2019年实现商品销售收入分别为13,177.08万元、92,064.90万元,成本分别为13,134.36万元、91,924.12万元,毛利润分别为42.72万元、140.78万元,毛利率分别为0.32%、0.15%,毛利率较低符合贸易业务经营模式。

发行人土地整理业务由嘉兴创意投资开发有限公司(以下简称“嘉兴创意”)负责。嘉兴创意于2017年末划入发行人,发行人自2018年开始在合并报表层面体现土地整理业务收入。发行人2018年、2019年实现土地整理业务收入分别为6,690.80万元、30,561.79万元,成本分别为1,998.58万元、3,080.11万元,毛利润分别为4,692.22万元、27,481.68万元,毛利率分别为70.13%、89.92%。

二、发行人主营业务经营模式

(一)基础设施建设业务经营模式

1、工程项目建设业务经营情况

发行人是南湖区从事城市基础设施投融资的核心主体,主要负责基础设施建设工作,基础设施业务涉及城市道路、安置房建设、污水网管建设和配套市政基础设施建设以及两分两换(两分两换即宅基地与承包地分开,搬迁与土地流转分开,以土地承包经营权换股、换租、增保障,推进集约经营,转换生产方式;以宅基地换房、换房、换地方,推进集中居住,转换生活方式)等项目。公司就基础设施建设项目主要与南湖区财政局等业主方签订工程建设协议,项目建设前期资金由公司通过自有资金、银行及其他金融机构借款等方式筹集,后期南湖区财政局等业主方将根据协议约定与公司进行项目结算。业主方通常按照合同约定的项目建设成本、工程项目建设服务加成比例(一般为18%–24%)进行结算,公司则根据工程建设进度确认收入并取得施工款项。

2017–2019年,发行人分别实现工程项目建设业务收入66,023.95万元、58,064.67万元和99,172.15万元,收入规模较大。同时,发行人待结算的存货项目较多,为持续实现稳定的工程项目建设业务收入提供了保障。

2、土地整理业务经营情况

2014年末,嘉兴市南湖新区管委会将南湖新区土地整理项目无偿划转至嘉兴创意投资开发有限公司,嘉兴创意2017年12月被划入发行人,故发行人自2018年开始获得土地整理收入。

发行人土地整理业务由嘉兴创意负责,业务范围集中在嘉兴市南湖新区内,运作模式为:政府部门与嘉兴创意签订合作协议,由嘉兴创意负责筹集资金,对所需开发的土地进行开发,主要内容包括拆迁、安置房建设、基础设施建设和配套设施建设。嘉兴创意完成开发的土地通过南湖区土地储备中心采用“招拍挂”的方式出让,南湖区财政局收到土地出让返还金后扣除自身留存部分后返还至南湖新区管委会,南湖新区管委会再扣除20%管理费后返还至嘉兴创意。2020年开始,嘉兴创意土地整理业务模式有所变化,公司将土地整理收入和土地出让金脱钩,整理的地块移交后,按照成本加成进行资金结算。

嘉兴创意于2017年末划入发行人,发行人自2018年开始在合并报表层面体现土地整理业务收入。发行人2018年、2019年实现土地整理业务收入分别为6,690.80万元、30,561.79万元。

(二)安保物业经营情况

发行人安保物业业务主要由控股子公司嘉兴市南湖区保安服务有限公司经营,主要系按照市场化方式面向嘉兴市各企事业单位及公司提供各类安保服务、档案管理、护款押运、物业管理等服务,同时,2017年发行人新设立子公司嘉兴市鸿立人力资源有限公司,主要提供安保人员派遣服务。2017–2019年,发行人分别实现安保物业收入19,663.18万元、24,761.38万元和20,648.58万元,收入规模随客户积累、资质口碑的建立、业务范围扩大总体上稳中有升。

(三)商品销售业务经营情况

为进一步推动主营业务市场化转型,自2018年下半年起发行人开始从事煤炭贸易业务,并主要由下属公司嘉兴市凤新投资开发有限公司(以下简称“凤新投资”)、嘉兴市平林开发建设有限公司(以下简称“平林建设”)等负责经营。在业务模式方面,发行人煤炭贸易业务采用直销方式,先寻找下游客户,根据客户的需求向上游供应商询价,按照供应商的报价加上一定的佣金作为销售价格与下游客户签订销售协议,以销定产、锁定价差的业务模式使煤炭贸易业务的经营风险较小。凤新投资、平林建设等公司开展贸易业务属于起步阶段,经营时间较短,目前客户和供应商集中度较高。发行人上游供应商主要有浙江巨化能源有限公司、珠海港航供应链服务有限公司、浙江省工艺品进出口有限公司、中煤集团山西昱能源有限公司、振石集团东方特钢有限公司等,下游客户主要为浙江物产能源环保股份有限公司、嘉兴市闻名市政管理有限公司、宁波经济技术开发区华兴物资有限公司、巨化集团公司物资装备分公司、浙江物产环保能源股份有限公司、嘉兴市汇创贸易有限公司等。未来,发行人将基于业务定位和自身资金状况,计划不断拓宽购销渠道,有效扩大商品销售业务,提升公司盈利水平。2018年、2019年,发行人实现煤炭商品销售收入分别为13,177.08万元、99,172.15万元,成本分别为13,134.36万元、91,924.12万元,毛利润分别为42.72万元、140.78万元。

三、发行人所在行业状况

(一)城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是城市赖以存在和发展的基础,也是城市经济、社会发展和人民生活的基本必要条件。城市基础设施建设是城市化进程必不可少的先行要素,对于促进社会经济现代化和区域经济可持续发展、改善城市投资环境、提高城市生产生活质量、提升城市综合竞争能力等有着积极的作用。

改革开放30余年以来,伴随着国民经济持续快速健康发展,我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。随着经济的发展、人民生活水平的提高和城市化进程的加速发展,对城市基础设施的需求量将不断增加。近年来,全国的基础设施投资规模总体保持稳健增长,基础设施供给能力不断加强,2017年全国基础设施(不包括电力)投资140,005亿元,比上年增长19%;而2018年比2017年增长3.8%,2019年全国基建投资(不含电力等)同比增长3.8%,增速与上年持平。根据国家统计局发布的《2019国民经济和社会发展统计公报》,2019年末全国城镇常住人口为84,843万人,占总人口比重为60.60%,较2018年末提高1.02个百分点。我国城镇化率与国外发达国家的70%–80%相比仍有较大发展空间,在未来一段时间内,城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务,而该领域的建设及融资模式正逐步规范及合理创新。城市化的迅速发展,对我国城市基础设施建设提出了更为迫切的要求。

近年来,我国城市基础设施功能日益增加,在承载能力、系统性和效率等方面都取得了显著的进步,但与城市经济和社会发展的需求相比,城市基础设施建设仍存在供给不足、相对滞后等缺陷,这在一定程度上制约了人民生活水平的提高和国民经济的持续发展。因此,进一步改善城市基础设施环境已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式,支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势,城市基础设施建设行业也必将有着良好的发展前景。

(二)安置性住房建设行业状况及前景

安居,是民生之本。随着城市化步伐的加快,因旧城区改造和统筹城乡一体化建设,大量旧城区和农村集体土地上的房屋被纳入拆迁范围。为了解决被拆迁人的居住问题,各地市把加快安置房建设作为最迫切的民生工程。

作为城市化进程中的典型示范,安置房项目的建设具有着重要的经济和社会意义。项目实施不仅可以加快城市化步伐,带动周边土地升值,而且还可以促进区域产业结构调整,支持第三产业的发展,增加就业机会。同时,安置房符合城市战略发展规划的要求,对改善老城区和农村地区居民生活环境、提高人民群众的生活质量、提升城市品位、完善城市功能以及促进社会和谐发展也具有重要意义。

2004年3月,习近平总书记时任浙江省委书记时就统筹城乡发展、推进城乡一体化工作对嘉兴市进行了深入的蹲点调研,并在当年制订实施了《浙江省统筹城乡发展推进城乡一体化纲要》。2008年,嘉兴市委、市政府作出了打造城乡一体化先行地这一决策部署,印发了《嘉兴市打造城乡一体化行动纲领》(嘉委[2008]1号),创新性的提出统筹城乡一体化“两新”工程建设的思路。

“两新”工程是指现代新市镇和城乡一体新社区(简称新市镇和新社区)建设工程。其中新市镇是广大农村地区的经济、文化和生活服务中心,是城乡连结的纽带和中间环节,也是统筹城乡发展的基础性节点;新社区是指按照统筹城乡发展的要求,借鉴城市社区建设和管理理念进行规划建设的新型农村居民集中居住区。

加快农房集聚改造、推进“两新”工程建设,符合中央提出的支持农村住房建设、大力推进城镇化进程、提高城镇综合承载能力的总体要求,是当前和今后一段时期推动科学发展、促进社会和谐的一次极具创新而富有意义的探索和尝试,是一项政府得民心、发展得空间、农民得实惠的农业农村现代化战略工程,是拓展经济发展、社会转型的现实所需,是推进土地节约集约利用,挖掘土地资源要素的潜力所在。

随着嘉兴市“两新”建设的有序开展,嘉兴市南湖区政府积极把握统筹城乡综合配套改革试点机遇,制定实施“5+18”村镇布局规划,扎实推进现代新市镇和城乡一体新社区建设。在过去几年里,通过农房集聚、土地流转以及引进现代农业经营主体,强化了新社区公建配套,明显改善了农民居住环境。

(三)嘉兴市关于新城镇建设的“十三五”规划

嘉兴市为积极推动城市品位建设,提升城市人民的生活福祉,加快打造长三角都市圈最要一环,在《嘉兴市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中重点提出了两个加强。

1、加快建设现代新市镇

以国家新型城镇化综合试点为契机,把城镇建设作为新型城镇化的关键节点,分类推进新市镇建设发展,发挥好镇作为城乡一体化发展的重要载体作用。着力加强新市镇的集聚功能、生产功能、服务等核心功能建设,打造“美丽新市镇”。与中心城市、副城毗邻的镇,重点强化与城区的协同发展,共享城区公共设施配套和交通设施。其它新市镇,根据区域关联性,引导新市镇组团发展和协同发展,推进公共基础设施和交通设施共享。推进“一镇一品一链”建设,提升发展本地成熟产业,积极挖掘地域特色文化,着力打造主导产业鲜明、人文气息浓厚、生态环境优美的产业特色镇、商贸强镇和旅游名镇。深入实施老集镇提升工程,加大撤并乡镇集镇资源的开发利用,作为城乡一体新社区的重要集聚点。

2、加快小城市试点培育

以小城市试点创建为抓手,合理优化小城市试点布局,积极推进就地城镇化,有序推进市政环保、科教文卫体和商贸综合等基础设施以及相应的综合执法、土地储备、公共资源交易、行政审批服务等公共服务平台向小城市延伸,赋予小城市县级政府基本相同的经济社会管理权限。着力提高基础设施的网络化水平和综合承载力,全面提升小城市人居环境。

嘉兴市关于新城镇建设的“十三五”规划,有利于发行人城市基础设施建设业务的未来进一步发展。

四、发行人在行业中的竞争地位和竞争优势、劣势

(一)发行人在行业中的地位

发行人是嘉兴市国资委出资的有限公司,承担了嘉兴市南湖区市政工程建设运营、基础设施建设、安保物业管理等重任,集嘉兴市投资主体、开发建设的载体和资本经营的实体等多项功能于一体。在十多年的发展过程中,积极从事区域发展配套服务,整合嘉兴市南湖区国有资源,构建区域投融资平台,目前已发展成为嘉兴市重要的投融资主体和项目建设主体。

(二)发行人的竞争优势

1、区域经济优势

发行人所处的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,地处上海、环太湖、杭州湾三大经济圈的交汇点,东邻上海、西南连杭州、北接苏州,与三大城市形成了一小时经济圈,区位优势明显。全市陆地面积3,915平方公里,海域面积4,650平方公里;下辖南湖、秀洲两个区,平湖、海宁、桐乡三个市(县级市)和嘉善、海盐两个县。

嘉兴历史上素有鱼米之乡、丝绸之府的美誉,改革开放以来,成为国务院批准的长江三角洲“先行规划、先行发展”的十五个城市之一。嘉兴良好的交通基础设施和快速增长的经济实力吸引了国内外众多企业家来此投资建厂,进一步提升了嘉兴整体的经济发展水平和居民的生活消费水平,这为发行人的长期发展奠定了良好的基础。

2、区域专营优势

作为主要的嘉兴市南湖区城市基础设施建设运营主体,通过市场化运作,统筹经营相关的政府性资源,发行人在促进嘉兴市经济和社会发展中发挥了重要的作用,具有一定的区域专营优势。

3、政府支持优势

作为嘉兴市国资委的全资子公司,发行人系嘉兴市南湖区城市基础设施建设运营主体,持续获得政府在资产注入、财政补贴等方面的支持。2017年至2019年,发行人获得的政府补贴收入分别为14,009.07万元、9,317.48万元和31,101.95万元,具有明显的政府支持优势。

(三)发行人的竞争劣势

发行人的经营活动一定程度上易受政府干预。发行人作为国有独资企业,政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性,从而在一定程度上影响公司的运营和发展,存在一定的风险。同时,公司的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况重要影响因素,经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。

另外,发行人与嘉兴市其他主要的基础设施建设企业虽然在业务区域上有所分工,各企业在所处区域具有较大的区域经营优势,但也会形成一定的竞争。嘉兴市主要的基础设施建设企业情况请查阅本期债券募集说明书。

五、发行人地域经济情况

发行人地域经济情况请查阅本期债券募集说明书。

第十条　发行人财务情况

发行人2017–2019年的财务报表由中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,该会计师事务所分别出具了编号为中兴华审字(2018)第021408号、中兴华审字(2019)第021184号、中兴华审字(2020)第021119号标准无保留意见的审计报告。本文中2017–2019年的会计数据均来源于该经审计的财务报表。投资者在阅读下文发行人的相关财务信息时,应当同时查阅发行人经审计的财务报告、附注以及募集说明书摘要中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。本文中2020年1–9月财务报表未经审计。

募集说明书摘要中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人近三年一期主要财务数据

(一)2017–2019年末及2020年9月末合并资产负债表简表(完整的资产负债表见附表二)

单位:万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产合计	3,808,059.01	3,217,302.88	2,532,995.93	1,941,613.04
非流动资产合计	568,745.07	516,891.48	363,543.63	127,424.14
资产总计	4,376,804.08	3,734,194.37	2,896,539.56	2,069,037.18
流动负债合计	723,318.10	731,025.47	616,427.19	438,942.58
非流动负债合计	1,705,360.66	1,157,727.11	877,264.09	621,020.74
其中:长期借款	1,178,413.80	964,795.00	709,747.00	544,210.00
负债合计	2,428,678.76	1,888,752.58	1,493,691.28	1,059,963.32
实收资本(或股本)	113,932.00	113,932.00	50,000.00	50,000.00
归属于母公司所有者权益	1,866,071.12	1,765,169.42	1,328,264.92	940,882.34
所有者权益合计	1,948,125.32	1,845,441.79	1,402,848.28	1,009,073.86

(二)2017–2019年及2020年1–9月合并利润表简表(完整的利润表见附表三)

单位:万元

项目	2020年1–9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	145,057.95	256,179.86	108,900.57	89,484.65
营业成本	128,252.34	207,448.59	93,288.34	78,497.09
营业利润	25,460.20	63,612.33	25,359.19	18,994.25
利润总额	25,160.79	63,636.72	25,292.79	18,662.16
净利润	22,956.39	54,334.36	21,851.73	16,723.48
归属于母公司股东的净利润	22,901.70	53,926.87	22,523.36	16,877.73

(三)2017–2019年及2020年1–9月合并现金流量表简表(完整的现金流量表见附表四)

单位:万元

项目	2020年1–9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	329,677.63	410,987.62	412,467.24	389,446.18
经营活动现金流出小计	622,006.99	959,690.08	640,505.60	447,753.88
经营活动产生的现金流量净额	–292,329.36	–548,702.46	–228,038.36	–58,307.70
投资活动现金流入小计	–	1,493.57	49,994.62	6,516.33
投资活动现金流出小计	58,339.64	60,154.28	19,944.17	27,933.84
投资活动产生的现金流量净额	–58,339.64	–58,660.72	30,050.45	–21,417.51
筹资活动现金流入小计	1,163,244.49	1,088,079.62	378,116.57	240,714.86
筹资活动现金流出小计	508,291.60	363,506.88	138,526.22	150,908.15
筹资活动产生的现金流量净额	654,952.88	724,572.74	239,590.36	89,806.71

二、发行人最近三年及一期主要财务指标

2017年–2019年及2020年1–9月,发行人主要营运效率指标如下:

单位:次/年

项目	2020年1–9月	2019年	2018年	2017年
应收账款周转率	1.02	2.44	1.26	1.92
存货周转率	0.08	0.16	0.09	0.10
总资产周转率	0.04	0.08	0.04	0.05

上述财务指标计算方法如下:

(1)应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

(2)存货周转率=营业成本/存货平均余额

(3)总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2017年–2019年及2020年9月末,发行人主要偿债能力指标如下:

项目	2020年9月末/2020年1–9月	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度	2017年末/2017年度
资产负债率	55.49%	50.58%	51.57%	51.23%
流动比率	5.26	4.40	4.11	4.42
速动比率	2.90	2.38	2.25	2.39
利息保障倍数	–	1.53	2.12	1.10

上述财务指标计算方法如下:

(1)资产负债率=负债总额/资产总额。

(2)流动比率=流动资产/流动负债;

(3)速动比率=(流动资产–存货)/流动负债;

(4)利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(资本化利息+财务费用中的利息支出);

三、发行人财务分析

发行人财务分析请查阅本期债券募集说明书。

第十一条　已发行尚未兑付的债券

一、发行人及其控股子公司已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据、短期融资券和资产证券化产品

经国家发展和改革委员会发改财金〔2013〕2659号文件批准,发行人于2014年2月发行了“2014年嘉兴市南湖新市镇开发建设集团有限公司公司债券”(即“14嘉市镇债”),发行金额9亿元,期限7年。发行人已于2015年2月、2016年2月、2017年2月、2018年2月、2019年2月和2020年2月支付“14嘉市镇债”第一年至第六年利息,并于2017年2月、2018年2月、2019年2月、2020年2月分别偿还该债券本金的20%(1.8亿元)。

2018年3月,公司发行了“嘉兴市南湖新市镇开发建设集团有限公司2018年度第一期非公开定向债务融资工具”(即“18南湖市镇PPN001”),发行金额6亿元,期限5年(附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)。

2019年2月,公司发行了“嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司2019年度第一期定向债务融资工具”(即“19南湖投资PPN001”),发行金额2亿元,期限5年(附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)。

2019年12月,公司发行了“嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司2019年度第二期定向债务融资工具”(即“19南湖投资PPN002”),发行金额1.5亿元,期限5年(附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)。

2020年1月,公司发行了“嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司2020年度第一期定向债务融资工具”(即“20南湖投资PPN001”),发行金额4.3亿元,期限5年(附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)。

2020年1月,发行人子公司嘉兴创意投资开发有限公司发行了“2020年嘉兴创意投资开发有限公司公司债券”,发行金额8亿元,期限7年。

2020年3月,发行人孙公司嘉兴市群英投资开发有限公司发行了“嘉兴市群英投资开发有限公司2020年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)”,发行金额6.2亿元,期限7年(附第2年末、第5年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权)。

2020年3月,公司发行了“嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司2020年度第二期定向债务融资工具”(即“20南湖投资PPN002”),发行金额4亿元,期限5年(附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权)。

上述债券具体情况如下:

单位:万元

发行主体	债务类型	发行金额	截至目前存续金额	利率	发行日	到期日	担保方式
发行人	企业债券	90,000	18,000	7.45%	2014–2–26	2021–2–26	信用
发行人	非公开定向债务融资工具	60,000	60,000	6.78%	2018–3–29	2023–3–30	信用
发行人	非公开定向债务融资工具	20,000	20,000	5.00%	2019–02–19	2024–02–20	信用
发行人	非公开定向债务融资工具	15,000	15,000	4.75%	2019–12–16	2024–12–17	信用
发行人	非公开定向债务融资工具	43,000	43,000	4.35%	2020–01–13	2025–01–14	信用
发行人	非公开定向债务融资工具	40,000	40,000	3.93%	2020–03–25	2025–03–26	信用
嘉兴创意	企业债券	80,000	80,000	4.80%	2020–01–09	2027–01–09	保证
嘉兴市群英投资开发有限公司	公司债券	62,000	62,000	5.50%	2020–03–09	2027–03–10	保证
合计		**410,000**	**338,000**	–	–	–	–

除上述债券外,发行人及下属子公司无其他已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品等方式融资情况。

二、发行人及其控股子公司已发行尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种的情况

截至2019年12月31日,发行人及其下属子公司除以下信托借款等融资外,无已发行尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种。发行人下述融资利率均较低,不存在高利融资情况。

单位:万元

借款单位	放款单位	类型	债务规模	借款日	到期日	利率	抵质押资产/担保人
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	中海信托股份有限公司	信托	9,000.00	2018年8月	2020年7月	7.14%	保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	平安信托有限责任公司	信托	70,000.00	2019年9月	2021年9月	6.80%	保证
嘉兴市凤新投资开发有限公司	华润深国投信托有限公司	信托	30,000.00	2019年7月	2024年1月	6.70%	保证
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	杭州银行	理财直融	60,000.00	2018年12月	2020年12月	6.50%	信用
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	杭州银行	理财直融	60,000.00	2019年12月	2021年12月	5.50%	信用
嘉兴市新丰镇村镇建设开发有限公司	招商证券光大2015001号定向管理计划	其他	29,400.00	2015年9月	2020年9月	5.50%	存单质押
嘉兴市新丰镇村镇建设开发有限公司	浙商聚金光大杭州1号定向资产管理计划–浙江浙商证券资产管理有限公司	其他	5,880.00	2016年4月	2021年4月	5.30%	存单质押

截至2019年12月31日,发行人不存在已发行尚未兑付的债券违约或者延迟支付本息的情况。

第十二条　募集资金的用途

一、募集资金总量

本期债券募集资金不超过10亿元,其中3.30亿元将用于南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目,3.05亿元用于南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目,3.65亿元用作补充公司营运资金。

本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下:

项目名称	总投资(亿元)	投资主体	发行人折算持股比例	按持股比例计算后的总投资(亿元)	募集资金使用安排(亿元)	占项目总投资比例
南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目	6.37	嘉兴市丰村投资开发有限公司	75%	4.78	3.30	69.04%
南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目	4.38	嘉兴市新余新农村投资发展有限公司	100%	4.38	3.05	69.63%
补充流动资金	–	–	–	–	3.65	–
合计	**10.75**	–	–	–	**10.00**	–

注:嘉兴市新余新农村投资发展有限公司已于2020年1月更名为:嘉兴市嘉南投资发展有限公司。

本期债券募集资金不会用于弥补亏损和非生产性支出,房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资,以及完全公益性的社会事业项目建设。

发行人不承担政府融资功能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目具体情况

(一)南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目

1、项目建设主体

本期项目建设主体为发行人控股子公司嘉兴市丰村投资开发有限公司。

2、项目批复

文件名称	文号	发文机关	发文时间
关于南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目可行性研究报告的批复	南审批【2017】458号	嘉兴市南湖区行政审批局	2017年11月8日
关于南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目选址意见的函	南规函【2017】45号	嘉兴市规划管理局南湖区分局	2017年11月22日
关于南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目无需出具社会稳定风险评估报告的说明	南政法【2017】20号	中共嘉兴市南湖区委政法委员会	2017年12月8日
关于南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目的环保意见	南审批环函【2017】41号	嘉兴市南湖区行政审批局	2017年12月14日
关于南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目的预审意见	南湖预审【2017】9号	嘉兴市国土资源局南湖区分局	2017年12月18日
南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目节能登记表	南行审投能备(2017)097号	嘉兴市南湖区行政审批局	2017年12月20日

3、项目投资规模及建设内容

南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目的建设,主要是为了响应党中央国务院“绿水青山就是金山银山”的要求,贯彻落实《浙江省小城镇环境综合整治行动实施方案》,投资总额为6.37亿元,其中拟通过发行本期债券的方式融资3.30亿元,其他债务融资1.15亿元,剩余资金由项目建设主体通过多渠道筹措解决。

本项目建设内容主要包括环境卫生整治及绿色生态养殖、停车位改造、两创中心建设(主要建设内容为厂房)和特色生姜种植,具体如下:

(1)环境卫生整治及绿色生态养殖:结合“五水共治”(指治污水、防洪水、排涝水、保供水、抓节水这五项),强化公共水域综合整治,巩固提升“清三河”成效,加强河流、池塘、沟渠等各类水域保洁,逐步恢复坑塘、河流各类水体自然连通,推进清淤疏浚,保持水体洁净,保障食品安全和生活饮用水卫生。本项目拟对约4.3千米长河道进行综合整治,并利用区域整治后150亩水域发展绿色生态渔业养殖,并取得良好的生态效益和经济效益。

(2)停车位改造:改善道路交通功能,加强道路交通违法行为查处,重新规划道路停车位,配套建设城镇道路亮化工程。该部分将改造形成353个停车位,同时对区域内40km道路进行路灯配置等亮化处理工程。

(3)两创中心建设(主要建设内容为厂房):为推进周边低、小、散企业整合集聚,为小微企业创业、创新提供发展平台,促进地方经济社会持续健康发展,加快新型城镇化建设,规划总用地面积96.9亩,建设地点位于河滨路以东、嘉钢路以北、伍子塘以西,建成两创中心约11.63万平方米,其中建成车位581个。

(4)生姜种植:为彻底根治农业面源污染,避免化肥、农药、地膜对空气水体污染,拟使用经合法流转的900亩农用土地,集中科学种植新丰特色“生姜”,并取得良好的生态效益和经济效益。

4、项目工程进度及资金筹划使用

本项目建设期共2年,2018年11月开工,目前处于建筑施工阶段,截至2020年11月已投资15,679.83万元,投资完成率约24.62%。

本项目总投资为6.37亿元,拟使用本期债券募集资金3.30亿元,建设期共2年。由于受新冠肺炎疫情影响、资金未及时到位等原因,工程进度有所延期,预计2021年底完工,故本项目初始年为2022年,项目经营期共为13年。

5、项目建设的社会效益及经济效益

本项目建设符合十八大、十九大关于全面建设小康社会、进行生态文明建设、大众创业万众创新等的总体要求,通过小城镇综合环境整治和养殖、种植等生态项目运营,有利于改善当地人们生活环境、提高人民群众生活质量,更能加快建设全面小康社会,具有良好的生态效益、社会效益。

本项目总投资为6.37亿元,拟使用本期债券募集资金3.30亿元,预计2021年完工,初始年为2022年,项目经营期共为13年。

本项目建成后的主要收入来源两创中心(主要建设内容为厂房)出租和销售收入、停车位收费收入、广告收入、养殖业收入和种植业收入,具体收入测算情况如下:

(1)两创中心出租和销售收入

①两创中心出租收入

本项目两创中心(主要建设内容为厂房)共计11.63万平方米,拟按20%用以出租,另外,尚未出售的房屋也用于出租。按照运营期第1年(即2022年,下同)出租率为80%,第2年为85%,第3年为90%,第四年及以后维持95%计算。

经查询,嘉兴市范围内同类型两创中心(主要建设内容为厂房)出租价格如下:

项目名称	所处区域	出租价格
新丰镇工业园区	嘉兴市南湖区	23.00元/㎡/月
南湖单层厂房	嘉兴市南湖区	26.00元/㎡/月

根据项目所处地理位置,结合市场行情,同时依据CPI增幅,本项目两创中心出租价格初始年(运营期第1年,即2022年,运营期共13年)按每平米每月22元计算,运营期内第2–8年出租价格预计每年增长5%,第9–12年预计每年增长3%,第13年预计和第12年保持不变,较为合理。

经测算,债券存续期内,两创中心可实现出租收入预计为8,178.63万元;在项目计算期内,两创中心可实现出租收入预计为14,241.24万元。

②两创中心出售收入

本项目两创中心共计11.63万平方米,80%拟出售。出售部分,按5年平均销售完成。

经查询,嘉兴市范围内同类型两创中心(主要建设内容为厂房)出售价格如下:

项目名称	所处区域	出售价格
南湖区新篁镇厂房	嘉兴市南湖区	6,666.7元/㎡
新丰工业园区	嘉兴市南湖区	7,333.30元/㎡

根据项目所处地理位置,结合市场行情,本项目两创中心初始年销售单价按4,500元/㎡,同时依据CPI增幅,销售单价每年增长5%。

经测算,债券存续期内,两创中心可实现销售收入预计为46,261.70万元;在项目计算期内,两创中心可实现出售收入预计为46,261.70万元。

(2)停车位收费收入

通过对本项目相关区域内治理整合,本项目共整理出小型车辆停车位934个(含两创中心停车位581个),其中20%停车位(187个)配置充电桩,其余747个为普通停车位。

小型车辆停车位934个收费收入包括两部分,一部分是747个普通停车费服务收入,另外一部分是187个配置充电桩的停车服务收入,具体计算如下:

普通停车服务日收入=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,根据《关于调整机动车停放服务收费标准的补充通知》(嘉发改物(2014)360号)收费5元计算,则每个停车位日均收入为20元。运用期第1年停车服务日收入=747*70%*4*5=10,458.00元。

配置充电桩停车服务收入:上述187个停车位配置充电桩,按每个充电桩30kW、每日实际充电服务2小时(按可利用时间12小时,则充电2小时利用率为16%)、服务费0.8元/kWh计算,每个充电桩年均可收取费用=30kW*2h/天*0.8元/kWh*365天=17520元。

综上,经测算,债券存续期内,停车位收费收入预计为4,451.96万元;在项目计算期内,停车位收费收入预计为9,951.45万元。

(3)广告收入

广告收入主要来自道路亮化工程产生的路灯广告收入,通过路灯灯杆上安放灯箱广告产生收入,在良好的经济发展条件下,结合浙江省及嘉兴市正在开展的乡村旅游,具有很好的广告效果,因此合理预计能达到较高的出租率。本项目共整理出1,600个灯杆,参照类似项目,按每个灯杆初始年2,000元广告收入计算;同时,区域内150个广告牌,参照类似项目,按每个广告牌10平方米,每平米广告每天按1.5元计算收入。按照运营期第一年出租率为70%,第2年为80%,第3年及以后维持90%不变。

经查询,嘉兴市范围内灯杆、灯箱广告出租价格如下:

项目名称	出租价格
灯杆广告	380元/月
灯箱广告	2.11–2.16元/平/天

经测算,在本期债券存续期内,广告收入预计为2,050.84万元;在项目计算期内,广告收入预计为4,584.23万元。

(4)养殖业收入

本项目根据区域特点养殖青鱼,项目养殖密度按1,000公斤/亩计算,每公斤22元计算收入,以后每年增长3%计算。

经测算,在本期债券存续期内,养殖业收入预计为2,134.58万元;在项目计算期内,养殖业收入预计为5,153.87万元。

(5)种植业收入

本项目通过流转农用土地,进行新丰镇特色“生姜”种植。本项目种植生姜与作为普通佐料生姜有所不同,为嘉兴南湖区特产新丰嫩姜,上市时间为每年5月底到7月初,主要用于腌制生姜制品,深受本地消费者喜爱。2010年“新丰生姜”获得原产地地理标志证明商标,成为独一无二的生姜品牌。2019年5月底,嫩姜刚上市的批发价高达56元/公斤,7月初生姜下市时价格仍能保持在26元/公斤以上,远高于普通生姜,嫩姜产量亩产1000公斤以上。本项目生姜按亩产1000公斤,售价22元/公斤计算,每亩收入为2.2万元,以后每年增长3%计算。

经测算,在本期债券存续期内,种植业收入预计为12,807.45万元;在项目计算期内,种植业收入预计为30,923.23万元。

综上,根据本项目可研报告,本项目财务内部收益率为10.68%,财务净现值为9,071.30万元。该项目经济效益良好,抗风险能力较强。

根据本项目可行性研究报告中相关数据并结合实际情况,假设该项目在运营期第一年即2022年开始产生收益,在债券存续期内,该项目收益测算如下:

单位:万元

项目名称	债券存续期							合计
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
两创中心出售	–	8,372.20	8,790.81	9,230.35	9,691.87	10,176.46	–	46,261.70
两创中心出租	–	2,062.91	1,863.07	1,583.93	1,215.36	708.96	744.41	8,178.63
停车位收费	–	611.05	698.35	785.64	785.64	785.64	785.64	4,451.96
广告	–	281.49	321.70	361.91	361.91	361.91	361.91	2,050.84
养殖业	–	330.00	339.90	350.10	360.60	371.42	382.56	2,134.58
种植业	–	1,980.00	2,039.40	2,100.58	2,163.60	2,228.51	2,295.36	12,807.45
营业收入合计	–	13,637.65	14,053.23	14,412.51	14,578.98	14,632.90	4,569.88	75,885.16
经营成本	–	873.83	902.58	929.99	951.98	970.97	686.84	5,316.20
税金及附加	–	773.25	796.82	817.19	826.63	829.69	259.11	4,302.69
净收益	–	11,990.57	12,353.83	12,665.33	12,800.37	12,832.24	3,623.93	66,266.27

注:假设本期债券于2021年初完成发行,债券存续期为7年,于2028年初兑付完毕。

经测算,该项目在债券存续期内可实现营业收入75,885.16万元,净收益66,266.27万元,债券存续期内项目净收益能够覆盖募投项目债券本息。项目运营期内,该项目的净收益为131,302.85万元,可以覆盖该项目总投资。

(二)南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目

1、项目建设主体

本期项目建设主体为发行人控股子公司嘉兴市嘉南投资发展有限公司。

2、项目批复

文件名称	文号	发文机关	发文时间
关于南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目可行性研究报告的批复	南审批【2017】459号	嘉兴市南湖区行政审批局	2017年11月8日
关于南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目选址意见的函	南规函【2017】46号	嘉兴市规划管理局南湖区分局	2017年11月21日
关于南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目无需出具社会稳定风险评估报告的说明	南政法【2017】21号	中共嘉兴市南湖区委政法委员会	2017年12月8日
关于南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目的环保意见	南审批环函【2017】38号	嘉兴市南湖区行政审批局	2017年12月13日
关于南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目的预审意见	南湖预审【2017】8号	嘉兴市国土资源局南湖区分局	2017年12月18日
南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目节能登记表	南行审投能备(2017)096号	嘉兴市南湖区行政审批局	2017年12月20日

3、项目投资规模及建设内容

南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目的建设,主要是为了响应党中央国务院“绿水青山就是金山银山”的要求,贯彻落实《浙江省小城镇环境综合整治行动实施方案》,投资总额为4.38亿元,其中拟通过发行本期债券的方式融资3.05亿元,剩余资金由项目建设主体通过多渠道筹措解决。

本项目建设内容主要包括环境卫生整治及绿色生态养殖、停车位改造、两创中心建设(主要建设内容为厂房)和特色甜瓜种植,具体如下:

(1)环境卫生整治及绿色生态养殖:结合“五水共治”(指治污水、防洪水、排涝水、保供水、抓节水这五项),强化公共水域综合整治,巩固提升“清三河”成效,加强河流、池塘、沟渠等各类水域保洁,逐步恢复坑塘、河流各类水体自然连通,推进清淤疏浚,保持水体洁净,保障食品安全和生活饮用水卫生。本项目拟对约1.67千米长河道进行综合整治,并利用区域整治后150亩水域发展绿色生态渔业养殖,并取得良好的生态效益和经济效益。

(2)停车位改造:改善道路交通功能,加强道路交通违法行为查处,重新规划道路停车位,配套建设城镇道路亮化工程。该部分将改造形成450个停车位,同时对区域内30km道路进行路灯配置等亮化处理工程。

(3)两创中心建设(主要建设内容为厂房):为推进周边低、小、散企业整合集聚,为小微企业创业、创新提供发展平台,促进地方经济社会持续健康发展,加快新型城镇化建设,规划总用地面积24.79亩,建设地点位于姜贤路以东、余王公路老线以北、海盐塘以西,建成两创中心约2.97万平方米,其中建成车位149个。

(4)甜瓜种植:为彻底根治农业面源污染,避免化肥、农药、地膜对空气水体污染,拟使用经合法流转的1,172亩农用土地,集中科学种植余新特色“甜瓜”,并取得良好的生态效益和经济效益。

4、项目工程进度及资金筹划使用

本项目建设期共2年,2018年10月开工,目前处于建筑施工阶段,截至2020年11月已投资4,978.80万元,投资完成率约11.37%。

本项目总投资为4.38亿元,拟使用本期债券募集资金3.05亿元,建设期共2年。由于受新冠肺炎疫情影响、资金未及时到位等原因,工程进度有所延期,预计2021年底完工,故本项目初始年为2022年,项目经营期共为13年。

5、项目建设的社会效益及经济效益

本项目建设符合十八大、十九大关于全面建设小康社会、进行生态文明建设、大众创业万众创新等的总体要求,通过小城镇综合环境整治和养殖、种植等生态项目运营,有利于改善当地人们生活环境、提高人民群众生活质量,更能加快建设全面小康社会,具有良好的生态效益、社会效益。

本项目总投资为4.38亿元,拟使用本期债券募集资金3.05亿元,预计2021年完工,初始年为2022年,项目经营期共为13年。

本项目建成后的主要收入来源两创中心(主要建设内容为厂房)出租和销售收入、停车位收费收入、广告收入、养殖业收入和种植业收入,具体收入测算情况如下:

(1)两创中心出租和销售收入

①两创中心出租收入

本项目两创中心(主要建设内容为厂房)共计2.97万平方米,拟按20%用以出租,另外,尚未出售的房屋也用于出租。按照运营期第1年(即2022年,下同)出租率为80%,第2年为85%,第3年为90%,第四年及以后维持95%计算。

经查询,嘉兴市范围内同类型两创中心(主要建设内容为厂房)出租价格如下:

项目名称	所处区域	出租价格
余新镇厂房	嘉兴市南湖区	25.00元/m²/月
浙江高平台物流园仓	嘉兴市南湖区	33.00元/m²/月

根据项目所处地理位置,结合市场行情,同时依据CPI增幅,本项目两创中心出租价格初始年(运营期第1年,即2022年,运营期共13年)按每平米每月25元计算,运营期内第2–8年出租价格预计每年增长5%,第9–12年预计每年增长3%,第13年预计和第12年保持不变,较为合理。

经测算,债券存续期内,两创中心可实现出租收入预计为2,377.67万元;在项目计算期内,两创中心可实现出租收入预计为4,140.17万元。

②两创中心出售收入

本项目两创中心共计2.97万平方米,80%拟出售。出售部分,按5年平均销售完成。

经查询,嘉兴市范围内同类型两创中心(主要建设内容为厂房)出售价格如下:

项目名称	所处区域	出售价格
南湖区新篁镇厂房	嘉兴市南湖区	6,666.7元/㎡
大桥工业区	嘉兴市南湖区	8,888.90元/㎡

根据项目所处地理位置,结合市场行情,本项目两创中心初始年(即2022年)销售单价按6,000元/㎡,同时依据CPI增幅,销售单价每年增长5%。

经测算,债券存续期内,两创中心可实现销售收入预计为15,780.22万元;在项目计算期内,两创中心可实现出售收入预计为15,780.22万元。

(2)停车位收费收入

通过对本项目相关区域内治理整合,本项目共整理出小型车辆停车位599个(含两创中心停车位149个),其中20%停车位(120个)配置充电桩,其余479个为普通停车位。

小型车辆停车位599个收费收入包括两部分,一部分是479个普通停车费服务收入,另外一部分是120个配置充电桩的停车服务收入,具体计算如下:

普通停车服务日收入=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,根据《关于调整机动车停放服务收费标准的补充通知》(嘉发改物(2014)360号)收费5元计算,则每个停车位日均收入为20元。运用期第1年停车服务日收入=479*70%*4*5=6,706.00元。

配置充电桩停车服务收入:上述120个停车位配置充电桩,按每个充电桩30kW、每日实际充电服务2小时(按可利用时间12小时,则充电2小时利用率为16%)、服务费0.8元/kWh计算,每个充电桩年均可收取费用=30kW*2h/天*0.8元/kWh*365天=17520元。

综上,经测算,债券存续期内,停车位收费收入预计为2,855.54万元;在项目计算期内,停车位收费收入预计为6,382.97万元。

(3)广告收入

本项目广告收入主要受益于嘉兴市区域优势、良好的经济发展以及大力发展的旅游产业。

广告收入主要来自道路亮化工程产生的路灯广告收入,通过路灯灯杆上安放灯箱广告产生收入,在良好的经济发展条件下,结合浙江省及嘉兴市正在开展的乡村旅游,且项目处在嘉兴高铁新城区域,具有很好的广告效果,因此合理预计能达到较高的出租率。本项目共整理出1,200个灯杆,参照类似项目,按每个灯杆初始年3,600元广告收入计算;同时,区域内200个广告牌,参照类似项目,按每个广告牌10平方米,每平米广告每天按2元计算收入。按照运营期第一年出租率为70%,第2年为80%,第3年及以后维持90%不变。

经测算,在本期债券存续期内,广告收入预计为2,947.80万元;在项目计算期内,广告收入预计为6,589.20万元。

(4)养殖业收入

本项目根据区域特点养殖青鱼,项目养殖密度按1,000公斤/亩计算,每公斤22元计算收入,以后每年增长3%计算。

经测算,在本期债券存续期内,养殖业收入预计为2,134.58万元;在项目计算期内,养殖业收入预计为5,153.87万元。

(5)种植业收入

本项目通过流转农用土地,进行嘉兴特色“甜瓜”种植。嘉兴市魏塘镇为全国著名甜瓜生产基地之一,被国家农业部授予“中国甜瓜之乡”。本项目特色甜瓜按亩产2,400公斤,售价11元/公斤,以后每年增长3%计算。

经测算,在本期债券存续期内,种植业收入预计为20,013.78万元;在项目计算期内,种植业收入预计为48,322.69万元。

综上,根据本项目可研报告,本项目财务内部收益率为9.94%,财务净现值为5,134.91万元。该项目经济效益良好,抗风险能力较强。

根据本项目可行性研究报告中相关数据并结合实际情况,假设该项目在运营期第一年即2022年开始产生收益,在债券存续期内,该项目收益测算如下:

单位:万元

项目名称	债券存续期							合计
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
两创中心出售	–	2,855.82	2,998.61	3,148.54	3,305.97	3,471.27	–	15,780.22
两创中心出租	–	599.72	541.62	460.47	353.33	206.11	216.41	2,377.66
停车位收费	–	391.94	447.93	503.92	503.92	503.92	503.92	2,855.55
广告	–	404.60	462.40	520.20	520.20	520.20	520.20	2,947.80
养殖业	–	330.00	339.90	350.10	360.60	371.42	382.56	2,134.58
种植业	–	3,094.08	3,186.90	3,282.51	3,380.98	3,482.41	3,586.89	20,013.77
营业收入合计	**–**	**7,676.16**	**7,977.36**	**8,265.74**	**8,425.00**	**8,555.33**	**5,209.98**	**46,109.58**
经营成本	–	906.14	938.50	971.00	1,000.16	1,029.01	954.17	5,798.98
税金及附加	–	435.24	452.32	468.67	477.70	485.09	295.41	2,614.43
净收益	**–**	**6,334.78**	**6,586.54**	**6,826.07**	**6,947.14**	**7,041.23**	**3,960.40**	**37,696.17**

注:假设本期债券于2021年初完成发行,债券存续期为7年,于2028年初兑付完毕。

经测算,该项目在债券存续期内可实现营业收入46,109.58万元,净收益37,696.17万元,债券存续期内预计可以覆盖用于本项目的债券利息7,625.00万元,较用于本项目的债券本息38,125.00万元预计缺口428.83万元,缺口较小,可以通过发行人自身良好的盈利能力作为偿债来源予以补充。项目运营期内,该项目的净收益为93,720.13万元,可以覆盖该项目总投资。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还,以保障投资者利益。

(一)募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督,公司将实行募集资金的专用账户存储制度,在银行设立募集资金使用专户,仅用于本期债券募集资金的存储和使用,不得用作其他用途。

(二)募集资金使用计划

本次发行的10亿元债券,将在募集资金到位后存入募集资金专用账户。发行人将严格按照本期债券募集资金的用途对资金进行支配,将根据项目进度合理安排资金使用,并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过主管部门规定的比例。

(三)募集资金管理制度

发行人将严格按照本期募集资金用途和募集说明书承诺的投资项目安排使用,实行专款专用,并保证发行债券所筹资金中用于投资项目的比例不超过限定水平。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,在募集资金使用计划或公司预算范围内,由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。同时,发行人将加强风险控制管理,提高资金使用效率,努力获得良好收益,为债券还本付息提供充足的资金保证。

四、发行人相关承诺

发行人承诺,本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券,并根据相关要求持续披露债券资金的使用计划及募投项目的进度,如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续。

第十三条　偿债保证措施

本期债券期限为7年,发行总额为10亿元的固定利率债券,按年付息。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础条件,并以自身良好的融资能力和资产运营能力保障本期债券本息的偿还。同时,本期债券将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、发行人自身偿债能力

2017年至2019年,发行人分别实现营业收入89,484.65万元、108,900.57万元、256,179.86万元,分别实现净利润16,723.48万元、21,851.73万元、54,334.36万元。发行人营业收入和净利润均处于较高的水平,体现了发行人具有良好的盈利能力。综合来看,发行人具备较强的盈利能力,收入规模不断扩大,净利润保持在较高水平,经营实力不断增加,能够充分保证本期债券的偿付。

从短期偿债能力来看,发行人2017年末、2018年末和2019年末流动比率分别为4.42倍、4.11倍和4.40倍,速动比率分别为2.39倍、2.25倍和2.38倍。发行人流动比率和速动比率显示了发行人具有良好的短期偿债能力。总体来说,流动资产对流动负债的覆盖能力较强,有良好的抗风险能力。

从长期偿债能力来看,发行人2017年末、2018年末和2019年末资产负债率分别为51.23%、51.57%和50.58%,较为稳定,处于较为适中水平。发行人2019年末资产负债率为50.58%,发行人长期偿债能力较强。

总体来看,发行人目前资产流动性较好,资产负债率相对较低,盈利水平良好且相对稳定,具备较强的偿债能力。

二、本期债券募投项目资金回流充足

(一)南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目

该项目总投资额6.37亿元,项目建成投入运营后,收入来源主要包括两创中心出租和销售收入、停车位收费收入、广告收入、养殖业收入和种植业收入等。经测算,该项目在债券存续期内可实现营业收入75,885.16万元,净收益66,266.27万元,债券存续期内项目净收益能够覆盖募投项目债券本息。本期债券募集资金中3.30亿元用于该项目,假设以5%的利率成本匡算该部分募集资金本息,预计为41,250.00万元。本期债券存续期内,该募投项目形成的收入对募集资金中投向募投项目部分的本息覆盖率为183.96%,形成的净收益对募集资金中投向募投项目部分的本息覆盖率为160.65%。同时,项目建设期为2年,运营期为13年。运营期内,项目收入扣除成本税金后的净收益合计13.13亿元,能覆盖项目总投资。

发行人已签署了关于本期债券募投项目收益用于偿还债券本息的承诺函,承诺将上述项目所产生的收入将优先用于偿还本期债券本息。

募投项目收益的实现及项目收入优先用于偿还本息的安排,将为本期债券提供稳定的偿债来源。

(二)南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目

该项目总投资额4.38亿元,项目建成投入运营后,收入来源主要包括两创中心出租和销售收入、停车位收费收入、广告收入、养殖业收入和种植业收入等。经测算,该项目在债券存续期内可实现营业收入46,109.58万元,净收益37,696.17万元,债券存续期内项目净收益预计可以覆盖用于本项目的债券利息7,625.00万元,较用于本项目的债券本息38,125.00万元预计缺口428.83万元,缺口较小,可以通过发行人自身良好的盈利能力作为偿债来源予以补充。本期债券募集资金中3.05亿元用于该项目,假设以5%的利率成本匡算该部分募集资金本息,预计为38,125.00万元。本期债券存续期内,该募投项目形成的收入对募集资金中投向募投项目部分的本息覆盖率为120.94%,形成的净收益对募集资金中投向募投项目部分的本息覆盖率为98.88%。同时,项目建设期为2年,运营期为13年。运营期内,项目收入扣除成本税金后的净收益合计9.37亿元,能覆盖项目总投资。

发行人已签署了关于本期债券募投项目收益用于偿还债券本息的承诺函,承诺将上述项目所产生的收入将优先用于偿还本期债券本息。

募投项目收益的实现及项目收入优先用于偿还本息的安排,将为本期债券提供稳定的偿债来源。

三、信用增进措施

本期债券信用发行,无担保。

四、本期债券的偿债计划

本期债券为7年期,附设本金提前偿还条款,从第3个计息年度末开始偿还本金,在债券存续期的第3、第4、第5、第6及第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。

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调,为了充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人在充分细致地研究公司现状和未来几年发展前景的基础上,对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

(一)偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益,确保本期债券按时足额偿付,发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束,由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调,全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(二)偿债计划的财务安排

本期债券发行完成后,发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金,提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理,以确保按期兑付本期债券的本息,保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本期债券的特点、具体募集资金使用,发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排,以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息,并根据具体情况进行相应调整。

五、本期债券的投资人保护机制

为保证本期债券本息及时、足额兑付,保障投资人的合法权益,发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排,形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

(一)聘请债权代理人,制定债券持有人会议规则

为切实保护债券持有人的合法权益,发行人与国金证券股份有限公司签署了《债权代理协议》,制定《债券持有人会议规则》。根据《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的约定,国金证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人,代理债券持有人与公司之间的沟通、谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

(二)聘请账户及资金监管人,设置专项偿债账户

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息,发行人聘请北京银行股份有限公司杭州分行作为本期债券账户及资金监管人,发行人在账户及资金监管人处开立募集资金使用专户和偿债资金专户,与账户及资金监管人签署有关募集资金和偿债资金监管协议,委托账户及资金监管人对上述账户进行监管。其中募集资金使用专户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转,募集资金按募集说明书指定的用途使用,不得挪作他用。偿债资金专户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转,不得用作其他用途。

(三)以较好的经营水平与偿债能力为基本保障

发行人经营状况良好,盈利能力较强,具备较好的现金获取能力和较强的偿债能力。2017年至2019年,发行人分别实现营业收入89,484.65万元、108,900.57万元和256,179.86万元,分别实现净利润16,723.48万元、21,851.73万元和54,334.36万元,净利润三年平均为30,969.86万元,为本期还本付息提供了良好的财务基础。

(四)本期债券募投项目资金回流充足

经初步测算,本期债券两个募投项目资金回流充足,具体情况如下:

南湖区新丰镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目财务内部收益率为10.68%,财务净现值9,071.30万元,投资回收期(含建设期)8.27年,财务上基本可行。债券存续期内,项目净收益为66,266.27万元,能够覆盖用于该项目的债券本息。

南湖区余新镇小城镇环境综合整治及生态化运营项目财务内部收益率为9.94%,财务净现值5,134.91万元,投资回收期(含建设期)10.08年,财务上基本可行。债券存续期内,项目净收益为37,696.17万元,债券存续期内预计可以覆盖用于本项目的债券利息7,625.00万元,较用于本项目的债券本息38,125.00万元预计缺口428.83万元,缺口较小,可以通过发行人自身良好的盈利能力作为偿债来源予以补充。

(五)发行人良好的筹资能力为本期债券到期偿还提供保障

发行人自成立以来,与各大商业银行等金融机构保持着良好的合作关系,在还本付息方面也从未有违约记录,培育了良好的市场声誉,具备优良的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化,不断改进管理方式,努力降低融资成本,改善债务结构,优化财务状况,为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

(六)充足的可变现资产为本期债券的本息偿付提供了重要的资金来源

发行人资产实力雄厚,工程项目及房屋建筑物等资源充足,必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至2019年末,发行人存货、投资性房地产分别为1,478,718.54万元、83,666.29万元,分别占资产总额的39.60%、2.24%,预计可以为公司带来较为良好的经营收益及现金流。

(七)政府对发行人的大力支持为本期债券的偿付提供了坚实的基础

作为嘉兴市国资委的全资子公司,发行人系嘉兴市南湖区城市基础设施建设运营主体,持续获得政府在资产注入、财政补贴等方面的支持。2017年至2019年,发行人获得的政府补贴收入分别为14,009.07万元、9,317.48万元和31,101.95万元,预计该等财政补助未来一定时间内将一直持续,从而为本期债券的偿付提供强有力的保障。

(八)有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

发行人按照现代企业制度的要求,健全了管理体制,逐步形成了一套适应市场经济需要的管理制度,以及完善的治理结构和较强的风险控制能力,这为本期债券偿还提供了制度保障。未来发行人将进一步提高管理和运营效率,严格控制资本支出,尽可能地降低本期债券的兑付风险。

第十四条　投资者保护机制

为保证本期债券持有人的合法权益,发行人根据《证券法》《企业债券管理条例》的有关规定,制定了《债权代理协议》《债券持有人会议规则》,具体内容请查阅本期债券募集说明书。

第十五条　风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述各项风险因素及发行人在募集说明书摘要中披露的其他有关信息。

一、风险因素

(一)与本期债券有关的风险

1、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。公司债券属于利率敏感性投资品种,其相对投资价值将随市场利率变化而变动。由于本期债券采用固定利率形式,期限较长,市场利率的波动可能使投资者面临收益不确定性的风险。

2、偿付风险

在本期债券存续期限内,如果由于宏观经济环境、行业发展政策、资本市场状况等不可控因素的影响,发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金,将对本期债券本息的按期足额偿付造成一定的影响。

3、流动性风险

由于本期债券上市或交易流通的审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的证券交易场所上市或交易流通,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

4、募投项目投资风险

本期债券募集资金投资项目投资规模较大,回收周期长,存在由于设备、材料供应以及其他不可预见的工程质量问题延误工期,造成项目无法按时完工投产或工程造价超出预算等风险,从而影响发行人的盈利能力,可能导致发行人不能按时对本期债券还本付息。

5、违规使用债券资金的风险

为保证本期债券募集资金用于募集说明书中约定的用途,发行人开设专项监管账户存放本期债券募集资金,并聘请北京银行股份有限公司杭州分行作为本期债券的资金监管银行对募集资金使用进行监管。若监管银行不能正常履行监管职责或发行人违规使用资金而监管银行未能发现,将会对募投项目的建设产生一定的影响,进而影响项目的收益及本期债券本息的偿还。

(二)与行业相关的风险

1、经济周期风险

发行人所从事的基础设施建设的经营状况与国民经济发展状况息息相关,宏观经济周期的波动和地方经济形势的变化会直接影响城市基础设施建设的需求,因此宏观经济周期对行业影响显著,发行人存在行业周期性风险。

2、产业政策风险

发行人目前主要从事城市基础设施的建设与运营,受到国家产业政策的支持。但在我国国民经济的不同发展阶段,国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

(三)与发行人相关的风险

1、公司运营风险

发行人作为嘉兴市重要的国有资产经营管理平台,如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误,将影响发行人持续融资能力及公司运营效益,进而影响本期债券偿付。

2、存货金额较大及跌价风险

2017年–2019年各年末,发行人存货分别为894,617.73万元、1,146,043.62万元和1,478,718.54万元,占总资产的比例分别为43.24%、39.57%和39.60%。发行人的存货金额较大,占总资产的比例较高。发行人存货主要由工程施工构成,如果未来基础设施建设行业及土地市场出现不利变动或未能及时结算,有可能出现减值的情形,将可能影响到公司存货价值及变现能力,进而影响公司的经营业绩和偿债能力。

3、其他应收款较大的风险

发行人其他应收款主要为与当地政府单位以及国有企业的往来款。2017–2019年各年末,发行人其他应收款分别为676,950.04万元、1,006,594.33万元和1,176,577.56万元,占各期末资产总额的比例分别为32.72%、34.75%和31.51%。总体来看,发行人其他应收款欠款对象主要为当地政府单位以及国有企业,信誉较好,回收风险相对较小。发行人其他应收款规模较大,回收时间存在一定的不确定性,如相关单位不能及时还款则对发行人的经营产生不利影响。

4、发行人利润对政府补助存在一定依赖的风险

2017–2019年,发行人净利润分别为16,723.48万元、21,851.73万元和54,334.36万元,政府补助金额分别为14,009.07万元、9,317.48万元和31,101.95万元。发行人作为嘉兴市国资委的全资子公司,系嘉兴市南湖区城市基础设施建设运营主体,近年来持续受到政府财政的大力支持。基于发行人所承担的基础设施建设职能,预计政府财政对发行人的资金支持也将一直持续,从而一定程度上保障发行人的业务开展能力以及持续盈利能力。但若未来政府补贴无法有效落实,将对发行人的偿债能力产生一定的不利影响。

5、对外担保风险

截至2020年9月末,发行人对外担保余额为241,680.00万元,占发行人2020年9月末净资产的12.41%、占2020年9月末资产总额的5.52%,对外担保金额较大。目前,发行人所担保的企业经营情况正常,若被担保企业今后出现经营不善、借款违约等情况,发行人将面临一定的担保代偿风险。

6、现金流存在一定压力的风险

发行人2017–2019年经营活动产生的现金流量净额分别为–5.83亿元、–22.80亿元和–54.87亿元,持续为负。同时,发行人2017–2019年现金及现金等价物净增加额分别为1.10亿元、4.16亿元和11.72亿元,经测算,发行人预计2020–2022年有息负债偿还金额分别为39.07亿元、37.21亿元和16.42亿元,现金流存在一定的压力。

二、相应风险的对策

(一)与债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

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。同时,债券发行结束后,发行人将申请债券在经批准的交易流通场所上市,以提高本期债券的流动性,分散利率风险。

2、偿付风险的对策

发行人目前经营状况良好,现金流量充足,预期其自身未来现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。同时,发行人设立了偿债资金专户并将按计划提取偿债资金,保障本期债券按时足额偿付。如果发行人在偿还本息时出现临时流动性不足的情况,还可以通过出售资产和采取流动性支持贷款的方式来解决暂时的偿付困难。

3、流动性风险的对策

本期债券发行结束后,发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请,为投资者拓宽债券转让的渠道。同时,随着债券市场的发展,债券交易的活跃程度也将增强,本期债券未来的流动性风险将会降低。

4、募投项目投资风险对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证,充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和施工方案设计时,发行人通过实地勘察,综合考虑了地质、环保等各方面因素,选择最佳方案,并已得到相关管理部门的批准。在项目实施过程中,发行人将加强对工程建设项目的监督管理,实行建设项目全过程跟踪审计,积极加强各投资环节的管理,避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险,按计划推进工程建设进度,确保建设项目达到预期的经济效益和社会效益。

5、违规使用债券资金风险的对策

发行人开设了专项监管账户存放本期债券募集资金,并聘请北京银行股份有限公司杭州分行为本期债券的资金监管银行对资金使用进行监管,并且签署募集资金监管协议,对各方的责任及义务做出明确的规定。

(二)与行业相关的风险对策

1、经济周期风险的对策

近年来,国民经济的快速、高质量增长,为发行人所从事的基础设施行业的发展带来了重大机遇。发行人将努力采取积极有效的经营策略,尽量抵御外部环境的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。

2、产业政策风险的对策

随着长三角经济圈的不断发展,未来嘉兴市基础设施建设的力度将不断加大。作为嘉兴市城市基础设施建设的重要主体,发行人未来将持续受到当地政府部门的大力扶持,而嘉兴市地方政府强大的财政实力将会为政府对其的支持提供坚实保证。

此外,发行人也将时刻跟踪国家的政策走向,及时调整自身的发展战略,及时规避产业风险。

(三)与发行人相关的风险对策

1、公司运营风险的对策

发行人将积极加强与政府的沟通和协调,进一步深化投融资体制改革,调整和完善各项基础设施运营收入的使用和投向机制,同时加强公司的管理运营水平,进一步实现科学化、规范化的管理运作。

2、存货金额较大及跌价风险的对策

公司将对存货中的项目加强管理,与项目业主保持密切、有效的沟通,对已达到结算条件的项目及时进行结算,努力加快项目周转。

3、其他应收款较大的风险的对策

针对应收款项,嘉兴市南湖区人民政府做了专门安排,以确保偿付应付发行人款项,保障发行人的合法权益。南湖区政府将土地出让净收益作为还款方式之一,统筹拨付。若土地出让净收益不足以按计划支付发行人应收款项,南湖区政府将根据实际情况,安排其他资金拨付,以确保对发行人的欠款按期偿付。针对应收其他国有企业等企事业单位款项,发行人将加强资金管理,尽可能减少往来款拆借,并通过与欠款单位进行对账,沟通具体还款计划,及时收回往来款。

4、发行人利润对政府补助存在一定依赖的风险的对策

发行人一方面不断推进工程项目的开发和建设,增加工程建设收入的金额;另一方面不断完善多元化经营,通过主营业务的有效增长,提升主营业务盈利水平,逐渐降低对政府补助的依赖。

5、对外担保风险的对策

发行人将密切关注被担保对象的经营情况以及资信情况,在发现被担保对象可能发生重大变故时,及时督促被担保对象及相关方多渠道筹措款项,以最大限度地降低代偿风险。同时,发行人将加强对外担保管理,适当控制对外担保规模,降低对外担保的潜在风险。

6、现金流存在一定压力的风险的对策

发行人将加强现金流管理,做好工程款、往来款等相关款项的回收工作。同时,发行人将根据公司生产经营和投资融资的需要,合理安排生产经营和投资支出,努力保障公司债券、定向债务融资工具等直接融资渠道和银行贷款等间接融资渠道畅通,统筹做好资金安排,做好公司资金流动性管理,降低公司现金流压力,以保障有息负债按时偿付。

第十六条　信用评级

一、发行人信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称“上海新世纪”)于2020年12月31日出具《2021年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券信用评级报告》(新世纪债评[2020]012349号),经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定:发行人主体信用等级为AA+,评级展望为稳定,本期债券信用评级为AA+。

二、信用评级报告的主要事项

(一)信用评级结论及所代表的含义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定,本期发行人主体信用评级:AA+,其中AA代表企业偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。本期债券信用评级:AA+,其中AA代表本期债券的偿付安全性很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。评级展望:稳定。

AA+之“+”表示略高于AA等级。

(二)评级报告的主要内容

1、主要优势:

(1)良好的外部环境。近年来嘉兴市和下辖南湖区经济实力持续增强,产业结构不断优化升级,可为公司的发展提供较好的外部环境。

(2)政府支持力度较大。公司作为嘉兴市南湖区重要的基础设施建设的实施主体,可持续在项目、运营、管理等方面获得积极支持,在地方国资体系中地位突出。

(3)资本实力增强。依托注资、股权划拨以及政府债务置换,公司资本实力增强,对债务偿付和项目建设的保障力度提高。

2、主要风险

(1)持续的投融资压力。公司承担了较多市政工程,建设周期和回款周期长,存在持续的投融资压力。

(2)债务负担上升。随着项目推进,公司刚性债务快速增大,且未来还有一定的资金支出规划,债务负担或进一步加重。

(3)资产质量一般。公司资产中,非经营性往来流出、基础设施建设投入占比大,整体资产质量一般。

(4)对外担保风险。公司对外担保规模偏大,且被担保对象集中于当地市政及基础设施建设行业,存在一定的或有损失风险。

(三)跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范,在本期债券存续期(本期债券发行日至到期兑付日止)内,评级机构将对发行人进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时,评级机构将启动不定期跟踪评级程序,发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范,采取公告延迟披露跟踪评级报告,或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人银行授信情况

银行授信方面,截至2020年9月末,发行人获得金融机构的授信总额176.83亿元,其中已使用授信额度为135.87亿元,未使用授信额度为40.96亿元。

四、发行人信用记录

根据人民银行征信系统出具的《企业信用信息报告》,发行人近三年不存在债务违规违约情况。

第十七条　法律意见

本期债券的发行人律师浙江浙经律师事务所已就本期债券出具法律意见书。浙江浙经律师事务所认为:

(一)除法律意见书另有说明的,发行人已经取得本期债券发行所需取得的各项批准和授权,且该等已经取得的批准和授权合法有效。

(二)发行人系依法成立并有效存续的企业法人,具备本期债券发行的主体资格。

(三)发行人具备相关法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的实质条件。

(四)发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合相关法律法规和规范性文件的规定。

(五)发行人资产独立完整,主业突出,具有独立、有效的财务管理和内部控制体系,业务盈利能力正常,具备面向市场自主经营的能力。

(六)发行人的经营范围和经营方式符合相关法律、法规和规范性文件的规定,经营活动均发生在中国境内,不存在影响持续经营的法律障碍。

(七)发行人系在中国境内依法设立的有限责任公司,除出资人外,不存在持有发行人5%以上出资、股权、股份的关联方。

(八)发行人房产、土地等主要财产为其合法拥有或共有,权属清晰,不存在产权纠纷或潜在纠纷。除公开披露的情形外,公司对本法律意见书涉及的主要财产所有权或使用权的行使无限制。

(九)发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

(十)除公开披露的情形外,发行人不存在其他合并、分立、增资扩股、减少注册资本、收购或出售资产等行为;上述增资等情形已经公司登记机关核准注册登记,履行了合法程序,符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

(十一)发行人执行的主要税种、税率符合法律、法规和规范性文件的要求;发行人近三年依法纳税,不存在被税务机关重大处罚的情形。

(十二)发行人的生产经营活动和本期债券募投项目符合有关环境保护的要求,近三年来不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被重大处罚的情形。

(十三)本期债券发行募集资金所投项目已获得有权部门的批准和授权,且符合国家产业政策。

(十四)发行人不存在对本期债券发行造成实质性不利影响的重大未决诉讼、仲裁案件;发行人及其高级管理人员最近三年未因重大违法违规行为而受到行政、刑事处罚。

(十五)发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》具备《证券法》和《企业债券管理条例》等规定的内容,《募集说明书》中与法律意见书相关的内容与法律意见书一致,不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

(十六)发行人与主承销商签订的《承销协议》形式和内容合法有效;本期债券的承销符合《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关规定。

(十七)《承销协议》、《债权代理协议》、《监管协议》、《债券持有人会议规则》均系当事方的真实意思表示,该等协议形式和内容合法有效。

(十八)为发行人本期债券提供相关服务的各中介机构均具有相应主体资格。

(十九)本期债券更名不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件和本期债券对应相关申请文件效力,原签订的与本期债券发行相关的法律文件和本期债券对应相关申请文件继续具有法律效力。

(二十)发行人本期债券发行已依法经国家发改委注册。

第十八条　其他应说明的事项

一、流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务提示: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。

第十九条　备查文件

一、备查文件

(一)国家有关部门对本期债券的批准文件;

(二)《募集说明书》和《募集说明书摘要》;

(三)发行人审计报告和财务报表;

(四)律师事务所为本期债券出具的法律意见书;

(五)评级机构为本期债券出具的信用评级报告;

(六)《债券持有人会议规则》;

(七)《债权代理协议》;

(八)《募集资金账户及资金三方监管协议》;

(九)《偿债资金专户及资金三方监管协议》。

二、查询地址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书及其摘要全文及上述备查文件:

1、发行人:嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司

地址:嘉兴市创业路南10幢第五层501–504室　法定代表人:张吉　联系人:杜斌

电话:0573–89960760　传真:0573–89960760

2、主承销商:国金证券股份有限公司　联系人:刘华长、杜纯静、夏伟霆

联系地址:成都市青羊区东城根上街95号

电话:021–68826021　传真:021–68826800　邮编:610000

(二)投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书及其摘要全文:

1、国家发展和改革委员会

网址:www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址:www.chinabond.com.cn

(三)如对上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2021年嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司公司债券发行网点表

地点	机构名称	详细地址	联系人	电话
上海	国金证券股份有限公司	上海市浦东新区芳甸路1088号紫竹国际大厦23楼	刘华长、杜纯静、夏伟霆	021–68826021
武汉	长江证券股份有限公司	武汉市新华路特8号长江证券大厦附3楼	付杰	027–65796982
上海	国元证券股份有限公司	上海市民生路 1199 弄证大五道口大厦 16 层	王劲风	021–51097188–1890