2021年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书摘要

发　行　人：海宁市尖山新区开发有限公司
主承销商：国信证券股份有限公司
（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、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债权代理协议》、《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》对本期债券各项权利义务的约定。

五、关于设置弹性配售选择权的声明

根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

六、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本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

七、债券基本要素

（一）债券名称：2021年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（简称"21海宁新区债01"）。

（二）发行总额：本期债券发行规模为10亿元人民币，其中基础发行规模为5亿元，弹性配售额度为5亿元。

（三）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露及簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为3倍（即申购总量超过基础发行额的3倍），当期计划发行规模为10亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额5亿元进行配售。2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额5亿元进行配售。3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模　10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

（四）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）票面利率确定方式：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。前5年的票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前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Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。

本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前5年固定不变。在债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（六）发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第5年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点（含本数），调整后的债券票面年利率在存续期后2年固定不变。若发行人未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

（八）投资者回售选择权：本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面年利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

（十）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。

（十一）发行对象：在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结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十二）信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

（十三）债券担保：本期债券由海宁市资产经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

释　义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指海宁市尖山新区开发有限公司。

本次债券：指完成国家发展和改革委员会注册的18.5亿元海宁市尖山新区开发有限公司公司债券。

本期债券：指2021年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

国家发改委、国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

海宁市政府、市政府：指海宁市人民政府。

尖山新区管委会、管委会：指海宁市尖山新区管理委员会。

主承销商、簿记管理人：指国信证券股份有限公司。

担保人、资产经营公司：指海宁市资产经营公司。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式。

监管银行、债权代理人：指中国农业银行股份有限公司海宁市支行。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者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确定本期债券的最终发行利率的过程。

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年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书》。

《债权代理协议》：指债权代理人与发行人签署的《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指债权代理人与发行人共同拟定的《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《7号文》：指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）。

《2881号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

《1765号文》：指《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）。

《19号文》：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）。

《3451号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

《43号文》：指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

《1327号文》：指国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）

《3127号文》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括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）。

《公司章程》：指《海宁市尖山新区开发有限公司章程》。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一条　债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕12号文件注册公开发行。

本期债券经发行人股东海宁市财政局和海宁市资产经营公司的《海宁市尖山新区开发有限公司股东会决议》同意申请公开发行。

本期债券经海宁市尖山新区开发有限公司董事会表决通过，申请公开发行。

第二条　本次债券发行的有关机构

一、发行人：海宁市尖山新区开发有限公司
住所：浙江省嘉兴市海宁区尖山围垦区　法定代表人：王云开　联系人：印燕红、周志平
联系地址：浙江省海宁市尖山新区治江路28号
联系电话：0573-87955042　传真：0573-87955205　邮政编码：314415

二、承销团
（一）主承销商：国信证券股份有限公司
住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层　法定代表人：何如　联系人：刘双、车伦
联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层
联系电话：010-88005245　传真：010-88005099　邮政编码：100033
（二）分销商：申港证券股份有限公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16/22/23楼
法定代表人：邵亚良　联系人：周金龙
联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼
联系电话：021-20639659　传真：021-20639423　邮政编码：200122

三、担保人：海宁市资产经营公司
住所：海宁市海洲街道水月亭西路336号　法定代表人：蒋雪标　联系人：李董华
联系地址：海宁市海洲街道水月亭西路336号
电话：0573-87292202　传真：0573-87292205　邮政编码：314400

四、债券托管机构
（一）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　法定代表人：水汝庆　联系人：李皓、毕远哲
联系地址：北京市西城区金融大街10号
电话：010-88170745、88170731　传真：010-66168715　邮政编码：100033
（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号　总经理：聂燕　联系人：王博
联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号
电话：021-68870172　传真：021-68875802-8245　邮政编码：200120

五、交易所交易流通场所：上海证券交易所
住所：上海市浦东南路528号证券大厦　总经理：蔡建春　联系人：黄婉如
联系地址：上海市浦东新区迎春路555号七楼债券业务部
电话：021-50496191　传真：021-68807177　邮政编码：200120

六、审计机构：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：南京市建邺区江东中路106号1907室　执行事务合伙人：余瑞玉　联系人：王腾腾
联系地址：徐州市泉山区解放南路300号
电话：0516-85836093　传真：0516-85836100　邮政编码：221009

七、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司
住所：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层　法定代表人：王少波　联系人：胡元杰
联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
电话：010-85679696-8682　传真：010-85679696　邮政编码：100022

八、发行人律师：浙江虎良律师事务所
住所：浙江省海宁市海洲街道海昌南路329-337号七楼　负责人：金虎良　联系人：金虎良、陈远敌、裘思文
联系地址：浙江省海宁市文苑南路203号文苑商厦五楼
电话：0573-87239916　传真：0573-87239916　邮政编码：314400

九、债权代理人、监管银行：中国农业银行股份有限公司海宁市支行
营业场所：海宁市海昌路100号　负责人：周秦忠　联系人：查正彦
联系地址：海宁市海昌路100号
电话：0573-87805899　传真：0573-87959997　邮政编码：314400

十、簿记管理人：国信证券股份有限公司
住所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层　法定代表人：何如　联系人：刘双、车伦
联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层
联系电话：010-88005245　传真：010-88005099　邮政编码：100033

第三条　发行概要

一、发行人：海宁市尖山新区开发有限公司。

二、债券名称：2021年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（简称"21海宁新区债01"）。

三、发行总额：本期债券发行规模为10亿元人民币，其中基础发行规模为5亿元，弹性配售额度为5亿元。

四、弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露及簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为3倍（即申购总量超过基础发行额的3倍），当期计划发行规模为10亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模10亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额5亿元进行配售。2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额5亿元进行配售。3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模　10亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额5亿元进行配售。

五、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

六、票面利率确定方式：本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。前5年的票面利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前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Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。

本期债券在债券存续期内前5年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前5年固定不变。在债券存续期的第5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定

七、发行人调整票面利率选择权：本期债券在存续期的第5年计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调0至500个基点（含本数），调整后的债券票面年利率在存续期后2年固定不变。若发行人未使用调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

八、发行人调整票面利率选择权公告日期：发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

九、投资者回售选择权：本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面年利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

十、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券并接受上述调整。

十一、发行价格：本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

十二、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。

十三、发行对象：在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结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十四、发行期限：本期债券的发行期限为5个工作日，自发行首日起至2021年4月29日。

十五、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2021年4月23日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年4月25日。

十七、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的4月25日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：本期债券的计息期限为2021年4月25日至2028年4月24日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2021年4月25日至2026年4月24日。

十九、付息日：本期债券存续期内每年的4月25日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

二十、兑付日：本期债券的兑付日为2028年4月25日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年4月25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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

二十一、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。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。

二十二、认购与托管：实名制记账式企业债券，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

二十三、承销方式：承销团余额包销。

二十四、承销团成员：主承销商为国信证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

二十五、信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

二十六、债券担保：本期债券由海宁市资产经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十七、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本期债券上市或交易流通申请。

二十八、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债券托管机构托管记载。

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的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券托管在中央国债登记公司，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团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

中华人民共和国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；中华人民共和国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、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务实施细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，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、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规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在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（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。

二、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的部分，具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

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、接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、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。

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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。

四、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。

五、投资者同意中国农业银行股份有限公司海宁市支行作为本期债券的债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于本期债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

八、在担保函项下的债务到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的担保，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。

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的4月25日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的4月25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；顺延期间付息款项不另计利息）每年付息时按债权登记日日终在债券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。

（二）本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体办法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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2028年4月25日；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择注销投资者回售的债券，则该部分债券的兑付日为2026年4月25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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

（一）在债券存续期的第5个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调一定基点。

（二）发行人将于债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。

（三）发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

（四）投资者选择将持有的全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（五）投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

（六）投资者回售本期债券，回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（七）发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

（八）本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

名称：海宁市尖山新区开发有限公司　类型：有限责任公司（国有控股）　住所：浙江省嘉兴市海宁区尖山围垦区
法定代表人：王云开　注册资本：叁亿陆仟陆佰万元　成立日期：1998年12月30日

经营范围：一般项目：土地整治服务；市政设施管理；防洪除涝设施管理；城乡市容管理；水土流失防治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；环境卫生公共设施安装服务；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；金属材料销售；建筑材料销售（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）。许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

发行人是经海宁市政府批准成立的，由海宁市财政局和海宁市资产经营公司共同出资组建的有限责任公司，实际控制人为海宁市财政局。公司承担海　宁　市尖山新区和海宁经济开发区的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理，是海宁市人民政府针对海宁市尖山新区和海宁经济开发区建设重点构建的综合性运营、建设主体。

截至2019年12月31日，发行人资产总计1,913,251.29万元，负债合计915,267.00万元，所有者权益合计997,984.30万元。2019年度，发行人实现营业收入79,976.53万元，归属于母公司所有者的净利润26,805.16万元。

截至2020年9月30日，发行人资产总计2,416,189.93万元，负债合计1,365,883.15万元，所有者权益合计1,050,306.78万元。2020年1–9月，发行人实现营业收入31,511.38万元，归属于母公司所有者的净利润9,089.15万元。

二、历史沿革

海宁市尖山新区开发有限公司原名海宁市尖山治江围垦开发有限公司，是由海宁市人民政府《关于同意建办海宁市尖山治江围垦开发有限公司的批复》（海政发〔1998〕112号）批准组建的国有独资企业，股东为海宁市治江围垦管理委员会，公司成立于1998年12月，成立时注册资本为15,000.00万元，出资方式为土地出资，本次出资经海宁会计师事务所核验并出具验资报告（海会验字（1998）第165号）。

2002年11月，经海宁市财政局《关于同意授权追增尖山治江围垦开发有限公司资本金的批复》（海财改〔2002〕207号）批准，股东海宁市治江围垦管理委员会增加注册资本21,600.00万元，变更后注册资本为36,600.00万元，注资方式为土地注资，本次增资经海宁凯达信会计师事务所核验并出具验资报告（海凯会验字（2002）第295号）。

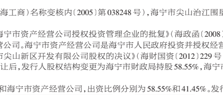
2005年6月，根据《企业名称变更核准通知书》（（海工商）名称变核内〔2005〕第038248号），海宁市尖山治江围垦开发有限公司企业名称变更为海宁市尖山新区开发有限公司。

2008年6月，经海宁市人民政府《关于同意增加海宁市资产经营公司授权投资管理企业的批复》（海政函〔2008〕73号）批准，海宁市治江围垦管理委员会将海宁市尖山新区开发有限公司股权划转至海宁市资产经营公司。海宁市资产经营公司是海宁市人民政府授权投资并授权经营的国有独资公司，出资人为海宁市财政局。

2012年6月，根据海宁市财政局《关于购买海宁市尖山新区开发有限公司股权的决议》（海财国资〔2012〕229号），经市政府授权，海宁市财政局出资购买了海宁市资产经营公司持有发行人的58.55%的股权。股权转让后，发行人股权结构变更为海宁市财政局持股58.55%，海宁市资产经营公司持股41.45%。

三、股东情况

发行人为有限责任公司，出资人为海宁市财政局和海宁市资产经营公司，出资比例分别为58.55%和41.45%。发行人实际控制人为海宁市财政局。



截至募集说明书签署日，发行人股东所持发行人的股权不存在质押等权利限制。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

公司是依据《中华人民共和国公司法》设立的有限责任公司，按照现代公司制度要求建立了完善的法人治理结构，并不断完善制度建设。公司依法制定了《公司章程》，设立了股东会、董事会、监事会和经理层，形成了各司其职、各负其责的监督和制衡机制。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；
（2）选举和更换由非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
（3）审议批准董事会的报告；
（4）审议批准监事会的报告；
（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
（8）对发行公司债券作出决议；
（9）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
（10）修改公司章程；
（11）公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

2、董事会

公司设董事会，其成员为3人，由2名股东代表和1名公司职工代表组成。董事会设董事长1人，不设副董事长。董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生，每届任期3年，任期届满连选可以连任。

董事会对股东会负责，行使以下职权：

（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；
（2）执行股东会的决议；
（3）决定公司的经营计划和投资方案；
（4）制订公司年度财务预算方案、决算方案；
（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
（7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
（8）决定公司内部管理机构的设置；
（9）决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘副经理、财务负责人以及其报酬事项；
（10）制定公司的基本管理制度；
（11）公司章程规定的其他职权。

3、经理层

公司设经理1名，由董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；
（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
（3）拟订公司内部管理机构设置方案；
（4）拟订公司的基本管理制度；
（5）制定公司的具体规章；
（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
（8）董事会授予的其他职权。

4、监事会

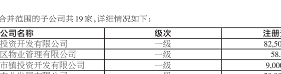
公司设监事会。监事会成员3人，其中股东代表监事由股东会选举产生，职工代表监事由职工代表大会选举产生。监事会中股东代表监事与职工代表监事的比例为2:1。

监事会设主席1人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或不履行职务的，由半数以上监事共同推举1名监事召集和主持监事会会议。监事的任期每届为3年，任期届满，可以连任。公司的监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；
（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
（5）向股东会会议提出提案；
（6）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
（7）公司章程规定的其他职权。

（二）公司组织结构

发行人组织结构图如下：



五、发行人与子公司的投资关系

截至2020年9月末，发行人纳入合并范围的子公司共19家，详细情况如下：

序号	子公司名称	级次	注册资本	持股比例
1	浙江钱塘江投资开发有限公司	一级	82,500.00	100.00%
2	海宁市尖山新区物业管理有限公司	一级	58.00	100.00%
3	海宁市黄湾镇新市镇投资开发有限公司	一级	9,000.00	100.00%
4	海宁市现代农业发展有限公司	一级	20,000.00	55.00%
5	海宁市湾区新城投资开发有限公司	一级	20,000.00	70.00%
6	海宁市铁北新城有机更新有限公司	二级	25,000.00	100.00%
7	海宁经开产业园区开发建设有限公司	二级	20,000.00	100.00%
8	海宁市城北水环境治理有限公司	二级	10,000.00	100.00%
9	海宁市泛半导体产业投资有限公司	二级	100,000.00	50.00%
10	海宁市嘉勤投资有限公司	二级	5,000.00	70.00%
11	海宁市合创开发建设有限公司	三级	15,000.00	100.00%
12	海宁市众创产业开发建设股份有限公司	三级	18,000.00	52.42%
13	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	二级	21,000.00	52.38%
14	海宁市海昌新市镇建设有限公司	二级	12,800.00	100.00%
15	海宁市铭德殡仪服务有限公司	二级	50.00	100.00%
16	海宁市殳山生态陵园有限公司	二级	50.00	100.00%
17	海宁航空产业园开发建设有限公司	二级	20,000.00	60.00%
18	海宁经开产业服务有限公司	三级	1,000.00	100.00%
19	海宁市长水农旅投资开发有限公司	三级	4,500.00	55.00%

六、主要控股子公司情况

（一）浙江钱塘江投资开发有限公司

浙江钱塘江投资开发有限公司（以下简称"钱塘江公司"）是海宁市尖山新区开发有限公司的全资子公司，该公司成立于2000年12月，注册资本82,500万元，经营范围为：投资开发、房地产开发；建材批发；园林绿化工程施工；绿化管理；市政设施管理；土地综合整治；基础设施建设；市政道路工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

钱塘江公司原名为海宁市海昌投资开发有限公司，2012年6月更名为浙江钱塘江投资开发有限公司。2012年6月，根据海宁市财政局《关于同意海宁市海昌投资开发有限公司增资扩股的批复》（海财国资（2012）303号），海宁市财政局通过增资扩股持有海宁市海昌投资开发有限公司58.55%的股份，成为控股股东。为加快培育优质项目和企业，带动实体经济发展，培育形成新的竞争优势，海宁市建立了尖山新区和经济开发区联动开发机制。2012年根据海宁市政府文件（海政函〔2012〕66号），钱塘江公司划入发行人，成为发行人的全资子公司。

截至2019年12月31日，钱塘江公司资产总计815,397.74万元，所有者权益合计427,012.12万元；2019年1–12月，钱塘江公司实现主营业务收入55,129.84万元，净利润21,328.66万元。

截至2020年9月30日，钱塘江公司资产总计1,018,484.13万元，所有者权益合计435,441.86万元；2020年1–9月，钱塘江公司实现主营业务收入22,387.58万元，净利润8,267.63万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

王云开，男，1976年1月出生，大学学历，助理工程师。历任海宁市尖山新区管委会经济建设服务中心副主任等职务，2016年2月至今任公司董事长、总经理。

印燕红，女，1977年11月出生，大学学历，助理会计师。1997年3月至2004年5月，在海宁市治江围垦指挥部办公室工作；2004年5月至2008年6月，任海宁市尖山新区管委会办公室副主任、海宁市尖山新区开发有限公司财务负责人；2008年6月至今任公司职工董事、财务负责人。

吴海飞，男，1982年4月生，浙江海宁人，中共党员，本科学历，2005年7月参加工作。曾任浙江涵普电力科技有限公司硬件开发工程师、浙江威奇电气有限公司硬件开发工程师、海宁市尖山新区（黄湾镇）经济建设服务中心工作人员、海宁市黄湾镇（尖山新区）经济发展部副部长、公共服务中心副主任、海宁市尖山新区政务服务中心主任兼海宁市尖山新区开发有限公司董事。

（二）监事

羊元麒，男，1983年1月出生，硕士研究生学历，助理经济师。历任海宁市技工学校教师、海宁市丁桥镇丁桥村党总支书记助理、海宁市尖山新区管委会党政办职员等职，2015年6月至今任公司监事。

黄晓燕，女，1988年10月生，浙江海宁人，中共党员，本科生，会计学学士，2010年10月参加工作。曾任工商银行浙江海宁梅园支行大堂助理、浙江省海宁市盐官镇春熙社区大学生村官、浙江省海宁市黄湾镇人民政府财政所办事员，现任浙江省海宁市黄湾镇人民政府财政局副局长兼海宁市尖山新区开发有限公司监事。

鲍森林，男，1980年8月出生，大学学历，工程师。2001年7月至2002年4月，在安徽威胜利工程有限公司工作；2002年5月至2005年6月，在浙江中威交通建设有限公司工作；2005年6月至今任公司职工监事。

（三）高级管理人员

王云开先生，公司总经理，简历请参见公司董事情况。

印燕红女士，公司财务负责人，简历请参见公司董事情况。

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务状况

发行人主营业务收入主要来源于受托代建工程、安置房、房屋土地租赁等项目。受托代建工程、安置房、房屋土地租赁收入来源于尖山公司和钱塘江公司。公司其他业务收入占比较小，对利润贡献度相对较小。2017–2019年度及2020年1–9月，发行人分别实现业务收入41,834.37万元、82,531.81万元、79,976.53万元和31,511.38万元。具体构成如下表所示。

发行人2017–2019年度及2020年1–9月业务收入构成

单位：万元

项目	2020年1–9月	2019年度	2018年度	2017年度
受托代建工程	29,395.91	72,900.22	65,779.73	24,556.24
物业管理	226.49	232.43	61.06	480.08
安置房	365.17	3,045.56	8,385.27	10,021.45
广告服务	0.00	0.00	0.00	5.55
房屋土地租赁	1,470.80	2,596.58	1,503.54	1,358.28
工程施工	53.01	1,185.48	1,075.00	979.15
普通商品房	0.00	16.25	28.02	4,433.61
外购厂房	0.00	0.00	5,699.20	0.00
合计	**31,511.38**	**79,976.53**	**82,531.81**	**41,834.37**

发行人近三年及一期主营业务毛利润及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2020年1–9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
受托代建工程	2,242.06	7.63%	5,560.18	7.63%	4,974.94	7.56%	1,841.72	7.50%
物业管理	-165.51	-73.08%	183.28	78.85%	-40.47	-66.28%	366.42	76.32%
安置房	-1,447.73	-396.45%	130.29	4.28%	-6,275.57	-74.84%	2,565.37	25.60%
广告服务	–	–	–	–	-8.21	–	3.01	54.23%
房屋土地租赁	867.89	59.01%	1,595.78	61.46%	633.04	42.10%	500.73	36.87%
工程施工	1.11	2.09%	-100.62	-8.49%	150.08	13.96%	8.43	0.86%
普通商品房	–		5.26	32.39%	8.91	31.77%	2,317.21	52.26%
外购厂房	–		–		-1,311.26	-23.01%	–	
合计	**1,497.83**	**4.75%**	**7,374.18**	**9.22%**	**-1,868.55**	**-2.26%**	**7,602.90**	**18.17%**

（一）受托代建及土地开发

2017–2019年及2020年1–9月，发行人受托代建工程收入分别为2.46亿元、6.58亿元、7.29亿元2.94亿元。2019年发行人受托代建工程收入较2018年上升10.82%，变动不大。2018年，发行人受托代建工程收入较2017年上升167.87%，主要系结算基础设施项目增加所致。2017–2019年及2020年1–9月，发行人受托代建工程成本分别为2.27亿元、6.08亿元、6.73亿元和2.72亿元。

（二）安置房

2017–2019年及2020年1–9月，发行人安置房收入分别为1.00亿元、0.84亿元、0.30亿元和0.40亿元。

（三）普通商品房

2017–2019年及2020年1–9月，发行人普通商品房收入分别为0.44亿元、0.00亿元、0.00亿元和0.00亿元。发行人报告期内普通商品房销售收入在2017年得以实现，主要系发行人亲亲家园和蒲韵苑项目房产对外销售所得。

第十条　发行人财务情况

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017–2019年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天衡审字（2018）01201号、天衡审字（2019）01450号及天衡审字（2020）00950号）。以下所引用上述年度的财务数据，非经特别说明，均来自经注册会计师审计的财务报告。以下2020年1–9月财务数据来源于2020年1–9月未经审计的财务报表。

在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的2017–2019年度财务报告及注释、未经审计的2020年1–9月财务报表以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

一、发行人2017–2019年及2020年1–9月主要财务数据

（一）发行人2017–2019年度及2020年1–9月主要财务数据

单位：万元

项目	2020年1–9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	2,416,189.93	1,913,251.29	1,474,213.43	1,220,581.16
负债合计	1,365,883.15	915,267.00	777,403.54	569,389.43
归属于母公司所有者权益合计	968,161.47	945,137.17	670,419.27	646,238.99
所有者权益合计	1,050,306.78	997,984.30	696,809.89	651,191.73
营业收入	31,511.38	79,976.53	82,531.81	41,834.37
归属于母公司所有者的净利润	9,089.15	26,805.16	23,980.12	17,311.87
资产负债率	56.53%	47.84%	52.73%	46.65%

（二）发行人2017–2019年末及2020年9月末合并资产负债表摘要（完整的合并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	1,889,157.65	1,465,548.76	1,093,837.33	893,131.49
非流动资产合计	527,032.28	447,702.53	380,376.10	327,449.67
资产总计	2,416,189.93	1,913,251.29	1,474,213.43	1,220,581.16
流动负债合计	339,208.61	238,117.05	164,500.28	173,629.99
非流动负债合计	1,026,674.54	677,149.95	612,903.26	395,759.45
负债合计	1,365,883.15	915,267.00	777,403.54	569,389.43
归属于母公司所有者权益合计	968,161.47	945,137.17	670,419.27	646,238.99
所有者权益合计	1,050,306.78	997,984.30	696,809.89	651,191.73
负债和所有者权益合计	2,416,189.93	1,913,251.29	1,474,213.43	1,220,581.16

（三）发行人2017–2019年及2020年1–9月合并利润表摘要（完整的合并利润表见附表三）

单位：万元

项目	2020年1–9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入	31,511.38	79,976.53	82,531.81	41,834.37
营业总成本	36,136.35	84,027.35	89,358.33	40,133.28
营业利润	-4,083.17	23,865.45	23,686.66	17,389.00
利润总额	8,399.00	24,401.39	23,746.46	17,227.75
净利润	8,482.46	24,371.98	23,797.62	17,284.19
归属于母公司所有者的净利润	9,089.15	26,805.16	23,980.12	17,311.87

（四）发行人2017–2019年及2020年1–9月合并现金流量表摘要（完整的合并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
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	279,934.16	203,499.73	179,332.97	161,874.00
经营活动现金流出小计	472,828.05	383,298.28	218,300.05	160,399.51
经营活动产生的现金流量净额	-192,893.89	-179,798.55	-38,967.08	1,474.49
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	5,373.53	36,747.91	3,156.53	24.47
投资活动现金流出小计	11,298.62	75,813.66	25,232.58	12,485.09
投资活动产生的现金流量净额	-5,925.08	-39,065.75	-22,076.05	-12,460.62
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	385,805.00	431,415.79	329,283.21	105,200.00
筹资活动现金流出小计	40,697.15	200,143.94	244,870.54	122,714.31
筹资活动产生的现金流量净额	345,107.85	231,271.85	84,412.67	-17,514.31
四、现金及现金等价物净增加额	**146,288.88**	**12,407.55**	**23,369.53**	**-28,500.44**
五、现金的期末余额	**224,124.47**	**77,835.60**	**65,428.05**	**42,058.52**

第十一条　已发行尚未兑付的债券

一、已发行债券情况

截至2020年末，发行人已发行尚未兑付债券情况如下：

单位：亿元、%

证券代码	证券名称	规模	利率	起息日	到期日	发行期限	债项/主体评级	证券类别
166661.SH	20海尖01	15	4.00%	2020-04-24	2025-04-24	5	AA+/AA	私募债
1880240.IB	18海宁新区债02	7	6.15%	2018-11-16	2025-11-16	7	AA+/AA	一般企业债
1880180.IB	18海宁新区债01	7	6.98%	2018-09-10	2025-09-10	7	AA+/AA	一般企业债
合计		29						

二、已发行尚未兑付的企业债券情况

截至2020年末，发行人已发行尚未兑付的企业债券有：

（一）2018年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券

经国家发展和改革委员会批准，发行人于2018年9月7日发行总额为7亿元的2018年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（简称"18海宁新区债01"），债券期限为7年，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第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%、20%的比例偿还债券本金。截至本募集说明书签署日，该债券本金余额为7.00亿元。

募集资金使用方面，发行人严格按照《2018年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书》的约定，募集资金7亿元人民币，其中4.20亿元用于海宁国际装备制造产业园项目，2.80亿元用于补充公司营运资金。

（二）2018年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券

经国家发展和改革委员会批准，发行人于2018年11月16日发行总额为7亿元的2018年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（简称"18海宁新区债02"），债券期限为7年，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第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%、20%的比例偿还债券本金。截止本募集说明书签署日，该债券本金余额为7.00亿元。

募集资金使用方面，发行人严格按照《2018年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书》的约定，募集资金7亿元人民币，其中4.20亿元用于海宁国际装备制造产业园项目，2.80亿元用于补充公司营运资金。

三、其他融资情况

截至2020年末，发行人其他私募债权品种融资共计8笔，合计10.15亿元，具体如下：

序号	债权人名称	融资余额（亿元）	起息日	到期日
1	鑫沅资产管理有限公司	2.00	2016/1/28	2021/1/28
2	永赢金融租赁有限公司	1.60	2020/1/3	2025/1/3
3	创佳融资租赁（浙江）有限公司	0.50	2020/4/30	2021/4/30
4	永赢金融租赁有限公司	1.05	2019/7/18	2024/6/15
5	永赢金融租赁有限公司	0.92	2020/10/9	2026/10/9
6	浙江海洋租赁股份有限公司	1.44	2020/1/3	2025/1/3
7	芯鑫融资租赁有限责任公司	1.14	2020/7/16	2025/7/15
8	芯鑫融资租赁有限责任公司	1.50	2020/11/27	2025/11/26
合计		10.15		

截至2020年末，发行人及其全资或控股子公司不存在其他已发行尚未兑付的企业债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式的融资情况。

第十二条　筹集资金用途

一、募集资金用途的基本情况

本期债券基础发行额为人民币5亿元，弹性配售额为人民币5亿元，如未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为5亿元，其中18,450.00万元拟用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，11,550.00万元拟用于海宁智慧港科技产业园二期项目，20,000.00万元用于补充营运资金；如行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为10亿元，其中36,900.00万元拟用于海宁市智慧港科技产业园工程项目，23,100.00万元拟用于海宁智慧港科技产业园二期项目，40,000.00万元用于补充营运资金。具体情况如下：

募集资金投资项目名称	项目单位	股权投资额	项目投资额（万元）	根据股权比例承担的投资额（万元）	拟使用债券资金（万元）	资金使用比例
未行使弹性配售选择权						
海宁市智慧港科技产业园工程项目	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	52%	239,641.00	124,613.32	18,450.00	36.90%
海宁智慧港科技产业园二期项目	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	52%	221,836.00	115,354.72	11,550.00	23.10%
补充营运资金	–	–	–		20,000.00	40.00%
合计			**461,477.00**	**239,968.04**	**50,000.00**	**100.00%**
行使弹性配售选择权						
海宁市智慧港科技产业园工程项目	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	52%	239,641.00	124,613.32	36,900.00	36.90%
海宁智慧港科技产业园二期项目	海宁智慧港科技产业园开发有限公司	52%	221,836.00	115,354.72	23,100.00	23.10%
补充营运资金	–	–	–		40,000.00	40.00%
合计			**461,477.00**	**239,968.04**	**100,000.00**	**100.00%**

海宁市智慧港科技产业园工程项目和海宁智慧港科技产业园二期项目均已取得《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》、《建设项目环境影响登记表》、《建设工程规划许可证》、《土地证》、《关于海宁市智慧港科技产业园工程项目用地的预审意见》等相关文件，项目开展合法合规。

海宁市智慧港科技产业园工程项目和海宁智慧港科技产业园二期项目的建设是海宁市深入实施国家创新驱动发展战略的需要，是海宁市融入杭州都市圈和杭州湾大湾区建设，加速融杭接沪的需要，是海宁市经济开发内部挖潜、谋求转型升级的必然选择，并且为海宁市建成生态之城提供了有利环境。

二、募集资金投资项目审批情况

（一）海宁市智慧港科技产业园工程项目

根据2019年3月22日由海宁市发展和改革局出具的《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》，该项目总投资为239,641.00万元。

根据2019年6月25日《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已经完成备案。

根据2019年11月19日由海宁市自然资源和规划局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第330481201901036号），该项目符合城乡规划要求。

2019年8月29日，项目部分土地已办理完成土地证，土地证号为浙（2019）海宁市不动产权第0055551号，该土地已足额缴纳土地出让金。

根据2019年9月11日由海宁市自然资源和规划局出具的《关于海宁市智慧港科技产业园工程项目用地的预审意见》（海自然预昌字[2019]4号），该项目符合相关的用地政策。

（二）海宁智慧港科技产业园二期项目

根据2019年12月5日由海宁市发展和改革局出具的《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》，该项目总投资为221,836.00万元。

根据2019年12月27日《建设项目环境影响登记表》，该项目环境影响登记表已经完成备案。

根据2019年12月26日由海宁市自然资源和规划局出具的《关于海宁市智慧港科技产业园（二期）项目用地的预审意见》（海自然预昌字[2019]5号），该项目符合相关的用地政策。

三、募集资金投资项目建设情况

（一）海宁市智慧港科技产业园工程项目

1、建设内容和规模

该项目用地面积1,250亩，总建筑面积为663,437平方米，土地性质为工业用地，供地方式为出让。截至当前，该项目已办妥部分土地证，地块面积110,443.00平方米（约合165.66亩），其余土地使用权证尚在办理之中，将在对应土地满足办理权证的条件后尽快办理土地证，并根据有关规定缴纳土地出让金，相关土地费用已经纳入项目总投。本项目的土地为直接向原所有人购买所得，相关税费已经包含在土地费用中核算，本项目所需要缴纳的出让金已包含在土地费用中核算。

该项目总建筑面积中，预计160,348平米的建筑面积来源于改建，503,089平米的建筑面积来源于重新建设。

2、项目法人单位

该项目法人单位为海宁智慧港科技产业园开发有限公司，是发行人子公司"浙江钱塘江投资开发有限公司"的控股子公司（股权比例为52.38%）。

3、项目的必要性、经济效益和社会效益

该项目建设符合海宁市城市总体规划要求，符合海宁经济开发区发展定位，是增强自身创新能力，实现转型升级的切实需求，可以提高经济开发区土地利用效益，促进经济开发区建设，增强城市经济发展的启动，符合国家、地方的政策；该项目的建设符合国家和地方政府的有关政策，建设规模合理，建设条件具备，建设方案符合相关要求。同时，该项目的社会效益和经济效益非常显著。

4、开工时间及建设期限

该项目计划于2019年6月开工，并计划于2023年6月竣工，项目资本金为6.74亿元，来源为自有资金，已经足额到位。受项目手续办理时间影响，项目实际开工日期延后至2019年12月。截至2020年末，海宁市智慧港科技产业园工程项目正处于土建施工阶段。截至2020年末，该项目累计已投入资金合计148,684.38万元，投资完成率为62.04%，尚需进一步投入资金90,956.62万元，若未行使行使弹性配售选择权，本期企业债拟将18,450.00万元用于该项目；若行使行使弹性配售选择权，本期企业债拟将36,900.00万元用于该项目。

（二）海宁智慧港科技产业园二期项目

1、建设内容和规模

该项目用地面积624.69亩，总建筑面积为450,875平方米，土地性质为工业用地，供地方式为出让。截至当前，该项目土地使用权证尚在办理之中，将在土地获取后缴纳相应的出让金，土地费用已经纳入项目总投。本项目的土地为直接向原所有人购买所得，相关税费已经包含在土地费用中核算，本项目所需要缴纳的出让金已包含在土地费用中核算。

该项目总建筑面积中，预计255,764平米的建筑面积来源于改建，195,111平米的建筑面积来源于重新建设。

2、项目法人单位

该项目法人单位为海宁智慧港科技产业园开发有限公司，是发行人子公司"浙江钱塘江投资开发有限公司"的控股子公司（股权比例为52.38%）。

3、项目的必要性、经济效益和社会效益

该项目建设符合海宁市城市总体规划要求，符合海宁经济开发区发展定位，是增强自身创新能力，实现转型升级的切实需求，可以提高经济开发区土地利用效益，促进经济开发区建设，增强城市经济发展的启动，符合国家、地方的政策；该项目的建设符合国家和地方政府的有关政策，建设规模合理，建设条件具备，建设方案符合相关要求。同时，该项目的社会效益和经济效益非常显著。

4、开工时间及建设期限

该项目依照建设计划已于2019年12月开工，计划于2021年12月竣工。该项目资本金为7.19亿元，来源为自有资金，已经足额到位。截至2020年末，海宁智慧港科技产业园二期项目正处于土建施工。截至2020年末，该项目累计已投入资金合计20,599.29万元，投资完成率为9.29%，尚需进一步投入资金201,236.71万元。若未行使行使弹性配售选择权，本期企业债拟将11,550.00万元用于该项目；若行使行使弹性配售选择权，本期企业债拟将23,100.00万元用于该项目。

四、募集资金投资项目盈利性分析

债券存续期内，预计募投项目归属于发行人的净收益均能覆盖项目使用募集资金的利息，无法覆盖本息之和。

项目运营期内，募投项目可实现的净收益598,853.59万元，可以覆盖项目的总投资。

第十三条　偿债保证措施

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《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）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

一、自身偿付能力

发行人近年来资产规模快速增长，资产规模较大，负债水平较低，截至2019年末，发行人资产总计1,913,251.29万元，负债合计915,267.00万元，资产负债率为47.84%；截至2020年9月末，发行人资产总计2,416,189.93万元，负债合计1,365,883.15万元，资产负债率56.53%，维持在适中水平，财务结构稳健，具有较强的偿债能力。

作为海宁市重要的政府投资实施主体、重大项目建设主体和城市基础设施运营主体，发行人能够从土地开发管理、城市基础设施建设等业务中获得较为稳定的营业收入。2017–2019年及2020年1–9月，发行人分别实现营业收入41,834.37万元、82,531.81万元、79,976.53万元和31,511.38万元，近三年平均营业收入为68,114.24万元，经营情况良好。2017–2019年及2020年1–9月，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为17,311.87万元、23,980.12万元、26,805.16万元和9,089.15万元，近三年平均归母净利润为22,699.05万元。发行人盈利能力较强，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

二、项目收益测算

债券存续期内，预计募投项目归属于发行人的净收益均能覆盖项目使用募集资金的利息，无法覆盖本息之和。项目运营期内，海宁市智慧港科技产业园工程项目可实现净收益359,001.65万元，海宁智慧港科技产业园二期项目可实现净收益239,851.94万元。项目运营期内，募投项目可实现的净收益598,853.59万元，可以覆盖项目的总投资。募集资金投资项目的良好收益是债券偿付的可靠保障。

发行人承诺募投项目收入将优先用于偿还本期债券本息。

三、增信措施

海宁市资产经营公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，为本期债券的到期偿付提供了进一步保障。

（一）担保人基本情况

名称：海宁市资产经营公司
住所：海宁市海洲街道水月亭西路336号
法定代表人：蒋雪标
注册资本：人民币贰拾亿元整
经营范围：国有资产投资开发

海宁市资产经营公司设立于1996年12月16日，是经海宁市人民政府《关于同意建立海宁市资产经营公司的批复》（海政发[1995]111号文）批准组建的国有独资公司。

截至募集说明书签署之日，海宁市资产经营公司出资人分别为海宁市人民政府国有资产监督管理办公室（90%）和浙江省财务开发有限责任公司（10%），实际控制人为海宁市人民政府国有资产监督管理办公室。

截至2020年9月末，发行人与担保人不存在互保或连环担保情况。

（二）担保人资信状况

海宁市资产经营公司设立于1996年12月16日，是经海宁市人民政府《关于同意建立海宁市资产经营公司的批复》（海政发[1995]111号文）批准组建的国有独资公司。

2020年6月16日，经中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《信用等级通知书》（信评委函字[2020]跟踪0745号），海宁市资产经营公司主体级别为AA+，评级展望为稳定。

（三）担保人财务数据

担保人2017–2019年的合并财务报表由天健会计师事务所（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（天健审[2018]4336号、天健审[2019]4187号、天健审[2020]4421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2019年度完整的经审计的财务报告及其附注。

1、担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2020年1–9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
资产总计	10,246,340.49	9,327,565.92	8,036,572.35	7,963,187.62
所有者权益合计	4,964,020.28	4,536,194.56	3,716,601.70	3,443,511.45
资产负债率（%）	51.55	51.37	53.75	56.76
营业收入	577869.59	707,206.39	703,004.19	643,765.94
利润总额	61,650.85	70,230.32	57,100.22	50,939.17
净利润	48134.72	51,359.60	36,378.66	32,546.35
经营活动产生的现金流量净额	269600.98	439,078.24	271,847.36	488,496.21

2、担保人财务报表

担保人2017–2019年经审计的合并资产负债表、利润表、现金流量表及2020年1–9月的合并资产负债表、利润表、现金流量表（未经审计）详见附表五、六、七。

（四）累计担保余额

截至2020年9月末，担保人累计对外担保余额为189.30亿元。截至2020年11月末，担保人对其他主体发行债券提供的担保余额共计58.00亿元，其中为公开发行债券担保的余额为14.00亿元，具体明细如下：

单位：亿元、%

证券简称	起息日期	期限	余额	利率	主体评级	债项评级	债券类型
18尖山01	2018-09-10	7	7.00	6.98	AA	AA+	企业债
18尖山02	2018-11-16	7	7.00	6.15	AA	AA+	企业债
19海交投	2019-11-25	5	5.00	4.70	AA	AA+	私募公司债
20海交投	2020-04-23	5	5.00	3.88	AA	AA+	私募公司债
20海尖01	2020-04-24	5	15.00	4.00	AA	AA+	私募公司债
20海水01	2020-06-22	5	5.00	4.00	AA	AA+	私募公司债
20钱投01	2020-07-21	5	4.00	4.30	–	AA+	私募公司债
20海实01	2020-07-27	5	10.00	4.20	AA	AA+	私募公司债
合计			58.00				

（五）担保人发行债券情况

截至2020年11月末，担保人累计发行的尚在存续期的债券余额96.00亿元，其中公开发行的债券余额68.00亿元，具体明细如下：

单位：亿元、%

证券名称	起息日	期限	余额	利率	债项/主体评级	债券类型
20海宁01	2020-08-10	5	8.00	3.95	--/AA+	私募公司债
20海宁资产MTN001	2020-06-15	5	10.00	3.35	AA+/AA+	中期票据
19海宁资产MTN002	2019-08-16	5	8.10	4.17	AA+/AA+	中期票据
19海宁03	2019-07-09	5	10.00	4.50	--/AA+	私募公司债
19海宁01	2019-06-25	5	10.00	4.59	AA+/AA+	一般公司债
19海宁资产MTN001	2019-06-19	5	8.90	4.86	AA+/AA+	中期票据
18海宁资产MTN002	2018-11-01	5	5.00	5.00	AA+/AA+	中期票据
18海宁资产MTN001	2018-03-16	3	6.00	6.99	AA+/AA+	中期票据
17海资01	2017-04-12	7	10.00	5.03	AA+/AA+	一般公司债
16海资01	2016-08-16	7	10.00	3.40	AA+/AA+	一般公司债
16海宁资产PPN001	2016-04-19	5	5.00	5.00	--/AA+	定向工具
15海宁资产PPN003	2015-12-10	5	5.00	5.25	--/AA+	定向工具
合计			96.00			

（六）担保函主要内容

担保人对发行人此次所发行的债券的到期兑付提供无条件的不可撤销的担保。具体担保事宜如下：

1、被担保的债券种类、数额：被担保的债券为企业债券，发行面额总计为不超过人民币18.5亿元（以国家发改委批准金额为准）。

2、债券的到期日：本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

3、保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

5、保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人的保证责任免除。

四、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行总额10亿元，其中，基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。为7年期固定利率债券，在存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。发行人将设立本期债券偿债资金专户，专门用于到期本息偿付；完善并充实已成立的债券偿付工作小组，专门负责募集资金投向、效益评估、偿付资金安排、有关账户管理、信息披露等工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员及工作安排

本期债券本息的兑付由发行人统筹协调。发行人将成立债券偿付工作小组，并指定专门人员具体负责债券相关事务，对当年本息兑付的资金来源提前做好安排，以保证本期债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源，用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）设立偿债资金专户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在中国农业银行股份有限公司海宁市支行开立本期债券偿债资金专项账户，专门用于归集本期债券还本付息资金。

根据发行人与中国农业银行股份有限公司海宁市支行签订的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，发行人将在本期债券每年付息日前10个工作日将偿债资金归集于偿债资金专户，一旦偿债资金划入偿债资金专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，保证本期债券存续期间还本付息。

（五）聘请债权代理人

（六）债券持有人会议规则

（七）地方政府的支持

公司作为海宁市基础设施建设运营土地开发管理的重要平台，在业务和资金等方面能够得到地方政府大力支持。近年来市政府多次对公司实施了股权划转和资产注入，以提升公司的资本实力，未来仍将获得持续的政府回购收入和以专项资金及政府补贴反映的财政支持，从而对债务的偿付形成保障。2017–2019年及2020年1–9月，发行人分别获得补贴收入15,866.01万元、29,969.07万元、26,641.41万元和10,000.00万元。

（八）优良的可变现资产

近几年来，在海宁市政府的大力支持下，发行人获得了大量优良的土地资产。截至2019年末，发行人合法拥有多宗土地，该部分土地资产权属明确，均为出让用地。发行人的土地资产位于尖山新区和经济开发区，随着投资建设深入开展，杭州湾第二跨海大桥嘉绍通道的开通，待出让土地增值潜力巨大。充足的土地资产为本期债券按期偿付奠定了基础。

（九）优良的资信

发行人具有良好的信用水平，与各大银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。本期债券发行后，发行人还将积极拓展其他融资渠道，改善财务结构，实现多元化融资，最大限度降低财务风险，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。此外发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，通过充分调动公司自有资金、变现各类资产、银行贷款以及其他融资方式筹集还本付息资金。

第十四条　投资者保护条款

为保护投资者的合法权益，发行人与中国农业银行股份有限公司海宁市支行签署了《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称"《债权代理协议》"）和《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》（以下简称"《持有人会议规则》"）。

以下仅列示了本次债券之《债权代理协议》、《持有人会议规则》和《监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅上述文件的全文。

一、《债权代理协议》的部分条款

（一）代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项

（1）起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：

《债券持有人会议规则》；

（2）向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

（1）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；
（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；
（3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；
（4）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；
（5）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；
（6）若存在抵/质押资产，在符合抵/质押资产处置触发条件的情况下，经债券持有人会议决议通过，并报国家发改委备案后，代表债券持有人处置抵/质押资产；
（7）若存在保证担保，在符合要求保证人清偿的情况下，经债券持有人会议决议通过后，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

3、特别代理事项

（1）本期债券诉讼代理；
（2）代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人对本期债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

4、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

5、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对其有关债券事务的合法监督。

6、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

（三）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人依法对债券进行转让、质押和继承。

3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

4、债券持有人有权按照《债券持有人会议规则》的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。

6、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

7、债券持有人应遵守本协议、《债券持有人会议规则》和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

（四）债权代理人的权利与义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权代理人应当按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议。

（五）债权代理人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

3、债权代理人应对发行人的偿债能力及抵/质押资产情况等进行持续的跟踪和分析。

4、如发生可能导致本期债券抵/质押资产减值、灭失或对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权代理人及本期债券全体债券持有人。

5、债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料和文件，发行人应给予配合。

6、如满足处置抵/质押资产的触发条件时，债权代理人应及时按照《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，对有关事项进行讨论，并可接受债券持有人会议的委托，处置抵/质押资产，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

二、《持有人会议规则》的部分条款

（一）债券持有人会议依法行使以下职权：

1、就发行人变更《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书》（以下简称"《募集说明书》"）的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息；

2、在发行人未能按期偿还本期债券本息时，决定是否委托债券债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否委托债券债权代理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人提出的提议作出决议，对债券持有人依法享有的权利的行使作出决议；

4、当本期债券的担保人、抵（质）押资产发生重大不利变化时，对应采取的债权保障措施作出决议；

5、对变更、解聘债券债权代理人、抵（质）押资产监管人作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、行使法律法规规定的和本规则赋予的其他职权。

（二）债券持有人会议的召集及通知

1、债券持有人会议原则上由债券债权代理人负责召集。

2、债券债权代理人不能履行或者不履行召集职责的，发行人、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。

3、在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（1）发行人拟变更《募集说明书》的约定条款；
（2）拟变更债权代理人；
（3）拟变更抵（质）押资产，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
（4）发行人拟变更担保人，或担保人发生重大变化，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
（5）发行人未能按期偿付本期债券的本息；
（6）发行人转移债券全部或部分清偿义务；
（7）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产决定或被接管；
（8）发行人作出资产重组决定，对债券持有人权益产生重大不利影响的；
（9）发行人为本期债券设定资产抵（质）押，触发抵（质）押资产处置条件的；
（10）发行人书面提议召开债券持有人会议；
（11）债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
（12）单独或合并持有本期债券待偿还本金总额10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的；
（13）发行人提出拟提前偿付本期债券的本金和/或利息的计划、方案；
（14）法律、法规规定的，或募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

4、在债券存续期内，如确需变更募集资金用途的，发行人应按照《募集说明书》及相关法律、法规及规范性文件规定的程序进行变更后实施。

5、在债券存续期间，如发行人因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等原因导致发行人净资产减少单次超过最近一年经审计净资产的百分之十以上的，重组方案必须经债券持有人会议同意，并报国家发改委备案。同时，评级机构应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果应不低于原来级别。

6、债券债权代理人得知或者应当得知本规则第八条第一项至第九项、第十二项、第十三项、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起5个工作日内，发布召开债券持有人会议的公告。

债券债权代理人得知或者应当得知本规则第八条第一项至第九项、十二项、第十三项、第九条（若需）、第十条规定的事项之日起5个工作日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并持有本期债券待偿还本金总额10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有本期债券的比例不得低于10%，并应当在发出债券持有人会议通知前向债券登记托管机构申请在上述期间锁定其持有的本期债券。

7、发行人向债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

8、债券持有人会议召集人（以下简称"召集人"）应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

9、债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权代理人是召集人。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

单独持有本期债券待偿还本金总额10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本期债券待偿还本金总额10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

10、召集人应当至少于债券持有人会议召开日前10个工作日以公告形式通知本期全体债券持有人及有关出席对象。

11、债券持有人会议通知（以下简称"会议通知"）发出后，除发生不可抗力外，召集人不得变更债券持有人会议召开时间和地点；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间和地点的，不得因此变更债券持有人债权登记日。

12、召集人应在相关媒体上公告会议通知。会议通知至少应载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点；
（2）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
（3）提交会议审议的事项：审议事项属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；
（4）以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，也可以委托代理人出席会议和参加表决；
（5）确定有权出席会议的债券持有人的债权登记日；
（6）代理债券持有人出席会议的代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
（7）召集人、会务常设联系人姓名及联系方式。

13、召集人可以在同一指定媒体上对会议通知进行补充，但补充通知应在债券持有人会议召开日前5个工作日发出。

14、会议通知发出后，无正当理由会议不得延期或取消，会议通知中列明的提案也不得取消。如确需延期或取消会议，召集人应当至少于原定召开日前2个工作日发布公告，说明会议延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，召集人应当在公告中说明延期后的召开日期。

（三）债券持有人会议议案

1、债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。

议案内容应当符合法律法规的规定，属于债券持有人会议的职权范围，并且有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条、第八条、第九条和第十条的规定决定，未担任该次债券持有人会议召集人的发行人、债券债权代理人、单独或合并持有本期债券待偿还本金总额10%以上的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

3、债券持有人会议召开前有临时提案提出的，临时提案人应于会议召开日前至少7个工作日，将内容完整的临时提案提交召集人。召集人应在收到临时提案之日起5个工作日内在发布会议通知的同一指定的媒体上发出补充通知，披露临时提案人姓名或名称、持有债券的比例和临时提案的内容。

4、召集人发出会议通知（包括增加临时提案的补充通知）后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。会议通知中未列明的提案，或不符合本规则关于提案内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

（四）债券持有人会议的召开和出席

1、债券持有人会议的现场会议，应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开，债券持有人会议应设置会场。

债券持有人会议，以非现场会议方式，或现场与非现场相结合的形式召开的，应在会议通知公告中明确相关程序和议事方式。债券持有人以非现场形式参会的，应于投票截止日之前将投票加盖公章，自然人债券持有人将投票签名并随同身份证复印件，邮寄至召集人指定地址。投票原件到达之前，投票传真件与原件具有同等法律效力；若两者不一致，以原件为准。召集人负责收集投票原件及传真件，并统计出席持有人会议的债券持有人意见。

发行人应在召开持有人会议的公告中，明确债券持有人以非现场形式参会的具体流程，包括非现场投票截止日，需要盖章的文件及其要求，召集人指定地址及指定传真号。

2、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，发行人和召集人不得以任何理由拒绝。

3、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日前7个工作日，并不得晚于债券持有人会议召开日前1个工作日。债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

4、出席会议人员的会议登记册由发行人负责制作。

会议登记册载明参加会议债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期债券待偿还本金总额及其托管账户号码和/或证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券债权代理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。

发行人自行召集的债券持有人会议，由其董事长主持。如董事长未能主持会议的，董事长可委托一名董事主持。

债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人推举代表主持。

如上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。如在会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应由出席该次会议的持有本期债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）主持。

6、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

债券债权代理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券债权代理人亦为债券持有人时除外）。

债券持有人及其代理人出席债券持有人现场会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

7、自然人债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

法人债券持有人由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡和/或托管账户证明；代理人出席会议的，代理人还应当提交本人身份证、法人债券持有人的法定代表人依法出具的书面授权委托书。

债券持有人委托他人出席债券持有人会议的，除应出示债券持有人的相关证明文件外，还应出示代理人身份证明文件及债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书。

8、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；
（2）是否具有表决权；
（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
（4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
（5）委托人签字或盖章。

9、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交债券债权代理人。

（五）表决、决议和会议记录

1、债券持有人会议采取记名方式书面投票表决。每一张债券(面值为人民币100元)拥有一票表决权。

2、会议主持人应当在表决前宣布出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，以及出席会议的方式。除募集说明书另有约定外，出席持有人会议的债券持有人所持有的表决权数额应达到代表本期债券总表决权三分之二以上，会议方为生效。

若拟出席会议的债券持有人所代表的表决权未达到持有表决权的本期债券总额的三分之二，则需重新通知，另行拟定债券持有人会议召开的时间，但不得改变会议议案。再次通知后，无论拟出席会议的债券持有人所代表的表决权比例，会议均生效。

出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

3、债券持有人与会议拟审议事项有关联关系时，债券持有人应当回避表决，其所持有表决权的债券数额不计入该审议事项出席会议有表决权的债券总数。

发行人持有本公司债券的没有表决权，且该部分债券不计入会议有表决权的债券总数。

4、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

第三十七条债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

召集人应当于表决截止日向银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询和核对相关债券持有人当日债券账务信息，表决截止日终无对应债券面额的表决票视为无效票。

债券持有人投弃权票的，其所持有的债券面额计入议案表决的统计中。债券持有人未做表决或者投票不规范的，视为该债券持有人投弃权票。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，其代表的本期债券张数不计入出席会议有表决权的债券总数：

（1）债券持有人为持有发行人5%以上股权的关联股东；
（2）债券持有人为发行人的其他关联方。

7、债券持有人会议作出的决议，须经代表出席会议有表决权的债券总数二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方为有效。

8、债券持有人会议的全部议案应当在会议召开首日（含）后的三个工作日内表决结束。会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，决议的表决结果应载入会议记录。

9、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人和/或代理人对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

10、债券持有人会议决议经表决通过后生效，任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、本期债券持有人之间的权利义务关系的（除法律、《企业债券管理条例》和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外）：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

11、债券持有人会议的召集人应在债券持有人会议表决结束之日后二个工作日内将结果在相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

12、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议的书面会议记录。书面会议记录包括以下内容：

（1）会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；
（2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
（3）会议见证律师的姓名；
（4）不同方式出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期公司债券张数及占本期公司债券总张数的比例；
（5）对每一拟审议事项的审议经过和表决结果；
（6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
（7）法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录应由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

13、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券债权代理人保管。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

14、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向国家发改委及本期公司债券交易的场所报告。

第十五条　风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑下列各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险与对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有一定波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率有上升的可能，进而影响投资者投资本期债券的收益水平。

本期债券的发行方案设计已充分考虑了债券存续期内可能存在的利率风险，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，以提高本期债券的流动性，为投资者提供规避利率风险的便利。

（二）兑付风险与对策

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，如果受到市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保公司的可持续发展。本期债券募集资金投资项目良好的收益为本期债券按时足额偿付提供了坚实的基础；中国农业银行股份有限公司海宁市支行为发行人提供的流动性支持也将进一步降低本期债券的兑付风险。

（三）流动性风险与对策

发行人计划在本期债券发行结束后1个月内，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。但由于具体上市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交易，亦无法保证本期债券将在二级市场有活跃的交易。

发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，未来的流动性风险将会有所降低。

（四）募投项目投资风险与对策

1、募投项目收益未达预期的风险

本次企业债券募集资金主要用于海宁市智慧港科技产业园工程项目及海宁智慧港科技产业园二期项目建设，债券本息偿还资金主要来源于项目建设完成后获得的项目收益。发行人对项目建成后的运营情况制定了详密的计划并聘请嘉兴正大工程管理咨询有限公司对募投项目进行了合理、科学的收益预测，但在债券存续期内仍可能存在募投项目收入不足以覆盖债券本息的情况，可能对本期债券本息兑付造成不利影响。

2、募投项目无法按时开工及竣工运营的风险

本期债券募集资金拟投资项目属于产业园项目，建设期内的施工成本受建筑材料和劳动力成本等多种因素影响，项目实际投资有可能存在和投资预算出入的情况，影响项目按期开工、竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理涉及诸多环节、多个政府部门和单位，如果项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对募集资金投资项目的建设进度、现金流及收益产生不利影响。

3、政策风险

本期债券募集资金投资项目为海宁市智慧港科技产业园工程项目和海宁智慧港科技产业园二期项目，项目收入主要为租金收入。国家宏观调控政策、相关产业政策的变动可能会对该项目的建设与运营产生重大影响。

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。项目实施过程中，发行人将加强对工程建设项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。发行人将不断提高自身盈利能力，保证项目建设资金足额到位。

（五）违规使用债券资金的相关风险与对策

发行人承担的建设任务较重，核心业务涵盖城市基础设施建设和土地开发管理，是海宁市政府重点培育的大型国有企业。在海宁市城市建设中，如遇到关系百姓民生的紧急建设任务，在债券资金使用上，可能存在临时性与募集说明书资金用途不一致的风险。

发行人将严格按照《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）要求，根据募集说明书承诺的投资项目安排使用本期债券募集资金，安排专户管理、专款专用。发行人将在中国农业银行股份有限公司海宁市支行开立本期债券募集资金使用专项账户，由监管银行对债券资金使用进行外部监督。

（六）担保风险与对策

海宁市资产经营公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券存续期内，若担保人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，甚至丧失履行为本期债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力，则会使本期债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

海宁市资产经营公司设立于1996年12月16日，是经海宁市人民政府《关于同意建立海宁市资产经营公司的批复》（海政发[1995]111号文）批准组建的国有独资公司。2019年7月24日，经中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《信用等级通知书》（信评委函字[2019]跟踪0813号），海宁市资产经营公司主体级别为AA+，评级展望为稳定。

（七）担保人对外担保余额较大及债券余额较大的风险与对策

截至2019年末，担保人海宁市资产经营公司对外担保余额为149.33亿元，占同期净资产的32.92%。截至2019年末，担保人存续债券累计103亿元。担保人对外担保数额较大，债券余额较大，存在代偿风险和区域内互保风险。

担保人组织结构合理，经营管理规范，作为一家投资控股型企业，公司业务涉及皮革城开发经营、生物制品、基础设施及安置房建设、房地产开发等多个领域，多元化行业布局能较好的规避单一行业周期性波动风险。担保人下属两个上市公司，是行业内市场化程度较高的实业经营企业，延续了稳定的发展态势。担保人将进一步完善对外担保和借款机制，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，严格控制代偿风险和区域内互保风险。

二、与发行人相关的风险

（一）经营风险与对策

发行人作为国有企业，在追求经济效益的同时，承担着部分社会职能，经营业绩受政府支持力度影响较大。政府对发行人的治理结构、战略规划、经营决策等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上可能影响到发行人自身的经营状况和业务拓展。发行人与海宁市政府部门及其他关联方存在资金往来，资金周转和信用状况受影响程度较大。随着发行人项目建设力度的加大，投资需求将大幅增加，投融资压力将明显上升。

发行人将进一步加强与政府的沟通、协商，争取获得持续稳定的政府支持，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力；进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率；拓展公司业务，实现多元化发展，丰富公司收入结构，增强公司的盈利能力和抗风险能力。针对目前的负债情况以及未来的资金缺口，发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本。

（二）营业收入来源单一的风险与对策

2017–2019年度及2020年1–9月，发行人分别实现营业收入41,834.37万元、82,531.81万元、79,976.53万元和31,511.38万元。受托代建工程收入占发行人总收入的比重分别为58.70%、79.70%、91.15%和93.29%，占比较大。如果未来宏观经济形势变化，发行人主营业务中受托代建工程业务受到负面影响，则将大幅度影响发行人收入，进而影响发行人偿债能力。综上，发行人存在营业收入来源单一的风险。近年来，受宏观经济形势影响，发行人受托代建业务收入有所波动，但海宁市发展规划和城市发展政策变化不大，未来发生较大波动的可能性较小。此外，未来随着发行人负责建设的城市基础设施建设项目陆续推进，发行人将实现规模可观的代建收入和运营收入，发行人收入结构将更加丰富，盈利能力将不断增强。

（三）有息债务余额较大、集中到期的风险与对策

截至2020年末，发行人有息负债为123.80亿元。并且发行人2021–2023年共需偿还有息债务35.99亿元。如果发行人未来直接融资和间接融资渠道受阻，则发行人将只能以账面资产偿还到期债务，将较大程度影响发行人资产结构及业务运作，进而对发行人未来收入情况造成负面影响，造成偿债能力下降。综上，发行人存在有息债务余额较大、集中到期的风险。发行人将与合作银行保持密切沟通，保证授信额度充足；此外，发行人计划发行本期债券，未来将不断提高直接融资比例，持续优化债务结构，降低对传统间接融资的依赖程度，提高抗击资金风险的能力。

（四）经济周期风险与对策

发行人负责海宁市城市基础设施业务，而城市基础设施的投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市基础设施投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

近年来，我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展，在一定程度上抵消了经济周期的影响。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

（五）其他应收款占用资金规模较大的风险与对策

发行人其他应收款规模较大，2017年末、2018年末、2019年末和2020年9月末，发行人其他应收款分别为109,249.40万元、122,904.45万元、136,199.94万元和180,830.52万元，占资产总计的比重分别为8.95%、8.34%、7.12%和7.48%，主要是发行人与其他国有公司未结算的往来款项。发行人其他应收款占用资金规模较大，有可能造成未来项目建设资金投入不及时，影响项目进度，对未来收入造成负面影响，进而造成偿债能力下降。综上，发行人存在其他应收款规模较大的风险。自2014年9月《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）文件下发后，海宁市政府和发行人已分别明确政府和企业的责任，海宁市政府债务不得通过发行人举借政府债务，海宁市政府不向发行人下发资金拆借的行政指令，原已发生的非经营性应收款项加大清欠回收工作力度，确保做好发行人资金风险防控。发行人将积极和其他应收款对手方积极沟通，确保其他应收款可以尽早收回。

（六）存货占比较大及存货跌价风险与对策

截至2017–2019年末及2020年9月末，发行人存货账面价值分别为735,905.41万元、898,493.18万元、1,229,848.69万元和1,458,088.59万元，占资产总计的比重分别为60.29%、60.95%、64.28%和60.35%。近年来，中央及地方政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，各项调控措施的实施对房地产行业发展造成了一定压力，发行人的存货去化将面临一定挑战，同时存在一定的存货跌价风险。

发行人将持续关注中央及地方政府针对房地产行业出台的调控政策，积极应对存货去化和存货跌价的挑战。

（七）海宁市政府收回已注入的土地资产的风险与对策

发行人从事土地开发管理业务时间相对较早，账面上存在一定规模的土地，大多为海宁市政府以前年度注入地块。政府注入的地块共15宗，其中未缴纳出让金的10宗，总金额121,606.52万元。近年来，海宁市政府陆续清理置换以前年度无偿注入的土地资产，发行人存在海宁市政府收回已注入的土地资产的风险。发行人是海宁市重点构建的综合性建设与经营主体，政府将对发行人可持续性发展给予支持，降低收回已注入的土地资产的风险。

（八）对外担保额较大风险与对策

截至2020年9月末，发行人对外担保余额合计65.39亿元。发行人提供对外担保数额较大，占总资产比重较高，尽管发行人对外担保对象主要为其他市属国有企业，且目前被担保人资信情况良好、经营活动正常，但若被担保人出现经营困难导致无力偿付到期债务的情况，发行人将面临一定的代偿风险。

发行人组织结构合理，经营管理规范，从事的土地开发管理业务、基础设施建设等业务发展势头良好，盈利水平稳步提升。发行人将进一步完善对外担保和借款机制，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。

（九）利润主要依赖政府补贴的风险及对策

2017–2019年及2020年1–9月，发行人分别实现营业收入41,834.37万元、82,531.81万元、79,976.53万元和31,511.38万元，实现利润总额17,227.75万元、23,746.46万元、24,401.39万元和8,399.00万元，实现归属于母公司所有者的净利润17,311.87万元、23,980.12万元、26,805.16万元和9,089.15万元。2017–2019年及2020年1–9月，发行人分别获得补贴收入15,866.01万元、29,969.07万元、26,641.41万元和10,000.00万元。补贴收入对发行人利润的贡献较大。若未来几年政府补贴出现波动甚至下滑，很有可能对发行人的利润产生不利影响，进而影响偿债能力。因此，发行人存在利润主要依赖政府补贴的风险。发行人作为海宁市的重要平台，在业务和资金等方面均得到地方政府大力支持。政府将对发行人的可持续性发展给予支持，降低利润主要依赖政府补贴的风险。

（十）发行人存货中土地围垦工程、土地征迁整理成本、其他非流动资产结算不及时的风险及对策

截至2019年末，发行人存货中土地围垦工程、土地征迁整理成本、其他非流动资产等科目存在长期挂账情况。其中存货–土地围垦工程已基本完工未结算的项目金额合计152,500.45万元，存货–土地征迁整理成本已基本完工未结算的项目金额合计77,985.97万元，其他非流动资产已基本完工未结算的项目金额合计67,440.26万元，上述金额总计297,926.68万元，发行人存在结算不及时的风险。

针对存货中土地围垦工程、土地征迁整理成本、其他非流动资产结算、回款不及时，主要是由于部分已完工项目尚未结算的原因系项目配套建设等尚未完工，尚未达到办理结算的条件。发行人将尽快完成零星配套建设，使工程满足可结算条件，推进结算回款进度。

（十一）经营性现金流持续净流出的风险与对策

2017–2019年度及2020年1–9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,474.49万元、-38,967.08万元、-179,798.55万元和-5,925.08万元，呈现经营活动产生的现金流量净额持续流出的情况。发行人经营活动产生的现金流量净额2018年由正转负，2019年下降幅度较大，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致，具体为国际装备产业园和智慧港项目的开发投入增加。项目投入的持续增加将会使得经营性现金流持续净流出，这将一定程度上使得发行人可以用于偿债的货币资金减少，对偿债能力产生一定负面影响。综上，发行人存在经营性现金流持续净流出的风险。发行人将提高已完工项目的回款速度，并且在日常经营中关注经营活动产生的现金流入及流出间的关系，实现更好的现金平衡。

（十二）EBITDA利息保障倍数较低与对策

2017–2019年度及2020年1–9月，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.43、0.57、0.48和0.21，EBITDA利息保障倍数较低，对利息保障程度较弱。发行人EBITDA利息保障倍数较低，则利润对于融资利息的保障程度不高，并且随着未来融资规模的持续扩大，EBITDA利息保障倍数将有可能持续下降，对发行人偿债能力有一定影响。综上，发行人存在EBITDA利息保障倍数较低的风险。发行人将加快已投资项目进度，加快已完工部分的成本结算、收入确认工作，提高EBITDA利息保障倍数，改善经营情况。

（十三）发行人因曾受税务处罚的风险与对策

发行人2013年1月1日至2015年12月31日期间因少缴房产税、营业税、城市维护建设税、城镇土地使用税、企业所得税等事项，被嘉兴市财政局处以2,114,775.86元罚款。

发行人已全额缴纳罚款、补缴税金，并已健全完善账务体系，自2015年后再未出现其他处罚事项。发行人将进一步完善财务制度、账务体系，按时足额纳税。

（十四）发行人三季度收入及净利润不如上年同期的风险

2020年1–9月，发行人实现营业收入31,511.38万元，较上年同期营业收入60,408.87万元减少28,897.49万元，降幅47.84%；2020年1–9月，发行人实现净利润8,399.00万元，较上年同期净利润23,288.39万元减少14,889.39万元，降幅63.93%。2020年1–9月发行人营业收入及净利润较上年同期下降较大，主要系发行人业务项目达到结算条件才能确认收入，而2020年1–9月达到结算条件的业务较上年同期有所较少所致。

发行人将积极推进项目进度，使项目顺利满足结算条件，进而推动已投资项目的正常结算，确保收入及利润正常实现。

（十五）发行人2020年新增融资租赁借款较多的风险

2020年度，发行人共新增融资租赁借款6笔，截至2020年末，上述融资租赁余额为7.10亿元，占发行人有息负债的比例为5.73%。发行人新增上述融资租赁借款，主要系以下原因：一是为了拓展融资渠道，盘活资产；二是加强与融资租赁机构合作，促进招商引资，如芯鑫租赁有较多集成电路行业资源。

发行人将合理利用融资租赁借款，审慎控制融资租赁规模，保障公司日常正常运行，避免出现影响偿债能力的不利事项。

三、政策风险

（一）产业政策风险与对策

发行人作为海宁市经济开发区和尖山新区基础设施的重要主体，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

（二）经济周期风险与对策

发行人负责海宁市经济开发区和尖山新区城市基础设施建设工作，而城市基础设施建设工作的投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在本期债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市工程建设、土地整理和开发投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

近年来，我国经济的迅速增长和人民生活水平的不断提高为城市基础设施建设带来了重大机遇。城市基础设施建设行业的快速发展，在一定程度上抵消了经济周期的影响。同时，发行人将充分利用区位优势，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，降低经济周期波动对发行人盈利能力造成的不利影响。

第十六条　信用评级

经联合资信评估股份有限公司（以下简称"联合资信"）综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

（一）主要优势/机遇

1. 公司外部发展环境良好。近年来，海宁市经济持续发展，财政实力不断增强，2019年，海宁市地区生产总值1026.57亿元，同比增长7.1%；一般公共预算收入97.02亿元，增长9.0%。

2. 持续获得有力的外部支持。公司是海宁经开区和尖山新区唯一的基础设施建设主体，业务具有区域垄断优势，并持续得到海宁市政府在股权划拨、政府补助和债务置换方面的有力支持。

3. 海宁资产为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，可显著增加本期债券的偿付安全性。

（二）主要风险/关注

1. 资产流动性较弱。公司资产中存货及在建工程占比较高，存货以土地围垦和整理投入为主，受区域规划和土地整理进度影响较大，资产流动性较弱。

2. 公司债务规模持续增长，存在短期偿付压力。2019年底，公司全部债务77.52亿元，现金短期债务比为0.71倍。

3. 近年来，公司经营活动现金持续净流出。2017–2019年，公司经营性净现金流分别为-0.10亿元、-0.39亿元和-17.98亿元。

4. 未来筹资压力大。公司在建及拟建项目未来投资规模大，其中自营项目未来存在较大筹资压力，且预期收益受建设进度、实际租售情况等因素的影响存在不确定性。

5. 本期债券发行规模较大，募投项目预期收益存在不确定性，且募投项目在债券存续期内的净收益对其拟使用资金的保障能力一般。

（三）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

海宁市尖山新区开发有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后3个月内发布跟踪评级报告。

海宁市尖山新区开发有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对海宁市尖山新区开发有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，海宁市尖山新区开发有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注海宁市尖山新区开发有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现海宁市尖山新区开发有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对海宁市尖山新区开发有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如海宁市尖山新区开发有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对海宁市尖山新区开发有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与海宁市尖山新区开发有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

二、发行人信用评级情况

经联合资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

三、发行人银行授信情况

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系。截至2020年末，发行人共获得银行授信149.65亿元，已使用93.23亿元，未使用56.42亿元。具体授信情况、使用情况如下：

单位：万元

银行	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行海宁支行	27.00	14.99	12.01
光大银行海宁支行	4.00	–	4.00
杭州联合银行	1.00	0.80	0.20
杭州银行海宁科技支行	8.20	6.00	2.20
湖州银行海宁支行	1.50	1.50	–
华夏银行海宁支行	0.50	0.50	–
嘉兴银行海宁支行	0.50	0.50	–
建设银行海宁支行	3.40	1.00	2.40
交通银行海宁支行	11.65	10.24	1.41
金华银行	0.50	0.50	–
民生银行杭州分行	0.80	0.80	–
民生银行嘉兴海宁支行	7.00	4.73	2.27
宁波银行嘉兴分行	9.85	4.72	5.13
农业发展银行海宁支行	5.00	3.21	1.79
农业银行海宁支行	40.50	27.27	13.23
浦发银行海宁支行	0.50	0.50	–
绍兴银行海宁支行	1.95	1.95	–
兴业银行海宁支行	3.00	3.00	–
浙商银行嘉兴海宁支行	3.30	3.30	–
中国银行海宁支行	19.50	7.72	11.78
合计	**149.65**	**93.23**	**56.42**

四、发行人信用记录

发行人具有良好的信用水平，与建设银行、中信银行、民生银行等多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力。自成立以来，发行人历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款，无任何违约记录。发行人良好的信用水平，为公司拓宽融资渠道奠定了坚实的基础。

第十七条　法律意见

本期债券的发行人律师浙江虎良律师事务所已出具法律意见书。发行人律师认为：

一、本次发行已获得发行人内部的批准和授权，该等批准和授权合法、有效；

二、发行人系在中华人民共和国境内依法设立并合法存续的企业法人，不存在根据法律、法规及发行人章程规定应当终止的情形，具备本次发行的主体资格；

三、本次发行符合法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

四、发行人依法设立，其设立合法有效；发行人的出资人（实际控制人）具有担任出资人（实际控制人）的资格；

五、发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有面向市场自主经营的能力，发行人具有完整的独立性；

六、本期债券由海宁市资产经营公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，符合《合同法》、《担保法》的相关规定，是担保人的真实意思表示，合法有效。

七、发行人的业务合法合规；经具有资信评级资质的机构评级，主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+；

八、发行人的关联交易已经在法律意见书中披露；发行人与其关联方之间不存在同业竞争的情形；

九、发行人的主要财产真实有效，不存在纠纷或潜在风险；

十、发行人的重大债权债务不存在纠纷或潜在风险；

十一、发行人的重大资产变化合法合规；

十二、发行人的税务合法合规，近三年未受到税务部门处罚；

十三、发行人的环境保护合法合规，近三年未受到环境保护部门处罚；

十四、发行人募集资金的运用合法合规；

十五、发行人不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚事项；

十六、发行人《募集说明书》对法律意见书中相关内容的引用不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在因上述原因可能引起的法律风险；

十七、本次发行的监管协议、持有人会议规则等所有的法律文件合法、有效；

十八、本次发行的中介机构具备相关中介机构资格，合法合规。

综上所述，发行人律师认为，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《7号文》、《19号文》、《2881号文》、《3451号文》、《43号文》、《1327号文》和《3127号文》等法律、法规和规范性文件的规定。

浙江虎良律师事务所及经办律师保证由浙江虎良律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经浙江虎良律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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。

三、发行人承诺本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

第十九条　备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本期债券的批准文件；
（二）《2021年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书》；
（三）天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人2017年、2018年及2019年审计报告；
（四）联合资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
（五）浙江虎良律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
（六）《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债权代理协议》；
（七）《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
（八）《2020年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集资金使用和偿债资金专项账户监管协议》；
（九）募集资金投资项目核准文件。

二、查阅地址

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

1、发行人：海宁市尖山新区开发有限公司　联系人：印燕红、周志平
联系地址：浙江省海宁市尖山新区治江路28号
联系电话：0573-87955042　传真：0573-87955205　邮政编码：314415

2、主承销商：国信证券股份有限公司　联系人：刘双、车伦
联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层
联系电话：010-88005245　传真：010-88005099　邮政编码：100033

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、中国货币网　网址：www.chinamoney.com.cn
2、中国债券信息网　网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本募集说明书或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年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券发行网点表

公司名称	网点名称	地址	联系人	联系电话
北京市				
▲国信证券股份有限公司	固定收益事业部	北京市西城区金融大街兴盛街6号国信证券大厦3层	纪远亮	010-88005083
申港证券股份有限公司	固定收益部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	021-20639659