中国经济导报

责编：王雄伟　组版：孙红涛　新闻热线：(010)63691260

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

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惠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）。

八、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：4个工作日，自2021年3月1日起，至2021年3月4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，本期债券存续期期内每年的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托管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，由主承销商将发行期限届满后，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中购利率区间，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　经办人：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

电话：021-63510539　传真：021-63610539　邮编：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：魏巽　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：4个工作日，自2021年3月1日起，至2021年3月4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，本期债券存续期期内每年的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托管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、经办人身份证明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照有关法律、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、信债账户监管人、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、在本期债务的存续期期内，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）本期债务发行与上市交易（如已上市交易）的机构部门对本期债券的债务变更无异议；

（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变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）本期债券存在续期内每年付息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）本上市债券利息日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）本期债券采用摊前偿还本金方式，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）本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。

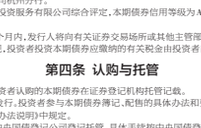
四、公司治理及组织结构

（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。

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的经营模式。

发行人土地整理业务由嘉兴市财政投资开发有限公司（以下简称"嘉兴财投"）负责，嘉兴财投于2017年末划入发行人，发行人自2018年开始在合并报表范围内核算土地整理业务收入，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历程

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拆（两分两拆即旧车站与车包地分开，搬迁与土地收益分开，以土地来包括安置房、换租、增保障，推进集约经营，转换生产方式；以长基地换钱、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部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%的利率或本项目债券综合票面利率，计息期为3年，则发行人每年应付本息约为1,677.50万元，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，不得擅作他用。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，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，具备优良的资信和股东信用等级，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产规模较大，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%，预计可以分别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助收入分别为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