2021年嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要

发 行 人:嘉兴科技城投资发展集团有限公司
主承销商:西南证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

发行人及时、公平地履行信息披露义务,发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书摘要信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序,并已签字确认。

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。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业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摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

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》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定及有关要求,已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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

本所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅,确认募集说明书摘要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。

五、投资提示

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于中国债券信息网。投资者在作出认购决定之前,应当仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]165号文件注册公开发行,国家发展和改革委员会或企业债券市场自律组织对本次债券发行的注册,并不代表对债券的投资价值作出任何评价,也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读本期债券募集说明书摘要全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者,均视同自愿接受募集说明书摘要对本期债券各项权利义务的约定,包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书摘要中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本期债券募集说明书摘要约定履行义务,接受投资者监督。

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。

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募集说明书中列明的信息和对募集说明书摘要作任何说明。

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

释 义

在本期债券募集说明书摘要中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人/公司:指嘉兴科技城投资发展集团有限公司。

发行人前身:指嘉兴市南湖区星河水利建设投资有限公司

本次债券:指2021年嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券。

本期债券:指2021年嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券(第一期),简称"21嘉科债01"。

本次发行:指本期债券的发行。

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年嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券(第一期)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年嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要》

申购和配售办法说明:指《2021年嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券(第一期)申购和配售办法说明》。

簿记建档:指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间,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确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程,是国际上通行的债券销售形式。

簿记管理人:指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者;就本期债券而言,为西南证券股份有限公司。

主承销商:指西南证券股份有限公司。

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队。

余额包销:指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本次债券,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将各自未售出的本次债券全部自行购入,并按时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项。

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。

债权代理人:指杭州银行股份有限公司嘉兴分行。

募集资金专户监管人:指上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行和杭州银行股份有限公司嘉兴分行。

偿债资金专户监管人:指杭州银行股份有限公司嘉兴分行。

债券持有人:指持有2021年嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券(第一期)的投资者。

债权代理协议:指发行人与债权代理人签订的《嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则:指《嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

偿债资金专户监管协议:指发行人与偿债资金专户监管人签订的《嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议》。

募集资金专户监管协议:指发行人与募集资金专户监管人签订的《嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券募集资金专户监管协议》。

最近三年:指2018年1月1日至2020年12月31日

最近三年及一期:指2018年度、2019年度及2020年度及2021年1–3月

最近三年及一期末:指2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末

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。

住建部:指中华人民共和国住房和城乡建设部。

国土资源部:指中华人民共和国国土资源部。

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和/或休息日)。

计息年度:指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

元:指如无特别说明,指人民币元。

本期债券募集说明书摘要中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异,均为四舍五入所致。

第一条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时,应特别认真地考虑下述各项风险因素:

(一)与本期债券相关的风险及对策

1、利率风险及对策

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,市场利率存在波动的可能性。由于近期经济波动较大,本期债券存续期内可能跨越一个以上的利率波动周期,市场利率的波动可能将使投资者投资本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

对策:在设计本期债券的发行方案时,考虑到债券存续期内可能存在的利率风险,发行人确定了适当的票面利率水平。本期债券在发行结束后,发行人可通过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,提高本期债券的流动性。

2、兑付风险及对策

风险:在本期债券存续期内,如果由于不可控制的因素如市场环境、相关产业政策等发生变化,发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性,使得发行人不能从预期的还款来源获得足够资金,可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

对策:发行人将改善资产质量,特别是提高流动资产的变现能力,保持良好的财务流动性,为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件;同时发行人拟采取建立偿债资金专户的措施保障债券的偿还,并制定严格、周密的管理制度加强对偿债基金的专门管理,确保本期债券的本息足额、按期偿还。

3、流动性风险及对策

风险:由于具体交易流通审批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合法的证券交易场所交易流通,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易,从而无法保证本期债券的流动性,导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

对策:随着债券市场的发展,债券流通和交易的条件也会随之改善,未来的流动性风险将会有所降低。发行人和主承销商将积极推进本期债券在国家规定的证券交易场所交易流通的申请工作,尽力促进本期债券交易的活跃度。

(二)与发行人相关的风险及对策

1、经营风险及对策

风险:公司主营的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设项目周期较长,在项目建设周期内,可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故,用地拆迁成本上升,原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况,都将导致公司总成本上升,从而影响公司的盈利水平。

对策:发行人组织结构合理,经营管理规范,发行人从事的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务发展势头良好,盈利水平稳步提升,具有较强的偿债能力。发行人将不断加强管理,提高公司整体运营能力,进一步完善法人治理结构,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,同时,发行人将积极加强与商业银行、政策性银行的合作机会,并充分利用资本市场多渠道筹集资金,降低融资成本。

2、项目建设风险及对策

风险:发行人对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证,从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用,但是由于项目投资规模较大,建设周期长,如果建设期间建筑材料价格、设备和劳动力价格上涨将进一步影响到项目的施工成本,项目实际投入可能超出预算,施工期限延长,影响到项目的按时竣工及正常的投入使用;同时,项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。上述原因都有可能影响到发行人的盈利水平。

对策:发行人对本期债券募集资金投资项目进行了科学评估和论证,充分考虑各种可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和设计施工方案时,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。发行人在项目实施过程中,将积极加强对工程项目的监理,加强各投资环节的管理,采取切实措施严格控制投资成本,按工程计划推进建设进度,避免出现费用超支、工程延期等风险,确保项目建设能够按质、按时及时投入运营,努力实现预期的经济效益和社会效益。

3、合规使用债券资金的风险及对策

风险:发行人作为嘉兴市重要的投融资建设主体,承担了南湖区区域内大量的基础设施建设、土地开发与安置房建设任务,项目建设资金相对紧缺。本期债券发行成功后,发行人可能将募集资金用于区域内其他的基础设施建设或安置房开发项目,因此存在合规使用债券资金的风险。

对策:为保障发行人合规使用本期债券的募集资金,发行人与上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行和杭州银行股份有限公司嘉兴分行签订了募集资金专户监管协议,在上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行和杭州银行股份有限公司嘉兴分行设立"募集资金专户"专门用于存放本期债券募集资金,账户内资金严格按照本次债券最终注册的用途使用。同时,根据发行人与杭州银行股份有限公司嘉兴分行签订的债券持有人会议规则,发行人变更募集资金用途,需经债券持有人会议决议通过。通过上述措施,可以有效地控制发行人相关风险。

4、投融资压力加大、负债率提升的风险及对策

风险:嘉兴市人民政府正加快推进城市转型发展,发行人作为嘉兴市内基础设施建设的投融资主体,所承担的建设职能日益突出。未来,发行人将承担更多的市政建设项目。发行人目前在建和拟建规模较大,因此存在后续投融资压力加大、负债率提升的风险。

对策:发行人经营状况良好,财务状况优良,一直保持良好的资信记录,拥有较高的市场声誉,与多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系,获得了较高的授信额度;发行人未来将采用企业债券等其他融资方式,以拓宽融资渠道,避免银行放贷款受限给公司的正常经营带来的不利影响;发行人实施的土地开发、安置房建设等项目具有良好的经济效益,能保障发行人收入来源,增强发行人偿债能力。通过上述措施,可以有效地控制发行人相关风险。

截至2021年3月末,授信明细如下:

单位:亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行	1.00	1.00	0.00
工商银行	31.12	10.13	20.99
光大银行	2.00	2.00	0.00
广发银行	1.00	1.00	0.00
国开行	13.70	3.00	10.70
杭州银行	20.40	9.70	10.70
中国银行	22.95	8.03	14.92
华夏银行	0.50	0.50	0.00
嘉兴银行	2.00	1.80	0.20
交通银行	10.40	3.00	7.40
进出口银行	5.00	3.15	1.85
民生银行	1.28	1.00	0.28
宁波银行	1.50	1.50	0.00
农业银行	44.65	9.60	35.05
浦发银行	2.00	1.51	0.49
厦门国际银行	0.50	0.50	0.00
绍兴银行	1.00	1.00	0.00
招商银行	1.00	0.00	1.00
合计	162.00	58.41	103.58

5、对外担保的风险及对策

风险:截至2021年3月末,发行人对外担保余额为49,310.00万元。虽然对外担保金额占比较小,但亦可能出现一定的代偿风险。

对策:针对对外担保,发行人制定了对外担保管理制度,对担保的审查与控制,担保的风险管理作出了明确规定,发行人累计对外担保总额不得超过其总资产,对同一个被担保人提供的累计担保总额不得超过担保人总资产的百分之五十,对单个被担保人提供的单项担保总额不得超过担保人总资产的百分之三十。通过上述措施,发行人对外担保风险得到了良好的控制。

6、偿债保障措施的风险及对策

风险:发行人为本期债券制定了完善的偿债保障措施,从发行人盈利能力与负债水平、募投项目的直接受益和间接受益、发行人可变现资产、政府大力支持、嘉兴市经济健康快速的发展、签订债券持有人会议规则等协议来保障本期债券的偿付。但由于本期债券募集资金规模较大,债券存续期较长,随着外部条件的变化,存在部分偿债保障措施不能完全落实的风险。

对策:针对本期债券的偿债保障措施,发行人对本期债券的偿债保障措施进行了明确,本期债券发行中介机构将监督发行人落实本期债券的偿债保障措施,确保发行人严格按照国家发展和改革委员会最终注册本次债券募集资金用途对资金进行支配,确保募集资金使用的有效性和安全性。

7、非经常性损益依赖的风险及对策

风险:最近三年,发行人投资性房地产的公允价值变动损益及其他收益合计为25,049.34万元、20,129.46万元、29,406.57万元,占当期利润总额的比例分别为104.60%、108.78%、108.91%,扣除上述非经常性损益后,发行人将连续三年亏损。

对策:针对非经常性损益依赖,特别是投资性房地产的公允价值变动损益,发行人将加强主营业务经营,业务模式逐渐向市场化转变,扩大营业收入规模,提高产品毛利率,同时有效控制成本和费用。从收入和费用两条线入手,提高发行人的营业利润,改善发行人对非经常性损益的依赖程度。

8、发行人资产流动性较弱风险及对策

风险:发行人资产主要包括其他应收款、以土地整理项目、安置房销售项目和代建项目为主的存货和应收账款构成,其他应收款形成资金占用,项目投入回款周期长,整体资产流动性较弱。

对策:鉴于发行人资产流动性较弱,发行人将充分考虑代建以及土地整治项目实施特征和回款周期,制定切实经营目标,做好项目预算以及投资计划,加强项目管控,提一步提高资金回收速度,将资产流动性风险控制在合理水平。

(三)与政策相关的风险及对策

1、宏观政策风险及对策

风险:国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动,不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策:针对未来国家宏观经济政策调整风险,发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测,加强与国家各有关部门,尤其是行业主管部门的沟通,建立信息收集和分析系统,做到及时了解政策、掌握政策,制定应对策略。

2、行业政策的风险及对策

风险:发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务,在我国国民经济发展的不同阶段,中央和地方政府在固定资产投资、城市规划及土地使用方面有不同程度的调整。发行人从事的土地开发业务与安置房建设业务发展与嘉兴市房地产市场状况密切相关,项目出售及招商情况受区域经济发展及地区政策影响较大,不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策:针对可能出现的政策性风险,公司将进一步跟踪政府的政策取向,加强对国家产业结构、金融政策及财政政策的深入研究,提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时,发行人将强化内部管理,降低可控成本,提高公司经营效益。

3、经济周期风险及对策

风险:发行人承担的城市基础设施建设、土地开发与安置房建设等业务与经济周期具有明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退,嘉兴市土地开发需求、基础设施建设的使用需求可能会减少,从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

对策:随着嘉兴市经济的快速发展,发行人所在区域对城市基础设施建设、土地开发与安置房建设的需求日益增长,发行人的业务规模和盈利水平也将进一步提升,因此发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时,发行人将依托其综合经济实力,提高管理水平和运营效率,最大限度地降低经济周期对发行人所在行业造成的不利影响。

第二条 发行条款

一、债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]165号文件注册公开发行。

2020年5月28日,发行人召开董事会并通过董事会决议,决定申请发行本次债券并将相关事宜报请出资人批准。

2020年6月8日,嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会作出《关于同意嘉兴科技城投资发展集团有限公司发行公司债券的批复》,同意发行人申请发行本次债券,并将本次债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

二、债券基本信息

(一)发行人:嘉兴科技城投资发展集团有限公司。

(二)债券名称:2021年嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券(第一期)(简称:21嘉科债01)。

(三)发行总额:人民币5亿元。

(四)债券期限:本期债券为7年期,在存续期的第3个计息年末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,同时设置本金提前偿付条款。

(五)债券利率:本期债券为固定利率债券。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。

(六)发行人调整票面利率选择权:在本期债券存续期的第3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0–300个基点(含本数)。

(七)发行人调整票面利率公告日期:发行人将于本期债券第3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的票面利率以及调整幅度的公告。

(八)投资者回售选择权: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,将持有本期债券按照面值全部或部分回售给发行人;或选择继续持有本期债券。

(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,须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起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。

(十)还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本。投资者行使回售选择权后,自债券存续期的第3年至第7年末,发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金,提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付,每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。

(十一)发行价格:债券面值100元,平价发行,以100万元为一个认购单位,认购金额必须是人民币100万元的整数倍且不少于100万元。

(十二)债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式。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。

(十三)发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、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。

(十四)发行范围及对象:在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);在上海证券交易所市场的发行对象为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)。

(十五)簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年9月14日。

(十六)发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年9月15日。

(十七)发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自发行首日起至2021年9月16日止。

(十八)起息日:本期债券存续期限内每年的9月16日为该计息年度的起息日。

(十九)计息期限:本期债券的计息期限自2021年9月16日起至2028年9月15日止。若投资者在第3个计息年度末行使回售选择权,则回售部分债券的计息期限为2021年9月16日起至2024年9月15日止。

(二十)付息日:2022年至2028年每年的9月16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)。若投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权,则其回售部分的债券付息日为2022年至2024年的9月16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)。

(二十一)兑付日:2024年至2028年每年的9月16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)。若投资者在本期债券存续期第3年末行使回售选择权,则其回售部分的债券兑付日为2024年9月16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)。

(二十二)本息兑付方式: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;本息的兑付通过本期债券相关登记托管机构办理。

(二十三)承销方式:承销团余额包销。

(二十四)信用安排:本期债券无担保。

(二十五)信用级别:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人的主体长期信用级别为AA+,本期债券信用级别为AA+。

(二十六)募集资金专户监管银行:上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行和杭州银行股份有限公司嘉兴分行。

(二十七)偿债资金专户监管银行:杭州银行股份有限公司嘉兴分行。

(二十八)债权代理人:杭州银行股份有限公司嘉兴分行。

(二十九)上市安排:本期债券发行结束后一个月内,发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

(三十)重要提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第三条 募集资金用途

一、募集资金用途概况

本期债券拟募集资金总额为人民币5.00亿元,其中1.75亿元用于氮化镓射频及功率器件标准化厂房建设项目,1.25亿元用于国美智能终端标准化厂房建设项目(一期),2.00亿元用于补充营运资金,具体情况如下:

表:本期债券募集资金用途一览表

单位:万元

序号	项目名称	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资	使用募集资金额度	募集资金占项目总投资比例
1	氮化镓射频及功率器件标准化厂房建设项目	浙江博方园区建设发展有限公司	100%	60,079.64	17,500.00	29.13%
2	国美智能终端标准化厂房建设项目(一期)	嘉兴科技城高新技术产业投资有限公司	100%	48,889.74	12,500.00	25.57%
3	补充营运资金	–	–	–	20,000.00	–
合计		–	–	108,969.38	50,000.00	–

发行人承诺:公司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。募投项目收入优先用于偿还本期债券本金和利息。

(一)氮化镓射频及功率器件标准化厂房建设项目

1、项目建设内容

本项目总占地面积111.35亩,建筑面积96496.96平方米,其中一期占地面积67.04亩,建筑面积45008.70平方米;二期占地面积44.31亩,建筑面积51488.26平方米。主要建设研发办公楼建筑面积17,847.15平方米,主要为入驻企业提供办公场地以及电子产业实验室、研究中心场地;厂房建设面积48,852.62平方米,主要为入驻企业提供产品生产制造场地;倒班宿舍9,608.80平方米,主要为入驻企业员工提供住宿及生活等配套场地;其他用房19,733.19平方米,包括动力中心用房18079.35平方米以及化学品库房1653.84平方米,主要为半导体企业提供动力用房和化学品库房场地;为了满足入驻企业员工的停车需求,本项目同时配建422个地上停车位。具体见下表。

序号	项目名称	占地面积(亩)	建筑面积(平方米)						地上车位
			科创研发类用房	厂房	倒班宿舍	仓库等其他用房	门卫房	小计	
1	氮化镓射频及功率器件标准化厂房建设项目	111.35	17,847.15	48,852.62	9,608.80	19,733.19	455.20	96,496.96	422
合计		111.35	17,847.15	48,852.62	9,608.80	19,733.19	455.20	96,496.96	422

项目一期和二期建设内容一览表

序号	项目名称	单位	总数量	层数	幢数	投资规模(万元)	投资规模占比
1	总用地面积	亩	111.35				
2	总建筑面积	m²	96496.96				
项目一期							
3	用地面积	亩	67.04			6,033.57	10.04%
4	建筑面积	m²	45008.7				
其中	研发办公楼	m²	7944.55	4	2	3,907.76	6.50%
	厂房	m²	21530.33	2	5	12,103.23	20.15%
	动力中心(含废水处理)	m²	4731.82	2	1	2,992.48	4.98%
	甲类化学品库	m²	738	1	1	466.72	0.78%
	倒班宿舍	m²	9608.8	6	2	4,051.18	6.74%
	门卫1	m²	60.28	1	1	16.94	0.03%
	门卫2(含消防水池)	m²	394.92	1	1	277.50	0.46%
5	地上停车位		220			446.93	0.74%
6	充电桩		44			440.00	0.73%
项目二期							
7	用地面积	亩	44.31			3,987.93	6.64%
8	建筑面积	m²	51488.26				
其中	研发办公楼	m²	9902.6	5	2	4,465.25	7.43%
	厂房	m²	27322.29	3	5	14,080.09	23.44%
	动力中心	m²	13347.53	2	3	5,760.68	9.59%
	丙类化学品库	m²	915.84	1	1	353.97	0.59%
9	地上停车位		202			295.40	0.49%
10	充电桩		40			400.00	0.67%
11	总投资金额					60,079.64	100.00%

研发办公楼将为入驻企业提供科研基地、研发中心、实验室以及办公场地。目前,氮化镓产业链从全球来看仍处于起步阶段,国内企业更大部分处于早期的研发阶段,远未成熟,行业体量较小。由于氮化镓材料有天然的优势,使得相关产品的研发与应用必定加速,研发办公场地的需求较大。

此外,截至目前,嘉兴科技城在微电子产业链中,共有省级企业研究院5家、重点实验室(工程技术研究中心)10个、省级研发中心17家。嘉兴科技城已培育省科技型企业291家、亿元企业64家、上市企业23家、国家高新技术企业130家。根据《嘉兴市科技企业"双倍增"行动计划(2021–2025年)》,到2025年,嘉兴市将争创标杆型产业创新服务综合体5家、新型研发机构达20家、重点实验室达70家。这些企业未来对研发办公场地的需求较大。

倒班宿舍的建设作为项目的配套设施,可以进一步优化营商环境。本项目的建设将吸引较多的外来管理人员、研发人员、技术人员以及外来务工人员等,该部分人员对倒班宿舍的需求较大。

目前,嘉兴科技城许多企业无法安置外来务工人员住宿,导致优秀员工流失。倒班宿舍的建设可以有效的稳定企业员工队伍,降低优秀工人员的流失率。有利于满足企业稳定员工队伍的需求。解决嘉兴科技城遇到招工难等问题。此外,考虑到半导体厂房设备24小时运转的特点以及人员和设备配备要求,本项目倒班宿舍的建设可以满足项目的运营。

本项目建有仓库等其他用房,包括建设动力中心用房和化学品库房。半导体制造要求洁净厂房,设备24小时运转,对厂房能耗以及洁净度要求极高。此外,在制造过程中会使用多种超高纯度的化学品,包括液态和气态化学品等。化学品的存放对环境要求较高,故动力中心和丙类化学品库的建设极为重要。

综上,本项目科研楼、倒班宿舍以及动力中心和库房的建设具有合理性和必要性。

项目建成后,意向使用方为浙江博方嘉芯集成电路科技有限公司以及浙江芯动科技有限公司,发行人全资子公司浙江博方园区建设发展有限公司已与浙江博方嘉芯集成电路科技有限公司和浙江芯动科技有限公司签订了意向协议。浙江芯动科技有限公司是一家专注于高端MEMS产品生产加工的全产业链、全自主知识产权的企业,是中国最先进的高端MEMS器件加工平台之一,提供微纳器件研发、工艺代工、工艺测试等技术服务。

2、项目实施主体

本项目的实施主体为浙江博方园区建设发展有限公司,是发行人的全资子公司。

经核实,浙江博方园区建设发展有限公司成立于2020年2月10日,位于浙江省嘉兴市南湖区大桥镇凌公塘路3556号嘉科生命科学园10号楼102室,注册资本为25000万元,发行人持有其100%股权,系发行人全资子公司,法定代表人为沈承。经营范围包括:一般项目:园区管理服务;非居住房地产租赁;工程管理服务;园区基础设施建设、运营(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:各类工程建设活动。

3、项目总投资及资金来源

项目总投资60,079.64万元,一期总投资30,736.32万元,二期29,343.32万元。项目资本金18,079.64万元,占项目总投资比例30.09%。截至本募集说明书摘要出具日止,该项目资本金已全部到位。该项目拟使用本期债券募集资金17,500.00万元,在总投资中占比为29.13%。除项目资本金及本期债券募集资金外,剩余资金拟通过银行借款和发行债券解决。

4、项目核准情况

本项目处于建设阶段,已取得嘉兴市南湖区相关政府部门对该项目必要的审核程序,具体审核情况如下表所示:

表:氮化镓射频及功率器件标准化厂房建设项目工程审核情况

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
备案信息表	浙江省企业投资项目备案(赋码)信息表	–	嘉兴市南湖区行政审批局	2020年5月21日	对项目建设内容和规模、项目总投资进行备案
环评备案表	建设项目环境影响登记表	202033040200000261	嘉兴市南湖区行政审批局	2020年5月21日	对项目整体的环境影响的备案
不动产权证书	不动产权证书	浙(2020)嘉南不动产权第0014405号	嘉兴市自然资源和规划局	2020年5月22日	对项目用地的不动产权证书
节能登记表	固定资产投资项目节能登记表	南行审投能备(2020)16号	嘉兴市南湖区行政审批局	2020年6月2日	同意项目节能审查登记备案
稳定评估	社会稳定评估说明	–	中共嘉兴市南湖区委政法委员会	2020年6月3日	对社会稳定风险进行评估

氮化镓射频及功率器件标准化厂房建设项目属于国家《产业结构调整指导目录》(2019)鼓励类项目,符合国家宏观调控政策和产业政策。

5、项目用地情况

项目占地111.35亩,土地费用为10,021.50万元,已计入项目总投资。该项目已取得不动产权证书,用地性质为出让,用途为工业用地。该项目用地不涉及占用农用地和耕地的情形。

6、项目建设必要性

1)项目的建设是深入实施国家创新驱动发展战略的需要

2)项目的建设是加快国家半导体芯片战略发展的需要

3)项目的建设是支持氮化镓射频芯片产业化的需要

7、嘉兴科技城产业聚集优势和未来发展前景

嘉兴科技城创建于2003年,位于嘉兴市南湖区,在时任省委书记习近平的支持和见证下,争取到清华长三角研究院的落户,迈出了建设嘉兴科技城的第一步。2015年底,嘉兴科技城扩容至29.5平方公里,包括原嘉兴科技城、嘉兴工业园区(大桥镇)西区南区、余新曹庄集镇、湘家荡平湖塘以北部分区域。实际管理区域还包括大桥镇全域,总面积约100平方公里。2020年度嘉兴科技城新引进注册服务业企业678家,注册资本超1000万元企业158家。强势推进企业股改上市,逐步形成梯度上市培育发展群,新增斯达半导体、明新旭腾主板上市企业2家。

嘉兴科技城经过多年发展,先后迈入国家双创示范基地、国家互联网产业国际创新园、国家环杭州湾检验检测高技术服务业集聚区,已逐步形成"集成电路"、"微电子"、"高端药物制造"、"智能制造"产业集群。

嘉兴科技城已形成以半导体器件设计和封测、智能终端研发生产应用、半导体原材料(硅片)制造协同发展的产业格局,产业链上下游协同效应明显。一是半导体器件设计和封测。科技城聚集了禾润电子、中润微电子、派微电子、奥罗拉等一批集成电路设计企业;斯达半导体填补国内IGBT芯片和功率模块技术空白,成为国内IGBT领域产销最大、技术领先的专业研制和生产企业,在IGBT模块领域是唯一一家进入全球前十的中国企业;芯动科技是一家专注于高端MEMS产品生产加工的全产业链、全自主知识产权的民营企业,是中国最先进的高端MEMS器件加工平台之一,提供微纳器件研发、工艺代工、工艺测试等技术服务。另外还有恒拓电子年产30亿只集成电路封测项目在建。二是智能终端研发生产应用。聚集了闻泰通讯、德景电子等智能手机制造龙头企业,其中闻泰通讯连续四次荣获"中国电子信息百强企业"及"全国电子信息行业标杆企业"等称号,闻泰收购了安世半导体领域,攻坚克难,手机ODM企业正向产业链前端、价值链高端渗透;昱能科技微型逆变器市场占有率全球第二;天通精电是天河二号超级计算机生产基地,也是华为、中兴等国内7大通讯终端产品企业的供货商。三是半导体原材料(硅片)制造。中晶半导体是南湖区首个百亿级集成电路项目,总投资110亿元,年产1200万片12英寸大硅片,填补南湖区在集成电路产业核心原材料方面的空白,可以带动大硅片相关辅助材料及设备投资。

嘉兴科技城微电子产业(链)代表企业

序号	企业名称	序号	企业名称
1	闻泰通讯股份有限公司	12	派微电子(嘉兴)有限公司
2	嘉兴斯达半导体股份有限公司	13	嘉兴禾润电子科技有限公司
3	浙江德景电子科技有限公司	14	嘉兴中润微电子有限公司
4	天通精电新科技有限公司	15	万科思自控設備(中国)有限公司
5	博创科技股份有限公司	16	浙江西谷数字技术股份有限公司
6	浙江新力光电科技有限公司	17	浙江赢视科技有限公司
7	浙江昱能科技有限公司	18	博为科技有限公司
8	英普瑞科技(嘉兴)有限公司	19	嘉兴飞童电子科技有限公司
9	嘉兴鹏武电子科技有限公司	20	嘉兴科民电子设备技术有限公司
10	浙江芯动科技有限公司	21	嘉兴市纳杰微电子技术有限公司
11	嘉兴奥罗拉电子科技有限公司	22	浙江赛思电子科技有限公司

数据来源:南湖区政府-嘉兴南湖微电子产业平台建设规划(嘉兴南湖微电子产业平台位于嘉兴科技城内)

根据《2021年嘉兴科技城工作要点》,嘉兴科技城将围绕微电子、智能制造、生物医药三大主导产业,强化招商选资、项目推进"两大重要抓手",强化生产性服务业支撑,全力打造具有区域竞争力的产业地标。

嘉兴科技城正高标准打造南湖生命健康微电子产业生态园、南湖智能装备制造产业生态园,南湖微电子"万亩千亿"产业平台已经集聚微电子龙头企业32家。

8、经济效益

项目财务评价指标均优于行业基准值,经济效益良好。具体收入、成本分析如下:

收入来源:

氮化镓射频及功率器件标准化厂房建设项目运营期为2022年5月–2030年4月,预计2022年5月开始实现收入。本项目建成后,项目的收入实现主要由6部分组成,包括研发办公楼的出售和出租收入、厂房的出售和出租收入、倒班宿舍出售和出租收入、仓库和其他用房出租收入、停车位的停车和收取充电桩服务费收入以及广告牌出租收入。具体收益情况如下。

1)房产出租出售收入

①研发办公楼出售出租收入

本项目共有研发办公楼面积17847.15平方米,其中80%(14277.72平方米)出售,计划从2022年开始出售,五年平均销售完成,每年销售比例分别为20%、20%、20%、20%和20%。根据发行人与意向企业签署的意向性协议以及结合区位实际情况,项目周边办公楼出售价格6,000.00元/平米–9,000.00元/平米。周边可比项目市场价情况如下:

序号	办公楼名称	地址	出售价格(元/平方米)	房产属性	信息来源
1	智富城	嘉兴秀清路626号	6500.00	办公	安居客
2	台升国际写字楼	嘉兴市南湖区花园路	9666.67	办公	安居客

本项目初始年售价按7200.00元/平方米计算,以后每年递增3%。债券存续期共计研发办公楼销售收入10,915.54万元;本项目研发办公楼剩余20%(3569.43平方米)用于出租,初始年租金为50元/平方米/月,以后每年递增3%,增长至第5年以后维持第5年租金不变,当年未出售部分进行出租。计划从2022年开始出租,第一年出租率为80%、第二年出租率为90%,第三年及以后年度出租率为95%。债券存续期共计出租收入2,813.98万元。周边可比项目市场价情况如下:

序号	办公楼名称	地址	出租价格(元/平方米/天)	房产属性	信息来源
1	富安广场写字楼	嘉兴市秀洲中环西路870号	1.60	办公	安居客
2	龙鼎万达	嘉兴市西湖区龙凤路	2.62	办公	安居客

②厂房出售出租收入

本项目厂房面积48852.62平方米,其中80%(39082.10平方米)出售,计划从2022年开始出售,五年平均销售完成,每年销售比例分别为20%、20%、20%、20%和20%。根据发行人与意向企业签署的意向性协议以及结合区位实际情况,项目周边厂房出售价格为5,000.00元/㎡–6,500.00元/㎡。厂房销售可比价格如下:

序号	厂房名称	地址	厂房价格(元/平方米)	房产属性	信息来源
1	嘉善鑫达路厂房	嘉善鑫达路	6,500.00	厂房	上海工业厂房网

本项目初始年售价按6500.00元/平方米计算,以后每年递增3%。债券存续期共计厂房销售收入26973.98万元;本项目厂房剩余20%(9770.52平方米)用于出租,初始年租金为48元/平方米/月,以后每年递增3%,增长至第5年以后维持第5年租金不变,当年未出售部分进行出租。计划从2022年开始出租,第一年出租率为80%、第二年出租率为90%,第三年及以后年度出租率为95%。债券存续期共计出租收入7,394.54万元。厂房可比项目市场价情况如下:

序号	厂房名称	地址	厂房价格(元/天)	房产属性	信息来源
1	嘉兴市武原镇工业园区	盐齐路	3.00	厂房	58同城

③倒班宿舍出售出租收入

本项目共有倒班宿舍面积9608.80平方米,其中80%(7687.04平方米)出售,计划从2022年开始出售,五年平均销售完成,每年销售比例分别为20%、20%、20%、20%和20%。周边可比项目市场价情况如下:

序号	公寓名称	地址	出售价格(元/平方米)	信息来源
1	南湖家辉大厦	南湖区	6796.12	58同城

初始年售价按5200.00元/平方米计算,以后每年递增3%。债券存续期共计倒班宿舍销售收入4244.40万元;本项目倒班宿舍剩余20%(1921.76平方米)用于出租,初始年租金为40元/平方米/月,以后每年递增3%,增长至第5年以后维持第5年租金不变,当年未出售部分进行出租。计划从2022年开始出租,第一年出租率为80%、第二年出租率为90%,第三年及以后年度出租率为95%。债券存续期共计出租收入1,212.02万元。周边可比项目市场价情况如下:

序号	公寓名称	地址	出租价格(元/平方米/月)	信息来源
1	宏润花园	广益路与亚欧路路口	40.00	房天下

④仓库等其他用房出租收入

本项目共有仓库等其他用房19733.19平方米,其中动力中心用房18079.35平方米和化学品库房1653.84平方米,全部用于出租,初始年租金为48元/平方米/月,以后每年递增3%,增长至第5年以后维持第5年租金不变。计划从2022年开始出租,第一年出租率为80%、第二年出租率为90%,第三年及以后年度出租率为95%。债券存续期共计出租收入6,719.10万元。周边可比项目市场价情况如下:

序号	仓库名称	地址	仓库价格(元/平方米/天)	房产属性	信息来源
1	嘉兴高标冷库	盐北西路	2.00	仓库	58同城

2)停车位收入

本项目停车位建设422个地上停车位。参照嘉兴市发展和改革委员会批准嘉兴商品交易园停车收费标准。嘉兴商品交易产业园机动车停放服务的收费标准为:白天停放半小时内(含半小时)不收取停车费;半小时以上,1小时以内(含1小时),每辆车每次收取停车费5元;1小时以上,2小时以内(含2小时),每辆车每次收取停车费10元;2小时以上,4小时以内(含4小时),每辆车每次收取停车费20元;4小时以上,每辆车每次收取停车费30元;夜间不收费。超过24小时重新按上述标准计算。本项目初始年按每天10元计算停车费收入,以后每年递增3%,增长至第5年以后维持第5年停车费不变,初始年利用率按70%计算,第2年按80%,第3年及以后按90%计算。债券存续期共计停车位收入843.69万元。

本项目配置充电桩84个,充电桩服务费根据市场调研、参照高德地图提供数据,嘉兴地区充电服务费(扣除电费)为0.6元/kwh。

按每个充电桩60kW,每日充电2.5小时,每个充电桩每日可收取费用90元,初始年充电桩服务费32850.00元,以后每年递增3%,增长至第5年以后维持第5年服务费不变。初始年利用率按70%,第2年按80%,第3年及以后按90%计算。债券存续期共计充电服务费收入1,502.42万元。

3)广告费收入

区域内设置2000平方米广告位,按3元/平方米/天,每年出租率为60%计算。债券存续期共计广告牌出租收入788.40万元。周边可比项目市场价情况如下:

序号	媒体形式	位置	广告牌价格(元/平方米/天)
1	交通路网媒体	嘉兴市电力大楼群楼顶	6.42
2	交通路网媒体	嘉兴市中山影城楼顶	6.10
3	灯箱广告位	浙江嘉兴嘉建设局北66–7	14.33
4	灯箱广告位	浙江嘉兴电子小区小区出口	20.00

数据来源于:鹰目网(www.yingmoo.com)

综上,计算期内本项目收入构成如下:出售收入为42133.92万元,出租收入为22429.03万元,停车位收费收入3212.10万元,广告收入1051.20万元。

成本费用:

销售成本按销售收入的1.5%计算,租赁成本按租赁收入的1%计算,停车场成本按收入的5%计算,广告成本按收入的3%计算。

人工费按收入的1.2%计算,行政、一般开支按收入的0.7%计算。

项目折旧按20年计算,残值率5%;摊销按20年计算。

单位:万元

项目		合计	债券存续期					
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	销售收入	42,133.92	7936.12	8174.2	8419.43	8672.01	8932.17	–
1.1	研发办公楼销售收入	10,915.54	2055.99	2117.67	2181.20	2246.64	2314.04	
1.2	厂房销售收入	26,973.98	5080.67	5233.09	5390.09	5551.79	5718.34	
1.3	倒班宿舍销售收入	4,244.40	799.45	823.44	848.14	873.58	899.79	
二	租赁收入	18,139.64	3829.79	3793.18	3423.21	2804.07	2144.69	2,144.69
2.1	研发办公楼出租收入	2,813.98	719.60	675.01	561.20	400.18	228.99	228.99
2.2	厂房出租收入	7,394.54	1890.95	1773.78	1474.73	1051.59	601.75	601.75
2.3	倒班宿舍出租收入	1,212.02	309.94	290.74	241.72	172.36	98.63	98.63
2.4	仓库等其他用房出租收入	6,719.10	909.31	1053.66	1145.56	1179.93	1215.32	1,215.32
三	停车场收入	2,346.11	298.21	353.39	408.14	420.38	432.99	432.99
3.1	停车费	843.69	107.68	126.7	146.76	151.16	155.7	155.70
3.2	充电服务费	1,502.42	190.53	226.7	261.38	269.22	277.3	277.30
四	广告费收入	788.40	131.4	131.4	131.4	131.4	131.4	131.40
	收入合计	63,408.07	12195.52	12452.17	12382.18	12027.86	11641.25	2,709.09
五	税金及附加							
5.1	增值税	1,902.24	365.87	373.57	371.47	360.84	349.24	81.27
5.2	城建税	133.16	25.61	26.15	26	25.26	24.45	5.69
5.3	教育费附加	57.07	10.98	11.21	11.14	10.83	10.48	2.44
5.4	地方教育费附加	38.04	7.32	7.47	7.43	7.22	6.98	1.63
5.5	房产税	2,176.76	459.58	455.18	410.79	336.49	257.36	257.36
	税金及附加合计	4,307.27	869.35	873.58	826.83	740.63	648.51	348.39
六	经营成本	2,159.12	407.91	418.75	420.13	411.61	402.21	98.51
6.1	销售成本	632.01	119.04	122.61	126.29	130.08	133.98	–
6.2	租赁成本	181.40	38.3	37.93	34.23	28.04	21.45	21.45
6.3	停车场成本	117.31	15.07	17.86	20.62	21.24	21.88	21.65
6.4	广告成本	23.65	3.94	3.94	3.94	3.94	3.94	3.94
6.5	人工费	760.90	146.35	149.43	148.59	144.33	139.7	32.51
6.6	行政、一般开支	443.86	85.37	87.17	86.68	84.2	81.49	18.96
七	折旧摊销前利润总额	56,941.68	10,918.26	11,159.84	11,135.22	10,875.62	10,590.53	2,262.19

募投项目运营期收益测算情况如下:

单位:万元

项目		运营期合计	运营期	
			2028年	2029年
一	销售收入	42,133.92	0.00	0.00
二	租赁收入	22,429.03	2,144.69	2,144.69
2.1	研发办公楼出租收入	3,271.97	228.99	228.99
2.2	厂房出租收入	8,598.03	601.75	601.75
2.3	倒班宿舍出租收入	1,409.29	98.63	98.63
2.4	仓库等其他用房出租收入	9,149.75	1215.32	1215.32
三	停车场收入	3,212.10	432.99	432.99
3.1	停车费	1,155.08	155.70	155.70
3.2	充电服务费	2,057.02	277.30	277.30
四	广告费收入	1,051.20	131.40	131.40
	收入合计	68,826.24	2,709.09	2,709.09
五	税金及附加			
5.1	增值税	2,064.79	81.27	81.27
5.2	城建税	144.54	5.69	5.69
5.3	教育费附加	61.94	2.44	2.44
5.4	地方教育费附加	41.30	1.63	1.63
5.5	房产税	2,691.48	257.36	257.36
	税金及附加合计	5,004.05	348.39	348.39
六	经营成本	2,356.14	98.51	98.51
6.1	销售成本	632.01	0.00	0.00
6.2	租赁成本	224.29	21.45	21.45
6.3	停车场成本	160.60	21.65	21.65
6.4	广告成本	31.54	3.94	3.94
6.5	人工费	825.91	32.51	32.51
6.6	行政、一般开支	481.78	18.96	18.96
七	折旧摊销前利润总额	61,466.06	2,262.19	2,262.19

9、项目进度情况

本项目计划总投资60,079.64万元,拟使用本期债券募集资金17,500.00万元,在总投资中占比为29.13%;项目已于2020年5月开工建设,预计建设工期24个月,预计2022年4月完工。预计建设期为24个月。截至本募集说明书摘要签署日,发行人已累计支付项目进度款12,681.73万元,具体项目建设进度情况如下:

序号	项目名称	项目开工时间	项目预计完工时间	项目总投资(万元)	项目累计投资(万元)	完工程度(%)
1	氮化镓射频及功率器件标准化厂房建设项目	2020年5月	2022年4月	60,079.64	12,681.73	21.11
合计				60,079.64	12,681.73	

10、项目建成后现金流回流情况

本项目在债券存续期内预计可实现63,408.07万元的收入,扣除相应的增值税、城市维护建设税、教育费附加等4,307.27万元及经营成本2,159.12万元,可实现折旧摊销前利润总额56,941.68万元,能覆盖用于募投项目部分的本金和利息(票面利率按6%测算)。

本募投项目运营期内实现收入共计68,826.24万元,扣除相应的增值税、城市维护建设税、教育费附加等5,004.05万元及经营成本2356.14万元,可实现折旧摊销前利润总额61,466.06万元,能覆盖项目总投资。

(二)国美智能终端标准化厂房建设项目(一期)

1、项目建设内容

本项目占地面积103亩,建筑面积87,620.84平方米。主要建设研发办公楼建筑面积9,796.51平方米,主要为入驻企业提供办公场地以及智能终端研发场地;车间建设面积61,616.29平方米,主要为入驻企业提供生产制造场地;倒班宿舍13,642.38平方米,主要为入驻企业员工提供住宿及生活等配套;为满足入驻企业员工的停车需求,本项目同时配建438个地上停车位,具体见下表。

序号	项目名称	占地面积(亩)	建筑面积(平方米)					地上车位
			研发办公楼	车间	倒班宿舍	地下及其他配套	小计	
1	国美智能终端标准化厂房建设项目(一期)	103	9,796.51	61,616.29	13,642.38	2,565.66	87,620.84	438
合计		103	9,796.51	61,616.29	13,642.38	2,565.66	87,620.84	438

项目总体建设内容一览表

序号	项目名称	单位	总数量	层数	幢数	投资规模(万元)	投资规模占比
1.1	总用地面积	亩	103			3340.05	6.83%
1.2	总建筑面积	m²	87620.84				
其中	研发办公楼	m²	9796.51	6	1	4542.05	9.29%
	车间一	m²	20581.58	4	1	10574.04	21.63%
	车间二	m²	20581.58	4	1	10574.04	21.63%
	车间三	m²	20453.13	4	1	10508.05	21.49%
	倒班宿舍1	m²	6821.19	6	1	2948.88	6.03%
	倒班宿舍2	m²	6821.19	6	1	2948.88	6.03%
	门卫1	m²	44	1	1	13.78	0.03%
	门卫2	m²	29.45	1	1	9.23	0.02%
	配电房	m²	311.28	1	1	117.02	0.24%
	地下面积	m²	2180.93	1	–	1366.44	2.79%
1.3	地上停车位	个	438			1459.27	2.98%
1.4	充电桩	套	61			488.00	1.00%
1.5	投资总金额					48889.74	100.00%

研发办公楼将为入驻企业提供科研基地、研发中心、实验室以及办公场地。智能终端制造行业技术发展较快,属于技术密集型行业,入驻企业势必更为注重研发投入,使得相关产品的研发与应用加速,未来研发办公场地的需求较大。

此外,截至目前,嘉兴科技城在微电子产业链中,共有省级企业研究院5家、重点实验室(工程技术研究中心)10个、省级研发中心17家。嘉兴科技城已培育省科技型企业291家、亿元企业64家、上市企业23家、国家高新技术企业130家。根据《嘉兴市科技企业"双倍增"行动计划(2021–2025年)》,到2025年,嘉兴市将争创标杆型产业创新服务综合体5家、新型研发机构达20家、重点实验室达70家。这些企业未来对研发办公场地的需求较大。

倒班宿舍的建设作为项目的配套设施,可以进一步优化营商环境。本项目的建设将吸引较多的外来管理人员、研发人员、技术人员以及外来务工人员等,该部分人员对倒班宿舍的需求较大。

目前,嘉兴科技城许多企业无法安置外来务工人员住宿,导致优秀员工流失。倒班宿舍的建设可以有效的稳定企业员工队伍,降低优秀工人员的流失率。有利于满足企业稳定员工队伍的需求。解决嘉兴科技城遇到招工难等问题。此外,考虑到智能终端制造厂房设备运转特点以及人员和设备配备要求,本项目倒班宿舍的建设可以满足项目的运营。

综上,本项目科研楼和倒班宿舍的建设具有合理性和必要性

项目建成后,意向使用方为嘉兴永瑞电子科技有限公司。发行人全资子公司嘉兴科技城高新技术产业投资有限公司已与嘉兴永瑞电子科技有限公司签订了意向购置及租赁协议。嘉兴永瑞电子科技有限公司为上市公司闻泰通讯股份有限公司的全资子公司,闻泰通讯股份有限公司是全球领先的通讯和半导体企业。

2、项目实施主体

本项目的实施主体为嘉兴科技城高新技术产业投资有限公司,是发行人的全资子公司。

3、项目总投资及资金来源

项目总投资48,889.74万元,项目资本金14,889.74万元,占项目总投资比例30.46%。截至本募集说明书摘要出具日止,该项目资本金已全部到位。该项目拟使用本期债券募集资金12,500.00万元,在总投资中占比为25.57%。除项目资本金及本期债券募集资金外,剩余资金拟通过银行借款和发行债券解决。

4、项目核准情况

本项目处于建设阶段,已取得嘉兴市南湖区相关政府部门对该项目必要的审核程序,具体审核情况如下表所示:

表:国美智能终端标准化厂房建设项目(一期)工程审核情况

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
备案信息表	浙江省企业投资项目备案(赋码)信息表	–	嘉兴市南湖区行政审批局	2020年5月21日	对项目建设内容和规模、项目总投资进行备案
环评备案表	建设项目环境影响登记表	202033040200000264	嘉兴市南湖区行政审批局	2020年5月21日	对项目整体的环境影响的备案
不动产权证书	不动产权证书	浙(2019)嘉南不动产权第0026366号	嘉兴市自然资源和规划局	2019年8月15日	对项目用地的不动产权证书
建设用地规划许可证及建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	地字第330402201800005号	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	2018年1月16日	对项目用地规划进行了批复
	变更决定书(建设用地规划许可证)	–	嘉兴市自然资源和规划局	2019年9月12日	对建设单位变更的决定
	建设工程规划许可证	建字第330402201800050号	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	2018年5月8日	对项目建设规模进行了批复
	变更决定书(建设工程规划许可证)	–	嘉兴市自然资源和规划局	2019年9月4日	对建设单位变更的决定
节能登记表	固定资产投资项目节能登记表	南行审投能备(2020)18号	嘉兴市南湖区行政审批局	2020年6月2日	同意项目节能审查登记备案
稳定评估	社会稳定评估说明	–	中共嘉兴市南湖区委政法委员会	2020年6月3日	对社会稳定风险进行评估

国美智能终端标准化厂房建设项目(一期)属于国家《产业结构调整指导目录》(2019)鼓励类项目,符合国家宏观调控政策和产业政策。

5、项目用地情况

项目占地103亩,土地费用为3340.05万元,已计入项目总投资。该项目已取得不动产权证书,用地性质为出让,用途为工业用地。该项目用地不涉及占用农用地和耕地的情形。

6、项目建设意义

(一)项目的建设是符合国家"一带一路"具体要求

(二)项目的建设是符合接轨上海的具体要求

(三)深化土地节约集约利用工作,提高土地利用效益的需要

7、经济效益

项目财务评价指标均优于行业基准值,经济效益良好。具体收入、成本分析如下:

收入来源:

国美智能终端标准化厂房建设项目(一期)运营期为2022年5月–2035年4月,预计2022年5月开始实现收入。本项目建成后,项目的收入实现主要由5部分组成,包括研发办公楼的出售和出租收入、车间的出售和出租收入、倒班宿舍出售和出租收入、停车位的停车和收取充电桩服务费收入以及广告牌出租收入。具体收益情况如下:

1)房产出租出售收入

①研发办公楼出售出租收入

本项目有研发办公楼面积9,796.51平方米,其中80%(7,837.21平方米)出售,计划从2022年开始出售,五年平均销售完成,每年销售比例分别为20%、20%、20%、20%和20%。根据财务稳健性结合区位实际情况,项目周边办公楼出售价格6,000.00元/平米–9,000.00元/平米。周边可比项目市场价情况如下:

序号	办公楼名称	地址	出售价格(元/平方米)	房产属性	信息来源
1	智富城	嘉兴秀清路626号	6500.00	办公	安居客
2	台升国际写字楼	嘉兴市南湖区花园路	9666.67	办公	安居客

本项目初始年售价按6000.00元/平方米计算,以后每年递增3%。债券存续期共计研发办公楼销售收入4,993.06万元;本项目研发办公楼剩余20%(1,959.30平方米)用于出租,初始年租金为48元/平方米/月,以后每年递增3%,增长至第5年以后维持第5年租金不变,当年未出售部分进行出租。计划从2022年开始出租,第一年出租率为80%、第二年出租率为90%,第三年及以后年度出租率为95%。债券存续期共计研发办公楼出租收入1,503.44万元。周边可比项目市场价情况如下:

序号	办公楼名称	地址	出租价格(元/平方米/天)	房产属性	信息来源
1	富安广场写字楼	嘉兴市秀洲中环西路870号	1.60	办公	安居客
2	龙鼎万达	嘉兴市西湖区龙凤路	2.62	办公	安居客

②车间出售出租收入

本项目共有车间61,616.29平方米,其中80%(49,293.03平方米)出售,计划从2022年开始出售,五年平均销售完成,每年销售比例分别为20%、20%、20%、20%和20%。根据财务稳健性结合区位实际情况,项目周边厂房出售价格为5,000.00元/㎡–6,500.00元/㎡。周边可比项目市场价情况如下:

序号	厂房名称	地址	厂房价格(元/平方米)	房产属性	信息来源
1	嘉善鑫达路厂房	嘉善鑫达路	6,500.00	厂房	上海工业厂房网

本项目初始年售价按5500.00元/平方米计算,以后每年递增3%。债券存续期共计车间销售收入28,787.37万元;本项目车间剩余20%(12,323.26平方米)用于出租,初始年租金为45元/平方米/月,以后每年递增3%,增长至第5年以后维持第5年租金不变,当年未出售部分进行出租。计划从2022年开始出租,第一年出租率为80%、第二年出租率为90%,第三年及以后年度出租率为95%。债券存续期共计车间出租收入8,865.03万元。周边可比项目市场价情况如下:

序号	厂房名称	地址	厂房价格(元/天)	房产属性	信息来源
1	嘉兴市武原镇工业园区	盐齐路	3.00	厂房	58同城

③倒班宿舍出售出租收入

本项目共有倒班宿舍面积13,642.38平方米,其中80%(10,913.90平方米)出售,计划从2022年开始出售,五年平均销售完成,每年销售比例分别为20%、20%、20%、20%和20%。周边可比项目市场价情况如下:

序号	公寓名称	地址	出售价格(元/平方米)	信息来源
1	南湖家辉大厦	南湖区	6796.12	58同城

初始年售价按5200.00元/平方米计算,以后每年递增3%。债券存续期共计倒班宿舍销售收入6721.43万元;本项目倒班宿舍剩余20%(2,728.48平方米)用于出租,初始年租金为48元/平方米/月,以后每年递增3%,增长至第5年以后维持第5年租金不变,当年未出售部分进行出租。计划从2022年开始出租,第一年出租率为80%、第二年出租率为90%,第三年及以后年度出租率为95%。债券存续期共计倒班宿舍出租收入2,064.97万元。

2)停车位收入

本项目停车位建设438个地上停车位。参照嘉兴市发展和改革委员会批准嘉兴商品交易园停车收费标准。嘉兴商品交易产业园机动车停放服务的收费标准为:白天停放半小时内(含半小时)不收取停车费;半小时以上,1小时以内(含1小时),每辆车每次收取停车费5元;1小时以上,2小时以内(含2小时),每辆车每次收取停车费10元;2小时以上,4小时以内(含4小时),每辆车每次收取停车费20元;4小时以上,每辆车每次收取停车费30元;夜间不收费。超过24小时重新按上述标准计算。本项目初始年按每天10元计算停车费收入,以后每年递增3%,增长至第5年以后维持第5年停车费不变,初始年利用率按80%计算,第2年按90%,第3年及以后按95%计算。债券存续期共计停车位收入944.68万元。

本项目配置充电桩61个,充电桩服务费根据市场调研、参照高德地图提供数据,嘉兴地区充电服务费(扣除电费)为0.6元/kwh。

按每个充电桩60kW,每日充电2.5小时,每个充电桩每日可收取费用90元,初始年充电桩服务费32850.00元,以后每年递增3%,增长至第5年以后维持第5年服务费不变。初始年利用率按80%,第2年按90%,第3年及以后按95%计算。债券存续期共计充电服务费收入1,165.14万元。

3)广告费收入

区域内设置900平方米广告位,按3元/平方米/天,第1年出租率为70%,第2年80%,第3年及以后维持90%。债券存续期共计广告牌出租收入502.61万元。周边可比项目市场价情况如下:

序号	媒体形式	位置	广告牌价格(元/平方米/天)
1	交通路网媒体	嘉兴市电力大楼群楼顶	6.42
2	交通路网媒体	嘉兴市中山影城楼顶	6.10
3	灯箱广告位	浙江嘉兴嘉建设局北66–7	14.33
4	灯箱广告位	浙江嘉兴电子小区小区出口	20.00

数据来源于:鹰目网(www.yingmoo.com)

综上,计算期内本项目收入构成如下:出售收入为40,501.86万元,出租收入为19,516.01万元,停车位收费收入4,781.32万元,广告收入1,123.47万元。

成本费用:

销售成本按销售收入的1.5%计算,租赁成本按租赁收入的1%计算,停车场成本按收入的5%计算,广告成本按收入的3%计算。

人工费按收入的1.2%计算,行政、一般开支按收入的0.7%计算。

项目折旧按30年计算,残值率5%;摊销按30年计算。

单位:万元

项目		合计	债券存续期					
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一	销售收入	40,501.86	7628.71	7857.57	8093.3	8336.1	8586.18	0.00
1.1	研发办公楼出售收入	4,993.06	940.46	968.68	997.74	1027.67	1058.50	0.00
1.2	车间出售收入	28,787.37	5422.23	5584.90	5752.45	5925.02	6102.77	0.00
1.3	倒班宿舍出售收入	6,721.43	1266.01	1303.99	1343.11	1383.41	1424.91	0.00
二	租赁收入	12,433.44	3179.51	2982.49	2479.66	1768.19	1011.8	1011.8
2.1	研发办公楼出租收入	1,503.44	384.46	360.64	299.84	213.81	122.35	122.35
2.2	车间出租收入	8,865.03	2266.99	2126.51	1768.00	1260.72	721.41	721.41
2.3	倒班宿舍出租收入	2,064.97	528.06	495.34	411.83	293.66	168.04	168.04
三	停车场收入	2,109.81	285.43	330.84	359.74	370.53	381.64	381.64
3.1	停车费	944.68	127.75	148.12	161.09	165.92	170.9	170.9
3.2	充电服务费	1,165.14	157.68	182.71	198.65	204.61	210.75	210.75
四	广告费收入	502.61	68.99	78.84	88.7	88.7	88.7	88.7
	收入合计	55,547.72	11162.63	11249.74	11021.39	10563.51	10068.32	1482.13
五	税金及附加							
5.1	增值税	1,666.43	334.88	337.49	330.64	316.91	302.05	44.46
5.2	城建税	83.32	16.74	16.87	16.53	15.85	15.1	2.22
5.3	教育费附加	49.99	10.05	10.12	9.92	9.51	9.06	1.33
5.4	地方教育费附加	33.33	6.7	6.75	6.61	6.34	6.04	0.89
5.5	房产税	1,492.01	381.54	357.9	297.56	212.18	121.42	121.42
	税金及附加合计	3,325.09	749.91	729.14	661.26	560.78	453.67	170.33
六	经营成本	1,907.84	374.66	380.34	376.25	364.62	351.95	60.02
6.1	销售成本	607.53	114.43	117.86	121.4	125.04	128.79	0.00
6.2	租赁成本	124.33	31.8	29.82	24.8	17.68	10.12	10.12
6.3	停车场成本	105.49	14.27	16.54	17.99	18.53	19.08	19.08
6.4	广告成本	15.08	2.07	2.37	2.66	2.66	2.66	2.66
6.5	人工费	666.57	133.95	135	132.26	126.76	120.82	17.79
6.6	行政、一般开支	388.83	78.14	78.75	77.15	73.94	70.48	10.37
七	折旧摊销前利润总额	50,314.80	10,038.06	10,140.26	9,983.88	9,638.11	9,262.70	1,251.78

募投项目运营期收益测算情况如下:

单位:万元

项目		运营期合计	运营期						
			2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	销售收入	40501.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	租赁收入	19516.01	1011.8	1011.8	1011.8	1011.8	1011.8	1011.8	1011.8
2.1	研发办公楼出租收入	2,359.85	122.35	122.35	122.35	122.35	122.35	122.35	122.35
2.2	车间出租收入	13,914.90	721.41	721.41	721.41	721.41	721.41	721.41	721.41
2.3	倒班宿舍出租收入	3,241.25	168.04	168.04	168.04	168.04	168.04	168.04	168.04
三	停车场收入	4781.32	381.64	381.64	381.64	381.64	381.64	381.64	381.64
3.1	停车费	2140.96	170.9	170.9	170.9	170.9	170.9	170.9	170.9
3.2	充电服务费	2640.36	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75
四	广告费收入	1123.47	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7	88.7
	收入合计	65,922.66	1482.13	1482.13	1482.13	1482.13	1482.13	1482.13	1482.13
五	税金及附加								
5.1	增值税	1977.68	44.46	44.46	44.46	44.46	44.46	44.46	44.46
5.2	城建税	98.88	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22
5.3	教育费附加	59.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33
5.4	地方教育费附加	39.55	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89	0.89
5.5	房产税	2341.92	121.42	121.42	121.42	121.42	121.42	121.42	121.42
	税金及附加合计	4,517.37	170.33	170.33	170.33	170.33	170.33	170.33	170.33
六	经营成本	2,327.99	60.02	60.02	60.02	60.02	60.02	60.02	60.02
6.1	销售成本	607.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	租赁成本	195.16	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12	10.12
6.3	停车场成本	239.07	19.08	19.08	19.08	19.08	19.08	19.08	19.08
6.4	广告成本	33.7	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66
6.5	人工费	791.07	17.79	17.79	17.79	17.79	17.79	17.79	17.79
6.6	行政、一般开支	461.46	10.37	10.37	10.37	10.37	10.37	10.37	10.37
七	折旧摊销前利润总额	59,077.30	1,251.78	1,251.78	1,251.78	1,251.78	1,251.78	1,251.78	1,251.78

8、项目进度情况

本项目计划总投资48,889.74万元,拟使用本期债券募集资金12,500.00万元,在总投资中占比为25.57%;项目已于2020年5月开工建设,预计建设工期24个月,预计2022年4月完工。截至本募集说明书摘要签署日,发行人已累计支付项目进度款17,027.80万元。具体项目进度情况如下:

序号	项目名称	项目开工时间	项目预计完工时间	项目总投资(万元)	项目累计投资(万元)	完工程度(%)
1	国美智能终端标准化厂房建设项目(一期)	2020年5月	2022年4月	48,889.74	17,027.80	34.83
合计				48,889.74	17,027.80	

9、项目建成后现金流回流情况

本项目在债券存续期内预计可实现55,547.72万元的收入,扣除相应的增值税、城市维护建设税、教育费附加等3,325.09万元及经营成本1,907.84万元,可实现折旧摊销前利润总额50,314.80万元,能覆盖用于募投项目部分的本金和利息(票面利率按6%测算)。

本募投项目运营期内实现收入共计65,922.66万元,扣除相应的增值税、城市维护建设税、教育费附加等4,517.37万元及经营成本2,327.99万元,可实现折旧摊销前利润总额59,077.30万元,能覆盖项目总投资。

(三)债券存续期及项目运营期内项目收入及净收益测算

1、若投资者在第3个计息年度末行使投资者回售选择权

单位:万元

期限	项目名称	氮化镓射频及功率器件标准化厂房建设项目	国美智能终端标准化厂房建设项目(一期)	募投项目(合计)
债券存续期	营业收入	24,647.69	22412.37	47,060.06
	营业成本	826.66	755	1,581.66
	营业税金及附加	1,479.05	1479.05	2,958.10
	净收益	22,341.98	20178.32	42,520.30
运营期	营业收入	68,826.24	65,922.66	134,748.90
	营业成本	2,356.14	2,327.99	4,684.13
	营业税金及附加	5,004.05	4,517.37	9,521.42
	净收益	61,466.06	59,077.30	120,543.36

经测算,若投资者在第3个计息年度末行使投资者回售选择权,在本期债券存续期内,项目累计可实现收入47,060.06万元,扣除运营成本和相关税费后净收益为42,520.30万元,预计可以覆盖项目拟使用募集资金利息和部分本金,剩余不足以覆盖的本金部分发行人将使用自有资金进行偿还。截至2020年末,发行人货币资金余额201,698.40万元,其中银行存款201,498.07万元,其他货币资金200.00万元,库存现金0.33万元。在一定程度上反映了发行人货币资金充足,具备较好的偿债能力和支付能力。发行人主营业务经营情况良好,安置房销售业务、土地整理业务和代建业务2020年度收入分别为23,423.36万元、20,086.72万元和42,850.32万元,毛利率分别为8.80%、9.09%和4.63%。发行人是嘉兴市重要的综合性建设与经营主体。安置房销售业务、土地整理业务和代建业务具备可持续性,将为偿债资金来源提供良好的保障。

在项目运营期内,项目累计可实现收入134,748.90万元,扣除运营成本和相关税费后的净收益为120,543.36万元,可以覆盖上述项目总投资,项目具有较好的收益性。

2、若投资者未行使投资者回售选择权

单位:万元

期限	项目名称	氮化镓射频及功率器件标准化厂房建设项目	国美智能终端标准化厂房建设项目(一期)	募投项目(合计)
债券存续期	营业收入	63,408.07	55,547.72	118,955.79
	营业成本	2,159.12	1,907.84	4,066.96
	营业税金及附加	4,307.27	3,325.09	7,632.36
	净收益	56,941.68	50,314.80	107,256.48
运营期	营业收入	68,826.24	65,922.66	134,748.90
	营业成本	2,356.14	2,327.99	4,684.13
	营业税金及附加	5,004.05	4,517.37	9,521.42
	净收益	61,466.06	59,077.30	120,543.36

经测算,若投资者未行使投资者回售选择权,在本期债券存续期内,项目累计可实现收入118,955.79万元,扣除运营成本和相关税费后净收益为107,256.48万元,预计可以覆盖项目拟使用募集资金本息;在项目运营期内,项目累计可实现收入134,748.90万元,扣除运营成本和相关税费后的净收益为120,543.36万元,可以覆盖上述项目总投资,项目具有较好的收益性。

(四)补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的2亿元用于补充公司营运资金,以满足日常生产经营需求。这有助于发行人进一步优化资本结构,提高抗风险能力。

二、发债募集资金使用计划、管理制度及运用监督制度

(一)发债募集资金使用计划

本期债券募集资金的使用将遵循以合法、合规、追求效益为原则,确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配,并将根据项目实际进展情况,按需要逐步投入募集资金,确保募集资金的使用科学合理,并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

(二)发债募集资金管理制度

发行人已根据国家发改委的有关规定和发行人内部资金管理制度,制定了完善的资金管理制度,由募集资金监管银行对发行人本期债券募集资金的使用行使监督管理权,发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金,实行专款专用;同时,禁止任何法人、个人或其他组织及其关联人非法占用募集资金。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定财务部进行日常监督,对募集资金支取及使用情况进行不定期检查核实,并将检查核实情况报告公司高管人员,保证募集资金使用的有效性和安全性。

(三)发债募集资金用途的承诺

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。

三、偿债保障措施

嘉兴科技城投资发展集团有限公司是本期债券的法定偿债人,本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益。此外,公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

(一)自身偿付能力

表:发行人最近三年偿债能力指标

单位:万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
利润总额	27,001.46	18,504.47	23,946.69
EBITDA	41,965.17	28,593.35	34,193.97
总债务	624,473.30	332,396.00	210,270.00
资产负债率	43.39%	36.58%	38.65%
债务资本比	29.36%	27.67%	27.78%
EBITDA全部债务比(倍)	0.07	0.09	0.16
EBITDA利息保障倍数	1.65	2.20	2.66
流动比率	3.20	4.48	3.17
速动比率	1.86	3.18	2.38

注:(1)EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

(2)总债务=短期借款+长期借款+应付债券+一年内到期的非流动负债+长期应付款有息部分

(3)资产负债率=负债/资产

(4)债务资本比=总债务/(总债务+所有者权益)

(5)EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息支出+计入财务费用的利息支出)

(6)流动比率=流动资产/流动负债

(7)速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

最近三年,发行人年末的资产负债率分别为38.65%、36.58%和43.39%,负债风险可控,偿债压力较小,为发行人持续融资提供了较大空间。同期发行人的流动比率分别为3.17、4.48和3.20,速动比率分别为2.38、3.18和1.86,短期偿债能力保持在较好水平,可变现资产对已有债务的覆盖情况良好。

最近三年,发行人的EBITDA分别为34,193.97万元、28,593.35万元和41,965.17万元。总体而言,发行人的税息折旧及摊销前利润足以保证按时足额偿付全部已有债务利息,偿债风险较低。

最近三年,发行人债务资本比分别为27.78%、27.67%和29.36%,债务占所有者权益的比重始终维持在较低的水平。鉴于发行人拥有大量变现能力较强、价值较高的流动资产,发行人在长期内将保持较强的偿债能力,未来仍有较大提升外部融资规模的空间。

综上所述,发行人资产流动性良好,盈利能力强健,偿债能力较强,进一步改善融资空间较大。随着发行人主营业务经营规模不断扩大,预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势,偿债能力将保持稳健态势,维持较强的抗风险能力,可保障本期债券的按时偿付。

(二)其他偿债保证措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等,以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

(1)偿债计划

本期债券计划发行总额为人民币5.00亿元,7年期,按年付息,在债券存续期的第3年末至第7年末每年按照债券发行总额20%的比例等额偿还债券本金。公司将通过债券托管机构和有关机构偿付利息和本金,本期债券偿付本息的时间明确,不确定因素少,有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等,以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

(2)偿债计划的人员安排

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作,该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付,并通过公司其他相关部门,在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金,建立偿债专用资金账户,保证本息的如期偿付,保证债券持有人的利益。

(3)偿债计划的财务安排

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理,偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入,并以发行人的日常营运资金为保障。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。

(4)偿债计划的制度安排

发行人为保障投资者的权益,设立了偿债资金专户监管人并签订了《偿债资金专户监管协议》,将偿债资金存入专户内,专门用于本期债券本息的兑付和支付债券利息。发行人与偿债资金专户监管人约定:

偿债资金专户监管人须于本期债券还本付息日前10个工作日确认专户资金足以偿付当期债券本息,并向发行人报告。如当日账户内资金余额不足以支付当期债券本息,则监管银行应向发行人发出通知,要求其无条件从其他账户中划付资金,补足偿债资金专户余额。

(5)嘉兴市政府大力支持推动发行人的实力增长

发行人的日常经营得到了政府的大力支持,承担了土地开发项目、大量基础设施建设项目和大量安置房建设项目,保证了发行人营业收入和利润的稳定增长。作为当地重要的土地开发、基础设施建设和安置房建设及民生旅游等项目运营的主体,发行人2018–2020年获得政府财政补助分别达8,900.63万元、12,860.89万元和5,859.26万元,未来政府将继续保持对发行人的支持力度,推动发行人各项业务的健康快速发展。未来几年,政府还将持续通过提供项目资源、注入优质资产等方式增加公司经营能力、盈利能力和可持续发展能力。当地政府的大力支持为本期债券本息按时偿付提供了坚强后盾。

(6)发行人良好的资信水平和畅通的外部融资渠道增强了本期债券偿付能力

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求,以市场为导向,不断扩大经营规模,整体实力和竞争力日益增强。作为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有企业,发行人深厚的政府背景、规范的治理结构、稳定的现金流量、雄厚的资产实力和多年来良好的信用记录,为其赢得了进出口银行、工商银行、华夏银行、湖州银行、嘉兴银行、光大银行、招商银行、中国银行、民生银行、杭州银行等多家银行的大力支持,具备良好的融资优势。发行人与上述各银行建立了稳固的合作关系,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,发行人与各银行之间的融资渠道畅通,可以通过间接融资等措施对本期债券本息偿付提供所需资金。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。发行人优良的资信和较强的融资能力将为本期债券提供补充偿债来源。

(7)本期债券债权代理人、监管银行和债券持有人会议制度的设立为债券偿付提供了持续的动态保障

根据发行人与杭州银行股份有限公司嘉兴分行签订的债权代理协议及债券持有人会议规则,杭州银行股份有限公司嘉兴分行将在本次债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责,按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议,代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务,从而保障本期债券投资者的利益。

根据发行人与上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行和杭州银行股份有限公司嘉兴分行签订的募集资金专户监管协议,发行人将在上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行和杭州银行股份有限公司嘉兴分行设立"募集资金专户"专门用于存放本期债券募集资金,账户内资金严格按照本次债券最终注册的用途使用;同时发行人与杭州银行股份有限公司嘉兴分行签订了偿债资金专户监管协议,设立"偿债资金专户",建立偿债资金提前准备机制,发行人将于本期债券付息日和兑付日前划拨足额偿债资金存入该账户,专项用于本期债券的本息偿付。

综上所述,本期债券的本息偿付有明确的资金来源安排,并足以覆盖债券本息偿还,预计资金偿还情况良好,偿债保障措施较强。嘉兴市人民政府及本期债券发行中介机构将监督发行人严格按照国家发展和改革委员会最终注册的本次债券募集资金用途对资金进行支配,确保募集资金使用的有效性和安全性。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:嘉兴科技城投资发展集团有限公司　住所:浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路3339号(嘉兴科技城)2号楼278室
法定代表人:沈承　成立日期:2013年3月14日　注册资本:150,000.00万元
公司类型:有限责任公司(国有控股)　经营范围: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。

发行人于2013年3月14日成立,统一社会信用代码9133040206319931XR。公司注册资本为人民币150,000万元,实际控制人为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会,法定代表人沈承。

发行人承担着国有资产经营、投资、保值增值的任务,核心业务涵盖城市基础设施建设、土地开发整理、保障性住房建设等方面,是嘉兴市重要的综合性建设与经营主体。公司的主营业务包括安置房销售业务、土地整理业务和代建业务,经营和自有房屋租赁。

截至2020年12月31日,发行人资产总计2,654,334.08万元,负债总计1,151,620.31万元,所有者权益1,502,713.77万元;2020年实现营业收入101,487.56万元,利润总额27,001.46万元,净利润18,456.24万元。

二、历史沿革

发行人嘉兴科技城投资发展集团有限公司前身嘉兴市南湖区星河水利建设投资有限公司成立于2013年3月14日,系经嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会"嘉南国资委[2013]9号"《关于同意成立嘉兴市南湖区星河水利建设投资有限公司的批复》批准,由嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会出资组建,在嘉兴市南湖区工商行政管理局注册登记设立的有限责任公司(国有独资)。发行人成立时的注册资本为人民币25000万元,首次出资人民币5000万元由浙江中铭会计师事务所有限公司出具"浙中铭验[2013]第1077号"《嘉兴市南湖区星河水利建设投资有限公司验资报告》予以审验。

2013年4月18日,发行人股东嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会以货币的方式出资人民币20000万元。本次出资由浙江中铭会计师事务所有限公司出具"浙中铭验[2013]第1135号"《嘉兴市南湖区星河水利建设投资有限公司验资报告》予以审验,同时修改公司章程,并于同日依法办理工商变更登记。本次出资完成后,发行人实收资本变更为人民币25000万元。

2014年12月3日,发行人股东嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会决定以货币的方式增加注册资本人民币23000万元。本次增资由浙江中铭会计师事务所有限公司出具"浙中会验[2014]第1090号"《嘉兴市南湖区星河水利建设投资有限公司验资报告》予以审验,同时修改公司章程,并于2014年12月5日依法办理工商变更登记,本次增资后,发行人注册资本变更为人民币48000万元。

2016年6月7日,根据嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会文件"嘉南国资委[2016]65号"《关于嘉兴科技城国资公司资产调整方案的批复》,嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会同意:嘉兴科技城建设投资有限公司将全额出资的嘉兴市兴科水利科技有限公司100%股权、嘉兴动盟信息技术有限公司100%股权、嘉兴芯海集成电路有限公司100%股权划转至嘉兴市南湖区星河水利建设投资有限公司名下;嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会将全额出资的嘉兴市星源城镇建设开发有限公司100%股权(25000万元)、嘉兴科技城建设投资有限公司100%股权(20000万元),以股权出资方式出资到嘉兴市南湖区星河水利建设投资有限公司名下;嘉兴工业园区投资开发有限公司将全额出资的嘉兴市南湖区万通新农村建设开发有限公司100%的股权划转至嘉兴市南湖区星河水利建设投资有限公司名下。本次增资同时修改公司章程,并于2016年6月17日依法办理工商变更登记。本次增资后,发行人注册资本变更为人民币93000万元。

2016年7月6日,根据嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会文件"嘉南国资委[2016]82号"《关于变更嘉兴市南湖区星河水利建设投资有限公司的批复》,嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会同意:将公司名称变更为嘉兴科技城投资发展集团有限公司;以货币出资的方式增加注册资本5.7亿元。本次公司名称变更及增资同时修改公司章程,并于2016年7月7日依法办理工商变更登记。本次增资后,发行人注册资本变更为人民币150000万元。

2018年12月17日,根据嘉兴市人民政府文件"嘉政发函[2018]14号"《嘉兴市人民政府关于同意调整嘉兴科技城投资发展集团有限公司出资主体的批复》,嘉兴市人民政府同意:南湖区国资委全资子公司嘉兴科技城投资发展集团有限公司的出资主体由南湖区国资委调整为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。本次出资主体变更同时修改公司章程,并于2018年12月27日依法办理工商备案。本次投资人变更后,发行人股东变更为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会,出资额150,000万元人民币,出资占比100%。

2020年6月28日,根据嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会文件"嘉国资[2020]60号"《关于同意嘉服集团部分子公司和嘉科集团股权置换重组方案的批复》,嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会同意将其持有的嘉兴科技城投资发展集团有限公司25%股权划转给嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司。本次股东变更同时修改公司章程。本次股东变更后,发行人股东变更为:嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会,出资额112500万元人民币,出资占比75%;嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司,出资额37500万元人民币,出资占比25%。发行人实际控制人仍为嘉兴市国资委。

截至本募集说明书摘要出具日,发行人不存在重大资产重组情况。

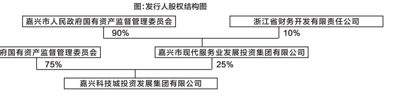
三、股东情况

(一)股权结构

发行人是嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会设立的国有控股企业,发行人股东为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会和嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司,出资比例分别为75%和25%。嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会是嘉兴科技城投资发展集团有限公司的控股股东和实际控制人。

截至本募集说明书摘要出具日,发行人与控股股东及实际控制人之间的股权关系结构图如下:

图:发行人股权结构图


嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会
90%
浙江省财务开发有限责任公司
10%
嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会
75%
嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司
25%
嘉兴科技城投资发展集团有限公司

(二)控股股东及实际控制人

嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会是嘉兴科技城投资发展集团有限公司的控股股东和实际控制人。

嘉兴科技城投资发展集团有限公司是由嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会设立的国有控股企业,成立于2013年3月14日,注册资本15亿元人民币。发行人股东为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会和嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司,出资比例分别为75%和25%。

截至本募集说明书摘要出具日,嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会拥有发行人75%的权益,不存在控股股东持有企业股份被质押或任何股权争议的情况。

四、公司治理和组织结构

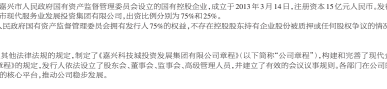
(一)公司治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他法律法规的规定,制定了《嘉兴科技城投资发展集团有限公司章程》(以下简称"公司章程"),构建和完善了现代企业法人治理结构,实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定,发行人依法设立了股东会、董事会、监事会、高级管理人员,并建立了有效的会议议事规则。各部门在公司的实际运作中发挥重要作用,成为公司治理、决策、运营、监管的核心平台,推动公司稳步发展。

(二)发行人组织结构

发行人内设5个职能部门,分别为行政人事部、财务管理部、投资管理部、资产管理部和监察审计部。发行人的组织结构详见下图:

图:截至本期债券募集说明书摘要载明日发行人组织结构图



五、发行人主要控股子公司基本情况

截至2020年末,发行人纳入合并范围的全资和控股子公司共计17家,具体情况如下表:

表:发行人纳入合并范围全资、控股子公司情况表

单位:万元

序号	企业名称	持股比例	表决权比例	注册资本
1	嘉兴科技城高新技术产业投资有限公司	100%	100%	50,000
2	嘉兴科技城建设投资有限公司	100%	100%	36,000
3	嘉兴市兴科水利科技有限公司	100%	100%	5,000
4	嘉兴科技城城市投资发展有限公司	100%	100%	180,000
5	嘉科双创产业园(嘉兴)有限公司	100%	100%	50,000
6	嘉兴市南湖区万通新农村建设开发有限公司	100%	100%	12,000
7	嘉兴科技城产业投资基金有限公司	80%	80%	100,000
8	嘉兴市检验检测集聚区管理有限公司	100%	100%	50
9	浙江兴科科技发展投资有限公司	95.24%	95.24%	21,000
10	嘉兴市科圣电子信息有限公司	100.00%	100.00%	70,600.00
11	嘉兴科裕建设开发股份有限公司	57.29%	57.29%	19,200.00
12	嘉兴科技城全域旅游文化有限公司	100%	100%	50,000.00
13	浙江博方园区建设发展有限公司	100%	100%	25,000.00
14	嘉兴工业园区建设发展有限公司	100%	100%	15,000.00
15	嘉兴中江水利建设开发有限公司	100%	100%	5,000.00
16	嘉兴工业园区投资开发有限公司	88.62 %	88.62 %	5,300.00
17	嘉兴市银河新农村开发建设有限公司	100%	100%	10,000.00

注:嘉兴市科圣电子信息有限公司股东为嘉兴科技城投资发展集团有限公司、嘉兴科技城高新技术产业投资有限公司和浙江兴科科技发展投资有限公司,持股比例分别为48.16%、49.01%和2.83%,故发行人对科圣电子直接及间接持股合计100.00%,并享有科圣电子100.00%表决权。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一)发行人董事会成员

发行人设董事5名,情况如下:

姓名	性别	出生日期	职务	任职起止时间
沈承	男	1985年05月	董事长、总经理	2020年7月–2023年6月
赵云	男	1976年03月	董事	2020年7月–2023年6月
周海良	男	1973年11月	董事	2020年7月–2023年6月
沈良华	男	1966年07月	职工董事	2020年7月–2023年6月
汤佳琦	男	1983年04月	职工董事	2020年7月–2023年6月

沈承先生,董事长兼总经理,1985年5月出生,研究生学历,中共党员,高级工程师。2012年9月参加工作,历任杭州市交通投资集团有限公司主管、嘉兴南湖城市建设投资集团有限公司总经理助理;现任嘉兴科技城投资发展集团有限公司董事长兼总经理。

赵云先生,董事,生于1976年3月,本科学历,中共党员,高级会计师。1998年7月参加工作,历任嘉兴金禾农资集团有限责任公司工作人员、浙江省粮油进出口公司工作人员、嘉兴科技城管理委员会财政管理局国资管理科科长;现任嘉兴科技城投资发展集团有限公司董事。

周海良先生,董事,1973年11月出生,本科学历,党员,高级工程师、建筑经济师。1998年7月参加工作,历任民丰特种纸股份有限公司职员、民丰特种纸股份有限公司建设指挥部公用工程办副经理、民丰特种纸股份有限公司工程建设部副部长、浙江兴科科技发展投资有限公司工程建设部副部长、浙江兴科科技发展投资有限公司工程建设部部长、嘉兴科技城管委会建设局工程建设科科长;现任嘉兴科技城投资发展集团有限公司董事。

沈良华先生,职工董事,生于1966年7月出生,本科学历,中共党员,工程师。1986年7月参加工作,历任浙江菲利普自行车有限公司油漆车间副主任、嘉兴市经委技改处任处长助理、浙江菲利普自行车有限公司油漆车间任车间主任、嘉兴大邦涂料有限公司总经理、平湖雪飞制衣有限公司常务副总经理、嘉兴科技城管委会浙江兴科科技发展投资有限公司副总经理、嘉兴科技城管委会建设局规划综合科科长,现任嘉兴科技城投资发展集团有限公司职工董事。

汤佳琦先生,职工董事,生于1983年04月,本科学历,群众,初级会计师。2007年11月参加工作,历任大地财产保险公司出纳、阳光财产保险公司会计、嘉兴科技城管理委员会会计、嘉兴科技城财政管理局国资管理课工作人员;现任嘉兴科技城投资发展集团有限公司职工董事、嘉兴工业园区建设发展有限公司监事、嘉兴工业园区投资开发有限公司监事。

(二)发行人监事会成员

发行人监事会共有监事3名,成员基本情况如下:

姓名	性别	出生日期	职务	任职起止时间
苏灵彦	女	1989年12月	监事会主席	2020年7月–2023年6月
朱春芳	女	1987年02月	监事	2020年7月–2023年6月
曹云涛	男	1990年07月	职工监事	2020年7月–2023年6月

苏灵彦女士,监事会主席,生于1989年12月,本科学历,群众。2012年6月参加工作,历任江裕华融资租赁有限公司业务部工作人员、嘉兴科技城新有限公司财务部工作人员、嘉兴科技城财政管理局国资管理课工作人员、嘉兴科技城财政管理局国资管理课副科长;现任嘉兴科技城投资发展集团有限公司监事、嘉兴工业园区建设发展有限公司董事、嘉兴工业园区投资开发有限公司董事、嘉兴市银地新农村开发建设有限公司监事会主席。

朱春芳女士,监事,生于1987年2月,本科学历,中共党员,中级会计师。2009年7月参加工作,历任嘉兴科技城管理委员会出纳、嘉兴科技城管理委员会会计;现任嘉兴科技城投资发展集团有限公司监事。

曹云涛生先,职工监事,生于1990年7月31日出生,本科学历,群众,2013年7月参加工作。历任新华信托(上海)股份有限公司投资顾问,上海环畅投资咨询有限公司客户经理;嘉兴科技城财政管理局国资管理课工作人员。现任嘉兴科技城投资发展集团有限公司职工监事。

(三)发行人高级管理人员

发行人共有高级管理人员1名,成员基本情况如下:

沈承先生,董事长兼总经理,参见董事基本情况。

(四)发行人董事、监事、高级管理人员在政府部门任职情况

发行人现任董事中不存在政府部门任职情况。

七、最近三年,发行人重大违法违规和重大诉讼事项。

截至本募集说明书摘要出具日,最近三年内,发行人无重大违法违规和重大诉讼的情况。

八、发行人主营业务情况

发行人的业务范围包括:基础设施的开发、建设;房地产开发、经营;物业管理;自有房屋的租赁;项目投资、实业投资、资产经营管理、投资咨询。

(一)发行人主营业务情况

最近三年,发行人分别实现营业总收入66,491.65万元、64,057.81万元和101,487.56万元,净利润分别为20,112.30万元、15,912.10万元和18,456.24万元。其中,主营业务收入分别为59,040.24万元、54,064.34万元和86,360.40万元,公司的主营业务包括安置房销售业务、土地整理业务和代建业务。其他业务收入分别为7,451.41万元、9,993.47万元和15,127.15万元,公司其他业务包括房租物业业务和房产销售业务。

表:发行人主营业务收入结构

单位:万元

板块	2020年度	占比	2019年度	占比	2018年度	占比
安置房销售业务收入	23,423.36	27.12%	1,638.87	3.03%	3,471.62	5.88%
土地整理业务收入	20,086.72	23.26%	27,957.02	51.71%	30,502.91	51.66%
代建业务收入	42,850.32	49.62%	24,468.46	45.26%	25,065.71	42.46%
合计	86,360.40	100.00%	54,064.34	100.00%	59,040.24	100.00%

表:发行人主营业务成本结构

单位:万元

板块	2020年度	占比	2019年度	占比	2018年度	占比
安置房销售业务成本	21,361.51	26.54%	1,577.85	3.11%	3,425.17	6.17%
土地整理成本	18,260.66	22.69%	25,941.97	51.06%	28,810.49	51.91%
代建业务成本	40,866.43	50.77%	23,283.40	45.83%	23,261.81	41.92%
合计	80,488.60	100.00%	50,803.21	100.00%	55,497.47	100.00%

表:发行人主营业务毛利润结构

单位:万元

板块	2020年度	占比	2019年度	占比	2018年度	占比
安置房销售业务	2,061.85	35.11%	61.01	1.87%	46.45	1.31%
土地整理业务	1,826.06	31.10%	2,015.05	61.79%	1,692.42	47.77%
代建业务	1,983.89	33.79%	1,185.06	36.34%	1,803.90	50.92%
合计	5,871.80	100.00%	3,261.12	100.00%	3,542.77	100.00%

表:发行人主营业务毛利率结构

板块	2020年度	2019年度	2018年度
安置房销售业务	8.80%	3.72%	1.34%
土地整理业务	9.09%	7.21%	5.55%
代建业务	4.63%	4.84%	7.20%
合计	6.80%	6.03%	6.00%

(二)发行人主营业务经营模式

(1)安置房销售业务板块

发行人安置房销售业务主要经营主体为嘉兴市南湖区万通新农村建设开发有限公司,最近三年,公司分别实现业务收入3,471.62万元、1,638.87万元和23,423.36万元。根据嘉兴科技城管理委员会与嘉兴市南湖区万通新农村建设开发有限公司签署的"安置房政策性安置协议",由科技城管委会委托万通公司对征迁居民进行安置,万通公司完成安置房销售后,由科技城管委会根据拆迁户支付款项与协议约定价款差额,支付其差额款。

(2)土地整理业务模式

发行人土地整理业务主要经营主体为嘉兴市南湖区万通新农村建设开发有限公司和嘉兴科技城高新技术产业投资有限公司,最近三年,公司分别实现营业收入30,502.91万元、27,957.02万元和20,086.72万元。发行人土地整理业务主要经营模式为嘉兴科技城管委会与发行人子公司签署"土地开发整理项目委托框架协议",科技城管委会委托发行人整体负责对科技城版块内总面积约98平方公里土地进行整理,在开发整理年度内各期末,根据市场价格支付给嘉兴科技城投资发展集团有限公司,作为其土地整理收入。

随着嘉兴市科技城的建设与发展,将为发行人土地开发业务创造更大需求,发行人土地开发收入将持续稳定增长。

(3)代建业务模式

发行人代建业务主要经营主体为嘉兴科技城高新技术产业投资有限公司、嘉兴科技城建设投资有限公司、嘉兴市兴科水利科技有限公司和嘉兴市南湖区万通新农村建设开发有限公司。发行人代建业务起始于2016年,近三年分别实现营业收入25,065.71万元、24,468.46万元和42,850.32万元。科技城管委会按项目完工进度分年度进行确认并支付发行人费用。

发行人代建业务主要经营模式:2016–2018年嘉兴科技城管委会与发行人子公司签署委托开发建设项目协议,由科技城管委会委托发行人进行科技城范围内道路、桥梁、绿化等基础设施项目开发建设。施工期当年开始,科技城管委会按项目完工进度分年度进行确认并支付发行人费用,回款频率为按年结算,即施工当年年末开始结算回款,之后逐年核算直至项目结束。

2019年开始,发行人子公司与嘉兴江南硅谷建设开发有限公司签署"基础设施建设项目委托框架协议",进行代建项目开发建设。2016–2018年的项目也由嘉兴江南硅谷建设开发有限公司统一承接,不影响发行人后续确认收入及回款。嘉兴江南硅谷建设开发有限公司的注册资本为5亿元,由嘉兴科技城管理委员会注册设立,其股东和实际控制人为嘉兴科技城管理委员会。

会计处理:发行人根据相关批复文件及当年代建项目完成工程量清单确认代建业务收入。每年年底科技城管委会(2018年及以前)或嘉兴江南硅谷建设开发有限公司(2019年度)与发行人按完成工程量确认代建业务收入,发行人将从科技城管委会或江南硅谷公司处收到的代建收入列入"主营营业收入"科目,会计处理为:借"应收账款",贷"主营业务收入";同时贷"存货–开发成本",借"主营业务成本"。管委会或江南硅谷按照协议安排,支付发行人款项,收到款项时,会计处理为:借"银行存款",贷:"应收账款",现金流量表归入"销售商品、提供劳务支付的现金"项目。

(三)发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是嘉兴市南湖区重要的土地开发整理、基础设施、安置房建设主体之一,资产规模雄厚、盈利能力较强。发行人自成立以来,全面负责南湖区域城市基础设施建设、土地开发、安置房开发建设等,在所在区域内具有绝对垄断优势。但是,发行人亦存在业务过分依赖所在地政府经济发展及项目建设进度的劣势。

随着所在区域建设规模的持续扩大和基础设施需求的不断增加,发行人在区域内行业中的地位也将进一步提高和巩固。

2、发行人的竞争优势

发行人作为嘉兴市人民政府国有资产经营运作的平台和城市基础设施建设的主体,竞争优势较为明显,主要体现在以下几方面:

1)区域优势

嘉兴市,浙江省地级市,位于浙江东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹心地带,是长三角城市群、上海大都市圈重要城市、杭州都市圈副中心城市。与上海、杭州、苏州、宁波等城市相距均不到百公里,位于沪杭、苏杭交通干线中枢,交通便利。

2019年嘉兴经济保持较快增长,全市实现生产总值5,370.32亿元,同比增长7.0%。2019年,嘉兴市全市财政总收入945.4亿元,比上年增长5.6%,其中一般公共财政预算收入565.7亿元,同比增长9.1%。各级财政用于民生支出620.13亿元,占一般公共预算支出的80.9%。

2020年全市实现生产总值5,509.52亿元,比上年增长3.5%。2020年全市财政总收入1003.07亿元,总量突破千亿大关,比上年增长6.1%,其中一般公共预算收入598.80亿元,增长5.9%。嘉兴市一般公共预算支出712.20亿元,各级财政用于民生支出556.78亿元,占一般公共预算支出的78.2%。

2)发行人垄断地位明显,市场竞争压力较小

发行人的业务具有明显的区域性特征,在其涉足的安置房销售、代建业务及土地开发业务处于行业垄断的地位。

在安置房销售、代建业务方面,公司是嘉兴市城市基础设施建设的投融资主体,受政府委托,为嘉兴市南湖区城市基础设施建设项目投资提供服务,面临的竞争压力很小;在土地整理方面,发行人负责整个南湖区的土地开发整理,嘉兴南湖区经济正处于高速发展的起飞阶段,对土地资源的需求处于增长阶段,发行人的业务量和经济效益将同步增加,发行人在土地开发整理领域具有垄断地位,保证了发行人在南湖区的竞争优势。

3、发行人成熟的运作模式

发行人成立以来,在安置房销售、代建业务及土地开发业务等领域积累了丰富的运作经验,建立了严密的管理和风险控制体系,具备完整的盈利链条和有力的成本控制方法。发行人成熟的运作优势将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用,有助于发行人业务稳步拓展、盈利能力持续增强、现金流保持稳健。

4、政府支持

2019年,嘉兴经济保持较快增长,全市实现生产总值5,370.32亿元,同比增长7.0%。2019年,嘉兴市全市财政总收入945.4亿元,比上年增长5.6%,其中一般公共财政预算收入565.7亿元,同比增长9.1%。各级财政用于民生支出620.13亿元,占一般公共预算支出的80.9%。

2020年全市实现生产总值5,509.52亿元,比上年增长3.5%。2020年全市财政总收入1003.07亿元,总量突破千亿大关,比上年增长6.1%,其中一般公共预算收入598.80亿元,增长5.9%。嘉兴市一般公共预算支出712.20亿元,各级财政用于民生支出556.78亿元,占一般公共预算支出的78.2%,拥有强大的财政实力。在安置房销售、代建业务及土地开发业务等领域,发行人作为国有独资公司,受嘉兴市政府领导重视的同时也获得相应的支持,其下属各业务板块均能享受到政府的相关政策支持。

发行人的日常经营得到地方政府的大力支持。由于承担了区域内大量的市政建设工程,嘉兴市政府根据实际项目进展情况给予发行人及下属子公司一定的政府补助。地方政府在安置房销售、代建业务及土地开发业务等方面给予发行人的强有力支持,将成为发行人拓展业务的有力保障。

总体来看,强有力的政府支持增强了发行人的综合实力,从而增强了发行人的抗风险能力。

(四)嘉兴市经济及地方财政情况

2019年嘉兴经济保持较快增长,全市实现生产总值5,370.32亿元,同比增长7.0%。2019年,嘉兴市全市财政总收入945.4亿元,比上年增长5.6%,其中一般公共财政预算收入565.7亿元,同比增长9.1%。各级财政用于民生支出620.13亿元,占一般公共预算支出的80.9%。

2020年全市实现生产总值5,509.52亿元,比上年增长3.5%。2020年全市财政总收入1003.07亿元,总量突破千亿大关,比上年增长6.1%,其中一般公共预算收入598.80亿元,增长5.9%。嘉兴市一般公共预算支出712.20亿元,各级财政用于民生支出556.78亿元,占一般公共预算支出的78.2%,拥有强大的财政实力。发行人与嘉兴市其他主体评级AA+基础设施建设企业相比,财务情况处于中等水平,债务融资规模远低于其他同类型企业,此外,发行人作为嘉兴市南湖区科技城区块唯一的基础设施建设主体,业务具有明显的区域性特征,在其涉足的安置房销售、代建业务及土地开发业务处于垄断地位。

第五条 发行人财务情况

本部分所引用的财务数据来源于发行人2018年度至2020年度经审计的财务报告以及发行人未经审计的2021年1–3月财务报表,中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日的资产负债表,2018年度、2019年度及2020年度的利润表和现金流量表进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。

以下信息主要摘自发行人财务报告,其中关于发行人2018年度的财务数据摘引自发行人经审计的2016–2018年三年连审的财务报告,2019年度财务数据摘引自发行人经审计的2019年审计财务报告。2020年度财务数据摘引自发行人经审计的2020年审计财务报告2021年1–3月财务数据摘引自发行人未经审计的2021年1–3月财务报表。

投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人完整的经审计的财务报告、财务报表附注以及本期债券募集说明书摘要中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

(一)发行人最近三年及一期主要财务数据及财务指标

单位:万元

项目	2021年3月末/2021年1–3月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产合计	2,712,244.90	2,654,334.08	1,369,685.05	890,992.10
负债合计	1,208,061.97	1,151,620.31	500,989.18	344,331.45
所有者权益合计	1,504,182.94	1,502,713.77	868,695.87	546,660.65
资产负债率	44.54%	43.39%	36.58%	38.65%
营业收入	22,749.46	101,487.56	64,057.81	66,491.65
净利润	863.14	18,456.24	15,912.10	20,112.30

注:资产负债率=负债合计/资产合计

(二)发行人最近三年及一期末合并资产负债表摘要

单位:万元

资产	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产:				
货币资金	383,129.31	201,698.40	108,700.14	69,915.90
应收票据	–	–	–	–
应收账款	17,047.23	22,680.17	17,804.52	14,754.69
预付款项	11,074.52	8.39	–	–
其他应收款	570,146.21	759,391.85	346,567.87	263,011.82
存货	739,425.96	715,040.63	195,902.16	117,364.51
其他流动资产	11,142.12	10,181.76	6,667.19	3,948.70
流动资产合计	1,731,965.35	1,709,001.19	675,641.89	468,995.61
非流动资产:				
可供出售金融资产	72,336.96	70,271.89	56,327.40	66,011.57
长期股权投资	–	–	–	1,763.97
投资性房地产	832,910.05	809,527.99	631,751.82	348,700.83
固定资产	46,761.81	46,964.47	4,818.60	4,957.60
在建工程	25,960.09	16,257.90	–	–
无形资产	51.10	51.10	–	–
长期待摊费用	378.20	378.20	481.53	32.18
递延所得税资产	1,881.34	1,881.34	663.80	530.34
其他非流动资产	–	–	–	–
非流动资产合计	980,279.55	945,332.88	694,043.15	421,996.49
资产总计	2,712,244.90	2,654,334.08	1,369,685.05	890,992.10
流动负债:				
短期借款	35,000.00	35,000.00	5,000.00	–
应付票据	–	–	–	–
应付账款	38,847.96	43,334.01	22,110.38	18,142.33
预收款项	19,818.82	15,926.57	21,749.95	40,988.72
应交税费	5,163.84	5,779.75	2,908.37	2,506.86
其他应付款	219,948.54	382,760.50	57,790.57	54,151.28
一年内到期的非流动负债	39,390.00	51,365.00	41,120.00	32,000.00
流动负债合计	358,169.16	534,165.83	150,679.27	147,789.19
非流动负债:				
长期借款	484,554.00	362,440.00	271,676.00	178,270.00
应付债券	229,162.17	119,121.30	–	–
长期应付款	67,021.75	66,940.29	16,012.87	–
递延收益	1275.09	1275.09	1,325.59	871.30
递延所得税负债	67,879.80	67,677.79	61,295.45	17,400.96
其他非流动负债	–	–	–	–
非流动负债合计	849,892.80	617,454.47	350,309.91	196,542.26
负债合计	1,208,061.97	1,151,620.31	500,989.18	344,331.45
所有者权益:				
实收资本	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	1,229,412.58	1,229,416.85	482,803.47	329,241.91
其他综合收益	2,529.34	1,952.15	–	–
盈余公积	1,729.85	1,729.85	1,121.17	873.46
未分配利润	91,597.72	90,644.18	74,711.86	59,209.41
归属于母公司所有者权益合计	1,475,269.49	1,473,743.04	708,636.50	539,324.78
少数股东权益	28,913.45	28,970.73	160,059.37	7,335.87
所有者权益合计	1,504,182.94	1,502,713.77	868,695.87	546,660.65
负债和所有者权益总计	2,712,244.90	2,654,334.08	1,369,685.05	890,992.10

(三)发行人最近三年及一期合并利润表摘要

单位:万元

项目	2021年1–3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	22,749.46	101,487.56	64,057.81	66,491.65
营业成本	18,839.87	84,213.80	51,336.51	55,597.54
营业利润	974.79	27,097.75	18,487.47	23,910.82
利润总额	863.11	27,001.46	18,504.47	23,946.69
净利润	863.14	18,456.24	15,912.10	20,112.30

(四)发行人最近三年及一期合并现金流量表摘要

单位:万元

项目	2021年1–3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:				
经营活动现金流入小计	42,614.75	137,743.35	112,156.16	136,642.35
经营活动现金流出小计	52,481.17	175,852.62	94,244.06	133,311.60
经营活动产生的现金流量净额	-9,866.42	-38,109.27	17,912.10	3,330.75
二、投资活动产生的现金流量:				
投资活动现金流入小计	8,700.00	36,531.72	142,904.67	43,191.21
投资活动现金流出小计	37,828.34	250,448.96	184,655.35	147,513.18
投资活动产生的现金流量净额	-29,128.34	-213,917.24	-41,750.68	-104,321.97
三、筹资活动产生的现金流量:				
筹资活动现金流入小计	248,642.54	532,316.20	154,681.15	206,397.58
筹资活动现金流出小计	28,216.88	187,291.43	92,058.32	117,159.50
筹资活动产生的现金流量净额	220,425.66	345,024.77	62,622.82	89,238.08
四、汇率变动对现金的影响	–	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	181,430.91	92,998.25	38,784.24	-11,753.13
六、期末现金及现金等价物余额	383,129.31	201,698.40	108,700.14	69,915.90

第六条 发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

(一)发行人报告期历次主体评级情况

发行人最近三年因其他债券、债务融资工具等进行公开评级情况如下:

产品简称	评级日	评级公司	主体信用等级	债项评级	评级展望
21嘉兴01	2021–1–13	中证鹏元	AA+	AA+	稳定
21嘉兴01	2020–6–10	上海新世纪	AA	AA	稳定
20嘉兴科技MTN001	2019–9–20	上海新世纪	AA	AA	稳定

(二)本期债券信用级别

经中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称"鹏元资信")综合评定,发行人的长期主体信用级别为AA+,本期债券的信用等级为AA+。

(三)信用评级结论及标志所代表的涵义

根据鹏元资信对于信用等级的符号及定义的阐释,公司主体长期信用等级和债券长期信用等级各划分成9级,分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示,其中,除AAA级和CCC级(含)以下等级外,每一个信用等级可用"+"、"–"符号进行微调,表示信用质量略高或略低于本等级。

鹏元资信评定发行人的主体信用等级为AA+,评级展望为稳定,本级别的涵义为发行人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。

鹏元资信评定本期债券信用等级为AA+,本级别的涵义为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。

(四)信用评级报告的内容摘要

1、评级观点

(1)正面

1)外部环境较好,为公司发展提供了良好基础。嘉兴市毗邻上海和杭州,是浙江省全面接轨上海示范区,区位优势明显,工业基础好,整体经济实力较强。嘉兴科技城为省级高新区、国家双创示范基地,在全国率先开创省校(院地)合作模式,以集成电路、智能制造、生物医药为主导产业,高新技术产业值占比较大,产业优势较为明显;受益于嘉兴城区向东南发展、接轨上海和区域内基础设施的推进及优质教育资源和高科技产业优势,近年区域内土地出让价格不断提高,经济总量持续增长,整体发展前景良好。

2)公司业务具有较强区域专营性,业务可持续性较好。公司是嘉兴市重要的投融资和基础设施建设主体之一,主要负责嘉兴科技城区域内土地整理、城市基础设施、安置房等开发建设任务,目前在建项目投资规模较大。

3)公司获得的外部支持力度较大,资本实力显著提高。公司近年获得股东及地方政府部门较大规模的股权、货币资金、房产等资产注入,资本实力显著提高,且持续获得一定规模的财政补贴,有效提高了公司利润水平。

(2)关注

1)公司资产流动性一般。公司资产以投资性房地产、存货和其他应收款为主,投资性房地产整体出租率不高,部分资产尚未办妥产权证书;存货主要系项目投入成本,变现取决于结算进度;其他应收款回收时间不确定,对营运资金形成较大占用。

2)公司存在较大资金支出压力。公司主要在建项目(包括土地整理、基础设施、安置房及自营项目)尚需投资规模较大,2020年公司经营活动现金流呈净流出状态,难以满足项目投资需求,未来需要持续依靠外部融资缓解资金压力。

3)公司偿债压力加大。随着多家子公司并表及外部融资规模扩大,公司负债水平有所提升,总债务规模快速增长,EBITDA利息保障倍数呈下降趋势,整体偿债压力加大。

4)公司存在一定的或有负债风险。公司存在一定规模的对外担保,其中对民营企业担保金额合计0.20亿元,面临一定或有负债风险。

(五)跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度,评级机构在初次评级结束后,将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级,评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中,评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时,发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料,评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自首次评级报告出具之日起,当发生可能影响本期评级报告结论的重大事项时,发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析,并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料,评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级,必要时,可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

(六)关于评级差异的说明

2020年6月10日,上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《2020年嘉兴科技城投资发展集团有限公司双创孵化专项债(第一期)信用评级报告》,评定发行人主体信用等级为AA,评级展望为稳定。鹏元资信于2021年1月13日出具的《2021年嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券信用评级报告》,评定发行人主体长期信用等级为AA+,评级展望为稳定。两家评级公司对发行人的主体信用评级存在差异的原因主要是不同评级公司的评级标准、评级方法、评级程序以及重要评级参数选取有所不同。

(七)发行人信用记录

发行人信用记录良好,近三年不存在债务违约情况。

二、发行人资信情况

(一)发行人主要银行授信情况

截至2021年3月末,发行人共有银行授信额度162.00亿元,已使用银行授信额度58.41亿元,剩余额度103.58亿元。发行人严格遵守银行结算纪律,按时归还银行贷款本息。发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100%,不存在逾期而未偿还的债务。

单位:亿元

金融机构	授信总额/亿元	已使用额度/亿元	未使用额度/亿元
北京银行	1.00	1.00	0.00
工商银行	31.12	10.13	20.99
光大银行	2.00	2.00	0.00
广发银行	1.00	1.00	0.00
国开行	13.70	3.00	10.70
杭州银行	20.40	9.70	10.70
中国银行	22.95	8.03	14.92
华夏银行	0.50	0.50	0.00
嘉兴银行	2.00	1.80	0.20
交通银行	10.40	3.00	7.40
进出口银行	5.00	3.15	1.85
民生银行	1.28	1.00	0.28
宁波银行	1.50	1.50	0.00
农业银行	44.65	9.60	35.05
浦发银行	2.00	1.51	0.49
厦门国际银行	0.50	0.50	0.00
绍兴银行	1.00	1.00	0.00
招商银行	1.00	0.00	1.00
合计	162.00	58.41	103.58

(二)报告期内债务违约记录

发行人报告期内未发生过债务违约行为。

(三)报告期内境内外债务存续及偿还情况

截至募集说明书签署日,发行人存续期内境内债券规模合计23.00亿元,均正常还本付息,未出现延迟支付或未能兑付的情况,具体情况如下:

名称	债券类型	发行日期	期限	利率	发行规模(亿元)	债券余额(亿元)
20嘉兴科技MTN001	中票	2020–03–18	3+2年	3.70%	6.00	6.00
20嘉兴双创债01	企业债	2020–06–23	5+2年	4.48%	6.00	6.00
21嘉兴双创债01	企业债	2021–02–24	5+2年	4.92%	6.00	6.00
21嘉兴科技PPN001	定向工具	2021–03–15	3+2	4.40%	5.00	5.00
合计						23.00

(3.1)已发行债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署日,发行人已发行债券均按照约定使用募集资金,不存在违规使用募集资金的情况。发行人已发行债券及其他债务不存在违约或者延迟支付本息的情况。

第七条 增信安排

本期债券无担保。

第八条 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更,本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议,也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买债券,并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者,发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号),金融业自2016年5月1日起适用的流转税由营业税改征增值税。本期债券持有人应根据其按照中国法律规定的增值税义务,就其本期债券缴纳相关增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规,本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务,就其本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定,在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据,均应缴纳印花税。

对公司债券在银行间市场和交易所市场进行的交易,我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税,也无法预测将会适用的税率水平。截至本募集说明书摘要出具之日,投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时,不需要缴纳印花税。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九条 信息披露安排

为规范发行人信息披露的行为,确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平,保护投资者合法权益,发行人及全体董事、监事和高级管理人员将严格按照《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《国家发改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》等法律法规的有关规定,进行重大事项信息披露。

一、信息披露管理制度

为规范发行人发行债券后的信息披露行为,加强公司信息披露事务管理,促进公司依法规范运作,保护投资者合法权益,发行人制定了《信息披露管理制度》。发行人信息披露负责人为赵云,任公司董事。公司董事会办公室是信息披露管理部门,负责对外信息披露工作以及对内信息披露管理工作。

根据《信息披露管理制度》,发行人应当遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则,在中国债券信息网、中国货币网以及交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露,并保证所披露的信息不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、信息披露内容以及时间安排

(一)存续期内定期信息披露

发行人应当在每个会计年度结束之日起4个月内(4月30日以前)披露上一年度年度报告;发行人应当在每个会计年度的上半年结束之日起2个月内(8月31日前),按监管机构要求及时披露本年度的上半年的中期报告。

(二)重大事项披露

发行人在本期债券存续期间,向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项,包括:

(1)发行人经营方针、经营范围、经营和财务状况发生重要不利变化;

(2)发行人所处行业环境或政策等生产经营外部条件发生重要不利变化;

(3)发行人股权结构(特别是控股股东、实际控制人)、内部治理结构(特别是董事长、总经理等主要领导)发生重要不利变化;

(4)发行人主体评级、债务债项信用评级发生变化;

(5)发行人合并报表或母公司口径有息负债或有负债余额较大,对发行人偿债能力产生不利影响;

(6)发行人及其主要子公司的主要资产发生抵押、质押、司法查封或冻结等权利受限的情形;

(7)发行人发生未能清偿到期债务的违约情况,或其他债务存在违约或延迟支付本息的情况;

(8)发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;

(9)发行人放弃债权或财产,超过上年末净资产的百分之十;

(10)发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;

(11)发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定;

(12)发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚;

(13)增信措施的有效性发生重要不利变化,包括但不限于增信机构被列为失信被执行人、环保或安全生产领域失信单位等信用惩戒对象,增信机构在其他债务中拖延、拒绝承担增信责任,增信机构的资信状况发生变化以及可能影响其履行增信责任的重大诉讼、仲裁和行政处罚等重大事件,或担保物发生损毁、灭失等情况;

(14)发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件;

(15)发行人被列为失信被执行人、环保或安全生产领域失信单位等信用惩戒对象,涉嫌犯罪被司法机关立案调查,发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施;

(16)发行人拟变更募集说明书的约定;

(17)发行人不能按期支付本息;

(18)发行人管理层不能正常履行职责,导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性,需要依法采取行动的;

(19)发行人提出债务重组方案;

(20)本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务;

(21)发行人未按规定或约定履行信息披露义务或募集说明书相关承诺;

(22)发行人未按核准用途使用债券募集资金,或未按规约定用途使用债券募集资金且未履行规定或约定的变更程序;

(23)发行人或本期债券出现公众投诉、媒体负面报道情况;

(24)发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

(三)付息兑付披露

发行人将在债权登记日前,披露付息或本金兑付等有关事宜。发行人于本期债券本息兑付日前5个工作日披露本金兑付及付息事项。

第十条 投资者保护机制

一、投资者保护机制

(一)违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件:

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日,发行人未能足额偿付约定本金或利息;2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期,或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满,而发行人未能按期足额偿付本金或利息;3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前,法院受理关于发行人的破产申请;4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前,发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组,或因其它原因导致法人主体资格不存在。

(二)违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的,发行人应当依法承担违约责任;持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。2、发行人发生上述违约事件,除继续支付利息之外(按照前一计息期利率,至实际给付之日止),还须向债券持有人支付违约金,法律另有规定除外。

(三)偿付风险

本募集说明书所称"偿付风险"是指,发行人按本期债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

(四)发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露,真实、准确、完整、及时、公平地披露信息;按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等;配合中介机构开展持有人会议召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定在发行前或者发行时筹备偿付资金,并划付至登记托管机构指定账户。(五)发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或"违约事件"时应及时建立工作组,制定、完善违约及风险处置应急预案,并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容:工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划(如有)、舆情监测与管理。

(六)风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后,应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求,遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则,稳妥开展风险及违约处置相关工作,本募集说明书有约定从约定。

(七)不可抗力

1、不可抗力是指本期债券发行后,由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况,致使本期债券相关责任人不能履约的情况。2、不可抗力包括但不限于以下情况:

(1)自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等;(2)国际、国内金融市场风险事故的发生;(3)交易系统或交易场所无法正常工作;(4)社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

(1)不可抗力发生时,本公司应及时通知投资者及本期债券相关各方,并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。(2)发行人或主承销商应召集持有人会议磋商,决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(八)争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议,由方协商解决。未能达成一致意见的,由发行人住所地法院管辖。

(九)弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利,或宣布对方违约仅适用某一特定情势,不能视作弃权,也不能视为继续对权利的放弃,致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利,也不会构成对对方当事人的弃权。

二、债券持有人会议机制

为保证全体债券持有人的最大利益,发行人聘请杭州银行股份有限公司嘉兴分行为本次债券债权代理人,并签订了《债券持有人会议规则》。凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者,均视作同意《债券持有人会议规则》的条款和条件。

本节仅列示了本次债券之《债券持有人会议规则》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》主要内容如下:

1、债券持有人会议的权利

债券持有人会议依据相关法律法规及募集说明书的规定行使如下权利:

(1)对修改《债券持有人会议规则》做出决议;(2)对发行人变更《募集说明书》的约定做出决议,但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率;(3)当发行人减资、合并或分立时,对是否接受发行人提出的建议,以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议;(4)当发生《债权代理协议》第七条约定的违约事件,对债券持有人拟对该违约事件采取的具体措施或方案做出决议;(5)当发生其他因发行人自身违约或违规行为而对本期债券担保效力、担保能力或债券持有人权益有重大实质影响的事项时,对债券持有人依法行使其享有权利的方案做出决议;(6)对更换(债权代理人自动提出辞职的除外)或取消债权代理人做出决议;(7)对发行人、债权代理人提出的议案做出决议(发行人提出的议案应向债权代理人书面提供);(8)对单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人提出的议案做出决议(该议案应向债权代理人书面提供);(9)法律、行政法规和规章规定的其他权限。

2、应召开债券持有人会议的事项

在本次债券存续期间内,发生下列事项之一的,应召开债券持有人会议:

(1)拟变更募集说明书的约定;(2)变更或解聘债权代理人;(3)当发生《债权代理协议》第七条约定之违约事件的情形;(4)发行人不能按期支付本息,或预计不能按期支付本息的情形;(5)发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破产;(6)发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项;

3、债券持有人会议的召集

当出现会议规则第十一条第(二)项以外之任一情形时,发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起十个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人,债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起五个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。

当出现本规则第十一条第(二)项之情形时,发行人应在债券持有人提出之日起十个工作日内,以书面方式或其他有效方式通知债券持有人召开债券持有人会议。

第十一条 债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益,按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定,发行人聘请杭州银行股份有限公司嘉兴分行为本次债券债权代理人,并签订了《债权代理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者,均视作同意《债权代理协议》的条款和条件,并由债权代理人按《债权代理协议》的规定履行其职责。

一、债权代理人基本信息

债权代理人:杭州银行股份有限公司嘉兴分行
营业场所:浙江省嘉兴市经济技术开发区常睦路278号1幢101室　负责人:顾群　联系人:冯齐齐
联系地址:浙江省嘉兴市经济技术开发区常睦路278号1幢101室　联系电话:0573–82033908　邮政编码:314000

二、《债权代理协议》主要内容

(一)、发行人的权利与义务

(1)发行人应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。(2)发行人应对债权代理人履行债权代理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内,根据《管理条例》、《公司章程》及其他相关法律法规、部门规章和其他规范性文件的规定,按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及发行人信息披露制度的前提下,根据债权代理人合理需要,向其提供相关信息或其他证明文件。(3)一旦发现发生债权代理协议第7.1条规定的违约事件(下称"违约事件")应立即书面通知债权代理人,并提供相关证明文件和/或说明资料,详细说明违约事件的情形,并说明拟采取的建议措施。(4)在发行人出现下列情形之一时,应在15日内以债权代理协议第10.4条规定的方式通知债权代理人:

a.预计到期无法偿付本期债券利息或本金;b.发生或可能发生重大亏损或者重大损失可能对发行人还本付息能力产生重大影响;c.减资、合并、分立、解散、资产重组及申请破产并对发行人还本付息能力产生重大影响;d.发生或可能发生重大仲裁、诉讼且可能对发行人还本付息能力产生重大影响;e.拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生或可能发生重大影响;f.未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响;g.订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同;h.本期债券被暂停或终止转让交易;i.国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

(5)本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由发行人承担。(6)发行人享有自主经营管理权,不受债券持有人和/或债权代理人的干预。发行人应指定专人负责处理与本期债券相关的事务。(7)履行《募集说明书》中约定的其他义务。

(二)、债券持有人的权利与义务

(1)债券持有人有权按照约定期限取得本期债券的利息、收回本金。(2)债券持有人对影响本期债券偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形享有知情权,但是无权干涉或参与甲方的经营管理。(3)债券持有人对甲方的经营状况不承担责任。(4)债券持有人可按《募集说明书》的规定对债券进行转让、赠与、质押和继承。(5)债券持有人根据法律法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利,监督甲方和债权代理人的有关行为。(6)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。(7)债券持有人有权监督债权代理人并有权按照本协议第六条规定的程序更换不合格的债权代理人。(8)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。(9)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。(10)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务事务,不应干预或影响甲方的经营活动。(11)除法律法规另有规定或者《募集说明书》、本协议另有约定之外,不得要求甲方提前偿付本期债券的本金和/或利息。

(三)、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债权代理协议的约定履行管理义务。(2)当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时,及时督促提醒甲方,并告知债券持有人。(3)预计发行人不能偿还债务时,要求发行人提供其他形式的担保,或者依法申请法定机关采取财产保全措施。(4)在本期债券付息日及兑付日,如果发行人不能偿付利息和/或本金,债权代理人应向发行人催缴本息款项。发行人不能偿还债务时,应及时通知债券持有人,并在债券持有人会议决议的授权范围内,参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。(5)债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下,代表全体债券持有人提起诉讼,诉讼结果由全体债券持有人承担。(6)债权代理人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议,并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应执行债券持有人会议决议,代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通,督促债券持有人会议决议的具体落实。(7)如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求,债权代理人应在收到通知或要求后两个工作日内按债权代理协议第10.4款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。(8)债权代理人应为债券持有人的最大利益行事,不得与债券持有人就本期债券的受托管理存在利益冲突,不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。(9)债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权,除根据法律法规及为履行本协议项下义务之目的而予以披露的情形外,应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。(10)发行人不得将其在债权代理协议项下的职责和义务转委托给第三方履行,但就其履行债权代理协议项下的职责和义务而聘请财务顾问和法律顾问等中介机构的情形除外。(11)债权代理人应勤勉尽责地履行债权代理协议项下第四条关于债权代理人的职权和承诺之规定。当发行人未按时、足额支付本期债券本金或利息时,债权代理人不承担相应的本金和利息的偿付责任。(12)债权代理人应履行债券持有人会议授权的其他事项。

三、债权代理事务报告披露

在本期债券存续期内,债权代理人将在每年6月30日前披露上一年度的年度债权代理事务报告。

本期债券存续期内,出现债权代理人与发行人发生利益冲突的情形,或出现债权代理协议规定情形且对债券持有人权益有重大影响的,债权代理人应当在知道或者应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时债权代理事务报告。

第十二条 本期债券发行的有关机构

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十三条 备查文件

一、备查文件:

1、国家发展和改革委员会对本次债券公开发行的注册通知;2、2021年嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券募集说明书;3、发行人2016年至2018年经审计的三年连审的财务报告;4、发行人2019年经审计的财务报告5、发行人2020年经审计的财务报告6、中证鹏元资信评估股份有限公司为本期债券出具的信用评级报告;7、浙江凯信律师事务所为本期债券出具的法律意见书;8、嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议;9、嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则;10、嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券偿债资金专户监管协议;11、嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券募集资金专户监管协议;12、嘉兴科技城投资发展集团有限公司2021年一季度财务报表。

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上述备查文件:

1、嘉兴科技城投资发展集团有限公司　经办人员:陈冰洁
联系地址:浙江省嘉兴市南湖区亚中路473号
联系电话:0573–84678379　传真:0573–83673695　邮政编码:314000

2、西南证券股份有限公司　经办人员:郇超、钟杰、周勤勇、阮崇昱、王天宇
办公地址:北京市西城区金融街35号国际企业大厦A座4层
联系电话:010–57631062　传真:010–88092036　邮政编码:100033

(二)投资者也可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本期债券募集说明书摘要全文:

1、国家发展和改革委员会
http://cjs.ndrc.gov.cn

2、中央国债登记结算有限责任公司
http://www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年嘉兴科技城投资发展集团有限公司公司债券(第一期)募集说明书摘要》的一部分。

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。