

重要提示：本募集说明书全部内容遵循《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定。发行人愿就本募集说明书内容的真实性、准确性和完整性承担责任，确认截至本募集说明书封面载明日期止，本募集说明书真实、准确、完整，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述。

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司 社会领域产业专项债券（第一期）

募集说明书



主承销商、簿记管理人



2020 年7月

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、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中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已按照《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》及《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》等法律法规的规定及有关要求，履行了勤勉尽责的义务，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，请认真阅读本期债券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做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券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。

五、其他重大事项或风险提示

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《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）（简称“20 嘉湘专项债 01”）。

（二）发行总额：人民币 4 亿元整。

（三）债券期限：7 年期，在债券存续期的第 5 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，在债券存续期内前 5 年票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为发行公告日前五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，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入，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，由发行人和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，在债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数，其中一个基点为 0.01%），存续期后 2 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 35 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使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。

（六）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，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

（七）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记。

（八）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，本金自其兑付日起不另计利息。

（九）发行方式：本期债券采用在中央国债登记公司簿记建档、集中配售的方式，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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

（十）发行对象：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）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 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）。

（十一）认购托管：本期债券采用实名制记账式，由中央国债登记公司进行总托管。其中，投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（十二）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

（十三）信用安排：本期债券无担保。

（十四）上市安排：本期债券发行结束后 1 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。

目录

释义	7
第一条 债券发行依据	11
第二条 本期债券发行的有关机构	12
第三条 发行概要	17
第四条 认购与托管	21
第五条 债券发行网点	23
第六条 认购人承诺	24
第七条 债券本息兑付办法	26
第八条 发行人基本情况	28
第九条 发行人业务情况	57
第十条 发行人财务情况	80
第十一条 已发行尚未兑付的债券	160
第十二条 募集资金用途	169
第十三条 偿债保障措施	185
第十四条 风险与对策	192
第十五条 本期债券存续期内信息披露机制	200
第十六条 信用评级	203
第十七条 法律意见	206
第十八条 其他应说明的事项	211
第十九条 备查文件	212

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/湘投集团	指	嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司。
本期债券	指	2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）。
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《2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（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《2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书摘要》。
申购区间和投资者申购提示性说明	指	《2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。
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，为中信建投证券股份有限公司。

主承销商 指 中信建投证券股份有限公司。

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期债券，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期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期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。

偿债资金专户监管人/募集资金托管账户监管人/ 指 中信银行股份有限公司杭州分行/杭州银行股份有限公司嘉兴分行

债权代理人/ 指 中信银行股份有限公司嘉兴南湖支行/杭州银行股份有限公司嘉兴分行

债券持有人	指 持有 2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）的投资者。
债权代理协议	指 发行人与债权人签订的《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券债权代理协议》。
债券持有人会议规则	指 《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项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《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券偿债资金专户监管协议》。
募集资金托管账户监管协议	指 发行人与募集资金托管账户监管人签订的《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券募集资金监管账户监管协议》。
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。
工作日	指 北京市的商业银行对公营业日（不包括我国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。

近三年 指 指 2017-2019 年度；年末数据指 2017-2019 年末数据

本期债券募集说明书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 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕68 号文件批准公开发行。

2018 年 11 月 20 日，发行人召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请投资人批准。

2019 年 1 月 10 日，发行人股东出具股东决议，同意发行人申请发行本期债券并将本期债券的申报、发行等具体事宜授权发行人董事会处理。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司

住所：嘉兴市南湖区七星镇湘家荡旅游度假区内江南新家园商铺 46-80 号

法定代表人：徐新根

联系人：林敏

联系地址：嘉兴市南湖区七星镇七星路 358 号

联系电话：0573-83903708

传真：0573-83903783

邮政编码：314002

二、承销团

（一）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

经办人员：王崇赫、柳青、王树、才深

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（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：刘化军

经办人员：蒋方怡然

办公地址：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、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

经办人员：毕远哲、李皓

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

经办人员：汤毅

办公地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

主要营业场所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦

901-22 至 901-26

法定代表人：肖厚发

签字会计师：顾宇倩、陈志敏、黄奕

办公地址：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至

901-26

联系电话：010-66001391

传真：010-66001392

邮政编码：100000

六、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

经办人员：吴梦琦、滕冕

办公地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 13 楼

联系电话：021-63501349-606

传真：021-63500872

邮政编码：200001

七、发行人律师：浙江子城律师事务所

住所：浙江省嘉兴市中山西路 868 号永泰广场商务楼 5 楼

负责人：姚武强

联系地址：浙江省嘉兴市中山西路 868 号永泰广场商务楼 5 楼

联系人：黄伟、李宏博

联系电话：0573-82718008

传真：0573-82721199

邮政编码：314001

八、债权代理人/偿债资金专户监管人/募集资金监管账户监管人：

中信银行股份有限公司

住所：嘉兴市中山东路 639 号

地址：嘉兴市中山东路 639 号

联系人：常家伟

联系电话：0573-82061121

传真：0573-82061267

邮编：314000

杭州银行股份有限公司嘉兴分行

住所：浙江省嘉兴市经济技术开发区常睦路 278 号 1 幢 101 室

联系人：沈辰

联系电话：0573-82033907

传真：0573-82033912

编码：314033

第三条 发行概要

一、**发行人：**嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）（简称“20 嘉湘专项债 01”）。

三、**发行总额：**人民币 4 亿元整。

四、**债券期限：**7 年期，在债券存续期的第 5 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。

五、**债券利率：**固定利率。在债券存续期内前 5 年票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档日前五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）的算术平均数（基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。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，由发行人和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，在债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上调基点（或减发行人下调的基点），调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数，其中一个基点为 0.01%），存续期后 2 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权在本期债券存续期第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 35 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以

及调整幅度的公告。若发行人未行使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、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，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

八、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记。

九、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，本金自其兑付日起不另计利息。

十、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，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

十一、发行方式：本期债券采用中央国债登记公司簿记建档发行系统，以簿记建档、集中配售的方式，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）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

十二、发行对象：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）；

上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 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）。

十三、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 8 月 4 日。

十四、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 8 月 5 日。

十五、发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，自发行首日起至 2020 年 8 月 7 日止。

十六、起息日：本期债券起息日为 2020 年 8 月 7 日，存续期限内每年的 8 月 7 日为该计息年度的起息日。

十七、计息期限：本期债券的计息期限自 2020 年 8 月 7 日起至 2027 年 8 月 6 日止；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限自 2020 年 8 月 7 日起至 2025 年 8 月 6 日止。

十八、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 8 月 7 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 7 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、兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 8 月 7 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 7 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、本息兑付方式：通过本期债券登记机构和其他有关机构办理。

二十一、认购托管：本期债券采用实名制记账式，由中央国债登记公司进行总托管。其中，投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

二十二、承销方式：本期债券由主承销商中信建投证券股份有限公司，分销商申港证券股份有限公司组成的承销团以余额包销的方式进行承销。

二十三、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

二十四、信用安排：本期债券无担保。

二十五、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。

二十六、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。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，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，具体申购区间和投资者申购提示性说明请见发行前在相关媒体上刊登的《2020年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、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公开发行的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（<http://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。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行的部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构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、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股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律、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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所协议发行部分的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

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者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、接受发行人与债权人签署的债权代理协议、债券持有人会议
规则；

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，通过上海证券交易所发行的部分将申请
在上海证券交易所上市交易，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、本期债券的债权人依照有关法律法规的规定发生的合法变
更在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者
同意并接受这种变更；

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在
本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满
足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（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）债权人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权人、募集资金专户监管银行、偿债资金专户监管银行依据有关法律、法规的规定发生合法变更，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。

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

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期内每年的 8 月 7 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）。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构名册上登记的各债权持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构和其他有关机构办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。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 2027 年 8 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付通过托管机构和其他有关机构办理；已上市或交易流通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，由发行人在相关媒体上发布的兑

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：嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司

成立日期：二〇〇九年十二月十五日

注册资本：壹拾伍亿元整

法定代表人：徐新根

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：嘉兴市南湖区七星镇湘家荡旅游度假区内江南新家园商铺
46-80 号

经营范围：实业投资；基础设施建设；旅游资源开发；资产经营管理；物业服务。（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）。

嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司是根据嘉国资资产[2009]147号文件，由嘉兴市文化名城投资集团有限公司出资组建的国有独资企业。公司承担嘉兴市湘家荡区域范围内基础设施建设、征迁安置、土地流转，旅游及现代农业等相关产业的投资、开发、建设和经营管理任务；承担授权范围内国有资产的经营管理、资本运作等任务，保证国有资产的安全运行和保值增值。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产 2,147,309.75 万元、总负债 1,123,396.21 万元、所有者权益合计 1,023,913.54 万元；2019 年度，发行人实现营业收入 60,747.91 万元、利润总额 157,422.25 万元、净利润 121,270.25 万元。

二、历史沿革

公司前身为浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司，系由嘉兴市旅游总公司、浙江省电信实业集团公司、嘉兴市文化名城投资集团有限公司共同投资组建的有限责任公司，于 1998 年 12 月 25 日取得注册号为 330400000013614 的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 2,800 万元，其中嘉兴市文化名城投资集团有限公司出资 1,500 万元，持有 53.57% 的股份；嘉兴市旅游总公司出资 1,000 万元，持有 35.72% 的股份；浙江省电信实业集团公司出资 300 万元，持有 10.71% 的股份。浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司主要负责湘家荡旅游度假区的开发工作。

2008 年 7 月，根据《中共嘉兴市委、嘉兴市人民政府关于加快湘家荡区域联合开发建设的意见》（嘉委[2008]35 号），嘉兴市文化名城投资集团有限公司和嘉兴市南湖区国有资产监督管理委员会出资组建了嘉兴市七新投资发展有限公司，注册资本 20,000 万元。主要负责七星镇区域的开发工作。

2009 年 10 月，根据嘉国资资产[2009]146 号和嘉国资资产[2009]147 号文件，嘉兴市文化名城投资集团有限公司实施优化重组，分别成立了嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司和嘉兴市城市投资发展集团有限公司两家全资子公司，原下属各子公司根据地域划分分别并入上述两家子公司，嘉兴市城市投资发展集团有限公司主要承担嘉兴中心城区的市政路桥、园林绿化、天然气管网等基础设施建设，以及公共事业项目的开发建设、旧城改造等任务，并承担南湖风景名胜区、环城河（古运河）和市区其他旅游资源的开发建设和经营管理任务；嘉兴市湘家荡发展投

资集团有限公司主要承担湘家荡区域的城市基础设施建设、运营及城市文化旅游资源管理。

至此，湘投集团开发范围囊括了整个嘉兴市湘家荡区域，业务职能承袭了原文化名城集团职能中除嘉兴市城市投资发展集团有限公司以外的其余职能。湘投集团于 2009 年 12 月 15 日取得嘉兴市工商行政管理局颁发的 330400000014471 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 1,000 万元。由中磊会计师事务所有限责任公司浙江分所审验，并由该所于 2009 年 12 月 10 日出具中磊浙验字[2009]038 号验资报告。

2009 年 12 月，根据嘉兴市国资委《关于同意嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司增资的批复》（嘉国资产[2009]218 号）文件，同意以资本公积中转增资本 10.9 亿元，变更后的注册资本为 11 亿元。本次增资由嘉兴恒信会计师事务所审验并于 2009 年 12 月 30 日出具嘉恒会内验字[2009]326 号验资报告。

2010 年 6 月，根据嘉兴市国资委《关于同意嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司增资的批复》（嘉国资产[2010]66 号）文件，同意以资本公积中转增资本 4 亿元，变更后的注册资本为 15 亿元。本次增资由嘉兴恒信会计师事务所审验并于 2010 年 6 月 29 日出具嘉恒会内验字[2010]215 号验资报告。

截至募集说明书签署之日，公司注册资本没有变化，发行人不存在重大资产重组情况。

三、股东情况

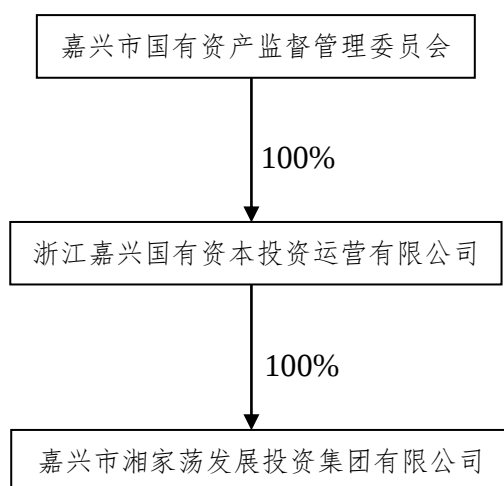
发行人是嘉兴市人民政府批准成立的、由嘉兴市文化名城投资集团

有限公司（现已更名为浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司（以下简称“嘉兴国资”））100%控股的国有独资企业，浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司为发行人股东；浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司的全资控股人为嘉兴市国资委，因此发行人实际控制人为嘉兴市国资委。

浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司系经嘉兴市国资委嘉国资委〔2003〕4号文件批准，由嘉兴市国资委出资设立的国有独资公司，成立日期为2003年4月8日，注册资本503,600万元。浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司承担着嘉兴市燃气供应及管网建设、旅游资源开发与经营、嘉兴城市规划区内综合开发等重要职能。其主要业务包括天然气管网建设和天然气供应、酒店及餐饮服务、旅游景区经营和城市基础设施建设等。

截至2019年12月末，浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司无存续的债券融资产品

图：截至2019年12月末发行人股权结构图



表：截至2019年末，浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司财务情况

单位：亿元

科目	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
2019 年末	1,112.32	682.69	429.63	127.23	10.70

表：公司及下属子公司存续期的直接债务融资情况表

债券简称	发行规模 (亿元)	发行日期	年利率	债券期限 (年)	到期日
15 嘉实投 MTN001	2	2015/6/23	6.00%	5	存续期
15 嘉公路 PPN002	10	2015/9/15	5.55%	5	存续期
15 嘉公路 PPN003	10	2015/11/4	5.45%	5	存续期
16 嘉兴城投 MTN001	6	2016/4/13	3.70%	5	存续期
16 高投 01	18	2016/5/16	4.50%	5(3+2)	存续期
16 嘉湘 01	6	2016/7/19	4.13%	7	存续期
16 嘉高 02	10	2016/9/13	4.70%	5(3+2)	存续期
16 嘉湘 02	6	2016/9/20	3.87%	7	存续期
16 嘉高 03	5	2016/11/14	4.30%	5(3+2)	存续期
16 嘉公路 PPN001	5	2016/12/6	4.65%	5	存续期
17 嘉湘集团	2	2017/6/15	6.17%	3	存续期
17 湘家荡 PPN001	5	2017/10/30	6.18%	3	存续期
18 嘉公路 PPN001	3	2018/3/8	6.30%	5	存续期
18 嘉湘绿色债	5.8	2018/4/18	6.40%	7	存续期
18 嘉公路 PPN002	9	2018/5/9	5.99%	3	存续期
19 湘家荡 CP001	3	2019/1/28	3.80%	1	存续期
19 湘家荡 MTN001	5	2019/1/30	4.00%	3	存续期
19 嘉高 01	20	2019/4/24	4.88%	5(3+2)	存续期
19 嘉公路 PPN01	3	2019/6/12	4.69%	5(3+2)	存续期
19 嘉公路 PPN02	5	2019/7/12	4.49%	5(3+2)	存续期
19 嘉高 02	10	2019/8/8	4.28%	5(3+2)	存续期
19 嘉公路 MTN01	10	2019/8/15	4.10%	5	存续期
19 嘉高 03	10	2019/9/3	4.30%	5(3+2)	存续期
19 嘉公路 MTN002	3	2019/10/25	4.30%	5	存续期
20 嘉公路(疫情防控)	2	2020/2/27	3.76%	0.7377	存续期
20 嘉公路 MTN001	10	2020/3/5	3.5%	5	存续期
19 嘉城 01	10	2019/11/9	4.00%	5(3+2)	存续期
20 嘉兴城投 SCP001	5	2020/2/19	2.78%	0.7377	存续期
20 嘉兴城投 MTN001	10	2020/4/1	3.14%	3	存续期
20 湘家荡 PPN001	3	2020/1/17	4.50%	5	存续期
20 嘉湘 01	5.6	2020/4/10	4.07%	10(3+3+2+2)	存续期

除上述境内已发行的债券和债务融资工具外，发行人股东的子公司嘉城集团于 2018 年 1 月发行 3 亿元美元境外债券，起息日为 2018 年 1 月 3 日，年利率为 4.40%，债券期限为 3 年。

浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司不存在为其他企业发债提供担保或差额补偿的情况。

截至本期债券募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

报告期内，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《公司章程》，构建和完善了现代企业法人治理结构和健全的内部管理机构，实现公司内部有序高效运行。根据《公司章程》的规定，发行人设立股东、董事会和监事会，并有高级管理人员，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。

1、股东

根据发行人《公司章程》，公司不设股东会。

根据公司章程，股东的职权包括：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换董事、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的方案；
- （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、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程。

2、董事会

根据发行人《公司章程》，公司设董事会，成员 7 人，其中 6 人由股东委派，1 人为职工董事，由职工代表大会民主选举产生。董事每届任期三年，任期届满可连任。

根据公司章程，董事会的职权包括：

- （1）执行股东的决议；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （6）制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （7）决定公司内部管理机构的设置；
- （8）决定聘任或者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公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （9）制定公司的基本管理制度。

3、监事会

根据发行人《公司章程》，公司设监事会，监事会是公司的内部监督机构。监事会由3人组成，2人由股东委派，1人由职工大会选举产生。监事会主席由全体监事选举产生。

根据公司章程，监事会职权包括：

- （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）向股东提出建议；
- （5）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、高级管理人员

根据发行人《公司章程》，公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。

根据公司章程，总经理的职权包括：

- （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的设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制订公司的具体规章；

（6）提请聘任或解聘公司财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

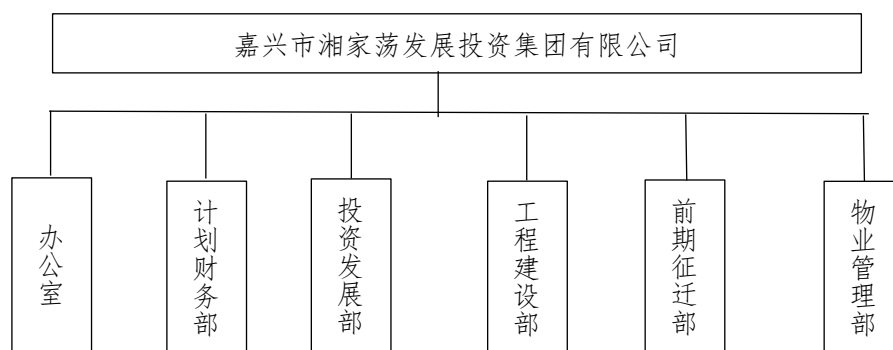
（8）董事会授予的其他职权

总经理列席董事会会议。

（二）发行人组织结构

发行人内设 6 个职能部门，分别为：办公室、计划财务部、投资发展部、工程建设部、前期征迁部、物业管理部。发行人的组织结构详见下图：

图：截至本期债券募集说明书载明日发行人组织结构图



各部门具体职能如下：

1、办公室：

负责集团公司日常政务工作的有关事宜，包括综合协调、工作督办、文秘档案、信息宣传、会务接待、后勤保障工作；负责集团公司的干部人事、劳动工资管理，员工的考核、考察和培训，专业技术人员的职称评定，人事档案管理工作；负责集团公司党委、董事会、总经理班子等日常工作；负责集团公司纪检监察、监事会以及信访投诉办理、群团组织工作等。办公室（纪检监事室）下设行政科、秘书科、劳动人事科和

纪检监察科四个科室。

2、计划财务部

负责集团公司及所属单位日常财务管理及会计核算工作；负责工程资金的筹措保障工作；负责工程款的审核、支付及项目施工决算工作；负责工程竣工验收后的固定资产登记入库管理工作；负责征迁成本工作；完成集团公司交办的其他工作。

3、投资发展部

负责集团公司的投资计划管理工作，包括投资计划编制和管理，土地整理管理，建设项目规划、立项、初步设计等前期工作的组织协调管理；负责集团公司项目合同、工程招标、项目结算管理工作；负责集团公司所属承资企业经营业绩指标制定和考核工作；负责集团公司安置房源管理及其他资产的管理工作；负责旧房拆除项目的管理工作等。投资发展部下设投资计划科、项目内审科和前期综合科三个科室。

4、工程建设部

负责承担集团公司下达的工程项目建设管理任务，包括负责建设工程的质量、安全、进度和投资控制及相关协调工作；负责办理项目招投标及相关基本建设手续；负责项目勘察、施工图设计和技术交底等工作；负责编制工程用款计划、办理工程款支付手续及其他工程统计工作；负责组织工程竣工验收工作和归集审查竣工工程资料；负责项目预决算管理工作等。工程建设部下设房建工程科、市政工程科、园林绿化科和综合科四个科室。

5、前期征迁部

负责承担集团公司开发范围内的“两分两换”、房屋拆迁任务，包括负责“两分两换”及拆迁区域的调查摸底、经济测算及实施方案制订工作；负责“两分两换”、房屋拆迁政策处理工作；负责安置房兑现、结算工作；负责拆迁安置工作的资料收集、整理与存档保管工作等。

6、物业管理部

负责承担集团公司开发范围内安置小区及其他相关区域的物业管理任务，包括安置小区及其他相关场所、建筑的保安、保洁、绿化养护、设施维护管理及区域内维权巡查工作等。

（三）发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，盈亏自负，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

1、业务独立方面

发行人具有完整的业务体系和独立经营的能力，并独立完成原材料采购，生产和销售。在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，原材料采购、产品生产和销售，均无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

2、人员独立方面

发行人的董事会，经理、财务负责人等高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业领薪。发行人的财务人员未在实际控制人及其控制的其他企业中兼职。发行人按照国家的劳动法律、法规及有关规定制

订了相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3、资产独立方面

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施,包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有。资产产权清晰,管理有序,不存在被实际控制人占用资金、资产等情况。

4、机构独立方面

发行人的生产、销售、采购、劳动、人事及工资管理、行政、综合等经营管理部门均独立于实际控制人。发行人拥有自己独立的日常办公场所,与实际控制人在不同场所办公。发行人机构与实际控制人机构均各自独立,不存在与实际控制人混合经营、合署办公的情况。发行人董事会是公司的决策机构,对出资者负责。发行人的经理由董事会根据出资者的意见决定聘任。经理对董事会负责,主持公司的生产经营管理工作。

5、财务独立方面

发行人设有独立的财务部门,具有独立的财务核算系统,进行独立核算,能够独立作出财务决策。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理,发行人根据企业会计准则和《企业会计制度》的规定以及公司实际,建立了较为健全的财务管理制度,先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度,具有规范的财务会计制度。

（四）发行人内控制度

公司现有内部控制制度已基本建立健全，能够适应公司管理的要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保障投资者利益等方面发挥了良好的作用。

1、财务管理方面

为加强财务管理，规范财务工作，保证公司业务的发展，提高公司经济效益，公司依照法律、行政法规和财政主管部门的规定建立本公司的财务、会计制度，制定了《嘉兴市湘家荡发展投资集团公司财务管理一般规定》，对公司内部财务机构的设置及各级岗位的职责进行了明确，并对集团和所属公司的财务支出、货币资金管理、现金管理、存货管理、应收账款管理、流动资产管理、成本和费用控制以及账务处理程序做了统一规定。

2、资产管理制度

为规范和加强发行人资产管理，提高资产的使用效率，保障国有资产的安全和完整，结合公司实际情况，发行人制定了《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司固定资产管理办法》和《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司房产租赁管理暂行办法》。明确了公司以“建立和健全各项规章制度，推动国有资产的合理配置和有效使用，保障国有资产的安全和完整，实现国有资产的保值增值”为主要任务。

3、担保管理制度

为规范公司的担保行为，有效防范担保风险，保护公司资产安全，根据实际控制人嘉兴市国资委制定的《嘉兴市国有资产经营（投资）公司对外担保行为监督管理暂行办法》要求，发行人制定了《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司债务管理办法（试行）》，对发行人对外担保进行了严格的约束。该办法规定，公司的对外担保，仅限于市级经营公司之间或对子公司（全资、绝对控股）担保，除此以外不得对其他法人主体提供任何担保，公司计划财务部需做好相应担保台账，将每月情况报送公司领导及国资委。

4、关联交易决策制度

为规范公司关联交易，确保公司的关联交易行为不会损害公司和非关联股东的合法利益，公司严格执行《关联交易管理制度》中关于关联人、关联交易、关联交易的审批权限与决策程序、关联交易的披露等规定，关联交易遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，总体上执行市场定价，无市场参考价格时执行双方协议价格。

5、内部审计制度

为了加强公司内部审计工作，建立健全内部审计制度，加强内部监督和风险控制，确保国有资产保值增值，根据《中华人民共和国审计法》等相关法律法规，结合公司工作的实际，发行人制定了《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司内部审计管理办法（试行）》。该办法规定公司成立由高管组成的领导小组，并在纪检监察室下内设审计机构，配备专职审计人员，依据法律、政策及公司的规章制度等，独立实施内部审计监

督。

6、招标管理制度

为加强建设工程管理，规范管理程序，节约工程投资，提高工作效率，根据国家、浙江省、嘉兴市等有关部门关于工程招投标管理的相关规定，结合公司实际情况，发行人制定了《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司建设工程招标管理办法》。该办法对招投标管理的相应机构及工作职责、招标程序、招标方式与规模标准做了细致规定，并对不规范行为制订了相应的罚则。

7、预算管理制度

为加强嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司的财务监督，规范集团公司财务预算管理，根据相应法律法规和国家有关财务会计制度，发行人制定了《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司财务预算管理暂行办法》，该办法对集团预算管理的内容、预算工作的组织与职责分工、预算编制与审批程序、财务预算报告、预算执行与监督、预算调整及预算考核与评价作出规定。

8、信息披露管理制度

为了规范信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据国家有关规定，结合公司实际情况，发行人制定了《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司信息披露管理制度》。

该制度规定了定期财务报告的披露时间和披露内容、重大事项报告披露内容、以及对外发布信息的申请、审核、发布应遵照的流程。根据该制度，公司经理、分管副经理、财务负责人等高级管理人员应当及时

编制定期报告草案,提请董事会审议,财务负责人负责送达董事会审阅;董事会负责召集和主持审议定期报告,监事负责审核董事会会的定期报告;财务负责人负责组织定期报告的披露工作。

9、投资管理制度

为加强集团公司项目投资建设管理,规范项目投资管理程序,提高管理效能与效益,根据相关的法律法规及规章制度,结合公司实际情况,发行人制定了《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司项目投资管理办法(试行)》。办法规定,集团公司和所属全资子公司每年需上报未来投资计划和年度投资计划,经湘家荡联席会议研究确定后报管委会,管委会组建评审会对项目投资进行评审。

10、融资管理制度

为加强集团公司债务管理,防范和化解债务风险,根据有关法律法规,发行人制定了《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司债务管理办法(试行)》,该办法规定,公司试行有计划的债务管理,计划财务部门归口管理部门,制定公司年度投资计划及工作计划,并结合偿还能力,编制年度债务计划;该计划经集团公司专题会议审议并经集团公司董事会批准后执行。所有债务合同需按集团内部合同审批流程进行,将借款金额、期限、综合费率等主要事项上报,经审批后方可签订。公司内部审计部门负责对集团和下属各单位的债务进行监督。

11、突发事件应急管理制度

为提高公司保障公共安全和处理突发事件的能力,有效预防和妥善处理突发事件,以保障员工生命财产安全,维护公共利益和社会秩序,

促进企业经济效益和社会效益可持续发展,公司特制定了突发事件应急管理制度。制度规定由董事长担任突发事件的第一指挥人,办公室全面负责公司各项安全 and 环境制度、理性检查、突发事件应急预案的制定与落实,并由办公室负责对外媒体的联络协调工作,权责明晰,奖惩分明。此外,公司还单独设立了应急事件处理小组。明确了突发事件的预测、预警机制以及对于一般突发事件和重大事件的处理措施等。

五、发行人控股和参股子公司情况

截至 2019 年 12 月末,发行人主要控制的子公司如下所示:

表:截至 2019 年 12 月末,发行人子公司基本情况表

单位:万元, %

序号	企业名称	法人代表	注册资本	持股比例		主营业务
				直接	间接	
1	嘉兴湘家荡投资有限公司	徐新根	46,000.00	100.00	-	实业投资及资产经营管理;旅游资源开发;房地产开发与经营
2	嘉兴七新投资发展有限公司	赵晓艳	60,000.00	56.00	37.33	实业投资及资产经营管理;房屋拆迁咨询服务;市政经营管理;生态农业开发经营管理;水利建设项目的投资、开发、建设与管理;受委托从事土地整理;从事农村土地承包经营权流转服务。
3	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	姜卫华	2,800.00	64.28	-	湘家荡城市配套区的开发,建设,管理;房地产开发。
4	嘉兴湘城市政园林工程建设有限公司	王林泉	2,000.00	100.00	-	市政工程施工;建筑装潢工程施工;室内装饰工程施工;城市照明工程施工及维护;消防工程施工;土石方工程施工;污水管见施工及养护;水利工程施工;河道保洁;园林绿化工程设计、施工;建设材料的销售;花卉苗木的种植、销售及租赁。盆景、景石销售。

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	企业名称	法人代表	注册资本	持股比例		主营业务
				直接	间接	
5	嘉兴湘城物业服务 有限公司	叶朝晖	500.00	100.00	-	物业服务；苗木种植、销售；园林工程施工及养护；承接旧房拆除工程；市场管理服务；受委托从事嘉湘集团公司资产租赁；农副产品销售；自有场地停车服务；房地产中介服务；家政服务。
6	嘉兴湘城置业有 限公司	姜卫华	10,000.00	100.00	-	房地产开发；建筑工程施工；市政工程施工；钢材、建筑材料、装饰材料的销售；自有房屋租赁。
7	嘉兴相湖房地产 开发有限公司	姜卫华	2,000.00	-	100.00	房地产开发,自有房屋经营
8	嘉兴湘城新农村 建设有限公司	段晓虹	30,000.00	100.00	-	农田水利基础设计建设；河道治理；从事农村土地承包经营权流转服务；农业技术服务；房屋拆迁咨询服务；瓜果、蔬菜、花卉、树木的种植及销售；水产品的养殖；农业技术开发和技术转让；农业观光游览；副产品的销售；实业投资及资产经营管理；农业休闲旅游项目的开发；受委托从事土地整理
9	嘉兴市中建混凝 土有限公司	吴任剑	1,000.00	-	100.00	货运：普通货运。商品混凝土的生产、销售。
10	嘉兴湘城旅游发 展有限公司	余金晶	8500.00	100.00	-	旅客运输、货物运输；国内旅游业务、入境业务。湘家荡区域旅游资源的开发，建设，湘家荡旅游景区管理；户外装备租赁；自有房屋租赁，票务代理；初级农产品，日用百货，工艺品销售；户外休闲健身娱乐活动；摄影服务。
11	嘉兴湘家荡国际 会议中心管理有 限公司	陈敏	20,500.00	100.00	-	酒店管理,实业投资，会议及展览服务。
12	嘉兴市湘融建设 有限责任公司	林敏	10,000.00	-	100.00	基础设施建设；建设工程项目管理；旅游管理服务；现代农业园区建设。

序号	企业名称	法人代表	注册资本	持股比例		主营业务
				直接	间接	
13	嘉兴亚太开发建设有限公司	姜卫华	1,000.00	-	100.00	房地产开发、物业服务
14	嘉兴新星嘉纳安实业有限公司	叶朝晖	4,930.00	-	100.00	箱包及箱包配件、帐篷、服装的生产；箱包、面料、服装、服饰、帐篷的批发、佣金代理（拍卖除外）及其进出口业务。

发行人主要子公司情况如下：

（一）嘉兴湘家荡投资有限公司

公司名称：嘉兴湘家荡投资有限公司

住所：嘉兴市南湖区七星镇湘家荡旅游度假区内江南新家园商铺46-80 号

法定代表人：徐新根

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：实业投资及资产经营管理；旅游资源开发；房地产开发与经营；土地整理。（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）

截至 2019 年末，该公司资产总额 1,757,936.32 万元，所有者权益总额 913,080.45 万元，2019 年实现主营业务收入 50,860.44 万元，净利润 9,366.21 万元。

（二）嘉兴七新投资发展有限公司

公司名称：嘉兴七新投资发展有限公司

住所：嘉兴市南湖区七星镇湘家荡旅游度假区内江南新家园商铺46-80 号三楼

法定代表人：赵晓艳

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：实业投资及资产经营管理；房屋拆迁咨询服务；市场经营管理；生态农业开发经营管理；水利建设项目的投资、开发、建设与管理(涉及资质的凭有效资质证经营)；受委托从事土地整理；从事农村土地承包经营权流转服务；房地产开发与经营。(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)

截至 2019 年末，该公司资产总额 476,550.95 万元，所有者权益总额 337,121.21 万元，2019 年实现主营业务收入 7,302.58 万元，净利润 484.41 万元。

（三）浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司

公司名称：浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司

住所：嘉兴市南湖区七星镇湘家荡旅游度假区内江南新家园商铺 46-80 号 213 室

法定代表人：姜卫华

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：湘家荡城市配套区的开发、建设、管理；房地产开发(凭资质证经营)。

截至 2019 年末，该公司资产总额 84,497.77 万元，所有者权益总额 9,701.81 万元，2019 年实现主营业务收入 60.95 万元，净利润 72.42 万元。

（四）嘉兴湘城市政园林工程建设有限公司

公司名称：嘉兴湘城市政园林工程建设有限公司

住所：嘉兴市湘家荡旅游度假区内

法定代表人：王林泉

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：市政工程施工；建筑装潢工程施工；室内装饰工程施工；城市照明工程施工及维护；消防工程施工；土石方工程施工；污水管网施工及养护；水利工程施工；河道保洁；园林绿化工程设计、施工；建筑材料的销售；花卉苗木(不含种苗)的种植、销售及租赁；盆景、景石销售；自有房屋租赁。(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)

截至 2019 年末，该公司资产总额 174,981.99 万元，所有者权益总额 23,193.06 万元，2019 年实现主营业务收入 227.36 万元，净利润-3,149.20 万元。亏损主要原因是公司承担了湘家荡景区绿化维护业务，故为亏损状态。

（五）嘉兴湘城物业服务有限公司

公司名称：嘉兴湘城物业服务有限公司

住所：嘉兴市南湖区七星镇湘家荡旅游度假区内江南新家园商铺 66-80 号

法定代表人：叶朝晖

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：物业服务；苗木种植、销售；园林工程施工及养护；承接旧房拆除工程；市场管理服务；受委托从事嘉兴市湘家荡发展投资集

团有限公司资产租赁；农副产品销售；自有场地停车服务；房地产中介服务；家政服务。

截至 2019 年末，该公司资产总额 5,317.05 万元，所有者权益总额 -310.76 万元，2019 年实现主营业务收入 354.94 万元，净利润 77.20 万元。

（六）嘉兴湘城置业有限公司

公司名称：嘉兴湘城置业有限公司

住所：嘉兴市南湖区七星镇湘家荡度假区内江南新家园商铺 46-65 号

法定代表人：姜卫华

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发；建筑工程施工、市政工程施工；钢材、建筑材料、装饰材料的销售；自有房屋租赁。

截至 2019 年末，该公司资产总额 76,310.12 万元，所有者权益总额 11,755.56 万元，2019 年实现主营业务收入 1,183.70 万元，净利润-153.85 万元。亏损主要是由于公司主要来自租金收入，营业收入较少，但管理费用、财务费用等刚性计提所致。

（七）嘉兴相湖房地产开发有限公司

公司名称：嘉兴相湖房地产开发有限公司

住所：嘉兴市七星花园 14 幢 12 商铺

法定代表人：姜卫华

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发、自有房屋经营。

截至 2019 年末，该公司资产总额 43,335.62 万元，所有者权益总额 1,996.37 万元，2019 年实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-0.78 万元。亏损主要是由于公司尚无营业收入但管理费用、财务费用刚性计提所致。

（八）嘉兴湘城新农村建设有限公司

公司名称：嘉兴湘城新农村建设有限公司

住所：嘉兴市南湖区七星镇湘家荡旅游度假区内江南新家园商铺 50-58 号

法定代表人：段晓虹

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：农田水利基础设施建设；河道治理；从事农村土地承包经营权流转服务；农业技术服务；房屋拆迁咨询服务；瓜果、蔬菜、花卉、树木的种植及销售；水产品的养殖；农业技术开发和技术转让；农业观光游览；农副产品的销售；实业投资与资产经营管理；农业休闲旅游项目的开发；受委托从事土地整理。

截至 2019 年末，该公司资产总额 209,961.06 万元，所有者权益总额 143,151.05 万元，2019 年实现主营业务收入 600.29 万元，净利润 936.55 万元。

（九）嘉兴市中建混凝土有限公司

公司名称：嘉兴市中建混凝土有限公司

住所：浙江省嘉兴市南湖区七星镇新荡村

法定代表人：吴任剑

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：货运：普通货运；商品混凝土的生产、销售。

截至 2019 年末，该公司资产总额 22,733.50 万元，所有者权益总额 6,352.53 万元，2019 年实现主营业务收入 6,923.35 万元，利润总额 144.94 万元，净利润 79.10 万元。

（十）嘉兴湘城旅游发展有限公司

公司名称：嘉兴湘城旅游发展有限公司

住所：嘉兴市七星镇兴星路 518 号

法定代表人：余金晶

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：湘家荡区域旅游资源的发展、建设；旅客运输(嘉兴市境内水路旅客运输)、货物运输；国内旅游业务、入境旅游业务(凭有效旅行社业务经营许可证经营)。湘家荡旅游景区管理；户外装备租赁；自有房屋租赁；票务代理；初级农产品、日用百货、工艺品的销售；户外休闲健身娱乐活动；摄影服务。

截至 2019 年末，该公司资产总额 49,674.53 万元，所有者权益总额 9,540.93 万元，2019 年实现主营业务收入 157.64 万元，净利润 231.29 万元。

（十一）嘉兴湘家荡国际会议中心管理有限公司

公司名称：嘉兴湘家荡国际会议中心管理有限公司

住所：嘉兴市七星镇兴星路 520 号

法定代表人：陈敏

公司类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：酒店管理，实业投资，会议及展览服务。

截至 2019 年末，该公司资产总额 34,188.14 万元，所有者权益总额 30,609.23 万元，2019 年实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-4,347.97 万元。亏损主要是由于公司为项目公司，计提了办公设备折旧和银行手续费等刚性费用所致。

（十二）嘉兴市湘融建设有限责任公司

公司名称：嘉兴市湘融建设有限责任公司

住所：浙江省嘉兴市南湖区七星花园 14 幢 420 室

法定代表人：林敏

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：基础设施建设；建设工程项目管理；旅游管理服务；现代农业园区建设。

截至 2019 年末，该公司资产总额 62,922.41 万元，所有者权益总额 9,992.41 万元，2019 年实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-0.29 万元。亏损主要是由于公司尚未经营，无营业收入，而刚性费用所致。

（十三）嘉兴亚太开发建设有限公司

公司名称：嘉兴亚太开发建设有限公司

住所：浙江省嘉兴市南湖区七星花园 14 幢 06 商铺-3

法定代表人：姜卫华

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发；物业服务；基础设施建设；建设工程项目

管理；旅游管理服务；现代农业园区建设。

截至2019年末，该公司资产总额44,141.55万元，所有者权益总额1,001.08万元，2019年实现主营业务收入0.00万元，净利润-0.45万元。无主营业务收入是因为公司无实际经营，故未产生营业收入。

（十四）嘉兴新星嘉纳安实业有限公司

公司名称：嘉兴新星嘉纳安实业有限公司

住所：浙江省嘉兴市南湖区七星工业园区星桥路

法定代表人：叶朝晖

公司类型：箱包及箱包配件、帐篷、服装的生产；箱包、面料、服装、服饰、帐篷的批发、佣金代理（拍卖除外）及其进出口业务。

截至2019年末，该公司资产总额2,301.59万元，所有者权益总额2,167.31万元，2019年实现主营业务收入0.00万元，净利润-196.12万元。亏损主要是由于公司尚未经营，无营业收入，而管理费用、财务费用、资产减值损失与营业外支出计提所致。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理层人员组成情况如下表所示：

表：截至本募集说明书签署日发行人主要领导成员构成情况表

序号	姓名	现任职务	是否公务员兼职	性别	出生年月	任职期限
1	徐新根	董事长	否	男	1968.10	2017.7.1-2023.7.1
2	邱丽鑫	董事、总经理	否	女	1986.06	2017.7.1-2023.7.1
3	吴任剑	董事、副总经理	否	男	1977.11	2019.7.19-2022.7.19

序号	姓名	现任职务	是否公务员兼职	性别	出生年月	任职期限
4	林敏	职工董事	否	男	1985.11	2019.3.21-2022.3.21
5	姜卫华	董事	否	男	1978.09	2017.7.1-2023.7.1
6	崔怡雯	监事会主席	否	女	1984.07	2019.7.19-2022.7.19
7	周丽英	监事	否	女	1976.12	2019.7.19-2022.7.19
8	陈瑶	职工监事	否	女	1973.06	2017.7.1-2023.7.1

1、董事

徐新根先生，中共党员，1968年10月出生，本科学历。1989年8月至1992年2月任职于嘉兴市财税局招待所，1992年3月至1993年4月任职于嘉兴市政府驻深圳办事处，1993年5月至2015年9月任职于嘉兴市财政局和地税局，2014年6月至2015年10月任职于嘉兴市信托投资公司。现任嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司董事长。

邱丽鑫女士，中共党员，1986年6月出生，大学本科学历。2009年7月参加工作，历任浙江嘉丰机电有限公司职员，七星镇党政办工作人员，七星镇党政办、镇团委书记。现任嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司董事、总经理。

吴任剑先生，1977年11月出生，本科学历。1996年8月参加工作，曾任职于浙江建安工程管理有限公司海宁分公司、嘉兴市嘉城资产管理有限公司，现任公司董事，兼任嘉兴湘城置业有限公司副总经理、嘉兴市中建混凝土有限公司董事长、总经理。

林敏先生，中共党员，1985年11月出生，本科学历。2009年2月至2010年4月任职于华富投资公司，2010年7月至2011年11月任职

于嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司纪检监察室，2011年11月至2015年1月任职于嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司财务部，2015年1月至2017年8月任职于嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司资金管理科副科长，2017年8月至2019年3月任职于嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司资金管理科科长，现任嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司职工董事。

姜卫华先生，中共党员，1978年9月出生，大专学历。1996年6月参加工作，曾任职于嘉兴南湖房地产开发有限公司和嘉兴嘉城集团公司，现任嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司董事。

2、监事

崔怡雯，1984年7月出生，本科学历。2008年12月参加工作，曾任职于嘉兴天虹百货有限公司、七星街道社会事业服务中心和七星街道社会发展处社保科，现任公司监事。

周丽英，1976年12月出生，本科学历。1998年7月参加工作，2004年8月起在七星街道工作，现任公司监事。

陈瑶女士，中共党员，1973年6月出生，大学学历。1991年7月参加工作，历任嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司职员，嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司人事科副科长，嘉兴市湘家荡区域开发建设管理委员会组织人事处干部人事科科长，现任嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司职工监事。

3、高级管理人员

邱丽鑫女士，总经理，履历详见“董事会成员”部分。

吴任剑先生，副总经理，履历详见“董事会成员”部分。

（四）发行人董事、监事、高级管理人员在政府部门任职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员中不存在政府公务员编制人员。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

近三年，公司营业收入分别为 63,699.29 万元、61,962.21 万元和 60,747.91 万元，三年营业收入平均达到 62,136.47 万元，主要来自土地整理、房产销售、混凝土销售、受托代建等四大板块。发行人 2017-2019 年的营业收入情况如下：

表：发行人 2017-2019 年度营业收入情况

单位：万元

项目名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
土地整理	-	14,089.34	24,853.00
房产销售	21,561.64	16,723.15	7,400.68
混凝土销售	6,923.35	7,270.86	7,204.14
受托代建	29,455.54	21,352.01	21,929.09
出租	2,629.41	2,152.78	1,977.77
工程结算	-	249.56	162.09
旅游门票	72.19	78.83	96.52
其他	105.78	45.68	76.01
合计	60,747.91	61,962.21	63,699.29

发行人近三年主营业务占比达到 10% 以上的全部板块运营情况如下：

表：发行人 2017 年主营业务情况

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地整理	24,853.00	15,855.37	8,997.63	36.20%
房产销售	7,400.68	7,492.77	-92.09	-1.24%
混凝土销售	7,204.14	6,427.08	777.06	10.79%
受托代建	21,929.09	20,883.78	1,045.31	4.77%
小计	61,386.91	50,659.00	10,727.91	17.48%

表：发行人 2018 年主营业务情况

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
土地整理	14,089.34	13,450.45	638.89	4.53%
房产销售	16,723.15	9,479.28	7,243.87	43.32%
混凝土销售	7,270.86	6,319.92	950.94	13.08%
受托代建	21,352.01	20,364.34	987.67	4.63%
小计	59,435.36	49,613.99	9,821.37	16.52%

表：发行人 2019 年主营业务情况

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
房产销售	21,561.64	12,220.53	9,341.11	43.32%
混凝土销售	6,923.35	6,308.40	614.95	8.88%
受托代建	29,455.54	28,093.03	1,362.51	4.63%
小计	57,940.53	46,621.96	11,318.58	19.53%

土地整理板块：发行人土地整理业务主要由发行人下属的嘉兴市湘家荡投资有限公司和嘉兴七新投资发展有限公司负责，发行人是湘家荡区域唯一的土地整理开发主体，根据市政府和湘家荡管委会的计划，负责对湘家荡区域内的相关土地资源进行自主开发整理，所整理的地块按照市场化的程序，由嘉兴市土储中心收储并出让或直接到嘉兴市公共资源交易中心挂牌拍卖，获得土地整理收入。

2019 年公司未产生土地整理业务收入与成本，主要系公司战略有所调整，土地整理业务暂停开展所致。

工程结算板块：发行人工程结算业务主要由嘉兴市湘家荡投资有限公司、嘉兴七新投资发展有限公司、浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司和嘉兴湘城市政园林工程建设有限公司负责。发行人根据当年湘家荡管委会核定的代建项目，与管委会签署委托代建协议书，对承办的道路

建设、管道建设、绿化等项目开展代建业务。发行人负责整个工程的项目投资建设，前期垫付建设资金，待工程竣工并由管委会负责验收无误后，发行人将项目的管养权移交给管委会相应部门，实行建管分离。同时，与管委会按照协议约定的代建工期、投资回报利率、偿还期限、付款时点等结算工程款项，并获得投资建设收益。

混凝土销售板块：发行人混凝土销售业务主要由嘉兴市中建混凝土有限公司负责，混凝土销售业务分为混凝土销售和运输劳务两部分，而运输劳务的收入主要是运送混凝土所产生的收入。

房地产业务板块：发行人房产销售业务分为商品房销售和少量安置房定向销售。发行人将部分多余的安置房向嘉兴市政府申请转为商品房，在取得相关批复后，通过公开市场销售。发行人商品房销售业务在公司收到购房款并开具发票后确认销售收入。

其他业务：因发行人下属一些子公司经营业务较为分散，发行人将子公司下属经营的细小板块业务的营业收入归入营业收入中的其他板块。主要包括旅游开发和经营所产生的相关收入，以及租赁费和物业费 etc 收入。

二、发行人主营业务经营模式

发行人主营业务为土地整理、工程结算板块、混凝土销售和运输板块等三大板块，具体业务模式如下：

（一）土地整理板块

根据发行人与嘉兴市国土资源局南湖分局、嘉兴市南湖区政府、湘家荡管委会共同签署的《土地一级开发整理协议》，政府赋予了发行

人土地整理职能,由当年起发行人自行制定土地一级开发计划及资金使用计划,报嘉兴市国土资源局南湖区分局和嘉兴市南湖区财政局同意后,开展土地整理工作。发行人负责项目建设资金筹措、使用、监督及拆迁补偿等工作,同时也直接协调、实施项目施工。并根据土地的资质情况,选择将土地移交给嘉兴市土储中心或直接至嘉兴市公共资源交易中心进行挂牌拍卖。

（二）工程结算板块

为加强湘家荡区域的基础设施建设项目,形成资金来源多渠道,投资方式多样化、项目建设市场化的新格局,嘉兴市湘家荡区域开发建设管理委员会与发行人签订委托代建收购协议,由负责项目建设的主体按照项目业务要求进行工程资金筹措、工程施工建设、质量监督和管理,经项目竣工并由管委会验收无误后,由代建人交付管委会投入使用并进行后期维护保养和运营;同时,管委会按照协议约定的代建工期、投资回报率、偿还期限、付款时点等内容向嘉兴市南湖区财政局申请拨付工程款总额。因基础设施建设具有典型的非单纯盈利性特性,故投资回报率一般不高,基本在 5%左右。

（三）混凝土销售和运输板块

公司生产混凝土的主要原材料为散装水泥和砂石,主要能源为电力和油料,主要辅料为外加剂和粉煤灰。

能源方面,公司通过直接采购电力来保障其自身的能源供应,散装水泥、砂石和辅料方面,由于具有单位价值低、运输成本较高的特征,因此存在着明显的地域效应,导致公司的采购以本地采购为主。本地采

购也在一定程度上减轻了公司的供应商管理难度。公司主要选择信誉较好、具有一定实力而性价比较高的单位作为供应商，

混凝土是现代最重要也是最主要的土木工程建筑材料之一，主要由水泥、砂石等材料注入水和外加剂粘合经过充分搅拌粘合，在一定条件下养护而成的人造石材，被广泛运用到各种建筑施工中。中建混凝土有限公司同时承担生产和运输任务，根据客户要求将混凝土提供至施工现场。

根据混凝土产品的生产特点，公司采用订单化生产方式，利润能及时锁定，相对于完全由市场定价的经营模式来说发行人经营风险较低。销售部门完成销售后，将订单信息发送至生产管理部，再由生产管理部根据订单需求和公司生产线运行状况对各搅拌站进行排产，与客户沟通确定泵送计划和时间安排。生产管理部门在产品泵送前进行现场实地勘察，安排运输、泵送设备，产品生产后再规定时间内完成泵送。对于生产销售和运输，进行分别收费处理。混凝土销售按照《嘉兴造价管理》信息进行浮动定价。

目前，公司的下游客户主要是嘉兴市地方龙头建筑企业，客户诚信度较高，企业实力较强，合作关系稳定。

（四）房地产销售业务

该公司安置房建设业务主要依托下属子公司嘉兴湘家荡投资有限公司（以下简称“湘投公司”）、嘉兴七新投资发展有限公司（以下简称“七新公司”）和浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司（以下简称“开发公司”）进行。建设期，公司通过自有资金、银行借款等方式筹集资金，

后续依靠安置房销售收入等来平衡安置房建设期的资金投入。

发行人房产销售业务分为商品房销售和少量安置房定向销售。发行人将部分多余的安置房向嘉兴市政府申请转为商品房，在取得相关批复后，通过公开市场销售。发行人商品房销售业务在公司收到购房款并开具发票后确认销售收入。

根据《嘉兴市土地管理委员会会议纪要》（2014）3号文件，嘉城绿都小区剩余199套住宅和229套商业用房可转为商品房销售。根据嘉兴市土地管理委员会办公室2018年出具的《关于湘都公寓、湘南公寓剩余拆迁安置房处理的审核意见》，公司已获批分别将965套湘都公寓（一、二期）安置房和1,224套湘南公寓安置房转为商品房销售。

（五）其他业务

1、租赁业务收入为其他业务中主要构成部分之一。发行人租赁业务主要由下属置业公司、物业公司和新农村公司负责。置业公司的租赁业务主要是公司房屋等租赁；物业公司的租赁业务主要是社区公建用房的租赁；新农村公司的租赁业务模式为公司先行租赁区域内农户的零散农地，经整理后转租给大型农业机构。租赁业务收入以新农村公司为主，结算排期主要安排在下半年。

2、旅游门票业务主要是发行人下属旅游公司负责，湘家荡湖面面积为南湖的2.5倍，以自然风光为主。发行人前期利用湘家荡的旅游资源，在区域内开发出了“月亮湾”人工沙滩旅游项目，并收取相应的门票费用和游乐设施使用费用。湘家荡景区已于2016年1月获得国家4A级景区资格，目前发行人正筹划利用湘家荡得天独厚的旅游资源陆续开

发新的旅游设施和景点，拓展门票收入，将原“月亮湾”项目的收费拓展至全湘家荡景区区域，实现湘家荡区域景区封闭化运作，未来旅游业务有望成为发行人新的利润增长点。

3、其他业务还包括旅游公司收取的钓鱼费用、景区停车费和旅游业务佣金等，在公司收入规模中占比较小。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业现状和前景

1、土地整理行业

土地整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地整理是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

我国目前土地一级整理开发主要有以下三种模式：（1）工程总承包模式：土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设，市土地储备中心按照总建设成本的一定百分比作为经营利润；（2）利润分成模式：土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托进行土地一级开发，生地变成熟地之后，土地储备中心进行招拍挂出让，出让所得扣除开发成本后在市政府和企业之间按照一定的比例进行分成；（3）土

地补偿模式：土地一级开发企业在完成规定的土地一级开发任务后，土地储备中心给予开发企业一定面积土地作为补偿，而不是给予现金计算。

土地整理行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。自1998年我国住房体制改革以来，房地产市场伴随经济的高增长蓬勃发展，土地整理市场也随之快速增长。

自从实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。2012年，全国土地出让合同价款为2.69万亿元，全年呈现先抑后扬的翘尾趋势。2013年，全国土地出让收入4.13万亿，比去年增长53.53%，保持了较高的增长趋势。2014年，全国土地出让收入4.29万亿元，较去年增长3.87%，土地出让市场较为稳定。2015年，全国土地出让收入3.37万亿元，较去年减少21.45%，土地出让市场略有波动。2016年，在一二线城市土地市场火爆的带动下，全国土地出让收入超3.7万亿元，居历史第三高位。2019年国有土地使用权出让金收入约72,584.42亿元，同比上升11.4%。今后五年是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地整理与运营行业能够持续稳定的发展。

嘉兴市地处浙江省东北部，是江浙沪“金三角”交汇点，距上海、苏州、杭州、宁波等江浙沪经济强市车程均在1小时以内。随着长三角区

域经济一体化的加速推进，长三角有望建设成为亚太地区重要的国际门户和世界级城市群。上海加快国际金融中心、国际航运中心建设，杭州着力推动都市经济圈发展，打造全国文化创意中心、电子商务中心，都将有利于推进与沪杭同城、拓展嘉兴发展的战略空间。随着嘉兴市未来城市建设的不断推进，土地整理需求将不断增大。

整体看，嘉兴市未来几年土地整理需求规模较大，且相对于城区而言，湘家荡区域的开发潜力更大，对发行人而言未来几年有望形成较大的土地整理收入。

2、基础设施建设行业

基础设施建设行业是国家重点发展的行业，符合国家产业政策。党的十九大报告把“实施区域协调发展战略”作为“贯彻新发展理念，建设现代化经济体系”的重大举措之一，对促进区域协调发展作出重要部署，提出要加大对贫困地区等特殊地区的支持力度、以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局、支持资源型地区经济转型发展等指向明确、针对性强的政策措施。这些新的部署，是党中央立足我国国情、应对时代课题的战略安排，也是进一步推进区域协调发展的行动指南。在这样的背景下，国家将进一步强化城市基础设施建设，并加大对于涉及民生方面的投入，改善城市居住条件，以缓解目前存在的交通拥挤、生活和生态环境不协调等问题。为加强城市基础设施建设，国务院于 2013 年 9 月 6 日发布《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发[2013]36 号），指出城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市

运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。

城市化是衡量国家现代化程度的重要标志,也是中国经济持续增长的有力保障。作为城市化进程的重要支柱,城市基础设施的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经济健康快速发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。长久以来,城市基础设施建设行业的发展一直受到中央和各级地方政府的高度重视,并得到了国家产业政策的重点扶持以及地方政府的大力支持。

近年来我国的城市化率已从 2008 年的 45.68%上升到 2019 年的 60.60%,而参照国际标准及世界各国城市化的经验,城市化水平超过 30%以后,进入工业社会,城市人口猛增,因此从我国的城市化水平来看,我国仍处于城市化加速阶段。

伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入,城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富,从单一财政投资向多层次、多渠道转变。因此,在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下,未来我国城市基础设施行业将继续保持快速发展,前景良好。

3、混凝土销售行业

预拌混凝土俗称商品混凝土,是随着建筑技术发展而兴起的一门新型产业,促进预拌混凝土及相关产业的技术进步与发展,同时大量利用工业废料,改善城市环境,促进城市文明建设,具有良好的经济效益和

社会效益。推广预拌混凝土是经济发展和社会化大生产的必然，也是提高建筑工程机械化水平、保证工程质量、满足规模施工、减少城市环境污染的需要。

我国预拌混凝土行业与发达国家相比起步较晚，欧美大部分国家预拌混凝土行业已经发展到成熟阶段。在基建方面已渐渐达到饱和状态，很难出现大规模的建设热潮。欧盟国家以及美国、日本等近几年的预拌混凝土产量增长趋缓甚至下降，预计欧美的预拌混凝土产量难以得到提升，增长空间有限。根据相关数据统计，2006年欧盟预拌混凝土年产量3.96亿立方米，达到近年峰值。

国际市场水泥混凝土企业并购、行业整合于2008年基本停止，国际行业巨头如：CEMEX、Holcim、海德堡等企业在2007年高价并购之后，由于恰逢经济危机，给这些企业带来了相当大的财务危机，目前这些公司已基本度过最困难的时期。但由于混凝土市场的不景气，实体经济活动持续缺乏动力，建筑市场投资趋缓，国际行业巨头企业预拌混凝土业绩不断下滑，不少企业转战中国等新兴市场，市场行情均有所好转。

从国际行业巨头的销售状况来看，国际行业巨头的预拌混凝土销量已经趋于平稳状态，并出现逐年下降趋势，和中国企业巨头相比，国际水泥混凝土企业的发展已经受到限制，而中国企业的发展还将突飞猛进。

目前一些地方也陆续将基建项目向民间投资开放，这些都会促进基础设施投资的增长。不过目前地方政府负债率较高，货币政策转为中性偏紧，以地方政府主导的基建模式难以持续，基建投资扩张能力受到限制。

2012年以来，水泥行业经历着整体低迷的阶段，盈利逐步下滑。对于与水泥行业联系密切的下游混凝土行业来说，市场需求也在逐步下降，商品混凝土市场难言近期。混凝土行业内大部分机械设备企业卖的都是落后的小装备，真正具有国际先进水平的、现代化、全封闭的混凝土搅拌站还是凤毛麟角，混凝土行业亟待整合。如今，预拌混凝土作为一个独立的新兴产业，已经走过了近24年的历程，我国大型水泥企业阔步进入混凝土产业，将为混凝土产业带来发展动力。

4、房地产业务行业

房地产是国民经济的支柱产业，产业关联性高，对国民经济影响巨大。房地产行业的健康发展关系到地区经济的可持续发展，关系到人民的生活质量和社会和谐稳定，在整个国民经济体系中占据着举足轻重的地位。

从产业政策和监管体系看，目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门包括：第一，住房和城乡建设部。住房和城乡建设部主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范；第二，国土资源部。国土资源部主要承担保护与合理利用土地资源等自然资源的责任，参与国家宏观经济运行、区域协调、城乡统筹的研究并拟订涉及国土资源的调控政策和措施；第三，中国房地产行业协会。中国房地产行业协会主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。此外，各地方政府的发改委、住建委、国土资源局、规划局、开发办公室等负责对房地产项目建设实施行政性审批。

从行业周期性特点上看，作为国民经济的先导型产业，房地产行业

具有明显的周期性特点。一方面，房地产行业和宏观经济发展密切相关，宏观经济状况直接影响房地产行业的景气程度；另一方面，房地产行业自身也存在周期性，在我国大约七至八年为一个周期。

在竞争格局方面，我国的房地产市场非常分散，处于完全竞争态势。但是随着房地产行业竞争格局日趋激烈，行业集中度呈现显著提升。目前，我国房地产市场已形成了以万科、绿地、万达、保利、中海、碧桂园、恒大等多家销售收入在 1,000 亿以上规模的房地产企业。近几年，龙头企业的固化优势越来越大，这种优势不仅表现在资金成本上的优势，也表现在开发流程和品牌方面的优势。

房地产行业产业链长、波及面广，其上游产业主要包括建筑业、建材业（包括机械、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、住宿酒店、房地产中介租赁及其它产业。

随着我国的住房制度改革，住房商品化制度推行已有十余年，全国的商品房建设量和房地产价格均呈现增长，特别是 2008 年以来，全国大中城市的房价上涨和房地产市场开发热度持续高温。除去 2009 年因经济危机因素的影响，导致房地产投资增速减缓和商品房销售价暂时性企稳外，房地产开发投资和价格一直维持着较快上涨的趋势。

为解决我国房地产业高速发展中出现的房价增长过快、住房结构不合理、投机氛围较浓等影响国民经济持续健康发展和社会和谐稳定的问题，近年来，我国并出台了一系列宏观调控政策。2010 年 1 月份国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，4 月份出

台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，9 月份国家有关部委分别出台措施坚决遏制部分城市房价过快上涨。2011 年 1 月国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施，要求从强化差别化住房信贷政策、严格住房用地供应管理、调整完善相关税收政策等八条措施（即“新国八条”）具体实施调控；12 月份中央经济工作会议指出“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”。2013 年 2 月 20 日国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控、抑制投机投资购房、加强房地产市场调控的政策措施（称为“国五条”）。

受到房地产调控政策及宏观经济影响，2014 年以来，我国房地产开发投资增速大幅下滑。2015 年全年，我国房地产开发投资额 95,979 亿元，同比增长 1.0%，创 2010 年以来新低。2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 68704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。从目前市场情况来看，受商品房销售低迷影响，新开工房产项目短期难以迅速回升，房地产业投资增速有望继续探底。

2017 年，房价上涨趋势不变、增速放缓，调控政策再升级。全年月均住宅销售均价由 6644 元/平方米上涨至 7721 元/平方米，房价涨幅达 16.21%，70 城房价同比增速由 10%回落至 5.7%，调控政策效果逐步显现。3-5 月内北京、广州、天津、杭州、南京、成都、西安等 36 个城市相继出台限购、限售政策；6 月北京、上海、广州、天津等 10 城上调房贷利率，上浮 10%-20%不等；10 月坚持“房住不炒”定位，严查消

费贷流入房地产、严禁违规提供购房首付融资；11 月实行分类调控、因城施策，一二线城市满足首套刚需，遏制投机炒房，三四线城市继续化解库存。

2018 年，楼市降温之下，地方政策显现松动迹象，中央调控依然从紧。年初房价涨势趋稳，面对房地产销售下滑，部分城市政策松动，2-4 月，上海、广州、南京、武汉等 10 个城市陆续放宽公积金贷款政策，房价同比增速再次上扬，4 月增速见底后快速反弹。6 月北京、上海、深圳、重庆等 10 个城市重出限售、限购政策；7 月 731 政治局经济会议提出“整治市场秩序，坚决遏制房价上涨”目标。中美贸易战下，经济下行压力加大，11 月合肥、廊坊、苏州等地限购、人才政策放松，19 年 2 月，山东菏泽市率先取消商品房价格限制，湖南衡阳、广州、北京等地相继取消或暂停限价政策，房地产调控权力逐渐下放至地方，政策调控逐步见顶。2019 年 7 月 30 日召开的中共中央政治局会议要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

2019 年 3 月 5 日，《2019 政府工作报告》提出，要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展，坚持房住不炒，防止楼市大起大落。2019 年，中国商业住宅销售面积为 15.01 亿平方米，同比增长 1.5%；竣工面积为 6.80 亿平方米，同比增长 3.0%。整体来看，2019 年国房景气指数 101.85，房地产市场发展趋于平稳。

在保障性住房的供给方面，我国“十三五”规划纲要提出：未来五

年城镇棚户区住房改造 2000 万套。5 年后，城镇棚户区住房改造将完成 2000 万套，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。各地加大安居工程建设推进力度，积极保障安居工程建设用地供应，各类保障性住房和棚户区改造按计划建成和投入使用。2017 年，全国公共租赁住房、棚户区改造共开工 617.7 万套，基本建成 685.74 万套，以货币补贴形式支持中低收入困难家庭到市场自主租房 242.32 万户。各类安居工程住房有效供给不断增加，向困难群众提供基本住房保障的能力不断增强，为建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度提供了有力支持。

2018 年，各级财政坚决贯彻党中央、国务院有关决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强对保障性安居工程的资金保障和政策支持，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2018 年全国保障性安居工程财政支出 7372 亿元，支持棚户区改造开工 626 万套，完成 30 万套公租房配套基础设施建设，完成农村危房改造 190 万户。

2019 年，国务院常务会议提出加快改造城镇老旧小区，四项举措：1) 抓紧明确改造标准及对象范围；2) 加强政府引导，压实地方责任，重点改造小区水电气路等配套措施，有条件的加装电梯，配建停车设施，促进户内改造带动消费；3) 创新投融资体制，今年安排中央补助资金，鼓励市场化方式吸引社会力量参与；4) 引导发展配套服务。住建部在全国住房和城乡建设工作会议上提出将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，使其与保障性住房、棚户区改造同等地位，并试点探索了融资方式、群众共建等 9 方面体制机制。

（二）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

近年来，嘉兴市经济保持增长态势，但主要经济指标增速有所放缓。2017-2019 年，全市分别实现地区生产总值 4,355.24 亿元、4,871.98 亿元和 5,370.32 亿元，增速分别为 7.8%、7.6%和 7.0%。2019 年，嘉兴市 GDP 水平在浙江省排名第 5 位。第一产业增加值 120.89 亿元，增长 2.1%；第二产业增加值 2,892.55 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 2,356.88 亿元，增长 8.5%。三次产业结构调整为 2.2:53.9:43.9。发行人作为嘉兴市湘家荡区域最主要的投资建设主体和国有资产运营主体之一，负责嘉兴市湘家荡区域的土地整理平整及拆迁、城市基础设施建设等职能，承担了湘家荡区域内重大项目的建设工程。成立以来，公司经营业绩良好、实力不断增强，在土地整理平整及拆迁、城市基础设施建设方面具有区域垄断优势。目前，湘家荡区域具有嘉兴市最丰富的可供出让土地资源，在嘉兴市城市中心逐步开发完毕、土地资源趋紧的背景下，伴随着未来城市扩展的步伐，发行人的实力将不断增强，在行业中的地位也将进一步巩固。

2、发行人在行业中的竞争优势

（1）发行人成熟的运作优势

发行人成立以来，在土地整理、城市基础设施建设和商品混凝土销售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。

（2）地区经济的优越经营环境

2019年，嘉兴市全市生产总值（GDP）5370.32亿元，比上年增长7.0%。其中，第一产业增加值120.89亿元，增长2.1%；第二产业增加值2,892.55亿元，增长5.9%；第三产业增加值2,356.88亿元，增长8.5%。2019年，全市固定资产投资比上年增长11.3%。非国有控股固定资产投资增长6.4%，占全部固定资产投资额比重77.2%。重点领域投资加快。全市规模以上工业企业营业收入10,277.03亿元，增长4.8%；利润总额597.75亿元。社会消费品零售总额2,102.54亿元，比上年增长8.5%。

（3）显著的区域垄断优势

发行人是嘉兴市南湖区重要的运营主体，承担了区域内土地整理和基础设施建设的重要业务。随着嘉兴市南湖区社会经济的快速发展，发行人紧紧抓住“人才引领、创新驱动”的主线，进一步明确发展的总体战略、内涵和产业发展定位，努力成为国内具有重要影响力的旅游创新基地，培育和发展战略性新兴产业的核心载体，转变发展方式和调整产业结构的重要引擎，现代服务业发达的生态新城，城市基础设施升级和改造的需求日益迫切，发行人作为嘉兴市南湖区重要的国有资产运营单位，自成立以来经营规模和实力不断提高，主营业务板块业态模式日趋成熟。同时，在财政、税收政策方面受到政府的大力支持，在土地一级开发与城市建设开发领域的竞争力已经形成，在其所在行业中具备突出的区域垄断优势。

（4）高效的管理与严格规范的内部管控

发行人根据相关法律法规建立了《财务管理制度》、《资产管理制度》、《担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《内部审计制度》、和《信息披露管理制度》等一系列的内部控制制度，保障了公司规范运营，有效防范了经营风险。

发行人在长期的土地整理及基础设施建设运营的过程中，积累了丰富的经验，形成了一套保证项目质量、有效降低运营成本、缩短工程工期的高效管理程序。发行人管理层及核心业务人员相对稳定，员工整体素质较高，且经验相对丰富，从管理层面为工程质量和成本提供保证。

（5）强大的政府支持与良好的发展规划

发行人为嘉兴市重要的城建投融资主体、公用事业运营平台和城建项目建设主体，在多年的发展过程中，得到了嘉兴市政府在融资政策、税收政策等方面的大力扶持。随着嘉兴市经济总量的迅速扩大和产业的快速发展，嘉兴市政府给予发行人项目资源倾斜、税收优惠、财政补贴等全方位支持，为其持续发展与盈利提供了坚实的保障。未来几年内，随着项目建设的进行，地区政府对发行人的支持力度仍将不断加大。

（6）稳固的银企合作关系

发行人作为嘉兴市重要的国有企业和投融资主体，与工商银行、农业银行、农业发展银行、中国银行、中信银行、兴业银行等多家商业银行密切合作，建立了稳固的长期业务关系。发行人自成立以来，一直按照银行要求按时偿还贷款本息，保持着良好的信用记录，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。优良的资信条件和信用水平为发行人进一步提高融资能力奠定了坚实的基础，畅通

的间接融资渠道能够为发行人的长远发展提供有力的资本支持。

四、嘉兴市经济情况

（一）地方经济发展情况

嘉兴，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，全市实现生产总值（GDP）5,370.32 亿元，按可比价计算，同比增长 7.0%，全区人均 GDP 为 112,751 元，增长 5.4%。按当年平均汇率计算，达到 16,344 美元；2019 年，全市固定资产投资比上年增长 11.3%。非国有控股固定资产投资增长 6.4%，占全部固定资产投资额比重 77.2%。重点领域投资加快。2018 年全市社会消费品零售总额 2,102.54 亿元，增长 8.5%；全市金融机构本外币存款余额 9,511.54 亿元，比上年末增长 14.6%。

2019 年，嘉兴市 GDP 水平在浙江省排名第 5 位。依托于嘉兴市发达的经济基础，发行人主营的各项业务将与当地经济建设形成良好互动循环，同时内部各项业务之间相互促进推动，最终促进发行人业绩持续增长。

（二）嘉兴市其他国有企业及发债情况

嘉兴市市级国有企业发行企业债的主要包括嘉兴市高等级公路投资有限公司、嘉兴市城市投资发展集团有限公司、嘉兴市社会发展投资集团有限公司、嘉兴市文化名城投资集团有限公司、嘉兴经济技术开发区投资发展集团有限公司、嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司、嘉

兴市秀洲新市镇开发建设有限公司等，上述各公司资产及业务情况如下：

1、嘉兴市高等级公路投资有限公司

该公司统一社会信用代码/注册号：91330401704403078F，注册资本：111,274.25 万元人民币。2019 年末，公司总资产 418.90 亿元，总负债 188.63 亿元，所有者权益 230.28 亿元，2019 年实现收入 21.26 亿元，净利润 5.92 亿元。主营业务：高等级公路建设、投资、管理及公路沿线配套设施和房地产开发项目（有关建设开发项目凭许可证经营）；受嘉兴市交通投资集团有限责任公司（简称嘉通集团）委托收储开发嘉通集团已取得的土地；房屋建设工程的建设投资、管理；市政道路、桥梁工程的建设投资、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

2、嘉兴市城市投资发展集团有限公司

该公司统一社会信用代码/注册号：91330402699511532M，注册资本：225,000.00 万元人民币。2019 年末，公司总资产 277.51 亿元，总负债 142.84 亿元，所有者权益 134.67 亿元，2019 年实现收入 30.10 亿元，净利润 1.60 亿元。主营业务：实业投资；基础设施建设；旅游资源开发；资产经营管理；物业服务。

3、嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司(原名：嘉兴市社会发展投资集团有限公司)

该公司统一社会信用代码/注册号：91330402744141017M，注册资本：100,000.00 万元人民币。2019 年末，公司总资产 369.31 亿元，总负债 242.29 亿元，所有者权益 127.02 亿元，2019 年实现收入 12.98 亿

元，净利润 1.25 亿元。主营业务：国有资产项目投资；基础设施开发建设；资产经营管理；公司所属房屋的租赁；技术咨询与服务。

4、嘉兴经济技术开发区投资发展集团有限责任公司

该公司统一社会信用代码/注册号：91330401146483244R，注册资本：50,000.00 万元人民币。2019 年末，公司总资产 188.88 亿元，总负债 53.93 亿元，所有者权益 134.95 亿元，2019 年实现收入 13.61 亿元，净利润 1.43 亿元。主营业务：房地产综合开发、经营；基础设施建设、土地整理、土地开发、工业项目投资、房屋租赁、楼宅管理、房屋拆迁；绿化工程施工与养护；市政工程养护；建筑材料的销售。（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）。

5、嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司（原名：嘉兴市南湖新市镇开发建设集团有限公司）

该公司统一社会信用代码/注册号：91330402557500811J，注册资本：113,932 万元人民币。2019 末，公司总资产 373.42 亿元，总负债 188.88 亿元，所有者权益 184.54 亿元，2019 年实现收入 25.62 亿元，净利润 5.43 亿元。主营业务：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。

6、嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司

该公司统一社会信用代码/注册号：91330411064177753D，注册资本：200,000 万元人民币。2019 末，公司总资产 152.27 亿元，总负债 96.49 亿元，所有者权益 55.78 亿元，2019 年实现收入 17.76 亿元，净利润 1.09 亿元。主营业务：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。

7、嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司(原名：嘉兴市秀洲新市镇开发建设有限公司)

该公司统一社会信用代码/注册号：91330411699542750C，注册资本：100,000 万元人民币。2019 末，公司总资产 495.17 亿元，总负债 296.31 亿元，所有者权益 198.85 亿元，2019 年实现收入 26.23 亿元，净利润 4.46 亿元。主营业务：对授权经营的国有资产进行资本运作、经营管理；基础设施投资、开发、建设，土地整理，河道疏浚，城乡供水管网建设，企业管理服务。(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)

嘉兴市级主要国有企业发行企业债尚处于存续期的情况如下表所示：

表：嘉兴市主要国有企业发债情况

单位：亿元、年、%

证券名称	发行人名称	发行规模	发行期限	债券评级	主体评级	票面利率
14 嘉兴经投债	嘉兴经济技术开发区投资发展集团有限责任公司	9.00	7	AA	AA	7.89
14 嘉市镇债	嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	9.00	7	AA	AA	7.45
16 嘉湘集团 01	嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	6.00	7	AA	AA	4.13
16 嘉湘集团 02	嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	6.00	7	AA	AA	3.87
17 嘉兴秀洲债	嘉兴市嘉秀发展投资控股集团有限公司	10.00	7	AAA	AA	5.60
18 秀湖债	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	10.50	7	AA	AA	6.80
19 秀湖绿色 NPB	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	10.00	5	AA	AA	6.20
18 嘉湘绿色债	嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	5.80	7	AA+	AA	6.40

第十条 发行人财务情况

本部分所引用的历史财务数据来源于发行人 2017 年度至 2019 年度经审计的财务报告。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（原名：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙））已对发行人截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的合并资产负债表、2017 年度、2018 年度和 2019 年度的合并利润表和合并现金流量表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（会审字[2018]0381 号、会审字[2019]0879 号、容诚审字[2020]310Z0231 号）。

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中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

本公司根据财会【2018】15 号规定的财务报表格式编制 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

项目

单位：元

合并资产负债表				母公司资产负债表			
原列报报表项目	调整前金额	新列报报表项目	调整后金额	原列报报表项目	调整前金额	新列报报表项目	调整后金额
应收票据		应收票据及应收账款	72,504,522.00	应收票据		应收票据及应收账款	
应收账款	72,504,522.00			应收账款			
应收利息		其他应收款	610,906,920.22	应收利息		其他应收款	3,714,230,706.39
应收股利				应收股利			
其他应收款	610,906,920.22			其他应收款	3,714,230,706.39		

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

固定资产	31,067,484.20	固定资产	31,067,484.20	固定资产	9,527.69	固定资产	9,527.69
固定资产清理				固定资产清理			
在建工程		在建工程		在建工程		在建工程	
工程物资				工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	322,544,591.70	应付票据		应付票据及应付账款	
应付账款	322,544,591.70			应付账款			
应付利息	36,027,122.22	其他应付款	1,026,624,525.21	应付利息	36,027,122.22	其他应付款	295,560,443.91
应付股利				应付股利			
其他应付款	990,597,402.99			其他应付款	259,533,321.69		
长期应付款	90,000,000.00	长期应付款	96,583,545.00	长期应付款		长期应付款	
专项应付款	6,583,545.00			专项应付款			
合计	2,160,231,588.33		2,160,231,588.33		4,009,800,677.99		4,009,800,677.99

2017 年度受影响的合并利润表和母公司利润表项目

单位：元

合并利润表				母公司利润表			
原列报报表项目	调整前金额	新列报报表项目	调整后金额	原列报报表项目	调整前金额	新列报报表项目	调整后金额
管理费用	15,239,872.83	管理费用	15,239,872.83	管理费用	3,423,263.88	管理费用	3,423,263.88
		研发费用				研发费用	
合计	15,239,872.83		15,239,872.83		3,423,263.88		3,423,263.88

一、发行人财务总体情况

（一）发行人近三年的主要财务数据及财务指标

单位：万元

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
资产合计	2,147,309.75	1,903,030.50	1,691,710.97
负债合计	1,123,396.21	1,016,476.61	820,917.97
所有者权益合计	1,023,913.54	886,553.89	870,793.00
资产负债率	52.32%	53.41%	48.53%
营业收入	60,747.91	61,962.21	63,699.29
净利润	121,270.25	15,760.89	21,302.70

注：资产负债率=负债合计/资产合计

（二）发行人近三年经审计的合并资产负债表摘要（完整资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产项目			
货币资金	113,854.44	57,530.85	141,841.69
应收票据	-	294.70	-
应收账款	8,723.77	6,906.17	7,250.45
预付款项	10,949.57	1,552.78	4,563.79
其他应收款	315,306.55	103,924.49	75,839.12
存货	1,645,732.65	1,697,142.54	1,452,677.88
其他流动资产	5,708.51	3,331.37	580.13
流动资产合计	2,100,275.50	1,870,682.91	1,682,753.06
可供出售金融资产	-	-	-
长期应收款	660.00	400.00	-
长期股权投资	2,498.06	2,498.06	2,498.10
投资性房地产	31,154.65	-	-
固定资产	3,948.83	5,821.81	3,106.75
在建工程	512.70	414.33	-
无形资产	3,653.71	3,757.53	28.69
商誉	1,340.99	1,340.99	1,340.99
长期待摊费用	987.00	1,239.00	17.77
递延所得税资产	57.84	56.71	13.62
其他非流动资产	2,220.49	16,819.18	1,952.00
非流动资产合计	47,034.26	32,347.60	8,957.91
资产总计	2,147,309.75	1,903,030.50	1,691,710.97
负债及所有者权益项目			
短期借款	56,000.00	30,000.00	18,304.96
应付票据	-	-	-
应付账款	23,158.82	26,407.47	32,254.46
预收款项	15,342.00	22,357.16	2,206.18
应付职工薪酬	2.58	2.58	-

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应交税费	35,449.09	3,374.95	592.54
应付利息	-	-	-
其他应付款	255,780.69	277,683.66	117,410.88
一年内到期的非流动负债	187,307.00	209,400.00	155,200.00
其他流动负债	30,000.00	-	-
流动负债合计	603,040.19	569,225.83	325,969.02
长期借款	335,792.04	224,500.00	296,900.00
应付债券	178,420.07	222,092.43	188,390.60
长期应付款	519.96	658.35	9,658.35
专项应付款	-	-	-
递延收益	190.00	-	-
递延所得税负债	5,433.96	-	-
非流动负债合计	520,356.03	447,250.78	494,948.95
负债合计	1,123,396.21	1,016,476.61	820,917.97
实收资本	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	566,412.02	566,412.02	566,412.02
其他综合收益	14,359.14	-	-
盈余公积	27,097.16	162.86	162.86
未分配利润	240,093.75	145,815.98	130,343.56
归属于母公司所有者权益合计	997,962.07	862,390.86	846,918.44
少数股东权益	25,951.47	24,163.04	23,874.56
所有者权益合计	1,023,913.54	886,553.89	870,793.00
负债和所有者权益总计	2,147,309.75	1,903,030.50	1,691,710.97

（三）发行人近三年经审计的合并利润表摘要（完整利润表见附表三）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	60,747.91	61,962.21	63,699.29
营业总成本	70,934.55	53,477.78	54,836.56
营业利润	157,321.30	17,749.88	21,716.32
利润总额	157,422.25	17,588.14	21,711.57

净利润	121,270.25	15,760.89	21,302.70
-----	------------	-----------	-----------

（四）发行人近三年经审计的合并现金流量表摘要（完整现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
现金流入小计	210,256.67	254,065.92	67,944.15
现金流出小计	314,165.38	284,150.88	66,988.64
经营活动产生的现金流量净额	-103,908.71	-30,084.97	955.51
现金流入小计	95,948.07	95,699.32	78,792.97
现金流出小计	441.41	115,288.07	78,009.24
投资活动产生的现金流量净额	95,506.66	-19,588.74	783.73
现金流入小计	390,386.83	242,700.77	394,043.46
现金流出小计	325,661.18	262,324.70	410,398.00
筹资活动产生的现金流量净额	64,725.65	-19,623.93	-16,354.54
五、现金及现金等价物净增加额	56,323.59	-69,297.64	-14,615.30
六、期末现金及现金等价物余额	105,854.44	49,530.85	118,828.49

（五）发行人财务状况分析

1、财务概况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 2,147,309.75 万元，其中流动资产合计 2,100,275.50 万元，非流动资产 47,034.26 万元；负债总额 1,123,396.21 万元，其中流动负债 603,040.19 万元，非流动负债 520,356.03 万元；所有者权益 1,023,913.54 万元。2019 年度，发行人实现营业收入 60,747.91 万元，净利润 121,270.25 万元，经营活动产生的现金流入 210,256.67 万元。

近年来，发行人的各项业务增长态势较好，资产规模整体呈扩大趋势。近三年末，发行人资产总额分别为 1,691,710.97 万元、1,903,030.50 万元和 2,147,309.75 万元，最近三年的平均复合增长率为 12.66%；净资

产规模分别为 870,793.00 万元、886,553.89 万元和 1,023,913.54 万元，最近三年平均复合增长率为 8.44%。近三年末，发行人资产规模持续增长，主要来源于公司业务规模的持续扩大、经营业务种类的增加和经营业绩的持续积累。

发行人近三年分别实现营业收入 63,699.29 万元、61,962.21 万元和 60,747.91 万元；营业利润分别为 21,716.32 万元、17,749.88 万元和 15,321.30 万元；净利润分别为 21,302.70 万元、15,760.89 万元和 121,270.25 万元，三年平均净利润为 52,777.95 万元。

近三年收入规模保持稳定，2019 年净利润规模大幅提升，原因主要系投资收益大幅增加所致。

总体来看，发行人经营业务收入规模保持稳定、利润大幅提升，发展态势较好。同时，发行人主营业务受到政府补助，在 2017-2019 年分别获得政府补助 11,826.94 万元、9,017.32 万元和 2,479.73 万元，未来随着其承担的业务规模的扩大，预计可形成稳定的政府补助收入。

综上所述，发行人资产规模雄厚，负债水平较低，净资产持续增加，盈利能力较强，具备较为广阔的未来发展空间。随着发行人承担的开发量的增加，其营业收入预期较好。

2、净资产分析

近三年末，发行人净资产构成如下表所示：

表：发行人近三年末净资产构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

实收资本	150,000.00	14.65	150,000.00	16.92	150,000.00	17.23
资本公积	566,412.02	55.32	566,412.02	63.89	566,412.02	65.05
其他综合收益	14,359.14	1.40	-	-	-	-
盈余公积	27,097.16	2.65	162.86	0.02	162.86	0.02
未分配利润	240,093.75	23.45	145,815.98	16.45	130,343.56	14.97
归属于母公司所有者权益合计	997,962.07	97.47	862,390.86	97.27	846,918.44	97.26
少数股东权益	25,951.47	2.53	24,163.04	2.73	23,874.56	2.74
所有者权益合计	1,023,913.54	100.00	886,553.89	100.00	870,793.00	100.00

近三年，发行人年末净资产分别为 870,793.00 万元、886,553.89 万元和 1,023,913.54 万元。发行人净资产呈现逐渐上升的稳定趋势，年均复合增长率为 8.44%，其上升的主要来源为未分配利润与归属于母公司的所有者权益。

（1）实收资本

近三年末，发行人实收资本均为 150,000.00 万元，分别占当期所有者权益的比例为 17.23%、16.92%和 14.65%，发行人实收资本占所有者权益的比重随着所有者权益总额的增长而逐年下降。

（2）资本公积

近三年末，发行人资本公积均为 566,412.02 万元，分别占当期所有者权益的比例为 65.05%、63.89%和 55.32%，发行人资本公积占所有者权益的比重随着所有者权益总额的快速增长而不断下降。

（3）盈余公积

近三年末，发行人盈余公积分别为 162.86 万元、162.86 万元和 27,097.16 万元，分别占当期所有者权益的比例为 0.02%、0.02%和 2.65%，截至 2019 年末，发行人盈余公积较上年增加 26,934.30 万元，增长

16538.40%，主要系发行人按《公司法》及公司章程有关规定，按母公司净利润 10%提取法定盈余公积金所致。

（4）未分配利润

近三年末，发行人未分配利润分别为 130,343.56 万元、145,815.98 万元和 240,093.75 万元，分别占当期所有者权益的 14.97%、16.45%和 23.45%，年均复合增长率为 35.72%。随着发行人收入及利润水平的增长，发行人未分配利润将持续的增加。截至 2019 年末，发行人未分配利润较上年末增加了 94,277.77 万元，增长了 64.66%，主要系归属于母公司所有者的净利润大幅增加所致。

3、盈利能力分析

表：发行人近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	60,747.91	61,962.21	63,699.29
营业总成本	70,934.55	53,477.78	54,836.56
营业利润	157,321.30	17,749.88	21,716.32
利润总额	157,422.25	17,588.14	21,711.57
净利润	121,270.25	15,760.89	21,302.70
净资产收益率	12.70%	1.79%	2.47%
总资产收益率	7.77%	1.01%	1.31%

注：（1）净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（2）总资产收益率=（净利润+费用化利息支出）/资产平均余额

（3）2017、2018和2019年度净资产平均余额、总资产平均余额以当年（期初+期末）/2 的数值为依据

（1）营业收入分析

近三年，发行人的营业收入分别为 63,699.29 万元、61,962.21 万元、

60,747.91 万元。最近三年，发行人营业收入构成如下：

表：发行人营业收入构成

单位：万元

项目名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	60,569.95	99.71%	61,588.15	99.40%	63,364.68	99.47%
其他业务	177.97	0.29%	374.07	0.60%	334.61	0.53%
合计	60,747.91	100.00%	61,962.21	100.00%	63,699.29	100.00%

发行人主营业务种类多样，覆盖工程、服务、管理等业务，以工程为主，2019 年发行人收入主要由受托代建、房产销售和混凝土销售构成，分别为 29,455.54 万元、21,561.64 万元和 6,923.35 万元，占当期营业收入的 48.49%、35.49%和 11.40%。2017-2019 年发行人营业收入构成如下表所示：

表：发行人营业收入板块划分情况

单位：万元

项目名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	-	-	14,089.34	22.74%	24,853.00	39.02%
房产销售	21,561.64	35.49%	16,723.15	26.99%	7,400.68	11.62%
混凝土销售	6,923.35	11.40%	7,270.86	11.73%	7,204.14	11.31%
受托代建	29,455.54	48.49%	21,352.01	34.46%	21,929.09	34.43%
出租	2,629.41	4.33%	2,152.78	3.47%	1,977.77	3.10%
旅游门票	72.19	0.12%	78.83	0.13%	96.52	0.15%
工程结算	-	-	249.56	0.40%	162.09	0.25%
其他	105.78	0.17%	45.68	0.07%	76.01	0.12%
合计	60,747.91	100.00%	61,962.21	100.00%	63,699.29	100.00%

2017-2019 年发行人土地整理收入分别为 24,853.00 万元、14,089.34 万元和 0 万元，分别占当期营业收入的 39.02%、22.74%和 0%，截至

2019 年末，发行人土地整理收入较上年末减少了 14,089.34 万元，降低了 100.00%，主要系发行人公司战略有所调整，土地整理业务暂停开展所致。

发行人营业收入维持在较大规模的主要原因为发行人作为嘉兴市政府的重要投资型国有企业独资集团，经营相应的基础设施建设、土地整理管理、特定混凝土销售等业务。伴随该区域的快速发展，发行人各项开展和推进速度不断加快，发行人获得的营业收入也将出现稳步增长。

（2）营业成本分析

近三年，发行人的营业成本为 52,010.92 万元、50,688.36 万元和 51,127.84 万元，营业成本构成如下：

表：发行人营业成本构成

单位：万元

项目名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	47,279.55	92.47%	50,258.54	99.15%	51,333.36	98.70%
其他业务	3,848.29	7.53%	429.82	0.85%	677.55	1.30%
合计	51,127.84	100.00%	50,688.36	100.00%	52,010.92	100.00%

表：发行人营业成本板块划分情况

单位：万元

项目名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	-	-	13,450.45	26.54%	15,855.37	30.48%
房产销售	12,220.53	23.90%	9,479.28	18.70%	7,492.77	14.41%
混凝土销售	6,308.40	12.34%	6,319.92	12.47%	6,427.08	12.36%
受托代建	28,093.03	54.95%	20,364.34	40.18%	20,883.78	40.15%
出租	657.59	1.29%	644.55	1.27%	674.36	1.30%
旅游门票	357.23	0.70%	108.28	0.21%	76.17	0.15%
工程结算	3,227.61	6.31%	74.19	0.15%	30.44	0.06%
其他	263.45	0.52%	247.35	0.49%	570.94	1.10%
合计	51,127.84	100.00%	50,688.36	100.00%	52,010.92	100.00%

（3）利润来源分析

近三年，发行人的营业利润分别 21,716.32 万元、17,749.88 万元和 157,321.30 万元，其中 2017-2019 年营业毛利润为 11,688.38 万元、11,273.85 万元和 9,620.07 万元；净利润分别为 21,302.70 万元、15,760.89 万元和 121,270.25 万元。发行人 2017-2019 年的营业毛利润构成如下表所示：

表：发行人营业毛利润板块划分情况

单位：万元

项目名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	-	-	638.90	5.67%	8,997.63	76.98%
房产销售	9,341.11	97.10%	7,243.87	64.25%	-92.09	-0.79%
混凝土销售	614.95	6.39%	950.94	8.43%	777.06	6.65%
受托代建	1,362.51	14.16%	987.67	8.76%	1,045.31	8.94%
出租	1,971.82	20.50%	1,508.23	13.38%	1,303.41	11.15%
工程结算	-3,227.61	-33.55%	175.37	1.56%	20.35	0.17%
旅游门票	-285.04	-2.96%	-29.45	-0.26%	131.65	1.13%
其他	-157.68	-1.64%	-201.67	-1.79%	-494.93	-4.23%

合计	9,620.07	100.00%	11,273.85	100.00%	11,688.38	100.00%
----	----------	---------	-----------	---------	-----------	---------

2017 年发行人毛利主要来源为土地整理，2017-2019 年度，发行人通过土地整理形成的毛利分别为 8,997.63 万元、638.90 万元和 0 万元，占比分别为 76.98%、5.67%和 0%。2018 年、2019 年发行人毛利主要来源为房产销售。2017-2019 年度，发行人通过房产销售形成的毛利分别为 -92.09 万元、7,243.87 万元和 9,341.11 万元，占比分别为 -0.79%、64.25%和 97.10%。

此外，近三年发行人分别取得政府补助收入 11,826.94 万元、9,017.32 万元和 2,479.73 万元，占发行人利润总额的比重分别为 54.47%、51.27%和 1.58%，对政府补助存在一定依赖性，但依赖性呈现降低趋势。

综上，发行人的利润构成与增长来源主要与发行人从事的土地整理等业务密切相关。随着发行人业务规模的不断扩大、管理水平的不断提高，发行人营业收入将不断增加，营业利润也将逐步增加并成为主要利润来源。

4、偿债能力分析

表：发行人近三年偿债能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利润总额	157,422.25	17,588.14	21,711.57
EBIT	157,441.35	18,182.14	22,335.66
总债务	757,519.11	685,992.43	658,795.56
资产负债率	52.32%	53.41%	48.53%
债务资本比	42.52	43.62	43.07
EBIT 利息保障倍数（倍）	4.46	0.39	0.38
债务 EBIT 比（倍）	4.81	37.73	29.50
流动比率	3.48	3.29	5.14

注：（1） $EBIT = \text{利润总额} + \text{列入财务费用的利息支出}$

（2） $\text{总债务} = \text{短期借款} + \text{长期借款} + \text{应付债券} + \text{一年内到期的非流动负债}$

（3） $\text{资产负债率} = \text{负债} / \text{资产}$

（4） $\text{债务资本比} = \text{总债务} / (\text{总债务} + \text{所有者权益})$

（5） $EBIT \text{利息保障倍数} = (\text{利润总额} + \text{列入财务费用的利息支出}) / (\text{列入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

（6） $\text{债务}EBIT \text{比} = \text{总债务} / EBIT$

（7） $\text{流动比率} = \text{流动资产} / \text{流动负债}$

从短期偿债指标来看，近三年，发行人的流动比率分别达到 5.16、3.29 和 3.48。从流动比率来看，发行人的指标水平高于行业平均指标水平。总体来说，发行人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力非常强。

从长期指标来看，近三年，发行人资产负债率分别为 48.53%、53.41% 和 52.32%，低于行业平均水平并有下降趋势，表明发行人权益资本对债务的保障力度较大，同时也说明发行人财务杠杆较低，发行企业债券可以有效优化财务结构。

近三年，发行人债务资本比分别为 43.07%、43.62% 和 42.52%。总体来说，发行人债务资本占所有者权益的比重始终维持在合理、可控的水平，未来仍有较大提升外部融资规模的空间。

2017-2019 年，发行人 EBIT 分别为 22,335.66 万元、18,182.14 万元和 157,441.35 万元，存在一定波动，主要系利润总额波动影响。EBIT 利息保障倍数分别为 0.38、0.39 和 4.46，发行人 EBIT 利息保障倍数处于行业中等水平。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强，进

一步融资空间较大。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，可保障各项债务的按时偿还。

5、营运能力分析

表：发行人近三年营运能力指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.04
流动资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.04
应收账款周转率（次/年）	7.77	8.85	9.29
存货周转率(次/年)	0.03	0.03	0.04

注：（1）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

（2）流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

（3）应收账款周转率=营业收入/应收账款的平均余额

（4）存货周转率=营业成本/存货平均余额

（5）2017、2018、2019 年度总资产平均余额、应收账款平均余额、流动资产平均余额和存货平均余额以当年（期初+期末）/2 的数值为依据

近三年，发行人总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率和存货周转率均保持在较为稳定的水平。其中，发行人总资产周转率、流动资产周转率和存货周转率处于较低水平，主要是由于其所处的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致。发行人应收账款周转率稳定于较高水平。

鉴于发行人所从事的业务具有区域垄断性，嘉兴市经济发展迅速，客观上能够保证发行人的资金回笼及发行人的正常生产运营。

从行业的整体情况来看，近三年，发行人总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率、存货周转率等营运能力基本保持较为平稳的

态势，发行人整体存货和应收账款周转状况良好，资产流动性较好，营运状况良好。

6、现金流分析

表：发行人近三年现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-103,908.71	-30,084.97	955.51
投资活动产生的现金流量净额	95,506.66	-19,588.74	783.73
筹资活动产生的现金流量净额	64,725.65	-19,623.93	-16,354.54
现金及现金等价物净增加额	56,323.59	-69,297.64	-14,615.30
期末现金及现金等价物余额	105,854.44	49,530.85	118,828.49

经营活动现金流方面，近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 955.51 万元、-30,084.97 万元和-103,908.71 万元。

投资活动现金流方面，近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 783.73 万元、-19,588.74 万元和 95,506.66 万元。

筹资活动现金流方面，近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-16,354.54 万元、-19,623.93 万元和 64,725.65 万元。近三年，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 394,043.46 万元、242,700.77 万元和 390,386.83 万元，主要为发行人为满足日常经营和项目建设的需要，筹集项目建设资金，支持各项业务的稳步增长。

综上所述，目前发行人主要通过银行贷款筹资，与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行拥有优良的信用记录，融资能力较强。本期债券的发行将有助于发行人继续拓宽融资渠道，优化融资结构，提高财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

（六）资产负债结构分析

近三年末，发行人资产总额分别为 1,691,710.97 万元、1,903,030.50 万元和 2,147,309.75 万元，近三年平均复合增长率为 12.66%。从资产构成看，发行人的资产主要为流动资产，近三年末，发行人资产主要由流动资产构成，流动资产占总资产的比重分别为 99.47%、98.30%和 97.81%，主要包括货币资金、存货和其他应收款等。近三年末，发行人的非流动资产主要为投资性房地产、固定资产、长期股权投资、商誉等。

近三年末，发行人的负债总额分别为 820,917.97 万元、1,016,476.61 万元和 1,123,396.21 万元；资产负债率分别为 48.53%、53.41%和 52.32%，保持在较低的水平。近三年末，发行人非流动负债占总负债的比重分别为 60.29%、44.00%和 46.32%，非流动负债主要为长期借款、应付债券等。流动负债占总负债的比重分别为 39.71%、56.00%和 53.68%，流动负债主要由一年内到期的非流动负债和其他应付款等构成。

二、资产情况分析

（一）资产构成分析

公司最近三年末主要资产情况如下表所示：

表：2017-2019 年发行人资产构成情况

单位：万元，%

项目名称	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	113,854.44	5.30	57,530.85	3.02	141,841.69	8.38
应收票据	-	-	294.70	0.02	-	-
应收账款	8,723.77	0.41	6,906.17	0.36	7,250.45	0.43
预付款项	10,949.57	0.51	1,552.78	0.08	4,563.79	0.27
其他应收款	315,306.55	14.68	103,924.49	5.46	75,839.12	4.48
存货	1,645,732.65	76.64	1,697,142.54	89.18	1,452,677.88	85.87

项目名称	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	5,708.51	0.27	3,331.37	0.18	580.13	0.03
流动资产合计	2,100,275.50	97.81	1,870,682.91	98.30	1,682,753.06	99.47
长期应收款	660.00	0.03	400.00	0.02	-	-
长期股权投资	2,498.06	0.12	2,498.06	0.13	2,498.10	0.15
投资性房地产	31,154.65	1.45	-	-	-	-
固定资产	3,948.83	0.18	5,821.81	0.31	3,106.75	0.18
在建工程	512.70	0.02	414.33	0.02	-	-
无形资产	3,653.71	0.17	3,757.53	0.20	28.69	0.00
商誉	1,340.99	0.06	1,340.99	0.07	1,340.99	0.08
长期待摊费用	987.00	0.05	1,239.00	0.07	17.77	0.00
递延所得税资产	57.84	0.00	56.71	0.00	13.62	0.00
其他非流动资产	2,220.49	0.10	16,819.18	0.88	1,952.00	0.12
非流动资产合计	47,034.26	2.19	32,347.60	1.70	8,957.91	0.53
资产总计	2,147,309.75	100.00	1,903,030.50	100.00	1,691,710.97	100.00

近三年末，发行人资产总额分别 1,691,710.97 万元、1,903,030.50 万元和 2,147,309.75 万元，最近三年平均复合增长率为 12.66%，较为稳定。

从资产构成看，发行人的资产主要为流动资产，近三年，发行人流动资产占总资产的比重分别为 99.47%、98.30%和 97.81%，占比逐年递减，主要包括货币资金、存货和其他应收款。2017-2019 年末，发行人的非流动资产主要为固定资产、投资性房地产、长期股权投资、商誉等，投资性房地产和固定资产占比较大。

1、货币资金

近三年末，发行人货币资金余额为 141,841.69 万元、57,530.85 万元和 113,854.44 万元，分别占当期资产总额的 8.38%、3.02%和 5.30%。

截至 2018 年末，发行人货币资金规模较上年末减少 84,310.84 万元，下降 59.44%，主要系支付工程款、归还贷款等所致。截至 2019 年末，发行人货币资金规模较上年末增加 56,323.59 万元，增长 97.90%，主要系银行存款大幅增加等所致。

表：截至 2019 年末发行人货币资金情况

单位：万元

项目	余额
库存现金	2.42
银行存款	113,252.02
其他货币资金	600.00
合计	113,854.44

期末其他货币资金中有 600.00 万元系保证金，用于借款质押；期末银行存款中有 7,400.00 万元用于银行贷款的质押定期存单。

2、应收账款

近三年末，发行人应收账款余额为 7,250.45 万元、6,906.17 万元和 8,723.77 万元，分别占当期资产总额的 0.43%、0.36%和 0.41%，发行人应收账款主要由混凝土销售中商品混凝土业务引起的应收账款。应收账款中来自政府的收入为 1,122.97 万元，应收嘉兴市湘家荡区域开发建设管理委员会。

3、其他应收款

近三年末，发行人其他应收款分别为 75,839.12 万元、103,924.49 万元和 315,306.55 万元，分别占当期资产总额的 4.48%、5.46%和 14.68%。截至 2019 年末，发行人其他应收款主要债务人情况如下：

表：截至 2019 年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占比
绿地控股集团有限公司	股权转让款	213,875.37	1 年以内	67.42%
嘉兴湘家荡房屋征收服务中心	往来款	49,841.46	1 年以内、2 至 3 年	15.71%
嘉兴市湘家荡区域开发建设管理委员会	往来款	13,841.98	1 年以内	4.36%
浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司	往来款	11,300.00	3 年以上	3.56%
嘉兴市南湖区七星街道财政所	往来款	5,740.00	3 年以上	1.81%
合计		294,598.81		92.86%

发行人其他应收款定义为经营性的情况主要是发行人与合联营公司及关联方往来款项中最终用于与主营业务相关的经营性活动的往来款资金；定义为非经营性的情况主要是发行人与合联营公司及关联方往来款项并未最终用于与主营业务相关的活动的情况。经核查，截至 2019 年末，发行人其他应收款金额为 315,306.55 万元，占发行人总资产比例为 14.68%。

截至 2019 年末，公司其他应收款按性质划分情况如下：

单位：万元，%

分类	账面余额	占比
经营性款项	300,303.4	4.76%
非经营性款项	15,003.15	95.24%
合计	315,306.55	100.00

表：截至 2019 年末主要其他应收款明细

单位：万元

单位	款项性质	金额	关联关系	是否为经营性款项	定价和决策机制	回款情况及安排	是否为政府单位
绿地控股集团有限公司	股权转让款	213,875.37	非关联方	是	公司经营管理层审批	2020-2023 年逐年偿还	否
嘉兴湘家荡房屋征收服务中心	往来款	49,841.46	非关联方	是	公司经营管理层审批	2020-2023 年逐年偿还	否
嘉兴市湘家荡区域开发建设管理委员会	往来款	13,841.98	非关联方	是	公司经营管理层审批	2020-2023 年逐年偿还	是
浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司	往来款	11300.00	关联方	否	公司经营管理层审批	2020-2022 年偿还完毕	否
嘉兴市南湖区七星街道财政所	往来款	5740.00	非关联方	是	公司经营管理层审批	2020-2020 年偿还完毕	是
嘉兴特钢新城开发有限公司	借款	5,000.00	非关联方	是	公司经营管理层审批	2020-2023 年逐年偿还	否
嘉兴市南湖区绿舟农业科技發展有限责任公司	借款	4,535.00	非关联方	是	公司经营管理层审批	2019-2023 年逐年偿还	否
嘉兴市南湖区七星镇村镇建设办公室	往来款	3,703.15	非关联方	否	公司经营管理层审批	2021 年偿还	是
嘉兴湘家荡酒店有限公司	往来款	2,500.00	非关联方	是	公司经营管理层审批	2020-2023 年逐年偿还	否
嘉兴市自然资源和规划局	往来款	3,652.02	非关联方	是	公司经营管理层审批	2022 年偿还	是
浙江省嘉兴精严讲寺	保证金	1000.00	非关联方	是	公司经营管理层审批	2020-2023 年逐年偿还	否
嘉兴市公共资源交易中心	建设资金	685.00	非关联方	是	公司经营管理层审批	2021 年偿还	否
代付电费	保证金	399.43	-	是	-	2020-2023 年逐年偿还	否
嘉兴市自然资源和规划局南湖区分局	代付款	200.00	非关联方	是	公司经营管理层审批	2022 年偿还	是
其他零星	保证金	950.79	-	-			

单位	款项性质	金额	关联关系	是否为经营性款项	定价和决策机制	回款情况及安排	是否为政府单位
合计		317,224.20	非关联方				

截至 2019 年末，发行人其他应收款均为与其他公司往来款、房屋征收补偿、临时拆借等，都已履行相应的审批及决策程序，且欠款单位已有相应的还款安排并将根据回款计划或借款协议按期偿还欠款。因此，上述款项不存在关联方资金占用、非经营性往来违规占款或资金违规拆借情形。针对上述其他应收款，发行人与相关方保持沟通，并组织专门人员积极落实上述款项的催收工作，协调资金按时足额偿还发行人。

发行人原则上将不再新增非经营性往来占款或资金拆借。如因实际情况需新增的，发行人将严格遵循公司内部管理制度及相关法律法规规定，不违规新增非经营性往来占款或资金拆借。发行人将遵循真实、准确、完整和及时的信息披露原则，及时披露发行人经营变化情况、偿债能力变化情况及募集资金使用等情况。

截至 2019 年末，发行人其他应收款中来自政府机构的相关款项共计 28,087.94 万元，应收账款中来自政府的收入为 1,122.97 万元。故截至 2019 年末，发行人总计应收政府机构的相关款项 29,210.91 万元，占年末净资产规模比例为 2.85%。

4、预付款项

近三年，发行人预付款项分别为 4,563.79 万元、1,552.78 万元和 10,949.57 万元，分别占当期资产总额的 0.27%、0.08%和 0.51%。截至 2019 年末，发行人预付款项主要情况如下：

表：截至 2019 年末发行人预付款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	2019 年末	
	金额	比例
1 年以内	9,865.59	90.10
1 至 2 年	556.03	5.08
2 至 3 年	64.44	0.59
3 年以上	463.52	4.23
合计	10,949.57	100.00

表：截至 2019 年末发行人前五大预付款项情况

单位：万元

单位名称	期末余额	比例（%）
嘉兴良友置业有限公司	8,478.25	77.43
嘉兴市嘉源建设股份有限公司	813.88	7.43
嘉兴市自然资源和规划局南湖分局	673.61	6.15
嘉兴市恒光电力建设有限责任公司南湖分公司	197.35	1.80
嘉兴市财政局	167.86	1.53
合计	10,330.95	94.34

5、存货

存货是发行人资产的重要组成部分，近三年，发行人的存货分别为 1,452,677.88 万元、1,697,142.54 万元和 1,645,732.65 万元，分别占当期资产总额的 85.87%、89.18%和 76.64%，占比较高。这是由发行人的业务类别导致的，如基础设施开发建设等。截至 2019 年末，发

行人的存货主要包括开发成本、开发产品和工程施工等。

表：2019 年发行人存货构成情况

单位：万元

项 目	2019 年末	
	金额	比例（%）
原材料	1,329.84	0.08
库存商品	269.27	0.02
开发成本	1,510,901.89	91.81
开发产品	126,774.09	7.70
工程施工	6,457.56	0.39
合 计	1,645,732.65	100.00

（1）存货-开发成本明细

单位：万元

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
1	南湖七期拆迁整治	119,492.78	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
2	湘家荡城市捆绑	84,485.25	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
3	半墩村拆迁工程	68,799.11	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
4	东栅老街拆迁工程	47,604.92	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
5	七星镇博山村拆迁工程	38,654.88	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
6	七星镇东进村拆迁工程项目	38,996.36	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
7	七星镇高丰村拆迁工程	32,221.69	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
8	七星老镇兴星路以西区域拆迁	47,923.14	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
9	320 国道以北区块整	37,733.40	土地征拆迁	土地一级开发整理协议，	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
	治拆迁			2013/1/10			
10	张字圩村、高丰村拆迁项目	27,280.88	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
11	七星老镇兴星路以东区域拆迁	20,849.44	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
12	七星镇大树村拆迁工程	15,382.99	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
13	拆迁零星款	32,764.41	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
14	雀墓桥东片拆迁工程	11,723.05	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
15	七星镇七星村拆迁工程	3,399.81	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
16	原镇政府拆迁地块	422.29	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
17	东栅老镇区域拆迁有机更新项目	11,711.93	土地征拆迁	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
18	博山村、东进村拆迁	54,551.56	养老金、医疗保险、调节费	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
19	湘南公寓（已安置结转）	97,837.39	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
20	三家浜一期（已安置结转）	62,381.34	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
21	三家浜二期（已安置结转）	5,561.58	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
22	三家浜三期（已安置结转）	5,361.74	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
23	三家浜社区四期（在建）	407.63	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
24	大树苑四期（已安置结转）	5,035.46	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
25	江南新家园四期	2,613.93	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
26	江南新水乡拆迁安置房	398.72	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
27	嘉城绿都（1-3 期）	208,343.66	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
28	江南新家园三期	49,087.57	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
29	湘都公寓一期	9,218.25	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
30	江南新家园五期	41,838.13	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
31	湘都公寓二期	8,495.20	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
32	湘南公寓三期	8,102.98	安置房成本	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
33	国际会议中心	1,093.56	酒店	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
34	旅游集散中心	279.81	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
35	东片楔形绿地 10000 亩	36,305.00	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
36	亚太路（老 07 省道-铁路立交）拼宽完善工程	20,506.27	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
37	土地补充耕地归整	10,295.60	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
38	角里街延伸段贯通完善工程	13,040.62	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
39	湘家荡湿地生态公园（西侧）	9,268.46	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
40	湘投公司零星项目	11,529.97	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
			本-基础配套设施				
41	土地预交款归集	6,952.60	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
42	湘湖大道（东外环河-亚太路）	5,785.76	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
43	湘家荡小城镇环境综合整治项目	6,490.15	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
44	湘湖大道(双溪路-东外环河)	5,276.58	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
45	湘湖八景（东庄）	4,912.90	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
46	湘家荡人工沙滩	4,315.08	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
47	湘家荡公园南侧建设工程	3,785.53	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
48	三环东路与老 07 省道工程	3,644.43	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
49	东郊生态林区绿化种植	3,377.19	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
50	七星中学	3,152.18	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
51	富兴路工程	3,031.84	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
52	七星派出所、交警中队和专职消防队新建业务技术用房工程	2,894.15	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
53	湘湖大道（中环东路-双溪路）	2,671.16	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
54	湘家荡湖区清淤工程	2,343.08	区域土地开发附属	土地一级开发整理协议，	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
			项目，片区开发成本-基础配套设施	2013/1/10			
55	湘家荡环湖景区 1# 停车场工程	2,526.73	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
56	富兴路（灵湖路-三家浜小区）工程	2,555.32	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
57	嘉星大道（兴星路-星桥路）嘉发改[2009]202	1,982.84	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
58	其他	4,166.13	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
59	振兴北路改造提升工程	2,169.84	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
60	东大路（利民路-七洪公路）环境综合提升改造工程	2,187.79	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
61	零星项目	4,003.31	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	见注 1	在建
62	湘家荡湿地生态公园（东侧）二期	1,792.77	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
63	嘉城绿都周边规划道路工程	1,763.64	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
64	星桥路（桥埭路-320国道）改造工程 2014 新	1,759.56	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
65	湘湖八景（清风榻）项目	1,787.55	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
66	七星文化公园	1,751.33	区域土地开发附属	土地一级开发整理协议，	代建	是	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
			项目，片区开发成本-基础配套设施	2013/1/10			
67	精严寺周边道路综合改造工程	1,742.35	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
68	高标准农田建设项目	1,574.60	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
69	湘都公寓配套农贸市场	1,537.47	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
70	04.36-东郊林区提升改造工程一期项目（湘家荡森林公园-森林人家）	1,687.36	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
71	潭湘西路路桥工程/南发[2009]85 号	1,490.07	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
72	湘家荡区域生态绿道工程	1,452.89	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
73	亚太路、320 国道 10kV 电缆管道新建工程	1,372.65	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
74	湘湖八景（北花园）	1,347.22	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
75	富民路东延伸段工程	1,866.36	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
76	江南新家园农贸市场	1,261.33	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
77	半墩村和雀墓桥村高标准农田建设工程	1,236.88	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
78	七星至大桥公路下穿	1,208.40	区域土地开发附属	土地一级开发整理协议，	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
	沪昆铁路立交南发 [2008]200 号		项目，片区开发成本-基础配套设施	2013/1/10			
79	湘湖八景（柳庄）	1,198.25	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
80	湘湖大道（双溪路~亚太路）景观绿化工程	1,471.88	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
81	湘家荡湖区绿萝庄园林景观工程项目	1,146.15	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
82	亚太路支路二（亚太路支路一-规划支路三）工程	1,589.32	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
83	湘家荡农业园区设施工程一期	1,091.23	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
84	东盛路（东进路-东大路）工程	1,107.41	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
85	东郊生态林区河道整治工程（东郊生态林人工湖景观工程）	1,104.21	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
86	创盛路（东进路-东大路）工程	989.88	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
87	灵湖路（旅游接待中心-梅湘园酒店）改造工程	1,062.41	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
88	博山高标准农田建设工程示范区	956.57	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
89	东郊河东侧沿岸绿化工程	1,035.19	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
90	湘湖八景（耕耘堂）项目	949.71	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
91	七星公交停保场工程	921.72	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
92	市区双溪路工程（甬里街-铁路立交）其他	876.10	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
93	东创路工程	1,330.71	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
94	亚太路（老 07 省道-沪杭铁路）绿化景观工程	2,213.78	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
95	南湖绿道与湘家荡绿道贯通工程(湘家荡段)	827.33	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
96	三家浜社区农贸市场	788.60	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
97	湘滨花园	755.80	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	是	在建
98	甬里街延伸段贯通完善工程	746.81	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
99	七星路（兴星路-星桥路）改造工程	711.09	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
100	亚太路（老 07 省道-铁路立交）10KV 电缆管道新建工程	702.23	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
101	景区管理	779.45	区域土地开发附属	土地一级开发整理协议，	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
			项目，片区开发成本-基础配套设施	2013/1/10			
102	七星路（星桥路-嘉兴市顺晖金属公司）人行道完善工程	708.28	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
103	湘湖八景-北花园二期	754.50	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
104	七星工业园区东港路工程	610.71	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
105	潭港两侧沿岸绿化工程	594.36	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
106	05.51-亚太路(铁路立交南引坡~清水庵桥)维修工程	722.61	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
107	天声路（星桥路以西）综合整治工程	579.32	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
108	七星垃圾中转站	489.53	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
109	湘家荡区域河道保洁	66.84	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建
110	三家浜公园	473.00	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	是	在建
111	嘉星大道（东外环河-兴星路）	463.74	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
112	兴星路，七星路道路维修改造工程	451.03	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议，2013/1/10	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
			本-基础配套设施				
113	嘉城绿都农贸市场	442.51	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
114	湘家荡桥村工程	440.28	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	否	在建
115	320 国道强弱电线路改造项目	575.10	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
116	雀墓桥、半墩村土地综合整治工程	434.26	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
117	东进路（星桥路-七洪公路）景观工程	428.79	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
118	东郊生态林景观绿化工程一期	494.01	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
119	双溪路（甬里街~湘湖大道）工程	3,512.85	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
120	星光路（桥埭路-串塘港桥北）工程	412.01	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
121	临时办公用房	434.69	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
122	潭湘路（万丰桥-杭州湾大桥连接匝道）	408.73	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
123	灵湖东路提升工程	422.86	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
124	湘家荡环湖北侧休闲	367.66	区域土地开发附属	土地一级开发整理协议，	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
	设施项目		项目，片区开发成本-基础配套设施	2013/1/10			
125	嘉兴康复医院（一期）	366.92	开发成本——工程施工	基础设施委托代建协议， 2010/12/31	代建	是	在建
126	湘家荡区域绿化养护	337.28	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
127	星桥路（泗花泾路-320 国道）大修工程	315.54	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
128	基础设施	306.86	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
129	湘家荡铁路以北污水管道提升工程	704.66	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
130	双溪路（湘湖大道-停保场）建设工程	430.77	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
131	庆丰路（南溪东路~甬里街）隧道建设工程	165.47	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
132	湘溪路提升完善工程	198.64	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
133	2018 南-019 号地块（东至亚太路、南至庄王港路、西至规划支路）	43,924.74	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
134	华夏防爆电气有限公司待拆厂房	12,646.69	区域土地开发附属项目，片区开发成本-基础配套设施	土地一级开发整理协议， 2013/1/10	代建	否	在建
135	零星项目[注 1]	7,003.04	区域土地开发附属	土地一级开发整理协议，	代建	[注 1]	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益项目	状态（在建/已完工）
			项目，片区开发成本-基础配套设施	2013/1/10			
	合计	1,510,901.89					

注 1：零星项目中：其他零星项目为非公益性资产。

(2) 存货-开发产品明细

单位：万元

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性	状态（在建/已完工）	2019 年回款情况	2018 年回款情况	2017 年回款情况
1	湘南公寓	41,552.92	安置房	否	自建	否	完工		1,301.18	-
2	三家浜社区一期	11,571.93	安置房	否	自建	否	完工		849.27	-
3	三家浜社区二期	5,112.35	安置房	否	自建	否	完工		88.25	-
4	三家浜社区三期	3,560.45	安置房	否	自建	否	完工		84.49	-
5	大树绿苑四期	1,357.08	安置房	否	自建	否	完工		91.55	-
6	江南新家园 1-2 期	2,605.91	安置房	否	自建	否	完工	199.83	1,041.81	-
7	嘉城绿都（1-3 期）	8,191.75	安置房	否	自建	否	完工	4,255.11	2,115.80	-
8	嘉城绿都 4 期	13,828.88	安置房	否	自建	否	完工		115.68	-
9	江南新家园三期	5,973.17	安置房	否	自建	否	完工	182.54	573.82	-
10	江南新家园五期	1,698.87	安置房	否	自建	否	完工		75.4	-
11	湘都公寓一期	14,022.69	安置房	否	自建	否	完工	13,941.94	702.45	-
12	湘都公寓二期	2,601.30	安置房	否	自建	否	完工	3,267.16	160.07	-
13	湘南公寓三期	14,421.45	安置房	否	自建	否	完工	27.29	200.89	-
14	零星	275.34	其他	否	自建	否	完工	-	-	-
	合计	126,774.09						21,873.87	7,400.66	-

发行人近三年回款情况：

2017 年确认土地整理收入 248,530,000.00 元，实现回款 248,530,000.00 元；2017 年确认受托代建收入 219,290,868.29 元，实现回款 219,290,868.29 元；2017 年确认房产销售收入 74,006,836.52 元，实现回款 74,006,836.52 元。

2018 年确认土地整理收入 140,893,444.89 元，实现回款 140,893,444.89 元；2018 年确认受托代建收入 213,520,135.78 元，实现回款 213,520,135.78 元；2018 年确认房产销售收入 167,231,460.95 元，实现回款 167,231,460.95 元。

2019 年确认土地整理收入 0 元，实现回款 0 元；2019 年确认受托代建收入 294,555,378.81 元，实现回款 294,555,378.81 元；2019 年确认房产销售收入 215,616,423.81 元，实现回款 215,616,423.81 元。

以上项目中包括公益性资产如下：

项目	金额（万元）
三家浜公园	473
七星文化公园	1,751.33
湘浜花园	755.8
嘉兴康复医院（一期）	366.92
嘉城绿都实验学校及其他	119.52
湘湖实验学校其他	81.39
嘉兴康复医院其他	141.62
合计	3,689.58

发行人列于存货项目下的土地权证明细如下：

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	取得方式	土地使用权人	土地使用权证号	座落	使用权类型	用途	总面积	入账方式	账面余额	单价	是否	是否缴纳	缴纳土地出让金金额（元）
							（m ² ）		（元）	（元/m ² ）	抵押	土地出让金	
1	招拍挂	嘉兴亚太开发建设有 限公司	2019 嘉南不动产权第 0009942 号	嘉兴市南湖区七星街 道，东至亚太路、南 至庄王港路、西至规 划支路西、北至规划 支路	出让	住宅用地	36,070.01	成本	439,247,359.48	12,177.63	否	是	427,249,300.00

发行人列于存货项目下的房产证证明细如下

单位：元、平方米

序号	所有权人	座落	土地使用 权证号	房屋产权 使用证号	取得 方式	使用权 类型	用地性 质	缴纳出 让金	土地出让金 金额	土地总面 积	房产证取 得日期	房产 用途	房屋总 面积	账面价值	是否 抵押	入账 科目
1	浙江省嘉兴 湘家荡开发 建设有限公 司	江南新家 园二期 65- 604	嘉土国用 （2012） 第 498968 号	嘉房权证 禾字第 00501951 号	招拍 挂	出让	住宅	是	计入房产中	20.70	2012.1.5	住宅	147.06	944,376.07	否	存货

表：存货-工程施工明细

单位：万元

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目	截至 2019 年末的状态（在建/已完工）
1	江南新家园三期小区道路维修	2	安置房基础设施配套	否	自建	否	在建
2	嘉城绿都景观绿化工程五标	91.4	安置房基础设施配套	否	自建	否	在建
3	嘉城绿都景观绿化工程二标	20	安置房基础设施配套	否	自建	否	在建
4	嘉城绿都周边环境整治工程	2	安置房基础设施配套	否	自建	否	在建
5	三家浜二期景观绿化工程	0.05	安置房基础设施配套	否	自建	否	在建
6	湘都公寓绿化工程	0.17	安置房基础设施配套	否	自建	否	在建
7	湘都公寓一期铺装工程	0.08	安置房基础设施配套	否	自建	否	在建
8	湘都公寓二期项目景观绿化工程	20.2	安置房基础设施配套	否	自建	否	在建
9	320 国道北侧(中石油加油站至新家园)绿化工程	36.76	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
10	景观大道延伸段至兴星路口段绿地工程	3.8	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
11	320 国道北侧杨庙路口段绿化工程	10	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
12	七大公路绿化种植工程	7.48	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
13	亚太路三标桥引坡人行道铺装工程	7.45	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
14	国际会议中心西侧苗木迁移工程施工	8.07	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
15	精严寺庙东侧苗木迁移工程施工	2.54	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
16	湘家荡湘湖八景（南侧）栽桑圃景观、园路及亮化工程	13.69	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
17	湘家荡湘湖八景之采菱滩东侧景观绿化工程	20.45	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
18	湘家荡湿地公园（西侧）一期绿化工程	10	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目	截至 2019 年末的状态（在建/已完工）
19	湘家荡西侧公园北区亮化工程	1	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
20	湘家荡生态湿地公园（西侧）土方推平造型及原南侧新建停车场破除	8	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
21	湘家荡生态湿地公园（东侧）亮化工程	1.49	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
22	湘家荡烧烤园一区亮化工程（	2.4	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
23	湘家荡生态湿地公园-（东侧）绿化景观工程	257.82	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
24	320 国道北侧开心农场绿化工程	21.69	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
25	洪家荡北侧二期（增补）绿化工程	20	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
26	2011 年湘家荡区域生态绿道工程（东郊河 320 国道北侧、东郊生态林	1.97	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
27	2012 年湘家荡区域生态绿道工程（东郊河、嘉善塘、东郊生态林等）	19.97	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
28	嘉兴市湘家荡农业示范区绿道提升工程	2.57	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
29	东郊生态林道路、桥梁工程 7#桥工程	1.5	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
30	东郊生态林道路、桥梁工程 1#桥饰面工	5	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
31	东郊生态林道路、桥梁工程 8#桥饰面工程	2	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
32	三家浜三期景观绿化工程	0.08	安置房基础设施配套	否	自建	否	在建
33	月亮湾沙滩防沙堤维修工程	5.03	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
34	湘家荡农业园区 10 公里沿河绿化工程	39.15	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
35	2011 年湘家荡景区养护、保洁	14.59	基础设施配套	基础设施委托代建协议，	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目	截至 2019 年末的状态（在建/已完工）
				2010/12/31			
36	湘家荡湘湖八景（南侧）栽桑圃绿化工程	11	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
37	湘家荡湘湖八景（南侧）钓鱼所、观莲亭景观绿化工程	5	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
38	2012 湘家荡景区（南侧公园西侧片林东、西侧公园（一、二期）等养	3.67	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
39	2012 年湘家荡（中环东路以东、铁路以南、东郊河以西、甬里街以北	34.02	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
40	湘家荡北花园区块景观亮化工程	1	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
41	2014 年湘家荡景区（南侧公园西侧片林东、西侧公园一、二期等养护	117.85	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
42	2013 年湘家荡景区（南侧公园西侧片林东、西侧公园一、二期等养护	30.57	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
43	2015 年湘家荡景区（南侧公园西侧片林东、西侧公园一、二期养护）	132.71	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
44	2015 湘家荡景区绿地养护园路保洁及设施维护	155.41	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
45	2016 湘家荡景区绿地养护园路保洁及设施维护	365.88	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
46	2014 年湘家荡景区管理道路保洁合同	56.04	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
47	2016 年度湘家荡景区道路保洁合同	49.17	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
49	东郊生态景观绿化工程四标	54.68	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
50	2012 东郊生态林林区绿地养护协议	10	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
51	东郊林区景观绿化补种工程三标段	157.69	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
52	2014 年东郊生态林林区绿地养护协议（八千亩）	61.12	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
53	2015 年湘家荡景区东郊	50.87	基础设施配套	基础设施委托	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目	截至 2019 年末的状态（在建/已完工）
	林河道保洁			代建协议，2010/12/31			
54	2016 年东郊生态林林区绿地养护协议（八千亩）	79.98	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
55	七星镇中学移地新建项目-景观绿化工程	0.08	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
56	原七星镇政府地块场地平整（委司临时停车场）	2.18	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
57	清水港码头木桩护岸增设及绿化种植工程	1.95	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
58	湘家荡区域井盖更换	3.96	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
59	湘家荡东栅片区道路养护及保洁工程协议	13.69	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
60	湘家荡景区值班岗点设施建设	3.7	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
61	江南新家园雨污水管网维修工程	32.34	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
62	湘家荡区域井盖更换工程 2013.08-2014.01	2.4	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
63	2014 年道路维修框架协议	56.79	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
64	湘家荡区域（七星街道）道路、桥梁委托管养合同	178.15	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
65	湘家荡东栅片区道路养护、保洁及建筑垃圾清运工程协议	78.47	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
66	嘉城绿都污水管网维修	45.47	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
67	嘉城绿都雨水管网维修	83.84	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
68	湘家荡区域河道保洁合同	27.03	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
69	2015 年湘家荡景区道路保洁	4.32	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目	截至 2019 年末的状态（在建/已完工）
70	嘉城绿都周边环境整治工程（二）	1.4	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
71	2016 年度兴星路以西湘家荡水域保洁服务	27.47	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
72	上置·香岛庄园（5#地块）污水连接线段污水维修工程	9.99	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
73	湘家荡游客信息中心及停车场配套工程	0.39	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
75	湘家荡区域 2017 年道路维修工程结算审计费	1.01	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
76	老 07 省道两侧苗木移植工程劳务分包	53.5	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
77	嘉兴市南湖区七星街道桥埭 11#17#展厅设	7	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
79	建新村土地复垦地块苗木移植分包	14.63	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
80	七里店土地复垦地块苗木移植劳务分包	97.43	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
81	邱家桥土地复垦地块苗木移植劳务分包	84.12	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
82	甬里街延伸段拓宽两侧苗木移植项目劳务分包	87.34	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
83	2018 年湘家荡小城镇环境综合整治道路面层维修项目	232.13	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
84	2018 年小城镇创建期间播种黑麦草及花籽	12.09	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
85	2018 年小城镇创建绿化补种项目劳务分包	14.65	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
86	新建湘湖大道亚太路及森林公园一期突击保洁	2.02	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
87	小城镇创建期间零星维修项目第四维修队	144.75	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
88	东栅区域及湘家荡绿道围墙墙绘委托协议	2.35	基础设施配套	基础设施委托代建协议，	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目	截至 2019 年末的状态（在建/已完工）
				2010/12/31			
89	小城镇创建期间区域范围外零星维修项目承包合同	116.19	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
90	小城镇创建期间区域范围内零星维修项目第三维修队	143.23	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
91	七星消防中队训练场地整治委托协议	4.25	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
92	小城镇创建期间区域范围内零星维修项目第一维修队	5.03	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
93	小城镇创建期间区域范围内零星维修项目第五维修队	2.23	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
94	小城镇创建期间区域范围内零星维修项目第二维修队	2.12	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
95	2018 年小型零星苗木移植项目劳务分包	13.44	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
96	2018 年小城镇创建期间区域范围内零星绿化工程	47.8	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
97	东栅化工大院及化肥宿舍苗木移植劳务分包	8.3	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
98	潭湘路延伸段绿化移植工程劳务分包	4.5	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
99	保洁车辆及保洁员租借协议	13.28	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
100	湘家荡九里湾垃圾临时堆场机械施工合同	11.82	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
101	2018 零星围墙改建工程（第一工程队）	7.72	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
102	邱家桥天景湾 12 号地块土地复垦苗木移植劳务分包承包	29.24	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
103	2018 年湘家荡小城镇环境综合整治道路面层维修工程监理	4.24	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
104	20182019 年度嘉兴南湖七区七星街道区域可回收和有害垃圾收集运输处	2.08	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目	截至 2019 年末的状态（在建/已完工）
105	双溪路(原自来水厂) 苗木移植劳务分包	12.52	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
106	2019 年度嘉兴市南湖区七星街道区域可回收物和有害垃圾收集运输处	143.66	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
107	湘家荡东郊生态林区域苗木移植工程施工监理合同	3.59	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
108	2018 年度湘家荡区域土地综合整治工程	75	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
109	2018 年小城镇创建期间小城镇区域范围内零星绿化工程预算审核	0.23	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
110	320 国道湘家荡区域段道路保洁委托合同	15.66	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
111	湘家荡九里湾土地平整施工委托合同	19.68	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
112	湘家荡区域七星街道环境综合整治工程施工委托合同	7	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
113	东栅开发区边界建设用地临时场地建筑垃圾回填工程	51.46	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
114	湘家荡 2019 年道路河道保洁项目招标代理协议	5.03	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
115	嘉兴湘家荡七大公路（嘉善塘-铁路涵洞）景观工程地块土方堆放场地项目 1-2 标段招标代理协议	0.58	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
116	2019 年度湘家荡区域市政基础设施零星维修工程入围项目招标代理协议	0.33	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
117	东栅开发区边界建设用地临时场地（雀墓桥村 A1010 地块等）	31.61	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
118	（其他合同）东栅开发区边界建设用地零时场地（雀墓桥村 A1212 地块等）	17.18	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
119	（其他合同）东栅开发区边界建设用地零时场地（半墩村 A627 地块	27.26	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目	截至 2019 年末的状态（在建/已完工）
	等）						
120	（其他合同）东栅开发区边界建设用地临时场地（半墩村 A803 地块等）	37.86	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
121	（其他合同）东栅开发区边界建设用地零时场地（雀墓桥村 A1151 地块等）	24.68	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
122	镇区零星工程合同	95.09	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
123	湖区零星工程合同	59.53	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
124	湘家荡整治区域内场地平整工程合同	41.03	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
125	湘家荡区域隔离护栏综合整治工合同	88.36	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
126	嘉城绿都周边环境整治工程（二）	2	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
127	三家浜社区（一期）景观绿化工程三标	50	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
128	星桥路区域综合整治工程合同	91.49	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
129	桥埭老街区域综合整治工程合同	151.21	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
130	七星路区域综合整治工程合同	92.09	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
131	兴星路区域综合整治工程合同	84.04	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
132	亚太路周边区域综合整治工程合同	76.49	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
133	天声区域综合整治工程合同	84.33	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
134	320 国道以北区域综合整治工程合同	18.21	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
135	桥埭路区域综合整治工程合同	21.35	基础设施配套	基础设施委托代建协议，	代建	否	在建

序号	项目	金额	项目类型	是否签订协议及签订日期	项目性质	是否公益性项目	截至2019年末的状态（在建/已完工）
				2010/12/31			
136	湘家荡小木屋周边景观绿化工程及建筑基础	0.01	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
137	湘家荡环湖北路南侧绿化合同	15	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
138	美丽乡村精品线提升项目露天花海景观工程	77.96	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
139	其他	1,137.03	基础设施配套	基础设施委托代建协议，2010/12/31	代建	否	在建
	合计	6,457.56					

投资性房地产

近三年，发行人的投资性房地产分别为0万元、0万元和31,154.65万元，2019年末，投资性房地产占总资产比例为1.45%，主要系发行人将持有的房产转出租，导致投资性房地产增加。

表：嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司投资性房地产房屋产权明细清单

单位：平方米、元

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
1	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 01 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015310	南湖区字第 00388493 号	购置	出让	商业服务	是	20,156,310.00	30.83	2010.5.6	商业服务	130.4	15,024,036.94	否	投资性房地产	房屋土地获取方式是购置，土地出让金金额是购买价格。
2	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 02 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015311	南湖区字第 00388494 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
3	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 03 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015312	南湖区字第 00388497 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
4	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 04 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015314	南湖区字第 00388495 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
5	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 05 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015315	南湖区字第 00388496 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
6	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 06 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015316	南湖区字第 00388498 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
7	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 07 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015317	南湖区字第 00388499 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	101.21		否	投资性房地产	
8	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 08 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015318	南湖区字第 00388402 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
9	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 09 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015324	南湖区字第 00388404 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
10	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 10 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015326	南湖区字第 00388406 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
11	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 11 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015328	南湖区字第 00388408 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
12	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 12 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015329	南湖区字第 00388410 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
13	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 13 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015331	南湖区字第 00388412 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
14	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 14 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015332	南湖区字第 00388416 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
15	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 15 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015333	南湖区字第 00388419 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.6	商业服务	130.4		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
16	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 16 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015334	南湖区字第 00388446 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.7	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
17	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 17 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015335	南湖区字第 00388448 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.7	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
18	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 18 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015320	南湖区字第 00388450 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.7	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
19	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 19 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015321	南湖区字第 00388502 号	购置	出让	商业服务	是		30.83	2010.5.7	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
20	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 20 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015322	南湖区字第 00388505 号	购置	出让	商业服务	是		23.91	2010.5.7	商业服务	101.12		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
21	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 21 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015323	南湖区字第 00388507 号	购置	出让	商业服务	是		23.91	2010.5.7	商业服务	101.12		否	投资性房地产	
22	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 22 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015325	南湖区字第 00388509 号	购置	出让	商业服务	是		23.91	2010.5.7	商业服务	101.12		否	投资性房地产	
23	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 23 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015327	南湖区字第 00388511 号	购置	出让	商业服务	是		29.84	2010.5.7	商业服务	101.12		否	投资性房地产	
24	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 24 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015330	南湖区字第 00388519 号	购置	出让	商业服务	是		38.48	2010.5.7	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
25	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 25 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015336	南湖区字第 00388520 号	购置	出让	商业服务	是		38.48	2010.5.7	商业服务	130.4		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
26	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 26 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015337	南湖区字第 00388521 号	购置	出让	商业服务	是		38.48	2010.5.7	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
27	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 27 商铺	嘉南土国用（2010）第 1015338	南湖区字第 00388522 号	购置	出让	商业服务	是		38.48	2010.5.7	商业服务	130.4		否	投资性房地产	
28	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 301 室	嘉南土国用（2010）第 1015375	南湖区字第 00388413 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
29	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 302 室	嘉南土国用（2010）第 1015376	南湖区字第 00388411 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
30	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 303 室	嘉南土国用（2010）第 1015377	南湖区字第 00388409 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
31	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 304 室	嘉南土国用（2010）第 1015378	南湖区字第 00388407 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
32	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 305 室	嘉南土国用（2010）第 1015379	南湖区字第 00388405 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
33	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 306 室	嘉南土国用（2010）第 1015380	南湖区字第 00388403 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
34	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 307 室	嘉南土国用（2010）第 1015381	南湖区字第 00388401 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
35	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 309 室	嘉南土国用（2010）第 1015383	南湖区字第 00388421 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
36	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 310 室	嘉南土国用（2010）第 1015384	南湖区字第 00388422 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
37	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 311 室	嘉南土国用（2010）第 1015385	南湖区字第 00388423 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
38	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 312 室	嘉南土国用（2010）第 1015386	南湖区字第 00388424 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
39	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 313 室	嘉南土国用（2010）第 1015387	南湖区字第 00388425 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
40	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 314 室	嘉南土国用（2010）第 1015388	南湖区字第 00388426 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
41	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 315 室	嘉南土国用（2010）第 1015389	南湖区字第 00388546 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.7	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
42	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 317 室	嘉南土国用（2010）第 1015390	南湖区字第 00388544 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
43	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 321 室	嘉南土国用（2010）第 1015394	南湖区字第 00388535 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
44	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 322 室	嘉南土国用（2010）第 1015395	南湖区字第 00388420 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.6	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
45	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 323 室	嘉南土国用（2010）第 1015396	南湖区字第 00388417 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
46	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 324 室	嘉南土国用（2010）第 1015397	南湖区字第 00388428 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.6	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
47	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 325 室	嘉南土国用（2010）第 1015398	南湖区字第 00388531 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
48	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 326 室	嘉南土国用（2010）第 1015399	南湖区字第 00388518 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
49	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 327 室	嘉南土国用（2010）第 1015400	南湖区字第 00388517 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
50	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 328 室	嘉南土国用（2010）第 1015401	南湖区字第 00388516 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
51	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 329 室	嘉南土国用（2010）第 1015402	南湖区字第 00388515 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
52	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 330 室	嘉南土国用（2010）第 1015403	南湖区字第 00388514 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.6	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
53	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 332 室	嘉南土国用（2010）第 1015404	南湖区字第 00388512 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
54	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 334 室	嘉南土国用（2010）第 1015406	南湖区字第 00388508 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
55	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 335 室	嘉南土国用（2010）第 1015407	南湖区字第 00388506 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
56	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 336 室	嘉南土国用（2010）第 1016691	南湖区字第 00388418 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.6	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
57	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 339 室	嘉南土国用（2010）第 1015409	南湖区字第 00388504 号	购置	出让	商业服务	是		112.19	2010.5.7	商业服务	380.17		否	投资性房地产	
58	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 402 室	嘉南土国用（2010）第 1015411	南湖区字第 00388524 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
59	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 404 室	嘉南土国用（2010）第 1015413	南湖区字第 00388526 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
60	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 405 室	嘉南土国用（2010）第 1015414	南湖区字第 00388527 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	39.18		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
61	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 406 室	嘉南土国用（2010）第 1015415	南湖区字第 00388439 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.6	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
62	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 407 室	嘉南土国用（2010）第 1015416	南湖区字第 00388440 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.6	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
63	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 408 室	嘉南土国用（2010）第 1015417	南湖区字第 00388528 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
64	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 409 室	嘉南土国用（2010）第 1015418	南湖区字第 00388530 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
65	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 410 室	嘉南土国用（2010）第 1015419	南湖区字第 00388533 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
66	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 411 室	嘉南土国用（2010）第 1015420	南湖区字第 00388534 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
67	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 412 室	嘉南土国用（2010）第 1015421	南湖区字第 00388536 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
68	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 413 室	嘉南土国用（2010）第 1015423	南湖区字第 00388529 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
69	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 414 室	嘉南土国用（2010）第 1015424	南湖区字第 00388532 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
70	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 415 室	嘉南土国用（2010）第 1015425	南湖区字第 00388538 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
71	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 416 室	嘉南土国用（2010）第 1015427	南湖区字第 00388540 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
72	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 417 室	嘉南土国用（2010）第 1015430	南湖区字第 00388427 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.6	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
73	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 418 室	嘉南土国用（2010）第 1015431	南湖区字第 00388542 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
74	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 419 室	嘉南土国用（2010）第 1015433	南湖区字第 00388543 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
75	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 420 室	嘉南土国用（2010）第 1015434	南湖区字第 00388441 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.6	商业服务	38.18		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
76	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 421 室	嘉南土国用（2010）第 1015436	南湖区字第 00388429 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.6	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
77	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 422 室	嘉南土国用（2010）第 1015437	南湖区字第 00388430 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.6	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
78	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 423 室	嘉南土国用（2010）第 1015438	南湖区字第 00388414 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.6	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
79	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 424 室	嘉南土国用（2010）第 1015440	南湖区字第 00388431 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.6	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
80	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 425 室	嘉南土国用（2010）第 1015441	南湖区字第 00388432 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.6	商业服务	38.18		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
81	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 426 室	嘉南土国用（2010）第 1015442	南湖区字第 00388433 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.6	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
82	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 427 室	嘉南土国用（2010）第 1015443	南湖区字第 00388434 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
83	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 428 室	嘉南土国用（2010）第 1015444	南湖区字第 00388435 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
84	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 429 室	嘉南土国用（2010）第 1015446	南湖区字第 00388436 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.7	商业服务	31.68		否	投资性房地产	
85	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 430 室	嘉南土国用（2010）第 1015447	南湖区字第 00388437 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.7	商业服务	31.68		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
86	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 431 室	嘉南土国用（2010）第 1015448	南湖区字第 00388438 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.7	商业服务	29.11		否	投资性房地产	
87	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 432 室	嘉南土国用（2010）第 1015449	南湖区字第 00388442 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.7	商业服务	31.68		否	投资性房地产	
88	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 433 室	嘉南土国用（2010）第 1015450	南湖区字第 00388443 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.7	商业服务	31.68		否	投资性房地产	
89	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 434 室	嘉南土国用（2010）第 1015451	南湖区字第 00388444 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.21	商业服务	31.68		否	投资性房地产	
90	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 435 室	嘉南土国用（2010）第 1015452	南湖区字第 00388445 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.22	商业服务	31.68		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
91	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 436 室	嘉南土国用（2010）第 1015453	南湖区字第 00388447 号	购置	出让	商业服务	是		7.49	2010.5.23	商业服务	31.68		否	投资性房地产	
92	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 437 室	嘉南土国用（2010）第 1015454	南湖区字第 00388449 号	购置	出让	商业服务	是		18.05	2010.5.24	商业服务	76.35		否	投资性房地产	
93	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 439 室	嘉南土国用（2010）第 1015455	南湖区字第 00388415 号	购置	出让	商业服务	是		112.19	2010.5.26	商业服务	380.17		否	投资性房地产	
94	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 308 室	嘉南土国用（2010）第 1015382	南湖区字第 00388500 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.6	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
95	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 438 室	嘉南土国用（2010）第 1017196	南湖区字第 00388501 号	购置	出让	商业服务	是		14.98	2010.5.7	商业服务	63.37		否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
96	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 444 室	嘉南土国用（2010）第 1015456	南湖区字第 00388503 号	购置	出让	商业服务	是		34.07	2010.5.7	商业服务	144.1		否	投资性房地产	
97	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 333 室	嘉南土国用（2010）第 1015405	南湖区字第 00388510 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.4		否	投资性房地产	
98	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 331 室	嘉南土国用（2010）第 016689	南湖区字第 00388513 号	购置	出让	商业服务	是		6.76	2010.5.7	商业服务	28.61		否	投资性房地产	
99	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 401 室	嘉南土国用（2010）第 1015410	南湖区字第 00388523 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	
100	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 403 室	嘉南土国用（2010）第 1015412	南湖区字第 00388525 号	购置	出让	商业服务	是		9.03	2010.5.7	商业服务	38.18		否	投资性房地产	

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
101	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 320 室	嘉南土国用（2010）第 1015393	南湖区字第 00388537 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
102	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 319 室	嘉南土国用（2010）第 1015392	南湖区字第 00388539 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
103	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 318 室	嘉南土国用（2010）第 1015391	南湖区字第 00388541 号	购置	出让	商业服务	是		7.36	2010.5.7	商业服务	31.14		否	投资性房地产	
104	嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市七星花园 14 幢 316 室	嘉南土国用（2010）第 1016694	南湖区字第 00388545 号	购置	出让	商业服务	是		8.87	2010.5.7	商业服务	37.53		否	投资性房地产	
105	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 1--501	嘉土国用（2012）第 498959 号	嘉房权证禾字第 00501920 号	招拍挂	出让	住宅	是	4,882,057.00	32.40	2012.1.5	住宅	214.87	1,379,831.95	否	投资性房地产	
106	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 1--	嘉土国用（2012）第 498956 号	嘉房权证禾字第 00501919	招拍挂	出让	住宅	是		32.30	2012.1.5	住宅	213.94	1,373,859.77	否	投资性房地产	

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权证使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
	司	504		号													
107	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 4--104	嘉土国用（2012）第 498963 号	嘉房权证禾字第 00501918 号	招拍挂	出让	住宅	是		21.70	2012.1.5	住宅	142.05	912,203.33	否	投资性房地产	
108	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 5--102	嘉土国用（2012）第 498966 号	嘉房权证禾字第 00501917 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.50	2012.1.5	住宅	136.88	879,003.11	否	投资性房地产	
109	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 5--103	嘉土国用（2012）第 498967 号	嘉房权证禾字第 00501916 号	招拍挂	出让	住宅	是		22.50	2012.1.5	住宅	149.75	961,650.46	否	投资性房地产	
110	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 10--103	嘉土国用（2012）第 498970 号	嘉房权证禾字第 00501915 号	招拍挂	出让	住宅	是		18.80	2012.1.5	住宅	133.76	858,967.39	否	投资性房地产	
111	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 10--603	嘉土国用（2012）第 498973 号	嘉房权证禾字第 00503061 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.70	2012.1.5	住宅	147.35	946,238.37	否	投资性房地产	
112	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 15--502	嘉土国用（2012）第 499025 号	嘉房权证禾字第 00501948 号	招拍挂	出让	住宅	是		27.20	2012.1.5	住宅	179.24	1,151,026.57	否	投资性房地产	
113	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 17--104	嘉土国用（2012）第 499005 号	嘉房权证禾字第 00501947 号	招拍挂	出让	住宅	是		18.90	2012.1.5	住宅	135.09	867,508.25	否	投资性房地产	
114	浙江省嘉兴	江南新	嘉土国用	嘉房权证	招拍	出让	住宅	是		18.70	2012.1.5	住宅	133.46	857,040.87	否	投资性	

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
	湘家荡开发建设有限公司	家园一期 19--103	(2012) 第 499004 号	禾字第 00501946 号	挂											房地产	
115	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 21--102	嘉土国用(2012) 第 499010 号	嘉房权证禾字第 00501945 号	招拍挂	出让	住宅	是		18.70	2012.1.5	住宅	133.46	857,040.87	否	投资性房地产	
116	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 23--604	嘉土国用(2012) 第 499008 号	嘉房权证禾字第 00502432 号	招拍挂	出让	住宅	是		10.70	2012.1.5	住宅	76.74	492,801.71	否	投资性房地产	
117	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 25--501	嘉土国用(2012) 第 499007 号	嘉房权证禾字第 00502431 号	招拍挂	出让	住宅	是		32.70	2012.1.5	住宅	215.14	1,381,565.81	否	投资性房地产	
118	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 26--506	嘉土国用(2012) 第 499015 号	嘉房权证禾字第 00502430 号	招拍挂	出让	住宅	是		18.80	2012.1.5	住宅	128.57	825,638.73	否	投资性房地产	
119	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 29--502	嘉土国用(2012) 第 499006 号	嘉房权证禾字第 00502429 号	招拍挂	出让	住宅	是		10.60	2012.1.5	住宅	75.70	486,123.14	否	投资性房地产	
120	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 29--404	嘉土国用(2012) 第 499011 号	嘉房权证禾字第 00502428 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.80	2012.1.5	住宅	148.05	950,733.56	否	投资性房地产	
121	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 30--	嘉土国用(2012) 第 499009 号	嘉房权证禾字第 00502427	招拍挂	出让	住宅	是		8.10	2012.1.5	住宅	58.68	376,825.70	否	投资性房地产	

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权证使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
	司	504		号													
122	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 30--605	嘉土国用（2012）第 498955 号	嘉房权证禾字第 00502426 号	招拍挂	出让	住宅	是		11.20	2012.1.5	住宅	80.37	516,112.51	否	投资性房地产	
123	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 30-601	嘉土国用（2012）第 498993 号	嘉房权证禾字第 00502425 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.60	2012.1.5	住宅	147.20	945,275.11	否	投资性房地产	
124	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 35-502	嘉土国用（2012）第 498965 号	嘉房权证禾字第 00503055 号	招拍挂	出让	住宅	是		21.40	2012.1.5	住宅	151.17	970,769.29	否	投资性房地产	
125	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 35-603	嘉土国用（2012）第 498958 号	嘉房权证禾字第 00503054 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.80	2012.1.5	住宅	147.38	946,431.02	否	投资性房地产	
126	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 35-204	嘉土国用（2012）第 498964 号	嘉房权证禾字第 00503053 号	招拍挂	出让	住宅	是		19.90	2012.1.5	住宅	140.46	901,992.82	否	投资性房地产	
127	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 35-604	嘉土国用（2012）第 498961 号	嘉房权证禾字第 00503052 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.80	2012.1.5	住宅	147.38	946,431.02	否	投资性房地产	
128	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 35-505	嘉土国用（2012）第 498992 号	嘉房权证禾字第 00503051 号	招拍挂	出让	住宅	是		21.50	2012.1.5	住宅	152.06	976,484.60	否	投资性房地产	
129	浙江省嘉兴	江南新	嘉土国用	嘉房权证	招拍	出让	住宅	是		20.80	2012.1.5	住宅	147.38	946,431.02	否	投资性	

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权证使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
	湘家荡开发建设有限公司	家园一期 35-605	(2012) 第 498987 号	禾字第 00503049 号	挂											房地产	
130	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 35-206	嘉土国用(2012) 第 498989 号	嘉房权证禾字第 00503048 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.10	2012.1.5	住宅	141.91	911,304.29	否	投资性房地产	
131	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园一期 35-606	嘉土国用(2012) 第 498984 号	嘉房权证禾字第 00503047 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.80	2012.1.5	住宅	147.38	946,431.02	否	投资性房地产	
132	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 37-602	嘉土国用(2012) 第 498990 号	嘉房权证禾字第 00501939 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.70	2012.1.5	住宅	147.73	948,678.62	否	投资性房地产	
133	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 37-603	嘉土国用(2012) 第 498980 号	嘉房权证禾字第 00501940 号	招拍挂	出让	住宅	是		21.40	2012.1.5	住宅	152.48	979,181.72	否	投资性房地产	
134	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 37-504	嘉土国用(2012) 第 499016 号	嘉房权证禾字第 00502424 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.70	2012.1.5	住宅	147.73	948,678.62	否	投资性房地产	
135	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 37-505	嘉土国用(2012) 第 498986 号	嘉房权证禾字第 00501941 号	招拍挂	出让	住宅	是		21.30	2012.1.5	住宅	151.59	973,466.40	否	投资性房地产	
136	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 37-	嘉土国用(2012) 第 499013 号	嘉房权证禾字第 00501943	招拍挂	出让	住宅	是		20.70	2012.1.5	住宅	147.73	948,678.62	否	投资性房地产	

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
	司	604		号													
137	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 37-605	嘉土国用（2012）第 499017 号	嘉房权证禾字第 00501944 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.70	2012.1.5	住宅	147.73	948,678.62	否	投资性房地产	
138	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 37-606	嘉土国用（2012）第 499012 号	嘉房权证禾字第 00501942 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.50	2012.1.5	住宅	146.18	938,724.97	否	投资性房地产	
139	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 40-403	嘉土国用（2012）第 499021 号	嘉房权证禾字第 00503044 号	招拍挂	出让	住宅	是		16.70	2012.1.5	住宅	118.53	761,164.80	否	投资性房地产	
140	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 42-601	嘉土国用（2012）第 499002 号	嘉房权证禾字第 00501932 号	招拍挂	出让	住宅	是		11.10	2012.1.5	住宅	78.82	506,158.86	否	投资性房地产	
141	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 42-605	嘉土国用（2012）第 499000 号	嘉房权证禾字第 00501933 号	招拍挂	出让	住宅	是		11.10	2012.1.5	住宅	78.82	506,158.86	否	投资性房地产	
142	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 45-503	嘉土国用（2012）第 499019 号	嘉房权证禾字第 00503043 号	招拍挂	出让	住宅	是		10.80	2012.1.5	住宅	77.12	495,241.96	否	投资性房地产	
143	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 46-606	嘉土国用（2012）第 498975 号	嘉房权证禾字第 00503041 号	招拍挂	出让	住宅	是		16.80	2012.1.5	住宅	119.02	764,311.44	否	投资性房地产	
144	浙江省嘉兴	江南新	嘉土国用	嘉房权证	招拍	出让	住宅	是		20.80	2012.1.5	住宅	147.71	948,550.18	否	投资性	

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权证使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
	湘家荡开发建设有限公司	家园二期 48-603	(2012) 第 498982 号	禾字第 00503037 号	挂											房地产	
145	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 48-604	嘉土国用(2012) 第 498991 号	嘉房权证禾字第 00503038 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.80	2012.1.5	住宅	147.71	948,550.18	否	投资性房地产	
146	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 48-605	嘉土国用(2012) 第 498985 号	嘉房权证禾字第 00503039 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.80	2012.1.5	住宅	147.71	948,550.18	否	投资性房地产	
147	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 48-606	嘉土国用(2012) 第 498988 号	嘉房权证禾字第 00503040 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.50	2012.1.5	住宅	145.77	936,092.07	否	投资性房地产	
148	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 50-601	嘉土国用(2012) 第 498979 号	嘉房权证禾字第 00503036 号	招拍挂	出让	住宅	是		8.90	2012.1.5	住宅	61.72	396,347.69	否	投资性房地产	
149	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 64-102	嘉土国用(2012) 第 499014 号	嘉房权证禾字第 00501952 号	招拍挂	出让	住宅	是		19.00	2012.1.5	住宅	135.77	871,875.01	否	投资性房地产	
150	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 67-602	嘉土国用(2012) 第 499018 号	嘉房权证禾字第 00501950 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.80	2012.1.5	住宅	147.71	948,550.18	否	投资性房地产	
151	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 67-	嘉土国用(2012) 第 499020 号	嘉房权证禾字第 00501949 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.80	2012.1.5	住宅	147.71	948,550.18	否	投资性房地产	

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权证使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
	司	605		号													
152	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 77-504	嘉土国用（2012）第 498997 号	嘉房权证禾字第 00501930 号	招拍挂	出让	住宅	是		18.90	2012.1.5	住宅	125.09	803,291.19	否	投资性房地产	
153	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 77-606	嘉土国用（2012）第 498995 号	嘉房权证禾字第 00501931 号	招拍挂	出让	住宅	是		17.80	2012.1.5	住宅	117.92	757,247.56	否	投资性房地产	
154	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 83-102	嘉土国用（2012）第 499022 号	嘉房权证禾字第 00501929 号	招拍挂	出让	住宅	是		16.50	2012.1.5	住宅	108.83	698,874.26	否	投资性房地产	
155	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 86-101	嘉土国用（2012）第 498981 号	嘉房权证禾字第 00501921 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.20	2012.1.5	住宅	134.88	866,159.70	否	投资性房地产	
156	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 86-601	嘉土国用（2012）第 498999 号	嘉房权证禾字第 00501926 号	招拍挂	出让	住宅	是		22.00	2012.1.5	住宅	146.92	943,477.04	否	投资性房地产	
157	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 86-102	嘉土国用（2012）第 498978 号	嘉房权证禾字第 00501922 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.00	2012.1.5	住宅	133.44	856,912.44	否	投资性房地产	
158	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 86-103	嘉土国用（2012）第 498974 号	嘉房权证禾字第 00501923 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.00	2012.1.5	住宅	133.44	856,912.44	否	投资性房地产	
159	浙江省嘉兴	江南新	嘉土国用	嘉房权证	招拍	出让	住宅	是		22.00	2012.1.5	住宅	146.92	943,477.04	否	投资性	

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
	湘家荡开发建设有限公司	家园二期 86-603	(2012) 第 499003 号	禾字第 00501927 号	挂											房地产	
160	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 86-104	嘉土国用(2012) 第 498971 号	嘉房权证禾字第 00501924 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.20	2012.1.5	住宅	134.88	866,159.70	否	投资性房地产	
161	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 86-504	嘉土国用(2012) 第 498976 号	嘉房权证禾字第 00501925 号	招拍挂	出让	住宅	是		22.80	2012.1.5	住宅	152.12	976,869.91	否	投资性房地产	
162	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 86-604	嘉土国用(2012) 第 499001 号	嘉房权证禾字第 00501928 号	招拍挂	出让	住宅	是		22.10	2012.1.5	住宅	147.42	946,687.89	否	投资性房地产	
163	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 87-102	嘉土国用(2012) 第 498994 号	嘉房权证禾字第 00501936 号	招拍挂	出让	住宅	是		18.90	2012.1.5	住宅	133.90	859,866.42	否	投资性房地产	
164	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 89-102	嘉土国用(2012) 第 498960 号	嘉房权证禾字第 00501937 号	招拍挂	出让	住宅	是		18.80	2012.1.5	住宅	133.46	857,040.87	否	投资性房地产	
165	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 91-401	嘉土国用(2012) 第 498957 号	嘉房权证禾字第 00501938 号	招拍挂	出让	住宅	是		8.20	2012.1.5	住宅	59.90	384,660.19	否	投资性房地产	
166	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 92-	嘉土国用(2012) 第 498969 号	嘉房权证禾字第 00503056 号	招拍挂	出让	住宅	是		19.10	2012.1.5	住宅	136.35	875,599.60	否	投资性房地产	

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权证使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
	司	103		号													
167	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 92-104	嘉土国用（2012）第 498962 号	嘉房权证禾字第 00503057 号	招拍挂	出让	住宅	是		19.30	2012.1.5	住宅	137.83	885,103.73	否	投资性房地产	
168	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 92-604	嘉土国用（2012）第 498983 号	嘉房权证禾字第 00503059 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.90	2012.1.5	住宅	148.82	955,678.28	否	投资性房地产	
169	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 95-104	嘉土国用（2012）第 498972 号	嘉房权证禾字第 00503060 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.90	2012.1.5	住宅	137.10	880,415.88	否	投资性房地产	
170	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 103-606	嘉土国用（2012）第 498996 号	嘉房权证禾字第 00501935 号	招拍挂	出让	住宅	是		17.90	2012.1.5	住宅	118.00	757,761.30	否	投资性房地产	
171	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 105-604	嘉土国用（2012）第 498998 号	嘉房权证禾字第 00501934 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.60	2012.1.5	住宅	147.71	948,550.18	否	投资性房地产	
172	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 108-602	嘉土国用（2012）第 499023 号	嘉房权证禾字第 00503045 号	招拍挂	出让	住宅	是		20.70	2012.1.5	住宅	147.07	944,440.29	否	投资性房地产	
173	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	江南新家园二期 112-602	嘉土国用（2012）第 498977 号	嘉房权证禾字第 00503035 号	招拍挂	出让	住宅	是		11.00	2012.1.5	住宅	79.06	507,700.07	否	投资性房地产	

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
174	浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	嘉兴市秀州北路 529 号	嘉兴国用（2000）第 1-50969	嘉房权证禾字第 00028095 号	招拍挂	出让	办公	是	-	570.7	2010.1	办公	2,038.22	13,406,700.00	是	投资性房地产	

5、固定资产

近三年，发行人的固定资产分别为 3,106.75 万元、5,821.81 万元和 3,948.83 万元，近三年基本保持稳定，主要构成为公司持有的房屋及建筑物。

表：截至 2019 年末发行人固定资产情况

单位：万元

项目	2019 年	
	期末账面价值	比例
房屋及建筑物	2,992.74	75.77%
机器设备	45.55	1.15%
运输设备	534.31	13.53%
专用设备	282.12	7.14%
办公电子设备及其他	95.09	2.41%
合计	3,949.81	100.00%

表：嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司房屋产权明细清单

单位：平方米、元

序号	房屋所有权人	座落	土地使用权证号	房屋产权使用证号	土地取得方式	使用权类型	用地性质	缴纳出让金	土地出让金金额	土地总面积	房产证取得日期	房产用途	房屋总面积	账面价值	是否抵押	入账科目	备注
1	嘉兴新星嘉纳安实业有限公司	嘉兴市七星镇星桥路 258 号 3 幢	嘉南湖国用（2006）第 008-00539 号	嘉房权证南字第 00676123 号	购置	出让	工业用地	是	68,490,683.60	32,462.60	2014.7.1	工业	1,944.24	1,1861,064.17	否	固定资产：8889482.75，无形资产：2971581.42	房屋土地获取方式是购置，土地出让金金额是购买价格。

（二）公益性资产情况

经核查，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存在学校、医院及公园等公益性资产 3,689.58 万元。发行人总资产为 2,147,309.75 万元，净资产为 1,023,913.54 万元。本次拟申请公开发行不超过人民币 4 亿元的社会领域产业专项债券，发行人已发行和拟发行债券规模总额未超过发行人净资产（扣除公益性资产）的 40%。

总体而言，发行人的资产结构符合所在行业的特点，发行人的资产构成合理，资产质量较高，发行人主营业务处于稳健、可持续的经营周期中。预计未来 1-2 年，随着建设项目持续增加，公司资产规模将有所增长。

三、负债分析

（一）负债构成分析

发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

表：最近三年发行人负债构成情况

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	56,000.00	4.98	30,000.00	2.95	18,304.96	2.23
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	23,158.82	2.06	26,407.47	2.60	32,254.46	3.93
预收款项	15,342.00	1.37	22,357.16	2.20	2,206.18	0.27
应付职工薪酬	2.58	0.00	2.58	0.00	-	-
应交税费	35,449.09	3.16	3,374.95	0.33	592.54	0.07
应付利息	-	-	-	-	-	-
其他应付款	255,780.69	22.77	277,683.66	27.32	117,410.88	14.30
一年内到期的非流动负债	187,307.00	16.67	209,400.00	20.60	155,200.00	18.91
其他流动负债	30,000.00	2.67			-	-
流动负债合计	603,040.19	53.68	569,225.83	56.00	325,969.02	39.71
长期借款	335,792.04	29.89	224,500.00	22.09	296,900.00	36.17

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
专项应付款	-	-	-	-	-	-
应付债券	178,420.07	15.88	222,092.43	21.85	188,390.60	22.95
长期应付款	519.96	0.05	658.35	0.06	9,658.35	1.18
递延所得税负债	5,433.96	0.48			-	-
非流动负债合计	520,356.03	46.32	447,250.78	44.00	494,948.95	60.29
负债合计	1,123,396.21	100.00	1,016,476.61	100.00	820,917.97	100.00

近三年末，发行人的负债总额分别为 820,917.97 万元、1,016,476.61 万元和 1,123,396.21 万元；资产负债率分别为 48.53%、53.41%和 52.32%，保持在较低的水平。

近三年末，发行人非流动负债占总负债的比重分别为 60.29%、44.00%和 46.32%，非流动负债主要为长期借款、应付债券等。流动负债占总负债的比重分别为 39.71%、56.00%和 53.68%，流动负债主要由一年内到期的非流动负债和其他应付款等构成。

1、短期借款

近三年末，发行人短期借款分别为 18,304.96 万元、30,000.00 万元和 56,000.00 万元，分别占当期负债总额的 2.23%、2.95%和 4.98%，最近三年，发行人短期借款规模保持逐年增长。截至 2018 年末，发行人短期借款较上年末增加了 11,695.04 万元，增长了 63.89%，主要系保证借款与质押借款大幅增加所致。截至 2019 年末，发行人短期借款较上年末增加了 26,000.00 万元，增长了 86.67%，主要系保证借款大幅增加所致。

2、应付账款

近三年末，发行人应付账款分别为 32,254.46 万元、26,407.47 万元和 23,158.82 万元，分别占当期负债总额的 3.93%、2.60%和 2.06%。主要系应付工程款，在报告期内整体保持稳定。

3、其他应付款

近三年末，发行人其他应付款分别为 117,410.88 万元、277,683.66 万元和 255,780.69 万元，分别占当期负债总额的 14.30%、27.32%和 22.77%。截至 2018 年末，发行人其他应付款较上年末增加了 160,272.78 万元，增长了 136.51%，主要系往来款大幅增加所致。截至 2019 年末，发行人其他应付款主要为往来款，其中账龄超过一年的其他应付款 96,378.33 万元。

4、一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 155,200.00 万元、209,400.00 万元和 187,307.00 万元。截至 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 54,200.00 万元，增长 34.92%。主要系 2018 年到期的长期应付款增加所致。

5、长期借款

近三年末，发行人长期借款分别为 296,900.00 万元、224,500.00 万元和 335,792.04 万元，分别占当期负债总额的 36.17%、22.09%和 29.89%。截至 2019 年末，发行人长期借款较上年末增加了 111,292.04 万元，增长了 49.57%，主要系保证借款与抵押、保证借款大幅增加所致。

6、应付债券

近三年末，发行人应付债券分别为 188,390.60 万元、222,092.43 万元和 178,420.07 万元，分别占当期负债总额的 22.95%、21.85%和 15.88%。最近三年末，发行人应付债券规模整体保持稳定。

7、长期应付款

近三年末，发行人的长期应付款分别为 9,658.35 万元、658.35 万元和 519.96 万元，分别占当期负债总额的 1.18%、0.06%和 0.05%。

截至 2018 年末，发行人长期应付款较上年末减少了 9,000.00 万元，下降了 93.18%，主要系减少对浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司的应付款所致。

8、有息负债明细

截至 2019 年末，发行人有息负债明细如下（不含应付债券）：

表：2019 年末有息负债明细（不含应付债券）

单位：万元

贷款银行	贷款单位	起息日	到期日	利率	期末余额	增信方式
厦门银行上海分行	嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	2018.9.29	2020.9.29	7.50%	9,000.00	保证借款
平安国际融资租赁（天津）有限公司	嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	2019.3.20	2024.3.20	5.40%	15,879.25	保证借款
澳门国际银行广州分行	嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	2019.3.21	2021.9.21	6.935%	14,250.00	保证借款
北京银行杭州分行	嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	2019.9.30	2021.9.29	5.795%	16,000.00	保证借款
恒丰银行嘉兴分行	嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	2019.12.19	2022.12.19	6.5%	20,000.00	保证借款
杭州银行嘉兴分行	嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	2019.9.9	2020.9.8	6.20%	36,000.00	保证借款
中国农业发展银行嘉兴市分行	嘉兴湘家荡投资有限公司	2015.10.28	2027.10.27	5.1450%	12,500.00	保证+质押
嘉兴银行梅湾支行	嘉兴湘家荡投资有限公司	2018.5.30	2021.5.30	6.80%	19,000.00	保证借款
中国建设银行股份有限公司嘉兴分行	嘉兴湘家荡投资有限公司	2018.7.27	2020.12.20	7.10%	35,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司嘉兴分行	嘉兴湘家荡投资有限公司	2016.3.18	2022.3.17	4.9%	27,500.00	保证借款
杭州银行股份有限公司嘉兴分行	嘉兴湘家荡投资有限公司	2019.5.6	2026.5.5	6.2%	50,000.00	保证+抵押借款
湖州银行股份有限公司嘉兴分行	嘉兴湘家荡投资有限公司	2019.4.28	2027.1.1	6.5%	10,000.00	保证借款
交通银行股份有限公司嘉兴南湖支行	嘉兴湘家荡投资有限公司	2019.8.29	2031.12.15	5.39%	29,700.00	保证借款
永赢金融租赁有限公司	嘉兴湘家荡投资有限公司	2019.10.15	2025.10.14	4.59%	30,000.00	保证借款
兴业银行	嘉兴市湘融建设有限责任公司	2016.6.28	2021.6.28	6.3%	40,000.00	保证借款
中国农业银行股份有限公司嘉兴南湖支行	嘉兴湘城新农村建设有限公司	2018.4.28	2021.4.28	4.9875%	3,000.00	保证借款
宁波银行股份有限公司嘉兴分行	嘉兴湘城新农村建设有限公司	2017.8.14	2022.8.11	6.3%	30,000.00	保证借款

贷款银行	贷款单位	起息日	到期日	利率	期末余额	增信方式
中国农业银行嘉兴七星支行	嘉兴湘城旅游发展有限公司	2019.6.19	2029.6.5	5.39%	30,000.00	保证借款
浙江禾城农商银行七星支行	嘉兴湘城旅游发展有限公司	2019.2.26	2020.2.20	4.35%	2,400.00	保证借款
中国建设银行嘉兴分行	嘉兴湘家荡国际会议中心管理有限公司	2019.11.21	2032.7.20	5.145%	3,434.79	保证借款
中国农业发展银行嘉兴市分行	嘉兴七新投资发展有限公司	2014.9.9	2021.9.8	4.75%	19,200.00	保证+质押借款
嘉兴银行梅湾支行	嘉兴湘城市政园林工程建设有限公司	2018.9.26	2028.9.17	7.01%	7,800.00	保证+抵押借款
浙江禾城农村商业银行股份有限公司七星支行	嘉兴湘城市政园林工程建设有限公司	2019.2.26	2020.2.20	4.35%	2,600.00	保证借款
兴业银行嘉兴分行	嘉兴湘城市政园林工程建设有限公司	2019.12.12	2020.12.11	5.00%	15,000.00	保证借款
宁波银行嘉兴分行	嘉兴市中建混凝土有限公司	2019/7/17	2021/7/16	6.27%	5,000.00	保证借款
宁波银行嘉兴分行	嘉兴市中建混凝土有限公司	2019/7/24	2021/7/23	6.27%	2,000.00	保证借款
	小计				485,264.04	

（二）债务偿还压力测算

本期债券计划于2020年发行，2027年到期，债券存续期内，有息负债偿还压力测算情况如下：

表：债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元								
年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 及以后
有息负债当年偿付规模	15	13	13.91	16.36	2.75	7.16	5	9.34
其中：银行借款偿还规模	10.00	11.84	7.75	-	-	-	5.00	9.34
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	1.59	3.00	-	-
已发行债券偿还规模	5.00	1.16	6.16	16.36	1.16	4.16	-	-
其他债务偿还	-	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	-	-	10.00	-	-
合计	15.00	13.00	13.91	16.36	2.75	17.16	5.00	9.34

四、对外担保分析

截至2019年12月31日，发行人及其子公司对外担保情况如下：

表：2019年末发行人对外担保情况

单位：万元

担保企业	被担保企业	被担保金额	担保期限
嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴市平林新农村投资发展有限公司	10,000.00	2016.3.25-2026.3.25
嘉兴湘家荡投资有限公司	嘉兴湘德实业发展有限公司	63,500.00	2017.3.17-2025.3.17
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	嘉兴湘德实业发展有限公司	26,700.00	2016.3.29-2026.3.29
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	嘉兴市南湖区南新水利城建建设有限公司	32,000.00	2016.5.20-2036.5.20
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	嘉兴市新谐投资有限公司	15,600.00	2015.9.20-2025.9.10
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	嘉兴市南湖城市建设投资集团有限公司	16,000.00	2016.11.11-2021.11.10
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	30,000.00	2019.6.18-2020.6.18
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司	26,424.21	2019.3.25-2020.3.25
合计	-	220,224.21	-

发行人截止至2019年12月31日合计对外担保220,224.21万元，发行人为担保对象履行担保均已履行相应的担保审批流程，且被担保企业均为国有控股，担保行为对发行人自身财务状况负面影响不大，不存在为其他企业发行债券提供担保的情况。

五、受限资产情况

截至2019年末，发行人受限资产主要为货币资金及存货中的土地，具体受限情况如下所示：

表：截至2019年末受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	8,000.00	银行借款质押、借款保证金受限
存货	12,646.69	银行借款抵押受限
投资性房地产	8,442.92	银行借款抵押受限

合 计	29,089.61	-
-----	-----------	---

六、关联交易情况

（一）发行人关联方

发行人的关联方主要为发行人母公司和发行人子公司，其中，发行人的母公司情况如下：

表：发行人母公司情况

单位：万元、%

母公司名称	注册资本	母公司对发行人的持股比例	母公司对发行人的表决权比例
浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司	203,600.00	100.00	100.00

发行人的子公司情况详见募集说明书第八条之“五、发行人控股和参股子公司情况”。

发行人其他关联方情况如下：

表：发行人其他关联方情况

序号	关联方	关联方关系
1	嘉兴城市建设投资有限公司	受同一方最终控制
2	嘉兴市嘉城建设发展有限公司	受同一方最终控制
3	嘉兴市交通投资集团有限责任公司	受同一方最终控制
4	嘉兴市湘瑞建设有限责任公司	参股公司

（二）发行人关联交易情况

1、应收关联方款项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人应收关联方款项共 11,300.00 万元，明细如下：

表：发行人应收关联方款项明细

单位：万元

项目名称	关联交易事项	关联方	账面余额	坏账准备
其他应收款	往来款资金拆借	浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司	11,300.00	-

2、应付关联方款项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人应付关联方款项共 139,976.18 万元，明细如下：

表：发行人应收应付关联方款项明细

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
其他应付款	嘉兴城市建设投资有限公司	58,720.15
其他应付款	嘉兴市嘉城建设发展有限公司	95.08
其他应付款	嘉兴市湘瑞建设有限责任公司	81,160.95
一年内到期的非流动负债	浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司	0.00
合计	-	139,976.18

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券等融资情况

（一）已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券的情况

截至本期债券募集说明书披露之日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品情况如下：

表：发行人已发行尚未兑付债券情况

债务融资工具简称	规模（亿元）	余额（亿元）	期限	发行利率（%）	兑付情况	发行方式
16 嘉湘集团 01	6.00	4.80	7 年	4.13	尚未兑付	公开
16 嘉湘集团 02	6.00	4.80	7 年	3.87	尚未兑付	公开
17 湘家荡 PPN001	5.00	5.00	3 年	6.18	尚未兑付	非公开
18 嘉湘绿色债	5.80	5.80	7 年	6.40	尚未兑付	公开
19 湘家荡 MTN001	5.00	5.00	3 年	4.00	尚未兑付	公开
20 湘家荡 PPN001	3.00	3.00	5 年	4.50	尚未兑付	非公开
20 嘉湘 01	5.60	5.60	10 (3+3+2+2) 年	4.07	尚未兑付	非公开

除上述债券外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

（二）发行人已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种的情况

截至 2019 年末，发行人现存两笔融资租赁共计余额 45,879.25 万元，该笔融资租赁签署时间在《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）文件颁布后，资金投向为非公益性项目，该笔信托融资不属于违法违规融资行为。

表：发行人尚未兑付的融资租赁等借款情况

单位：万元

借款机构	融资方式	余额	期限	融资成本
平安国际融资租赁（天津）有限公司	融资租赁	15,879.25	2019.3.20-2024.3.20	5.40%
永赢金融租赁有限公司	融资租赁	30,000.00	2019.10.15-2025.10.14	4.59%
总计	-	45,879.25	-	-

除上述披露的融资租赁之外，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其各类私募债权品种的情况，同时发行人承诺不存在高利率融资事项的情况，也承诺在未来本期债券存续期间内也不进行高利率融资。

截至本期债券募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在代建回购、售后回租等方式进行融资。

（三）正在申报的债券直接融资品种

1、目前正在向中国银行间市场交易商协会申报 15 元非定向债务融资工具（PPN），目前已经受理，尚未获批。

二、已发行债券情况

截至本期债券募集说明书签署之日，发行人已于 2015 年 12 月 7 日发行了总额为 10 亿元的“嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司 2015 年公司债券”；

于 2016 年 7 月 19 日发行了总额为 6 亿元的“2016 年第一期嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司公司债券”；

于 2016 年 9 月 20 日发行了总额为 6 亿元的“2016 年第二期嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司公司债券”；

于 2017 年 6 月 15 日发行了总额为 2 亿元的“嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司 2017 年度第一期中期票据”；

于 2017 年 10 月 30 日发行了总额为 5 亿元的“嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具”；

于 2018 年 4 月 18 日发行了总额为 5.8 亿元的“2018 年嘉兴市湘

家荡发展投资集团有限公司绿色债券”；

于 2019 年 1 月 28 日发行了总额为 3 亿元的“嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司 2019 年第一期短期融资券”；

于 2019 年 1 月 30 日发行了总额为 5 亿元的“嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司 2019 年第一期中期票据”。

于 2020 年 1 月 17 日发行了总额为 3 亿元的“嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司 2020 年度第一期债务融资工具”。

于 2020 年 4 月 10 日发行了总额为 5.6 亿元的“嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)”

截至本募集说明书签署日，发行人以及合并范围内子公司已发行的公司债券及其他债务均未发生违约或者延迟支付本息等情形。

第十二条 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 4.0 亿元，其中 3.0 亿元用于嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目，1.0 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

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金额度	占项目总投资比例
嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目	85,731.38	30,000.00	34.99%
补充营运资金	-	10,000.00	-
合计		40,000.00	-

发行人承诺：发行人不承担政府融资功能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

2017 年 10 月 31 日，习近平总书记带领中共中央政治局常委瞻仰了南湖红船，南湖景区游客量呈现“井喷式”增长，全国各地的游客纷纷前来探寻共产党人的精神密码。项目正是把握好契机，深度开发利用好丰富的红色旅游资源，做精做强“大南湖”红色旅游产业，延长红色旅游线路，深度开发红色旅游精髓，加强游客红色旅游体验。根据国家发展改革委办公厅关于印发《社会领域产业专项债券发行指引》的通知[发改办财金规〔2017〕1341 号]，南湖湘家荡红色文化旅游项目满足指引中适用范围和重点支持的第六条：旅游产业专项债券，主要用于旅游基础设施建设、旅游产品和服务开发等项目。

（一）项目建设内容

南湖湘家荡游览的重要通道，对其进行建设改造，将其建设成为红色教育基地，展现红色游览的教育意义，同时着力打造优质旅游产品，加快旅游产业转型升级，推动嘉兴市旅游稳步健康发展。本项目

两条游览线路

一条为“七星火车站遗址—游船—南湖渡口”；领略自然生态的游船路线；

另一条为“七星火车站遗址—绿道—南湖渡口”。领略自然景观的徒步之旅。

1、七星火车站遗址

1921年中共一大代表坐火车从上海到嘉兴，该段铁路为沪杭铁路，沪杭铁路是从上海闸北区通往浙江杭州上城区铁路，于1906年动工，1909年建成，全长201千米。七星火车站位于精严寺南150米，是沪杭铁路上的四等车。七星火车站见证了嘉兴人民抗击外来侵略、解放战争、新中国建立、改革开放、民族的伟大复兴等历史时刻。本项目修复5000平方米站房，室外站台、候车区的建设，由专业鉴定机构对房屋进行结构鉴定，提出鉴定意见，然后由设计院设计加固方案。本项目采用碳纤维加固的方法进行实施。

具体建设内容包括：将碳素纤维这种高性能纤维应用于土木工程，利用树脂类材料把碳纤维粘贴于结构或构件表面，形成复合材料体CFRP，通过其与结构或构件的协同工作，达到对结构构件补强加固及改善受力性能的目的。

内部装修重视建筑材料的材质和色彩；崇尚自然，突出红色文化重点；颜色清淡的轻型建材构造装饰，创造出与周边其它建筑物和谐的气氛。内墙面，为恢复至解放前车站样式，采用均涂乳胶漆，局部采用石面、木饰面、光镜面等。地面，采用地板砖，公共卫生间采用防滑地砖。

将七星火车站再现百年来中国革命的光辉历程。

七星火车站遗址位于湘家荡东部，精严寺南150米，用地性质为

划拨地，未单独取得土地证。

2、凤凰洲公园

凤凰洲公园提升主要为景观提升工程，要在保护和修复生态的前提下，借助原有地形和路基，保留原有植物并进行适当整理，形成塘、岛、林等生态环境，并对局部小景、树池、雕塑等需要景观突出的部位进行亮化，配套建设休闲旅游设施。

本次主要建设内容包括景观提升工程，市集场地（红色革命纪念品）、烧烤区、夜间红色景观区、VR 体验区、红色演义舞台满足人民休闲旅游的需要，在游乐过程中，品味历史。

凤凰洲公园位于湘家荡西南部区域，用地性质为划拨地，未单独取得土地证。

3、两湖联动文化礼堂

新建文化礼堂 4500 平方米，主要介绍发生在南湖湘家荡抗日战争解放战争的历史事迹，激发人们的爱国主义热情，该区域也是人们短暂休息地点。

该礼堂将成为人民群众开展文化活动、丰富精神的家园。是集学教、礼仪、娱乐于一体的综合性文化（旅游）礼堂。

2017 年 4 月，浙江省全省农村文化礼堂建设工作现场会在嘉兴召开。会议全面总结我省农村文化礼堂建设的进展成效，研究部署农村文化礼堂长效机制建设工作，切实推动农村文化礼堂可持续发展。根据《关于推进农村文化礼堂长效机制建设的意见》（浙江省“两办”）、《浙江省农村文化礼堂建设实施纲要(2018~2022)》等文件要求，本项目结合文化礼堂建设及满足“嘉兴南湖”溢出游客要求，建设本项目中的文化礼堂，目的为一方面以“文化礼堂、精神家园”为主题，使其成为人民群众开展文化活动、丰富精神的家园，另一方面以播放

抗日战争、解放战争影片以视频的形式反映我们党走过的历程，特别是艰苦卓绝的抗日战争及新中国建立以来新农村的变化。建设集学教、礼仪、娱乐于一体的综合性文化（旅游）礼堂。

两湖联动文化礼堂位于凤凰洲公园南部，用地性质为划拨地，未单独取得土地证。

4、湘家荡东片楔型绿地

湘家荡东片楔型绿地位于嘉兴市东外环河以西，老 07 省道以北、沪杭铁路以南、中环东路以东交叉形成的区域，本次建设提升主要是原有区域树种补种、水利等基础设施建设完善、林区体验项目。林区体验项目主要分为休闲林场与自然教育基地项目，休闲林场发展区域内已经成熟的油菜花基地与天然森林，供游人观光摄影呼吸新鲜空气；自然教育基地，模拟建设 6 公里长征路、战争场景再现、野营基地、运河缩小版。

湘家荡东片楔型绿地位于凤凰洲公园南部，两湖联动文化礼堂东部，用地性质为划拨地，未单独取得土地证。

5、绿道建设

沿湘家荡东片楔型绿地至南湖渡口，修建绿道，沿线建设驿站、休息点等。

（二）项目实施主体

项目业主为嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司，运营主体为嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司。

（三）项目总投资

该项目总投资估算为 85,731.38 万元，其中：工程费用为 71,348.05 万元，工程建设其他费用为 4,300.88 万元，预备费为 3,782.45 万元。

资金筹措由项目承办单位多渠道筹措解决。

（四）项目核准情况

嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目已完成必要的审核程序，具体审核情况如下表所示：

表：嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目审核情况

批文类型	名称	文号	发文机关	印发时间
可研批复	关于南湖湘家荡红色文化旅游项目可行性研究报告的批复	南审批 [2018]20 号	嘉兴市南湖区行政审批局	2018.7.3
环评批复	关于嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目的环保意见	南环函[2018]20 号	嘉兴市南湖区环境保护局	2018.9.10
社会风险稳定评估	关于《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目社会稳定风险评估报告》的审查意见	-	嘉兴市南湖区维护稳定工作领导小组办公室	2018.9.11
建设项目用地审查意见表	建设项目用地审查意见表	南湖初审七星 2018-10 号	嘉兴市南湖区七星街道国土资源所	2018.10.22
建设项目选址意见书	建设项目选址意见书	选字第 330402201800065 号	嘉兴市城乡规划加上管理委员会	2018.10.15
节能登记表	建筑项目节能登记表	-	嘉兴市南湖区行政审批局	-

嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目符合国家产业政策方向。

（五）项目建设意义

1、建设的必要性

（1）继承与发扬红船精神的需要。

本项目通过水、陆两个旅游方式重温“中共一大路线”，展现了

红船精神所蕴育的首创精神、奋斗精神、奉献精神是中国革命的精神之源、我们党的先进性之源，凝结着我们党的初心，体现着共产党人的价值追求。在党的诞生地给理想信念“充电加油”，更深刻理解了我们党“为中国人民谋幸福，为中华民族谋复兴”的初心。

（2）全面对接上海、融入长三角的需要。

以上海为中心的长三角旅游经济圈，发达的经济环境为背景，独具江南特色、兼具现代都市风貌和历史文化底蕴的旅游资源为依托，以良好的旅游服务和方便的旅游交通为基础构筑了中国最具吸引力、发展潜力最大的旅游经济圈。长三角三省市互为客源地和目的地，上海的到访客流中，江浙两省占45%，上海又是江浙两省第一位的客源地。

浙江省政府新闻办于2017年4月4日下午公布批复函，批复同意嘉兴市为“全面接轨上海示范区”，湘家荡距离上海徐家汇50分钟车程，是嘉兴接轨上海的“桥头堡”。嘉兴今年将着力于分解落实上海示范区建设任务，推动省级层面建立接轨上海协调推进工作机制，研究嘉兴承接上海非核心功能疏解的配套政策等。交通领域。

湘家荡自身所具有的优势在于区位优势——处于长三角核心区域，交通便利。交通区位优势明显，旅游空间距离短；同时与上海、杭州和宁波等城市结合紧密，区位优势十分突出。

（3）嘉兴市“十三五”旅游业发展规划的需要

“十二五”以来，嘉兴市委、市政府高度重视旅游业发展，全面深化落实《中华人民共和国旅游法》、《国务院关于加快发展旅游业的意见》和《浙江省人民政府关于加快培育旅游业成为万亿产业的实施意见》，制定了《中共嘉兴市委嘉兴市人民政府关于促进旅游业改革发展加快打造运河国际旅游休闲城市的实施意见》等促进旅游业发展的

相关政策，在旅游业“十二五”规划实施过程中，以改革创新为动力，以打造南湖红船为核心，以招商引资和项目推进为抓手，以产业融合发展和品质全面提升为支撑，着力打造优质旅游产品，加快旅游产业转型升级，推动嘉兴市旅游稳步健康发展。

本项目的实施，正是将南湖湘家荡以及嘉兴众多的历史、文化遗产与项目独具特色的南湖红船主题有机结合的产物，对于延长嘉兴南湖湘家荡旅游产业链，将南湖湘家荡从单一的观光旅游景区向体验型、休闲度假型红色教育特色旅游目的地的转变具有决定性的作用。通过本项目的建设，必将使得嘉兴南湖湘家荡成为嘉兴乃至华东地区一大独具特色的综合性大型景区，从而推动嘉兴市旅游业有机、健康发展。

（4）项目的建设具有较高的生态效益和社会效益。

该项目利用嘉兴南湖-湘家荡特有的历史遗迹、历史文化、优美自然风光为骨干，创造出了一个具有教育、休闲和旅游的环境，在优美自然的环境中为游客及附加居民提供各项适应时代要求的文化、游憩场所，具有较好的教育、生态效益。该项目的建设是对完善嘉兴旅游功能，开发与保护湘家荡红色历史文化遗产将产生积极的意义。因此是一项民生工程，民心工程，具有较好的社会效益。

2、经济效益

本项目建成后，其收入来源主要为门票收入、公园游乐项目收入、场地租赁收入、自驾车服务设施收入和广告收入等，具体分析如下：

（1）门票收入

随着本项目的实施，区域环境的改善，针对红色旅游项目的建设提升工程，设立收取门票模式，本项目采用“2个公园+湘家荡南湖游船套票”、“2个公园+绿道电瓶车套票”两种销售形势。

即针对不同的游览路线收取游览门票：

一条为“七星火车站遗址—凤凰洲公园—两湖联动文化礼堂—湘家荡东片楔型绿地—游船—南湖渡口”；

另一条为“七星火车站遗址—凤凰洲公园—两湖联动文化礼堂—湘家荡东片楔型绿地—绿道—南湖渡口”。

门票价格具有上涨空间，但按财务审慎性原则，假定门票价格在项目运营期内保持不变。

根据最近三年统计的嘉兴市及湘家荡旅游人数如下表所示：

旅游人数统计表				单位：万人次
序号	项目	2016 年	2017 年	2018 年
1	嘉兴	7894.53	9214.81	10700
2	湘家荡	139.3	149.86	183.84

按照预计的经营期首年游客人数按 100 万人次测算，则首年的门票收入为：

（1）2 个公园+湘家荡南湖游船套票，参照南湖现在渡口到湖心岛 60 元/人，考虑到团队及网上电销因素，本套票按 60 元/人计算收入，预计选择这种套票的游客将占到访游客的 30%；

2 个公园+湘家荡南湖游船套票收入： $100*30%*60=1800$ 万元；

（2）2 个公园+绿道电瓶车套票，按 40 元/人计算收入，预计选择这种套票的游客将占到访游客的 35%。

2 个公园+绿道电瓶车套票收入： $100*35%*40=1400$ 万元；

（2）公园游乐项目

公园内开展夜间红色景观区、VR 体验区、红色演义舞台、战争场景再现四个收费项目

项目名称	单价（元）	均价（元）	预计游客比例
夜间红色景观区	30	90	按入园比例 20%
VR 体验区	120		

红色演义舞台	60		
战争场景再现场地	150		

该游乐项目预计游玩的游客比例预计将为入园人数的 20%，同时该游乐项目分上述 4 个子项目，该 4 个子项目的均价为 90 元。

因此公园游乐项目的首年收入预计为：

$$100*65%*20%*90=1170 \text{ 万元。}$$

（3）场地租赁收入

本项目在公园中开辟野营营地、市集场地（红色革命纪念品）、烧烤区三个区域，拟租赁给专业公司经营，本次计算仅计算场地出租收入。出于审慎估计，假定项目运营期第 3-6 年内场地出租率分别为 70%、80%、90%和 95%，在第 7 年以后保持出租率 100%不变。

表：出租汇总表

项目名称	单位	面积	租金（元/天/平方米）	年收入
野营营地	m ²	3000	5	547.5
市集场地	m ²	3000	2	219
烧烤区	m ²	1500	2.5	136.9
合计		7500		903.40

野营营地首年租金收入：3000*5*365=547.5 万元；

市集场地首年租金收入：3000*2*365=219 万元；

烧烤区首年租金收入：1500*2.5*365=136.9 万元；

首年租金合计收入（547.5+219+136.9）*70%=632.36 万元

（4）停车收入

本区域自驾车服务设施重新整理提升后，形成停车场车位 1,322 个，按每辆车每次 5 元计算，每个车位每天（包括夜间）停 4 次计算，初始年利用率为 80%，第 2 年 85%，第 3 年 90%，第 4 年及以后维持 95%不变，初始年停车费收入为 772.05 万元。其中 33.28%停车位配置充电桩，年均充电桩服务费 1 万元。

停车费首年收入： $1322*5*4*365*80\%=772.05$ 万元；

充电桩服务费收入： $1322*33.28\%*1=440$ 万元；

（5）广告收入

区域内 400 个广告牌，每个广告牌 2000 元/月。初始年利用率为 80%，第 2 年 85%，第 3 年 90%，第 4 年及以后维持 95%不变。初始年广告收入为 768.00 万元。

广告收入： $400*2000*12*80\%=768$ 万元；

（6）特色商品收入

近年来游客比例不断上升，景区各相关配套不断完善，旅游产品不断拓展，消费业态不断更新，相关特色商品及食品销售收入逐年增加。随着管理的提升，区域内将不允许带入食物及饮料，景区各景点将按照游客线路配备特色餐饮区，游客可在这些区域购买餐饮服务以及南湖湘家荡特色的雪菜、大头菜、粽子等特色商品。

特色商品均为集中展示销售，本项特色商品主要集中在建设单位自有商铺内出售。部分餐饮也集中在此处，另有部分利用原有景区建筑内。

以餐饮消费按游客人数 25%计算，人均消费 30 元（纯收入，成本已扣除）；特色商品按游客人数 20%计算，人均消费 35 元（纯收入，成本已扣除），初始年收入 1,450.00 万元。

（7）项目收入汇总

根据以上预测资料，项目经营期收入预测第一年为 8,432.41 万元，项目建成后 5 年内累计收入 50,182.71 万元，经营期（20 年）累计实现收入 249,292.56 万元。本项目回收期 11.13 年小于计算期 20 年，内部收益率 10.31%大于基准收益率 8%。

表：嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目债券存续期收入汇总

表

单位：万元

项目		合计	计算期				
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
销售收入							
门票收入	门票+游船	10,989	1,800	1,980	2,178	2,396	2,635
	门票+电瓶车	8,547	1,400	1,540	1,694	1,863	2,050
公园游乐项目		7,143	1,170	1,287	1,416	1,557	1,713
场地出租		3,885	632	723	813	858	858
停车收入		4,295	772	820	869	917	917
充电桩服务费		2,200	440	440	440	440	440
广告收入		4,272	768	816	864	912	912
农产品、特色商品及其他收入		8,852	1,450	1,595	1,755	1,930	2,123
收入合计		50,183	8,432	9,201	10,028	10,873	11,648
税金及附加							
增值税		2,509	422	460	501	544	582
城建税		176	30	32	35	38	41
教育费附加		75	13	14	15	16	17
地方教育费附加		50	8	9	10	11	12
税金及附加合计		2,810	473	515	561	609	652
经营成本		7,213	1,218	1,257	1,538	1,580	1,619
人员工资		2,320	320	320	560	560	560
办公费用		2,509	422	460	501	544	582
其他费用		2,384	477	477	477	477	477
净收益		40,160	6,741	7,429	7,929	8,684	9,377

嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目预计在债券存续期内形成收入 50,182.71 万元，扣减成本及税金等相关费用后，项目预计净收益 40,159.87 万元，能够覆盖债券存续期利息支出，预计债券存续期

利息支出每年 1,800 万元（预计以票面利率 4.5% 计算），债券存续期共计支出利息 12,600 万元。

表：嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目债券运营期收入汇总

表单位：万元

序号	年份	游客人数	门票+游船	门票+电瓶车	公园游乐项目	场地出租	停车收入	充电桩服务费	广告收入	特色商品及其他收入	合计
1	第 1 年										
2	第 2 年										
3	第 3 年	100.00	1,800.00	1,400.00	1,170.00	632.36	772.05	440.00	768.00	1,450.00	8,432.41
4	第 4 年	110.00	1,980.00	1,540.00	1,287.00	722.70	820.30	440.00	816.00	1,595.00	9,201.00
5	第 5 年	121.00	2,178.00	1,694.00	1,415.70	813.04	868.55	440.00	864.00	1,754.50	10,027.79
6	第 6 年	133.10	2,395.80	1,863.40	1,557.27	858.21	916.81	440.00	912.00	1,929.95	10,873.43
7	第 7 年	146.41	2,635.38	2,049.74	1,713.00	858.21	916.81	440.00	912.00	2,122.95	11,648.08
8	第 8 年	161.05	2,898.92	2,254.71	1,884.30	858.21	916.81	440.00	912.00	2,335.24	12,500.18
9	第 9 年	177.16	3,188.81	2,480.19	2,072.73	858.21	916.81	440.00	912.00	2,568.76	13,437.50
10	第 10 年	186.01	3,348.25	2,604.19	2,176.36	858.21	916.81	440.00	912.00	2,697.20	13,953.02
11	第 11 年	195.31	3,515.66	2,734.40	2,285.18	858.21	916.81	440.00	912.00	2,832.06	14,494.32
12	第 12 年	205.08	3,691.45	2,871.12	2,399.44	858.21	916.81	440.00	912.00	2,973.66	15,062.69
13	第 13 年	215.33	3,876.02	3,014.68	2,519.41	858.21	916.81	440.00	912.00	3,122.35	15,659.47
14	第 14 年	226.10	4,069.82	3,165.41	2,645.38	858.21	916.81	440.00	912.00	3,278.47	16,286.10
15	第 15 年	226.10	4,069.82	3,165.41	2,645.38	858.21	916.81	440.00	912.00	3,278.47	16,286.10
16	第 16 年	226.10	4,069.82	3,165.41	2,645.38	858.21	916.81	440.00	912.00	3,278.47	16,286.10
17	第 17 年	226.10	4,069.82	3,165.41	2,645.38	858.21	916.81	440.00	912.00	3,278.47	16,286.10
18	第 18 年	226.10	4,069.82	3,165.41	2,645.38	858.21	916.81	440.00	912.00	3,278.47	16,286.10
19	第 19 年	226.10	4,069.82	3,165.41	2,645.38	858.21	916.81	440.00	912.00	3,278.47	16,286.10
20	第 20 年	226.10	4,069.82	3,165.41	2,645.38	858.21	916.81	440.00	912.00	3,278.47	16,286.10
小计		3,333.17	59,997.02	46,664.35	38,998.06	15,041.19	16,213.01	7,920.00	16,128.00	48,330.93	249,292.56

表：嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目债券运营期净收益汇总表

单位：万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	合计
一	现金流入			8432	9201	10028	10873	11648	12500	13437	13953	14494	15063	15659	16286	16286	16286	16286	16286	16286	72697	305704
	1、营销收入			8432	9201	10028	10873	11648	12500	13437	13953	14494	15063	15659	16286	16286	16286	16286	16286	16286	16286	249293
	2、固定资产 余 值																				56411	56411
二	现金流出	60012	25719	1691	1772	2100	2189	2272	2363	2460	2516	2573	2634	2697	2762	2762	2762	2762	2762	2762	2762	130334
	1、建设期项 目 投资	60012	25719																			85731
	2、各类税费			473	515	561	609	652	701	752	782	812	844	877	911	911	911	911	911	911	911	13957
	3、营运费用			1218	1257	1538	1580	1619	1662	1709	1734	1761	1790	1820	1851	1851	1851	1851	1851	1851	1851	30646
	4、净现金流 量	-60012	-25719	6741	7429	7928	8684	9377	10137	10977	11437	11921	12429	12963	13524	13524	13524	13524	13524	13524	69935	175370
	5、累计净现 金 流量	-60012	-85731	-78990	-71561	-63633	-54948	-45572	-35434	-24457	-13020	-1099	11330	24292	37816	51340	64864	78387	91911	105435	175370	

项目预计运营期 20 年，根据可研报告测算内容，本项目预计总项目收入为 24.93 亿元，扣除相关税费及成本后的净收入为 118,958.59 万元，项目覆盖总投资的倍数为 1.39 倍（净收益率为 138.76%）。累计金现金流量 17.53 亿元，项目回收期 11.13 年小于计算期 20 年，内部收益率 10.31%大于基准收益率 8%，运营期净收益可以覆盖项目总投资。

（六）项目进度情况

项目已于 2018 年 7 月开工，预计将于 2022 年 3 月完工，截至 2020 年 7 月，已完成项目进度的 24.99%，嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目已投资 21,428.45 万元。不属于未开工项目。

（七）项目对发行人业务状况的影响

发行人是区域内最重要的投融资主体和建设主体，在区域内具有垄断性行业地位。发行人的主营业务为土地整理、混凝土销售、工程结算等。嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目的实施有利于发行人未来业务发展，进一步突出发行人主营业务，加强发行人在所在区域基础设施投融资领域的垄断地位。

（八）项目建成后现金流回流情况

嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目预计在债券存续期内形成收入 50,182.71 万元，扣减成本及税金等相关费用后，项目预计净收益 40,159.87 万元，能够覆盖债券存续期利息支出，项目预计运营期 20 年，预计项目回收期为 11.13 年，内部收益率 10.31%。

二、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 1.0 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。

三、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及管理以合法、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展和改革委员会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 Usage 情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司高级管理人员，保证募集资金使用的有效性和安全性。

第十三条 偿债保障措施

嘉兴市湘家荡发展投资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：发行人近三年偿债能力指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利润总额	157,422.25	17,588.14	21,711.57
EBIT	157,441.35	18,182.14	22,335.66
总债务	757,519.11	685,992.43	658,795.56
资产负债率	52.32%	53.41%	48.53%
债务资本比	42.52	43.62	43.07
EBIT 利息保障倍数（倍）	4.46	0.39	0.38
债务 EBIT 比（倍）	4.81	37.73	29.5
流动比率	3.48	3.29	5.14

注：（1）EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

（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

（3）资产负债率=负债/资产

（4）债务资本比=总债务/（所有者权益+总债务）

（5）EBIT利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/（列入财务费用的利息支出+资本化利息）

（6）债务EBIT比=总债务/EBIT

（7）流动比率=流动资产/流动负债

从短期偿债指标来看，近三年，发行人的流动比率分别达到 5.14、3.29 和 3.48。从流动比率来看，发行人的指标水平高于行业平均指标水平。总体来说，发行人的流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力非常强。

从长期指标来看，近三年，发行人资产负债率分别为 48.53%、53.41%和 52.32%，低于行业平均水平并有下降趋势，表明发行人权益资本对债务的保障力度较大，同时也说明发行人财务杠杆较低，发行企业债券可以有效优化财务结构。

近三年，发行人债务资本比分别为 43.07%、43.62%和 42.52%。总体来说，发行人债务资本占所有者权益的比重始终维持在合理、可控的水平，未来仍有较大提升外部融资规模的空间。

2017-2019 年，发行人 EBIT 分别为 22,335.66 万元、18,182.14 万元和 15,441.35 万元，存在一定波动，主要系利润总额波动影响。EBIT 利息保障倍数分别为 0.38、0.39 和 4.46，发行人 EBIT 利息保障倍数处于行业中等水平。

综上所述，发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强，进一步融资空间较大。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，可保障各项债务的按时偿还。

二、项目收益测算

本期债券拟募集资金总额为人民币 4.0 亿元，其中 3.0 亿元用于嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目，1.0 亿元用于补充营运资金。嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目经营期收入预测第一年为 8,432.41 万元，项目建成后 5 年内累计收入 50,182.71 万元，经营期（20 年）累计实现收入 249,292.56 万元，经济效益较好。

表：嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目收入汇总表

单位：万元

项目	合计	计算期				
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年

项目	合计	计算期				
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
销售收入						
门票+游船	10,989	1,800	1,980	2,178	2,396	2,635
门票+电瓶车	8,547	1,400	1,540	1,694	1,863	2,050
公园游乐项目	7,143	1,170	1,287	1,416	1,557	1,713
场地出租	3,885	632	723	813	858	858
停车收入	4,295	772	820	869	917	917
充电桩服务费	2,200	440	440	440	440	440
广告收入	4,272	768	816	864	912	912
农产品、特色商品及其他收入	8,852	1,450	1,595	1,755	1,930	2,123
收入合计	50,183	8,432	9,201	10,028	10,873	11,648
税金及附加						
增值税	2,509	422	460	501	544	582
城建税	176	30	32	35	38	41
教育费附加	75	13	14	15	16	17
地方教育费附加	50	8	9	10	11	12
税金及附加合计	2,810	473	515	561	609	652
经营成本	7,213	1,218	1,257	1,538	1,580	1,619
人员工资	2,320	320	320	560	560	560
办公费用	2,509	422	460	501	544	582
其他费用	2,384	477	477	477	477	477
净收益	40,160	6,741	7,429	7,929	8,684	9,377

三、其他偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、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。

（一）偿债计划

本期债券计划发行总额4.0亿元，期限7年，每年付息一次，并在债券存续期的第5个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权。为此，发行人将根据实际发行利率，每年安排不少于当期应兑付本息的资金进入偿债资金专户，以保证本期债券按时、足额兑付。

（二）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，并通过发行人其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，建立偿债专用资金池，形成年度偿债资金的合理归集和调配模式，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（三）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。

（四）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金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5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，要求其无条件从他资金账户中划付资金，补足偿债资金专户余额。

（五）良好的财务状况、较强的盈利能力共同构成本期债券按期偿付的坚实基础

截至2019年12月31日，发行人总资产2,147,309.75万元、总负债1,123,396.21万元、所有者权益合计1,023,913.54万元；2019年度，发行人实现营业收入60,747.91万元、利润总额157,422.25万元、净利润121,270.25万元。

近年来，发行人的各项业务增长态势较好，资产规模整体呈扩大趋势。近三年末，发行人资产总额分别为1,691,710.97万元、1,903,030.50万元和2,147,309.75万元，最近三年的平均复合增长率为12.66%；净资产规模分别为870,793.00万元、886,553.89万元和1,023,913.54万元，最近三年平均复合增长率为8.44%。近三年末，发行人资产规模持续增长，主要来源于公司业务规模的持续扩大、经营业务种类的增加和经营业绩的持续积累。

发行人近三年分别实现营业收入63,699.29万元、61,962.21万元和60,747.91万元；营业利润分别为21,716.32万元、17,749.88万元和157,321.30万元；净利润分别为21,302.70万元、15,760.89万元和121,270.25万元，三年平均净利润为52,777.95万元。总体来看，发行人经营业务收入规模保持稳定、利润大幅提升，发展态势较好，具有较强的盈利能力。同时，随着业务规模的不断扩大以及在建项目逐步实现收益，未来发行人业务收入及利润水平还将逐步提升，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

（六）募投项目的经营性收益是本期债券按期偿付的有力保障

本期债券拟募集资金总额为人民币4.0亿元，其中3.0亿元用于

嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目，1.0 亿元用于补充营运资金，募投项目预计可带来可观的直接经济收益与间接社会收益。

发行人将加快拟投资项目的运作力度，通过多种方式为上述投资项目的运作提供管理指导以及人才支持，并全面加强投资项目后续监督管理，有效防范并及时化解投资项目风险，确保投资项目达到预期收益，确保债券本息的及时兑付。

（七）良好的资信状况是本期债券按期偿付的有力补充

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。发行人规范的治理结构、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，为其赢得了工商银行、农业发展银行、中国银行、中信银行、兴业银行等多家金融机构的大力支持，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，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。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可以为本期债券提供补充偿债来源。

（八）债券持有人会议规则、债权代理协议、偿债资金专户监管协议和募集资金托管账户监管协议是本期债券按期偿付的基本保证

根据发行人与中信银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司签订的债权代理协议及债券持有人会议规则，中信银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司将在本期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。

根据发行人与中信银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司签订的偿债资金专户监管协议，发行人将在中信银行股份有限公司、杭州银行股份有限公司设立“募集资金托管账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用；同时设立“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按时、足额将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，本期债券本息偿付已有明确的资金安排来源，预计资金落实情况良好，偿债保障措施较强。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核准的本期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。

第十四条 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、风险

（一）与本期债券相关的风险

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，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不确定性。

2、兑付风险

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。

3、流动性风险

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。

（二）与发行人相关的风险

1、经营风险

公司主营的土地整理和基础设施建设项目建设周期较长，在建设周期内，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情况，可能导致公司总成本上升，从而影响公司的盈利水平。

2、项目投资风险

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。

3、资本支出增加的风险

发行人作为浙江省嘉兴市重要的投融资建设主体，由于嘉兴市可开发空间较大，未来土地整理和安置房建设任务仍然较重，因此将给公司带来一定的资本支出压力。

4、偿债保障措施的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

5、对外担保风险

截至2019年末，发行人对外担保总额为220,224.21万元，占净资产的21.51%。发行人对外担保总额较大，虽然被担保对象为浙江省嘉兴市主要国有企业，但是未来若被担保对象财务出现恶化，不能清除到期债务，发行人可能面临代为清偿的责任，这将给发行人的主营业务的正常运营带来不利的影响。

6、经营活动净现金流持续为负的风险

最近三年发行人的经营性现金流量净额分别为955.51万元、-30,084.97万元和-103,908.71万元。最近两年为负值，主要系发行人承担的主营业务主要包括土地整理、基础设施建设，前期的项目投资及支出较大，同时发行人担负着建设嘉兴市南湖区的重任，资本支出压力较大。未来若发行人经营性现金流量净额持续，将会对本期债券的偿债能力造成一定的不利影响。

7、营运能力较弱风险

最近三年，发行人流动资产周转率分别为0.04、0.03和0.03，应收账款周转率分别为9.29、8.75和8.77，存货周转率分别为0.04、0.03和0.03，主要是由于其所在的行业投资规模较大、项目运营周期较长、资金回收期相对较长的行业特点所致，如果未来发行人不能保证资金回笼及正常生产运营将会本期债券的偿债能力造成不利的影响。

8、EBITDA利息保障倍数持续较低的风险

最近三年，发行人EBIT利息保障倍数分别为0.38、0.39和4.46，整体处于较低水平，主要系由于发行人从事的土地整理业务前期投入规模较大，项目运营周期和资金回收期均相对较长，资本化利息规模较多所致，如果发行人土地整理项目未能及时完工并转化为经营收益，将增大其有息债务付息兑付压力。

9、可用授信规模较低的风险

截至2019年末，发行人及其子公司在各家商业银行的授信额度为99.56亿元，已使用授信额度为90.23亿元，未使用额度9.33亿元，可用授信规模相对较低。若发行人未能妥善进行资金使用计划安排，针对各项债务的付息兑付及时筹措资金，将面临一定的资金筹措压力。

10、募投项目无法达到预期盈利的风险

本次债券募投项目为嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目，该项

目预计经营期收入第一年为8,432.41万元，项目建成后5年内累计收入50,182.71万元，经营期（20年）累计实现收入249,292.56万元。但由于该项目目前尚处于前期建设阶段，实际投向市场后的人流量及附属产品收入可能与预测情况存在差异，若该旅游项目未能充分吸引游客，或游客消费情况不如预期，将面临募投项目无法达到预期盈利的风险。

（三）与政策相关的风险

1、宏观政策风险

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。

2、行业政策的风险

发行人主要从事的城市基础设施建设、土地整理等行业，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。上述宏观政策方面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。

3、经济周期风险

发行人承担的城市基础设施建设投资、土地整理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，开发区基础设施建设的使用需求可能会减少，从而对发行人经营规模及利润来源都将产生影响。

二、对策

（一）与债券相关的风险对策

1、利率风险的对策

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、兑付风险的对策

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、流动性风险的对策

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对策

1、经营风险的对策

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、土地整理、房地产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、项目投资风险的对策

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，将积极加强对工程建设项目的监理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本。

3、资本支出增加风险的对策

发行人将进一步深化推进专业化、精细化管理，加强企业内部与土地整理和基础设施建设项目相关的控制制度、财务制度、投融资管理制度等，严格监管重大项目的资本支出情况。同时，通过提升自身经营实力不断提高融资能力，减少资本支出较大带来的风险。

4、偿债保障措施风险的对策

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核准的本期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。

5、对外担保风险的对策

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。同时，发行人的对外担保对象多为浙江省嘉兴市的大型国有企业，财务状况运行良好，未出现需要发行人承担代偿责任的风险，发行人对外担保风险得到了良好的控制。

6、经营活动净现金流持续为负风险的对策

发行人承担的主营业务主要包括土地整理、基础设施建设，前期的项目投资及支出较大，当前发行人处于飞速发展的阶段，资本性支出较多，但是由于发行人在土地整理、城市基础设施建设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。能够有效地降低本期债券的偿债风险。

7、营运能力较弱风险的对策

发行人承担的主营业务主要包括土地整理、基础设施建设及房产建设等，该主营业务具有前期开发投资较大，资金周转能力较弱的特点。但是由于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，同时特有的区域垄断优势，使得发行人在财政、税收政策方面受到政府的大力支持。发行人的流动资产周转率、应收账款周转率、存货周转率均保持在较低水平并不会对发行人的偿债能力有较大的影响。

8、EBIT利息保障倍数持续较低风险的对策

发行人承担的主营业务主要包括土地整理、基础设施建设及房产建设等，该主营业务具有前期开发投资较大，项目运营周期和资金回收期均相对较长的特点。随着发行人业务模式的逐步成熟，发行人将逐步完成土地整理项目的出让，并逐步结转收入，EBIT利息保障倍数将逐步改善。

9、可用授信规模较低风险的对策

针对发行人可用授信规模较低的情况，一方面发行人将妥善制定资金使用计划，针对有息债务的付息兑付提前筹措资金，确保有关债务按期足额兑付，另一方面，发行人正在与有关合作银行积极商谈进行新增授信和续授信工作，增加可用授信额度，确保本次债券按时付息兑付。

10、募投项目无法达到预期盈利风险的对策

发行人将积极与有关部门对接，进一步加强募投项目与南湖红船旅游项目的合作共赢，同时在募投项目完工一定比例后着手启动各方

面宣传工作，力求将募投项目打造成嘉兴南湖新的红色旅游路线，深度开发利用好丰富的红色旅游资源，做精做强“大南湖”红色旅游产业，延长红色旅游线路，深度开发红色旅游精髓，加强游客红色旅游体验，以保障募投项目游客人数和盈利能力。

（三）与行业相关的风险对策

1、宏观政策风险的对策

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、产业政策风险的对策

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、经济周期风险的对策

随着浙江省嘉兴市经济的快速发展，发行人所在区域对土地整理和城市基础设施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。

第十五条 本期债券存续期内信息披露机制

（一）信息披露机制

发行人及其他信息披露义务人将按照国家有关规定履行信息披露义务。主承销商将督促和检查发行人履行信息披露义务。信息披露的方式将依照国家有关规定，通过中国债券信息网等相关媒体进行公开披露。

（二）发行信息披露

本期债券的募集说明书等法律文件将置备于下列地点并通过中国债券信息网等相关媒体进行公开披露。

发行人：嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司

住所：嘉兴市南湖区七星镇湘家荡旅游度假区内江南新家园商铺 46-80 号

法定代表人：徐新根

联系人：林敏

联系地址：嘉兴市南湖区七星镇七星路 358 号

联系电话：0573-83903708

传真：0573-83903783

邮政编码：314002

主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

经办人员：王崇赫、柳青、王树、才深

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85156322

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债权代理人协议》及监管部门的有关规定进行信息披露。

1、发行人在本期债券存续期内，每年4月30日以前在相关媒体上公告上一年度审计报告。每年8月31日以前在相关媒体上公告当年未经审计的半年财务报表。

2、发行人在本期债券存续期内，将根据评级机构的跟踪评级安排每年公开披露年度跟踪评级报告，并在发生重大事项时披露不定期跟踪评级报告。

3、出现下列情形之一时，发行人应在知悉或应当知悉后的三个工作日内，向债权代理人告知影响其资信的以下事件，详细说明事件的情形及拟采取的建议措施：

- (1) 预计到期难以偿付利息或本金；
- (2) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；
- (3) 发生重大亏损或者遭受超过净资产10%以上的重大损失；
- (4) 减资、合并、分立、解散及申请破产；
- (5) 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (6) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- (7) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；
- (8) 债券被暂停转让交易；

(9)可能对本期债券本息偿付产生影响的其他重大事项。

第十六条 信用评级

一、信用级别

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称“新世纪评估”）综合评定，本期债券的信用级别为 AA 级，发行人长期主体信用级别为 AA 级。

（一）信用评级报告的内容摘要

1、基本观点

新世纪评估评定嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定“2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）”的信用等级为 AA。

2、优势/机遇

（1）较好的区域环境。嘉兴市经济发展情况良好，随着浙江省全面接轨上海示范区的设立，嘉兴市有望获得较大的发展机遇，能够为嘉湘集团业务经营提供较好的区域环境。

（2）突出的业务地位。嘉湘集团系湘家荡区域开发建设的重要主体，主业在区域内地位突出。

3、风险/关注

（1）市场波动风险。嘉湘集团营业收入和利润主要来自区域开发、工程代建等业务，其经营业绩易受区域土地、房地产市场行情变化的影响。

（2）刚性债务与资本性支出压力。随着湘家荡区域开发的持续投入，嘉湘集团已积聚了较大规模的刚性债务；目前公司负债期限结构以流动负债为主，即期债务偿付压力较大。同时，在建及拟建项目后续投资规模仍较大，公司面临较大的资本性支出压力。

（3）资产流动性一般。嘉湘集团资产以土地开发、安置房和基础

设施等建设成本为主，整体资产流动性一般。

（4）担保代偿风险。嘉湘集团对外担保规模较大，2020 年 3 月末为 28.09 亿元，面临一定的代偿风险。

（二）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

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

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

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

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

三、发行人银行授信情况

该公司与多家商业银行保持了良好的合作关系。截至 2020 年 3 月末，公司共获得各商业银行授信额度为 103.86 亿元，其中尚未使用授信额度为 23.13 亿元。

四、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。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师浙江子城律师事务所依据法律意见书出具日以前已经发生或存在的情况,并基于对有关情况的了解和对我国现行法律、法规和国家发展和改革委员会及有关政府部门的规定之理解,出具法律意见书。浙江子城律师事务所认为:

一、本次发行的批准和授权

律师认为,发行人本期社会领域产业专项债券发行已获得发行本期债券所需的各项批准和授权,该等批准和授权合法有效。

二、发行人本次发行的主体资格

律师认为,发行人系在我国境内注册登记的具有法人资格、且依法有效存续的企业法人,具备本期债券发行的主体资格。

三、本次发行的实质条件

律师认为,发行人符合《证券法》、《债券条例》、《债券管理条例通知》、《通知》、《有关问题的通知》及《社会领域产业专项债券发行指引》规定的发行社会领域产业专项债券相关实质性条件。

四、发行人的设立及股东（实际控制人）

律师认为,发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、行政法规和规范性文件的规定;发行人设立过程中所涉及的相关文件符合有关法律、法规和规范性文件的规定,不会因发行人设立行为存在潜在纠纷;发行人设立过程中的验资事项已履行必要程序,符合当时相关法律、法规和规范性文件的规定。

发行人现有股东为浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司,持股比例为100%。嘉兴市国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

五、发行人的独立性

律师认为,发行人在业务、资产、人员、机构和财务方面均独立

于控股股东及其他关联方，发行人具备向市场自主经营的能力。

六、发行人的业务及资信状况

发行人经核准的经营范围为：许可经营项目：无。一般经营项目：实业投资；基础设施建设；旅游资源开发；资产经营管理；物业服务。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）

律师认为，发行人在其经核准的经营范围内从事业务，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人各项营业收入具有稳定性、持续性，主营业务突出。

新世纪评估评定嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；评定“2020年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）”的信用等级为AA。

七、关联交易和同业竞争

浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司持有发行人100%的股权，为发行人控股股东，发行人实际控制人为嘉兴市国资委。律师认为，发行人与浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司之间不存在同业竞争。

八、发行人的主要财产

发行人对主要财产的所有权或使用权的行使是合法的，除法律意见书及《审计报告》已披露的权利限制外，发行人及其合并范围内子公司不存在其他对发行人正常经营及本次发行构成重大不利影响的资产抵押、质押、留置及其他限制用途安排，不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

九、发行人的重大债权债务

发行人作为具有独立法人资格的企业，依法具备对外担保的主体资格和能力，对外担保均依法签订了担保合同，发行人该等担保行为

系日常经营业务需要发生，合同主体适格、已履行内部审批程序、内容不违反国家法律、行政法规的禁止性规定，在合同当事人均严格履行合同约定的前提下不存在潜在法律风险，被担保企业持续经营且有效存续，担保合同对应主合同履约情况正常，未出现主合同违约情形，也未发生争议或法律纠纷，未发现对本次社会领域产业专项债券发行构成实质性影响的潜在法律风险。

十、发行人重大资产变化

律师认为，发行人自设立之日起至法律意见书出具之日，未发生分立，减少注册资本的行为。经发行人确认，发行人目前不存在拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购的计划安排。发行人的资产收购、资产上划、资产取得行为符合当时法律，法规和规范性文件的规定。

十一、发行人的税务

发行人律师认为，发行人及其控股子公司目前执行的税种和税率符合现行法律、行政法规和规范性文件的规定。

十二、发行人的环境保护

根据发行人的书面确认并经合理查验，发行人在建及建成的项目按照当时法律、法规和规范性文件的规定办理了相关环境审批、验收等事宜；发行人拟投资项目正在依法申办相关环境审批事宜；发行人经营活动和拟投资项目的环境保护方面符合有关环境保护的要求。

律师认为，发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求。

十三、发行人募集资金的运用

根据《募集说明书》以及发行人提供的文件，本期债券募集资金总额为4亿元人民币，其中3.0亿元用于嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目，1.0亿元用于补充营运资金。该项目已取得嘉兴市南湖区

行政审批局《关于南湖湘家荡红色文化旅游项目可行性研究报告的批复》（南审批[2018]20号）以及嘉兴市南湖区维护稳定工作领导小组办公室《关于〈嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目社会稳定风险评估报告〉审核意见》。

综上，律师认为：本期债券筹集资金投向符合国家产业政策和行业发展方向，拟投资的项目均已经上述国家有权部门审查、批准；募集资金占项目总投资的比例不超过80%。以上项目的实施主体为发行人，本期债券发行筹集资金投向符合《企业债券管理条例》、《社会领域产业专项债券发行指引》等法律、法规规定。

十四、诉讼、仲裁或行政处罚

根据发行人出具的说明并经律师核查，发行人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件、发行人股东不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件、发行人的董事长、总经理及财务负责人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

十五、发行人募集说明书法律风险的评价

律师参与了《募集说明书》的编制及讨论，审阅了发行人为本次发行编制的《募集说明书》，并特别审阅了其中引用法律意见书的相关内容。律师认为发行人《募集说明书》真实、准确、完整，《募集说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而导致的法律风险。

十六、其他需要说明的问题

律师认为，《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券承销协议》、《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券账户与资金监管协议》和《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券债权代理协议》符合我国《合同法》

等有关法律、法规和规范性文件的规定。

综上所述，本所律师认为：发行人具备《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《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》、《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》、《社会领域产业专项债券发行指引》等有关法律、行政法规和规范性文件规定的发行社会领域产业专项债券的主体资格和条件；截至法律意见书出具之日，发行人不存在违法违规行为；发行人《募集说明书》真实、准确、完整，《募集说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在银行间市场和上海证券交易所市场，以及其他交易流通市场上市或交易流通。

二、税务说明

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。

第十九条 备查文件

一、备查文件

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- 2、《2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书》；
- 3、发行人 2017 年经审计的财务报告；
- 4、发行人 2018 年经审计的财务报表；
- 5、发行人 2019 年经审计的财务报表；
- 6、上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 7、浙江子城律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 8、《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券债权代理协议》；
- 9、《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券持有人会议规则》；
- 10、《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券偿债资金专户监管协议》；
- 11、《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券募集资金托管账户监管协议》。

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或互联网网址查阅上述备查文件：

1、嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司

经办人员：林敏

办公地址：浙江省嘉兴市七星镇七星路 358 号

联系电话：0573-83903708

传真：0573-83903783

邮政编码：314002

2、中信建投证券股份有限公司

经办人员：王崇赫、柳青、王树、才深

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85156322

传真：0010-65608445

邮政编码：100010

网址：<http://www.csc108.com>

（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《2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书》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。

（本页以下无正文）

附表一：

2020 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司社会领域产业专项债券发行网点一览表

序号	承销团成员	销售网点	地址	联系人	电话
1	▲ 中信建投证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区朝内大街 188 号 5 层	蒋胜	010-65180688
2	申港证券股份有限公司	资本市场部	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	蒋方怡然	021-20639423

附表二：

发行人近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	113,854.44	57,530.85	141,841.69
应收票据	-	294.70	-
应收账款	8,723.77	6,906.17	7,250.45
预付款项	10,949.57	1,552.78	4,563.79
其他应收款	315,306.55	103,924.49	75,839.12
存货	1,645,732.65	1,697,142.54	1,452,677.88
其他流动资产	5,708.51	3,331.37	580.13
流动资产合计	2,100,275.50	1,870,682.91	1,682,753.06
可供出售金融资产	-	-	-
长期应收款	660.00	400.00	-
长期股权投资	2,498.06	2,498.06	2,498.10
投资性房地产	31,154.65	-	-
固定资产	3,948.83	5,821.81	3,106.75
在建工程	512.70	414.33	-
无形资产	3,653.71	3,757.53	28.69
商誉	1,340.99	1,340.99	1,340.99
长期待摊费用	987.00	1,239.00	17.77
递延所得税资产	57.84	56.71	13.62
其他非流动资产	2,220.49	16,819.18	1,952.00
非流动资产合计	47,034.26	32,347.60	8,957.91
资产总计	2,147,309.75	1,903,030.50	1,691,710.97
短期借款	56,000.00	30,000.00	18,304.96
应付票据	-	-	-
应付账款	23,158.82	26,407.47	32,254.46
预收款项	15,342.00	22,357.16	2,206.18
应付职工薪酬	2.58	2.58	-
应交税费	35,449.09	3,374.95	592.54
其他应付款	255,780.69	277,683.66	117,410.88
一年内到期的非流动负债	187,307.00	209,400.00	155,200.00

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他流动负债	30,000.00	-	-
流动负债合计	603,040.19	569,225.83	325,969.02
长期借款	335,792.04	224,500.00	296,900.00
应付债券	178,420.07	222,092.43	188,390.60
长期应付款	519.96	658.35	9,658.35
递延收益	190.00	-	-
递延所得税负债	5,433.96	-	-
非流动负债合计	520,356.03	447,250.78	494,948.95
负债合计	1,123,396.21	1,016,476.61	820,917.97
实收资本	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	566,412.02	566,412.02	566,412.02
其他综合收益	14,359.14	-	-
盈余公积	27,097.16	162.86	162.86
未分配利润	240,093.75	145,815.98	130,343.56
归属于母公司所有者 权益合计	997,962.07	862,390.86	846,918.44
少数股东权益	25,951.47	24,163.04	23,874.56
所有者权益合计	1,023,913.54	886,553.89	870,793.00
负债和所有者权益 总计	2,147,309.75	1,903,030.50	1,691,710.97

附表三：

发行人近三年合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	60,747.91	61,962.21	63,699.29
其中：营业收入	60,747.91	61,962.21	63,699.29
二、营业总成本	70,934.55	53,477.78	54,836.56
其中：营业成本	51,127.84	50,688.36	52,010.92
税金及附加	16,311.74	327.63	306.47
销售费用	595.75	391.09	506.47
管理费用	2,892.48	2,190.32	1,523.99
研发费用	-	-	-
财务费用	6.74	-119.61	471.11
其中：利息费用	19.10	594.00	624.09
利息收入	21.15	755.21	167.55
资产减值损失	-	-	17.61
加：其他收益	2,479.73	9,017.32	11,826.94
投资收益（损失以“-”号填列）	166,959.15	399.20	790.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-380.60	-160.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3.03	0.03	236.33
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	283.30		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,217.28	-151.10	
三、营业利润	157,321.30	17,749.88	21,716.32
营业外收入	108.68	102.25	7.30
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
营业外支出	7.73	263.99	12.04
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额	157,422.25	17,588.14	21,711.57

所得税费用	36,152.00	1,827.25	408.87
五、净利润	121,270.25	15,760.89	21,302.70
归属于母公司所有者的净利润	121,212.07	15,472.42	21,240.17
少数股东损益	58.18	288.48	62.53
六、其他综合收益的税后净额	16,089.40	-	-
七、综合收益总额	137,359.65	15,760.89	21,302.70
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	135,571.21	15,472.42	21,240.68
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,788.44	288.48	62.53

附表四：

发行人近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	55,245.81	83,127.12	53,816.94
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	155,010.86	170,938.80	14,127.21
经营活动现金流入小计	210,256.67	254,065.92	67,944.15
购买商品、接受劳务支付的现金	104,363.07	233,926.26	57,040.57
支付给职工以及为职工支付的现金	3,148.95	2,960.48	2,460.92
支付的各项税费	23,227.75	2,175.08	2,565.91
支付其他与经营活动有关的现金	183,425.60	45,089.06	4,921.24
经营活动现金流出小计	314,165.38	284,150.88	66,988.64
经营活动产生的现金流量净额	-103,908.71	-30,084.97	955.51
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	95,300.00	78,000.00
取得投资收益收到的现金	-	399.24	792.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.73	0.08	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	95,943.34	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	95,948.07	95,699.32	78,792.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	441.41	13,100.07	9.24
投资支付的现金	-	95,300.00	78,000.00
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	6,888.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-

投资活动现金流出小计	441.41	115,288.07	78,009.24
投资活动产生的现金流量净额	95,506.66	-19,588.74	783.73
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	389,794.79	217,000.00	115,304.96
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	592.04	25,700.77	278,738.50
筹资活动现金流入小计	390,386.83	242,700.77	394,043.46
偿还债务支付的现金	288,430.75	203,504.96	155,252.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,920.54	46,169.71	57,453.36
其中：子公司支付少数股东的现金股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	4,309.90	12,650.03	197,691.85
筹资活动现金流出小计	325,661.18	262,324.70	410,398.00
筹资活动产生的现金流量净额	64,725.65	-19,623.93	-16,354.54
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	56,323.59	-69,297.64	-14,615.30
加：期初现金及现金等价物余额	49,530.85	118,828.49	133,443.79
六、期末现金及现金等价物余额	105,854.44	49,530.85	118,828.49