

嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司公司债券
之
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司

主承销商



2022 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为 2018 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司绿色债券、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）及 2021 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）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对相关债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称	嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司
成立日期	2009-12-15
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	吴任剑
注册资本	150000 万元
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。
控股股东	浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司
实际控制人	嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会

二、债券基本要素

债券全称	2018 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司绿色债券	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）	2021 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）
债券简称	银行间债券市场：18 嘉湘绿色债 上海证券交易所：PRG 嘉湘 1	银行间债券市场：20 嘉湘专项债 01 上海证券交易所：20 嘉湘 01	银行间债券市场：21 嘉湘专项债 01 上海证券交易所：21 嘉湘 01
债券代码	银行间债券市场：1880074.IB 上海证券交易所：127798.SH	银行间债券市场：2080196.IB 上海证券交易所：152532.SH	银行间债券市场：2180096.IB 上海证券交易所：152800.SH
债券期限	7 年，债券的本金在 2021 年至 2025 年分期兑付，自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别按照发行总额的 20%、20%、20%、20% 和	7 年，附第五年末回售选择权及票面利率调整选择权	7 年，附第五年末回售选择权及票面利率调整选择权

	20%的比例兑付债券本金		
发行规模	5.8 亿元	4 亿元	4 亿元
债券存量	3.48 亿元	4 亿元	4 亿元
担保情况	由嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司提供全额不可撤销连带责任担保	无	无
最新信用评级	评级机构: 上海新世纪 最新评级时间: 2022-6-22 债项 AA+, 主体 AA, 评级展望为稳定	评级机构: 上海新世纪 最新评级时间: 2022-6-22 债项 AA, 主体 AA, 评级展望为稳定	评级机构: 上海新世纪 最新评级时间: 2022-6-22 债项 AA, 主体 AA, 评级展望为稳定

三、2021 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付利息，发行人不存在应付本息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2021 年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

（四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定, 2018 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司绿色债券募集资金其中 4.00 亿元用于嘉兴市湘家荡水生态综合治理改造项目（简称“湘家荡水生态治理项目”），1.80 亿元已用于补充营运资

金；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）募集资金其中 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；2021 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）募集资金其中 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。

截止 2021 年末，2018 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司绿色债券募集说明书约定募投项目已基本完工。

截至 2021 年末，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）及 2021 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）募集说明书约定募投项目已完成计划总投资的 70%。

（五）持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2021 年的合并财务报表由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（容诚审字[2022]310Z0058 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项目	2021年末	2020年末
资产总计	2,468,237.67	2,287,808.89
其中：流动资产	2,348,682.34	2,196,190.78

项目	2021年末	2020年末
非流动资产	119,555.33	91,618.12
负债合计	1,276,857.24	1,123,223.75
其中：流动负债	432,806.77	338,703.78
非流动负债	844,050.47	784,519.98
股东权益合计	1,191,380.43	1,164,585.14
其中：归属于母公司所有者的权益	1,165,539.16	1,138,764.66
流动比率（倍）	5.43	6.54
速动比率（倍）	1.01	1.16
资产负债率	51.73%	48.98%
EBITDA利息保障倍数	0.45	0.38

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

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

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2021年度	2020年度
营业收入	59,313.26	51,637.72
营业成本	41,100.20	32,095.48
利润总额	23,421.01	13,769.62
净利润	21,664.79	11,149.43
其中：归属于母公司所有者的净利润	21,643.02	11,100.59
经营活动产生的现金流量净额	-145,055.21	-297,960.60
投资活动产生的现金流量净额	32,521.70	148,202.52
筹资活动产生的现金流量净额	134,587.75	216,930.64
现金及现金等价物净增加额	22,054.25	67,172.55

（三）发行人偿债能力分析

1、业务经营情况

发行人近两年业务经营情况如下：

单位：万元

业务板块	2021 年		2020 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	4,458.48	2,451.22	12,381.47	6,897.41
混凝土销售	9,757.48	9,678.23	6,855.63	6,155.32
土地开发整理	28,936.76	14,962.63	24,450.48	11,781.03
受托代建项目	8,955.67	8,883.95	3,974.97	3,924.80
租赁	4,477.78	606.86	3,732.86	710.43
工程结算	1,725.43	2,572.67	151.29	1,508.86
旅游门票	47.93	885.75	41.9	344.95
其他	953.72	1,058.89	49.12	772.68
合计	59,313.26	41,100.20	51,637.72	32,095.48

发行人业务范围涵盖湘家荡地区土地整理、混凝土销售、基础设施建设及安置房销售等板块的运营。发行人营业收入及毛利润主要来源于上述业务产生相关收入。近两年，发行人主营业务保持了较为稳定的态势，经营情况正常，可以为发行人的偿债提供较为稳定的收入及现金流。

2、盈利情况

发行人近两年盈利情况如下：

单位：万元

项目	2021年度	2020年度
营业收入	59,313.26	51,637.72
营业成本	41,100.20	32,095.48
利润总额	23,421.01	13,769.62
净利润	21,664.79	11,149.43
其中：归属于母公司所有者的净利润	21,643.02	11,100.59

近两年，发行人净利润分别为 11,149.43 万元及 21,664.79 万元，较

为稳定。随着发行人主营业务的不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持较为稳健的态势，可以为发行人的偿债提供较好的保障。

3、融资能力

发行人流动性良好，盈利能力稳健，偿债能力较好。截至 2021 年末，发行人共获得银行授信额度 73.68 亿元，已使用 53.76 亿元，尚未使用授信额度为 19.92 亿元。

4、股东支持

发行人实际控制人为嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人作为湘家荡地区最重要的投资开发主体，经营领域涵盖了土地开发整理、水务电力供应等重点行业，在业务及政府补贴等方面得到了当地政府的有力支持。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截止本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模（亿元）	余额（亿元）	期限（年）	票面利率（%）
一般企业债	21嘉湘专项债01	2021-03-29	4.0000	4.0000	7.0000	4.9000
一般企业债	20嘉湘专项债01	2020-08-07	4.0000	4.0000	7.0000	4.9200
一般企业债	18嘉湘绿色债	2018-04-19	5.8000	3.4800	7.0000	6.4000
一般企业债	16嘉湘集团02	2016-09-21	6.0000	2.4000	7.0000	3.8700
一般企业	16嘉湘集	2016-07-	6.0000	2.4000	7.0000	4.1300

债	团01	20				
私募债	20嘉湘01	2020-04-14	5.6000	5.6000	10.0000	4.0700
私募债	22嘉湘01	2022-01-26	10.0000	10.0000	3.0000	3.7900
定向工具	20湘家荡PPN002	2020-10-21	9.0000	9.0000	5.0000	4.5500
定向工具	20湘家荡PPN001	2020-01-19	3.0000	3.0000	5.0000	4.5000
定向工具	22湘家荡PPN001	2022-01-05	6.0000	6.0000	3.0000	3.8700
超短期融资债券	22湘家荡SCP001	2022-01-12	5.0000	5.0000	0.6575	2.8800

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司公司债券之
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

中信建投证券股份有限公司

2022年6月30日

