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)募集说明书摘要

发 行 人:嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司
主承销商:中信建投证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

发行人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: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)(简称"21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:通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用固定利率形式,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)。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:本次债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(十)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。

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)

控股股东/嘉兴国资:指浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司

实际控制人/嘉兴市国资委:指嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会

湘家荡管委会:指嘉兴市湘家荡区域开发建设管理委员会

本次发行:指本期债券的发行

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021年嘉兴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《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)募集说明书摘要》

申购区间和投资者申购提示性说明:指《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)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)的投资者

债权代理协议:指发行人与债权代理人签订的《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

嘉城集团:指嘉兴市城市投资发展集团有限公司

嘉东建开:指嘉兴市东部建设开发集团有限公司(原名"嘉兴湘家荡投资有限公司")

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2017-2019年度

近三年及一期:指2017-2020年9月

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　邮编: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、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　邮编: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　联系人:周金龙
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　邮编: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　邮编: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:聂燕　联系人: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　邮编:200120

四、交易所系统流通场所:上海证券交易所
住所:上海市浦东南路528号
负责人:蔡建春　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　邮编: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　邮编: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　邮编: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　联系人:黄伟、李宏博
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
联系电话:0573-82718008　传真:0573-82721199　邮编: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: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)(简称"21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:通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用固定利率形式,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)。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:本次债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

十二、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2021年3月25日。

十四、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年3月26日。

十五、发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自发行首日至2021年3月29日止。

十六、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的3月29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2021年3月29日起至2028年3月29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2021年3月29日起至2026年3月29日止。

十八、付息日:本期债券的付息日为2022年至2028年每年的3月29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2022年至2026年每年的3月29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2028年3月29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2026年3月29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:通过本期债券托管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《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)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、接受发行人与债权代理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据有关法律法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

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、本期债券的债权代理人依据有关法律法规的规定发生合法变更在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

六、在本期债券的存续期限内,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)债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

七、本期债券的债权代理人、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3月29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2028年3月29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2026年3月29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;旅游资源的开发;资产经营管理;物业服务。

嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司是根据嘉国资产[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。

截至2020年9月30日,发行人总资产2,340,051.52万元,总负债1,315,580.05万元,所有者权益合计1,024,471.47万元;2020年1-9月,发行人实现营业收入12,110.04万元,利润总额1,221.47万元,净利润557.92万元。

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,根据嘉国资产[2009]146号和嘉国资产[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。

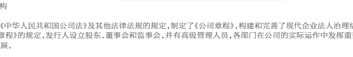
三、股东情况

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)100%控股的国有独资企业,嘉兴国资为发行人股东;嘉兴国资的控股股东为嘉兴市国资委,因此发行人实际控制人为嘉兴市国资委。

嘉兴国资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。嘉兴国资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年末,嘉兴国资总资产1,112.32亿元,总负债682.69亿元,所有者权益合计429.63亿元;2019年度,嘉兴国资实现营业收入127.23亿元,利润总额14.63亿元,净利润10.70亿元。

图:截至本期债券募集说明书签署日发行人股权结构图


嘉兴市人民政府国有资产监督管理委员会
浙江省财务开发有限责任公司
浙江嘉兴国有资本投资运营有限公司
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司

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。

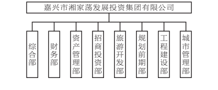
3、监事会
根据发行人《公司章程》,公司设监事会,监事会是公司的内部监督机构。监事会由3人组成,2人由股东委派,1人由职工大会选举产生。监事会主席由全体监事选举产生。
根据公司章程,监事会职权包括:
(1)检查公司财务;
(2)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
(3)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;
(4)向股东提出建议;
(5)依照《公司法》第一百五十二条的规定,对董事、高级管理人员提起诉讼。

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8个职能部门,分别为:综合部、财务部、资产管理部、招商投资部、旅游开发部、规划前期部、工程建设部、城市管理部。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



(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。

五、发行人控股和参股子公司情况

截至2019年末,发行人主要控制的子公司如下所示:

表:截至2019年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	嘉兴市东部建设开发集团有限公司	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;污水管道施工及养护;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。
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;农副产品的销售;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;初级家产品,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。
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。

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
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

(一)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。

(二)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。

(三)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、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东部建设开发集团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东部建设开发集团有限公司、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完毕后,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等收入。

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区分局、嘉兴市南湖区财政局、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地筹措、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完毕后,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、投资回报利率、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。因基础设施建设项目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工程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市东部建设开发集团有限公司、嘉兴七新投资发展有限公司和浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司进行。建设期,公司通过自有资金、银行借款等方式等筹集资金,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。

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)。

以下信息主要摘自发行人财务报告,其中关于发行人2017年度的财务数据摘引自发行人经审计的2017年财务报告,2018年度的财务数据摘引自发行人经审计的2018年财务报告,2019年度的财务数据摘引自发行人经审计的2019年财务报告,2020年1-9月财务数据摘引自发行人未经审计的2020年三季度财务报告。

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		
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)发行人近三年及一期的主要财务数据及财务指标

单位:万元

项目	2020年1-9月/2020年9月末	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
资产合计	2,340,051.52	2,147,309.75	1,903,030.50	1,691,710.97
负债合计	1,315,580.05	1,123,396.21	1,016,476.61	820,917.97
所有者权益合计	1,024,471.47	1,023,913.54	886,553.89	870,793.00
资产负债率	56.22%	52.32%	53.41%	48.53%
营业收入	12,110.04	60,747.91	61,962.21	63,699.29
净利润	557.92	121,270.25	15,760.89	21,302.70

注:资产负债率=负债合计/资产合计

(二)发行人近三年及一期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	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产项目				
货币资金	187,939.29	113,854.44	57,530.85	141,841.69
应收票据	404.00	–	294.70	–
应收账款	8,056.03	8,723.77	6,906.17	7,250.45
预付款项	9,828.65	10,949.57	1,552.78	4,563.79
其他应收款	253,902.24	315,306.55	103,924.49	75,839.12
存货	1,812,665.55	1,645,732.65	1,697,142.54	1,452,677.88
其他流动资产	8,161.75	5,708.51	3,331.37	580.13
流动资产合计	2,280,957.51	2,100,275.50	1,870,682.91	1,682,753.06
长期应收款	600.00	660.00	400.00	–
长期股权投资	2,498.07	2,498.06	2,498.06	2,498.10
投资性房地产	31,154.65	31,154.65	–	–
固定资产	3,687.84	3,948.83	5,821.81	3,106.75
在建工程	13,159.39	512.70	414.33	–
无形资产	3,575.73	3,653.71	3,757.53	28.69
商誉	1,340.99	1,340.99	1,340.99	1,340.99
长期待摊费用	798.00	987.00	1,239.00	17.77
递延所得税资产	58.85	57.84	56.71	13.62
其他非流动资产	2,220.49	2,220.49	16,819.18	1,952.00
非流动资产合计	59,094.01	47,034.26	32,347.60	8,957.91
资产总计	2,340,051.52	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	21,500.00	56,000.00	30,000.00	18,304.96
应付账款	22,049.75	23,158.82	26,407.47	32,254.46
预收款项	13,165.68	15,342.00	22,357.16	2,206.18
应付职工薪酬	2.58	2.58	2.58	–
应交税费	13,902.01	35,449.09	3,374.95	592.54
其他应付款	326,451.06	255,780.69	277,683.66	117,410.88
一年内到期的非流动负债	143,715.00	187,307.00	209,400.00	155,200.00
其他流动负债	50,000.00	30,000.00	–	–
流动负债合计	590,786.08	603,040.19	569,225.83	325,969.02
长期借款	450,685.00	335,792.00	224,500.00	296,900.00
应付债券	267,908.07	178,420.07	222,092.43	188,390.60
长期应付款	576.94	519.96	658.35	9,658.35
递延收益	190.00	190.00	–	–
递延所得税负债	5,433.96	5,433.96	–	–
非流动负债合计	724,793.97	520,356.03	447,250.78	494,948.95
负债合计	1,315,580.05	1,123,396.21	1,016,476.61	820,917.97
实收资本	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	566,412.02	566,412.02	566,412.02	566,412.02
其他综合收益	14,359.14	14,359.14	–	–
盈余公积	27,097.16	27,097.16	162.86	162.86
未分配利润	240,678.25	240,093.75	145,815.98	130,343.56
归属于母公司所有者权益合计	998,546.57	997,962.07	862,390.86	846,918.44
少数股东权益	25,924.90	25,951.47	24,163.04	23,874.56
所有者权益合计	1,024,471.47	1,023,913.54	886,553.89	870,793.00
负债和所有者权益总计	2,340,051.52	2,147,309.75	1,903,030.50	1,691,710.97

(三)发行人近三年及一期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	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	12,110.04	60,747.91	61,962.21	63,699.29
营业总成本	12,284.71	70,934.55	53,477.78	54,836.56
营业利润	1,152.47	157,321.30	17,749.88	21,716.32
利润总额	1,221.47	157,422.25	17,588.14	21,711.57
净利润	557.92	121,270.25	15,760.89	21,302.70

(四)发行人近三年及一期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	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
现金流入小计	272,537.75	210,256.67	254,065.92	67,944.15
现金流出小计	428,441.48	314,165.38	284,150.88	66,988.64
经营活动产生的现金流量净额	-155,903.73	-103,908.71	-30,084.97	955.51
现金流入小计	139,860.40	95,948.07	95,699.32	78,792.97
现金流出小计	78.22	441.41	115,288.07	78,009.24
投资活动产生的现金流量净额	139,782.19	95,506.66	-19,588.74	783.73
现金流入小计	452,282.19	390,386.83	242,700.77	394,043.46
现金流出小计	354,675.80	325,661.18	262,324.70	410,398.00
筹资活动产生的现金流量净额	97,606.39	64,725.65	-19,623.93	-16,354.54
现金及现金等价物净增加额	81,484.85	56,323.59	-69,297.64	-14,615.30
期末现金及现金等价物余额	187,339.29	105,854.44	49,530.85	118,828.49

(五)发行人财务状况分析见《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》发行人财务状况分析。

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签署日,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(年)	发行利率(%)	兑付情况	发行方式
16嘉湘集团01	6.00	3.60	7	4.13	按期还本	公开
16嘉湘集团02	6.00	3.60	7	3.87	按期还本	公开
18嘉湘绿色债	5.80	5.80	7	6.40	尚未兑付	公开
19湘家荡MTN001	5.00	5.00	3	4.00	尚未兑付	公开
20湘家荡PPN001	3.00	3.00	5	4.50	尚未兑付	非公开
20嘉湘01	5.60	5.60	10(3+3+2+2)	4.07	尚未兑付	非公开
20嘉湘专项债01	4.00	4.00	7	4.92	尚未兑付	公开
20湘家荡SCP001	5.00	5.00	0.74	3.00	尚未兑付	公开
20湘家荡PPN002	9.00	9.00	5	4.55	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

截至本期债券募集说明书签署日,发行人无正在申报的债券直接融资品种。

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站。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片,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、红色演义舞台以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、湘家荡东片模型绿地

湘家荡东片模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、运河绸小版。

湘家荡东片模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

沿湘家荡东片模型绿地至南湖渡口,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休验型、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—湘家荡东片模型绿地—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—湘家荡东片模型绿地—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(人)	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	面积(m²)	租金(元/天/平方米)	年收入(万元)
野营营地	3000	5	547.5
市集场地	3000	2	219
烧烤区	1500	2.5	136.9
合计	7500		903.40

(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,本项目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		3,333.15	59,997.03	46,664.30	38,998.05	15,041.25	16,213.05	7,920.00	16,128.00	48,330.96	249,292.59

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。

(六)项目进度情况

项目已于2018年7月开工,截至目前,已完成项目进度的17.90%,嘉兴市南湖湘家荡红色文化旅游项目已投资15,348.45万元。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,对募集资金支取及使用情况进行不定期检查核实,并将检查核实情况报告公司高级管理人员,保证募集资金使用的有效性和安全性。

第十三条 偿债保证措施

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	5.16

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5.16、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。

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
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、其他偿债保证措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益,发行人为本期债券本息的按时、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,以保证本期债券偿付,保证债券持有人的利益。

(三)偿债计划的财务安排

本期债券的利息和本金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补充

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,在项目建设周期内,可能遇到不可抗力的自然灾害、意外事故,用地拆迁成本上升,原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难情况,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,从而导致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7.77,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,严格监督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,并逐步转化收入,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　邮编: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、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　邮编: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、债权代理人和股东的监督,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。

(一)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。

(二)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。

(三)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"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。

二、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9月末,公司共获得各商业银行授信额度为91.50亿元,其中尚未使用授信额度为14.77亿元。

三、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;旅游资源的开发;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"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、资产划入、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
(一)国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文;
(二)《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》;
(三)发行人2017年经审计的财务报告;
(四)发行人2018年经审计的财务报表;
(五)发行人2019年经审计的财务报表;
(六)发行人2020年三季度财务报表;
(七)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;
(八)浙江子城律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
(九)《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》;
(十)《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》;
(十一)《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》;
(十二)《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　邮编:314002
2、中信建投证券股份有限公司
经办人员:王崇赫、柳青、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　邮编: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责任公司　http://www.chinabond.com.cn
以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021年嘉兴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。