

嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司2017年度履约
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：

中国民族证券有限责任公司

二〇一八年五月

重要声明

中国民族证券有限责任公司（以下简称“民族证券”）作为嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）公司债券的主承销商，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。

为出具本报告，主承销商与嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）进行接洽，对于出具本报告有关的事项进行了必要的调查。本报告依据主承销商对有关情况的调查、发行人出具的证明文件等进行判断，对本次债券存续期间所了解的信息进行披露。

本报告中对有关审计报告、评估报告等专业数据及事项的引述，不表明主承销商对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

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民族证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，民族证券均不承担任何责任。

一、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司已按照本次债券募集说明书的约定，向有关证券交易所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。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分别于 2016 年 7 月 26 日和 2016 年 8 月 11 日在银行间债券市场和上海证券交易所上市，在银行间债券市场简称“16 嘉湘集团 01”，债券代码为 1680295.IB；在上海证券交易所简称“16 嘉湘 01”，债券代码为 139163.SH。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分别于 2016 年 9 月 27 日和 2016 年 10 月 20 日在银行间债券市场和上海证券交易所上市，在银行间债券市场简称“16 嘉湘集团 02”，债券代码为 1680387. IB；在上海证券交易所简称“16 嘉湘 02”，债券代码为 139239. SH。

（二）付息情况

“16 嘉湘 01”和“16 嘉湘 02”两期债券均为 7 年期企业债，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。“16 嘉湘 01”的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 7 月 20 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），本金兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 7 月 20 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。“16 嘉湘 02”的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 9 月 21 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），本金兑付日为 2019 年至 2023 年每年的 9 月 21 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

截至本报告出具日，“16嘉湘01”和“16嘉湘02”按约定进行了兑息工作。“16嘉湘01”于2017年7月20日支付2016年7月20日至2017年7月19日期间的利息。“16嘉湘02”于2017年9月21日支付2016年9月21日至2017年9月20日期间的利息。

（三）募集资金使用情况

本次债券分两期发行，募集资金共计120,000.00万元，使用同一募集专户，拟扣除发行费用后全部用于嘉兴市湘家荡区域棚户区改造项目建设，该项目总投资195,892.27万元，业经有权部门批准。截至2017年12月30日，募集资金已全部投入使用，余额为0。

截至本报告出具之日，本次债券所募资金的使用未脱离原定的募投项目范畴。公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

（四）本次债券2017年度信息披露情况

发行人相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）和中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

文件名称	时间	披露单位
2016年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司公司债券2017年债权代理事务临时报告	2017.11.08	中国债券信息网
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司关于董监高及法定代表人发生变动的公告	2017.11.01	中国债券信息网
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2017年付息公告	2017.09.14	中国债券信息网
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司企业债券半年度报告（2017年）	2017.08.30	中国债券信息网
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司2017年半年财务报表及附注	2017.08.30	中国债券信息网
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2017年付息公告	2017.07.13	中国债券信息网
2016年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司债权代理事务报告（2016年度）	2017.06.29	中国债券信息网
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司2016年度履约	2017.06.29	中国债券信息网

情况及偿债能力分析报告		
2016年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司公司债券2017年跟踪信用评级报告(两期一起)	2017.06.13	中国债券信息网
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司2016年年度报告	2017.04.27	中国债券信息网
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司2016年年度报告摘要	2017.04.27	中国债券信息网
2016年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司公司债券2017年债权代理事务临时报告	2017.11.08	上海证券交易所
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司关于董监高及法定代表人发生变动的公告	2017.11.01	上海证券交易所
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2017年付息公告	2017.09.14	上海证券交易所
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司企业债券半年度报告(2017年)	2017.08.30	上海证券交易所
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司2017年半年财务报表及附注	2017.08.30	上海证券交易所
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2017年付息公告	2017.07.13	上海证券交易所
2016年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司债权代理事务报告(2016年度)	2017.06.29	上海证券交易所
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司2016年度履约情况及偿债能力分析报告	2017.06.29	上海证券交易所
2016年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司公司债券2017年跟踪信用评级报告(两期一起)	2017.06.13	上海证券交易所
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司2016年年度报告	2017.04.27	上海证券交易所
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司2016年年度报告摘要	2017.04.27	上海证券交易所

二、发行人偿债能力分析

发行人2016年度和2017年度财务报告经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自该经审计的财务报告会审字[2018]0381号。投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人2017年度经审计的财务报告及其附注。

发行人合并资产负债表主要数据

单位:人民币万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	141,841.69	236,543.79
应收票据	-	183.30
应收账款	7,100.19	6,458.11
预付款项	4,563.79	4,985.08
其他应收款	75,719.44	83,631.54
存货	1,452,677.88	1,386,537.88
其他流动资产	580.13	-
流动资产合计	1,682,483.11	1,718,339.70
非流动资产：		
长期股权投资	2,498.10	2,498.12
固定资产	3,106.75	4,601.20
无形资产	28.69	35.99
商誉	1,340.99	1,340.99
长期待摊费用	17.77	-
递延所得税资产	13.62	10.06
其他非流动资产	1,952.00	1,952.00
非流动资产合计	8,957.91	10,438.36
资产总计	1,691,441.02	1,728,778.05
流动负债：		
短期借款	18,304.96	18,300.00
应付票据	-	-
应付账款	32,254.46	33,376.05
预收款项	3,596.38	4,933.14
应交税费	506.44	1,341.19
应付利息	3,602.71	3,577.09
其他应付款	113,808.17	110,946.56
一年内到期的非流动负债	155,200.00	66,962.44
流动负债合计	327,273.12	239,436.46
非流动负债：		
长期借款	296,900.00	386,090.36
应付债券	188,390.60	217,560.00
长期应付款	9,000.00	27,000.00
专项应付款	658.35	6,382.80
非流动负债合计	494,948.95	637,033.16
负债合计	822,222.07	876,469.62
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（股本）	150,000.00	150,000.00
资本公积	566,412.02	566,412.02
盈余公积	162.86	162.86

未分配利润	128,769.51	107,924.17
归属于母公司所有者权益合计	845,344.39	824,499.05
少数股东权益	23,874.56	27,809.39
所有者权益合计	869,218.95	852,308.44
负债和所有者权益总计	1,691,441.02	1,728,778.05

发行人合并利润表主要数据

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2016 年度
一、主营业务收入	63,278.26	53,561.25
减：营业成本	54,896.45	18,733.33
税金及附加	306.47	185.99
销售费用	506.47	369.48
管理费用	1,523.99	1,540.28
财务费用	471.11	656.25
资产减值损失	17.61	-39.62
加：投资收益（损失以“-”号填列）	790.32	646.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-0.02	-1.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	21,235.40	35,474.19
加：营业外收入	7.30	3,240.66
减：营业外支出	12.04	86.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21,230.65	38,628.73
减：所得税费用	322.77	747.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	20,907.88	37,880.98
归属于母公司所有者的净利润	20,845.34	37,869.36
少数股东损益	62.53	11.61
六、综合收益总额	20,907.88	37,880.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	20,845.34	37,869.36
归属于少数股东的综合收益总额	62.53	11.61

发行人合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	955.51	6,377.43
投资活动产生的现金流量净额	783.73	-2,054.69
筹资活动产生的现金流量净额	-16,354.54	23,747.54
现金及现金等价物净增加额	-14,615.30	28,070.28

发行人主要财务指标

项目	2017 年度/末	2016 年度/末
流动比率	5.14	7.18
速动比率	0.70	1.39
净资产收益率	2.43	5.28
总资产收益率	1.22	2.26
资产负债率	48.61	50.70

注：流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

净资产收益率=净利润/平均净资产余额，平均净资产余额=（年初净资产+年末净资产）/2；

总资产收益率=净利润/平均总资产余额，平均总资产余额=（年初总资产+年末总资产）/2；

资产负债率=负债总额/资产总额×100%。

（一）发行人偿债能力分析

1、短期偿债能力分析

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人流动比率和速动比率分别为 5.14 和 0.70，流动比率较上一年度有所下降，但整体而言，流动比率指标较为稳定，保持较高水平。速动比率较上一年度有所下降，主要是因为货币资金余额同比下降，导致速动资产总额下降，因此占流动负债比例下降。截至 2017 年 12 月 31 日，发行人货币资金为 141,841.69 万元，货币资金较上年下降比例超过 30%，主要原因是本期对外筹集资金总量减少。

综上所述，发行人流动比率和速动比率较为良好，公司资产流动性较为良好，能满足短期偿债需求，发行人具有较强的短期偿债能力。

2、长期偿债能力分析

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,691,441.02 万元，负债总额 822,222.07 万元，资产负债率 48.61%，较上年有所下降，公司资产负债率处于合理水平。截至 2017 年末，公司 EBITDA 为 22,325.85 万元，较上年下降了 37.94%，主要原因是本年商品房销售和代建收入相对于土地出让而言成本较高，因此总体利润下降。

截至 2017 年末，公司 EBITDA 利息倍数为 47.39，较上年下降 13.54%，但仍保持较高水平，反映出公司较强的长期偿债能力。

此外，公司一直按期还本付息，贷款偿还率和利息偿还率均为 100%，不存在拖欠现象。

公司在 2017 年期间对外担保减少 118,800.00 万元，尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 103,000.00 万元，且尚未履行及未履行完毕的对外担保总额未超过 2017 年年末净资产的 30%。如果被担保人经营情况发生不利变化导致其不能足额偿付到期债务，发行人可能要在担保范围内承担连带赔偿责任，从而给本次债券的偿付带来较大的负面影响。但是，由于被担保人均均为经营、资信状况较为良好国有控股公司，发行人承担担保范围内连带赔偿责任的风险较小。

综上所述，发行人长期偿债能力处于较高水平。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

2017 年度，发行人实现营业收入 63,278.26 万元，实现净利润 20,907.88 万元。公司目前业务稳健，业绩较为良好，随着公司主营业务的持续发展壮大，公司业绩将会得到进一步提升。

2017 年度，发行人经营活动产生的现金流净额为 955.51 万元，较上年下降，主要系 2017 年公司销售回款下降 1 亿元左右所致。公司投资活动产生的现金流量净额较上年增加，且由负转正，主要由于公司 2017 年对外投资支付的款项比上年减少。公司筹资活动产生的现金流量净额下降较多，主要原因系 2017 年债券发行量比 2016 年小，因此收到的筹资活动现金流金额减少。

虽然公司 2017 年度筹资活动产生的现金流量净额为负，但是经营活动产生的现金流净额和投资活动产生的现金流净额都为正，且投资活动产生的现金流净额较 2016 年增长较大。截至 2017 年 12 月 31

日，公司期末现金及现金等价物余额为 118,828.49 万元，公司流动性较强。

三、本次债券增信情况

本次债券无担保。

四、发行人已发行尚未兑付企业债券情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人已发行尚未兑付的企业债券如下表所示：

表：发行人及其控股子公司、孙公司企业债券发行情况

债券名称	规模 (亿元)	发行日期 (年)	期限	利率 (%)	特殊条款
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	6	2016/7/20	7	4.13	债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金
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	6	2016/9/21	7	3.87	债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金
2018 年嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司绿色债券	5.8	2018/4/19	7	6.4	自债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后 5 期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

截至本报告出具日，发行人剩余未偿还企业债券规模为 17.8 亿元。

综上所述，截至本报告出具日，发行人资产规模较大，债务结构较为合理，经营情况良好，偿债能力较强。本次债券担保人资信状况

良好，可以有效为本次债券的偿付提供保障。

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 2017 年度履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

中国民族证券有限责任公司



2018年5月21日