

# 2017 年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券 2021 年度 履约情况及偿债能力分析报告

长城证券股份有限公司（简称“主承销商”）作为 2017 年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券（简称“本期债券”）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）的相关要求出具本报告。

自本期债券发行完毕之日起，主承销商与湖州新型城市投资发展集团有限公司（简称“发行人”或“公司”）（发行人于 2020 年 9 月 22 日将公司名称变更为“湖州新型城市投资发展集团有限公司”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。

## 一、发行人的基本情况

名称：湖州新型城市投资发展集团有限公司

住所：浙江省湖州市吴兴区织里镇佛仙路 288 号

法定代表人：潘斌松

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：921,629,800 元人民币

主要经营范围：一般项目：城市建设资金调度管理，建设用地受让，基础设施建设，承担基础设施“四自”工程，水利工程投资，水利基础设施建设，土地开发和综合利用，房屋租赁，物业管理，标准化管理的技术服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股权结构：发行人控股股东为湖州吴兴国有资本投资发展有限公司，持有发行人 100% 股权。

主体评级：2021 年 6 月 23 日，经联合资信评估股份有限公司综合评定，湖州新型城市投资发展集团有限公司主体信用评级等级和“17 湖织债/17 湖织里债”债券信用评级登记均维持 AA，评级展望均为稳定。

## 二、债券基本情况

1、债券名称：2017 年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券

2、债券简称及代码：PR 湖织债，127717.SH；17 湖织里债，1780359

3、发行主体：湖州新型城市投资发展集团有限公司

4、发行规模：15.00 亿元人民币（当前余额 9.00 亿元）。

5、债券期限：“PR 湖织债/17 湖织里债”的期限为 7 年期，本期债券设置本金提前偿还条款，即自 2020 年至 2024 年每年的 11 月 23 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日)分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

6、债券利率：“PR 湖织债/17 湖织里债”票面利率为 7.50%，采取单利按年计息，不计复利。

7、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 11 月 23 日为该计息年度的起息日。

8、还本付息方式：本期债券每年付息一次，在债券存续期第 3 至 7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。后五年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

9、付息日：2018 年至 2024 年每年的 11 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

10、兑付日：2020 年至 2024 年每年的 11 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

11、计息期限：“17 湖织债/17 湖织里债”的计息期限为 2017 年 11 月 23 日至 2024 年 11 月 23 日。

12、担保情况：“PR 湖织债/17 湖织里债”为无担保债券。

13、债券受托管理人/债权代理人：湖州银行股份有限公司。

14、交易市场：上海证券交易所和银行间市场。

### 三、发行人履约情况

#### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2017 年 11 月 28 日在银行间债券市场上市流通，于 2017 年 12 月 4 日在上海证券交易所上市流通，

分别简称“17 湖织里债”和“17 湖织债”，证券代码分别为 1780359.IB 和 127717.SH。

## （二）付息情况

本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 11 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第一个工作日）。

发行人已于 2021 年 11 月 23 日按时履行 2021 年度付息义务并兑付发行规模的 20%，即本金 3.00 亿元，发行人不存在无法足额偿付本金或利息的情况。

## （三）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书约定，本期债券募集资金 15.00 亿元人民币，其中 2.00 亿元用于织里童装产业园一期工程，7.00 亿元用于织里童装产业园二期工程，6.00 亿元用于补充营运资金。截至本报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕。报告期内不涉及募集资金使用。

## （四）募集资金使用专户及偿债资金专户情况

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人与湖州银行股份有限公司签订了《2017 年湖州织里城市建设发展有限公司债券募集资金使用专项账户监管协议》和《2017 年湖州织里城市建设发展有限公司偿债账户及资金监管协议》。设立了募集资金专项账户和偿债专户。发行人使用募集资金使用专项账户内的资金时，监管方有权核对发行人款项用途，确保与本期债券募集说明书中披露的募集资金用途一致，对于不符合本期债券募集说明书中披露的募集资金用途申请，监管方有权否决。

发行人在湖州银行设立偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。发行人应在本期债券每年偿付利息/本息日到期前 5 个工作日，提取足够偿还本期债券利息/本息的专项偿债基金存入偿债账户内。报告期内，上述账户运转正常。

## （五）发行人信息披露情况

2021 年度发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）、上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券 2020 年年度报告（2021 年 4 月 29 日）；

2、湖州新型城市投资发展集团有限公司 2021 年跟踪评级报告（2021 年 6 月 24 日）；

3、湖州新型城市投资发展集团有限公司债券年度报告（2020 年）(以此为准)（2021 年 6 月 25 日）；

4、湖州新型城市投资发展集团有限公司关于 2020 年年度报告的更正公告（2021 年 6 月 25 日）；

5、湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告（2021 年 8 月 31 日）；

6、湖州新型城市投资发展集团有限公司 2021 年半年度财务报告（2021 年 8 月 31 日）；

7、2017 年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券 2021 年度付息公告（2021 年 11 月 10 日）；

8、2017 年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券 2021 年分期偿还本金公告（2021 年 11 月 10 日）；

9、2017 年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券 2021 年度付息及部分还本公告（2021 年 11 月 10 日）。

#### 四、发行人偿债能力分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年年度财务报表进行了审计，并出具了中兴华审字[2022]第 020975 号标准无保留意见审计报告。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）偿债能力财务指标分析

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减比例
流动比率（倍）	2.82	2.96	-4.73%
速动比率（倍）	0.90	0.69	30.43%
资产负债率	65.58	62.83	4.38%
EBITDA（亿元）	14.55	27.68	-47.43%
EBITDA 全部债务比	0.16	0.05	220.00%
EBITDA 利息保障倍数	0.91	1.96	-53.57%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

从短期偿债能力指标分析，2021年发行人流动比率和速动比例分别为2.82和0.90，总体保持稳定，维持在行业正常区间内。总体来说，公司流动资产对流动负债覆盖程度较好，公司的短期偿债能力尚可。

从长期偿债能力指标分析，2021年发行人资产负债率为65.58%，较2020年略有上升，随着发行人工程项目的陆续完工，工程款项资金的回笼等，发行人长期偿债指标将进一步改善。

综上所述，公司偿债能力指标基本保持稳定，公司具备较好的长期和短期偿债能力。

## （二）发行人盈利能力

项目	2021年度	2020年度	增减比例
净利润（万元）	84,204.16	184,643.61	-54.40%
主营业务毛利率（%）	13.12	13.67	-4.02%
营业利润率（%）	55.86	162.54	-65.63%
净资产收益率（%）	5.82	17.38	-66.51%
总资产报酬率（%）	3.42	9.18	-62.75%

2021年度，发行人盈利能力指标较上年出现下滑，主要系发行人2020年度投资性房地产的后续计量模式按照公允价值计量导致公允价值变动收益较高所致，该部分收益不具有可持续性。发行人2020年公允价值变动收益为201,423.86万元，对应计提所得税递延约50,409.98万元，影响净利润约151,013.88万元。剔除公允价值变动对净利润的影响后，发行人2020年净利润约为33,629.73万元。

发行人2020年公允价值变动收益201,423.86万元，主要源于子公司湖州雅博实业发展有限公司3块总面积为141,546.50平方米的工业用地转为商业用地，评估增值200,547.13万元，目前发行人已完成土地出让金的缴纳。

总的来看，报告期内公司盈利情况良好，随着公司业务的不扩张及资产规模效应的体现，公司的盈利能力将进一步提升。

## （三）发行人现金流情况

项目	2021年度	2019年度	增减比例
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-376,978.59	-420,955.88	10.45%
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-81,821.41	-126,747.93	35.45%
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	581,441.31	575,533.86	1.03%
现金及现金等价物净增加额（万元）	122,641.31	27,830.05	340.68%

2021年度，公司经营活动现金流量净额为-376,978.59万元，发行人经营活动

现金流净额为负，主要是报告期内主营业务投入资金较大所致。

2021年度，发行人投资活动现金流量净额为-81,821.41万元。发行人投资活动获取的现金有所回升，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金减少所致。

2021年度，发行人筹资活动产生现金流量净额为581,441.34万元，发行人主要通过银行借款、发行公司债券取得资金。公司新建项目较多，公司相应增加了长、短期借款以满足资金需求。

## 五、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具日，发行人及控股子公司已发行尚未兑付的债券或债务融资工具如下：

单位：亿元、%、年

证券名称	证券类别	起息日	发行规模	当前余额	利率	发行期限
17 湖织里债	企业债	2017-11-23	15.00	9.00	7.50	7
17 织里 02	非公开公司债	2017-07-14	7.00	2.20	7.00	5 (3+2)
G19 织里 1	非公开公司债	2019-08-02	7.00	5.00	6.00	3 (2+1)
20 织里 01	非公开公司债	2020-01-21	2.40	1.68	7.20	3
20 东投 02	非公开公司债	2020-05-28	7.90	5.53	6.60	3
20 湖东 02	非公开公司债	2020-07-29	4.50	4.50	6.30	3 (2+1)
21 湖投 01	非公开公司债	2021-03-26	5.00	3.80	6.00	3
21 湖投 02	非公开公司债	2021-07-27	2.50	2.50	5.80	3 (2+1)
21 湖投 03	非公开公司债	2021-11-30	5.50	5.50	5.00	3
22 湖投 01	非公开公司债	2022-03-11	8.29	8.29	4.60	5 (3+2)
22 湖投 02	非公开公司债	2022-04-28	6.71	6.71	4.29	5 (3+2)
G21 湖州新投 01	自贸区债券	2021-12-21	2.00	2.00	4.50	3
G21 湖州新投 02	自贸区债券	2021-12-21	4.70	4.70	4.50	3
G22 湖州新投 01	自贸区债券	2022-02-09	2.65	2.65	4.50	3
合计			<b>81.15</b>	<b>64.06</b>		

此外，发行人于2021年12月24日发行了境外美元债券，发行规模2亿美元，期限3年，票面利率2.58%。

报告期内，发行人及控股子公司已发行尚未兑付的债券或债务融资工具还本付息正常，未出现逾期情况。

综上所述，发行人湖州新型城市投资发展集团有限公司经营及财务状况良好，债券存续期内公司运行正常，公司短期偿债能力和长期偿债能力尚可，本期债券偿债风险可控。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2017年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

