

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司
公司债券2022年度
发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人：

湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

主承销商：



(注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号)

2023 年 6 月

重要声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）编制本报告的内容及信息均来源于湖州吴兴城市投资发展集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司2022年公司债券年度报告（以此为准）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向浙商证券提供的其他材料。

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浙商证券所作的承诺或声明。

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）作为2022年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“22吴城投专债”）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，对湖州吴兴城市投资发展集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）2022年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

一、“22 吴城投专债”基本要素

（一）债券名称：2022年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“22吴城01”/“22吴城投专债”，代码184460.SH/2280226.IB）。

（二）发行人：湖州吴兴城市投资发展集团有限公司。

（三）发行总额：人民币8.9亿元。

（四）债券期限及利率：7年，同时附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。“22吴城投专债”票面利率在债券存续期内前5年固定不变、为4.20%，在债券存续期的第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）债券发行批准机关及文号：本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕116号文注册同意发行。

（六）债券票面金额：100元。

（七）上市场所：全国银行间债券市场、上海证券交易所。

（八）债券担保：无担保。

（九）计息期限：自2022年6月29日至2029年6月28日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的计息期限为2022年6月29日至2027年6月28日。

（十）付息日：2023年至2029年每年的6月29日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2023年至2027年每年的6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）。

（十一）兑付日：2029年6月29日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的到期日为2027年6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）。

（十二）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+，发行人长期主体信用等级为AA+。

二、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《2022年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于2022年7月1日在全国银行间债券市场上市流通，简称“22吴城投专债”，债券代码为2280226.IB；于2022年7月6日在上海证券交易所上市，简称“22吴城01”、债券代码为184460.SH。

（二）募集资金使用情况

公司于2022年6月27日依据发改企业债券〔2022〕116号文件，发行了总额8.9亿元人民币的2022年湖州吴兴城市投资发展集团有限公司城市停车场建设专项债券。根据国家发改委注册、募集说明书约定，“22吴城投专债”所募资金中的7.80亿元用于湖州东部新城停车场建设工程，1.10亿元用于补充发行人的营运资金。

截至2022年末，“22吴城投专债”债券募集资金已使用7.80亿元用于湖州东部新城停车场建设工程，1.10亿元用于补充发行人的营运资金，募集资金使用与募集说明书承诺的用途一致。

（三）还本付息情况

“22吴城投专债”的付息日为2023年至2029年每年的6月29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2023年至2027年每年的6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）。“22吴城投专债”的兑付日为2029年6月29日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2027年的6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）。

截至本报告出具日，“22湖州城投债01”尚未至付息日。预计发行人将按时完成2023年度付息工作。

（四）信息披露情况

自“22 吴城投专债”发行（2022 年 6 月 27 日）以来，发行人与企业债券相关信息已在上海证券交易所、中国债券信息网等网站披露，已披露的相关文件如下：

披露时间	披露内容
2022.08.31	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 2022 年公司债券中期报告
2022.08.31	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 2022 年半年度财务报表及附注
2023.02.20	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司关于公司副董事长、总经理变更的公告
2023.04.28	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 2022 年公司债券年度报告
2023.04.28	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 2022 年度审计报告
2023.05.19	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司关于 2022 年年度报告的更正公告
2023.05.19	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司关于 2022 年度审计报告的更正公告

2023.05.19	22 吴城投专债:湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 2022 年公司债券年度报告 (以此为准)
2023.05.19	湖州吴兴城市投资发展集团有限公司 2022 年度审计报告 (以此为准)

三、发行人偿债能力

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2021和2022年的财务报表进行了审计,并出具了中汇审字[2022]3673号和中汇审字[2023]5493号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,均引用以上审计报告。投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人各年度完整的经审计的财务报告及其附注。

发行人2021年和2022年经审计的主要财务数据及指标:

合并资产负债表主要数据

单位:人民币亿元、%

资产项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明 原因
应收账款	79.46	76.93	3.28	-
其他应收款	357.26	265.00	34.82	主要系暂借款、往来款、合作开发款等增加所致。
存货	196.08	195.63	0.23	-
投资性房产	72.74	45.39	60.26	主要系新增外购房产及存货/固定资产/在建工程转入等转入增加所致。
总资产	842.18	733.07	14.88	-
负债项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明 原因
短期借款	48.55	30.07	61.49	主要系为满足经营所需,公司扩大融资规模所致。
其他应付款	37.38	46.98	-20.43	-
一年内到期的非流动负债	126.22	90.83	38.97	主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致。
长期借款	70.88	59.00	20.13	-
应付债券	140.11	174.63	-19.77	-
长期应付款	103.70	61.64	68.23	主要系为满足经营所需,公司扩大融资规模所致。

总负债	576.42	494.11	16.66	-
-----	--------	--------	-------	---

合并利润表主要数据

单位：人民币亿元、%

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
营业收入	48.10	49.08	-2.00	-
营业成本	40.36	39.28	2.77	-
营业利润	3.79	3.69	2.60	-
利润总额	3.63	3.61	0.60	-
净利润	2.06	1.85	11.42	-
归属母公司股东的净利润	1.98	1.62	22.22	-

合并现金流量表主要数据

单位：人民币亿元、%

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
经营活动现金流入小计	66.60	49.83	33.67	主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加 49.45%所致。
经营活动现金流出小计	44.71	35.86	24.68	-
经营活动产生的现金流净额	21.89	13.96	56.76	主要系经营活动现金流入增加所致。
投资活动现金流入小计	60.13	75.60	-20.46	-
投资活动现金流出小计	188.55	169.37	11.32	-
投资活动产生的现金流净额	-128.42	-93.77	-36.95	主要系关联方往来款净流出增加所致。
筹资活动现金流入小计	347.00	377.57	-8.09	-
筹资活动现金流出小计	253.08	287.07	-11.84	-
筹资活动产生的现金流净额	93.92	90.50	3.78	-

2021年和2022年主要财务指标

项目	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
流动比率 (倍)	2.74	3.18	-13.88	-

速动比率（倍）	1.99	2.17	-9.15	-
资产负债率（%）	68.44	67.40	1.54	-
EBITDA 利息保障 倍数（倍）	0.86	0.79	9.43	-
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-

（一）重大资产、负债情况分析

截至 2022 年末，发行人总资产为 842.18 亿元，较 2021 年末增加 14.88%。2022 年末，发行人其他应收款为 357.26 亿元，较上年末增加 34.82%，主要系暂借款、往来款、合作开发款等增加所致。2022 年末，发行人投资性房地产金额为 72.74 亿元，较上年末增加 60.26%，主要系新增外购房产及存货/固定资产/在建工程转入等转入增加所致。

截至 2022 年末，发行人总负债为 576.42 亿元，较 2021 年末增加 16.66%，与资产变动幅度基本一致。截至 2022 年末，发行人短期借款和长期应付款均大幅增加，主要系为满足经营所需，公司扩大融资规模所致。截至 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 38.97%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致。

（二）偿债能力财务指标分析

从短期偿债能力看，截至 2021 年末和 2022 年末，公司流动比率分别为 3.18 倍和 2.74 倍，公司速动比率分别为 2.17 倍和 1.99 倍，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力看，截至 2021 年末和 2022 年末，公司合并口径资产负债率分别为 67.40%和 68.44%，处于较为合理的水平。2021 年

度和 2022 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.79 倍和 0.86 倍，报告期内有所改善。

整体来看，发行人资产负债结构较为合理，具备一定的长期偿债能力。

（三）盈利能力及现金流情况

2022 年度，发行人利润表重要科目较上年度未发生重大变动。

2022 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为 21.89 亿元，较 2021 年度增加 56.76%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加 49.45%所致。

2022 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为-128.42 亿元，较 2021 年度减少 36.95%，主要系关联方往来款净流出增加所致。

2022 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额为 93.92 亿元，较 2021 年度增加 3.78%，变动较小。

四、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本报告出具日，发行人及其子公司境内已发行未兑付债券信息如下：

单位：年、亿元、%

债券名称	发行主体	债券品种	到期日	期限	主体/债项评级	发行规模	票面利率	余额	担保情况
20 新业 02	新业建设	非公开发行公司债券	2025/12/15	3+2	AA/-	6.50	6.20	6.50	吴兴城投提供不可撤销连带责任担保
21 新业 01	新业建设	非公开发行公司债券	2026/1/26	3+2	AA/-	7.40	6.20	7.40	
21 新业 02	新业建设	非公开发行公司债券	2026/3/23	3+2	AA/-	1.00	6.20	1.00	

23 新业 01	新业建设	非公开发行公司债券	2028-03-03	3+2	AA/AA+	9.70	5.95	9.70	
23 新业 02	新业建设	非公开发行公司债券	2026-03-10	2+1	AA/-	2.30	5.53	3.00	
23 新业 03	新业建设	非公开发行公司债券	2026-03-10	1+1+1	AA/-	3.00	4.90	2.30	
20 吴兴 01	发行人	非公开发行公司债券	2025/8/6	3+2	AA+/AA+	15.00	5.08	15.00	无
20 吴兴 02	发行人	非公开发行公司债券	2025/9/29	3+2	AA+/-	18.00	5.20	18.00	无
20 吴兴 03	发行人	非公开发行公司债券	2025/12/24	3+2	AA+/-	7.00	5.20	7.00	无
20 南湖 01	南太湖建设	非公开发行公司债券	2023/8/25	3	AA/AA+	20.00	5.48	20.00	吴兴城投提供不可撤销连带责任担保
20 南湖 02	南太湖建设	非公开发行公司债券	2023/11/16	3	AA/AA+	12.50	5.60	12.50	
21 南投 01	南太湖建设	非公开发行公司债券	2026/1/14	3+2	AA/AA+	7.50	6.08	7.50	
				公司债小计		109.90		109.90	
18 南太湖债	南太湖建设	企业债	2025/9/20	7	AA/AA	15.00	7.90	9.00	无
22 吴城投专债	发行人	企业债	2029-06-29	5+2	AA+/AA+	8.90	4.20	8.90	无
				企业债小计		23.90		17.90	
21 吴兴城投 PPN001	发行人	定向债务融资工具	2026-06-18	3+2	AA+/-	9.00	5.45	9.00	无
21 吴兴城投 PPN002	发行人	定向债务融资工具	2026-08-18	3+2	AA+/-	5.00	5.28	5.00	无
21 吴兴城投 PPN003	发行人	定向债务融资工具	2024-08-23	3	AA+/-	5.00	5.00	5.00	无
21 吴兴城投 PPN004	发行人	定向债务融资工具	2024-09-28	3	AA+/-	8.00	5.00	8.00	无
21 吴兴城投 PPN005	发行人	定向债务融资工具	2024-11-12	3	AA+/-	6.00	4.98	6.00	无
21 吴兴城投 PPN006	发行人	定向债务融资工具	2026-11-26	3+2	AA+/-	3.00	4.90	3.00	无

21 吴兴城投 PPN007	发行人	定向债务融资工具	2026-12-14	3+2	AA+/-	8.00	4.98	8.00	无
				债务融资工具小计		44.00		44.00	
湖州吴兴城投 2.05% N20240916	吴兴城投（香港）有限公司	其他	2024-09-16	3	-	2.00 亿美元	2.05	2.00 亿美元	吴兴城投提供不可撤销连带责任担保、上海银行股份有限公司杭州分行提供备证
湖州吴兴城投 4% N20250302	吴兴城投（香港）有限公司	其他	2025-03-02	3	-	0.80 亿美元	4.00	0.80 亿美元	吴兴城投提供不可撤销连带责任担保
湖州吴兴城市投资发展 5.4% 20260126	发行人	其他	2026-01-06	3	-	9.20	5.40	9.20	无
				其他小计		9.20 亿人民币和 2.80 亿美元		9.20 亿人民币和 2.80 亿美元	
				合计		187 亿人民币和 2.80 亿美元		181 亿人民币和 2.80 亿美元	

截至本报告出具日，发行人已发行债券不存在延迟支付本息的情况。

五、发行人授信情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人合并范围银行授信为 517.12 亿

元，其中已使用授信 283.53 亿元，剩余授信额度 233.59 亿元。

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
国家开发银行	1.00	1.00	0.00
农业发展银行	17.00	3.00	14.00
工商银行	20.61	9.72	10.89
农业银行	44.04	26.22	17.82
建设银行	57.50	13.00	44.50
交通银行	4.00	3.16	0.84
邮储银行	4.00	1.50	2.50
中信银行	20.00	4.40	15.60
光大银行	13.40	8.70	4.70
浦发银行	2.20	2.20	0.00
民生银行	0.46	0.44	0.02
华夏银行	37.10	25.44	11.66
平安银行	5.00	5.00	0.00
兴业银行	60.00	12.70	47.30
广发银行	1.80	1.52	0.28
渤海银行	2.50	0.50	2.00
浙商银行	33.00	18.51	14.49
恒丰银行	1.43	1.43	0.00
湖州银行	11.00	5.35	5.65
杭州银行	29.59	14.29	15.30
宁波银行	22.65	17.61	5.04
嘉兴银行	15.00	8.26	6.74
温州银行	20.90	20.90	0.00
江苏银行	12.20	11.18	1.02
北京银行	5.00	2.50	2.50
绍兴银行	8.85	8.85	0.00
民泰银行	0.30	0.30	0.00
稠州银行	6.54	4.70	1.84
南京银行	20.00	12.80	7.20
齐鲁银行	3.00	3.00	0.00
吴兴农商行	2.35	2.35	0.00
江南农商行	1.00	1.00	0.00
南海农商行	0.70	0.70	0.00
烟台银行	1.00	1.00	0.00
成都银行	0.90	0.90	0.00
晋商银行	0.60	0.60	0.00
金华银行	1.50	1.50	0.00
禾城农商行	2.20	2.20	0.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
甘肃银行	0.10	0.10	0.00
天府银行	0.50	0.50	0.00
华润银行	1.40	1.40	0.00
海宁农商行	0.40	0.40	0.00
杭州农商银行	1.80	1.80	0.00
上海银行	13.00	13.00	0.00
海盐农商行	0.50	0.50	0.00
广州银行	0.50	0.50	0.00
余杭农商行	0.50	0.50	0.00
富阳农商行	2.30	2.30	0.00
宁波通商银行	0.80	0.80	0.00
徽商银行	5.00	3.30	1.70
合计	517.12	283.53	233.59

报告期内，公司均按时偿还银行贷款，未发生过违约现象。

六、担保人最新情况

“22吴城投专债”无担保。

七、总结

综上所述，发行人短期偿债能力较为稳定、负债水平正常、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体上发行人对本次债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《湖州吴兴城市投资发展集团有限公司公司债券
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

浙商证券股份有限公司

2023 年 6 月 26 日

