

2017 年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券、2022 年 湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期） 2022 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和 2022 年湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期）的主承销商，按照《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》的相关要求出具本报告。

自上述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：2022 年 6 月 26 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“PR 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。

2022年7月6日，经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，湖州新型城市投资发展集团有限公司主体信用评级等级为AA，“22湖投03/22湖州新投债01”债券评级为AA+，评级展望均为稳定。

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债券上市或交易流通。

2017年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券于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。

2022年湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期）于2022年8月16日在上海证券交易所上市流通，于2022年8月11日在银行间债券市场上市流通，分别简称“22湖投03”和“22湖州新投债01”，证券代码分别为184524.SH和2280341.IB。

（二）付息情况

“17湖织债/17湖织里债”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2022年11月23日按时履行2022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。

“22湖投03/22湖州新投债01”的付息日为2023年至2029年每年的8月10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）。

截至本报告出具日，“22湖投03/22湖州新投债01”尚未到付息日。

（三）募集资金使用情况

根据募集说明书约定，“17湖织债/17湖织里债”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，募集资金已全部使用完毕。报告期内不涉及募集资金使用。

根据募集说明书约定，“22湖投03/22湖州新投债01”募集资金10.50亿元人民币，其中10.00亿元用于织里童装产业园三期工程，0.50亿元用于补充营

运资金。截至本报告出具之日，债券募集资金已使用 10.49 亿元，其中 9.99 亿元用于织里童装产业园三期工程，0.5 亿元用于补充营运资金。

（四）发行人信息披露情况

2022 年度发行人与存续期企业债券相关的信息均在中国债券信息网（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 2021 年累计新增借款超过上年末净资产 50% 的公告(2022 年 1 月 10 日)

2、湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券 2021 年年度报告、湖州新型城市投资发展集团有限公司 2021 年度审计报告（2022 年 4 月 29 日）；

3、湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券 2021 年年度报告、湖州新型城市投资发展集团有限公司 2021 年公司债券年度报告及审计报告的更正公告、湖州新型城市投资发展集团有限公司 2021 年度审计报告（更正后）（2022 年 5 月 11 日）；

4、湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券 2022 年跟踪评级报告（2022 年 6 月 27 日）；

5、湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券 2022 年中期报告、湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券 2022 年半年度财务报告及附注（2022 年 8 月 31 日）；

6、湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券 2022 年中期报告、湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券 2022 年半年度财务报告及附注（2022 年 9 月 1 日）；

7、2017 年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券 2022 年度付息及部分还本公告（2022 年 11 月 11 日）；

三、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 2022 年年度财务报表进行了审计，并出具了中兴华审字[2023]第 020974 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 2022 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	2022 年度/末	2021 年度/末	增减比例
流动比率(倍)	2.48	2.82	-12.06%
速动比率(倍)	0.76	0.90	-3.80%
资产负债率	64.55	65.58	-1.57%
EBITDA(亿元)	10.44	14.55	-28.25%
EBITDA 全部债务比	3.62	7.02	-48.43%
EBITDA 利息保障倍数	0.48	0.91	-47.25%
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，2022 年发行人流动比率和速动比例分别为 2.48 和 0.76，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，2022 年发行人资产负债率为 64.55%，较 2021 年略有下降，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	2022 年度	2021 年度	增减比例
营业收入(万元)	226,291.32	172,896.00	30.88%
利润总额(万元)	36,578.71	96,466.42	-62.08%
净利润(万元)	30,106.81	84,204.16	-64.12%

发行人 2022 年营业收入为 226,291.32 万元，较 2021 年增加 30.88%，利润总额为 36,578.71 万元，同比下降 62.08%，净利润为 30,106.81 万元，同比下降 64.12%。发行人利润下降的主要原因系公允价值变动收益大幅减少所致。

总的来看，报告期内公司盈利情况良好，随着公司业务的不断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	2022 年度	2021 年度	增减比例
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-265,592.42	-376,978.59	21.42%
投资活动产生的现金流量净额(万元)	-330,698.80	-81,821.41	-304.42%
筹资活动产生的现金流量净额(万元)	644,887.03	581,441.31	5.87%
现金及现金等价物净增加额(万元)	53,145.14	122,641.31	-71.92%

2022年度，公司经营活动现金流量净额为265,592.42万元，同比增加21.42%，主要系报告期内销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

2022年度，发行人投资活动现金流量净额为-330,698.80万元，同比减少304.42%，主要系投资支付的现金大幅增加所致。

2022年度，发行人筹资活动产生现金流量净额为644,887.03万元，同比增加5.87%，主要系吸收投资收到的现金增加所致。

四、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/ PR 湖织债	企业债	2017-11-23	15.00	6.00	7.50	7
21 湖投 01	非公开公司债	2021-03-26	5.00	1.95	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)
22 湖投 03/22 湖 州新投债 01	企业债	2022-08-10	10.50	10.50	4.05	7 (5+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			62.85	50.80		

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。

五、持有人会议召开情况

2022 年度，“17 湖织债/17 湖织里债”和“22 湖投 03/22 湖州新投债 01”均未召开持有人会议。

六、担保人最新情况

“17湖织债/17湖织里债”无担保，“22湖投03/22湖州新投债01”由湖州吴兴城市投资发展集团有限公司（以下简称“吴兴城投”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

1、担保人基本情况

公司名称：湖州吴兴城市投资发展集团有限公司

住所：浙江省湖州市吴兴区区府路1188号总部自由港A幢22-23楼

法定代表人：陈伟

注册资本：人民币600,000.00万元

公司类型：有限责任公司(国有独资)

吴兴城投系湖州市吴兴区财政局于2004年投资组建的国有独资企业，初始注册资本为人民币1,500.00万元。2017年12月，湖州市吴兴区财政局将持有的公司100%股权无偿划转给湖州市吴兴区国有资本监督管理服务中心（以下简称“吴兴区国资中心”）。历经数次增资，截至本报告出具日，吴兴城投注册资本为人民币60.00亿元；吴兴区国资中心为公司唯一出资人，吴兴区财政局为公司实际控制人。

公司作为湖州市吴兴区重要的基础设施建设主体，从事吴兴区范围内的基础设施及安置房建设、土地开发整理等业务。此外，公司于2019年新增贸易业务。截至2022年末，公司合并财务报表范围内拥有11家一级子公司。

2、担保人主要财务指标

吴兴城投2022年度财务报告经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中汇会审[2023]5493号）。其主要财务数据如下：

单位：万元，%

财务数据	2022 年度/末
资产总额	8,421,840.63

所有者权益合计	2,657,590.95
负债合计	5,764,249.67
营业收入	480,970.73
利润总额	36,347.28
净利润	20,639.08
经营活动产生的现金流量净额	218,905.68
投资活动产生的现金流量净额	-1,284,170.26
筹资活动产生的现金流量净额	939,249.11
资产负债率	68.44

截至2022年末，湖州吴兴城市投资发展集团有限公司净资产为2,657,590.95万元，资产负债率为68.44%，较上年度有所上升，但总体维持在合理水平。

2022年度，湖州吴兴城市投资发展集团有限公司经营活动产生的现金流量净流入218,905.68万元，较上年度有所上升，主要是2022年度收到的税费返还较多所致；2022年度，湖州吴兴城市投资发展集团有限公司投资活动产生的现金流量净流出-1,284,170.26万元，较上年有所下降，主要系收到其他与投资活动有关的现金减小所致；2022年度，湖州吴兴城市投资发展集团有限公司筹资活动产生的现金流净流入939,249.11万元，主要系借款取得的资金。

总体而言，湖州吴兴城市投资发展集团有限公司的财务情况正常，货币资金余额充足，可以为债券的偿付提供保障。

综上分析，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，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、2022年湖州新型城市投资发展集团有限公司公司债券（第一期）2022年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

