

桐乡市城市建设投资有限公司

（住所：浙江省嘉兴市桐乡市梧桐街道校场西路 188 号）



2022 年桐乡市城市建设投资有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

主承销商



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

二〇二三年六月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）作为 2022 年桐乡市城市建设投资有限公司公司债券（以下简称“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）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于桐乡市城市建设投资有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中金公司提供的其他材料。中金公司对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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中金公司所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

债券代码	184421.SH、2280247.IB
债券简称	22 桐乡债、22 桐乡城投债
发行人名称	桐乡市城市建设投资有限公司
债券名称	2022年桐乡市城市建设投资有限公司公司债券
债券期限	本期债券为7年期固定利率债券，第5年末附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模（亿元）	11.10
债券余额（亿元）	11.10
发行时票面利率	3.49%
当期票面利率	3.49%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
起息日	2022年6月16日
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，本金自兑付日起不另计利息
报告期付息日	无
是否担保	无担保
发行时主体评级	AA+
发行时债项评级	AA+
跟踪评级情况（主体）	AA+
跟踪评级情况（债项）	AA+

二、2022 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金为人民币 11.10 亿元，其中 3.70 亿元用于桐乡融杭经济区南阳先导区人工智能产业园建设项目，1.00 亿元用于年产蒸发系统 15 万套新建项目，2.00 亿元用于年产 20 万台高端服务器智能制造基地项目，4.40 亿元用于补充营运资金。截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用 10.45 亿元。本期债券募集资金的使用与募集说明书的约定及相关承诺一致。

（二）本息兑付情况

发行人不存在应付本息未付的情况。

（三）信息披露情况

发行人针对本次债券重大事项（董事长总经理及董事发生变动）、2022 年度及半年度财务报告、本次债券 2022 年度履约情况及偿债能力分析报告等事项在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体进行了披露。

（四）选择权行使情况

发行人 2022 年度无行使选择权情况。

（五）持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

三、发行人偿债意愿和能力分析

(一) 资产结构分析

发行人 2022 年的合并财务报表由大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(大信审字[2023]第 1-03241 号)。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。

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要为对桐乡市政府部门以及对其他单位的往来款
存货	存货中占比较大的为开发成本及开发产品
在建工程	苏台高速公路、濮院镇有机更新项目核心景区工程、永久落户地配套(城市有机更新)项目、互联网之光博览会展馆扩建等

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

单位:亿元 币种:人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例(%)	上期末余额	变动比例(%)
货币资金	74.54	5.27	112.02	-33.46
交易性金融资产	0.29	0.02	0.03	1,077.59
预付款项	26.49	1.87	5.55	377.44
长期应收款	-	-	0.15	-100.00
其他非流动金融资产	0.18	0.01	-	-
其他权益工具投资	47.25	3.34	32.82	43.98
在建工程	212.80	15.04	131.67	61.62
长期待摊费用	1.14	0.08	0.75	51.95

注:本节中,本期末及上期末的数据分别摘自经审计 2022 年度财务报告期末数及期初数

发生变动的原因:

(1) 货币资金

2022 年末较 2021 年末减少 33.46%,主要是由于发行人及子公司本年度整体把控资金情况,避免不必要的资金沉淀。

(2) 交易性金融资产

2022 年末发行人交易性金融资产较 2021 年末增加,增幅 1,077.59%,主要系

母公司配售双箭可转债所致。

(3) 预付款项

2022 年末发行人预付款项较 2021 年末增加，增幅 377.44%，主要系子公司交投集团、梧桐新农村及壮美河山公司本年度新增工程预付款，但未达结算期所致。

(4) 长期应收款

2022 年末发行人长期应收款降低至 0 元，主要系发行人融资租赁保证金收回所致。

(5) 其他非流动金融资产

2022 年末发行人其他非流动金融资产较 2021 年末增加，主要系对合伙企业的投资。

(6) 其他权益工具投资

2022 年末发行人其他权益工具投资较 2021 年末增加，增幅 43.98%，主要系新增对嘉兴银行股份有限公司、嘉兴市原水投资有限公司等公司的投资。

(7) 在建工程

2022 年末发行人在建工程较 2021 年末增加，增幅 61.62%，主要系新增对苏台高速南浔至桐乡及桐乡段、濮院核心景区等项目的投资。

(8) 长期待摊费用

2022 年末发行人长期待摊费用较 2021 年末增加，增幅 51.95%，主要系子公司新增“污水零直排区”建设项目、桃园文华土菜馆装修款等项目的新增未摊销金额所致。

(二) 盈利能力、偿债能力及现金流情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	674,439.85	658,497.98
营业成本	588,413.41	557,031.12
利润总额	74,316.84	105,555.81
净利润	67,121.68	88,280.72
其中：归属于母公司所有者的净利润	66,586.67	85,107.76

经营活动产生的现金流量净额	-763,495.41	-105,190.45
投资活动产生的现金流量净额	-1,227,473.57	-720,382.72
筹资活动产生的现金流量净额	1,615,288.88	674,886.91
资产负债率(%)	58.02	62.86
流动比率	2.92	2.91
速动比率	1.01	1.23

公司的经营范围：城乡一体化中基础设施和公益事业的投资建设；投资咨询（除证券、期货咨询）；投资管理；国有资产的建设、投资、控股、参股；资产收购、转让、租赁；受托国有资产的经营、管理；保障房建设经营。

公司的主营业务较为丰富，主要包括水务、交通运输、石油天然气、代建、土地整理业务、安保服务、房产销售、农产品销售等版块。

2022年，发行人实现营业收入674,439.85万元，较2021年有所上升。政府给予发行人的大力支持：发行人是嘉兴市桐乡市重要开发建设主体和国有资产运营实体之一，受到桐乡市政府全方位的大力支持，区位优势明显，也得到了当地政府及财政的大力支持，公司每年获得的经营性补助收入可以提升公司的盈利能力和偿债能力。2022年，发行人归属于母公司所有者的净利润66,586.67万元。

2022年，经营活动产生的现金流量净额为-763,495.41万元，经营活动产生的现金流量净额较2021年大幅下降，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。2022年，投资活动产生的现金流量净额为-1,227,473.57万元，较2021年大幅下降，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加所致。2022年，发行人筹资活动产生的现金流量净额1,615,288.88万元，与2021年相比大幅上升，主要系取得借款收到的现金大幅增加所致。

（三）主营业务情况

1. 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地一级开发业务	13.42	12.83	4.37	19.89	14.76	14.23	3.64	22.42
委托代建业务	5.34	4.99	6.39	7.91	5.74	5.48	4.58	8.72

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
自来水销售业务	2.53	2.27	10.48	3.76	2.52	1.41	43.84	3.82
污水处理费业务	1.50	1.32	11.66	2.22	1.45	1.40	3.49	2.20
安装业务	1.33	0.83	37.98	1.98	0.73	0.55	24.38	1.11
货物销售业务	0.64	0.45	29.69	0.95	1.21	0.98	19.01	1.84
商贸服务业务	8.28	7.65	7.61	12.29	10.88	10.5	3.52	16.52
房地产销售业务	7.88	6.98	11.32	11.68	8.87	7.23	18.42	13.47
养护业务	0.06	0.13	-116.67	0.08	0.05	0.12	-140.00	0.07
运输业务	0.54	0.42	21.70	0.80	0.43	0.32	24.81	0.65
广告业务	0.40	0.50	-26.49	0.59	0.45	0.47	-5.95	0.68
石油天然气业务	1.54	1.32	13.88	2.28	1.95	1.93	1.36	2.96
教育业务	0.34	0.22	35.61	0.50	0.44	0.30	33.00	0.68
保安或综合服务业务	3.31	3.18	3.73	4.90	2.43	2.28	5.93	3.69
水利工程业务	0.77	1.12	-44.87	1.15	0.94	0.86	8.25	1.42
租赁业务	3.93	1.03	73.81	5.83	4.27	0.93	78.28	6.48
会展业务	0.64	0.39	39.42	0.95	0.58	0.35	39.20	0.88
绿化业务	0.46	0.42	9.23	0.68	0.40	0.41	-1.86	0.61
农产品销售业务	8.01	7.93	1.05	11.88	2.44	2.44	0.07	3.71
市场和酒店经营业务	0.33	0.07	79.54	0.49	0.24	0.06	73.40	0.36
其他主营业务	3.38	2.92	13.69	5.02	1.67	1.24	26.00	2.54
其他业务	2.82	1.86	34.00	4.18	3.40	2.20	35.28	5.17
合计	67.44	58.84	12.76	100.00	65.85	55.70	15.41	100.00

注：本节中，本期及去年同期的数据分别摘自经审计 2022 年度财务报告期末数及期初数

2. 收入和成本分析

业务板块	营业收入较上年度增 减	营业成本较上年度增 减	毛利率较上年度增 减
土地一级开发业务	-9.08%	-9.84%	20.05%
委托代建业务	-6.97%	-8.94%	39.52%
自来水销售业务	0.40%	60.99%	-76.09%
污水处理费业务	3.45%	-5.71%	234.10%
安装业务	82.19%	50.91%	55.78%
货物销售业务	-47.11%	-54.08%	56.18%
商贸服务业务	-23.90%	-27.14%	136.93%
房地产销售业务	-11.16%	-3.46%	-38.55%
养护业务	20.00%	8.33%	-16.66%
运输业务	25.58%	31.25%	-12.54%
广告业务	-11.11%	6.38%	345.21%
石油天然气业务	-21.03%	-31.61%	920.59%
教育业务	-22.73%	-26.67%	7.91%
保安或综合服务业务	36.21%	39.47%	-37.10%
水利工程业务	-18.09%	30.23%	-643.88%
租赁业务	-7.96%	10.75%	-5.71%
会展业务	10.34%	11.43%	0.56%
绿化业务	15.00%	2.44%	-596.24%
农产品销售业务	228.28%	225.00%	1400.00%
市场和酒店经营业务	37.50%	16.67%	8.37%
其他主营业务	102.40%	135.48%	-47.35%
其他业务	-17.06%	-15.45%	-3.63%
合计	2.41%	5.64%	-17.20%

(1) 委托代建业务

2022 年度，该板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为 39.52%，变动原因主要系本年度子公司濮院时尚及凤鸣福地公司移交的项目成本较往年有所下降导致毛利率上升所致。

(2) 自来水销售业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业成本、毛利率指标同比变动分别为 60.99%及-76.09%，变动原因主要系新增千岛湖水源和西部水源，导致购入成本上涨，影响营业成本及利润。

(3) 污水处理费业务

2022 年度，该板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为 234.10%，变动原因

主要系主要是子公司水务集团关停桐乡污水厂后相应成本减少。

(4) 安装业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业收入、营业成本、毛利率指标同比变动分别为 82.19%，50.91%及 55.78%，变动原因主要系该板块业务转好所致。

(5) 货物销售业务及商贸服务业务

2022 年度，货物销售业务及商贸服务业务板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为 56.18%及 136.93%，变动原因主要系发行人改进贸易业务结构所致。

(6) 房地产销售业务

2022 年度，该板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为-38.55%，变动原因主要系本年度子公司拿地价格较以前年度高，导致毛利率下降。

(7) 运输业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业成本指标同比变动为 31.25%，变动原因主要系投入电动车 1,800 辆成本及新增多项运输转运业务等所致。

(8) 广告业务

2022 年度，该板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为 345.21%，变动原因主要系年度广告位出租有所下降所致。

(9) 石油天然气业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业成本、毛利率指标同比变动分别为-31.61%及 920.59%，变动原因主要系去年四季度开展了加油加气优惠活动导致毛利率下降，本年度回归正常价格形成的毛利率变动所致。

(10) 保安或综合服务业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业收入、营业成本、毛利率指标同比变动分别为 36.21%、39.47%及-37.10%，变动原因主要系本年度新增梧桐新农村新开发综合服务尚在起步阶段，导致毛利率下降所致。

(11) 水利工程业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业成本、毛利率指标同比变动分别为 30.23%及-643.88%，变动原因主要系本年度结算的工程业务存在部分是集团内部业务，合并抵销收入所致。

(12) 绿化业务

2022 年度，该板块较 2021 年度毛利率指标同比变动为-596.24%，变动原因主要系经过多年经营，绿化业务逐渐步入正轨开始盈利。

(13) 农产品销售业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业收入、营业成本、毛利率指标同比变动分别为 228.28%、225.00%及 1400.00%，变动原因主要系本年度金凤凰集团新增生猪屠宰及加工销售业务，业务范围和业务量同步扩大。

(14) 市场和酒店经营业务

2022 年度，该板块较 2021 年度营业收入指标同比变动为 37.50%，变动原因主要系本年度子公司金凤凰集团市场业务发展较好所致。

(四) 债券担保措施相关情况

本次债券未设置担保。

(五) 发行人有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 78.00 亿元和 104.03 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 33.37%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		19.00	23.00	56.10	98.10	94.30%
银行贷款			2.00	3.93	5.93	5.70%
非银行金融机构贷款						
其他有息债务						

注：本节中，本期及去年同期的数据分别摘自经审计 2022 年度及 2021 年度财务报告期末数。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 35.00 亿元，企业债券余额 11.10 亿元，非金融企业债务融资工具余额 52.00 亿元，且共有 20.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 462.38 亿元和 641.66 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 38.80%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		28.04	36.84	168.29	233.17	36.34%
银行贷款		53.19	54.96	272.45	380.59	59.31%
非银行金融机构贷款		0.38	0.37	17.91	18.66	2.91%
其他有息债务		7.80	1.44	-	9.24	1.44%

注：本节中，本期及去年同期的数据分别摘自经审计 2022 年度及 2021 年度财务报告期末数。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 103 亿元，企业债券余额 38.22 亿元，非金融企业债务融资工具余额 91.95 亿元，且共有 39.02 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

4. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	87.43	10.67	45.07	93.98
应付票据	0.24	0.03	1.34	-81.77
应付职工薪酬	0.60	0.07	0.33	81.26
长期借款	272.47	33.25	202.64	34.46

发生变动的原因：

（1）短期借款

截至 2022 年末，公司短期借款比上年末增加，增幅为 93.98%，主要原因是子公司濮院时尚、乌镇实业、崇发集团等因经营需要增加经营性贷款所致。

(2) 应付票据

截至 2022 年末，公司应付票据比上年末降低，降幅为 81.77%，主要系应付商业承兑汇票到期兑付所致。

(3) 应付职工薪酬

截至 2022 年末，公司应付职工薪酬比上年末增加，增幅为 81.26%，主要系安保公司外派至公安局等单位员工增加年终奖所致。

(4) 长期借款

截至 2022 年末，公司长期借款比上年末增加，增幅 34.46%，主要原因是濮院时尚、乌镇实业、崇发集团等本年度新增项目较多，对项目投入力度加大，增加银行借款所致。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(此页无正文，为《2022年桐乡市城市建设投资有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

