

2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债

券（品种一）

2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债

券（品种二）

2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人



主承销商



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

2024 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为 2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券（品种一）（以下简称“22 建德城投债 01”）、2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券（品种二）（以下简称“22 建德城投债 02”）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。

中信建投编制本报告所引用的财务数据，引自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2023 年度审计报告和建德市城市建设发展投资有限公司（以下简称“发行人”）出具的 2023 年度公司债券年度报告，本报告的其他内容及信息源于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信建投提供的其他材料。中信建投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信建投所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、发行人基本情况

发行人名称	建德市城市建设发展投资有限公司
成立日期	1999 年 12 月 24 日
住所	浙江省杭州市建德市新安江街道溪头路 168 号
法定代表人	章晓行
注册资本	20,000.00 万元
经营范围	在资质等级允许的范围内从事房地产开发经营业务、新农村建设、城市建设综合开发业务、城市基础设施建设工程的施工及市政工程相关技术咨询，水利基础设施的投资与管理、市场经营与管理、城市建设投资。
控股股东	建德市国有资产经营有限公司
实际控制人	建德市国有资产管理服务中心

二、本期债券基本要素

债券全称	2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券（品种一）
债券简称	银行间债券市场：22 建德城投债 01 上海证券交易所：22 建德 G1
债券代码	银行间债券市场：2280145.IB 上海证券交易所：184327.SH
债券期限	7 年
发行规模	8 亿元
债券存量	8 亿元
担保情况	由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
最新信用评级	评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 5 日 债项 AA，主体 AAA，评级展望为稳定

债券全称	2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券 (品种二)
债券简称	银行间债券市场：22 建德城投债 02 上海证券交易所：22 建德 G2
债券代码	银行间债券市场：2280146.IB 上海证券交易所：184328.SH
债券期限	5+2 年
发行规模	7 亿元
债券存量	7 亿元
担保情况	由浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
最新信用评级	评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 5 日 债项 AA，主体 AAA，评级展望为稳定

三、2023 年度发行人履约情况

(一) 本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付利息。发行人不存在应付利息未付的情况。

(二) 选择权行使情况

发行人 2023 年度无行使选择权情况。

(三) 发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

(四) 募投项目建设情况

1、22 建德城投债 01

根据募集说明书约定，本期债券募集资金总额 8 亿元，其中 3.7 亿

元用于新安江街道江村埠棚户区改造安置房工程，0.8 亿元用于建德市洋溪老街棚户区改造安置房工程，3.5 亿元用于补充营运资金。

截止 2023 年末，募集说明书约定募投项目建德市洋溪老街棚户区改造安置房工程已竣工、新安江街道江村埠棚户区改造安置房工程未竣工。

2、22 建德城投债 02

根据募集说明书约定，本期债券募集资金总额 7 亿元，其中 4.5 亿元用于更楼街道南方产业园搬迁安置房工程，2.5 亿元用于补充营运资金。

截止 2023 年末，募集说明书约定募投项目已竣工。

（五）持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2023 年的合并财务报表由容诚会计师事务所（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（容诚审字[2024]310Z0531 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 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项 目	2023年末	2022年末
资产总计	2,269,034.35	2,058,534.02
其中：流动资产	1,775,993.03	1,665,570.27

项 目	2023年末	2022年末
非流动资产	493,041.33	392,963.75
负债合计	1,388,825.56	1,234,187.11
其中：流动负债	477,176.58	616,342.11
非流动负债	911,648.99	617,844.99
股东权益合计	880,208.79	824,346.92
其中：归属于母公司所有者的权益	757,874.62	737,021.85
流动比率（倍）	3.72	2.70
速动比率（倍）	1.04	0.80
资产负债率	61.22	59.95
EBITDA利息保障倍数	0.78	1.19

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2023年度	2022年度
营业收入	152,169.06	235,836.72
营业成本	149,973.26	222,835.64
利润总额	1,448.28	17,212.32
净利润	1,101.29	14,832.27
其中：归属于母公司所有者的净利润	686.20	14,697.11
经营活动产生的现金流量净额	-223,008.89	-34,946.60
投资活动产生的现金流量净额	-28,740.62	-13,201.67
筹资活动产生的现金流量净额	205,937.00	115,650.34
现金及现金等价物净增加额	-45,906.34	67,579.88

（三）发行人偿债能力分析

整体来看，截至 2023 年末，发行人各项主营业务正常开展，具有良好的盈利能力及融资能力，且预计能够持续获得股东支持，偿债能力保持稳定。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截止本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模 (亿元)	余额(亿元)	期限 (年)	当期票面 利率 (%)
私募债	23建德01	2023-08-21	15.00	15.00	3	3.50
私募债	22建城01	2022-06-14	10.00	10.00	3	3.87
企业债	18建德停车场债	2019-01-03	10.00	6.00	7	7.43
企业债	22建德城投债01	2022-04-12	8.00	8.00	7	3.80
企业债	22建德城投债02	2022-04-12	7.00	7.00	5+2	3.73

注：上表统计范围包含公司债券（含企业债券）、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券（品种一）、2022 年建德市城市建设发展投资有限公司公司债券（品种二）2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

