

桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券

2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

桐庐投资建设发展集团有限公司

（住所：浙江省杭州市桐庐县县城春江西路 69 号）

主承销商



（住所：成都市青羊区东城根上街 95 号）

2024 年 6 月

声明

国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”）作为2022年桐庐县国有资产投资经营有限公司公司债券（品种一）和2023年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券（品种二）（以下合称“本次债券”）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[2011]1765号），对桐庐投资建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

编制本报告的内容及信息均来源于发行人2024年4月对外披露的桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券2023年年度报告及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国金证券出具的说明文件。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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国金证券所作的承诺或声明。未经国金证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

声明.....	2
目录.....	3
释义.....	4
第一章 发行人债券基本情况	5
一、22 桐投债 01/22 桐投 01	5
二、23 桐投债/23 桐投债	6
第二章 发行人履约情况	8
一、办理上市或交易流通情况	8
二、募集资金使用情况	8
三、本息偿付情况	8
四、信息披露情况	9
第三章 发行人的偿债能力	10
一、发行人基本情况	10
二、发行人 2023 年度经营情况	10
三、发行人偿债能力分析	12
第四章 增信措施及偿债保障措施情况	13
一、增信措施及偿债保障措施	13
二、担保人情况（若有）	13
三、担保物情况	16

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司	指	桐庐投资建设发展集团有限公司
国金证券	指	国金证券股份有限公司
22 桐投债 01/22 桐投 01	指	2022 年桐庐县国有资产投资经营有限公司公司债券（品种一）
23 桐投债/23 桐投债	指	2023 年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券（品种二）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

第一章 发行人债券基本情况

一、22桐投债01/22桐投01

1、核准文件和规模：经国家发展和改革委员会发改企业债券（2022）230号文件注册，桐庐投资建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）获准公开发行面值不超过14亿元的公司债券。

2、债券名称：2022年桐庐县国有资产投资经营有限公司公司债券（品种一）

1

3、发行规模：“22桐投债01/22桐投01”发行规模为7.00亿元，债券余额为7.00亿元。

4、债券期限：本期债券期限为7年，设置提前偿还条款，自第3年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。

5、债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

6、起息日：本期债券的起息日为2022年12月23日。

7、付息日：本期债券付息日为2023年至2029年每年的12月23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，顺延期间付息款项不另计利息）。

8、本金兑付日：本期债券兑付日为2029年12月23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，顺延期间付息款项不另计利息）。

9、还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在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。第3年至第7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

10、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本期债券品种一的信用等级为AAA，品种二的信用

¹ 公司名称于2023年1月由“桐庐县国有资产投资经营有限公司”变更为“桐庐投资建设发展集团有限公司”。

等级为 AAA。

11、债权代理人：交通银行股份有限公司杭州桐庐支行。

12、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连带责任保证担保。

二、23桐投债/23桐投债

1、核准文件和规模：经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕230号文件注册，桐庐投资建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）获准公开发行面值不超过14亿元的公司债券。

2、债券名称：2023年桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券（品种二）

3、发行规模：“23桐投债/23桐投债”发行规模为6.35亿元，债券余额为6.35亿元。

4、债券期限：本期债券期限为7年，在债券存续期的第5年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

6、起息日：本期债券的起息日为2023年8月10日。

7、付息日：本期债券付息日为2024年至2030年每年的8月10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，顺延期间付息款项不另计利息）。

8、本金兑付日：本期债券兑付日为2030年8月10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，顺延期间付息款项不另计利息）。

9、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第3年末至第5年末按照债券发行总额20%、20%、20%的比例偿还债券本金，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第6年末至第7年末，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。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。

10、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人

的主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

11、债权代理人：交通银行股份有限公司杭州桐庐支行。

12、担保情况：由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第二章 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《募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。

1、“22桐投债01/22桐投01”于2022年12月27日在银行间市场上市流通，简称“22桐投债01”，债券代码为“2280517.IB”，并于2022年12月30日在上海证券交易所上市流通，简称“22桐投01”，债券代码为“184666.SH”。

2、“23桐投债/23桐投债”于2023年8月11日在银行间市场上市流通，简称“23桐投债”，债券代码为“2380097.IB”，并于2023年8月15日在上海证券交易所上市流通，简称“23桐投债”，债券代码为“184759.SH”。

二、募集资金使用情况

1、22桐投债01/22桐投01

截至2023年12月31日，发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金中4.20亿元用于大联区块（石马边）安置房工程项目，2.73亿元用于补充营运资金，募集资金余额为0.00元。

2、23桐投债/23桐投债

截至2023年12月31日，发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金中3.81亿元汇入子公司桐庐县富春江全域建设开发有限公司，其中3.20亿元用于大联区块（石马边）安置房工程项目，0.61亿元用于横村时尚智造产业园及配套设施工程项目，2.52亿元用于补充营运资金，募集资金余额为0.00元。

三、本息偿付情况

1、22桐投债01/22桐投01

2023年12月25日，“22桐投债01/22桐投01”债已按时全额偿付2022年12月23日至2023年12月22日计息年度的应付利息。

2、23桐投债/23桐投债

报告期内，“23 桐投债/23 桐投债”尚无需偿付本息。

四、信息披露情况

发行人定期报告、跟踪评级报告、付息公告、重大事项公告等相关信息已在相关网站进行披露。

第三章 发行人的偿债能力

一、发行人基本情况

中文名称：桐庐投资建设发展集团有限公司

住所：浙江省杭州市桐庐县县城春江西路 69 号

法定代表人：吴飞

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；工程管理服务（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）。许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

二、发行人2023年度经营情况

发行人作为桐庐县基础设施建设投融资和国有资产经营主体，通过市场化运作，努力拓宽投融资渠道，积极参与桐庐县城市基础设施建设和保障性住房建设。

发行人围绕自身发展战略，主要从事基础设施建设、土地开发、安置房建设、自来水及污水处理、工程结算、电站发电、物业、安保等业务。近年来公司营业收入主要来源于基础设施建设、土地开发、安置房销售、自来水及污水处理业务。

2022-2023 年度，发行人营业收入按业务类别列示的情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	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
受托代建	23,710.65	21,537.18	9.17	23.93	32,396.94	29,427.22	9.17	35.58
房产销售	19,269.88	17,131.12	11.10	19.44	1,473.04	2,790.99	-89.47	1.62
安保收入	11,220.91	10,262.13	8.54	11.32	10,081.55	9,213.41	8.61	11.07
商品销售	-	-	-	-	12,239.51	13,032.93	-6.48	13.44
自来水及污水处理收入	8,056.07	7,279.55	9.64	8.13	6,735.59	6,010.27	10.77	7.40
电站发电收入	2,843.85	1,560.03	45.14	2.87	2,526.80	1,952.06	22.75	2.77
物业收入	5,052.08	1,186.56	76.51	5.10	5,010.45	2,500.20	50.10	5.50
停车收费	2,331.38	3,728.66	-59.93	2.35	2,111.78	3,696.96	-75.06	2.32
工程结算	8,769.85	9,001.18	-2.64	8.85	3,999.15	3,165.23	20.85	4.39
砂石销售	-	-	-	-	5,027.43	7,448.92	-48.17	5.52
车辆服务费	498.23	-	100.00	0.50	431.77	0	100.00	0.47

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	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
剥离层堆放管理收入	-	-	-	-	884.34	522.95	40.87	0.97
演出收入	439.60	167.13	61.98	0.44	397.85	237.18	40.38	0.44
信息采集服务费	-	-	-	-	85.20	19.81	76.74	0.09
云技术收入	1,397.92	1,215.35	13.06	1.41	-	-	-	-
贸易收入	7,725.05	7,720.94	0.05	7.79	-	-	-	-
粮食销售收入	6,963.87	5,636.73	19.06	7.03	6,709.55	5,497.49	18.06	7.37
其他业务收入	824.55	2,389.98	-189.85	0.83	955.30	2,186.49	-128.88	1.05
合计	99,103.89	88,816.54	10.38	100.00	91,066.25	87,702.11	3.69	100.00

2022-2023 年度，发行人分别实现营业收入 91,066.25 万元和 99,103.89 万元。

2022-2023 年度，发行人营业毛利润及毛利率情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
受托代建	2,173.48	9.17	2,969.72	9.17
房产销售	2,138.76	11.10	-1,317.95	-89.47
安保收入	958.78	8.54	868.14	8.61
商品销售	-	-	-793.42	-6.48
自来水及污水处理收入	776.51	9.64	725.32	10.77
电站发电收入	1,283.82	45.14	574.74	22.75
物业收入	3,865.52	76.51	2,510.25	50.10
停车收费	-1,397.28	-59.93	-1,585.19	-75.06
工程结算	-231.33	-2.64	833.92	20.85
砂石销售	-	-	-2,421.48	-48.17
车辆服务费	-	-	431.77	100.00
剥离层堆放管理收入	-	-	361.39	40.87
演出收入	272.47	61.98	160.67	40.38
信息采集服务费	-	-	65.39	76.74
云技术收入	182.57	13.06	-	-
贸易收入	4.12	0.05	-	-
粮食销售收入	1,327.14	19.06	1,212.06	18.06
其他业务收入	-1,565.43	-189.85	-1,231.19	-128.88
合计	10,287.35	10.38	3,364.14	3.69

最近两年，发行人营业毛利润分别为 3,364.14 万元和 10,287.35 万元，毛利率分别为 3.69%和 10.38%。2023 年，发行人综合毛利率较 2022 年有所提升，主

要系 2023 年发行人将亏损业务板块，如商品销售、砂石销售板块剥离，房产销售业务扭亏为盈，此外物业板块毛利润及毛利率增长较快，使得公司综合毛利率得以提升。

三、发行人偿债能力分析

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2023年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（容诚审字[2024]310Z0115号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。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。

单位：万元 币种：人民币

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)
总资产	5,726,690.41	5,398,952.79	6.07
总负债	3,880,683.11	3,622,672.75	7.12
净资产	1,846,007.30	1,776,280.04	3.93
归属母公司股东的净资产	1,839,553.24	1,769,868.24	3.94
资产负债率 (%)	67.76	67.10	0.98
流动比率	3.12	3.30	-5.45
速动比率	1.01	0.87	16.09
项目	2023 年度	2022 年度	变动比例 (%)
营业收入	99,103.90	91,066.25	8.83
营业成本	88,816.54	87,702.11	1.27
利润总额	20,041.85	18,390.05	8.98
净利润	18,243.20	17,102.36	6.67
归属母公司股东的净利润	17,867.70	17,076.55	4.63
经营活动产生的现金流净额	-326,229.99	-315,786.39	3.31
投资活动产生的现金流净额	-342,359.65	-201,603.44	69.82
筹资活动产生的现金流净额	722,802.51	418,070.92	72.89

最近两年末，发行人资产负债率分别为67.10%和67.76%，流动比率分别为3.30和3.12，速动比率分别为0.87和1.01，发行人资产负债率稳中有升，主要是公司业务规模逐年扩大，导致融资规模逐年上升所致，总体来看，发行人资产负债率保持在合理水平。发行人速动比率明显低于流动比率，主要是因为发行人从事项目建设管理业务，期末流动资产中存货占比较高所致。公司流动比率和速动比率均处于正常合理水平。公司偿债能力未发生重大不利变化。

第四章 增信措施及偿债保障措施情况

一、增信措施及偿债保障措施

(一) 22 桐投债 01/22 桐投 01

根据《募集说明书》，发行人为“22 桐投债 01/22 桐投 01”债设置的偿债保障措施为：设置提前偿还条款、建立多层次、互为补充的偿债财务安排；设立偿债资金专户；聘请债权代理人、聘请监管银行、制定债券持有人会议制度等。

同时，发行人为“22 桐投债 01/22 桐投 01”设置了保证担保：本期债券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连带责任保证担保。

报告期内，上述增信措施和偿债保障措施未发生重大变化，运行有效。截至 2023 年 12 月 31 日，尚未触发需要实施偿债保障措施的情形。

(二) 23 桐投债/23 桐投债

根据《募集说明书》，发行人为“23 桐投债/23 桐投债”债设置的偿债保障措施为：设置提前偿还条款、建立多层次、互为补充的偿债财务安排；设立偿债资金专户；聘请债权代理人、聘请监管银行、制定债券持有人会议制度等。

同时，发行人为“23 桐投债/23 桐投债”设置了保证担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

报告期内，上述增信措施和偿债保障措施未发生重大变化，运行有效。截至 2023 年 12 月 31 日，尚未触发需要实施偿债保障措施的情形。

二、担保人情况

(一) 22 桐投债 01/22 桐投 01

1、担保人基本情况

保证人名称	中国投融资担保股份有限公司
注册资本	450,000.00 万人民币
经营范围	融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；监管部门批准的其他业务：债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程

	履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资；投资及投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
最新评级	AAA
评级日期	2024年5月23日

2、担保人财务数据

担保人2023年的财务报告由信永中和会计师事务所（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。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，应当参照担保人2023年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元 币种：人民币

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)
总资产	2,754,742.50	2,797,571.71	-1.53
总负债	1,645,483.52	1,703,417.80	-3.40
净资产	1,109,258.98	1,094,153.91	1.38
归属母公司股东的净资产	1,108,670.72	1,094,018.72	1.34
资产负债率 (%)	59.73	60.89	-1.91
项目	2023 年度	2022 年度	变动比例 (%)
营业收入	165,453.05	173,230.51	-4.49
营业成本	86,775.26	115,266.87	-24.72
利润总额	81,644.24	58,028.24	40.70
净利润	57,084.96	54,297.99	5.13
经营活动产生的现金流净额	85,719.87	83,204.20	3.02
投资活动产生的现金流净额	88,465.58	-138,585.74	-163.83
筹资活动产生的现金流净额	-157,318.60	-23,318.34	-574.66

（二）23 桐投债/23 桐投债

1、担保人基本情况

保证人名称	中合中小企业融资担保股份有限公司
注册资本	717,640.00 万人民币
经营范围	贷款担保；债券发行担保（在法律法规允许的情况下）；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保，预付款担保，工程履约担保；尾付款如约偿付担保，及其他合同履行担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
最新评级	AAA
评级日期	2023 年 6 月 21 日

2、担保人财务数据

担保人2023年的财务报告由致同会计师事务所（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。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，应当参照担保人2023年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元 币种：人民币

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)
总资产	860,938.58	822,353.42	4.69
总负债	129,711.30	82,650.80	56.94
净资产	731,227.29	739,702.62	-1.15
归属母公司股东的净资产	731,227.29	739,702.62	-1.15
资产负债率 (%)	15.07	10.05	49.91
项目	2023 年度	2022 年度	变动比例 (%)
营业收入	42,556.84	45,900.07	-7.28
营业成本	25,819.99	35,346.42	-26.95
利润总额	16,752.20	10,585.73	58.25
净利润	15,541.57	10,530.38	47.59
经营活动产生的现金流净额	-65,478.42	52,821.45	-223.96
投资活动产生的现金流净额	-13,901.67	-48,608.16	-71.40
筹资活动产生的现金	38,686.22	-14,925.54	-359.19

流净额			
-----	--	--	--

三、担保物情况

（一）22桐投债01/22桐投01

本期债券无担保物。

（二）23桐投债/23桐投债

本期债券无担保物。

以上情况，特此报告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《桐庐投资建设发展集团有限公司公司债券2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

