

2017年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券2019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（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）的相关要求出具本报告。

自本期债券发行完毕之日起，主承销商与湖州东部新城投资发展集团有限公司（简称“发行人”或“公司”）（发行人于2020年3月6日将公司名称由“湖州织里城市建设投资运营集团有限公司”变更为“湖州东部新城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：湖州东部新城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：朱新铭

公司类型：有限责任公司（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)(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)。

股权结构: 发行人股东为湖州吴兴国有资本投资发展有限公司,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: 2019 年 6 月 20 日, 经联合资信评估有限公司综合评定, 湖州东部新城投资发展集团有限公司主体信用评级等级和“17 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。

二、债券基本情况

1、债券名称: 2017 年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券

2、债券简称及代码: 17 湖织债, 127717. SH; 17 湖织里债, 1780359

3、发行主体: 湖州东部新城投资发展集团有限公司

4、发行规模: 15 亿元人民币。

5、债券期限: “17 湖织债/17 湖织里债”的期限为 7 年期, 本期债券设置本金提前偿还条款, 即自 2020 年至 2024 年每年的 11 月 23 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后第 1 个工作日)分别按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。

6、债券利率: “17 湖织债/17 湖织里债”票面利率为 7.50%, 采取单利按年计息, 不计复利。

7、起息日: 自发行首日开始计息, 本期债券存续期内每年的 11 月 23 日为该计息年度的起息日。

8、还本付息方式：本期债券每年付息一次，在债券存续期第3至7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。后五年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。

9、付息日：2018年至2024年每年的11月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

10、兑付日：2020年至2024年每年的11月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

11、计息期限：“17湖织债/17湖织里债”的计息期限为2017年11月23日至2024年11月23日。

12、担保情况：“17湖织债/17湖织里债”为无担保债券。

13、债券受托管理人/债权代理人：湖州银行股份有限公司。

14、募集资金用途：本期债券募集资金15亿元，其中2亿元用于织里童装产业园一期工程，7亿元用于织里童装产业园二期工程，6亿元用于补充营运资金。

15、上市地：上海证券交易所和银行间。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期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本期债券上市或交易流通。本期债券于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。

（二）付息情况

本期债券的付息日为 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 2019 年 11 月 23 日按时履行 2019 年度付息义务。报告期内，本期债券未到兑付日。发行人不存在无法足额偿付本金或利息的情况。

（三）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书约定，本期债券募集资金 15 亿元人民币，其中 2 亿元用于织里童装产业园一期工程，7 亿元用于织里童装产业园二期工程，6 亿元用于补充营运资金。截至本报告出具之日，本次债券募集资金已全部使用完毕。

（四）募集资金使用专户及偿债资金专户情况

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人与湖州银行股份有限公司（以下简称“湖州银行”）签订了《2017 年湖州织里城市建设发展有限公司债券募集资金使用专项账户监管协议》和《2017 年湖州织里城市建设发展有限公司偿债账户及资金监管协议》。设立了募集资金资金专项账户和偿债专户。发行人使用募集资金使用专项账户内的资金时，监管方有权核对发行人款项用途，确保与本期债券募集说明书中披露的募集资金用途一致，对于不符合本期债券募集说明书中披露的募集资金用途申请，监管方

有权否决。

发行人在湖州银行设立偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。发行人应在本期债券每年偿付利息/本息日到期前5个工作日，提取足够偿还本期债券利息/本息的专项偿债基金存入偿债账户内。报告期内，上述账户运转正常。

（五）发行人信息披露情况

2019年度发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网(网址为：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、湖州织里城市建设发展有限公司2018年公司债券年度报告及摘要（2019年4月30日）；

2、2017年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券履约情况及偿债能力年度分析报告（2019年6月28日）；

3、湖州织里城市建设投资运营集团有限公司公司债券2019年半年度报告及摘要（2019年8月30日）；

4、湖州织里城市建设投资运营集团2019年累计新增借款超上年末净资产百分之二十的公告（2019年8月16日）；

5、湖州织里城市建设运营集团有限公司新增借款超过上年末净资产40%的公告（2019年10月14日）；

6、2017年湖州织里城市建设发展有限公司公司债券2019年度付息公告（2019年11月12日）。

四、发行人偿债能力

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年年度财务报表进行了审计，并出具了（中兴华审字（2020）第 020606 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 2019 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	同比变动
流动比率	3.03	3.80	-20.26%
速动比率	0.67	0.79	-15.19%
资产负债率	66.50%	60.53%	9.86%
EBITDA 利息保障倍数	0.64	0.79	-18.99%

（一）偿债能力财务指标分析

从短期偿债能力指标分析，2019 年发行人流动比率和速动比例分别为 3.03 和 0.67，较 2018 年分别下降 20.26%和 15.19%，主要系发行人短期借款、应付账款和一年内到期的非流动负债等流动负债增长较快所致，但整体仍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，2019 年发行人资产负债率为 66.50%，较 2018 年提高 5.97%，主要系 2019 年融资增加所致。公司近三年资产负债率呈逐步上升态势，但始终维持在一个的合理水平。随着吴兴区城市化进程的推进，土地升值潜力巨大，将进一步增强公司的偿债能力。

2019 年发行人利息保障倍数为 0.64，较 2018 年下降 18.99%，

主要系 2019 年度有息负债增加导致利息保障倍数呈下降趋势。

综上所述，公司偿债能力指标基本保持稳定。

（二）发行人盈利能力

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	同比变动
营业收入	156,135.77	119,116.12	31.08%
营业利润	23,360.59	21,359.22	9.37%
利润总额	23,641.62	21,492.89	10.00%
净利润	25,174.41	19,523.42	28.94%

从上表可见，发行人 2019 年营业收入较 2018 年增加 37,019.65 万元，同比增长 31.08%，并且 2019 年营业利润较 2018 年上升 9.37%，主要系随着发行人业务规模的扩大，发行人营业收入与利润稳定增长。公司 2019 年度净利润为 25,174.41 万元，较 2018 年度上升 28.94%。总体而言，发行人营业成本的波动趋势与营业收入的波动趋势相匹配，基本保持稳定。

（三）发行人现金流情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	同比变动
经营活动产生的现金流量净额	-273,052.77	-106,335.12	-156.79%
投资活动产生的现金流量净额	-18,037.44	-1,335.80	-1,250.31%
筹资活动产生的现金流量净额	230,368.02	146,623.11	57.12%
现金及现金等价物净增加额	-60,722.19	38,952.20	-255.89%

发行人 2019 年经营活动产生的现金流净额较 2018 年下降 156.79%，主要是报告期内基础设施工程施工、标准化厂房、安置房项目处于投入期，投入资金较大。发行人所处行业为资金密集型，前

期投入较大，回款周期较长，发行人经营活动现金净流量为负符合行业特征。发行人近几年投资活动产生的现金流量净额持续为负，但2019年较2018年下降1,250.31%，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金金额较大导致。

发行人2019年筹资活动产生的现金流量较2018年上升57.12%，公司新建项目较多，由于经营性现金流入不能完全满足项目建设资金的需要，公司2019年相应增加了长、短期借款，导致公司筹资活动引起的现金流入不断增加，同时也反映了公司较强的融资能力。

五、发行人已发行未兑付债券

截至2019年12月31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：

债券名称	发行期限 (年)	票面利率 (%)	发行日期	存续规模 (亿元)	证券类别
17湖织债	7	7.5	2017-11-22	15.00	一般企业债
17织里01	5	6.0	2017-03-24	8.00	私募债
17织里02	5	7.0	2017-07-14	7.00	私募债
19湖织01	3	7.9	2019-01-21	5.50	私募债
G19织里1	3	7.50	2019-08-02	7.00	私募债
合计				42.50	

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。

(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 2019 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

长城证券股份有限公司

