

**2019 年桐乡市工业发展投资有限公司双创孵化专  
项债券（第一期）、2019 年桐乡市工业发展投资有  
限公司双创孵化专项债券（第二期）  
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

桐乡市工业发展投资集团有限公司

主承销商



2022 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 2019 年桐乡市工业发展投资有限公司双创孵化专项债券（第一期）、2019 年桐乡市工业发展投资有限公司双创孵化专项债券（第二期）（以下简称“19 桐乡双创债 01”“19 桐乡双创债 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。

本报告的内容及信息源于桐乡市工业发展投资集团有限公司（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。

## 一、发行人基本情况

发行人名称	桐乡市工业发展投资集团有限公司
成立日期	2001年9月25日
住所	桐乡市梧桐街道庆丰南路999号一楼
法定代表人	郑天成
注册资本	100,000.00万元
经营范围	基础设施的开发建设;土地出让前“三通一平”前期开发;房屋租赁;物业管理;绿化养护;市政工程项目投资、市政工程施工;会展服务;委托从事规划区范围内的工程建设、土地开发。(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)
控股股东	桐乡市城市建设投资有限公司
实际控制人	桐乡市财政局

## 二、本期债券基本要素

债券全称	2019年桐乡市工业发展投资有限公司双创孵化专项债券(第一期)
债券简称	银行间债券市场: 19桐乡双创债01 上海证券交易所: PR桐工01
债券代码	银行间债券市场: 1980075.IB 上海证券交易所: 152127.SH
债券期限	7年(每年付息一次,本金在2022年至2026年分期兑付,自本期债券存续期第3年末起,逐年分别按照发行总额的20%,20%,20%,20%和20%的比例兑付债券本金)
发行规模	7.00亿元
债券存量	5.60亿元
担保情况	桐乡市城市建设投资有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2021年6月30日 债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定
--------	---

债券全称	2019年桐乡市工业发展投资有限公司双创孵化专项债券（第二期）
债券简称	银行间债券市场：19桐乡双创债02 上海证券交易所：PR桐工02
债券代码	银行间债券市场：1980176.IB 上海证券交易所：152207.SH
债券期限	7年（每年付息一次，本金在2022年至2026年分期兑付，自本期债券存续期第3年末起，逐年分别按照发行总额的20%，20%，20%，20%和20%的比例兑付债券本金）
发行规模	5.00亿元
债券存量	4.00亿元
担保情况	桐乡市城市建设投资有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2021年6月30日 债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定

### 三、2021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本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

#### （二）选择权行使情况

发行人2021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

根据募集说明书约定，19 桐乡双创债 01 募集资金用途为 3.50 亿元用于中国乌镇互联网产业园众创空间项目，3.50 亿元用于补充营运资金。

19 桐乡双创债 02 募集资金用途为 2.50 亿元用于中国乌镇互联网产业园众创空间项目，2.50 亿元用于补充营运资金。

截至 2021 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

2021 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 2021 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[2022]第 1-04186 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 2021 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	2021年末	2020年末
资产总计	1,135,624.23	1,012,315.87
其中：流动资产	876,503.97	854,721.23
非流动资产	259,120.26	157,594.64
负债合计	640,394.63	529,578.90
其中：流动负债	131,115.44	78,041.46

项 目	2021年末	2020年末
非流动负债	509,279.19	421,537.44
股东权益合计	495,229.60	482,736.97
其中：归属于母公司所有者的权益	495,229.60	482,736.97
流动比率（倍）	6.68	10.95
速动比率（倍）	3.38	6.28
资产负债率	56.39%	53.33%
EBITDA利息保障倍数	2.10	4.10

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	2021年度	2020年度
营业收入	68,343.23	66,642.49
营业成本	66,061.28	64,946.04
利润总额	14,229.36	9,315.61
净利润	12,524.32	8,528.04
其中：归属于母公司所有者的净利润	12,524.32	8,528.04
经营活动产生的现金流量净额	9,091.21	-47,880.84
投资活动产生的现金流量净额	-39,885.67	-16,015.32
筹资活动产生的现金流量净额	913.54	117,816.21
现金及现金等价物净增加额	-29,880.91	53,920.04

## （三）发行人偿债能力分析

### 1、主营业务情况

发行人主营业务情况如下：

单位：亿元

业务板块	2021 年度				2020 年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率 (%)	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率 (%)
一级土地开发	2.42	2.31	0.11	4.55	2.22	2.12	0.10	4.50
委托代建	1.97	1.87	0.10	5.08	1.95	1.85	0.10	5.13
商贸服务	1.68	1.61	0.07	4.17	1.51	1.48	0.03	1.99
调产安置房	0.17	0.49	-0.32	-184.48	0.28	0.54	-0.26	-92.86
租赁收入	0.30	0.05	0.25	83.33	0.15	0.04	0.11	73.33
其他	0.02	0.04	-0.02	-73.91	0.01	0.00	0.01	92.31
<b>合计</b>	<b>6.56</b>	<b>6.38</b>	<b>0.18</b>	<b>2.74</b>	<b>6.12</b>	<b>6.03</b>	<b>0.09</b>	<b>1.47</b>

发行人主营业务为土地开发、委托代建板块和商贸服务板块三大板块，具体业务模式如下：

#### 1) 土地开发板块

发行人是浙江省桐乡经济开发区土地一级开发和基础设施建设工程的主要实施主体。公司通过签订《土地一级开发项目委托开发协议书》承建土地一级开发业务，对浙江省桐乡经济开发区管理委员会委托的建设土地进行开发和整理，根据移交平整土地的实际成本，浙江省桐乡经济开发区管理委员会按照成本加成比例 5%，向发行人结算土地开发价款。发行人与委托方按照合同约定，依据移交工程量按时结算土地开发价款，保障了发行人持续进行土地运作和开发的能力。

#### 2) 工程项目代建板块

发行人工程代建板块采用委托代建模式，其具体运作模式为：由发行人与桐乡市金开实业有限公司、桐乡市经济技术开发区有限公司等公司签署委托代建协议，发行人负责资金筹措及城市基础设施项目建设，项目建成后移交委托方，由委托方向发行人支付工程实际投资额、项目管理费用等工程代建费用。

### 3) 商贸服务板块

发行人的商贸服务业务，主要承接新能源汽车零配件上下游销售业务。

发行人为对桐乡经济开发区范围内的投资开发主体，经营领域和投资范围涵盖了土地开发整理和基础设施建设运营等重点行业，处于行业垄断地位，市场相对稳定。桐乡市人民政府及开发区管委会为进一步强化公司的定位优势，在主营业务的运营等方面将给予公司较大的政策支持。随着桐乡市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，社会公共服务水平将持续稳定地提高，公司的业务量和效益将同步增长。

### 2、盈利情况

发行人最近两年盈利能力指标如下：

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度
营业收入	68,343.23	66,642.49
营业成本	66,061.28	64,946.04
利润总额	14,229.36	9,315.61
净利润	12,524.32	8,528.04
其中：归属于母公司所有者的净利润	12,524.32	8,528.04

近两年，发行人净利润分别为 8,528.04 万元和 12,524.32 万元，呈上升趋势。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

### 3、融资能力

发行人流动性良好，盈利能力强健，偿债能力较强，具有进一步融资空间。截至 2021 年末，发行人获得银行授信额度为 84.7 亿元，已使



用额度 44.97 亿元，剩余授信额度 39.73 亿元。发行人间接融资能力较强，可为债务的偿付提供较强保障。

#### 4、股东支持

发行人控股股东为桐乡市城市建设投资有限公司，实际控制人为桐乡市财政局。发行人作为对桐乡经济开发区范围内的投资开发主体，经营领域和投资范围涵盖了土地开发整理和基础设施建设运营等重点行业，在资产划拨、政府补贴等方面可得到地方政府的有力支持。

#### （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：

单位：亿元

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模	债务余额	期限 (年)	票面利率 (%)
企业债券	19桐乡双创债02/19 桐乡02	2019-05-24	5.00	4.00	7	5.16
企业债券	19桐乡双创债01/19 桐乡01	2019-03-14	7.00	5.60	7	5.38
非公开定向 债务融 资工具	21桐乡工投 PPN001	2021-06-10	6.00	6.00	3	4.05

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、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《2019年桐乡市工业发展投资有限公司双创孵化专项债券（第一期）、2019年桐乡市工业发展投资有限公司双创孵化专项债券（第二期）2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)

中信建投证券股份有限公司

2022年6月27日

