

2019 年苏州市木渎城乡投资开发有限公司
公司债券

2021 年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人

苏州市木渎城乡投资开发有限公司

主承销商



(苏州工业园区星阳街 5 号)

2022 年 6 月

2019 年苏州市木渎城乡投资开发有限公司公司债券全体持有人:

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）作为 2019 年苏州市木渎城乡投资开发有限公司公司债券（以下简称本期债券）的主承销商及债权代理人，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苏州市木渎城乡投资开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《苏州市木渎城乡投资开发有限公司 2021 年审计报告》及《苏州市木渎城乡投资开发有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向东吴证券提供的其他材料。东吴证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，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东吴证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本情况

（一）发行人基本情况

公司名称：苏州市木渎城乡投资开发有限公司；

注册资本：100,000.00 万元人民币；

成立日期：2011 年 4 月 6 日；

法定代表人：吴康乐；

经营范围：镇、村级建设项目的投资开发；城镇建设项目的投资、建设和管理；旅游项目、旅游景点的投资、建设与管理；市政工程、园林绿化工程、绿化养护工程的施工；物业管理；停车场管理；销售：建筑材料、装饰材料。（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）；

注册地址：江苏省苏州市吴中区木渎镇金山路 8 号；

公司控股股东及实际控制人：控股股东为苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司；实际控制人为苏州市吴中区人民政府。

（二）债券基本情况

1、2019 年苏州市木渎城乡投资开发有限公司公司债券基本情况

1、债券代码	152161.SH/1980114.IB
2、债券简称	19 木渎债/19 木渎城开债
3、债券名称	2019 年苏州市木渎城乡投资开发有限公司公司债券
4、发行日	2019 年 4 月 16 日
5、到期日	2024 年 4 月 16 日
6、债券余额	4.2 亿元
7、利率（%）	4.94
8、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在

	本期债券存续期的第 3、第 4、第 5 个计息年度末分别偿付本金的 30%、30%和 40%，最后三年利息随本金一起支付
9、上市或转让场所	上海证券交易所、全国银行间债券市场
10、投资者适当性安排	合格机构投资者/专业投资者
11、报告期内付息兑付情况	正常付息，暂未兑付

二、发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

截至 2021 年末，募集资金已使用 6 亿元，根据募集说明书的约定，募集资金其中 4 亿元用于苏州市吴中区木渎镇佳盛花园（二期）安置房建设项目，2 亿元用于补充营运资金。

（二）本息兑付情况

本期债券每年付息一次，付息日为存续期内每年的 4 月 16 日。本期债券的兑付日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 16 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，顺延期间兑付款项不另计利息）。2021 年 4 月 16 日，本期债券正常付息。

截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

（三）2021 年度发行人信息披露情况

2021 年度发行人信息披露情况如下：

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露。

三、2021 年度发行人偿债能力分析

发行人 2021 年的合并财务报表由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2022）020403 号）。非经特别说明，以下财务信息均引自该审计报告。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。

1、偿债能力财务指标分析

项目	2021 年度	2020 年度
流动资产合计（万元）	1,632,932.01	1,394,067.85
非流动资产合计（万元）	94,043.79	87,293.81
流动比率（倍）	2.72	5.29
速动比率（倍）	1.30	2.43
资产负债率（%）	58.22	52.19

截至 2021 年末，发行人资产负债率为 58.22%，较 2020 年末增长 6.03 个百分点，但仍处于合理水平。

截至 2021 年末，公司流动比率和速动比率分别为 2.72 和 1.30，均呈下降趋势。发行人短期偿债指标处于合理水平，资产流动性较强，短期偿债能力较好。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务情况未出现重大不利变化，未出现兑付兑息违约情况，发行人偿债能力及偿债意愿正常。

2、发行人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	78,481.62	71,469.83

营业成本	64,816.72	59,072.83
利润总额	15,685.95	15,572.39
净利润	13,245.59	12,922.67
归属于母公司所有者的净利润	13,611.69	13,731.38
经营活动产生的现金流量净额	107,383.90	-76,530.58
投资活动产生的现金流量净额	-3,223.63	-1,258.49
筹资活动产生的现金流量净额	-92,615.20	41,996.53

2021 年度，发行人营业收入 78,481.62 万元，较上年同期增长 9.81%；净利润 13,245.59 万元，较上年同期增长 2.50%，略有增长但总体保持稳定。

2021 年公司经营活动产生的现金流量净额为 107,383.90 万元，由负转正，呈向好趋势。2021 年公司投资活动产生的现金流量净额为 -3,223.63 万元，较去年下降 156.15%，持续为净流出状态，主要由于发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模较大所致。2021 年公司筹资活动产生的现金流量净额为 -92,615.20 万元，较 2020 年度由正转负，主要系发行人偿还债务支付的现金、支付其他与筹资活动有关的现金大幅增加所致。

四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

单位：年、%、亿元

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	20 木渎 01	2020-07-31	-	2023-07-31	3	4.5	4.60	4.5

公司债小计		-	-	-	-	4.5		4.5
2	19 木渎城开 债	2019-4-16	-	2024-4-16	5	6	4.94	4.2
企业债券小计		-	-	-	-	6		4.2
3	19 木渎债融	2019-10- 31	-	2022-10- 31	3	1.5	5.90	1.5
4	20 苏木渎城 投 ZR002	2020-8-14	-	2025-8-14	5	0.65	4.82	0.65
5	20 苏木渎城 投 ZR003	2020-8-31	-	2023-8-31	3	3	4.05	3
其他小计						5.15		5.15
合计		-	-	-	-	15.65		13.85

五、担保人相关情况

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。本期债券增信机制、偿债保障措施未发生重大变化情况。现将担保人基本情况披露如下：

（一）担保人基本情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：989,754.8991 万元

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。

（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）

（二）担保人最近一年主要财务指标情况

单位：亿元

项目	2021 年
总资产	264.83
净资产	158.59
资产负债率	40.12%
流动比率	2.11
速动比率	2.11

（三）资信情况

大公国际资信评估有限公司和上海新世纪资信评估投资服务有限公司分别于 2020 年 6 月 23 日和 2020 年 8 月 11 日出具评级报告，维持担保人 AAA 评级，展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司、联合资信评估股份有限公司和上海新世纪资信评估投资服务有限公司分别于 2022 年 6 月 21 日、2022 年 6 月 16 日、2022 年 6 月 23 日和 2022 年 5 月 25 日出具评级报告，维持担保人 AAA 评级，展望为稳定。

综上所述，发行人净资产规模稳步提升，债务结构合理，营业收入及盈利能力有所提升，总体偿债能力较强。

（以下无正文）

(本页无正文,为《2019年苏州市木渎城乡投资开发有限公司公司债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

主承销商: 东吴证券股份有限公司

2022年6月28日

