

关于杭州市钱江新城投资集团有限公司 城市停车场建设专项债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

财通证券股份有限公司作为杭州市钱江新城投资集团有限公司发行的 2018 年杭州市钱江新城投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“18 钱投停车债”）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）和《浙江省企业债券存续期监管工作指引》（浙发改财金〔2011〕1238 号）文件的有关规定，对杭州市钱江新城投资集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）在 2021 年度履约情况及偿债能力进行了跟踪分析，具体情况公告如下：

一、企业债券相关事项

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1880032.IB、127767.SH
2、债券简称	18 钱投停车债、18 钱投债
3、债券名称	2018 年杭州市钱江新城投资集团有限公司城市停车场建设专项债券
4、起息日	2018 年 3 月 19 日
5、到期日	2025 年 3 月 19 日
6、债券余额	49.00
7、利率（%）	5.64
8、还本付息方式	债券存续期内每年付息一次，债券存续期的第 3 至 7 年末，分别按照债券发行总额的 20%偿还债券本金
9、上市或转让的交易场所	银行间市场、上海证券交易所
10、报告期内付息兑付情况	截至 2021 年末，本次债券已于 2021 年 3 月 19 日按时足额完成 2021 年度付息工作，并首次偿还 20%本金
11、特殊条款的触发及执行情况	不适用

2、募集资金使用情况

公司按照募集说明书的约定设立了募集资金专项账户，本期债券募集资金到位后，公司依据募集说明书的约定规范使用募集资金。截至 2021 年末，本期债券募集资金专项账户运作正常，本期债券募集资金已全部使用完毕。

3、增信方式

本次债券无担保。

二、发行人的履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照债券募集说明书的约定，在发行完毕 6 个月内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。18 钱投停车债已于 2018 年 3 月 30 日在银行间市场、上海证券交易所上市流通，简称“18 钱投停车债”和“18 钱投债”，证券代码分别为 1880032.IB 和 127767.SH。

（二）债券利息兑付情况

本次债券已于 2021 年 3 月 19 日按时足额完成 2021 年度付息工作，并首次偿还 20% 本金。

（三）本期债券募集资金监管情况

公司在中国农业银行股份有限公司杭州钱江新城支行开立了 18 钱投停车债的专项偿债资金账户。

（四）发行人信息披露情况

发行人债券相关的信息均在上海证券交易所（www.sse.com.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露。2021 年度，发行人披露的相关事项及时间如下：

事项明细	公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人 2020 年年度报告	2021 年 4 月 29 日	无	无

事项明细	公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人本期债券跟踪评级报告	2021年6月28日	无	无
发行人董事,副董事长,总经理,副总经理发生变动公告	2021年7月29日	无	无
发行人 2021 年半年度报告	2021年8月31日	无	无
发行人关于资产划转的公告	2021年12月15日	无	无

三、发行人偿债能力

（一）发行人基本情况

中文名称	杭州市钱江新城投资集团有限公司
中文简称	钱投集团
外文名称	HANGZHOU CBD INVESTMENT GROUP CO.,LTD
外文缩写	HANGZHOU CBD GROUP
法定代表人	朱云夫
注册地址	浙江省杭州市上城区华成国际发展大厦 2901 室、2902 室
办公地址	浙江省杭州市江干区富春路 308 号华成国际发展大厦 27-29 层
办公地址的邮政编码	310020

（二）发行人财务状况

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年财务报告进行了审计，并出具了中汇会审【2022】0864 号标准无保留意见的审计报告。本部分所引用的财务数据均出自上述审计报告。

单位：万元

序号	项目	2021 年度（末）	2020 年度（末）	变动比例
1	总资产	6,573,435.88	6,176,210.33	6.43%
2	总负债	3,831,128.47	4,079,302.59	-6.08%
3	净资产	2,742,307.41	2,096,907.74	30.78%
4	归属母公司股东的净资产	2,236,535.97	1,770,104.92	26.35%

序号	项目	2021 年度（末）	2020 年度（末）	变动比例
5	资产负债率	58.28%	66.05%	-11.76%
6	流动比率	0.95	1.24	-23.39%
7	速动比率	0.63	0.88	-28.41%
8	期末现金及现金等价物余额	229,020.74	303,469.14	-24.53%
9	营业总收入	200,695.56	141,933.81	41.40%
10	营业总成本	184,470.21	117,039.22	57.61%
11	利润总额	53,652.84	43,278.88	23.97%
12	净利润	39,575.44	28,279.27	39.95%
13	扣除非经常性损益后净利润	43,175.32	28,033.20	54.01%
14	归属母公司股东的净利润	34,520.01	27,776.86	24.28%
15	息 税 折 旧 摊 销 前 利 润 (EBITDA)	110,101.43	76,244.42	44.41%
16	EBITDA 利息倍数	3.19	6.77	-52.88%
17	经营活动产生的现金流净额	-342,107.51	28,451.27	-1302.43%
18	投资活动产生的现金流净额	68,550.48	-731,853.47	109.37%
19	筹资活动产生的现金流净额	199,108.63	789,901.83	-74.79%
20	应收账款周转率	17.62	20.22	-12.86%
21	存货周转率	0.25	0.35	-28.57%
22	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
23	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

（三）主要会计数据和财务指标的变动原因

发行人 2021 年营业总收入、营业总成本、净利润等指标较去年有较大增幅主要原因有：1、2021 年疫情趋于好转，酒店及物业运营业务规模较去年有较大提升；2、公司自 2020 年 11 月 1 日起将杭州市勘测设计研究院纳入其合并财务报表范围，2021 年公司勘察测绘业务较去年有大幅度提升。

2021 年经营活动产生的现金流净额较去年大幅下降的原因是发行人城市开发业务收到的开发补偿回款金额较 2020 年度下降 26.78 亿。由于发行人多数债

券集中在 2021 年归还，导致筹资活动产生的现金流净额较去年有所下降。

总体而言，发行人资产负债率有所下降，收入规模大幅提升，资金周转较为顺畅充足，偿债能力较强。

以上情况，特此公告。

（此页无正文，为《关于杭州市钱江新城投资集团有限公司城市停车场建设
专项债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签署页）

财通证券股份有限公司

2022年 6 月 30 日