

## 关于2018年杭州良渚文化城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（以下简称“财通证券”）作为2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“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》（发改财金[2011]1756号）和《浙江省企业债券存续期监督工作指引》（浙发改财金[2012]1238号）文件的有关规定，对杭州良渚文化城集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）在2021年度履约情况以及偿债能力进行了跟踪分析，具体情况公告如下：

### 一、本期债券基本情况

（一）发行人：杭州良渚文化城集团有限公司

（二）债券名称：2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券。

（三）债券代码：127850（上海证券交易所）、1880169（银行间市场）。

（四）上市地点：上海证券交易所、银行间市场。

（五）发行总额：15.00亿元

（六）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，债券票面利率为6.30%。

（七）本息支付方式：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

（八）债券上市时间：

发行首日：2018年8月23日

上市交易日：2018年9月6日（上海证券交易所）；2018年9月3日（银行间市场）

（九）承销团成员：本期债券主承销商为财通证券股份有限公司，分销商为中信建投证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司、东亚前海证券有限责任公司。

（十）担保方式：本期公司债券为无担保债券。

（十一）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA+级，本期债券的信用等级为AA+级。

（十二）公司信息披露事务人

姓名：王建立

联系地址：浙江省杭州市余杭区通运街376号

电话：0571-89167192

传真：0571-88778358

（十三）公司指定信息披露网站：中国债券信息网（[www.china](http://www.china)

bond.com.cn)、上海证券交易所(www.sse.com.cn)。

## 二、发行人的履约情况

### (一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定,在发行完毕后1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。本期债券于2018年9月6日在上海证券交易所市场上市流通,简称“18良渚债”,债券代码“127850”;于2018年9月3日在全国银行间债券市场交易流通,债券简称“18良渚停车场专项债”,债券代码“1880169”。

### (二) 本期债券利息兑付情况

本期债券计息期限为2018年8月23日至2025年8月22日,按年计息,每年付息一次;如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日。同时设置提前偿还条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

发行人于2021年8月18日支付了本期债券2020年8月23日至2021年8月22日期间的利息9,450.00万元,债券本金30,000.00万元。

### (三) 本期债券募集资金运用情况

本期债券共募集资金15亿元,扣除承销费后的募集资金净额为14.835亿元,其中12亿元用于杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车

场建设项目，其余2.835亿元用于补充流动资金，符合募集说明书的约定。

截至2021年末，本期债券募集资金已使用完毕。具体情况如下表所示，不存在募集资金用途变更情况：

单位：亿元

序号	募集资金投向	已使用募集资金
1	杭州良渚新城杜甫三期等七个配套停车场建设项目	120,000.00
2	补充流动资金	28,350.00
	合计	148,350.00

#### （四）募集资金使用专户及偿债资金专户情况

公司在杭州银行股份有限公司余杭良渚支行为本期债券设立了募集资金及偿债资金专户。报告期内，公司专项偿债账户均按照募集说明书中的承诺正常使用。

#### （五）发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露和中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）。2021年度，发行人已披露的相关文件及时间如下：

##### 1、上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）

序号	披露时间	披露内容
1	2021.1.27	关于杭州良渚文化城集团有限公司2021年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）挂牌的公告
2	2021.4.13	杭州良渚文化城集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告
3	2021.4.13	财通证券股份有限公司关于杭州良渚文化城集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的临时债权代理报告
4	2021.4.30	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券2020年年度财务报告及附注
5	2021.4.30	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券2020年年度报告摘要
6	2021.6.28	杭州良渚文化城集团有限公司2021年度跟踪评级报告
7	2021.6.30	关于2018年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券2020年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
8	2021.8.09	关于杭州良渚文化城集团有限公司2021年非公开发行项目收益专项公

序号	披露时间	披露内容
		司债券（第二期）挂牌的公告
9	2021.8.11	杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年分期偿还本金公告
10	2021.8.11	杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年付息公告
11	2021.8.19	杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年分期偿还本金提示性公告
12	2021.8.31	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告
13	2021.8.31	杭州良渚文化城集团有限公司 2021 年半年报报表及附注
14	2022.04.30	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券 2021 年年度报告
15	2022.04.30	杭州良渚文化城集团有限公司 2021 年年报报表及附注

## 2、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）

序号	披露时间	披露内容
1	2021.4.13	杭州良渚文化城集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告
2	2021.4.13	财通证券股份有限公司关于杭州良渚文化城集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的临时债权代理报告
3	2021.4.30	杭州良渚文化城集团有限公司 2020 年度报告
4	2021.6.29	杭州良渚文化城集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告
5	2021.6.30	关于 2018 年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
6	2021.8.17	2018 年杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年付息及部分兑付公告
7	2021.8.31	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告
8	2022.04.30	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券 2021 年年度报告

## 三、发行人偿债能力

### （一）发行人基本情况

企业名称：杭州良渚文化城集团有限公司

注册地址：杭州市余杭区良渚街道逸盛路 183 号

法定代表人：王建立

注册资本：70,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：在良渚新城范围内的农村新社区农民多高层公寓建设。区政府授权范围内的国有资产经营管理，经区政府授权从事良渚新城范围内的土地开发与整理，道路工程建设，基础设施配套建设，公共设施养护和维护；实业投资，对外投资咨询服务，土地、房屋及设备租赁。

## （二）发行人财务状况

### 1、发行人主要财务指标

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》。本部分所引用的财务数据均出自上述审计报告。

### 发行人 2020-2021 年资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	371,821.06	126,336.69
应收票据及应收账款	13,571.27	26,977.66
预付款项	3,177.43	3,108.10
其他应收款	80,072.86	150,099.08
存货	4,622,369.09	4,011,908.71
其他流动资产	8,956.50	2,000.21
<b>流动资产合计</b>	<b>5,099,968.22</b>	<b>4,320,430.46</b>
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	10,338.72
其他非流动金融资产	8,596.72	-
长期股权投资	670.00	431.89
其他权益工具投资	3,600.00	-
投资性房地产	416,124.07	395,458.51
固定资产	21,768.31	22,764.38

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
在建工程	-	-
使用权资产	97,303.37	-
无形资产	12,296.37	6,854.68
商誉	261.25	261.25
长期待摊费用	704.48	904.84
递延所得税资产	905.60	145.93
<b>非流动资产合计</b>	<b>562,230.16</b>	<b>437,160.20</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,662,198.37</b>	<b>4,757,590.66</b>
流动负债：		
短期借款	69,069.51	97,500.00
应付票据及应付账款	169,998.69	243,364.16
预收款项	5,130.43	6,954.05
合同负债	1,167.67	-
应付职工薪酬	212.89	218.06
应交税费	8,456.28	5,720.84
其他应付款	97,289.71	115,688.53
一年内到期的非流动负债	367,246.59	242,715.41
其他流动负债	329,725.88	231,758.14
<b>流动负债合计</b>	<b>1,048,297.67</b>	<b>943,919.20</b>
非流动负债：		
长期借款	1,160,966.97	834,275.00
应付债券	990,472.26	825,021.89
租赁负债	85,952.80	-
长期应付款	94,133.80	72,190.53
递延所得税负债	55,515.91	51,345.93
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,387,041.75</b>	<b>1,782,833.35</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,435,339.42</b>	<b>2,726,752.54</b>
所有者权益：		
实收资本	70,000.00	70,000.00
资本公积	1,261,110.51	1,011,429.50
其它综合收益	50,323.33	42,263.06
盈余公积	35,977.11	35,977.11
未分配利润	789,237.48	756,072.66

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
归属于母公司所有者权益合计	2,206,648.42	1,915,742.33
少数股东权益	20,210.54	115,095.79
所有者权益合计	<b>2,226,858.96</b>	<b>2,030,838.12</b>
负债和所有者权益总计	<b>5,662,198.37</b>	<b>4,757,590.66</b>

### 发行人 2020-2021 年利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年	2020年
营业收入	225,809.82	210,589.89
营业成本	178,742.26	171,928.81
利润总额	42,456.91	49,721.67
净利润	37,471.53	41,451.88

### 发行人 2020-2021 年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年	2020年
经营活动产生的现金流量净额	-428,850.19	-559,742.86
投资活动产生的现金流量净额	8,989.33	14,832.50
筹资活动产生的现金流量净额	665,345.23	471,438.90
现金及现金等价物净增加额	245,484.37	-73,471.46
现金及现金等价物期末余额	371,818.66	126,334.29

### 发行人 2020-2021 年主要财务指标

项目	2021年	2020年
流动比率	4.87	4.58
速动比率	0.46	0.33
资产负债率	60.67%	57.31%
EBITDA 利息保障倍数	0.50	0.59

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

## 2、资产负债结构分析

截至2021年末，发行人总资产为5,662,198.37万元，较2020年末



增长19.01%，主要系存货和货币资金规模增加；同期末，发行人负债总额3,435,339.42万元，较2020年末增长25.99%，主要系当年度通过发行公司债、中期票据以及PPN等方式融资规模较大所致。公司资产负债率由2020年年末的57.31%上升至2021年年末的60.67%，杠杆率有所上升。

### 3、盈利能力分析

2021年度，发行人营业收入和净利润分别为225,809.82万元和37,233.43万元，营业收入较2020年增长7.23%，但净利润同比减少10.18%，主要系土地整理业务收入模式变更为成本加成模式使得营业净利润下降。

### 4、现金流量分析

2021年度，发行人投资活动现金流量净额为8,989.33万元，较2020年度下降39.39%，主要系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，公司筹资活动现金流量净额为665,345.23万元，相比于2021年上升41.13%，主要系当年度通过发行公司债、中期票据、PPN及超短期融资券等方式融资使得筹资活动现金流入增长较大所致。

### 5、偿债能力分析

截至2020年末和2021年末，发行人的流动比率分别为4.58和4.87，速动比率分别为0.33和0.46。总体看来，发行人流动比率保持较好水平，但公司速动比率略低，主要因发行人土地一级开发业务带来的存货较多所致。2020年度和2021年度，发行人EBITDA利息保障倍数分

别为0.59和0.50，连续两年小于1，主要系土地整理业务收入模式变更为成本加成模式所致。

总体来看，发行人的经营情况良好，具有较强的还本付息能力。

#### 四、总结

财通证券认为报告期内杭州良渚文化城集团有限公司各项财务指标运行稳定，有能力保证本期债券本息的按期、全额偿付；同时，公司再融资能力较强，可较好地支持债务的偿还和正常经营活动的开展；公司盈利能力稳定，享受政府补助，可为本期债券本息偿还提供更为有力的保障。

特此公告。

（以下无正文，为盖章页）

（本页无正文，为《关于 2018 年杭州良渚文化城集团有限公司城市  
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》  
之盖章页）

