

**关于2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
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2022年杭州钱塘智慧城投资开发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,对杭州钱塘智慧城投资开发有限公司(以下简称“公司”或“发行人”)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: 杭州钱塘智慧城投资开发有限公司。

(二) 债券名称: 2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券(简称“22智慧01”、“22智慧债”)。

(三) 债券代码: 184377(上海证券交易所), 2280207(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: 9.60亿元

（六）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，第5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，截止报告期末的债券票面利率为3.88%。

（七）本息支付方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第3年末和第4年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第5年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内，如投资者行使回售权，则其回售部分债券在存续期内第5个计息年度末（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第5年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。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：2022年4月26日；

上市交易日：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。具体上市时间将另行公告。

（九）主承销商、债权代理人：财通证券股份有限公司。

（十）担保方式：本期债券由杭州上城区城市建设综合开发有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十一）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为AA，本期债券信用级别为AA+。

（十二）公司信息披露事务人：

姓名：朱铁军

联系地址：杭州市凤起东路 888 号新达大厦

电话：0571-86657627

传真：0571-86657616

（十三）公司指定信息披露网站：中国债券信息网（www.chinabond.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

本期债券已于 2022 年 4 月 29 日于上海证券交易所上市，已于 2022 年 5 月 10 日于银行间市场上市。

（二）本期债券利息兑付情况

“22 智慧 01”、“22 智慧债”于 2022 年 4 月 26 日发行，2021 年度不涉及债券利息的兑付情况。

（三）本期债券募集资金运用情况

根据 2022 年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书，本期债券拟募集资金总额为人民币 9.60 亿元，其中 7.20 亿元用于杭政储出〔2020〕29 号地块、〔2021〕23 号地块等六个停车场建设项目建设，2.40 亿元用于补充流动资金等。

截至 2021 年末，本期债券尚未发行。

（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江城支行为“22 智慧债”设立专项偿债账户。报告期内，公司专项偿债账户还未开始使用。

（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中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露。因本期债券于2022年4月发行，2021年度没有与本期债券相关的披露文件。

三、发行人偿债能力

（一）发行人基本情况

企业名称：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司

注册地址：浙江省杭州市上城区九盛路九号 25 幢四楼

法定代表人：朱波

注册资本：201,000 万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：从事本园区的土地开发建设（凭资质证书经营）；城市基础设施建设，从事高科技产业的实业投资，物业管理，视听工程、网络技术工程承接，仓储服务（除化学危险品及易制毒化学品）；货物进出口（国家法律、行政法规规定禁止经营的项目除外，法律、行政法规规定限制经营的项目取得许可证后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）

截至 2021 年末，公司注册资本 201,000 万元，实收资本 201,000 万元；公司控股股东为杭州上城区城市建设发展集团有限公司，持有公司 100% 股权，实际控制人为杭州市上城区人民政府。

（二）发行人财务状况

1、发行人主要财务指标

亚太（集团）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 年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产合计	1,771,149.42	1,677,109.58
非流动资产合计	452,986.18	359,436.97
资产总计	2,224,135.59	2,036,546.55
流动负债合计	51,430.98	46,581.58
长期负债合计	1,383,966.59	1,249,446.60
负债合计	1,435,397.57	1,296,028.18
所有者权益（股东权益）合计	788,738.03	740,518.37
负债和所有者权益（股东权益）总计	2,224,135.59	2,036,546.55

发行人 2020-2021 年利润表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	86,484.82	55,759.08
营业成本	46,562.67	24,597.84
利润总额	36,575.80	27,648.53
净利润	28,160.46	20,597.24

发行人 2020-2021 年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,274.51	84,084.72

项目	2021 年度	2020 年度
投资活动产生的现金流量净额	-17,449.26	62.28
筹资活动产生的现金流量净额	17,836.94	-71,180.42
现金及现金等价物期末余额	108,579.69	106,917.51
现金及现金等价物净增加额	1,662.18	12,966.58

发行人 2020-2021 年主要财务指标

项目	2021 年末	2020 年末
流动比率	34.44	36.00
速动比率	5.60	6.13
资产负债率 (%)	64.54	63.64

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

2、资产负债结构分析

截至2021年年末，发行人的总资产为2,224,135.59万元，较2020年年末增长9.21%，资产规模保持稳定增长态势。其中，2021年年末流动资产为1,771,149.42万元，占资产总额比例79.63%，占比较高；发行人的资产以流动资产为主，流动性较好，并且各项资产保持稳定增长。

2021年年末，发行人的负债总额为1,435,397.57万元，较2020年年末增长10.75%。

3、盈利能力分析

2021年度，发行人实现营业收入为86,484.82万元，较2020年度的55,759.08万元增长了55.10%，收入规模增长幅度较大，主要系土地开发业务确认收入增大以及新增贸易业务收入所致；2021年度，发行人实现净利润28,160.46万元，较2020年度增长36.72%，主要系土地开发业务收入增大，公司盈利能力增强所致。

4、现金流量分析

2021年度，发行人的经营活动现金流量净额为1,274.51万元，较

2020年度的84,084.72万元大幅度减少，主要系收到其他与经营活动有关的现金大幅减少所致；2021年度，发行人的投资活动现金流量净额为-17,449.26万元，较2020年度的现金流量净额62.28万元净流出增加，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增大所致；2021年度，发行人的筹资活动现金流量净额为17,836.94万元，较2020年的-71,180.42万元净流入增加，主要系公司通过发行债券、新增银行借款等，新增筹资所致。

5、偿债能力分析

从短期偿债能力来看，发行人2021年末和2020年末的流动比率分别为34.44和36.00，速动比率分别为5.60和6.13，发行人流动比率保持较高水平，但发行人的速动比率略低，主要系发行人的土地开发业务规模较大导致存货较多所致。

从长期偿债能力来看，2021年末，发行人的资产负债率为64.54%，较2020年末变化不大。总体来说，发行人的资产负债率情况符合行业特点，且资产规模足以覆盖负债，可以保证长期负债的安全。

四、总结

我们认为报告期内杭州钱塘智慧城投资开发有限公司各项财务指标运行稳定，有能力保证本期债券按期还本付息；同时公司再筹资能力较强，可较好地支持债务的偿还和正常经营活动的开展；公司盈利能力逐步提升，并且享受政府补助，可为本期债券本息偿还提供更为有力的保障。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《关于 2022 年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
城市停车场建设专项债券 2021 年度发行人履约情况以及偿债能力分
析报告》签署页)

