

**2022 年杭州良渚文化城集团有限公司公司债券
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人
杭州良渚文化城集团有限公司

主承销商



2023 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 2022 年杭州良渚文化城集团有限公司公司债券（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杭州良渚文化城集团有限公司（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	杭州良渚文化城集团有限公司
成立日期	2010年2月8日
住所	浙江省杭州市余杭区良渚街道逸盛路183号
法定代表人	苏望
注册资本	70,000万元人民币
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。
控股股东	杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司
实际控制人	杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室

二、本期债券基本要素

债券全称	2022年杭州良渚文化城集团有限公司公司债券
债券简称	22良渚文化债、22良渚债
债券代码	银行间债券市场：2280449.IB 上海证券交易所：184609.SH
债券期限	本期债券为七年期固定利率债券。
发行规模	6.5亿元
债券存量	6.5亿元
担保情况	本期债券无担保人
最新信用评级	评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司 最新评级时间：2022年10月13日 债项AA+，主体AA+，评级展望为稳定

三、2022年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人 2022 年度不涉及本息兑付。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 2022 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在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，本期债券的募集资金总额为人民币 6.5 亿元，其中 2 亿元用于良渚新城谢村安置房三期的项目建设,1.9 亿元用于良渚新城杜甫村农民高层公寓四期的项目建设,2.6 亿元用于补充营运资金。

募集说明书约定募投项目预计于 2023 年完成竣工验收；截止 2022 年末，募投项目尚在建设期未完工，尚无运营收益。

（五）持有人会议召开情况

2022 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 2022 年的合并财务报表由容诚会计师事务所（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（容诚审字[2023]310Z0265 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 2022 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	2022年末	2021年末
资产总计	6,411,509.34	5,662,198.37
其中：流动资产	5,809,522.47	5,099,968.22
非流动资产	601,986.87	562,230.16
负债合计	4,078,583.99	3,435,339.42
其中：流动负债	1,965,916.68	1,048,297.67
非流动负债	2,112,667.32	2,387,041.75
股东权益合计	2,332,925.35	2,226,858.96
其中：归属于母公司所有者的权益	2,313,036.81	2,206,648.42
流动比率（倍）	2.96	4.87
速动比率（倍）	0.19	0.46
资产负债率	63.61%	60.67%
EBITDA利息保障倍数	0.63	0.58

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	2022年度	2021年度
营业收入	396,519.85	225,809.82
营业成本	344,269.40	178,742.26
利润总额	51,676.79	42,456.91
净利润	47,573.42	37,471.53
其中：归属于母公司所有者的净利润	46,941.41	36,116.15
经营活动产生的现金流量净额	-528,360.12	-428,850.19
投资活动产生的现金流量净额	29,085.41	8,989.33
筹资活动产生的现金流量净额	343,699.17	665,345.23

现金及现金等价物净增加额	-155,575.54	245,484.37
--------------	-------------	------------

（三）发行人偿债能力分析

2022 年度，发行人营业收入为 396,519.85 万元，主要由土地整理、代建、成品油销售、租赁等收入构成。2022 年度，发行人净利润为 47,573.42 万元。报告期内，发行人保持较好的盈利能力。

2022 年度，发行人筹资活动现金流入金额为 1,668,885.06 万元，规模较大，发行人融资能力较强。

发行人的股东为杭州余杭国有资本投资运营集团有限公司，实际控制人为杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室，政府支持力度大，2022 年政府补助金额为 3.65 亿元。

综上，发行人盈利能力强健，偿债能力较强，进一步融资空间较大，未来发行人的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。

（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：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模 (亿元)	余额 (亿元)	期限 (年)	票面利率 (%)
私募债	23 良渚 05	2023-06-16	5.00	5.00	3+2	3.37
私募债	23 良渚 04	2023-06-16	3.00	3.00	2+1	3.20
超短期融资债券	23 良渚文化 SCP002	2023-05-24	10.00	10.00	0.74	2.60
定向工具	23 良渚文化 PPN002	2023-05-10	3.50	3.50	3	3.50
超短期融资债券	23 良渚文化 SCP001	2023-04-19	4.00	4.00	0.74	2.84
私募债	23 良渚 03	2023-04-10	4.00	4.00	3+2	3.68
一般短期融资券	23 良渚文化 CP004	2023-03-16	5.00	5.00	1.00	2.99
私募债	23 良渚 02	2023-03-14	6.00	6.00	3+2	3.77
一般短期融资券	23 良渚文化 CP003	2023-03-13	15.00	15.00	0.99	3.00

一般中期 票据	23 良渚文化 MTN002	2023-03-08	6.00	6.00	3+2	3.58
私募债	23 良渚 01	2023-02-27	10.00	10.00	3+2	3.80
一般中期 票据	23 良渚文化 MTN001	2023-02-22	9.00	9.00	3+2	3.62
定向工具	23 良渚文化 PPN001	2023-02-21	7.50	7.50	3	3.95
一般短期 融资券	23 良渚文化 CP002	2023-01-13	6.00	6.00	1.00	3.29
一般短期 融资券	23 良渚文化 CP001	2023-01-05	5.00	5.00	1.00	3.34
一般短期 融资券	22 良渚文化 CP004	2022-12-30	3.00	3.00	1.00	3.58
私募债	22 良渚 02	2022-12-05	10.00	10.00	3+2	3.50
一般企业 债	22 良渚文化债	2022-10-21	6.50	6.50	7.00	3.57
一般短期 融资券	22 良渚文化 CP003	2022-09-27	6.00	6.00	1.00	2.24
定向工具	22 良渚文化 PPN002	2022-07-22	4.50	4.50	3+2	3.07
定向工具	22 良渚文化 PPN001	2022-03-07	5.50	5.50	3+2	3.40
私募债	22 良渚 01	2022-01-06	10.00	10.00	5.00	3.90
私募债	21 良渚 02	2021-08-05	5.00	5.00	5.00	3.90
私募债	21 良渚 01	2021-01-25	5.00	5.00	5.00	4.40
私募债	20 良渚 01	2020-04-15	10.00	6.00	5.00	4.17
一般中期 票据	20 良渚文化 MTN001	2020-03-12	2.00	2.00	3+2	3.98
一般中期 票据	19 良渚文化 MTN001	2019-03-28	7.00	7.00	3+2	3.40
一般企业 债	18 良渚停车场 专项债	2018-08-23	15.00	9.00	7.00	6.30
一般中期 票据	18 良渚文化 MTN001	2018-07-31	5.00	5.00	3+2	3.85

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《2022 年杭州良渚文化城集团有限公司公司债券 2022 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

2023 年 6 月 29 日

