

杭州市临安区新锦产业发展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

杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司

主承销商



国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2021 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)和 2022 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)（以下简称“21 临安新锦债”和“22 临安新锦债”）的主承销商，根据监管要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2022 年审计报告》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国信证券提供的其他材料。国信证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对“21 临安新锦债”和“22 临安新锦债”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国信证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

债券全称	2021 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)
债券简称	银行间债券市场：21 临安新锦债 上海证券交易所：21 新锦 01
发行人名称	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
债券期限	7 年期，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
发行规模	8 亿元
债券存量	8 亿元
担保情况	杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2022 年 6 月 29 日 债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定

债券全称	2022 年杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券(第一期)
债券简称	银行间债券市场：22 临安新锦债 上海证券交易所：22 新锦 01
发行人名称	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
债券期限	7 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。
发行规模	7 亿元
债券存量	7 亿元
担保情况	杭州市临安区国有股权控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2022 年 6 月 29 日 债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定
--------	--

二、2022 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据“21 临安新锦债”募集说明书，本期债券募集资金 8 亿元，其中 4.8 亿元用于锦南新城柯家安置小区项目，其余用于补充营运资金。截至本报告出具日，募集资金已使用完毕。

根据“22 临安新锦债”募集说明书，本期债券募集资金 7 亿元，其中 4.2 亿元用于锦南新城柯家安置小区项目，其余用于补充营运资金。截至本报告出具日，募集资金已使用完毕。

（二）本息兑付情况

截至本报告出具日，发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了“21 临安新锦债”和“22 临安新锦债”上一年的应付利息。发行人不存在应付利息未付的情况。

（三）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息公告。

三、2022 年度发行人偿债能力

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]310Z0196 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	2,656,033.27	2,452,650.93
其中：流动资产	2,378,390.13	2,242,752.06
其中：存货	2,128,929.57	1,829,660.48
非流动资产	277,643.14	209,898.88
负债合计	1,377,048.74	1,400,359.02
其中：流动负债	635,086.58	612,515.64
非流动负债	741,962.16	787,843.39
股东权益合计	1,278,984.53	1,052,291.91
流动比率（倍）	3.74	3.66
速动比率（倍）	0.39	0.67
资产负债率	51.85%	57.10%

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

2022 年末，发行人资产总计 2,656,033.27 万元，较 2022 年末增加 203,382.33 万元。2022 年末，发行人非流动资产 277,643.14 万元，占资产的 10.45%，较 2021 年末增加 67,744.26 万元。发行人流动资产 2,378,390.13 万元，占资产的 89.55%，较 2021 年末增加 135,638.07 万元。

2022 年末，发行人负债合计 1,377,048.74 万元，较 2021 年末减少 23,310.28 万元。发行人负债以非流动负债为主，2022 年末，发行人非流动负债 741,962.16 万元，占负债的 53.88%，较 2021 年末下降 45,881.23 万元。2022 年末，发行人流动负债 635,086.58 万元，占负债的 46.12%，较 2021 年末增加 22,570.95 万元。

2022 年末，发行人流动、速动比率分别为 3.74 倍、0.39 倍，与 2021 年末相比发行人短期偿债能力下降；2022 年末，发行人资产负债率 51.85%，较 2021 年末亦有所下降。

(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	309,412.11	262,388.09
营业成本	279,633.55	210,143.27
利润总额	29,337.11	40,493.17
净利润	22,959.24	31,890.85
其中：归属于母公司所有者的净利润	22,565.86	32,492.50
经营活动产生的现金流量净额	-239,308.86	34,292.38
投资活动产生的现金流量净额	-89,687.87	-41,749.81
筹资活动产生的现金流量净额	270,290.68	28,152.90

发行人营业收入主要是土地开发、房屋销售、物资贸易、租赁服务等业务收入。2022 年，发行人实现营业收入 309,412.11 万元，较 2021 年有所上升，主要原因是发行人 2022 年房屋销售收入较 2021 年有大幅上升。2022 年，发行人归属于母公司所有者的净利润 22,565.86 万元，较 2021 年下降 30.55%。

2022 年，经营活动产生的现金流量净额为-239,308.86 万元，经营活动产生的现金流量净额较 2021 年大幅下降，主要系销售商品、提供劳务收到的现金大幅下降所致，同时购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。2022 年，投资活动产生的现金流量净额为-89,687.87 万元，较 2021 年有所下降。2022 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 270,290.68 万元，与 2021 年相比大幅上升。

四、担保人相关情况（如有）

（一）担保人基本情况

担保人名称：杭州市临安区国有股权控股有限公司

最新评级：2022年9月22日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予担保人AA+评级，展望稳定。

评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

（二）担保人财务情况

担保人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]310Z0497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，应当参照担保人2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2022年末/度	2021年末/度
资产总计	14,972,115.32	13,366,556.65
股东权益合计	5,207,452.54	4,601,170.08
资产负债率	65.22%	65.58%
营业收入	729,490.11	950,574.28
营业利润	76,376.35	150,646.12
利润总额	74,623.32	148,054.94
净利润	63,197.12	120,848.12
经营活动产生的现金流量净额	-503,251.42	164,170.44

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州市临安区新锦产业发展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）

