

**2022 年杭州萧山钱江世纪城开发建设
有限责任公司公司债券
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券（以下简称“22 钱城 01”）和 2022 年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券（以下简称“22 钱城 02”）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萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司（以下简称“发行人”）对外公布的《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 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	2022 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券
债券代码	银行间债券市场：2280154.IB 上海证券交易所：184334.SH
债券简称	银行间债券市场：22 钱城债 01 上海证券交易所：22 钱城 01
发行人名称	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
债券期限	7 年，同时附债券存续期的第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
发行规模	15.00 亿元
债券存量	15.00 亿元
担保情况	本期债券由杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
最新信用评级	评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 26 日 债项 AAA，主体 AA+，评级展望为稳定

债券全称	2022 年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券
债券代码	银行间债券市场：2280352.IB 上海证券交易所：184517.SH
债券简称	银行间债券市场：22 钱城债 02 上海证券交易所：22 钱城 02
发行人名称	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司
债券期限	7 年，同时附债券存续期的第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
发行规模	15 亿元
债券存量	15 亿元

担保情况	本期债券由杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
最新信用评级	评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 26 日 债项 AAA，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

根据本期债券募集说明书，22 钱城 01 拟募集资金 15 亿元，所筹资金 9 亿元用于杭州国际博览中心二期项目(萧政储出(2020)8 号)地块,6 亿元用于补充营运资金。截至本报告出具日，募集资金已实际使用 14.79 亿元，用于项目建设及补充流动资金，余额为 0.00 亿元。

根据本期债券募集说明书，22 钱城 02 拟募集资金 15 亿元，所筹资金 9 亿元用于杭州国际博览中心二期项目（萧政储出（2020）8 号）地块，6 亿元用于补充运营资金。截至本报告出具日，募集资金已实际使用 14.64 亿元，用于项目建设及补充流动资金，余额为 0.00 亿元。

（二）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付利息。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、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2022/05/27	关于杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司董事、监事、董事长、高级管理人员及信息披露事务负

序号	披露时间	披露内容
		责人发生变动的公告
2	2022/08/09	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司关于变更2022年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集资金监管银行的公告

三、2022 年度发行人偿债能力

发行人 2022 年的合并财务报表由中勤万信会计师事务所会计师事务所审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字【2023】第 0933 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	6,146,087.76	5,444,167.80
其中：流动资产	5,482,206.35	4,806,224.91
其中：存货	4,837,868.87	4,371,129.68
非流动资产	663,881.42	637,942.90
负债合计	2,902,239.83	2,252,885.71
其中：流动负债	1,097,999.62	447,242.46
非流动负债	1,804,240.22	1,805,643.25
股东权益合计	3,243,847.93	3,191,282.09
流动比率（倍）	4.99	10.75
速动比率（倍）	0.59	0.97
资产负债率	47.22%	41.38%

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 6,146,087.76 万元，较 2021 年末增加 701,919.96 万元。2022 年末，发行人非流动资产 663,881.42 万元，占资产的 10.80%，较 2021 年末增加 25,938.52 万元。发行人流动资产 5,482,206.35 万元，占资产的 89.20%，较 2021 年末增加 675,981.44 万元。

2022 年末，发行人负债合计 2,902,239.83 万元，较 2021 年末增加 649,354.12 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 1,804,240.22 万元，占负债的 62.17%，较 2021 年末减少 1,403.03 万元。2022 年末，发行人流动负债 1,097,999.62 万元，占负债的 37.83%，较 2021 年末增加 650,757.15 万元。

2022 年末，发行人流动、速动比率分别为 4.99 倍、0.59 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 47.22%，较 2021 年末有所上升。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2022年度	2021年度
营业总收入	304,312.95	403,717.19
营业总成本	332,975.82	437,668.67
利润总额	50,655.35	65,734.11
净利润	49,672.60	62,212.84
其中：归属于母公司所有者的净利润	49,603.23	62,105.98
经营活动产生的现金流量净额	-412,159.37	-588,204.02
投资活动产生的现金流量净额	-41,292.84	-32,165.20
筹资活动产生的现金流量净额	404,006.67	796,828.80

发行人营业收入主要是安置小区工程收入、基础设施建设收入和土地整理收入等。2022 年，发行人实现营业收入 304,312.95 万元，较 2021 年有所下降，主要原因是发行人 2022 年安置小区工程收入、基础设施

建设收入和土地整理收入较 2021 年有所下降。2022 年，发行人归属于母公司所有者的净利润 49,603.23 万元，较 2021 年下降 20.13%。

2022 年，经营活动产生的现金流量净额为-412,159.37 万元，经营活动产生的现金流量净额较 2021 年大幅上升，主要系收到其他与经营活动有关的现金增加所致。2022 年，投资活动产生的现金流量净额为-41,292.84 万元，较 2021 年大幅下降，主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额减少所致。2022 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 404,006.67 万元，较 2021 年大幅下降，主要系取得借款收到的现金减少所致。

四、抵/质押担保资产情况（如有）

无。

五、担保人相关情况

（一）担保人基本情况

担保人名称：杭州萧山钱江世纪城国有资产经营有限责任公司

最新评级：AAA

评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

（二）担保人财务情况

担保人 2022 年的合并财务报表由中勤万信会计师事务所审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（勤信审字【2023】第 0934 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	6,545,894.15	5,802,746.25
股东权益合计	3,602,410.37	3,549,860.54
资产负债率	44.97%	38.82%
营业收入	304,686.78	404,129.03
营业利润	52,661.388	66,991.85
利润总额	50,639.348	65,605.80
净利润	49,656.608	62,084.54
经营活动产生的现金流量净额	-577,171.04	-588,332.32

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）



国信证券股份有限公司

2023 年 6 月 30 日