

# 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2022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2022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.SH（上海证券交易所）、1880169.IB（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）债券余额：9.00亿元

（七）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%。

（八）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。

（九）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）。

（十）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。

（十一）担保方式：本期公司债券为无担保债券。

（十二）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。

（十三）公司信息披露事务人

姓名：朱敏

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

（十四）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2022年8月18日支付了本期债券2021年8月23日至2022年8月22日期间的利息7,560.00万元,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)）。2022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	2022.4.29	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券2021年年度报告
2	2022.4.29	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券2021年年度财务报告及附注
3	2022.5.20	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券2021年年度报告（以此为准）
4	2022.5.20	杭州良渚文化城集团有限公司关于公司债券2021年度报告的更正公告
5	2022.8.15	杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券2022年分期偿还本金公告
6	2022.8.15	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2022年付息公告
7	2022.8.16	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2022年分期偿还本金提示性公告
8	2022.8.31	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券中期报告（2022年）
9	2022.9.30	杭州良渚文化城集团有限公司关于2022年上半年度累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告
10	2022.10.10	杭州良渚文化城集团有限公司关于董事监事人员发生变动的公告
11	2022.10.17	杭州良渚文化城集团有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告

## 2、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）

序号	披露时间	披露内容
1	2022.4.29	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券 2021 年年度报告
2	2022.4.29	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券 2021 年年度财务报告及附注
3	2022.5.20	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券 2021 年年度报告（以此为准）
4	2022.5.20	杭州良渚文化城集团有限公司关于公司债券 2021 年度报告的更正公告
5	2022.8.15	杭州良渚文化城集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年分期偿还本金公告
6	2022.8.15	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 2022 年付息公告
7	2022.8.16	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 2022 年分期偿还本金提示性公告
8	2022.8.31	杭州良渚文化城集团有限公司公司债券中期报告（2022 年）
9	2022.9.30	杭州良渚文化城集团有限公司关于 2022 年上半年度累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告
10	2022.10.10	杭州良渚文化城集团有限公司关于董事监事人员发生变动的公告
11	2022.10.17	杭州良渚文化城集团有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告

### 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：苏望

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 2022 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 2021-2022 年资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>	-	-
货币资金	216,245.42	371,821.06
应收票据	-	-
应收账款	4,792.82	13,571.27
应收款项融资	-	-
预付款项	1,512.76	3,177.43
其他应收款	138,254.51	80,072.86
其中：应收利息	-	-
存货	5,427,313.45	4,622,369.09
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	21,403.50	8,956.50
流动资产合计	5,809,522.47	5,099,968.22
<b>非流动资产：</b>	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	5,141.13	670.00
其他权益工具投资	3,600.00	3,600.00
其他非流动金融资产	4,693.94	8,596.72
投资性房地产	417,270.91	416,124.07
固定资产	20,947.96	21,768.31
在建工程	15,417.26	-
使用权资产	108,684.29	97,303.37
无形资产	18,671.20	12,296.37
开发支出	-	-
商誉	261.25	261.25
长期待摊费用	443.50	704.48
递延所得税资产	509.43	905.60

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
其他非流动资产	6,346.00	-
非流动资产合计	601,986.87	562,230.16
资产总计	6,411,509.34	5,662,198.37
<b>流动负债：</b>	-	-
短期借款	62,878.96	69,069.51
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	188,938.98	169,998.69
预收款项	5,314.87	5,130.43
合同负债	1,242.39	1,167.67
应付职工薪酬	396.72	212.89
应交税费	7,979.29	8,456.28
其他应付款	197,089.73	97,289.71
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
一年内到期的非流动负债	947,309.15	367,246.59
其他流动负债	554,766.59	329,725.88
流动负债合计	1,965,916.68	1,048,297.67
<b>非流动负债：</b>	-	-
长期借款	989,188.81	1,160,966.97
应付债券	846,465.83	990,472.26
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	90,918.12	85,952.80
长期应付款	130,291.94	94,133.80
长期应付职工薪酬	-	-
递延所得税负债	55,802.62	55,515.91
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	2,112,667.32	2,387,041.75
负债合计	4,078,583.99	3,435,339.42
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	-	-
实收资本（或股本）	70,000.00	70,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	1,320,557.49	1,261,110.51
减：库存股	-	-
其他综合收益	50,323.33	50,323.33
专项储备	-	-
盈余公积	35,977.11	35,977.11

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
一般风险准备	-	-
未分配利润	836,178.89	789,237.48
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,313,036.81	2,206,648.42
少数股东权益	19,888.54	20,210.54
所有者权益（或股东权益）合计	2,332,925.35	2,226,858.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,411,509.34	5,662,198.37

### 发行人 2021-2022 年利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年度	2021年度
营业收入	396,519.85	225,809.82
营业利润	51,576.49	42,361.41
利润总额	51,676.79	42,456.91
净利润	47,573.42	37,471.53

### 发行人 2021-2022 年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年度	2021年度
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
期末现金及现金等价物余额	216,243.12	371,818.66

### 发行人 2021-2022 年主要财务指标

项目	2022年	2021年
流动比率	2.96	4.87
速动比率	0.19	0.46
资产负债率（%）	63.61	60.67
EBITDA 利息保障倍数	0.63	0.50

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2022年末，发行人总资产为6,411,509.34万元，较2021年末增长13.23%，主要系其他应收款和存货规模增加；同期末，发行人负债总额4,078,583.99万元，较2021年末增长18.72%。公司资产负债率由2021年年末的60.67%上升至2022年年末的63.61%，杠杆率有所上升。

### 3、盈利能力分析

2022年度，发行人营业收入和净利润分别为396,519.85万元和47,573.42万元，营业收入较2021年增长75.60%，净利润同比增加26.96%，主要系土地整理和代建业务结算规模较大所致。

### 4、现金流量分析

2022年度，发行人投资活动现金流量净额为29,085.41万元，较2021年度增加223.55%，主要系非流动金融资产回款所致，公司筹资活动现金流量净额为343,699.17万元，相比于2021年下降48.34%，主要系当年度债务到期偿付增加所致。

### 5、偿债能力分析

截至2021年末和2022年末，发行人的流动比率分别为4.87和2.96，速动比率分别为0.46和0.19。总体看来，发行人流动比率显著下降，公司速动比率随之下降，主要发行人一年内到期的长期借款和应付债券较多所致。2021年度和2022年度，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.50和0.63，连续两年小于1，主要系土地整理等基建业务前期垫付资金较多而结算周期较长所致。

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 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》  
之盖章页)

