

债券简称：23新锦债 01/23新锦01

债券代码：2380085.IB/184751.SH

2023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）

2023年度债权代理事务报告并发行人履约
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

债权代理人/主承销商



二零二四年六月

声 明

财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券”）作为 2023 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“23 新锦债 01”、“本期债券”）的主承销商及债权代理人，按照主管部门的相关要求出具本报告。

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”、“公司”）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财通证券提供的其他材料。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为财通证券所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

注册名称	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司
法定代表人	蒋会京
注册资本	38,000.00万元
设立日期	2009年10月22日
统一社会信用代码	91330185694589138A
住所	浙江省杭州市临安区锦南街道九州街599号
邮政编码	311300
所属行业	商业服务业
信息披露事务负责人及职位	陈鸿 董事
电话	0571-61069005
传真	0571-61069005
电子邮箱	292307025@qq.com
经营范围	城市基础设施投资、开发与管理；土地整理、开发；企业管理咨询；旅游开发；卫生、医疗健康产业投资。（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）

杭州市临安区国有股权控股有限公司持有发行人 100%股权，为发行人的控股股东；杭州市临安区国有资产管理服务中心持有杭州市临安区国有股权控股有限公司 100%股权，杭州市临安区国有资产管理服务中心为发行人的实际控制人。

二、本期债券基本情况

1、债券名称：2023 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）

2、债券简称：23 新锦债 01/23 新锦 01

3、债券代码：2380085.IB/184751.SH

4、发行规模：人民币 10 亿元

5、债券余额：人民币 10 亿元

6、债券期限：本期债券为 7 年期，在债券存续期的第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

7、票面利率：3.39%

8、起息日：2023 年 3 月 28 日

9、回售日：2026 年 3 月 28 日

10、到期日：2030 年 3 月 28 日

11、还本付息方式：本期债券每年度付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

12、主承销商和债权代理人：财通证券股份有限公司

13、担保情况：本期债券由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连带责任保证担保

14、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定

15、上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照募集说明书的约定，在发行完毕后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。目前，23 新锦债 01、23 新锦 01 已在全国银行间债券市场和上海证券交易所上市。

（二）付息兑付情况

本期债券为 7 年期，于 2023 年 3 月 28 日完成发行，截至本报告出具日已按期付息。

（三）募集资金使用情况

根据“23 新锦债 01”募集说明书约定，本期债券拟募集资金总额为不超过 10 亿元，其中 4.02 亿元用于临政工出【2020】32 号天目医药港锦南小微企业园一期（临安区天目医药港 ZX11-H-05 地块）项目，1.52 亿元用于临政工出【2021】1 号年产 1 万吨山核桃加工厂项目，0.46 亿元用于临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目），4.00 亿元用于补充营运资金。

截至 2023 年 12 月 31 日，本期债券已使用募集资金 9.05 亿元，其中 3.34 亿元用于临政工出【2020】32 号天目医药港锦南小微企业园一期（临安区天目医药港 ZX11-H-05 地块）项目，1.33 亿元用于临政工出【2021】1 号年产 1 万吨山核桃加工厂项目，0.46 亿元用于临政储出【2020】9 号地块（锦南新城人才租赁用房项目），3.92 亿元用于补充营运资金。

截至 2023 年 12 月 31 日，“23 新锦债 01”募集资金的实际使用与募集说明书中承诺的用途及使用计划一致。

(四) 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) 和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)
披露。已披露的相关文件及时间如下：

序号	披露时间	披露内容
1	2023-04-28	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2022 年年度报告
2	2023-04-28	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2022 年年度财务报告及附注
3	2023-05-22	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司关于公司债券 2022 年度报告的更正公告
4	2023-05-22	21 临安新锦债:杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2022 年年度报告(以此为准)
5	2023-05-23	关于新增设立募集资金专项账户并签订监管协议的公告
6	2023-06-30	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告
7	2023-08-31	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2023 年公司债券中期报告
8	2023-08-31	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2023 年半年度财务报表及附注
9	2024-03-20	2023 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) 2024 年付息公告
10	2024-04-17	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司关于董事长变更的公告
11	2024-04-22	财通证券股份有限公司关于杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司董事长变更的临时债权代理报告
12	2024-04-30	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司公司债券年度报告 (2023 年)
13	2024-04-30	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司 2023 年审计报告

四、发行人偿债能力分析

发行人 2023 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[2024]310Z0194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2023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	2023年末	2022年末
资产总计	3,540,814.41	2,656,033.27
其中: 流动资产	3,157,939.09	2,378,390.13
其中: 存货	2,726,141.29	2,128,929.57
非流动资产	382,875.32	277,643.14
负债合计	2,058,760.45	1,377,048.74
其中: 流动负债	892,402.19	635,086.58
非流动负债	1,166,358.26	741,962.16
股东权益合计	1,482,053.96	1,278,984.53
流动比率(倍)	3.54	3.74
速动比率(倍)	0.48	0.39
资产负债率	58.14%	51.85%

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

2023年末,发行人资产总计3,540,814.41万元,较2022年末增加884,781.14万元。发行人资产以流动资产为主,2023年末,发行人流动资产3,157,939.09万元,占资产的89.19%,较2022年末增加779,548.96万元。2023年末,发行人非流动资产382,875.32万元,占资产的10.81%,较2022年末增加105,232.18万元。

2023年末,发行人负债合计2,058,760.45万元,较2022年末增加681,711.71万元。发行人负债以非流动负债为主,2023年末,发

行人非流动负债 1,166,358.26 万元，占负债的 56.65%，较 2022 年末增加 424,396.10 万元。2023 年末，发行人流动负债 892,402.19 万元，占负债的 43.35%，较 2022 年末增加 257,315.61 万元。

2023 年末，发行人流动、速动比率分别为 3.54 倍、0.48 倍，流动比率较高，但速动比率较低，主要系发行人存货占流动资产比重较大所致；2023 年末，发行人资产负债率 58.14%，较 2022 年末有所上升，发行人资产负债率总体处于同行业正常水平。

总体来看，发行人资产负债结构较为合理，偿债能力指标处于合理水平，具有一定偿债能力。

（二）发行人盈利能力及现金流分析

单位：万元

项 目	2023年度	2022年度
营业收入	128,395.44	309,412.11
营业成本	107,079.32	279,633.55
利润总额	13,020.57	29,337.11
净利润	11,005.41	22,959.24
其中：归属于母公司所有者的净利润	10,246.66	22,565.86
经营活动产生的现金流量净额	-477,809.42	-239,308.86
投资活动产生的现金流量净额	-64,399.71	-89,687.87
筹资活动产生的现金流量净额	715,437.29	270,290.68

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。2023 年，发行人实现营业收入 128,395.44 万元，较 2022 年有所下降，主要原因是发行人 2023 年房屋销售、商品销售规模较 2022 年下降所致。2023 年，发行人归属于母公司所有者的净利润 10,246.66 万元，较 2022 年下降 54.59%，主要系发行人营业收入

下降使得净利润同步下降所致。

2023 年，经营活动产生的现金流量净额为 -477,809.42 万元，经营活动产生的现金流量净额较 2022 年大幅下降，主要系因工程项目投入而购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。2023 年，投资活动产生的现金流量净额为 -64,399.71 万元，较 2022 年有所上升。2023 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额 715,437.29 万元，与 2022 年相比大幅上升，融资能力进一步增强。

(三) 担保人情况

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：2023 年 4 月 28 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

担保人 2023 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[2024]310Z0238 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 2023 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	2023年末/度	2022年末/度
资产总计	16,841,819.11	14,972,115.32
股东权益合计	5,616,157.50	5,207,452.54
资产负债率	66.65%	65.22%

项目	2023年末/度	2022年末/度
营业收入	506,064.85	729,490.11
营业利润	31,181.45	76,376.35
利润总额	30,837.99	74,623.32
净利润	33,536.22	63,197.12
经营活动产生的现金流量净额	-1,399,296.98	-503,251.42

五、债券持有人会议召开情况

2023 年度，本期债券未召开债券持有人会议。

六、债权代理人履职情况

财通证券作为“23 新锦债 01/23 新锦 01”的债权代理人，后续将密切关注本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定及与发行人签订的《债权代理协议》等规定和约定履行债权代理人职责。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2023 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）2023 年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

