

**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  
2023 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 2023 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 2280352 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、2023 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，募集资金已全部用于项目建设及补充流动资金。

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，募集资金已全部用于项目建设及补充流动资金。

### （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。

## 三、2023 年度发行人偿债能力

发行人 2023 年的合并财务报表由中勤万信会计师事务所（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（勤

信审字【2024】第 2044 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	6,560,322.89	6,170,774.97
其中:流动资产	5,466,369.24	5,482,206.35
其中:存货	4,673,355.96	4,837,868.87
非流动资产	1,093,953.65	688,568.63
负债合计	3,284,698.63	2,924,615.91
其中:流动负债	1,449,937.62	1,097,999.62
非流动负债	1,834,761.01	1,826,616.29
股东权益合计	3,275,624.26	3,246,159.07
流动比率(倍)	3.77	4.99
速动比率(倍)	0.55	0.59
资产负债率	50.07%	47.39%

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、部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的

2023 年末,发行人资产总计 6,560,322.89 万元,较 2022 年末增加 389,547.92 万元。2023 年末,发行人非流动资产 1,093,953.65 万元,占资产的 16.68%,较 2022 年末增加 405,385.02 万元。发行人流动资产 5,466,369.24 万元,占资产的 83.32%,较 2022 年末减少 15,837.11 万元。

2023 年末,发行人负债合计 3,284,698.63 万元,较 2022 年末增加 360,082.72 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 1,834,761.01 万元,占负债的 55.86%,较 2022 年末增加 8,144.72

万元。2023年末，发行人流动负债1,449,937.62万元，占负债的44.14%，较2022年末增加351,938.01万元。

2023年末，发行人流动、速动比率分别为3.77倍、0.55倍，与2022年末相比发行人短期偿债能力下降；2023年末，发行人资产负债率50.07%，较2022年末有所上升。

## （二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2023年度	2022年度
营业总收入	309,770.52	304,312.95
营业总成本	329,897.06	332,975.82
利润总额	22,377.64	50,655.35
净利润	30,638.21	50,561.90
其中：归属于母公司所有者的净利润	30,782.83	50,492.53
经营活动产生的现金流量净额	-101,732.62	-412,159.37
投资活动产生的现金流量净额	-166,861.28	-41,292.84
筹资活动产生的现金流量净额	120,716.31	404,006.67

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。2023年，发行人实现营业收入309,770.52万元，较2022年有所下降，主要原因是发行人2023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2022年有所下降。2023年，发行人归属于母公司所有者的净利润30,782.83万元，较2021年下降39.03%。

2023年，经营活动产生的现金流量净额为-101,732.62万元，经营活动产生的现金流量净额较2022年大幅上升，主要系支付其他与经营活动有关的现金减少所致。2023年，投资活动产生的现金流量净额为-166,861.28万元，较2022年大幅下降，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。2023年，发行人筹资活动产生的

现金流量净额 120,716.31 万元，较 2022 年大幅下降，主要偿还债务支付的现金增加所致。

#### 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 2023 年的合并财务报表由中勤万信会计师事务所（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（勤信审字【2024】第 2112 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	8,526,857.13	8,348,408.88
股东权益合计	4,504,626.77	4,452,442.38
资产负债率	47.17%	44.97%
营业收入	331,424.38	316,799.14
营业利润	44,889.67	59,442.50
利润总额	43,851.33	58,030.67
净利润	52,180.76	57,838.92
经营活动产生的现金流量净额	190,665.47	-513,542.85

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

（本页无正文，为《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2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

