

**2013年杭州余杭创新投资有限公司公司
债券2018年度发行人
履约情况及偿债能力分析报告**

发行人：

杭州余杭创新投资有限公司

主承销商：



(注册地址：浙江省杭州市江干区五星路 201 号)

2019 年 6 月

重要声明

浙商证券股份有限公司编制本报告的内容及信息均来源于杭州余杭创新投资有限公司公司债券对外公布的《杭州余杭创新投资有限公司审计报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐建议，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浙商证券股份有限公司所作的承诺或声明。

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）作为2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券（以下简称“13余创债”或“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》（发改办财[2011]1765号）文件的有关规定，对杭州余杭创新投资有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）2018年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

一、本期债券基本要素

（一）债券名称：2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券。

（二）发行人：杭州余杭创新投资有限公司。

（三）发行总额：人民币12亿元。

（四）债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，第3年末、第4年末、第5年末、第6年末、第7年末分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。本期债券票面利率为6.50%，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

（六）上市或转让场所：上海证券交易所、银行间市场。

（七）债券担保：本期债券无担保。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于2013年3月29日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“13余创债”，债券代码

“1380122.IB”；于2013年5月20日在上海证券交易所上市交易，债券简称“PR余创债”，债券代码“124205.SH”。

(二) 募集资金使用情况

根据国家发改委核准、募集说明书约定，“13余创债”募集资金共计12亿元。其中1.38亿元用于余杭区创新基地人才公寓一期项目，0.62亿元用于余杭区创新基地人才公寓二期项目，10.00亿元用于浙江海外高层次人才创新园首期建设项目。截至2018年末，募集资金已全部按照募集说明书的约定使用完毕。发行人本期未使用募集资金。

(三) 还本付息情况

2018年度，发行人偿还本金2.4亿元，利息3,120万元，截至目前本次债券余额为2.4亿元。发行人不存在应付本息未付的情况。

(四) 信息披露情况

1.发行人相关信息已在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)等媒体披露。2018年至今已披露的相关文件及时间如下：

(1) 2018年3月8日披露了《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年付息公告》、《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年分期偿还本金公告》与《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年分期偿还本金的提示性公告》。

(2) 2018年4月28日披露了《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2017年年度报告》、《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2017年年度报告摘要》与《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2017年年度财务报告及附注》

(3) 2018年6月27日披露了《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年跟踪信用评级报告》。

(4) 2018年8月30日披露了《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年半年度报告》、《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年半年度报告摘要》与《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年半年度财务报告》

(5) 2018年9月13日披露了《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2017年度履约情况及偿债能力分析报告》。

(6) 2019年3月6日披露了《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2019年付息公告》、《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2019年分期偿还本金公告》与《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2019年分期偿还本金的提示性公告》。

(7) 2019年4月30日披露了《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年年度报告》、《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年年度报告摘要》与《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年年度财务报告》。

2. 发行人相关信息已在上海证券交易所 (www.sse.com.cn) 等媒体披露。2018年至今已披露的相关文件及时间如下:

(1) 2018年3月8日披露了《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年付息公告》、《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年分期偿还本金公告》与《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年分期偿还本金的提示性公告》。

(2) 2018年4月28日披露了《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2017年年度报告》、《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2017年年度报告摘要》与《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2017年年度财务报告及附注》

(3) 2018年6月27日披露了《2013年杭州余杭创新投资有限公司

公司债券2018年跟踪信用评级报告》。

(4) 2018年8月30日披露了《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年半年度报告》、《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年半年度报告摘要》与《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年半年度财务报告》

(5) 2018年9月13日披露了《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2017年度履约情况及偿债能力分析报告》。

(6) 2019年3月6日披露了《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2019年付息公告》、《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2019年分期偿还本金公告》与《2013年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2019年分期偿还本金的提示性公告》。

(7) 2019年4月30日披露了《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年年度报告》、《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年年度报告摘要》与《杭州余杭创新投资有限公司公司债券2018年年度财务报告》

三、发行人偿债能力

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年度的财务报告进行了审计，并出具了会审字【2019】3279号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引用以上审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

发行人经审计的主要财务数据及指标：

合并资产负债表主要数据

单位：人民币万元

项目	2018年末	2017年末
----	--------	--------

资产总计	6,293,971.03	5,058,461.90
流动资产合计	4,857,797.86	4,339,024.25
负债合计	4,032,259.63	3,356,129.62
流动负债合计	712,486.49	720,778.43
所有者权益合计	2,261,711.40	1,702,332.28

合并利润表主要数据

单位：人民币万元

项目	2018年度	2017年度
营业总收入	670,202.31	369,804.38
营业总成本	503,180.17	173,708.21
营业利润	231,414.58	233,617.27
利润总额	231,522.50	232,944.67
净利润	208,647.59	232,968.69

合并现金流量表主要数据

单位：人民币万元

项目	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-326,380.08	-856,468.18
投资活动产生的现金流量净额	-129,212.76	-226,840.31
筹资活动产生的现金流量净额	284,595.17	1,080,656.52
现金及现金等价物净增加额	-170,997.67	-2,651.97

主要财务数据和指标

项目	2018年度/末	2017年度/末
流动比率（倍）	6.82	6.02
速动比率（倍）	0.74	1.22
资产负债率（%）	64.07	66.35
EBITDA利息保障倍数（倍）	3.36	4.29
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

注：上述财务指标的计算方法如下：

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贷款偿还率= (实际贷款偿还额/应偿还贷款额) ×100%

④利息偿还率= (实际支付利息/应付利息) ×100%

⑤资产负债率= (负债总额/资产总额) ×100%

⑥EBITDA利息保障倍数= (利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销) / (计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

(一) 偿债能力财务指标分析

截至2017年和2018年末，发行人资产总额分别为5,058,461.90万元和6,293,971.03万元，负债总额分别为3,356,129.62万元和4,032,259.63万元，净资产分别为1,702,332.28万元和2,261,711.40万元。近两年发行人资产总额与负债总额增幅较大。

截至2017年和2018年末，发行人流动比率分别为6.02和6.82，速动比率分别为0.74和1.22。发行人资产流动性较好，流动比率和速动比率均在合理范围内，短期偿债能力较好。

截至2017年和2018年末，发行人资产负债率分别为66.35%和64.07%，处于较为合理的水平。发行人资产负债结构较为合理，资产负债率略有下降，具备一定的长期偿债能力。

总体来看，发行人短期偿债能力较为稳定、负债水平和负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。

(二) 盈利能力及现金流情况

2017年度和2018年度，发行人营业总收入分别为369,804.38万元和670,202.31万元，营业总成本分别为173,708.21万元和503,180.17万元，近两年发行人营业收入与营业成本增幅较大，主要系2018年土地开发收入与成本较2017年大幅增加所导致；净利润分别为232,968.69万元和208,647.59万元，净利润保持平稳。

2017年度和2018年度，发行人经营活动现金净流量净额分别为-856,468.18万元和-326,380.08万元；投资活动现金净流量分别为

-226,840.31万元和-129,212.76万元；筹资活动现金净流量分别为1,080,656.52万元和284,595.17万元；现金及现金等价物净增加额分别为-2,651.97万元和-170,997.67万元。2018年度发行人经营活动产生的现金流量净额较2017年度大幅上升，主要系销售商品、提供劳务收到的现金较2017年大幅增加所导致；投资活动现金流量净额较2017年度大幅上升，主要系投资支付的现金较2017年大幅下降所导致；筹资活动现金流量净额较2017年度大幅减少，主要系取得借款收到的现金较2017年大幅下降所导致。从现金及现金等价物净增加额看，发行人总体现金流量情况较2017年有所下滑，对本期债券本息的偿付有一定的影响。

四、发行人已发行尚未兑付的债券情况

除本期债券外，发行人无其他已发行尚未兑付的公司债券与企业债券。

五、总结

综上所述，发行人资产规模较大，负债水平和负债结构较为合理，营业总收入大幅长，净利润保持平稳，总体财务状况良好，短期偿债能力较为稳定，总体上发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文,为《2013 年杭州余杭创新投资有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

