

---

**2014 年杭州市拱墅区经济发展投资有限公司公司债券  
2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

杭州市拱墅区经济发展投资有限公司

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 2014 年杭州市拱墅区经济发展投资有限公司公司债券（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》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于杭州市拱墅区经济发展投资有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《杭州市拱墅区经济发展投资有限公司 2019 年年度财务报表及附注》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	2014年杭州市拱墅区经济发展投资有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：14杭拱墅债 上海证券交易所：PR杭拱墅
发行人名称	杭州市拱墅区经济发展投资有限公司
债券期限	7年期，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额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。
发行规模	6.00亿元人民币
债券存量	2.4亿元人民币
担保情况	无
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2019年6月18日 债项AA，主体AA，评级展望为稳定

## 二、2019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，债券募集资金6亿元，全部用于祥符镇星桥村农居公寓项目、祥符镇吉如村农转居公寓项目、热电厂综合体R21-02、R21-03农转非居民拆迁安置房工程项目等3个固定资产投资项目。截至本报告出具日，募集资金已全部使用完毕。

### （二）本息兑付情况

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年的应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

### （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，2019年度发行人无临时公告。

### 三、2019 年度发行人偿债能力

发行人 2019 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[2020]310Z0427 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 2019 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	2019年末	2018年末
资产总计	1,544,230.56	1,541,395.80
其中：流动资产	1,122,503.36	1,188,608.60
其中：存货	648,486.30	800,933.95
非流动资产	421,727.20	352,787.19
负债合计	1,034,255.95	1,095,398.92
其中：流动负债	137,864.64	104,697.13
非流动负债	896,391.31	990,701.78
股东权益合计	509,974.61	445,996.88
流动比率（倍）	8.14	11.35
速动比率（倍）	3.44	3.70
资产负债率	66.98%	71.07%

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

2019 年末，发行人资产总计 1,544,230.56 万元，较 2018 年末增加 2,834.76 万元，增幅为 0.18%。2019 年末，发行人非流动资产 421,727.20 万元，占资产的 27.31%，较 2018 年末增加 68,940.01 万元，主要系发行人在建工程和投资性房地产增加所致。发行人流动资产 1,122,503.36 万元，占资产的 72.69%，较 2018 年末减少 66,105.24 万元，主要系发行人货币资金和存货减少所致。

2019 年末，发行人负债合计 1,034,255.95 万元，较 2018 年末减少 61,142.97 万元。发行人负债以非流动负债为主，2019 年末，发行人非流动负债 896,391.31 万元，

占负债的 86.67%，较 2018 年末减少 94,310.47 万元，主要系应付债券和长期应付款减少所致。2019 年末，发行人流动负债 137,864.64 万元，占负债的 13.33%，较 2018 年末增加 33,167.51 万元，主要系一年内到期的非流动负债增加所致。

2019 年末，发行人流动、速动比率分别为 8.14 倍、3.44 倍，与 2018 年末相比发行人短期偿债能力略有减弱，发行人仍保有较强的短期偿债能力；2019 年末，发行人资产负债率 66.98%，较 2018 年末有所下降。

## （二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2019年度	2018年度
营业收入	426,484.21	335,997.09
营业成本	377,426.26	291,797.92
利润总额	40,207.11	43,389.12
净利润	36,977.73	39,414.29
其中：归属于母公司所有者的净利润	36,977.73	39,414.29
经营活动产生的现金流量净额	110,661.23	-133,028.02
投资活动产生的现金流量净额	-64,971.12	-13,919.79
筹资活动产生的现金流量净额	-88,732.46	250,313.98

发行人营业收入主要是土地开发收入和租金收入等。2019 年，发行人实现营业收入 426,484.21 万元，较 2018 年上升，主要原因是发行人 2019 年土地平整收入较 2018 年有上升。2019 年，发行人归属于母公司所有者的净利润 36,977.73 万元，较 2018 年减少 6.18%。

2019 年，经营活动产生的现金流量净额为 110,661.23 万元，经营活动产生的现金流量净流出较 2018 年大幅减少，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅下降所致。2019 年，投资活动产生的现金流量净流出额为 64,971.12 万元，较 2018 年大幅增加，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大幅增加所致。2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净流出额 88,732.46 万元，与 2018 年相比大幅增加，主要系发行人 2019 年取得借款收到的现金大幅减少所致。

---

以上情况，特此公告。

---

（本页无正文，为《2014年杭州市拱墅区经济发展投资有限公司公司债券2019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  
2020年6月30日

