

**2016年杭州市下城区城市建设发展有限公司
公司债券
2020年度履约情况及偿债能力分析报告**

发行人：

杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司

主承销商：



浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

（注册地址：杭州市江干区五星路 201 号）

2021 年 6 月

声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）作为2016年杭州市下城区城市建设发展有限公司公司债券（以下简称“16下城债”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下城区城市建设投资发展集团有限公司对外公布的《杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司公司债券2020年年度报告》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浙商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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为浙商证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2016年杭州市下城区城市建设发展有限公司公司债券。

(二) 发行人：杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司。

(三) 发行总额：人民币14亿元，截至本报告签署日，本期债券余额为5.6亿元。

(四) 债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面利率为3.80%。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3.80%，在该品种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) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本。

(六) 上市场所：上海证券交易所、银行间市场。

(七) 信用评级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用评级为 AA，本期债券信用等级为 AA。2017年11月28日，上海新世纪资信评估服务有限公司出具《杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司16下城债跟踪评级报告》，将发行人的主体信用等级提升至 AA+，本期债券信用等级提升为 AA+。

经上海新世纪资信评估服务有限公司于2020年6月29日出具的《杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司16下城债跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

(八) 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2016年3月在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“16下城债”，债券代码“1680089.IB”；于2016年3月在上海证券交易所上市交易，债券简称“16下城债”，债券代码“127402.SH”。

（二）募集资金使用情况

公司于2015年10月15日依据发改财金[2015]2731号文件核准，发行了总额14亿元人民币的2016年杭州市下城区城市建设发展有限公司公司债券。根据国家发改委核准、募集说明书约定，“16下城债”募集资金分别用于西文村“城中村”改造R21-NJ-03地块农居安置房项目、西文村“城中村”改造R21-NJ-01地块农居安置房项目、下城区杨家村（石桥单元E61-07地块）农转非拆迁安置房项目、杭州重型机械厂宿舍区地块拆迁安置房项目共4个项目建设和补充流动资金。目前，“16下城债”募集资金使用情况如下表所示：

具体项目清单如下：

序号	项目名称	建设类型	总投资 (万元)	募集资金 使用金额 (万元)	募集资金占 投资的比重 (%)
1	西文村“城中村”改造R21-NJ-01地块农居安置房项目	安置房项目	25,100.00	17,470.00	69.60
2	西文村“城中村”改造R21-NJ-03地块农居安置房项目	安置房项目	36,907.00	25,830.00	69.99
3	下城区杨家村（石桥单元E61-07地块）农转非拆迁安置房项目	安置房项目	17,466.00	12,220.00	69.96

4	杭州重型机械厂宿舍区 地块拆迁安置房项目	安置房项目	99,034.00	69,320.00	70.00
5	补充流动资金	-	-	15,160.00	-
合计			178,507.00	140,000.00	-

根据《杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司公司债券2020年年度报告》，截至2020年末，本期债券募集资金已使用完毕，均按照募集说明书约定使用。

（三）付息兑付情况

本期债券的付息日为2017年至2023年每年的3月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。发行人已通过债券托管机构于2020年3月16日和2021年3月15日按时足额支付了20%的本金及相应的利息。截至本报告签署日，本期债券余额为5.60亿元，发行人不存在应付本息未付的情况。

（四）信息披露情况

发行人已按规定在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及时披露了2020年半年度报告、2020年年度报告、2020年付息兑付公告、2021年付息兑付公告等相关信息的披露合法合规，不存在应披露未披露事项。

三、发行人偿债能力

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年度的财务报告进行了审计，并出具了勤信审字【2021】1143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2020年度

经审计的财务报告及其附注。

发行人2019年和2020年经审计的主要财务数据及指标：

2019年和2020年合并财务报表主要数据

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	变动比 例	变动原因
流动资产	6,556,037.76	6,416,830.34	2.17%	
非流动资产	1,352,495.00	1,111,090.46	21.73%	
资产总额	7,908,532.76	7,527,920.80	5.06%	
流动负债	1,462,601.90	2,410,967.32	-39.34%	主要系偿还了到期的短期借款、清偿了部分其他应付款往来款所致。
非流动负债	5,066,971.78	3,844,278.95	31.81%	主要系发行人收到了土储专项债资金和政府购买协议及土地出让金回款等均计入了长期应付款，导致长期应付款大幅增加所致。
负债总额	6,529,573.69	6,255,246.27	4.39%	
所有者权益	1,378,959.08	1,272,674.53	8.35%	
营业收入	101,075.80	189,017.99	-46.53%	主要系贸易业务规模缩小，较2019年度减少9.29亿元
营业成本	86,629.96	171,727.67	-49.55%	主要系贸易业务规模缩小，导致营业成本也下降。
利润总额	5,788.00	15,490.75	-62.64%	主要系投资性房地产评估增值带来的公允价值变动损益较2019年度下降较多所致。
净利润	4,132.28	13,297.11	-68.92%	主要系投资性房地产评估增值带来的公允价值变动损益较2019年度下降较多所致。
经营活动产生的现金流量净额	-325,072.95	331,030.42	198.20%	主要系2020年发行人清偿了较多其他应付款的往来欠款所致。
投资活动产生的现金流量净	-45,485.29	-130,026.97	65.02%	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支

项目	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	变动比 例	变动原因
额				付的现金流出减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-92,540.19	5,702.78	-1,722.72%	主要系偿还了较多借款所致。
现金及现金等价物净增加额	-463,098.42	206,706.23	-324.04%	主要系经营活动产生的现金流出较多所致。

2019年和2020年合并财务报表主要指标

项目	2020年	2019年	变动比例	变动原因
流动比率（倍）	4.48	2.66	68.42%	发行人偿还了较多短期借款和其他应付款的往来欠款，导致流动负债减少较多。
速动比率（倍）	0.44	0.47	-5.91%	
资产负债率（%）	82.56	83.09	-0.64%	
EBITDA利息保障倍数	0.03	0.08	-61.04%	2020年度净利润下降较大，导致EBITDA利息保障倍数下降较多。
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资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%
- ④EBITDA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)
- ⑤贷款偿还率=(实际贷款偿还额/应偿还贷款额)×100%
- ⑥利息偿还率=(实际支付利息/应付利息)×100%

（一）偿债能力财务指标分析

2019年末及2020年末，发行人流动比率分别为4.48倍和2.66倍，速动比率分别为0.56倍和0.44倍，近两年发行人流动资产能较好地覆盖流动负债，随着短期借款和其他应付款的减少，流动比率上升，但由于存货金额较大，速动比率上升不多。

2019年末及2020年末，发行人负债总额分别为6,255,246.27万元

和6,529,573.69万元。其中，非流动负债是发行人总负债的主要组成部分，分别为3,844,278.95万元和5,066,971.78万元，在总负债中占比分别为61.46%和70.66%。

2019年末及2020年末，发行人资产负债率分别为83.09%和82.56%，发行人作为下城区重要的基础设施建设、拆迁安置及投融资主体，因此资产负债率水平较高。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、负债结构较为合理，具备偿债能力。

（二）盈利能力及现金流情况

2019年度和2020年度，发行人营业收入分别为189,017.99万元和101,075.80万元，净利润分别为13,297.11万元和4,132.28万元，发行人2020年度营业收入和净利润下降较多，主要系发行人2020年度缩减了贸易业务的规模，贸易业务营业收入较2019年度减少了9.29亿元；同时受疫情影响，发行人房屋租赁业务存在一定的减租和免租情况，导致2020年末的投资性房地产增资幅度不大，净利润较上年度下降较多。

2019年度和2020年度，经营活动现金净流量分别为331,030.42万元和-325,072.95万元，2020年度发行人经营活动现金净流量较2019年度减少，主要系2020年度发行人支付其他与经营活动有关的现金较上年增加较多，主要系偿还了较多往来欠款所致。近两年发行人投资活动现金净流量分别为-130,026.97万元和-45,485.29万元，近两年发行人投资活动现金净流量均为负，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多，2020年度自建项目投资额有所下降。近两年筹资活动产生的现金流量净额分别为5,702.78万元和-92,540.19万元，2020年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较2019

年度减少，主要系发行人2020年末收到了城中村改造项目回款，并偿还了较多银行贷款和债券融资计划所致。

（三）受限资产情况

截至2020年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产明细如下：

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	1,164.06	账户冻结（工程项目专项资金监管协议签署前银行只收不付）
货币资金	11.73	保函保证金
合计	1,175.79	

（四）对外担保情况

截至2020年末，发行人对外担保金额为34.97亿元，占其2020年末净资产的比例为25.36%。

（五）授信情况

截至2020年末，发行人所获银行授信情况如下：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
杭州银行	100.35	93.98	6.37
南京银行	40.00	18.00	22.00
工商银行	27.00	26.50	0.50
北京银行	10.00	6.00	4.00
农业银行	132.80	25.32	107.48
光大银行	18.00	18.00	0.00
联合银行	8.00	8.00	0.00
恒丰银行	8.00	4.80	3.20
浙商银行	82.00	2.10	79.90
建设银行	88.00	0.00	88.00
宁波银行	16.29	2.99	13.30
民生银行	4.00	4.00	0.00
上海银行	2.39	2.39	0.00
合计	536.83	212.08	324.75

四、发行人其他已发行尚未兑付的债券发行情况

截至本报告出具日，发行人其他已发行尚未兑付的债券发行情况如下：

单位：亿元、年、%

证券名称	发行人	发行规模	当前余额	利率	期限	起息日期	到期日期	证券类别
21 下城 01	杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司	20.00	20.00	3.97	3+2	2021-03-12	2026-03-12	私募公司债
19 下城投 PPN001	杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司	15.00	15.00	4.33	3	2019-07-04	2022-07-04	定向工具

五、本期债券担保情况

本期债券无担保。

六、总结

综上所述，发行人短期偿债能力较为稳定。整体负债水平较高，其中以长期负债为主，发行人货币资金较为充足，资产总额较大，具备一定的流动性，故具备一定的偿债能力。发行人良好的业务发展前景也为公司未来的债务偿还提供了一定的保障。总体上发行人对本期债券本息具有偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2016年杭州市下城区城市建设发展有限公司公司债券2020年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

