

2022 年杭州余杭创新投资有限公司公司债券
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

杭州余杭城市发展投资集团有限公司

主承销商



2023 年 6 月

中信建投证券股份有限公司(以下简称“中信建投”)作为 2022 年杭州余杭创新投资有限公司公司债券(以下简称“本期债券”)的主承销商,按照主管部门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余杭城市发展投资集团有限公司(以下简称“发行人”)对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投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中信建投所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称	杭州余杭城市发展投资集团有限公司
成立日期	2008年7月1日
住所	浙江省杭州市余杭区五常街道文一西路998号1幢801-10室
法定代表人	李冰石
注册资本	20,000.00万元
经营范围	一般项目：创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；股权投资；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；城市公园管理；城乡市容管理；节能管理服务；污水处理及其再生利用；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；住房租赁；非居住房地产租赁；园区管理服务；单位后勤管理服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；会议及展览服务；规划设计管理；土地整治服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
控股股东	杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室
实际控制人	杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室

二、本期债券基本要素

债券全称	2022年杭州余杭创新投资有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：22余创债 上海证券交易所：22余创债
债券代码	银行间债券市场：2280169.IB 上海证券交易所：184348.SH
债券期限	7年（5+2）
发行规模	5亿元
债券存量	5亿元
担保情况	无

最新信用评级	评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司 最新评级时间：2022 年 6 月 27 日 主体评级 AA+，债项评级 AA+，评级展望为稳定
--------	---

三、2022 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人 2022 年度不涉及兑付本息事宜。发行人不存在应付利息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2022 年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

（四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，本期债券拟募集资金总额为人民币 5 亿元，其中 3 亿元用于杭州未来科技城公租房项目，2 亿元用于补充营运资金。截至 2022 年末，募集说明书约定募投项目进展正常。

（五）持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2022 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[2023]310Z0264 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 2022 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	2022年末	2021年末
资产总计	12,049,202.30	10,874,610.29
其中：流动资产	9,451,180.73	8,224,852.29
非流动资产	2,598,021.57	2,649,758.00
负债合计	8,325,382.81	7,714,639.33
其中：流动负债	2,612,243.84	3,112,316.26
非流动负债	5,713,138.97	4,602,323.08
股东权益合计	3,723,819.49	3,159,970.96
其中：归属于母公司所有者的权益	3,720,432.10	3,156,330.75
流动比率（倍）	3.62	2.64
速动比率（倍）	0.42	0.31
资产负债率	69.09	70.94

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

(二) 盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2022年度	2021年度
营业收入	468,219.32	630,117.53
营业成本	388,921.00	516,154.10
利润总额	98,541.30	125,315.47
净利润	95,111.75	119,592.95
其中：归属于母公司所有者的净利润	95,364.57	116,603.49
经营活动产生的现金流量净额	-807,871.35	-415,478.10
投资活动产生的现金流量净额	-22,130.04	-100,459.13
筹资活动产生的现金流量净额	1,020,039.10	827,093.73

项 目	2022年度	2021年度
现金及现金等价物净增加额	190,037.71	311,156.50

(三) 发行人偿债能力分析

1、主营业务情况

发行人主营业务情况如下：

单位：亿元

业务板块	2022年度				2021年度			
	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率 (%)	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率 (%)
土地开发	34.63	29.34	5.29	15.28	52.47	44.47	8.00	15.25
代建收入	2.76	2.68	0.08	2.90	3.00	2.95	0.05	1.67
租赁	5.42	5.34	0.08	1.48	7.39	4.19	3.20	43.30
合计	42.81	37.36	5.45	12.73	62.86	51.61	11.25	17.90

发行人主营业务包括土地整理业务、工程代建业务和租赁业务。杭州未来科技城（海创园）是全国四大未来科技城之一，发行人系杭州未来科技城内唯一的土地开发主体和基础设施建设主体，区域主体地位突出。随着发行人主营业务经营规模不断扩大，预计未来发行人的营业收入将保持快速增长趋势，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障本期债务的按时偿还。

2、盈利情况

发行人最近两年盈利能力指标如下：

单位：万元

项 目	2022年度	2021年度
营业收入	468,219.32	630,117.53
营业成本	388,921.00	516,154.10
利润总额	98,541.30	125,315.47
净利润	95,111.75	119,592.95
其中：归属于母公司所有者的净利润	95,364.57	116,603.49

2021年度-2022年度,发行人营业收入为630,117.53万元、468,219.32万元,净利润为119,592.95万元、95,111.75万元。总体来看,发行人盈利能力较好,偿债能力较强。此外,在余杭区政府的大力支持下,公司具有重要的社会地位和区域优势。

3、股东支持

发行人的控股股东与实际控制人均为杭州市余杭区人民政府国有资产监督管理办公室,发行人系杭州未来科技城内唯一的土地开发主体和基础设施建设主体。近几年来,发行人在资产、补贴方面均得到股东强有力的支持,公司的资产实力、盈利能力和偿债能力均得到有效提升。

(四) 发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截至本报告出具日,发行人(不含合并范围内子公司)已发行尚未兑付的债券信息如下表所示:

单位: 亿元

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模	余额	期限(年)	票面利率(%)
定向工具	23余杭城投PPN002	2023-05-29	10.00	10.00	3.00	3.40
证监会主管ABS	23海创次	2023-05-05	0.01	0.01	18.01	--
证监会主管ABS	23海创优	2023-05-05	16.00	16.00	3+15	3.58
超短期融资债券	23余杭城投SCP001	2023-04-04	10.00	10.00	0.63	2.90
私募债	23余城02	2023-03-07	10.00	10.00	3.00	3.70
私募债	23余城01	2023-01-13	20.00	20.00	3.00	4.15
定向工具	23余杭城投PPN001	2023-01-06	12.00	12.00	3.00	4.08
定向工具	22余杭城投PPN007	2022-12-23	5.00	5.00	3.00	4.37

定向工具	22余杭城投PPN006	2022-12-02	15.00	15.00	3.00	3.75
定向工具	22余杭城投PPN005	2022-11-25	10.00	10.00	3.00	3.46
定向工具	22余杭创新PPN004	2022-10-27	8.00	8.00	3.00	2.90
定向工具	22余杭创新PPN003	2022-09-16	10.00	10.00	3.00	2.88
定向工具	22余杭创新PPN002	2022-08-31	10.00	10.00	3.00	2.88
私募债	22余创Y2	2022-06-20	20.00	20.00	3+N	3.64
私募债	22余创Y1	2022-05-10	10.00	10.00	3+N	3.65
定向工具	22余杭创新PPN001	2022-04-27	15.00	15.00	3.00	3.39
一般企业债	22余创债/22余创债	2022-04-15	5.00	5.00	5+2	3.59
私募债	22余创02	2022-03-15	20.00	20.00	3.00	3.50
私募债	22余创01	2022-01-26	10.00	10.00	3.00	3.35
私募债	21余创02	2021-12-10	25.00	25.00	3.00	3.55
私募债	21余创01	2021-10-26	15.00	15.00	3.00	3.78
定向工具	21余杭创新PPN005	2021-09-24	20.00	20.00	3.00	3.70
定向工具	21余杭创新PPN004	2021-01-28	15.00	15.00	3.00	4.17
定向工具	21余杭创新PPN003	2021-01-20	10.00	10.00	3.00	4.14
定向工具	21余杭创新PPN002	2021-01-18	15.00	15.00	3.00	4.00
定向工具	21余杭创新PPN001	2021-01-08	10.00	10.00	3.00	4.00
定向工具	20余杭创新PPN006	2020-11-26	10.00	10.00	3.00	4.25
定向工具	20余杭创新PPN005	2020-11-20	11.00	11.00	3.00	4.28
定向工具	20余杭创新PPN004	2020-10-29	10.00	10.00	3.00	4.10
定向工具	20余杭创新PPN003	2020-06-24	5.00	5.00	3.00	3.60
证监会主管ABS	PR海创A	2020-05-12	6.80	6.50	3+15	3.09
证监会主管ABS	海创园B	2020-05-12	6.20	6.20	3+15	3.50

证监会主 管ABS	海创园次	2020-05-12	0.01	0.01	18.01	--
--------------	------	------------	------	------	-------	----

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、ABS、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2022年杭州余杭创新投资有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)



中信建投证券股份有限公司

2023年6月19日