

2021年杭州萧山钱江世纪城开发建设有  
限责任公司公司债券  
债权代理事务报告

(2022年度)

债权代理人：

中国工商银行股份有限公司萧山分行

(住所：杭州市萧山区城厢街道城河街54号)

2023年6月



## 声明

中国工商银行股份有限公司萧山分行（以下简称“工商银行萧山分行”）编制本报告的内容及信息均来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”、“公司”）对外公布的《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见及发行人向工商银行萧山分行提供的其他材料。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为工商银行萧山分行所作的承诺或声明。

以下空白



## 目录

声 明.....	2
目 录.....	3
第一章 债权人履行职责情况.....	4
第二章 发行人 2022 年度经营及财务状况.....	5
一、发行人基本信息.....	5
二、发行人 2022 年度经营情况.....	5
三、发行人 2022 年度财务情况.....	6
四、本次公司债券跟踪评级情况.....	7
第三章 发行人募集资金专项账户运作及募集资金使用情况.....	8
一、发行人募集资金专项账户运作情况.....	8
二、本次公司债券募集资金使用情况.....	8
第四章 债券内外部增信机制、偿债保障措施的变化情况.....	10
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况 .....	11
第六章 债券持有人会议召开情况.....	12
第七章 其他对债券持有人权益有重大影响的事项.....	13



## 第一章 债权代理人履行职责情况

作为公司本期债券的债权代理人，中国工商银行股份有限公司萧山分行对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内部增信机制及偿债保障措施的落实情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

工商银行萧山分行后续将密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《募集说明书》、《债权代理协议》等规定和约定履行债券债权代理人职责。

以下空白



## 第二章 发行人 2022 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本信息

企业名称：杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司

住所：浙江省萧山区宁围街道民和路 525 号三宏国际大厦 2301、  
2302 室

法定代表人：陈国飞

注册资本：5 亿元

成立时间：2006 年 5 月

经营范围：投资咨询（除证券、期货、证券投资基金外）；房地产开发；市政建筑工程、园林绿化工程、建筑装潢工程施工；物业服务。（凡以上涉及许可证制度的凭证经营）

### 二、发行人 2022 年度经营情况

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司是杭州萧山钱江世纪城区域内主要的国有资产运营主体，主要业务包括杭州萧山钱江世纪城的城市基础设施开发建设、土地综合开发、安置房建设、混凝土销售、国有资产运营等。发行人 2022 年度主营业务收入为 30.18 亿元，较上年度减少 25.24%，主要系发行人本年度安置房业务收入减少及本期混凝土公司搬迁导致混凝土销售业务收入减少所致。

发行人 2021-2022 年度主营业务收入分产品构成及毛利率情况如下：



单位：亿元、%

项目	2022 年度			2021 年度		
	金额	毛利率	收入占比	金额	毛利率	收入占比
安置小区工程	11.00	4.76	36.45	13.26	4.76	32.85
基础设施建设	8.14	4.76	26.98	8.56	4.76	21.20
土地整理	7.03	4.76	23.29	7.88	4.76	19.51
租赁	1.65	-61.38	5.46	1.48	-142.24	3.67
销售混凝土	1.46	0.46	4.83	8.52	6.38	21.11
其他	0.91	10.57	3.00	0.67	10.65	1.66
合计	<b>30.18</b>	<b>1.12</b>	<b>100.00</b>	<b>40.37</b>	<b>-0.20</b>	<b>100.00</b>

### 三、发行人 2022 年度财务情况

根据发行人的年度报告，发行人主要财务数据如下：

#### (1) 发行人资产负债状况

单位：亿元

项目	2022 年末	2021 年末
总资产	614.61	544.42
总负债	290.22	225.29
所有者权益	324.38	319.13
资产负债率 (%)	47.22	41.38
流动比率 (倍)	4.99	10.75
速动比率 (倍)	0.59	0.97

#### (2) 发行人盈利能力

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	30.43	40.37
营业利润	5.27	6.71
利润总额	5.07	6.57
净利润	4.97	6.22

#### (3) 发行人现金流量状况

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-41.22	-58.82
投资活动产生的现金流量净额	-4.13	-3.22
筹资活动产生的现金流量净额	40.40	79.68



现金及现金等价物净增加额	-4.94	17.65
--------------	-------	-------

#### 四、本次公司债券跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2022年6月27日出具的信评委函字【2022】跟踪1437号《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司2022年度跟踪评级报告》，跟踪评级结果为：主体级别AA+，债项级别AA+，评级展望：稳定。在本次公司债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

以下空白



### 第三章 发行人募集资金专项账户运作及募集资金使用情况

#### 一、发行人募集资金专项账户运作情况

发行人经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2020〕158号文件注册，于2021年1月19日成功发行第一期15亿元公司债券，于2021年4月19日成功发行第二期11亿元公司债券。

监管银行已严格按照协议赋予的权利及义务，对发行人的募集资金使用专户、偿债资金账户进行监管，募集资金已经按照募集说明书的约定使用，未用作其他用途。目前，上述账户运转正常，发行人不存在应付未付利息的情况。

#### 二、本次公司债券募集资金使用情况

根据本次公司债券《募集说明书》中募集资金使用约定，一期债券共募集资金15亿元，全部用于钱江世纪城丰东家园安置小区项目、钱江世纪城合丰家园安置小区项目和钱江世纪城丰二家园二苑安置小区项目；二期债券共募集资金11亿元，其中0.6亿元用于钱江世纪城丰二家园二苑安置小区项目，10.4亿元用于补充公司营运资金。本次债券已全部发行完毕，以上募集资金扣除发行费用后已全部划入本次发行募集资金专户。

本次发行公司债募集资金的存储及使用程序均按照发行人与监管银行签订的《募集资金账户监管协议》或《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》执行，截至2022年末，募集资金已使用完毕，募





---

集资金使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金账户运作规范。

以下空白



## 第四章 债券内外部增信机制、偿债保障措施的变化情况

2022 年度，发行人本次公司债券的内外部增信机制、偿债保障措施未发生变化。

以下空白



## 第五章 发行人偿债保障措施的执行情况及公司债券的本息 偿付情况

2022 年度，发行人偿债保障措施按照募集说明书的约定进行了有效执行。

一期债券的起息日为 2021 年 1 月 19 日，本次债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 1 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。发行人按照募集说明书的约定进行了利息偿付工作。

二期债券的起息日为 2021 年 4 月 19 日，本次债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 4 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。发行人按照募集说明书的约定进行了利息偿付工作。

以下空白



## 第六章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

以下空白



---

## 第七章 其他对债券持有人权益有重大影响的事项

2022 年度，发行人未出现其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

以下空白



(此页为中国工商银行股份有限公司萧山分行于2023年6月28日出具的《2021年杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券债权代理事务报告》的盖章页，此页无正文)

中国工商银行股份有限公司萧山分行

验证码: **【BF ED 1C  
4 F 0 03 6】**

2023年6月28日

以下空白

