

# 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 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

财通证券股份有限公司（以下简称“主承销商”）作为 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的主承销商，对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”）发行的本期债券相关事项进行尽职调查。本报告依据主承销商对有关情况的调查、发行人出具的证明文件等进行判断，对本期债券存续期间所了解的信息进行披露。

## 一、发行人基本情况

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

## 二、债券基本情况

### 21 钱世纪城债 01:

1、债券名称：2021 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限

## 责任公司公司债券

2、债券代码：152725.SH（上海证券交易所，简称“21 钱城 01”）

2180008.IB（银行间市场，简称“21 钱世纪城债 01”）

3、债券存续期间：2021 年 1 月 19 日—2028 年 1 月 18 日。

4、债券发行额：15 亿元。

5、债券期限：本期债券期限为 7 年，同时附债券存续期的第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、票面利率：本期债券票面利率为 4.42%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

7、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

8、债券信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA+级，发行人主体长期信用等级为 AA+级。

9、债券上市时间和地点：2021 年 1 月 28 日（上海证券交易所）

2021 年 1 月 26 日（银行间市场）

10、债券担保：本期债券无担保。

11、债券牵头主承销商：财通证券股份有限公司。

## 21 钱世纪城债 02:

1、债券名称： 2021 年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券

2、债券代码：152820.SH（上海证券交易所，简称“21 钱城 02”）

2180116.IB（银行间市场，简称“21 钱世纪城债 02”）

3、债券存续期间：2021 年 4 月 19 日—2028 年 4 月 18 日。

4、债券发行额：11 亿元。

5、债券期限：本期债券期限为 7 年，同时附债券存续期的第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、票面利率：本期债券票面利率为 4.29%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

7、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

8、债券信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA+级，发行人主体长期信用等级为 AA+级。

9、债券上市时间和地点：2021 年 4 月 27 日（上海证券交易所）

2021 年 4 月 22 日（银行间市场）

10、债券担保：本期债券无担保。

11、债券牵头主承销商：财通证券股份有限公司。

### 三、发行人履约情况

#### （一）办理上市或交易流通情况

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司已按照 2021 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2021 年 1 月 28 日在上海证券交易所上市，简称“21 钱城 01”，证券代码为“152725”；2021 年 1 月 26 日在银行间市场上市流通，简称“21 钱世纪城债 01”，证券代码为“2180008”。

杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司已按照 2021 年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2021 年 4 月 27 日在上海证券交易所上市，简称“21 钱城 02”，证券代码为“152820”；2021 年 4 月 22 日在银行间市场上市流通，简称“21 钱世纪城债 02”，证券代码为“2180116”。

#### （二）募集资金使用情况

2021 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集资金 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，上述募集资金已按照约定使用完毕。

2021 年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券募集资金 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，上述募集资金已按照约定使用完毕。

### （三）付息情况

21 钱世纪城债 01：本期债券每年的付息日为 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。

21 钱世纪城债 02：本期债券每年的付息日为 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。

### （四）信息披露情况

2023 年度，发行人关于本期债券的信息披露情况如下：

1. 2023 年 1 月 9 日，发行人发布《2021 年第一期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券 2023 年付息公告》；

2. 2023 年 4 月 7 日，发行人发布《2021 年第二期杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券 2023 年付息公告》；

3. 2023 年 4 月 28 日，发行人发布《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司 2022 年公司债券年报》；

4. 2023 年 8 月 31 日，发行人发布《杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司公司债券 2023 年半年度报告》。

发行人相关债券公告信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露。后续如发生对本期债券持有人权益有影响的重大事项，发行人将及时对重大事项进行信息披露。

#### 四、偿债能力分析

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度的财务报告进行了审计，并出具了勤信审字[2024]第 2044 号标准无保留意见的审计报告。

##### （一）偿债能力财务指标分析

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末
总资产	656.03	617.08
总负债	328.47	292.46
所有者权益	327.56	324.62
资产负债率（%）	50.07	47.39
流动比率（倍）	3.77	4.99
速动比率（倍）	0.55	0.59

注：1、资产负债率=负债合计/资产合计

2、流动比率=流动资产合计/流动负债合计

3、速动比率=（流动资产合计-存货）/流动负债合计

4、2022 年末数据为 2023 年审计报告中列示的期初数据

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人的流动比率和速动比率分别为 3.77 和 0.55，发行人资产负债率为 50.07%，总体来看，发行人资产负债率较低，偿债能力良好。

##### （二）发行人盈利能力分析

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	30.98	30.43
营业利润	2.34	5.27
利润总额	2.24	5.07

净利润	3.06	5.06
-----	------	------

发行人 2023 年度营业收入为 30.98 亿元，与上年度相比保持稳定，2023 年度净利润为 3.06 亿元，较 2022 年度下降 39.40%，主要系发行人投资性房地产公允价值变动所致。

### （三）发行人现金流量分析

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-10.17	-41.22
投资活动产生的现金流量净额	-16.69	-4.13
筹资活动产生的现金流量净额	12.07	40.40
现金及现金等价物净增加额	-14.79	-4.94

发行人 2023 年度经营活动产生的现金流量净额为-10.17 亿元，主要系随着公司承担的基础设施和安置房建设项目的推进，项目建设支出增加，购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金金额较大所致。发行人 2023 年度投资活动产生的现金流量净额为-16.69 亿元，主要为发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金及投资支付的现金。发行人 2023 年度筹资活动产生的现金流净额为 12.07 亿元，主要为发行人取得借款收到的现金及收到其他与筹资活动有关的现金。

总体来看，发行人偿债能力较强，盈利能力良好，偿债风险较低。

（以下无正文）

（本页无正文，为《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 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

