

2013 年杭州高新技术产业开发区资产经营有限公  
司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力  
分析报告

发行人

杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司

主承销商



国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2013 年杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司公司债券（以下简称“13 杭高新债”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高新技术产业开发区资产经营有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司 2018 年财务报告及附注》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	2013 年杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：13 杭高新债/1380043 上海证券交易所：PR 杭高新/124191
发行人名称	杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司
债券期限	7 年期，本期债券设置了本金提前偿还条款，即于 2016 年 1 月 28 日、2017 年 1 月 28 日、2018 年 1 月 28 日、2019 年 1 月 28 日和 2020 年 1 月 28 日分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。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。
发行规模	50,000.00 万元
债券存量	10,000.00 万元
担保情况	无担保
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 27 日 债项 AA+，主体 AA+，评级展望为稳定

## 二、2018 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，本期募集资金 5 亿元，2 亿元用于西兴区块人才租赁住房（公共租赁房）项目，3 亿元用于浦沿区块人才专项用房（保障性用房）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，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2018/01/19	杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司关于公司监事发生变动的公告
2	2019/01/07	杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司关于资产置换的公告
3	2019/03/12	杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司关于公司债券信息披露负责人发生变动的公告

## 三、2018 年度发行人偿债能力

发行人 2018 年的合并财务报表由天健会计师事务所（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（天健审[2019]第 1830 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 2018 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	2018年末	2017年末
资产总计	1,118,846.03	1,350,383.59
其中：流动资产	72,912.67	326,372.74
其中：存货	19.53	184,282.55
非流动资产	1,045,933.36	1,024,010.85
负债合计	573,513.13	802,290.19

2013 年杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

项 目	2018年末	2017年末
其中：流动负债	78,059.32	288,109.77
非流动负债	495,453.81	514,180.41
股东权益合计	545,332.90	548,093.40
流动比率（倍）	0.93	1.13
速动比率（倍）	0.93	0.49
资产负债率	51.26%	59.41%

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

2018 年末，发行人资产总计 1,118,846.03 万元，较 2017 年末减少 231,537.56 万元，主要系杭州滨江城建发展有限公司划出导致公司存货下降。2018 年末，发行人非流动资产 1,045,933.36 万元，占资产的 93.48%，较 2017 年末增加 21,922.51 万元。发行人流动资产 72,912.67 万元，占资产的 6.52%，较 2017 年末减少 253,460.07 万元。

2018 年末，发行人负债合计 573,513.13 万元，较 2017 年末减少 228,777.06 万元，主要系杭州滨江城建发展有限公司划出导致公司其他应付款大幅下降。发行人负债以非流动负债为主，2018 年末，发行人非流动负债 495,453.81 万元，占负债的 86.39%，较 2017 年末减少 18,726.61 万元。2018 年末，发行人流动负债 78,059.32 万元，占负债的 13.61%，较 2017 年末减少 210,050.45 万元。

2018 年末，发行人流动、速动比率分别为 0.93 倍、0.93 倍，流动资产对流动负债的覆盖程度有所下降，但流动资产中，存货量小，可快速变现的资产较多，导致速动比率较去年同期有所增加；2018 年末，发行人资产负债率 51.26%，较 2017 年末有所下降。

(二) 盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2018年度	2017年度
营业收入	62,640.87	66,355.41
营业成本	32,966.37	34,533.06
利润总额	4,308.88	7,868.13
净利润	3,335.44	6,444.30
其中：归属于母公司所有者的净利润	3,826.37	6,854.28
经营活动产生的现金流量净额	27,552.68	24,981.45
投资活动产生的现金流量净额	39,993.61	-113092.48
筹资活动产生的现金流量净额	-48,919.46	70,875.41

发行人营业收入主要是房屋出租、房产开发、物业管理、保安服务和能耗收入等。2018年，发行人实现营业收入62,640.87万元，较2017年小幅下降，主要系公司的房屋销售在2017年度集中销售，2018年度仅销售了部分尾盘所致。2018年，发行人实现净利润3,335.44万元。其中，归属于母公司所有者的净利润3,826.37万元，较2017年下降44.18%。

2018年，经营活动产生的现金流量净额为27,552.68万元，经营活动产生的现金流量净额较2017年有所上升。2018年，投资活动产生的现金流量净额为39,993.61万元，相比2017年转负为正，主要系2018年收回受限存款所致。2018年，发行人筹资活动产生的现金流量净额-48,919.46万元，与2017年相比筹资活动现金流出大幅增加，主要系上年度发行17杭高新公司债使得上年度筹资活动流入大幅增加所致。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

2013 年杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债  
能力分析报告

---

( 本页无正文，为《2013 年杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司  
公司债券 2018 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  
2019 年 8 月 19 日

