

杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 2023 年公
司债券

2023 年度发行人履约情况
及偿债能力分析报告

发行人

杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

（住所：萧山区市心北路 99 号）

主承销商



（住所：成都市青羊区东城根上街 95 号）

2024 年 6 月

声明

国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”）作为2023年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券（以下简称“23萧山经开债”或“23萧开01”）和2023年第二期杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券（以下简称“23萧山经开债02”或“23萧开02”）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[2011]1765号），对杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

编制本报告的内容及信息均来源于发行人2024年4月对外披露的杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司2023年年度报告及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国金证券出具的说明文件。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国金证券所作的承诺或声明。未经国金证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

第一章 发行人债券基本情况.....	5
一、“23 萧山经开债/23 萧开 01”的基本情况.....	5
二、“23 萧山经开债 02/23 萧开 02”的基本情况.....	6
第二章 发行人履约情况.....	8
一、办理上市或交易流通情况.....	8
二、募集资金使用情况.....	8
三、本息偿付情况.....	8
四、信息披露情况.....	9
第三章 发行人的偿债能力.....	10
一、发行人基本情况.....	10
二、发行人 2023 年度经营情况.....	10
三、发行人偿债能力分析.....	11
第四章 增信措施及偿债保障措施情况.....	13
一、增信措施及偿债保障措施.....	13
二、担保人情况.....	14

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司	指	杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司
国金证券	指	国金证券股份有限公司
募集说明书	指	2023 年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司 公司债券募集说明书、2023 年第二期杭州萧山经济技术 开发区国有资产经营有限公司公司债券募集说明书
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	2023 年 3 月 6 日至 2023 年 12 月 31 日

第一章 发行人债券基本情况

一、“23萧山经开债/23萧开01”的基本情况

1、注册文件和规模：经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】248号文件注册，杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司（以下简称“发行人”）获准公开发行面值不超过20.70亿元的公司债券。

2、债券名称：2023年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券。

3、发行规模：“23萧山经开债/23萧开01”发行规模为12亿元，截至本报告出具日债券余额为12亿元。

4、债券期限：本期债券期限为7年期，附设第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券利率：本期债券发行票面利率为3.67%。本期债券的发行利率在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两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。

6、起息日：本期债券存续期内每年的3月6日为该计息年度的起息日。

7、付息日：本期债券存续期内每年的3月6日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

8、本金兑付日：本期债券的兑付日为从第3个计息年度开始的每年的3月6日。

9、还本付息方式：本期债券设本金提前偿付条款，本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后五个计息年度利息随本金一起支付。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。

本期债券的投资者行使回售选择权后，自债券存续期第5年至第7年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

10、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信

用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

11、债权代理人：中信银行股份有限公司杭州萧山支行。

12、担保情况：本期债券由杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二、“23萧山经开债02/23萧开02”的基本情况

1、注册文件和规模：经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】248号文件注册，杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司（以下简称“发行人”）获准公开发行面值不超过20.70亿元的公司债券。

2、债券名称：2023年第二期杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券。

3、发行规模：“23萧山经开债02/23萧开02”发行规模为8.7亿元，截至本报告出具日债券余额为8.7亿元。

4、债券期限：本期债券期限为7年期，附设第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券利率：本期债券发行票面利率为 3.38%。本期债券的发行利率在债券存续期内前五年固定不变。在本期债券存续期的第五个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后两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。

6、起息日：本期债券存续期内每年的 4 月 28 日为该计息年度的起息日。

7、付息日：本期债券存续期内每年的4月28日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

8、本金兑付日：本期债券的兑付日为从第3个计息年度开始的每年的4月28日。

9、还本付息方式：本期债券设本金提前偿付条款，本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照本期债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后五个计息年度利息随本金一起支付。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。

本期债券的投资者行使回售选择权后，自债券存续期第5年至第7年，发行人

分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

10、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

11、债权代理人：中信银行股份有限公司杭州萧山支行。

12、担保情况：本期债券由杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第二章 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《募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。

1、2023年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券于2023年3月7日在银行间市场上市流通，简称“23萧山经开债”，债券代码为“2380047.IB”，并于2023年3月9日在上海证券交易所上市流通，简称“23萧开01”，债券代码为“184709.SH”。

2、2023年第二期杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券于2023年5月4日在银行间市场上市流通，简称“23萧山经开债02”，债券代码为“2380148.IB”，并于2023年5月9日在上海证券交易所上市流通，简称“23萧开02”，债券代码为“270007.SH”。

二、募集资金使用情况

1、“23萧山经开债/23萧开01”债券

截至2023年12月31日，发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金中4.89亿元用于萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目，2.99亿元用于宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目，4亿元用于补充营运资金，募集资金余额为0.00亿元。

2、“23萧山经开债02/23萧开02”债券

截至2023年12月31日，发行人按募集说明书中承诺的用途和使用计划将募集资金中3.96亿元用于萧山经济技术开发区益农区块改造安置房项目，1.95亿元用于宁围街道新华村城中村改造安置房一期项目，2.7亿元用于补充营运资金，募集资金余额为0.01亿元。

三、本息偿付情况

1、“23萧山经开债/23萧开01”债券

报告期内，“23 萧山经开债/23 萧开 01”债尚无需偿付本息。

2、“23 萧山经开债02/23 萧开02” 债券

报告期内，“23 萧山经开债 02/23 萧开 02” 债尚无需偿付本息。

四、信息披露情况

发行人定期报告、跟踪评级报告、重大事项公告等相关信息已按规定披露。

2023年度已披露的相关文件及时间如下：

1、杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司关于变更2023年杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券募集资金监管银行的公告（2023年3月9日）

2、杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司关于董事长、董事、监事及总经理发生变动的公告（2023年3月17日）

3、杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司2022年年度报告（2023年4月28日）

4、杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司关于变更2023年第二期杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司公司债券募集资金监管银行的公告（2023年5月11日）

5、杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司主体与相关债项2023年度跟踪评级报告（2023年6月27日）

6、杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司2023年公司债券中期报告（2023年8月31日）

第三章 发行人的偿债能力

一、发行人基本情况

中文名称：杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司

住所：萧山区市心北路 99 号

法定代表人：江峰

经营范围：国有资产投资，开发，管理，经营，开发区内土地综合开发、公共基础设施建设**

二、发行人2023年度经营情况

（一）发行人业务情况

1、城市开发建设业务

发行人及子公司接受萧山经开区管委会委托进行土地开发、基础设施及安置房建设，主要采取委托建设的方式，前期的土地开发到后期的投资建设全部由发行人负责。待项目完成后移交委托方，委托方通常按照成本基础上加成一定比例的方式给予发行人报酬，发行人每年根据项目完工情况向委托方提请相关款项的支付。发行人承担的城市开发建设项目主要分为两类：第一类是单纯的土地整理业务；第二类是在土地整理完成后同步进行道路及配套设施建设，在建设过程中将土地整理费用和道路等基础设施工程建设费用一并入账核算。

2、供热业务

发行人下属子公司杭州萧山经济技术开发区热电有限公司负责对萧山经济技术开发区、城市新区及周边地区提供集中供热服务，是开发区重要基础设施配套企业。根据相关要求，热电公司已于 2022 年 5 月底关停，由此不再产生供热业务收入。

3、租赁和养护业务

发行人租赁和养护收入主要来自子公司兴达市政公司、鸿达市政公司和杭州湾信息港。发行人子公司与承租公司签订租赁合同，将资产出租给承租人使用，

公司按年收取租金，且租金于签订租赁合同前一次性全额缴清，并为承租人开具全额增值税发票。

（二）发行人主要经营情况

发行人主营业务板块包括基础设施建设板块、蒸汽业务板块、租赁及养护业务板块及其他业务板块。

2022 年度及 2023 年度，发行人营业收入和营业成本的构成情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2023 年度		2022 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
基础建设业务	41.79	37.61	40.57	36.51
蒸汽业务	-	-	0.66	0.55
租赁及养护业务	1.81	0.66	2.42	1.53
其他业务	1.03	0.29	1.41	0.47
合计	44.62	38.56	45.06	39.06

三、发行人偿债能力分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年度的财务报表进行了审计，并出具了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，均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2023年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)
总资产	7,494,445.69	7,252,018.21	3.34
总负债	4,185,165.48	3,901,003.32	7.28
净资产	3,309,280.20	3,351,014.89	-1.25
归属母公司股东的净资产	3,259,670.72	3,301,166.07	-1.26
资产负债率 (%)	55.84	53.79	3.81
流动比率	5.12	6.16	-16.88
速动比率	0.37	0.55	-32.73
项目	2023 年度	2022 年度	变动比例 (%)
营业收入	446,226.83	450,623.60	-0.98
营业成本	385,648.88	390,567.83	-1.26
利润总额	41,100.22	40,709.09	0.96
净利润	34,642.63	32,696.39	5.95
归属母公司股东的净利润	34,881.96	32,793.38	6.37
经营活动产生的现金流净额	129,621.81	-559,170.17	123.18

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)
投资活动产生的现金流净额	-178,008.46	-168,266.83	-5.79
筹资活动产生的现金流净额	-35,342.81	457,590.97	-107.72

从短期偿债指标看，2022 年末和 2023 年末，发行人流动比率分别为 6.16 和 5.12，速动比率分别为 0.55 和 0.37；从长期偿债指标来看，2022 年末和 2023 年末，发行人资产负债率分别为 53.79%和 55.84%，保持适中水平。

根据公开资料显示，截至2023年12月31日，发行人在公开市场无信用违约记录，发行人信用良好，偿债意愿良好。

第四章 增信措施及偿债保障措施情况

一、增信措施及偿债保障措施

1、“23 萧山经开债/23 萧开 01”债券

根据《募集说明书》，发行人为“23 萧山经开债/23 萧开 01”债设置的增信措施为由杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

为“23 萧山经开债/23 萧开 01”债设置的偿债保障措施为以良好的经营业绩和募投项目收益为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障投资者到期兑付本息的合法权益。具体包括：发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的良好基础；良好的募投项目收益为本期债券的按期偿付提供了有力且稳定的资金保障；优良的资信、畅通的融资渠道和较大未使用银行授信额度为本期债券按期偿付提供了进一步保障；优良的资产变现能力是本期债券偿付的重要保障；有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障；完善的偿债监管机制（确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、聘请债权代理人等）是本期债券偿付的重要安排。

报告期内，上述增信措施和偿债保障措施未发生重大变化，运行有效。截至 2023 年 12 月 31 日，尚未触发需要实施偿债保障措施的情形。

2、“23 萧山经开债 02/23 萧开 02”债券

根据《募集说明书》，发行人为“23 萧山经开债 02/23 萧开 02”债设置的增信措施为由杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

为“23 萧山经开债 02/23 萧开 02”债设置的偿债保障措施为以良好的经营业绩和募投项目收益为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障投资者到期兑付本息的合法权益。具体包括：发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的良好基础；良好的募投项目收益为本期债券的按期偿付提供了有力且稳定的资金保障；优良的资信、畅通的融资渠道和较大未使用银行授信额

度为本期债券按期偿付提供了进一步保障；优良的资产变现能力是本期债券偿付的重要保障；有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障；完善的偿债监管机制（确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、聘请债权人代理人等）是本期债券偿付的重要安排。

报告期内，上述增信措施和偿债保障措施未发生重大变化，运行有效。截至2023年12月31日，尚未触发需要实施偿债保障措施的情形。

二、担保人情况

（一）担保人基本情况

保证人名称	杭州萧山经济技术开发区国有资本控股集团有限公司
注册资本	人民币 100 亿元
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：控股公司服务；土地整治服务；园区管理服务；房屋拆迁服务；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；工程管理服务；市政设施管理；非居住房地产租赁；住房租赁；创业空间服务（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）。
最新评级	AAA
评级日期	2023-11-24

（二）担保人财务数据

担保人2023年的财务报告由中兴华会计师事务所（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。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，应当参照担保人2023年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例（%）
总资产	10,534,259.80	8,771,480.30	20.10
总负债	5,139,493.32	3,771,901.38	36.26
净资产	5,394,766.48	4,999,578.92	7.90
归属母公司股东的净资产	5,014,020.63	4,619,613.50	8.54
资产负债率（%）	48.79	43.00	13.47
项目	2023 年度	2022 年度	变动比例（%）
营业收入	487,715.45	483,627.09	0.85
营业成本	426,308.23	421,936.73	1.04

利润总额	44,112.95	44,004.33	0.25
净利润	37,390.23	35,988.94	3.89
经营活动产生的现金流量净额	-1,130,692.98	-1,134,595.55	0.34
投资活动产生的现金流量净额	-416,392.22	-300,464.77	-38.58
筹资活动产生的现金流量净额	1,563,940.21	1,191,215.68	31.29

以上情况，特此报告。

(以下无正文)

（本页无正文，为《杭州萧山经济技术开发区国有资产经营有限公司2023年公司债券2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）



2024 年 6 月 26 日