

关于2020年第一期杭州萧山国有资产经营集团有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券”）作为2020年第一期杭州萧山国有资产经营集团有限公司公司债券（以下简称“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》（发改财金[2011]1756号）和《浙江省企业债券存续期监督工作指引》（浙发改财金[2012]1238号）文件的有关规定，对杭州萧山国有资产经营集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）在2022年度履约情况以及偿债能力进行了跟踪分析，具体情况公告如下：

一、本期债券基本情况

- (1) 发行人：杭州萧山国有资产经营集团有限公司。
- (2) 债券名称：2020年第一期杭州萧山国有资产经营集团有限公司公司债券
- (3) 债券代码：152624.SH（上海证券交易所）、2080311.IB（银行间市场）。
- (4) 上市地点：上海证券交易所、银行间市场。
- (5) 发行总额：15.00亿元
- (6) 债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，债券票面利率为4.18%。

(7) 本息支付方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券附本金提前偿还条款，从第3个计息年度开始偿还本金。第3、4、5、6、7个计息年度分别按本期债券发行规模的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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) 债券上市时间：

发行首日：2020年10月21日

上市交易日：2020年10月29日（上海证券交易所）；2020年10月27日（银行间市场）

(9) 主承销商：本期债券主承销商为财通证券股份有限公司。

(10) 担保方式：无。

(11) 信用级别：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司在2020年8月25日出具的评级结果，发行人主体评级和本期债券的债项评级均为AAA，评级展望稳定。

(12) 公司信息披露事务人

姓名：田国权

联系地址：浙江省杭州市萧山区北干街道博学路 618 号科创中心 3 号楼 23 层

电话：0571-83788230

公司指定信息披露网站：中国债券信息网
(www.chinabond.com.cn)、上海证券交易所 (www.sse.com.cn)。

二、发行人的履约情况

1、办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后1个月内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2020年10月27日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“20萧国资债01”，债券代码“2080311”；本期债券于2020年10月29日在上海证券交易所市场交易流通，债券简称“20萧资01”，债券代码“152624”。

2、本期债券利息兑付情况

本期债券计息期限为2020年10月23日至2027年10月23日，按年计息，每年付息一次；如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日。

发行人于2022年10月24日支付了本期债券2021年10月23日至2022年10月23日期间的利息62,700,000.00元。

3、本期债券募集资金运用情况

本期债券募集资金15.00亿元，扣除承销费后的募集资金净额为14.94亿元，募集资金6.00亿元用于保障性安居工程项目建设等符合国家产业政策的项目建设，剩余部分用于补充营运资金，符合募集说明书的约定。

截至2022年末，本期债券募集资金已全额使用，募集资金用途未发生变更。

4、募集资金使用专户及偿债资金专户情况

公司聘请中国光大银行股份有限公司萧山支行和杭州银行股份有限公司萧山支行担任本期债券的资金监管人。公司在监管人处开设该期债券的专项偿债账户，专项用于债券的还本付息。

5、发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露和中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）。2022年度，发行人已披露的相关文件及时间如下：

1) 上海证券交易所（www.sse.com.cn）

序号	披露时间	披露内容
1	2022.4.29	杭州萧山国有资产经营集团有限公司公司债券 2021 年年度报告
2	2022.4.29	杭州萧山国有资产经营集团有限公司 2021 年度审计报告
3	2022.6.29	杭州萧山国有资产经营集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告
4	2022.8.31	杭州萧山国有资产经营集团有限公司公司债券中期报告(2022 年)
5	2022.8.31	杭州萧山国有资产经营集团有限公司 2022 年半年度财务报告
6	2022.10.12	2020 年第一期杭州萧山国有资产经营集团有限公司公司债券 2022 付息公告

2) 中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）

序号	披露时间	披露内容
1	2022.4.29	杭州萧山国有资产经营集团有限公司公司债券 2021 年年度报告
2	2022.4.29	杭州萧山国有资产经营集团有限公司 2021 年度审计报告

序号	披露时间	披露内容
3	2022.6.29	杭州萧山国有资产经营集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告
4	2022.8.31	杭州萧山国有资产经营集团有限公司公司债券中期报告(2022 年)
5	2022.8.31	杭州萧山国有资产经营集团有限公司 2022 年半年度财务报告
6	2022.10.12	2020 年第一期杭州萧山国有资产经营集团有限公司公司债券 2022 付息公告

三、发行人偿债能力

(一) 发行人基本情况

企业名称：杭州萧山国有资产经营集团有限公司

注册地址：浙江省杭州市萧山区北干街道博学路 618 号科创中心
3 号楼 23 层

法定代表人：吴水忠

注册资本：1,000,000.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：一般项目：受托的国有资产经营和管理；对企业内部闲置的国有资产进行调剂、转让、租赁等；经批准的对外投资；土地经营开发；现有经营性国有资产的整合和重组等(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)。

(二) 发行人财务状况

1、发行人主要财务指标

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见（带有强调事项段）的《审计报告》。本部分所引用的财务数据均出自上述审计报告。

发行人 2021-2022 年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
货币资金	562,556.33	965,080.42
应收账款	131,105.01	109,614.80
预付款项	96,140.39	127,579.16
其他应收款	1,857,019.88	1,708,847.78
存货	15,577,857.19	13,794,303.55
其他流动资产	107,677.14	96,370.01
长期应收款	6,500.00	8,220.00
其他权益工具投资	2,435,534.00	2,289,731.40
投资性房地产	1,226,176.86	1,221,034.51
固定资产	1,503,862.96	1,367,520.15
在建工程	633,008.83	560,472.57
无形资产	1,592,052.17	1,556,220.70
递延所得税资产	2,687.18	2,479.61
其他非流动资产	983,294.68	860,472.23
资产总计	27,618,776.30	25,643,763.70

短期借款	1,059,425.45	646,386.07
应付票据	28,815.22	41,944.12
应付账款	462,156.53	378,956.61
预收款项	40756.94723	39,183.20
合同负债	81062.96929	285,515.25
应付职工薪酬	10109.1139	8,764.05
应交税费	16,684.15	24,336.53
其他应付款	3,151,979.60	2,894,375.50
一年内到期的非流动负债	1,718,018.08	1,312,316.43
其他流动负债	1937.345651	23,457.45
长期借款	7,482,009.30	6,839,437.91
应付债券	1,452,963.56	1,505,821.67
长期应付款	3,227,553.51	3,261,091.12
递延收益	75,819.46	62,750.45
递延所得税负债	228,063.93	232,301.18
负债合计	19,077,155.98	17,580,591.28
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	6,723,151.70	6,296,596.48
其他综合收益	-362.773925	1145.850465
未分配利润	254,228.03	179,052.14
归属于母公司所有者权益合计	8,047,067.76	7,541,422.16

少数股东权益	494,552.57	521,750.26
所有者权益合计	8,541,620.33	8,063,172.42
负债和所有者权益总计	27,618,776.30	25,643,763.70

发行人 2021-2022 年利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年	2021 年
营业收入	1,663,446.22	1,788,736.83
营业成本	1,396,941.75	1,558,820.00
利润总额	95,265.22	119,998.46
净利润	91,044.25	115,484.04

发行人 2021-2022 年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年	2021 年
经营活动产生的现金流量净额	-1,080,641.18	-371,476.56
投资活动产生的现金流量净额	-574,351.33	-1,279,627.49
筹资活动产生的现金流量净额	1,265,689.09	1,130,815.32
现金及现金等价物净增加额	-389,148.35	-520,362.80
现金及现金等价物期末余额	554,735.59	943,883.94

发行人 2021-2022 年主要财务指标

项目	2022 年	2021 年
流动比率	2.80	3.07
速动比率	0.42	0.56
资产负债率	69.07	68.41

项目	2022 年	2021 年
EBITDA 利息保障倍数	0.36	0.66

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

2、资产负债结构分析

截至2022年末，发行人总资产为27,618,776.30万元，较2021年末增长7.70%，主要系应收账款、存货、其他流动资产、在建工程和其他非流动资产规模增加；同期末，发行人负债总额19,077,155.98万元，较2021年末增长8.51%，主要系当年度短期借款规模增大所致。2021年和2022年，公司资产负债率分别为68.41%和69.07%，基本保持稳定。

3、盈利能力分析

2022年度，发行人营业收入和净利润分别为1,663,446.22万元和91,044.25万元，较2021年分别下降7.00%和21.16%，主要系公司土地开发业务与政府的土地开发、出让计划有关，2022年度公司开发的土地出让规模较上一报告期大幅减少，营业收入相应减少所致。

4、现金流量分析

2022年度，发行人经营活动现金流量净额为-1,080,641.18万元，较2021年度净流出增加了190.90%，主要系支付其他与经营活动有关的现金增加所致；发行人投资活动现金流量净额为-574,351.33万元，

净流出较2021年度减少55.12%，主要系2022年发行人为取得子公司支付取得子公司及其他营业单位支付的现金减少所致；公司筹资活动现金流量净额为1,265,689.09万元，相比于2021年上升11.93%，主要系2022年发行人短期借款规模增大所致。

5、偿债能力分析

2021年末和2022年末，发行人的流动比率分别为2.07和2.80，速动比率分别为0.56和0.42。总体看来，发行人流动比率保持较好水平，但公司速动比率略低。2021年度和2022年度，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.66和0.36，均小于1，主要系发行人利息支出金额较大。总体来说，发行人具有一定的还本付息能力，短期内无法偿债的风险较小。

2021年末和2022年末，发行人资产负债率分别为68.41%和69.07%，保持在较为适中的水平，符合所处的行业特点。发行人净资产规模较大，总体偿债压力不大，具有较强的抗风险能力。

四、总结

财通证券认为报告期内杭州萧山国有资产经营集团有限公司各项财务指标运行稳定，有能力保证本次债券本息的按期、全额偿付；同时，公司再融资能力较强，可较好地支持债务的偿还和正常经营活动的开展；公司盈利能力稳定，享受政府补助，可为本次债券本息偿还提供更为有力的保障。

特此公告。

(以下无正文，为盖章页)

（本页无正文，为《关于 2020 年第一期杭州萧山国有资产经营集团有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

