



内部编号: 2024060012



2023 年第一期杭州高新国有控股集团有限公司公司债券

跟踪评级报告

分析师: 邵一静 邵一静 syj@shxsj.com
罗媛媛 罗媛媛 lyy@shxsj.com

评级总监: 鞠海龙 鞠海龙

联系电话: (021) 63501349

联系地址: 上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层

公司网站: www.shxsj.com



上海新世纪资信评估投资服务有限公司
Shanghai Brilliance Credit Rating & Investors Service Co., Ltd.

声明

除因本次评级事项使本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级人员履行了调查和诚信义务，所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本报告的评级结论是本评级机构依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本次跟踪评级依据评级对象及其相关方提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的真实性、准确性和完整性由资料提供方或发布方负责。本评级机构合理采信其他专业机构出具的专业意见，但不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

本报告并非某种决策的结论、建议。本评级机构不对发行人使用或引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。

本次跟踪评级的信用等级自本跟踪评级报告出具之日起至被评债券本息的约定偿付日有效。在被评债券存续期内，本评级机构将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象（或债券）实施跟踪评级并形成结论，决定维持、变更或终止评级对象（或债券）信用等级。

本报告版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载、散发、出售或以其他方式外传。

未经本评级机构书面同意，本报告、评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。本评级机构对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

评级概要

编号:【新世纪跟踪(2024)100034】

评级对象: 2023 年第一期杭州高新国有控股集团有限公司公司债券

23 杭高新债 01

主体/展望/债项/评级时间

本次跟踪: AAA/稳定/AAA/2024 年 6 月 3 日

前次跟踪: AAA/稳定/AAA/2023 年 6 月 13 日

首次评级: AAA/稳定/AAA/2022 年 7 月 26 日

评级观点

主要优势:

- 外部环境良好。跟踪期内,杭州高新区(滨江)地区生产总值持续增长,新兴产业进一步发展,为杭州高新国控业务发展提供了良好的外部环境。
- 区域竞争地位高。杭州高新区(滨江)财政局将下属多家国有企业无偿划拨给杭州高新国控管控,被划入子公司业务涉及国有资产管理、基建、保障性住房建设等多种业务,公司区域竞争地位高。
- 较优质的经营性资产。杭州高新国控持有的可租赁物业盈利能力较好,可持续为公司提供稳定的现金流入。
- 财务杠杆适中。跟踪期内,受益于股东持续划入资产、资金,杭州高新国控权益资本维持较大规模,财务杠杆处于合理水平。

主要风险:

- 投融资压力。杭州高新国控在建及拟建项目较多,随着项目持续推进,公司债务压力趋升,持续面临投融资压力。
- 子公司管控压力。杭州高新国控成立时间较短,下属子公司经营及财务自主性较强,公司在子公司管理方面面临一定压力。
- 信用风险管控压力。杭州高新国控对外借出纾困资金规模较大,存在一定的信用风险管控压力。

评级结论

通过对杭州高新国控及其发行的上述债券主要信用风险要素的分析,本评级机构维持公司 AAA 主体信用等级;认为上述债券还本付息安全性极强,并维持上述债券 AAA 信用等级。

未来展望

本评级机构预计杭州高新国控信用质量在未来 12 个月持稳,维持其主体信用评级展望为稳定。

主要财务数据及指标			
项 目	2021 年	2022 年	2023 年
发行人母公司口径数据:			
货币资金 (亿元)	13.92	7.22	24.86
刚性债务 (亿元)	35.38	50.73	65.92
所有者权益 (亿元)	457.77	422.57	434.26
经营性现金净流入量 (亿元)	-18.75	-20.47	-8.06
发行人合并口径数据及指标:			
总资产 (亿元)	794.86	791.58	873.75
总负债 (亿元)	326.33	328.24	418.33
刚性债务 (亿元)	262.72	264.82	320.64
所有者权益 (亿元)	468.54	463.34	455.41
营业收入 (亿元)	14.68	17.08	24.22
净利润 (亿元)	4.94	3.44	3.30
经营性现金净流入量 (亿元)	-34.89	-25.94	-4.20
EBITDA (亿元)	10.59	10.91	12.79
资产负债率[%]	41.05	41.47	47.88
长短期债务比[%]	635.90	526.33	546.69
短期刚性债务现金覆盖率[%]	148.02	55.19	132.45
EBITDA/利息支出[倍]	2.50	1.58	1.25
EBITDA/刚性债务[倍]	0.05	0.04	0.04

注: 数据根据杭州高新国控经审计的 2021-2023 年财务数据整理、计算。

发行人本次评级模型分析表			
适用评级方法与模型：公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）			
评级要素			风险程度
个体信用	业务风险		2
	财务风险		2
	初始信用级别		aa
	调整因素	合计调整	0
		其中：①ESG 因素	0
		②表外因素	0
		③业务持续性	0
		④其他因素	0
个体信用级别		aa	
外部支持	支持因素	+2	
主体信用级别			AAA

调整因素: (0)

无

支持因素: (+2)

- ① 该公司作为杭州高新区 (滨江) 核心的基础设施建设及国有资产经营主体, 业务范围广, 区域地位重要。
- ② 近年来该公司持续获得杭州高新区 (滨江) 政府在业务资源、资产划拨以及资金拨付等方面的支持。

跟踪评级报告

跟踪评级原因

按照 2023 年第一期杭州高新国有控股集团有限公司（简称“杭州高新国控”、“该公司”或“公司”）公司债券（简称“23 杭高新债 01”）信用评级的跟踪评级安排，本评级机构根据杭州高新国控提供的经审计的 2023 年财务报表及相关经营数据，对杭州高新国控的财务状况、经营状况、现金流量及相关风险进行了动态信息收集和分析，并结合行业发展趋势等方面因素，进行了定期跟踪评级。

2023 年该公司发行了 5 亿元、7（5+2）年期、利率 3.3% 的 23 杭高新债 01；募集资金中 3.50 亿元用于项目建设，1.50 亿元用于补充营运资金。截至 2024 年 4 月末，23 杭高新债 01 已使用 4.91 亿元，其中 1.20 亿元用于科技创新综合体及周边配套项目、2.00 亿元用于智造供给工业综合体项目、0.30 亿元用于白马湖第三工业综合体项目、1.41 亿元用于补充流动资金。

智造供给工业综合体项目位于杭州市滨江区长河单元，滨文路与建业路交叉口北侧，项目建设范围包括两个地块：M1-12 和 M1-14 地块，建设内容为地上 3 座高层厂房、1 座超高层厂房、1 座多层厂房及裙房，地下两层地下车库，地上建筑面积 13.76 万 m²，其中生产厂房建筑面积合计约 11.72 万 m²，职工食堂建筑面积 7486m²，另外门厅、设备用房、公共休息等配套用房建筑面积约 1.29 万 m²；地下建筑面积 6.37 万 m²；合计建筑面积约 20.13 万 m²。该项目计划总投资 19.81 亿元，资金来源为项目资本金 5.94 亿元、拟使用债券资金 12.55 亿元、其他自筹资金 1.32 亿元，预计建设期 4 年，运营期 26 年。该项目于 2021 年 10 月完成立项、勘察设计等前期准备工作，于 2021 年 12 月开工建设，预计 2025 年 12 月工程竣工。截至 2024 年 4 月末，已完成投资 6.77 亿元。

科技创新综合体及周边配套项目地块东至育华路，西至诚业路，南至江南大道，北至安置房宝龙地块。项目建设范围包括三个地块：A2/A4/A35 文化设施兼容体育兼容科研用地地块，建设内容包括：文化活动中心、全民健身中心、科研用房；G1/S42-30/S41-01 公园绿地兼容社会停车场兼容公共交通场站用地，建设内容包括公交首末站、城市绿带和公园配套的辅助用房等，地下室为两个地块合建；S1 城市道路用地，建设内容为新建规划支路。项目合计建筑面积 14.44 万平方米，其中地上建筑面积 8.44 万平方米，地下建筑面积 6.00 万平方米。该项目计划总投资 17.33 亿元，资金来源为项目资本金 6.93 亿元、拟使用债券资金 3.00 亿元、其他自筹资金 7.40 亿元，预计建设期 4 年，运营期 26 年。项目于 2021 年 8 月完成立项、勘察设计等前期准备工作，2022 年 6 月开工建设，预计 2025 年 5 月工程竣工，截至 2024 年 4 月末，已完成投资 5.11 亿元。

白马湖第三工业综合体项目位于杭州市滨江区浦乐单元，西至规划地块，北至规划绿地，东、南至规划支路，项目用地为一类工业用地，项目建设内容主要包括新制造业厂房、配套用房、地下车库及设备用房等工业生产及附属办公建筑，项目总建筑面积 4.46 万平方米，其中地上建筑面积 2.91 万平方米，地下建筑面积 1.55 万平方米，容积率 2.8，建筑密度 40%，绿地率 20%。项目计划总投资 3.50 亿元，资金来源为项目资本金 1.05 亿元、拟使用债券资金 2.45 亿元，预计建设期 3 年，运营期 4 年，本项目已于 2022 年 11 月开工建设，预计 2025 年 5 月工程竣工。截至 2024 年 4 月末，已完成投资 1.03 亿元。

数据基础

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对该公司 2023 年财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。公司执行《企业会计准则》及其应用指南和准则。2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。执行解释 16 号的该项规定对该公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2023 年，该公司并表范围主要变动系杭州滨江商业资产经营有限公司（简称“商业资产公司”）股权划入杭州滨江城建发展有限公司（简称“滨江城建”），从一级子公司调整为二级子公司；子公司杭州滨江环境发展有限公司（简称“滨江环境”）新设立杭州缤纷谷建设发展有限公司（简称“缤纷谷建发”，持股比例 37.88%，注册资本

1000 万元)，缤纷谷建发为留用地项目公司，主要负责物联谷项目的开发建设。截至 2023 年末，公司合并范围内子公司 19 家，其中一级子公司 3 家（杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司（简称“资产经营公司”）、滨江城建和滨江环境），非一级子公司 16 家。

业务

杭州高新区（滨江）作为杭州市重要的经济增长区域，近年来始终重视发展高新技术产业，产业特色不断强化，已形成电子商务、智慧互联、智慧物联为代表的产业集群。高新区（滨江）财政实力和财政平衡能力均较强，财政收入主要来源于税收收入和国有土地使用权出让收入，2023 年均保持稳定增长。

该公司区域地位重要，业务涉及物业经营、城市基础设施建设、保安服务、酒店运营等，近年来收入持续增长。跟踪期内，随着经营物业面积增加，公司物业出租收入保持增长，对公司收入规模和现金流贡献较大；另外基础设施建设业务和不动产销售收入也是公司营业收入重要来源。公司承担的建设任务量较大，在建及拟建项目较多，面临资本性支出压力。此外公司纾困资金借出规模较大，需关注回收风险。

1. 外部环境

（1）宏观因素

2024 年第一季度，全球经济景气度和贸易活动有所好转，经济体间的分化持续。经济增长与通胀压力的差异或促使欧洲央行较美联储更早开启降息，日本央行退出负利率政策在短期内的影响有限；持续攀升的债务规模推升风险，特别是在强势美元与利率高位的背景下，发展中国家的债务脆弱性加剧；人工智能等新技术对全球生产率的提升值得期待，而供应链体系的区域化转变、保护主义盛行、地缘冲突多发等将带来负面影响。

我国经济平稳开局，为实现全年增长目标打下良好基础，但仍面临有效需求不足、市场主体预期偏弱、重点领域风险突出等问题。就业形势总体平稳，价格水平在低位运行。服务业生产活动受高基数影响增速放缓；工业生产稳步提升，企业经营绩效边际改善，其中有色、化工及电子信息制造表现相对较好。消费增速回落，维持服务消费强、商品消费偏弱的格局，促消费政策的成效有待释放；制造业、基建投资增速均回升，房地产投资继续收缩；出口改善的持续性有待观察，对美欧日出口降幅明显收窄，对“一带一路”沿线国家和地区的出口表现相对较好。内外利差较大促使人民币对美元面临阶段性贬值压力，但人民币对一篮子货币有效汇率基本稳定，境外机构对境内股票、债券投资规模增加。

我国持续深入推进供给侧结构性改革，扩大高水平对外开放，提升创新能力、坚持扩大内需、推动构建“双循环”发展新格局、贯彻新发展理念等是应对国内外复杂局面的长期政策部署；短期内宏观政策将维持积极，风险统筹化解能够确保不发生系统性风险。我国积极的财政政策适度加力、提质增效，财政支出节奏较上年加快，专项债及超长期国债等财政资金将有力地发挥带动作用；稳健货币政策灵活适度、精准有效，保持流动性合理充裕，央行在通过降准、“降息”促进社会综合融资成本稳中有降的同时，运用抵押补充贷款、再贷款等多种政策组合积极配合“三大工程”建设以及大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案。

经济增速下降是转向高质量发展过程中的客观规律，预计 2024 年我国经济增速有所放缓；基数效应的褪去及居民大额商品的消费意愿不足导致消费增速回落；制造业投资保持较快增长，基建投资稳增长的功能持续，房地产业投资依旧低迷；出口表现仍具不确定性，价格回升和海外制造业补库或带动出口增速有所提高。在强大的国家治理能力、庞大的国内市场潜力以及门类齐全的产业体系基础上，我国经济长期向好的趋势保持不变。

（2）行业因素

在我国基础设施建设快速推进的过程中，城投企业作为其中的主要参与者，发挥了举足轻重的作用，但同时债务规模也不断增大，风险有所积聚。为进一步规范政府性债务管理，国务院于 2014 年 9 月发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号，简称“43 号文”），明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。而后，政府隐性债务的管理及化解也被提上日程。坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐

性债务存量成为地方债务风险管控的主基调，也是城投债务管控的主导方向。一方面，地方政府通过城投新增融资的行为受限，城投企业融资环境总体趋严；但另一方面，基础设施建设在稳增长中的作用仍受到肯定，存量融资的接续工作始终受到重视，政策端为隐性债务周转仍留有空间。

主要受房地产及土地市场行情下滑，公共卫生支出等需求扩大影响，地方财政给予城投的回款进度放缓，城投企业债务周转压力有所加大。短期内，金融资源化债是相对主要且有效的化债方式，尤其在中央提出制定实施一揽子化债方案后，地方积极落实响应，特殊再融资债券等化债措施较快落实，此外政策端有意引导商业银行参与化债，央行也表示必要时对债务负担相对较重的地区提供应急流动性支持。短期内化债求稳的政策意图相对明确，城投债务周转的安全性预期得到加强。

政策导向支持地方政府通过并购重组、注入资产等方式，逐步剥离融资平台政府融资功能，转型为市场化企业。中期来看，政府投资带动作用仍被强调，保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设属需积极推动的领域，数字经济、先进制造业和现代服务业等相关服务于区域经济转型的引导性投资列于重要地位。在企业与政府推行市场化合作的基础上，相关基础设施和重大项目建设有望持续获得金融支持。与此同时，地方的化债进程将持续推进，在已明确的分级责任制下，自上而下的债务管控持续严格，高层级平台的统筹职能或被加强，低层级平台融资自主性或受考验。

长期来看，无实业支撑的投融资平台的发展空间受限，城投企业需提高自身收入及资产质量以保障可持续经营能力，其可通过参与城市运营、提供城市服务、进行产业投资等获取市场化现金流，并逐步化解存量债务。城市服务收入的规模化与经济性，产业对基建的反哺对区域的经济水平、资源禀赋、人口集聚等具有较高要求，各地城投转型资源条件存在较大差异。从全国范围来看，由于各地资源禀赋和经济发展水平不同，城投转型也将呈现差异化特征。

（3）区域因素

杭州市是浙江省省会和经济、文化、科教中心，长江三角洲中心城市之一，国家历史文化名城和重要的风景旅游城市，中国东南部的交通枢纽。2023 年，全市生产总值达到 2.01 万亿元，比上年增长 5.6%，三次产业结构为 1.7:28.3:70.0。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 16.11 万元。综合经济实力在国内大中城市中保持领先。2021 年杭州市部分行政区划发生调整，现辖上城区、拱墅区、西湖区、高新区（滨江）、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区、临安区 10 个区，建德市 1 个县级市，桐庐县、淳安县 2 个县。

杭州高新区（滨江）始建于 1990 年 3 月，1991 年 3 月经国务院批准为国家高新区，位于钱塘江北岸老城区原文教区一带，面积 11.44 平方公里。滨江区于 1996 年 12 月经国务院批准设立，位于钱塘江南岸，面积 72.2 平方公里。2002 年 6 月，杭州市委、市政府决定调整原高新区和原滨江区管理体制，实行两块牌子、一套班子、全交叉兼职，既按开发区模式运作，又行使地方党委、政府职能，两区财政同时合并运作。两区整合后，高新区总规划面积达到 85.64 平方公里，其中江（钱塘江）北区块是高新技术的创新源和中小科技企业的孵化器；江南区块与西湖隔江相望，是杭州城市副中心和科技城。两区管理体制调整后，原两区叠加的 37 个机构精简到 25 个，原两区的优惠政策得到叠加。2015 年 8 月，国务院批复同意杭州国家级高新区建设国家自主创新示范区，是全国第 10 个自主创新示范区。2016 年 6 月，科技部火炬中心将杭州高新区列入建设世界一流高科技园区计划序列。2023 年末杭州高新区（滨江）常住人口 54.30 万人，比上年末增加 1.30 万人，常住人口城镇化率 100%。

经过多年发展，杭州高新区（滨江）交通及配套设施建设较好，人才集聚较快，可为杭州高新区（滨江）经济发展提供良好基础。现区内已开通地铁 1、4、5、6、7 号线，连接杭州高新区（滨江）和杭州市老城区已建成复兴大桥、西兴大桥、之江大桥、钱塘江大桥等 4 座大桥和望江隧道等。2023 年，全区新引进各类人才总数 41029 人，其中博士 340 人，硕士 6959 人，硕博人才占人才引进总量 17.8%。新增海归人才 1258 人、新引进“5050 计划”科技创业项目 60 个。新增市“115”国（境）外引智计划项目 45 个，位列全市第三。

杭州高新区（滨江）始终致力于发展高新技术产业，连续多年获省“科技创新鼎”，获首批“浙江制造天工鼎”。目前已形成了电子商务、智慧互联、智慧物联、智慧医疗、智慧安防、智慧环保等“互联网+”产业集群，涌现了阿里巴巴、吉利集团、网易（杭州）、新华三、海康威视、大华技术、宇视科技、正泰太阳能、浙江中控、聚光科技等一大批行业领军企业，形成了电子商务、智慧互联、智慧物联、智慧医疗、智慧安防、智慧环保“互联网+”的产业集群，电子商务、数字视频监控、宽带接入设备、集成电路设计产业、软件产业、动漫制作的整体水平居国内领先，人工智能、集成电路设计、云计算、大数据、生命健康等前沿技术领域企业快速成长。2023

年新增上市公司 3 家，总计培育 72 家，上市公司总量位列全省第一。当年新认定的高新技术企业 528 家，有效数 2601 家。48 家企业入选省创新企业百强；18 家企业被认定为省技术先进性服务企业，占全省 66.7%，继续保持全省首位。全年新增研发中心省级 50 个、市级 74 个，年末拥有省级研发中心 453 个；新增市级以上企业技术中心 31 个，其中市级 25 个、省级 6 个，年末拥有技术中心 194 个；年末拥有省级重点企业研究院 52 个。

杭州高新区（滨江）经济实力位于杭州市下辖区县（市）前列，2023 年地区生产总值位列杭州市下辖区县（市）第 3 名（仅次于余杭区和上城区）。2023 年，杭州高新区（滨江）经济稳步发展，实现地区生产总值 2467.90 亿元，同比增速为 8.0%，高出同期杭州市地区生产总值增速 2.4 个百分点。同时产业结构不断优化调整，三次产业结构为 0.02:37.44:62.54。按常住人口计算，当年人均地区生产总值 46.00 万元。2024 年第一季度，全区实现地区生产总值 639.80 亿元，较上年同期增长 6.3%；当期主要经济指标均保持正增长，其中规上工业增加值、固定资产投资、社会消费品零售总额和进出口总额同比增速分别为 5.9%、9.4%、2.5%和 9.0%。

图表 1. 杭州高新区（滨江）主要经济数据

	2021 年		2022 年		2023 年		2024 年第一季度	
	金额	增速（%）	金额	增速（%）	金额	增速（%）	金额	增速（%）
地区生产总值（亿元）	2022.60	11.3	2184.80	1.8	2467.90	8.0	639.80	6.3
人均地区生产总值 ¹ （万元）	39.24	-	41.42	-	46.00	-	-	-
人均地区生产总值倍数（倍）	4.82	-	4.83	-	5.15	-	-	-
规上工业增加值（亿元）	771.10	16.6	756.40	1.5	883.40	7.0	175.10	5.9
全社会固定资产投资（亿元）	270.80	2.7	315.20	16.4	-	5.0	-	9.4
社会消费品零售总额（亿元）	476.70	11.2	547.00	6.2	568.20	3.9	129.10	2.5
进出口总额（亿元）	1088.60	35.5	1047.40	-3.6	1082.50	7.0	212.30	9.0

注：根据杭州高新区统计公报、统计年鉴和政府网站整理

近年来，杭州高新区（滨江）持续推进创新创业平台建设，提高全区创新能力。2023 年末，全区拥有市级及以上科技企业孵化器 95 个、众创空间 37 家，其中国家级孵化器 18 个、众创空间 19 家，在孵企业 4048 家。2023 年全区实现规上工业增加值 883.4 亿元，增长 7.0%，总量居杭州第一。其中规上工业中高新技术产业、战略性新兴产业和装备制造业增加值分别增长-0.8%、7.3%和 7.4%。

杭州高新区（滨江）对外贸依赖度较高，全区自营进出口总额以高新技术产品出口额为主，2023 年，全区自营进出口总额为 1082.50 亿元，增速为 7.0%，增速较上年提升 10.6 个百分点。同期全区社会消费品零售总额为 568.20 亿元，增速为 3.9%。近年来，全区在交通基础设施、生态环保、城市更新、水利设施投资、高新产业投资等方面均具备一定投资需求，2023 年全区固定资产投资增速为 5.0%，其中交通、水利和能源投资增长 101.1%，高新产业投资增长 17.6%，工业投资增长 11.0%，房地产开发投资增长 8.6%。

受政府宏观调控政策和市场需求影响，高新区房地产市场呈波动趋势。2023 年全区商品房销售面积和销售额均有所增长，但销售均价呈现下滑。从不同房产类型来看，2023 年全区商品住宅成交面积为 57.09 万平方米，同比增长 14.7%，实现住宅销售额 242.50 亿元，同比增长 3.2%；商业地产成交量为 15.94 万平方米，销售额为 38.00 亿元，同比增速分别为-8.1%和-24.1%。从均价来看，2023 年商品房住宅销售均价下降幅度较大。2024 年第一季度，全区房地产销售面积和销售额同比增速分别为-30.0%和-15.5%，受商业地产带动，房地产销售均价回升至 4.20 万元/平方米，不过商品房住宅均价持续下降。

图表 2. 杭州高新区（滨江）房屋销售情况（单位：%）

指标	2021 年		2022 年		2023 年		2024 年第一季度	
	数额	增速	数额	增速	数额	增速	数额	增速
房地产销售面积（万平方米）	83.80	127.1	67.29	-20.7	82.82	23.1	17.03	-30.0
其中：商品房住宅成交面积（万平方米）	53.10	126.0	49.79	-7.2	57.09	14.7	16.03	-7.9

¹ 2021-2022 年人均地区生产总值为统计年鉴数据，2023 年人均地区生产总值为统计公报数据。

指标	2021 年		2022 年		2023 年		2024 年第一季度	
	数额	增速	数额	增速	数额	增速	数额	增速
商业地产成交面积（万平方米）	30.54	142.5	17.34	-44.4	15.94	-8.1	1.00	-85.1
房地产销售额（亿元）	347.5	128.3	285.20	-18.9	292.40	2.5	71.60	-15.5
其中：商品房住宅成交额（亿元）	248.57	126.9	234.90	-6.6	242.50	3.2	67.40	-5.7
商业地产成交额（亿元）	98.69	145.6	50.10	-50.0	38.00	-24.1	4.20	-67.8
房地产销售均价（万元/平方米）	4.15	-	4.24	-	3.53	-	4.20	-
其中：商品房住宅销售均价（万元/平方米）	4.68	-	4.72	-	4.25	-	4.20	-
商业地产销售均价（万元/平方米）	3.23	-	2.89	-	2.38	-	4.20	-

注：根据统计公报和杭州高新区（滨江）政府网站整理

杭州高新区（滨江）土地出让以住宅用地和工业用地为主，受房地产市场限购政策优化调整因素影响，2023 年杭州高新区（滨江）土地市场呈现量价齐升。当年全区出让土地 61.57 万平方米，土地出让总价为 187.85 亿元，同比增速分别为 54.58%和 119.19%，系住宅用地出让大幅增加所致；当年住宅用地出让面积和住宅用地出让总价同比增速分别为 151.23%和 131.68%，不过住宅出让均价下降至 6.53 万元/平方米。2024 年第一季度，全区出让 1 宗综合用地和 6 宗工业用地，出让面积合计为 16.32 万平方米，出让价格合计为 38.59 亿元。

图表 3. 杭州高新区（滨江）土地市场交易情况

指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年第一季度
土地出让总面积（万平方米）	49.64	39.83	61.57	16.32
其中：工业用地	26.05	25.38	23.75	12.14
住宅用地	23.59	10.17	25.55	-
综合用地（含住宅）	-	-	-	4.18
商业/办公用地	-	4.28	12.28	-
土地出让总价（亿元）	166.50	85.70	187.85	38.59
其中：工业用地	2.80	3.19	3.08	1.45
住宅用地	163.70	72.00	166.81	-
综合用地（含住宅）	-	-	-	37.14
商业/办公用地	-	10.51	17.95	-
土地出让均价（元/平方米）	33543.00	21517.00	30509.00	23645
其中：工业用地	1073.00	1259.00	1298.00	1193.00
住宅用地	69399.00	70818.00	65300.00	-
综合用地（含住宅）	-	-	-	88930.00
商业/办公用地	-	24535.00	14621.00	-

注：根据中指数据库整理

杭州高新区（滨江）产业基础良好，财政收入质量较高，平衡能力强。高新区（滨江）财政收入主要来源于一般公共预算收入和政府性基金预算收入，上级补助收入较小；2023 年财政收入持续稳定提升。截至 2023 年末，全区政府债务余额为 145.71 亿元，包括一般债务余额 59.02 亿元和专项债务余额 86.69 亿元。

2023 年，高新区（滨江）实现一般公共预算收入 242.14 亿元，同比增速为 12.81%，其中税收收入为 229.07 亿元，税收比率为 94.60%，税收收入占比高；一般公共预算支出为 150.92 亿元，一般公共预算自给率为 160.44%，平衡能力强。

2023 年，高新区（滨江）政府性基金预算收入为 129.16 亿元，主要来源为国有土地出让收入，较上年增长 32.79%；同期政府性基金预算支出为 128.61 亿元。政府性基金预算自给率为 100.43%，处于较好水平。

2024 年第一季度，高新区（滨江）一般公共预算收入完成 72.77 亿元，较上年同期增长 7.2%，其中，税收收入 69.07 亿元，同比增长 5.7%；非税收入 3.70 亿元，同比增长 45.8%。当期一般公共预算自给率为 156.76%。

图表 4. 杭州高新区（滨江）主要财政数据（单位：亿元）

	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年第一季度
一般公共预算收入	202.89	214.65	242.14	72.77

	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年第一季度
其中：税收收入	192.49	201.61	229.07	69.07
一般公共预算支出	121.74	132.42	150.92	46.42
政府性基金预算收入	60.73	97.27	129.16	-
其中：国有土地使用权出让收入	57.61	90.87	118.86	-
政府性基金预算支出	60.73	107.07	128.61	-
政府债务余额	124.81	133.40	145.71	-

注：根据高新区（滨江）财政局网站整理

2. 业务运营

（1）业务范围与地位

该公司系杭州高新区（滨江）核心的基础设施建设及国有资产经营主体，主要负责杭州高新区（滨江）国有资产经营管理、土地经营整理开发、政府性投资项目、市政工程等基础设施项目和经营性投资项目的建设开发，并涉及人力资源管理咨询、保安服务、酒店运营等业务，业务范围广，区域地位重要。

（2）经营规模

2023 年，该公司实现营业收入 24.22 亿元，同比增长 41.08%，主要系租赁业务收入、基础设施建设业务收入和不动产销售收入增长。从收入结构看，2023 年出租业务收入同比增长 39.04%至 8.94 亿元，占营业收入的比例为 36.90%。基础设施建设业务收入也是公司营业收入的重要构成，2023 年较上年增长 10.90%至 6.31 亿元，占营业收入的比例为 26.06%。同年公司做地业务收入为 0.14 亿元，规模不大。同年不动产销售收入大幅增长至 5.36 亿元，主要系当年商业资产公司安置房集中销售形成收入 4.95 亿元，其余主要系滨江城建经济适用房、商品房项目、配套商铺等销售。此外，2023 年公司物业管理费、保安服务、酒店运营、人力资源业务实现收入分别为 0.94 亿元、0.65 亿元、0.48 亿元和 0.38 亿元；其他业务收入为 1.02 亿元，主要包括停车场及停车费收入 0.20 亿元、停车场综合管养收入 0.17 亿元、管理服务费 0.11 亿元、场地费收入 0.11 亿元、建设单位管理费 0.12 亿元、系统服务费 0.15 亿元等。

图表 5. 公司资产及营业收入规模（单位：亿元，%）

业务类型	2021 年		2022 年		2023 年	
	规模	占比	规模	占比	规模	占比
总资产	794.86	-	791.58	-	873.75	-
营业收入	14.68	100.00	17.08	100.00	24.22	100.00
出租业务	6.09	41.49	6.43	37.64	8.94	36.90
不动产销售	0.08	0.53	0.57	3.33	5.36	22.13
物业管理费	1.32	8.97	1.24	7.28	0.94	3.87
保安服务	0.48	3.24	0.65	3.83	0.65	2.68
基础设施建设业务	4.93	33.60	5.69	33.33	6.31	26.06
做地业务	0.58	3.94	0.49	2.89	0.14	0.58
酒店运营业务	0.41	2.77	0.49	2.85	0.48	1.99
人力资源业务	0.26	1.74	0.35	2.08	0.38	1.59
其他	0.53	3.72	1.17	6.77	1.02	4.20

注：根据杭州高新国控整理

A. 城市基础设施建设

该公司城市基础设施建设业务主要由滨江环境及下属子公司杭州滨江奥体博览城开发建设运营管理有限公司（简称“奥体公司”）、资产经营公司及下属子公司杭州白马湖生态创意城投资开发有限公司（简称“白马湖公司”）、滨江城建及下属子公司商业资产公司负责，其中白马湖公司主要负责白马湖生态创意城开发，奥体公司主要负责奥体博览城（滨江区块）开发，滨江城建主要负责浦沿街道的基础设施建设和滨江区保障性住房建设，

资产经营公司主要负责长河街道基础设施建设，商业资产公司负责棚改项目建设等，滨江环境负责区域内其他基础设施建设。

► 委托代建业务

滨江环境负责的基础设施建设业务、滨江城建负责的幼儿园、道路工程及白马湖公司负责的道路、公园等公益性项目均采用代建模式，2020 年 7 月以前该模式下该公司不负责项目建设的资金筹集和资金垫付，相关基础设施建设的资金根据各项目实际工程进度上报滨江区财政支付审批，由高新区（滨江）财政局直接通过专户支付给项目建设施工方。项目竣工结算时，公司按照区政府要求的管理费标准确认代建费。在会计处理上，基础设施项目投入反映在“在建工程”科目，高新区（滨江）财政局支付的施工款反映在“专项应付款”科目，待项目竣工验收结算后，双方科目核销。截至 2023 年末，上述模式的代建工程已全部完工。

2020 年 7 月，该公司下属子公司和滨江区财政局签订了《关于滨江区市政基础设施工程项目》的工程委托代建框架协议，约定自协议签订完成后仍在建的项目及未来新增政府投资建设项目均采用代建模式。公司作为代建方负责项目的投资管理与建设实施，滨江区财政局作为委托方根据工程施工情况拨付代建工程款，代建工程款包括代建项目投资成本以及按照一定加成比例计算的收益之和。滨江区财政局按照项目实施进度进行结算并出具代建项目结算表。

2021 年 4 月，杭州益谷城市建设发展有限公司（简称“益谷城建”）²、滨江区财政局和该公司下属子公司签署基础设施建设代建移交协议，由益谷城建承继原协议项下滨江区财政局作为业主方和委托方享有的权利和需承担的义务，益谷城建作为新的业主方和委托方，委托公司进行基础设施项目的建设。截至 2023 年末，主要在建代建项目计划总投资 68.82 亿元，已完成投资 25.71 亿元；拟建项目计划总投资 79.13 亿元。总体来说，2020 年 7 月以前公司委托代建业务不存在垫资压力，为加快项目建设，同时缓解滨江区财政压力，代建模式调整后，公司代建业务收入规模增加的同时，资金需求量也不断加大。

图表 6. 截至 2023 年末公司主要在建代建项目（单位：亿元）³

负责单位	项目名称	建设周期	计划总投资	已投资
滨江环境	杭州 220KV 协同变电电缆土建工程	2021-2024	7.86	4.10
	中兴 110 千伏输电隧道工程	2023-2025	16.64	1.15
	滨康路聚才路天桥	2023-2024	0.82	0.02
	诚业南路（东冠路—滨文路）	2023-2024	0.69	-
	紫云路项目	2023-2024	0.65	0.03
白马湖公司	南边山公园	2022-2024	2.31	1.89
滨江城建	屏北路工程、章家里路工程	2022-2023	1.58	1.08
	长河路与滨和路人行天桥工程	2023-2023	0.63	0.28
	冠山路东延工程	2023-2024	1.82	1.26
	建业路跨铁立交工程	2021-2023	1.88	1.83
	江南大道地面道路拓宽改造工程（东信大道-西兴立交）	2020-2022	10.60	6.23
资产经营公司	江晖南路小学项目	2023-2025	4.19	1.47
	滨江区长河单元 R21-C39 地块公共租赁住房项目	2022-2025	6.80	1.89
	滨江区长河单元 R21-B25 地块公共租赁住房项目	2022-2025	5.87	2.00
	滨江区长河单元 R21-C15 地块公租房项目	2022-2025	6.48	2.48
合计	-	-	68.82	25.71

注：根据杭州高新国控提供资料整理

图表 7. 截至 2023 年末公司主要拟建代建项目（单位：亿元）

负责单位	项目名称	计划总投资	2024 年拟投资计划
滨江环境	新浦路（连江街—镇前路）环境提升改造工程	1.00	0.05
	生地街（西浦路—浦沿路）工程	2.15	0.06
	滨安路（风情大道—振业路）城市更新改造工程	3.00	0.12

² 益谷城建成立于 2021 年 3 月，由杭州高新区（滨江）财政局全资持股。

³ 该公司承担基建项目很多，本表仅列示总投资额在 1.00 亿元以上的项目，下同。

负责单位	项目名称	计划总投资	2024 年 拟投资计划
	青少年活动中心南侧地下停车场项目	3.00	0.20
	坚塔路地下停车场项目	2.10	0.10
	阡陌路地下停车场项目	2.00	0.20
	滨江区永久河片区周边环境提升改造工程	1.20	0.08
	院士路（回龙庵街—紫红岭路）项目	1.30	0.05
	零磁谷街、福源河提升及零磁科学谷综合整治工程	9.00	0.50
	南环路（江南大道—西陵路）综合管廊工程	36.90	0.05
滨江城建	江陵路跨铁立交	2.90	1.00
	人才公寓东侧地下停车场项目	2.06	0.30
	文化中心北侧地下停车场项目	2.80	0.20
	马湖规划支路（暂定名）（冠山路—碧水路）工程	1.00	0.20
	西兴老街（陈家弄区块）城中村改造项目	6.72	5.00
奥体开发公司	滨江奥体中心景区	2.00	0.50
合计	-	79.13	8.61

注：根据杭州高新国控提供资料整理

► 留用地项目开发

为高效的利用闲置土地，该公司还承担了留用地项目的开发任务，留用地项目的开发模式为公司和村集体、街道或者经济合作社（简称“乙方”）合作，乙方以 49% 的留用地指标置换 51% 的留用地指标土地上的不动产所有权及相应地下建筑空间的使用权，用于置换的 49% 的留用地指标由滨江区政府收回，乙方委托公司进行 51% 留用地的开发和建设，建设完成后，乙方将 51% 的留用地上不动产及配套空间整理按市场价租赁给公司运营，租赁期限 20 年（期满后另行协商）。留用地建设的资金由公司先行筹集，后期通过运营收益和财政专项资金来实现资金平衡，截至 2023 年末，公司共涉及 11 个留用地项目，包括 2 个完工项目，6 个在建项目，3 个拟建项目，上述项目计划总投资 188.26 亿元，已投资 45.36 亿元，已收到财政资金合计 3.16 亿元，2024 年计划投资 34.35 亿元，其中长河街道六社区统筹开发项目和江三社区留用地开发项目已完工，2022 年公司开始运营长河街道六社区项目（杭州高新区火炬创新中心）（公司向村集体租赁价格为 1.38 元/平方米（不含税），公司对外市场化租赁单价约 2.20 元/平方米，2023 年平均租赁率 74.08%），该项目总建筑面积 23.74 万平方米，可租赁面积 16.44 万平方米，截至 2023 年末累计实现租赁收入 5507.26 万元。2023 年公司开始经营江三社区留用地项目（公司向村集体租赁价格为 1.38 元/平方米（不含税）），该项目总建筑面积 7.03 万平方米，可租赁面积 4.67 万平方米，整租给杭州中廊科技有限公司，年租赁收入约 3400 万元。公司已完工运营的留用地项目投资回报周期较长，且后续留用地项目开发仍需较多资金。

图表 8. 截至 2023 年末公司建设留用地项目情况（单位：亿元、万平方米）

负责单位	项目名称	状态	计划建设周期	计划总投资	已投资	2024 年 投资计划	已收到 财政拨款	总建筑面积
滨江环境	智造谷产业服务综合体（留用地项目）	在建	2021-2024	60.01	27.04	9.82	-	55.50
	感知谷产业综合体（留用地项目）	在建	2021-2024	12.27	5.92	1.82	-	11.80
	物联网产业综合体（留用地项目）	在建	2023-2027	13.40	0.27	1.50	-	10.80
资产经营公司	长河街道六社区统筹开发项目	完工	2019-2022	11.50	8.92	0.89	2.65	23.90
	江三社区留用地开发项目	完工	2021-2023	6.20	3.07	0.34	0.37	7.03
	江一江三留用地开发项目	在建	2023-2026	3.89	0.14	0.57	0.14	4.80
	长河街道南片新六村联合统筹开发项目	在建	2023-2026	18.00	-	1.00	-	15.70
	长河街道江二、长二留用地统筹开发项目	在建	2023-2026	8.00	-	0.60	-	9.00
	长河街道长一统筹开发项目	拟建	2024-2027	6.92	-	0.43	-	9.02
	浦沿街道五村联合统筹开发	拟建	2024-2028	44.07	-	17.20	-	34.2

负责单位	项目名称	状态	计划建设周期	计划总投资	已投资	2024年投资计划	已收到财政拨款	总建筑面积
	项目							
白马湖公司	山一社区留用地开发项目	拟建	2024-2027	4.00	-	0.18	-	3.30
合计	-		-	188.26	45.36	34.35	3.16	185.05

注：根据杭州高新国控提供资料整理

➤ 做地业务

根据《关于进一步加强土地做地收储工作的实施意见》（区办[2020]9号）和《滨江区做地主体资金结算办法（试行）》（区财[2021]26号）⁴，成立区级土地收储出让工作领导小组，负责统筹协调各项工作任务，明确滨江环境、资产经营公司、滨江城建和白马湖公司为区属做地主体。其中，滨江环境原负责西兴街道区域（含区域内留用地），区域面积 14.42 平方公里，自 2023 年起不再承接新的做地项目；资产经营公司做地范围为长河街道（不含白马湖生态创意城）区域（含区域内留用地），区域面积 17.6 平方公里；滨江城建做地范围为浦沿街道区域（含区域内留用地），区域面积 25.89 平方公里；白马湖公司做地范围为白马湖单元区域（含区域内留用地），区域面积 10.3 平方公里。各区域范围土地整理开发业务所需资金由各做地主体负责筹措保障，最终财政局将统筹预算安排与各做地主体结算，区财政按实际做地支出的 9% 安排给做地主体作为企业经营业务收入。截至 2023 年末，公司做地业务已累计投入 49.63 亿元，包括白马湖公司投入 12.12 亿元、滨江城建投入 32.76 亿元、资产经营公司投入 0.54 亿元、滨江环境投入 4.21 亿元；2023 年滨江城建确认做地业务收入 0.14 亿元。总体来说，滨江城建和白马湖区域做地业务量相对较大⁵；资产经营公司和滨江环境负责的区域做地业务之前已完成大部分，后续投入量不大，主要是前期遗留的零星做地任务。

➤ 棚改业务

该公司下属子公司商业资产公司与杭州市滨江区农村多层住宅建设管理中心（简称“区建管中心”）签订滨江区棚户区改造建设项目、滨江区棚户区改造（二期）项目、滨江区棚户区改造建设（三期）项目、滨江区长河单元棚户区改造项目和滨江区浦沿单元棚户区改造（二期）项目等 5 个政府购买服务协议，公司作为承接主体，负责项目前期工作和建设；上述项目均已完成竣工验收，但尚未决算和移交，累计投入 212.71 亿元，截至 2023 年末，已收到政府购买服务款 136.20 亿元，未来随着项目贷款逐步偿还，政府拨付剩余款项。

➤ 自建自营项目

该公司下属滨江环境、滨江城建、资产经营公司、奥体公司、白马湖公司负责的部分城市基础设施建设业务和保障性住房业务均采取自建模式。在该业务模式下，上述公司自行筹集项目建设资金，未来通过项目经营性收益平衡资金。由于项目建设周期较长，且保障性住房公益性较强，公司目前获得的经营性收益较少，滨江区财政局通过拨付财政资金和划拨资产的方式支持公司发展、缓解公司垫资压力。

截至 2023 年末，该公司主要在建项目计划总投资额 206.82 亿元，已完成投资 86.81 亿元，2024 年计划投资额 24.33 亿元；此外拟建项目计划总投资 118.86 亿元。在建项目中投资额较大的包括安置房项目、突出贡献企业人才租赁房、园区提升改造、工业综合体浦乐单元 R21-04 地块公共租赁住房、西兴单元人才租赁房等 5 个项目、智造供给工业综合体和南侧地块及地下室项目、滨江区科技创新综合体及周边配套项目、滨江区数字健康加速器项目等；拟建项目中浦沿老街（浦联区块）城中村改造项目计划总投资 65 亿元，实施面积约 676.5 亩，包括浦沿单元坚塔地块专项用房（位于新浦路以东、坚塔路以北，总建筑面积 15.37 万平方米），拟申请中央专项借款。公司后续投融资压力仍较大。

图表 9. 截至 2023 年末公司主要在建自建项目（单位：亿元）

负责单位	项目名称	建设周期	计划总投资	已投资	2024年投资计划
商业资产公司	7 个安置房项目	2019-2024	63.04	39.32	6.00
白马湖公司	长河工业园区一期整治提升工程（冠山数智产业园）	2021-2024	2.52	1.64	0.20
	第三工业综合体	2022-2025	3.50	0.78	0.50

⁴ 之前高新区（滨江）做地业务由国土局直接委托街道进行。

⁵ 具体金额未匡算。

负责单位	项目名称	建设周期	计划总投资	已投资	2024 年投资计划
	白马湖和院东地块（白马湖美好生活共同体）	2023-2025	2.69	0.54	0.40
滨江城建	突出贡献企业人才租赁房、园区提升改造、工业综合体浦乐单元 R21-04 地块公共租赁住房、西兴单元人才租赁房等 5 个项目	2019-2023	33.08	22.17	2.30
	浦乐单元 R21-21a 地块保障性住房项目（共有产权房）	2022-2026	4.44	0.45	1.00
	浦乐单元 R21-21a 地块保障性住房项目（公共租赁房）	2022-2026	11.58	0.81	2.00
	襄七房历史文化区块建设项目	2022-2023	7.88	0.36	0.03
	浦沿生命健康医疗养护综合体	2022-2024	6.16	2.27	1.00
	智造供给工业综合体和南侧地块及地下室项目	2022-2025	20.81	5.52	3.20
	滨江区科技创新综合体及周边配套项目	2022-2025	17.33	4.79	2.50
	滨江区数字健康加速器项目	2023-2026	10.21	1.04	1.10
	物联网产业园感知之轴及地下停车库工程	2021-2023	5.00	3.00	0.50
滨江环境	长二历保区块整治	2022-2023	4.78	0.50	0.40
资产经营公司	海创基地提升改造项目	2023-2025	4.50	0.85	1.55
	长河历史文化街区保护开发二期工程	2023-2024	1.00	0.00	0.15
	滨江区襄七房单元 FG09-R21-C37 地块保障房项目	2022-2025	8.30	2.77	1.50
合计	-	-	206.82	86.81	24.33

注：根据杭州高新国控提供资料整理

图表 10. 2024 年公司拟开工新建自营项目情况（单位：亿元）

负责单位	项目名称	计划总投资	2024 年拟投资计划
白马湖公司	江虹路东地块工程	3.40	1.01
滨江环境	大设施配套西翼项目	12.00	0.08
	浦沿公交停保基地复合开发利用项目	13.00	0.60
	零磁科学谷启动区块—浦炬街南 C6—10 商业地块项目	1.17	0.65
滨江城建	西兴单元 BJ030101—24 商业开发项目	8.70	4.40
	长虹苑西侧地块保障房项目（公共租赁房）	3.45	0.05
	江南科学城国际商务会展中心	5.00	0.69
	浦沿老街（浦联区块）城中村改造项目	65.00	15.00
	智能驾驶产业化生产基地	3.11	0.35
资产经营公司	数智发展大厦（后勤三）	2.03	0.15
	杭州人工智能计算中心项目（三期）	2.00	2.00
合计	-	118.86	24.98

注：根据杭州高新国控提供资料整理

2023 年，该公司实现基础设施建设业务收入 6.31 亿元，实现做地业务收入 0.14 亿元。公司基础设施业务收入资金回笼较为及时，但相关项目成本沉淀量较大，公司代建项目成本、做地业务成本和部分自建项目在“存货”科目核算，部分自建项目成本在“在建工程”核算，棚改项目和留用地项目成本在其他非流动资产核算，截至 2023 年末，存货中沉淀了相关成本 198.79 亿元⁶；在建工程沉淀了相关成本 18.43 亿元⁷；其他非流动资产中棚改成本 76.51 亿元⁸、奥体博览城市政工程建设项目 10.91 亿元、留用地开发项目 49.79 亿元。根据投资计划，2024 年滨江区前期项目、竣工项目、新建项目及续建项目计划投资额合计约 133.46 亿元，其中需各国资公司自筹约 85.01 亿元，由财政承担 48.46 亿元。

总体来说，随着城市更新、城中村改造等推进及基于产业发展、人口导入的需求，该公司城市基础设施业务量较大，公司持续面临较大的投融资压力。

⁶ 部分项目已完工，但尚未决算。

⁷ 部分项目已完工，但尚未决算。

⁸ 收到财政拨款后将逐步核销。

B. 物业经营

2023 年，该公司实现出租收入 8.94 亿元，同比增长 39.04%，主要系物业增多及前期优惠减免政策取消等因素影响。公司物业经营主要由下属子公司负责，2023 年资产经营公司（本部）及其子公司杭州滨江区留用地开发运营有限公司（简称“滨江区留用地公司”）、白马湖公司分别实现租赁收入 4.08 亿元、0.71 亿元、1.15 亿元；滨江城建（本部）及下属子公司商业资产公司分别实现租赁收入 1.45 亿元和 1.26 亿元。

图表 11. 下属子公司租赁业务收入情况（单位：亿元）⁹

公司简称	2021 年	2022 年	2023 年
资产经营公司（本部）	3.80	3.83	4.08
滨江区留用地公司	0.05	0.15	0.71
白马湖公司（本部）	0.46	0.46	1.15
滨江城建（本部）	1.11	1.16	1.45
商业资产公司	0.77	0.88	1.26

注：根据杭州高新国控下属子公司审计报告整理

资产经营公司作为杭州高新区（滨江）的国有资产经营主体，持有的物业由政府以前年度划拨、自建或购置所得，物业类型以办公楼和厂房为主，位置主要在杭州高新区内。2023 年资产经营公司以 9.16 亿元从杭州博泰置业有限公司收购博风创意大厦（商业办公楼，总建筑面积 3.87 万平方米）。截至 2023 年末，资产经营公司经营的商业物业合计可租赁面积 98.44 万平方米，较上年末增加 4.92 万平方米，增量主要系新收购的博风创意大厦；依托较好的招商引资环境等，资产经营公司持有的物业出租率总体较好，2023 年平均出租率约 81%，其中北塘河创新中心原主要租赁给北航杭州创新研究院使用，2022 年底北航杭州创新研究院搬入新址，北塘河创新中心出租率大幅下降；新收购的博风创意大厦尚处于招租期，出租率也相对较低。2023 年资产经营公司（本部）实现租赁收入 4.08 亿元，较上年增加 0.25 亿元。

图表 12. 截至 2023 年末资产经营公司（本部）主要可租赁物业明细

名称	投资总额（亿元）	总建筑面积（万平方米）	可出租面积（万平方米）	平均出租率	取得方式
海创基地	9.93	23.44	18.72	66.72%	收购
天堂软件园	8.69	17.31	12.72	81.62%	自建
西斗门工业园	0.05	0.33	0.33	100.00%	划拨
新华三	11.22	14.38	10.96	100.00%	自建
高新产业大楼	3.27	9.19	5.14	88.94%	自建
博风创意大厦	9.42	3.87	3.87	27.65%	收购
物联网孵化器	4.43	11.56	6.74	75.07%	自建
智慧 e 谷	2.99	6.68	3.87	92.25%	自建
北塘河创新中心	2.58	2.50	1.09	28.62%	划拨
高新软件园	0.40	3.50	2.19	81.65%	划拨
科技金融服务中心	1.74	3.81	3.28	81.48%	划拨
江南大道 4288 号（东冠创业大厦）	1.99	1.35	1.16	66.34%	收购
活水工业园	0.87	7.45	7.42	92.97%	子公司并入
高新后勤服务中心（一、二、三、四）	1.49	3.24	2.89	100.00%	划拨
马腾路 36 号	-	2.95	2.62	100.00%	租赁
杭汽轮博世园区	-	1.70	1.70	100.00%	租赁
之江综合楼	0.08	0.23	0.23	100.00%	划拨
杭二中白马湖学校	3.50	3.99	3.99	100.00%	委托管理
长河历史文化街区	-	0.39	0.39	95.50%	划拨
智汇中心	12.05	11.85	9.13	56.10%	收购
合计	-	129.72	98.44	-	-

注：根据杭州高新国控提供资料整理

⁹ 下属子公司租赁收入加总数大于合并口径杭州高新国控租赁收入数据，系并表范围内部分租赁收入合并抵消。

滨江区留用地公司租金收入主要来自于自贸大厦及已完工运营的留用地项目，其中自贸大厦总可租面积 2.99 万平方米，2023 年平均出租率为 86.05%；2022 年完工的长河街道六社区统筹开发项目（杭州高新区火炬创新中心）可租赁面积 16.44 万平方米，2023 年平均出租率为 74.08%；2023 年完工的江三社区留用地开发项目，可租赁面积 4.67 万平方米，已整租。随着可租赁物业面积增加及出租率上升，2023 年滨江区留用地公司实现租金收入 0.71 亿元，较上年增加 0.56 亿元。

白马湖公司租金收入原主要来自于政府划拨和自建的位于白马湖动漫城的办公楼和管理用房、商业配套等，可租赁面积为 39.24 万平方米，2023 年末已租赁面积 31.15 平方米，平均出租率为 79.38%；2023 年随着北航杭州创新研究院（租赁面积 11.69 万平方米）、北航量子实验室（租赁面积 0.88 万平方米）等项目完工投入运营（分别整租给北京航空航天大学杭州创新研究院和杭州极弱磁场国家重大科技基础设施研究院），白马湖公司租赁收入较上年增加 0.69 亿元至 1.15 亿元。

滨江城建（本部）租金收入形成于自建或划拨的人才租赁房和公共租赁房、中兴美食广场和中兴花园俱乐部等，总可租赁面积 47.33 万平方米，2023 年末已租赁面积 42.26 万平方米，平均出租率为 89.28%，2023 年滨江城建（本部）实现租金收入 1.45 亿元，较上年增加 0.29 亿元，主要系上年有免租政策。

商业资产公司租金收入主要来自于安置房小区底商租赁收入，可租赁面积为 24.26 万平方米，2023 年末已租赁面积 19.07 万平方米，平均出租率为 78%。2023 年商业资产公司租赁收入为 1.26 亿元，较上年增加 0.38 亿元，主要系上年有免租政策。

该公司经营的物业系杭州高新区（滨江）招商引资、人才引进、保障城市居民住房需求而建设，招租对象需符合区内产业导向企业、人才引进政策的居民、区国有企业等，公司和租户签订房租租赁合同时长一般在 1-3 年。租金由区政府参考周边楼盘、商圈情况后确定，租金一般固定。目前公司经营商业物业租金价格在 0.50 元/平方米/天-3.10 元/平方米/天，由于位置及建造成本不同而价格不同；人才公寓为 1.27 元/平方米/天、公共租赁住房在 0.40 元/平方米/天。租金支付方面，租户通常每三个月或半年支付一次租金，租金回收情况较好。

由于该公司持有较多物业，为方便租赁资产的管理，公司委托浙江耀江物业管理有限公司、绿城物业服务集团有限公司、杭州滨江物业管理有限公司和子公司杭州高新物业管理有限公司（简称“高新物业”）、杭州滨江保安服务有限公司（简称“滨江保安公司”）负责物业管理。2023 年公司物业管理费收入为 0.94 亿元，较上年减少 0.30 亿元，系并表范围内抵消较上年增加所致。

C. 保安业务

该公司下属子公司滨江保安公司成立于 2001 年 6 月，是一家主要从事保安服务，并向消防技术服务、物业管理、安全技术防范设计施工服务、监控服务、计算机设施、信息系统运行服务、园林绿化工程多领域发展的综合型保安服务公司。目前拥有员工 800 余人，经营业务覆盖滨江区 600 多家企业、金融机构、机关事业单位等的人防、技防相结合的全方位、多功能的安全防范网络，在滨江区保安业务具备一定竞争力。2023 年，公司实现保安服务收入 6487.99 万元，保持稳定。

D. 酒店运营

该公司下属子公司白马湖公司持有杭州白马湖建国饭店（简称“建国饭店”），故每年可获得酒店运营收入，包括客房收入、会议场租收入等。建国饭店坐落于白马湖生态创意城动漫广场之中，与白马湖国际会展中心、白马湖研发孵化中心、中国动漫博物馆相邻，是白马湖生态创意城的重要组成部分。建国饭店于 2012 年正式对外营业，主体为三座造型流畅的大楼，总营业面积 7 万平方米，拥有 382 间房间；800 平方米的无柱大宴会厅，可同时容纳剧院式 900 人会议及举行 440 人的大型圆桌宴会；21 个大小不同的会议室，可以接待各种规格的会议和宴会。2023 年，建国饭店酒店入住率为 47.59%；同期实现酒店运营收入 4822.85 万元。

E. 人力资源

该公司下属子公司杭州高新人力资源服务有限公司（简称“高新人力”）成立于 1993 年 9 月，经营范围为劳务派遣、人力资源开发和外包服务业务，人力资源培训、人事代理以及高新技术人才引进、推荐、招聘、中介服务。同时以人事服务外包形式承担区人社局自收自支事业单位人才开发中心的流动人员人事档案和集体户口管理、政府专业聘用人员招聘、流动党员管理、职称培训评审等人才服务事项。2023 年，公司实现人力资源收入 3841.14 万元，较上年增加 291.93 万元。

F. 不动产销售

该公司不动产销售收入主要来自滨江城建及下属子公司商业资产公司、奥体公司、资产经营公司等，近年来销售的不动产包括春晓大厦、中兴花园住宅或车位、印月尚庭安置房、运初尚府安置房、襄七房保障房等。2023 年，公司获得不动产销售收入 5.36 亿元，较上年大幅增加 4.79 亿元，系商业资产公司安置房集中销售所致，当年商业资产公司实现不动产销售收入 4.95 亿元、滨江城建实现不动产销售收入 0.40 亿元，奥体公司实现不动产销售收入 0.29 亿元。截至 2023 年末，公司已销售面积 44.49 万平方米，销售金额合计 15.96 亿元，已回款 9.75 亿元，后续还有 8.88 万平方米不动产待销售。

图表 13. 截至 2023 年末销售不动产明细（单位：万平方米、万元）

负责单位	项目	建筑面积	可供销售面积	截至 2023 年末已销售面积	截至 2023 年末已销售金额	截至 2023 年末已回款金额	2023 年销售收入
商业资产公司	马悦名府	8.42	4.95	4.72	7709.04	7144.00	7709.04
	臻到豪庭	11.20	6.76	6.12	9162.21	6904.99	9162.21
	浦翠景庭	13.22	8.04	7.67	11342.86	7270.36	11342.86
	运初尚府	18.04	11.08	10.01	13968.67	8019.10	13968.67
	忆长河府	15.76	8.08	5.16	7295.44	3939.44	7295.44
滨江城建	中兴大厦	0.16	0.16	0.16	1771.83	1771.83	624.44
	钱塘春晓大厦	0.04	0.04	0.04	921.93	921.93	262.21
	钱塘景苑	0.03	0.03	0.03	446.00	446.00	300.20
	钱塘春晓花园	0.05	0.05	0.05	868.80	868.80	0.00
奥体公司	印月尚庭	15.35	9.50	5.85	27003.15	27003.15	2949.08
资产经营公司	襄七房保障房	9.17	4.68	4.68	79097.00	33167.00	0.00
合计		91.44	53.37	44.49	159586.93	97456.6	53614.15

注：根据杭州高新国控提供资料整理

G. 其他

2021 年 8 月子公司资产经营公司投资设立杭州高新智能科技有限公司（简称“高新智能”），与华为共建人工智能计算中心，一期 40P 规模的计算中心投资约 1.17 亿元，二期 100P 扩容项目设备投资约 2.23 亿元，其中华为负责提供计算中心的辅助运营、技术支持、培训和技能认证等；高新智能负责计算中心建设和后期管理、财务和后勤等运维工作。一期和二期计算中心已分别于 2022 年 5 月和 2023 年 9 月正式上线，已累计对接企业、高校、科研单位 300 余家，签约用户 31 家，累计签约共享算力 20.36P，专属算力 127.50P；2023 年实现算力收入 130.37 万元，较上年增加 91.14 万元。三期 100P 扩容项目设备投资约 1.91 亿元，预计 2024 年 6 月上线运行。

此外子公司资产经营公司根据区政府相关会议精神，向益谷城建出借资金 22.50 亿元，借款期限为 2021 年 7 月 14 日至 2026 年 7 月 13 日，专项用于区内相关企业纾困¹⁰。上述资金来源于资产经营公司向浙商银行股份有限公司杭州分行借款，借款期限 2023 年 7 月 14 日至 2024 年 7 月 13 日，利率为 1 年期 LPR

财务

跟踪期内，政府持续划入资金、资产，但受部分资本公积调整为专项应付款及完工决算项目冲减资本公积等因素影响，2023 年末该公司权益资本小幅下降，但仍维持较大规模，资产负债率仍处于适中水平。随着项目推进，公司刚性债务持续增长，不过公司债务期限结构合理，即期债务压力尚可控。公司资产以租赁物业和项目投入

¹⁰ 专项用于盾安控股集团有限公司（简称“盾安集团”）纾困（归还盾安集团下属子公司杭州民泽科技有限公司向浙商银行牵头组建的银团贷款 150 亿元（按实际发放数））。除杭州高新区（滨江）外，诸暨市也向盾安集团提供纾困资金 22.50 亿元。盾安集团承诺不将盾安集团及注册地在滨江区的下属子公司的注册地迁出滨江区，并依法缴纳各项税费，此外盾安集团资产盘活、处置释放的价值在归还银团贷款后，超过部分优先平均偿还两地政府纾困资金。

为主，资产流动性一般。公司主业盈利情况尚可，此外公允价值变动收益、财政补贴也对公司利润形成重要补充。

1. 财务杠杆

2023 年末，该公司负债总额为 418.33 亿元，同比增长 27.45%；资产负债率为 47.88%，得益于大额的权益资本，财务杠杆维持在合理水平；同期末长短期债务比为 546.69%，负债期限结构较合理；同期末权益资本与刚性债务比率为 142.03%，总体保持较好水平。

(1) 资产

跟踪期内，随着项目建设不断推进、杭州高新区（滨江）政府无偿划拨资产，该公司资产规模有所增长，2023 年末为 873.75 亿元，较上年末增长 10.38%。公司持有较多物业资产、较多自营项目开发且将棚改项目、留用地项目开发等计入“其他非流动资产”科目，故公司资产以非流动资产为主，年末非流动资产占资产总额的 63.97%。

2023 年末，该公司流动资产为 314.79 亿元，主要由货币资金、其他应收款和存货构成，当年末上述科目分别占流动资产的 15.45%、1.16%和 79.28%。其中，货币资金为 48.63 亿元，基本未受限，较上年末大幅增长 125.39%，系融资力度加大所致。公司其他应收款主要系应收往来款等，2023 年末余额为 3.65 亿元，较上年末大幅下降 79.78%，主要系当年收回杭州市滨江区农村多层住宅建设管理中心（棚改项目政府购买服务价款）11.62 亿元及杭州市滨江区人民政府长河街道办事处 2.54 亿元，年末主要包括应收杭州智奥圣谷建设开发有限公司 1.37 亿元、应收杭州二中白马湖学校（简称“白马湖学校”）1.15 亿元、应收高新金投集团 0.63 亿元、应收杭州马湖股份经济合作社 0.27 亿元和应收杭州山二股份经济合作社 0.20 亿元。公司存货主要系各类项目投入成本，2023 年末存货余额为 249.57 亿元，同比增长 22.20%，随着政府拨入土地、工程资产及项目持续投入而快速增长；年末存货主要包括基础设施项目建设成本 198.79 亿元、保障性住房建设成本 25.83 亿元和待售房产 24.92 亿元。此外流动资产还主要包括应收账款和其他流动资产，其中 2023 年末应收账款 2.25 亿元，系代建业务形成的应收代建回款、做地业务形成的应收做地回款、租金及售房款；其他流动资产 10.04 亿元，较上年末大幅增加 6.24 亿元，主要系增值税借方余额重分类及理财产品增加。

该公司非流动资产主要由长期应收款、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产和其他非流动资产科目构成。2023 年末，上述科目分别占非流动资产的 5.56%、36.03%、22.16%、3.30%、2.42%、3.91%和 24.58%。2023 年末公司长期应收款为 31.09 亿元，主要系公司根据区政府相关会议精神向益谷城建出借资金 22.50 亿元，借款期限为 2021 年 7 月 14 日至 2026 年 7 月 13 日；2023 年末长期应收款较上年末增长 37.57%，主要系随着留用地项目完工运营，根据新租赁准则，转租业务会计处理形成¹¹。公司投资性房地产主要系资产经营公司持有的商业物业资产、滨江城建持有的公共租赁住房项目、商业资产公司持有的商业配套用房以及白马湖公司持有的动漫城办公楼等，以评估价入账，2023 年末投资性房地产余额为 201.40 亿元，较上年末增长 3.68%，增量系资产经营公司购置的博风创意大厦经评估入账 9.74 亿元、滨江区财政局向商业资产公司无偿划拨商铺 5.67 亿元，同时公允价值变动增加 0.87 亿元。公司固定资产主要系自持房屋、道路资产、电子设备等，2023 年末为 123.89 亿元，较上年末增长 127.09%，主要系在建工程转入 69.41 亿元¹²、购置 0.89 亿元及滨江区财政局无偿划入白马湖公司乳泉公园管理用房 0.06 亿元。公司在建工程主要系自建项目投入成本，2023 年末为 18.43 亿元，较上年末大幅下降 87.33%，主要系财政委托管理项目（17.06 亿元）全部结转¹³及奥体博览城项目（94.89 亿元）完工结转¹⁴及留用地项目转入其他非流动资产核算；2023 年末主要包括城市有机更新项目 4.97 亿元、滨江区长河单元公共租赁住房项目（R21-C15 地块、R21-B25 地块和 R21-C39 地块）合计 6.12 亿元、北航杭州研究生院教师宿舍及配套工程 2.23 亿元和滨江区电竞馆及地下停车场 1.14 亿元等。2023 年末使用权资产为 13.55 亿元，为租入的房屋建筑物。2023 年末无形资产为 21.87 亿元，较上年末大幅增加 17.23 亿元，主要系滨江区财政局无偿划拨的公共停车场和道路停车泊位特许经营权 11.38 亿元及土地使用权 0.42 亿元，以及当年购置的土地使用权

¹¹ 借方使用权资产和长期应收款，贷方租赁负债。

¹² 包括奥体博览城项目场馆 59.31 亿元、滨江区沿江区域提升改造项目 4.37 亿元、冠山数智产业园 1.64 亿元、北航量子楼项目 1.02 亿元等。

¹³ 和专项应付款冲抵。

¹⁴ 完工结转到存货（安置房）、固定资产（奥体场馆）、其他非流动资产（奥体配套的基础设施）。

5.60 亿元¹⁵。2023 年末其他非流动资产余额为 137.40 亿元，较上年末增长 48.64%，主要系留用地开发项目成本从存货/在建工程¹⁶转入及已完工的奥体博览城市政工程建设项目从在建工程转入；年末主要包括棚户区改造项目 76.51 亿元、奥体博览城市政工程建设项目 10.91 亿元和留用地开发项目 49.79 亿元。另外需注意的是公司投资性房地产和固定资产中未办理权证的资产账面价值合计 158.46 亿元，占资产总额的 18.14%。

2023 年末，该公司受限资产合计 76.52 亿元，其中货币资金 18.91 万元，系保函保证金；其他非流动资产为 76.51 亿元，系为借款质押《政府购买服务协议》项下全部权益和收益。

图表 14. 截至 2023 年末公司受限资产情况（单位：万元）

名称	受限金额	受限金额占该科目的比例（%）	受限原因
货币资金	18.91	-	保函保证金
其他非流动资产	765134.51	55.69	借款质押
合计	765153.42	8.76	-

注：根据杭州高新国控经审计的 2023 年度财务数据整理、绘制

（2）所有者权益

2023 年末，该公司所有者权益为 455.41 亿元，小幅下降 1.71%。自成立以来公司实收资本一直为 50.00 亿元；同年末资本公积为 353.47 亿元，较上年末减少 2.86%，变动主要系杭州高新区（滨江）财政局将公共停车场和道路停车泊位特许经营权无偿划转至公司，增加资本公积 11.38 亿元；财政局将乳泉公园的管理用房无偿划转至子公司白马湖公司，增加资本公积 0.06 亿元；财政局将白马湖和院东地块（白马湖美好生活共同体）作为项目资本金注入子公司白马湖公司，增加资本公积 0.42 亿元；财政局新增注资 5.00 亿元至子公司资产经营公司，增加资本公积；财政局将滨江区电竞馆及地下停车场项目用地作为项目资本金注入滨江环境，增加资本公积 1.07 亿元；财政局将滨江区浦乐单元 R21-21a 地块共有产权房项目用地作为项目资本金注入子公司滨江城建，增加资本公积 0.57 亿元；财政局根据《关于明确九区块四期等项目财政拨款入账的通知》，将原计入资本公积的 21.00 亿元调整计入专项应付款，同步减少资本公积；财政局向子公司商业资产公司调整商铺所有权¹⁷，最终减少资本公积 2.43 亿元；财政局将子公司资产经营公司所持有的禾润电子科技（嘉兴）股份有限公司 9.08%股权无偿划转至杭州高新创业投资有限公司（简称“高创投投资”），减少资本公积 0.30 亿元；子公司奥体公司已完成财务决算的项目冲减资本公积中财政拨款 5.19 亿元。2023 年末，公司未分配利润为 45.09 亿元，较上年末增长 5.81%，形成于经营积累；同年末其他综合收益为 3.44 亿元，较上年末小幅增长 0.63%，形成于投资性房地产公允价值变动。从权益资本结构来看，2023 年末，实收资本和资本公积合计占比 88.60%，权益资本的稳定性较好。

（3）负债

该公司负债总额主要由刚性债务、应付账款、其他应付款、递延所得税负债、专项应付款和租赁负债构成，2023 年末上述分别占负债总额的 76.65%、1.55%、1.84%、3.17%、8.34%和 5.14%。公司刚性债务持续增长，2023 年末刚性债务余额为 320.64 亿元，同比增长 21.08%，主要包括长期借款 180.45 亿元、应付债券 103.47 亿元、短期借款 28.86 亿元、一年内到期非流动负债 7.86 亿元。公司应付账款主要系应付工程款，2023 年末同比增长 22.52%至 6.49 亿元。2023 年末公司其他应付款为 7.71 亿元，同比增长 68.56%，主要包括杭州市三江汇建设发展有限公司 2.50 亿元、杭州高新区（滨江）税务局 0.25 亿元、滨江区财政局 0.14 亿元和其他 0.56 亿元等。公司专项应付款主要为财政专项拨款，2023 年末为 34.89 亿元，同比增长 68.95%，主要包括基础设施建设专项拨款 19.00 亿元、安置房专项拨款 4.12 亿元、益谷项目土地款 4.54 亿元、保障房建设专项拨款 1.30 亿元等。递延所得税负债主要为公司投资性房地产公允价值大于计税基础产生，2023 年末同比小幅减少 0.39%为 13.25 亿元。随着留用地项目逐渐租赁，2023 年末租赁负债同比增长 33.66%至 21.49 亿元。此外 2023 年末合同负债大幅增加 7.56 亿元至 8.26 亿元，主要系预收房款和预收工程款增加。

该公司融资主体主要系公司本部及子公司资产经营公司、滨江城建、滨江环境、商业资产公司、白马湖公司、奥

¹⁵ 滨江环境下属子公司缤纷谷建发购置一块商服用地 5.60 亿元，面积 1.91 万平方米，以成本价入账，建设内容为物联谷产业综合体。

¹⁶ 资产经营公司留用地项目从“存货”转入“其他非流动资产”，滨江环境留用地项目从“在建工程”转入“其他非流动资产”。

¹⁷ 滨江区财政局向商业资产公司划拨商铺 5.67 亿元，增加资本公积；从商业资产公司划出商铺，按 2022 年末评估价值确定的金额为 6.23 亿元，减少资本公积；并预估投资性房地产办证支出 1.88 亿元，减少资本公积。

体公司等，2023 年末公司本部刚性债务为 65.92 亿元，全部为债券融资，主要提供给子公司使用。

近年来该公司刚性债务持续增长，2023 年末刚性债务同比增长 21.08%至 320.64 亿元；银行借款和直接融资是公司主要的融资渠道，2023 年末银行借款余额（含一年内到期的长期借款）、应付债券余额（含一年内到期的应付债券）分别占刚性债务余额的 67.12%和 32.88%。

该公司间接融资渠道通畅，2023 年末公司银行借款余额为 215.21 亿元，大部分为项目建设而借入。公司银行借款以保证借款、信用借款和质押借款为主，2023 年末余额分别为 173.29 亿元、24.32 亿元和 17.29 亿元，其中保证借款为集团内互保，合并口径外的担保方为滨江水务¹⁸和高新金投集团；质押借款系子公司商业资产公司负责的棚改项目贷款，均以棚改项目收益权及应收账款作为质押。融资成本方面，银行借款利率不超过 4.40%。公司银行借款期限以中长期为主，2023 年末中长期银行借款占银行借款余额的 83.85%，债务期限结构合理。

直接融资方面，该公司本部及下属子公司资产经营公司和滨江城建均已对外发行债券。公司已发行债券合计募集资金 146.50 亿元，以中长期为主，存续期债券发行利率在 2.35%-3.97%，发行债券品种包括企业债、公司债和非金融企业债务融资工具等，截至 2024 年 5 月 20 日，余额 110.00 亿元，还本付息正常。

图表 15. 公司已发行债券概况

发行主体	债项名称	发行金额 (亿元)	期限	余额 (亿元)	发行利率 (%)	发行时间	本息兑付情况
资产经营公司	11 杭高新债	9.50	7 (4+3) 年	0.00	6.10	2011 年 5 月 4 日	已兑付
	13 杭高新债	5.00	7 年	0.00	6.45	2013 年 1 月 28 日	已兑付
	17 杭高新	12.00	6 (3+3) 年	0.00	4.90	2017 年 4 月 21 日	已兑付
	20 杭州高新 PPN001	8.50	6 (3+3) 年	2.00	3.60	2020 年 10 月 22 日	正常付息，本金偿还 6.50 亿元
	21 杭州高新 PPN001	3.50	6 (3+3) 年	0.00	3.83	2021 年 4 月 28 日	已兑付
	23 杭州高新 PPN001	13.00	3 年	13.00	3.57	2023 年 4 月 24 日	正常付息
	24 杭高新	10.00	6 年	10.00	2.35	2024 年 4 月 23 日	尚未还本付息
滨江城建	21 滨江 01	20.00	5 (3+2) 年	20.00	3.97	2021 年 3 月 19 日	正常付息
公司本部	21 杭高新	17.00	5 (3+2) 年	17.00	3.45	2021 年 6 月 17 日	正常付息
	21 杭高 02	18.00	5 (3+2) 年	18.00	3.40	2021 年 11 月 16 日	正常付息
	22 杭高 01	15.00	5 (3+2) 年	15.00	3.12	2022 年 3 月 17 日	正常付息
	23 杭高新债 01	5.00	7 (5+2) 年	5.00	3.30	2023 年 3 月 14 日	正常付息
	23 杭高 03	10.00	5 (3+2) 年	10.00	3.10	2023 年 10 月 20 日	尚未还本付息
合计	-	146.50	-	110.00	-	-	-

注：根据 Wind 整理、绘制（截至 2024 年 5 月 20 日）

2. 偿债能力

(1) 现金流量

该公司主业资金回笼能力逐年提升，2023 年公司营业收入现金率为 136.66%，较上年提升了 6.44%。同年购买商品、接受劳务支付的现金为 45.55 亿元，主要系各类基础设施项目投入。公司财政贴息、政府补贴款、基建项目专项拨款和代收代付社保工资、往来款均计入收到其他与经营活动有关的现金和支付其他与经营活动有关的现金，2023 年收到其他与经营活动有关的现金和支付其他与经营活动有关的现金净额为 12.84 亿元。综上，2023 年公司经营性现金流量净额为-4.20 亿元，净流出明显收窄，主要系当年收到较多专项拨款及往来款所致。

2023 年，公司投资性现金流量净额为-18.04 亿元，投资活动流入主要系商业资产公司收到政府购买服务款 15.54

¹⁸ 由杭州市水务集团有限公司和该公司各持股 60%和 40%。

亿元¹⁹及收回杭州市滨江区农村多层住宅建设管理中心棚改项目款 11.62 亿元²⁰，支出主要系在建工程项目投入及当年购置土地及房屋建筑物。

该公司外部借款规模受融资环境及项目建设进度影响而波动，2023 年公司筹资活动产生的现金流量净额为 49.39 亿元。

（2）盈利

2023 年，该公司营业毛利为 7.42 亿元，主要由租赁业务贡献，租赁业务毛利占比为 84.60%；此外做地业务、酒店运营业务和不动产销售业务也可以贡献一定毛利。

2023 年，该公司期间费用合计为 9.09 亿元，占营业收入的 37.52%，期间费用率较高；其中公司管理费用为 2.67 亿元，同比增长 39.86%，主要因人工薪酬、折旧、摊销等增加而持续增长；财务费用为 6.09 亿元，同比增长 34.31%，随着融资力度持续加大，财务费用逐年增长。

公允价值变动损益和政府补贴是该公司盈利的重要补充。公司租赁物业采用公允价值计量，由于公允价值变动，2023 年公司实现公允价值变动损益 0.87 亿元。公司每年可获得一定规模政府补贴，当年其他收益为 5.93 亿元，其中财政贴息为 1.37 亿元（直接冲减财务费用）。此外由于公司长期股权投资采用权益法核算、理财产品收益等，当年获得投资收益为 0.14 亿元。

综上，该公司 2023 年实现净利润 3.30 亿元，较上年小幅下降 4.08%，总资产报酬率为 1.19%，资产获利能力偏低。

（3）偿债能力

该公司 EBITDA 主要由利润总额和列入财务费用的利息支出构成，2023 年为 12.79 亿元，较上年增加 1.88 亿元。EBITDA 对利息支出和刚性债务保障程度呈下降趋势。公司经营性现金流和非筹资性现金流呈持续净流出，对债务的保障程度欠佳。

图表 16. 公司偿债能力主要指标情况

指标名称	2021 年/末	2022 年/末	2023 年/末
EBITDA/利息支出(倍)	2.50	1.58	1.25
EBITDA/刚性债务(倍)	0.05	0.04	0.04
经营性现金净流入与流动负债比率(%)	-90.62	-53.61	-7.17
经营性现金净流入与刚性债务比率(%)	-15.92	-9.83	-1.43
非筹资性现金净流入与流动负债比率(%)	-204.99	-88.47	-37.98
非筹资性现金净流入与刚性债务比率(%)	-36.01	-16.23	-7.60
流动比率(%)	481.43	475.40	486.62
现金比率(%)	103.74	41.17	75.17
短期刚性债务现金覆盖率(%)	148.02	55.19	132.45

注：根据杭州高新国控经审计的 2021~2023 年度财务数据计算、绘制

该公司资产以非流动资产为主，债务期限结构以中长期为主，且货币资金较充裕，2023 年末流动比率、现金比率和短期刚性债务现金覆盖率均处于较好水平，即期债务偿付压力可控。但公司流动资产中存货占比较高，项目变现主要依赖委托方结算和回款进度，存在一定不确定性。

该公司与银行合作良好，截至 2023 年末公司已获得银行授信额度合计 508.16 亿元，已使用额度 214.90 亿元，尚未使用额度 293.27 亿元，备用流动性充足。

¹⁹ 冲销其他非流动资产。

²⁰ 冲销其他应收款。

调整因素

1. ESG 因素

该公司为区直属国有企业，由杭州高新区（滨江）财政局全资持股。依据该公司章程，公司依照《中华人民共和国公司法》和《中国共产党章程》相关规定，公司不设股东会，由股东行使股东会职权，设立董事会、监事会，董事会下设经理。公司股东决定公司的经营方针和投资计划，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项，审议批准董事会、监事会的报告，审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案，审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案，对公司增加或者减少注册资本作出决议，对发行公司债券作出决议等。公司董事会对股东负责，负责向股东报告工作，执行股东的决定，制订公司的经营计划和投资方案，决定公司对外融资、担保事项等。公司董事会成员 5 人，由股东委派 4 人，1 人由职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人、副董事长一人，由股东从董事会成员中指定。公司监事会对股东负责，主要负责检查公司财务，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议等。公司监事会成员 5 人，3 名由股东委派，2 人由职工代表大会选举产生。公司董事会下设经理，由董事会聘任或者解聘经理对董事会负责。目前公司董事会成员和监事会成员已全部到位，总理由董事会成员兼任。

该公司设立党群工作部、综合办公室、财务管理部、投资运营部和企业管理部，各职能部门之间分工明确。公司组织结构图详见附录二。

2. 表外因素

截至 2023 年末，该公司担保余额为 53.64 亿元，担保比率为 11.78%，被担保企业均为区内国有企业，有一定或有负债风险。

图表 17. 截至 2023 年末公司对外担保情况（单位：万元）

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日期	担保到期日
白马湖公司	滨江水务	8250.00	2019/1/14	2029/1/14
资产经营公司	高新金投集团	12153.32	2020/11/25	2030/11/24
		12492.32	2020/11/25	2030/11/24
杭州高新国控	高新金投集团	85000.00	2022/6/7	2034/10/27
		46506.94	2023/3/14	2048/3/14
		100000.00	2023/2/27	2033/2/27
		160000.00	2023/8/31	2028/8/31
		100000.00	2023/10/27	2028/10/27
		12000.00	2023/7/5	2024/6/29
合计	-	536402.57	-	-

注：根据杭州高新国控经审计的 2023 年度财务数据整理、绘制

3. 业务持续性

该公司区域地位重要，主要业务包括物业经营、城市基础设施建设、保安服务、酒店运营等，近年来收入保持增长。截至目前未发现公司存在主业持续性明显减弱的迹象。

4. 其他因素

跟踪期内，该公司关联交易包括：（1）公司接受股东滨江区财政局和同一实际控制人下属企业益谷城建委托代建滨江区内基础设施工程及做地业务等，2023 年由此产生收入为 6.30 亿元。（2）公司为益谷城建、白马湖学校、杭州高新融资担保有限公司、高创投资、高新金控集团、杭州国家软件产业基地有限公司和杭州国家集成电路

设计产业化基地有限公司等提供房屋租赁、物业管理服务、保安服务等，2023 年实现收入为 892.11 万元。此外公司接受杭州滨辰物业管理有限公司提供的物业管理服务，2023 年支付物业管理服务费 27.12 万元。（3）公司和股东、益谷城建、高新金投集团、联营企业白马湖学校等存在资金往来，2023 年末应收关联方款项合计 24.62 亿元（计提 1.27 亿元坏账准备），主要包括应收益谷城建 22.50 亿元借款；应付方面，2023 年末应付关联方款项合计 7.46 亿元，主要包括合同负债中预收益谷城建工程款 4.72 亿元和其他应付款中杭州市三江汇建设发展有限公司 2.50 亿元。（4）公司滨江水务、高新金投集团存在关联担保，2023 年末公司作为担保方，为关联方提供担保金额合计 53.64 亿元；公司作为被担保方，关联方为公司提供担保金额为 2.95 亿元。总体来看，公司对益谷城建的借出金额及为关联方提供担保金额均较大。

根据该公司提供的本部 2024 年 4 月 9 日《企业信用报告》、资产经营公司 2024 年 4 月 2 日《企业信用报告》、滨江城建 2024 年 4 月 24 日《企业信用报告》、滨江环境 2024 年 4 月 1 日《企业信用报告》、商业资产公司 2024 年 4 月 8 日《企业信用报告》、奥体公司 2024 年 4 月 1 日《企业信用报告》、白马湖公司 2024 年 4 月 7 日《企业信用报告》，公司本部和上述子公司均不存在不良信贷记录。

此外，依据国家企业信用信息公示系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、国家税务总局等网站 2024 年 5 月 15 日公开信息查询，该公司本部及子公司资产经营公司、滨江城建、滨江环境、白马湖公司、奥体公司和商业资产公司均不存在重大异常情况。

外部支持

由于该公司承担较多基础设施建设任务，滨江区财政局每年给予较多支持，包括财政贴息、基建拨款、资产划拨、项目获取和政府补贴等。截至 2023 年末公司所有者权益为 455.41 亿元，资本实力强。2023 年公司收到财政贴息 1.37 亿元；同年计入其他收益的财政补贴为 5.93 亿元，对公司盈利形成重要补充。

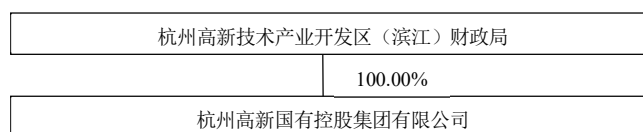
总体看，该公司能够获得的外部支持可能性很高。

跟踪评级结论

综上，本评级机构维持杭州高新国控主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AAA。

附录一：

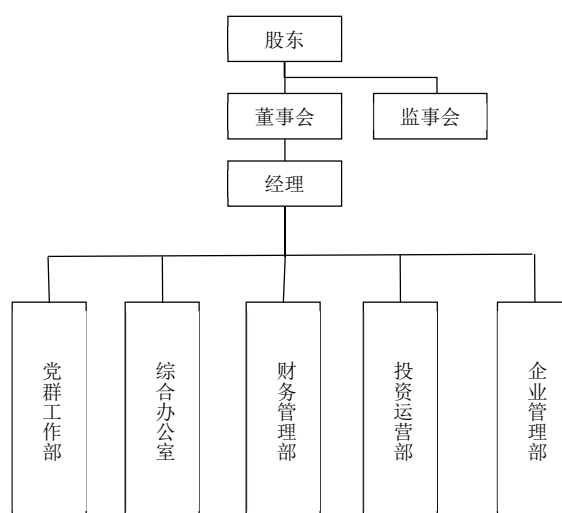
公司与实际控制人关系图



注：根据杭州高新国控提供的资料整理绘制（截至 2023 年末）

附录二：

公司组织结构图



注：根据杭州高新国控提供的资料整理绘制（截至 2023 年末）

附录三：

主要经营实体数据概览

全称	简称	母公司 持股比例 (%)	主营业务	2023 年（末）主要财务数据（亿元）					备注
				总资产 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	经营环节现金净流入量 (亿元)	
杭州高新国有控股集团有限公司	杭州高新国控	-	国有企业整合管理、监督，国有资产经营管理等	503.92	434.26	-	0.38	-8.06	母公司口径
杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司	资产经营公司	100.00	国有资产管理、保安、物业管理等	213.83	108.89	4.59	0.73	4.79	单体口径，下同
杭州滨江环境发展有限公司	滨江环境	100.00	建设工程项目管理	128.10	76.60	4.87	0.02	-6.55	-
杭州滨江城建发展有限公司	滨江城建	100.00	保障性住房建设运营、工业综合体等	347.17	251.76	3.37	0.17	-4.64	-
杭州白马湖生态创意城投资开发有限公司	白马湖公司	100.00	白马湖生态城开发、国有资产管理等	65.53	33.12	1.28	0.06	1.40	-
杭州滨江商业资产经营有限公司	商业资产公司	100.00	国有资产管理、棚改项目等	164.45	120.69	6.21	1.00	-2.97	-
杭州滨江奥体博览城开发建设运营管理有限公司	奥体公司	100.00	奥体博览城（滨江区块）开发等	100.15	51.63	0.42	1.30	-9.17	

注：根据杭州高新国控提供的资料整理

附录四：

同类企业比较表

企业名称（全称）	2023 年/末主要数据					
	总资产（亿元）	所有者权益（亿元）	资产负债率（%）	营业收入（亿元）	净利润（亿元）	经营性现金净流入（亿元）
杭州临平城市建设集团有限公司	1427.74	464.49	67.47	64.34	1.54	-84.84
苏州苏高新集团有限公司	1581.44	377.17	76.15	132.65	6.81	-17.02
杭州高新国有控股集团有限公司	873.75	455.41	47.88	24.22	3.30	-4.20

注：根据杭州高新国控及 Wind 资料整理

附录五：

发行人主要财务数据及指标

主要财务数据与指标[合并口径]	2021 年	2022 年	2023 年
资产总额[亿元]	794.86	791.58	873.75
货币资金[亿元]	46.00	21.58	48.63
刚性债务[亿元]	262.72	264.82	320.64
所有者权益[亿元]	468.54	463.34	455.41
营业收入[亿元]	14.68	17.08	24.22
净利润[亿元]	4.94	3.44	3.30
EBITDA[亿元]	10.59	10.91	12.79
经营性现金净流入量[亿元]	-34.89	-25.94	-4.20
投资性现金净流入量[亿元]	-44.03	-16.86	-18.04
资产负债率[%]	41.05	41.47	47.88
长短期债务比[%]	635.90	526.33	546.69
权益资本与刚性债务比率[%]	178.34	174.96	142.03
流动比率[%]	481.43	475.40	486.62
速动比率[%]	164.69	85.51	100.71
现金比率[%]	103.74	41.17	75.17
短期刚性债务现金覆盖率[%]	148.02	55.19	132.45
利息保障倍数[倍]	2.19	1.28	0.97
有形净值债务率[%]	69.79	71.70	96.67
担保比率[%]	1.31	5.99	11.78
毛利率[%]	37.15	32.88	30.64
营业利润率[%]	41.22	25.67	15.81
总资产报酬率[%]	1.25	1.11	1.19
净资产收益率[%]	1.07	0.74	0.72
净资产收益率*[%]	1.07	0.74	0.72
营业收入现金率[%]	84.24	130.22	136.66
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	-90.62	-53.61	-7.17
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-15.92	-9.83	-1.43
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-204.99	-88.47	-37.98
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-36.01	-16.23	-7.60
EBITDA/利息支出[倍]	2.50	1.58	1.25
EBITDA/刚性债务[倍]	0.05	0.04	0.04

注：表中数据依据杭州高新国控经审计的 2021~2023 年度财务数据整理、计算。

指标计算公式

指标名称	计算公式
资产负债率(%)	期末负债合计/期末资产总计×100%
长短期债务比(%)	期末非流动负债合计/期末流动负债合计×100%
权益资本与刚性债务比率(%)	期末所有者权益合计/期末刚性债务余额×100%
流动比率(%)	期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%
速动比率(%)	(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负债合计×100%
现金比率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末流动负债合计×100%

指标名称	计算公式
短期刚性债务现金覆盖率(%)	$(\text{期末货币资金余额} + \text{期末交易性金融资产余额} + \text{期末应收银行承兑汇票余额}) / \text{期末短期刚性债务余额} \times 100\%$
利息保障倍数(倍)	$(\text{报告期利润总额} + \text{报告期列入财务费用的利息支出}) / (\text{报告期列入财务费用的利息支出} + \text{报告期资本化利息支出})$
有形净值债务率(%)	$\text{期末负债合计} / (\text{期末所有者权益合计} - \text{期末无形资产余额} - \text{期末商誉余额} - \text{期末长期待摊费用余额} - \text{期末待摊费用余额}) \times 100\%$
担保比率(%)	$\text{期末未清担保余额} / \text{期末所有者权益合计} \times 100\%$
毛利率(%)	$1 - \text{报告期营业成本} / \text{报告期营业收入} \times 100\%$
营业利润率(%)	$\text{报告期营业利润} / \text{报告期营业收入} \times 100\%$
总资产报酬率(%)	$(\text{报告期利润总额} + \text{报告期列入财务费用的利息支出}) / [(\text{期初资产总计} + \text{期末资产总计}) / 2] \times 100\%$
净资产收益率(%)	$\text{报告期净利润} / [(\text{期初所有者权益合计} + \text{期末所有者权益合计}) / 2] \times 100\%$
营业收入现金率(%)	$\text{报告期销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{报告期营业收入} \times 100\%$
经营性现金净流入量与流动负债比率(%)	$\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} / [(\text{期初流动负债合计} + \text{期末流动负债合计}) / 2] \times 100\%$
经营性现金净流入量与刚性债务比率(%)	$\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} / [(\text{期初刚性债务合计} + \text{期末刚性债务合计}) / 2] \times 100\%$
非筹资性现金净流入量与流动负债比率(%)	$(\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} + \text{报告期投资活动产生的现金流量净额}) / [(\text{期初流动负债合计} + \text{期末流动负债合计}) / 2] \times 100\%$
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率(%)	$(\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} + \text{报告期投资活动产生的现金流量净额}) / [(\text{期初刚性债务合计} + \text{期末刚性债务合计}) / 2] \times 100\%$
EBITDA/利息支出[倍]	$\text{报告期 EBITDA} / (\text{报告期列入财务费用的利息支出} + \text{报告期资本化利息})$
EBITDA/刚性债务[倍]	$\text{EBITDA} / [(\text{期初刚性债务余额} + \text{期末刚性债务余额}) / 2]$

注1. 上述指标计算以公司合并财务报表数据为准。

注2. 刚性债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+应付利息+长期借款+应付债券+其他具期债务

注3. EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

附录六：

评级结果释义

本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
	AA 级	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
	A 级	发行人偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
	BBB 级	发行人偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
投机级	BB 级	发行人偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
	B 级	发行人偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
	CCC 级	发行人偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
	CC 级	发行人在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
	C 级	发行人不能偿还债务

注：除 AAA、CCC 及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

本评级机构中长期债券信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
	AA 级	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
	A 级	债券的偿付安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
	BBB 级	债券的偿付安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
投机级	BB 级	债券的偿付安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
	B 级	债券的偿付安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
	CCC 级	债券的偿付安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
	CC 级	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债券本息。
	C 级	不能偿还债券本息。

注：除 AAA、CCC 及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

附录七：

发行人历史评级

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型的名称及版本	报告（公告）链接
主体评级	历史首次评级	2021 年 4 月 13 日	AAA/稳定	邹媛、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	-
	前次评级	2023 年 6 月 13 日	AAA/稳定	邵一静、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	报告链接
	本次评级	2024 年 6 月 3 日	AAA/稳定	邵一静、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-
	历史首次评级	2022 年 7 月 26 日	AAA	邵一静、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
债项评级 (23 杭高新债 01)	前次评级	2023 年 6 月 13 日	AAA	邵一静、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	报告链接
	本次评级	2024 年 6 月 3 日	AAA	邵一静、罗媛媛	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-

注：上述评级方法及相关文件可于新世纪评级官方网站查阅，历史评级信息仅限于本评级机构对发行人进行的评级。