

## **2023 年第一期杭州高新国有控股集团有限公司公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）作为 2023 年第一期杭州高新国有控股集团有限公司公司债券的牵头主承销商及债权代理人，出具本报告。

本报告的内容及信息源于杭州高新国有控股集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）相关信息披露文件以及发行人向中信证券提供的其他材料。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明中信证券对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

中信证券未对相关债券的投资价值做出任何评价，也未对相关债券的投资风险做出任何判断。投资者应自行判断和承担投资风险。

本报告报告期为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

### **一、发行人基本情况**

公司名称：杭州高新国有控股集团有限公司

法定代表人：胡跃华

注册资本：人民币 500,000 万元

实缴资本：人民币 500,000 万元

设立日期：2020 年 12 月 11 日

统一社会信用代码：91330108MA2KCGNA6P

住所：浙江省杭州市滨江区江南大道 3900 号 3 层 3005 室

公司属性：有限责任公司（地方国有企业）

邮政编码：310053

联系电话：0571-89521303

传真：0571-89521304

办公地址：浙江省杭州市滨江区江南大道 328 号

经营范围：一般项目：企业管理；股权投资；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）（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）。

股权结构：杭州高新区（滨江）财政局持有公司 100%的股权，为公司控股股东及实际控制人。

## 二、本期债券基本情况

发行人于 2022 年 12 月 7 日获得国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2022〕261 号）同意公司公开发行面值不超过（含）27 亿元的企业债券（以下称“本次债券”）。本次债券采取分期发行，发行人于 2023 年 3 月 14 日发行 2023 年第一期杭州高新国有控股集团有限公司公司债券（以下称“本期债券”或“23 杭高新债 01/23 杭高 01”），系本次债券下第一期发行。

“23 杭高新债 01/23 杭高 01”基本情况如下：

1、发行人：杭州高新国有控股集团有限公司。

2、债券名称：2023 年第一期杭州高新国有控股集团有限公司公司债券。

3、债券简称：23 杭高新债 01（银行间债券市场）、23 杭高 01（深圳证券交易所）。

4、债券代码：2380061.IB（银行间债券市场）、111113.SZ（深圳证券交易所）。

5、发行总额：本期债券发行额为人民币 5 亿元。

6、债券期限：本期债券期限为 7 年，在存续期第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 5 年末，发行人有权选择是否调整本期债券票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，本期债券的债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 3 个工作日内进行登记。

10、债券利率：在债券存续期内前 5 年的票面利率为 3.30%，本期债券票面利率在债券存续期内前 5 年固定不变，在本期债券存续期的第 5 年末，发行人有权调整本期债券后续期限的票面利率，最终幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。

11、上市地点：银行间债券市场、深圳证券交易所。

12、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司进行分托管。

13、还本付息方式：本债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在证券登记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。

14、起息日：自 2023 年 3 月 17 日计息，本期债券存续期内每年的 3 月 17 日为该计息年度的起息日。

15、付息日：本期债券存续期内每年的 3 月 17 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第 1 个工作日）。本期债券付息日为 2024 年至 2030 年每年的 3 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第 1 个工作日）；如投资者行使

回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 3 月 17 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

16、兑付日：本期债券的兑付日为 2030 年 3 月 17 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2028 年 3 月 17 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，顺延期间兑付款项不另计利息）。

17、主承销商：本期债券由中信证券股份有限公司作为牵头主承销商，中国国际金融股份有限公司作为联席主承销商。

18、债权代理人：本期债券债权代理人为中信证券股份有限公司。

19、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

20、债券担保：本期债券无担保。

21、发行时信用评级：2022 年 7 月 26 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《2023 年第一期杭州高新国有控股集团有限公司公司债券信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

22、跟踪信用评级：2023 年 6 月 13 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《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》（新世纪跟踪（2023）100112），发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。2024 年 6 月 3

日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了《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》（新世纪跟踪（2024）100034），发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。发行人主体信用等级及本期债券信用等级无变化。

### 三、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《2023 年第一期杭州高新国有控股集团有限公司公司债券募集说明书》的约定，在本期债券发行结束后，向有关证券交易场所或国家有关主管部门提出上市或交易流通申请。本期债券现在全国银行间债券市场和深圳证券交易所上市流通，在银行间债券市场简称为“23 杭高新债 01”，债券代码为 2380061.IB，在深圳证券交易所简称为“23 杭高 01”，债券代码为 111113.SZ。

#### （二）债券付息及兑付情况

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在证券登记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。

本期债券的付息日为 2024 年至 2030 年每年的 3 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第 1 个工作日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 3 月 17 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

发行人已于 2024 年 3 月 17 日支付“23 杭高新债 01/23 杭高 01”2023 年 3 月 17 日至 2024 年 3 月 16 日期间的利息。发行人不存在应付未付本息的情况。

（三）募集资金使用情况

截至报告期末，“23 杭高新债 01/23 杭高 01”募集资金使用情况如下：

| 债券简称                | 募集资金总额（亿元） | 募集说明书约定用途                                                                                                                     | 报告期内募集资金实际使用情况                                                                                                                                                             | 截至报告期末募集资金剩余金额（亿元） |
|---------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 23 杭高新债 01/23 杭高 01 | 5          | 所筹资金 2.00 亿元用于杭政工出【2021】3 号杭州市滨江区智造供给工业综合体项目建设，1.20 亿元用于滨江区科技创新综合体及周边配套项目建设，0.30 亿元用于杭政工出【2022】9 号第三工业综合体项目建设，1.50 亿元用于补充营运资金 | 发行人已使用 2.00 亿元用于杭政工出【2021】3 号杭州市滨江区智造供给工业综合体项目建设，1.20 亿元用于滨江区科技创新综合体及周边配套项目建设，0.30 亿元用于杭政工出【2022】9 号第三工业综合体项目建设，1.41 亿元用于补充营运资金。报告期内合计使用“23 杭高新债 01/23 杭高 01”募集资金 4.91 亿元。 | 0.09               |

报告期内，未发现募集资金使用存在与募集说明书约定不一致的情况，募集资金专项账户运作规范。

（四）发行人信息披露情况

报告期内，发行人与“23 杭高新债 01/23 杭高 01”相关的信息均已在中国债券信息网和深圳证券交易所网站披露。

除与“23 杭高新债 01/23 杭高 01”发行上市及付息兑付相关的公告外，报告期内本期债券发行人相关披露如下：

| 披露时间            | 文件名称                                                          |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|
| 2023 年 3 月 17 日 | 《杭州高新国有控股集团有限公司关于变更 2023 年第一期杭州高新国有控股集团有限公司公司债券募集资金账户监管银行的公告》 |
| 2023 年 4 月 27 日 | 《杭州高新国有控股集团有限公司关于信息披露负责人发生变动的公告》                              |
| 2023 年 4 月 27 日 | 《杭州高新国有控股集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》及财务报告                         |
| 2023 年 8 月 29 日 | 《杭州高新国有控股集团有限公司公司债券 2023 半年度报告》及财务报告                          |

#### 四、发行人偿债能力

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年和 2023 年的财务报表进行审计并出具了标准无保留意见的审计报告（容诚审字[2023]310Z0474 号和容诚审字[2024]310Z0253 号）。由于发行人 2023 年度存在前期会计差错更正，影响发行人 2022 年末财务报表，本报告中发行人 2022 年和 2023 年数据引用的分别为上述 2023 年审计报告的期初数（或上期数）和 2023 年审计报告的期末数（或本期数）。

##### （一）发行人偿债能力财务指标分析

单位：亿元

| 项目 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|----|---------|---------|
|----|---------|---------|

|               |        |        |
|---------------|--------|--------|
| 资产总计          | 873.75 | 791.58 |
| 流动资产          | 314.79 | 249.15 |
| 负债合计          | 418.33 | 328.98 |
| 流动负债          | 64.69  | 53.15  |
| 所有者权益合计       | 455.41 | 462.60 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 455.41 | 462.60 |
| 流动比率（倍）       | 4.87   | 4.69   |
| 速动比率（倍）       | 1.01   | 0.85   |
| 资产负债率（%）      | 47.88  | 41.56  |

截至 2023 年末，发行人资产总额为 873.75 亿元，较 2022 年末增长 10.38%，所有者权益总额为 455.41 亿元，较 2022 年末减少 1.55%。从短期偿债能力来看，最近两年末，发行人流动比率分别为 4.69 倍和 4.87 倍，速动比率分别为 0.85 倍和 1.01 倍，发行人的短期偿债能力指标良好，流动资产能够较好地覆盖流动负债。

从长期偿债能力来看，最近两年末，发行人资产负债率分别为 41.56%和 47.88%，整体资产负债率维持在较低水平。总体上，发行人财务状况稳健，偿债能力较强，不存在重大不利变化。

## （二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：亿元

| 项目            | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---------------|---------|---------|
| 营业收入          | 24.22   | 17.08   |
| 营业成本          | 16.80   | 11.47   |
| 利润总额          | 3.91    | 4.39    |
| 净利润           | 3.30    | 3.44    |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 3.30    | 3.44    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -4.20   | -25.94  |

| 项目            | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---------------|---------|---------|
| 投资活动产生的现金流量净额 | -18.04  | -16.86  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 49.39   | 18.37   |
| 现金及现金等价物净增加额  | 27.16   | -24.43  |

最近两年，发行人分别实现主营业务收入 17.08 亿元和 24.18 亿元。发行人 2023 年度的主营业务收入较 2022 年度增加 48.60%，主要系出租业务与不动产销售收入增加所致。

最近两年，发行人分别实现利润总额 4.39 亿元和 3.91 亿元，实现净利润 3.44 亿元和 3.30 亿元。发行人 2023 年度利润总额、净利润较 2022 年度下降 10.94%、4.07%，主要系发行人不动产销售业务毛利率波动较大，2023 年商业资产公司的安置房集中安置且安置房项目毛利率普遍较低所致。

最近两年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-25.94 亿元和-4.20 亿元。2023 年度，经营活动产生的现金流量净流出较上年度减少 21.74 亿元，主要系部分项目逐步回款所致。最近两年，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人基础设施建设项目投入较大而部分项目暂未回款所致，符合基础设施建设行业“项目投入大、建设周期长、回款周期长”的特点，具有合理性。发行人作为杭州高新区（滨江）内最重要的国有资产经营与管理主体，全权负责区域内的基础设施建设、国有资产管理运营等事宜。待后续完工结算后，该部分基建项目将有序回款，发行人未来的经营活动现金流入预计将稳健增加。

最近两年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-16.86 亿元和-18.04 亿元。2023 年度，发行人投资活动现金流出 52.57 亿元，主要为购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金，主要投向包括智造谷、奥体博览城项目工程、博风创意大厦、北航杭州研究生院项目及配套工程、感知谷等项目。该部分项目投资回收周期预计为 3-10 年不等，预计项目建成后的收益实现方式包括房屋租金收入、场馆门票收入等，能够为发行人带来持续稳定收入，报告期内投资活动现金流出较大对偿债能力无重大不利影响。

最近两年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 18.37 亿元和 49.39 亿元。2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年度增加 31.02 亿元，增幅为 168.88%，主要系随着业务逐步开展，发行人融资需求增加，取得借款较多所致。上述情况预计对发行人的偿债能力无重大不利影响。

综上，报告期内，发行人盈利能力及现金流不存在重大不利变化。

### （三）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具日，发行人合并报表范围内境内外已发行尚未兑付债券余额为 116.90 亿元，具体情况如下表所示：

单位：亿元，%

| 序号 | 债券简称     | 债券品种  | 发行主体                | 起息日期      | 到期日期      | 债券期限 | 发行规模  | 票面利率 | 债券余额  |
|----|----------|-------|---------------------|-----------|-----------|------|-------|------|-------|
| 1  | 24 杭高 01 | 私募公司债 | 杭州高新国有控股集团有限公司      | 2024/6/17 | 2029/6/17 | 5    | 6.90  | 2.30 | 6.90  |
| 2  | 24 杭高新   | 私募公司债 | 杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司 | 2024/4/25 | 2027/4/25 | 3    | 10.00 | 2.35 | 10.00 |

| 序号       | 债券简称           | 债券品种     | 发行主体                | 起息日期       | 到期日期       | 债券期限 | 发行规模   | 票面利率 | 债券余额   |
|----------|----------------|----------|---------------------|------------|------------|------|--------|------|--------|
| 3        | 23 杭高 03       | 私募公司债    | 杭州高新国有控股集团有限公司      | 2023/10/24 | 2028/10/24 | 3+2  | 10.00  | 3.10 | 10.00  |
| 4        | 22 杭高 01       | 私募公司债    | 杭州高新国有控股集团有限公司      | 2022/3/22  | 2027/3/22  | 3+2  | 15.00  | 3.12 | 15.00  |
| 5        | 21 杭高 02       | 私募公司债    | 杭州高新国有控股集团有限公司      | 2021/11/18 | 2026/11/18 | 3+2  | 18.00  | 3.40 | 18.00  |
| 6        | 21 杭高新         | 私募公司债    | 杭州高新国有控股集团有限公司      | 2021/6/22  | 2026/6/22  | 3+2  | 17.00  | 3.45 | 17.00  |
| 7        | 21 滨江 01       | 私募公司债    | 杭州滨江城建发展有限公司        | 2021/3/23  | 2026/3/23  | 3+2  | 20.00  | 3.97 | 20.00  |
| 私募公司债券小计 |                | -        | -                   | -          | -          | -    | 96.90  | -    | 96.90  |
| 8        | 20 杭州高新 PPN001 | 定向债务融资工具 | 杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司 | 2020/10/26 | 2026/10/26 | 3+3  | 8.50   | 3.60 | 2.00   |
| 9        | 23 杭州高新 PPN001 | 定向债务融资工具 | 杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司 | 2023/4/24  | 2026/4/24  | 3    | 13.00  | 3.57 | 13.00  |
| 债务融资工具小计 |                | -        | -                   | -          | -          | -    | 21.50  | -    | 15.00  |
| 10       | 23 杭高新债 01     | 企业债      | 杭州高新国有控股集团有限公司      | 2023/3/17  | 2030/3/17  | 5+2  | 5.00   | 3.30 | 5.00   |
| 企业债券小计   |                | -        | -                   | -          | -          | -    | 5.00   | -    | 5.00   |
| 合计       |                | -        | -                   | -          | -          | -    | 123.40 | -    | 116.90 |

（四）担保人情况

“23 杭高新债 01/23 杭高 01”无担保。

综上所述，发行人偿债能力良好，发行人已在 2024 年 3 月 17 日按时支付“23 杭高新债 01/23 杭高 01”利息 1,650.00 万元，除此之外，发行人本年度不涉及本息偿付事项，发行人具有足额偿还能力。

五、债权代理人履职情况及债券持有人会议召开情况

“23 杭高新债 01/23 杭高 01”存续期内，债权代理人中信证券股份有限公司严格按照《债权代理协议》的约定，对发行人资信情况、

信息披露、募集资金使用、债券本息偿付情况进行持续跟踪，督促发行人履行募集说明中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人未发生按照募集说明书、债券持有人会议规则约定需要召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2023 年第一期杭州高新国有控股集团有限公司  
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)

