

债券代码： 143820.SH
155701.SH
163299.SH
163497.SH
185095.SH
185096.SH

债券简称： 18杭城01
19杭城01
20杭城01
20杭城02
21杭城01
21杭城02

国泰君安证券股份有限公司 关于杭州市城市建设投资集团有限公司接 受无偿划转资产的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦）

2023 年 2 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于杭州市城市建设投资集团有限公司对外公布的《杭州市城市建设投资集团有限公司关于接受无偿划转资产的公告》等相关披露文件、发行人出具的相关说明文件以及提供的相关资料等。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》《公司债券受托管理人执业行为准则》《杭州市城市建设投资集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

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，投资者应对相关事项做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目 录

一、公司债券批文情况.....	4
二、涉及债券的主要条款.....	4
（一）18 杭城 01	4
（二）19 杭城 01	5
（三）20 杭城 01	5
（四）20 杭城 02	6
（五）21 杭城 01	6
（六）21 杭城 02	7
三、本期债券的重大事项	7
（一）接受无偿划转资产的背景和目的	8
（二）划出方情况	8
（三）无偿划转标的情况	9
（四）划转涉及的财务影响	13
（五）债券持有人会议召开情况	14
（六）相关决策情况	14
（七）影响分析和应对措施	15
四、受托管理人的联系方式	15

一、公司债券批文情况

经中国证监会“证监许可【2018】1223号”文件批复，杭州市城市建设投资集团有限公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币50亿元的公司债券。

经中国证监会“证监许可【2021】3303号”文件批复，杭州市城市建设投资集团有限公司获准向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币60亿元的公司债券。

二、涉及债券的主要条款

（一）18杭城01

- 1、债券名称：杭州市城市建设投资集团有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）；
- 2、债券简称：18杭城01；
- 3、债券代码：143820.SH；
- 4、发行规模：17.60亿元；
- 5、票面金额：本期债券票面金额为100元；
- 6、发行价格：按面值发行；
- 7、债券期限：5年期，在第3年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 8、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率将根据簿记建档结果确定。
- 9、还本付息方式：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，后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。
- 10、担保情况：本次债券无担保；
- 11、主承销商：国泰君安证券股份有限公司；
- 12、上市情况：2018年10月15日，本期债券在上海证券交易所挂牌；
- 13、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（二）19 杭城 01

1、债券名称：杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）；

2、债券简称：19 杭城 01；

3、债券代码：155701.SH；

4、发行规模：11.10 亿元；

5、票面金额：本期债券票面金额为 100 元；

6、发行价格：按面值发行；

7、债券期限：5 年期；

8、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率将根据簿记建档结果确定。

9、还本付息方式：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，后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、担保情况：本次债券无担保；

11、主承销商：国泰君安证券股份有限公司；

12、上市情况：2019 年 9 月 24 日，本期债券在上海证券交易所挂牌；

13、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（三）20 杭城 01

1、债券名称：杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）；

2、债券简称：20 杭城 01；

3、债券代码：163299.SH；

4、发行规模：10.70 亿元；

5、票面金额：本期债券票面金额为 100 元；

6、发行价格：按面值发行；

7、债券期限：5 年期；

8、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率将根据簿记建档结果确定。

9、还本付息方式：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，后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、担保情况：本次债券无担保；

11、主承销商：国泰君安证券股份有限公司；

12、上市情况：2020 年 3 月 26 日，本期债券在上海证券交易所挂牌；

13、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（四）20 杭城 02

1、债券名称：杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）；

2、债券简称：20 杭城 02；

3、债券代码：163497.SH；

4、发行规模：10.60 亿元；

5、票面金额：本期债券票面金额为 100 元；

6、发行价格：按面值发行；

7、债券期限：5 年期；

8、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率将根据簿记建档结果确定。

9、还本付息方式：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，后一期利息随本金的兑付一起支付。

10、担保情况：本次债券无担保；

11、主承销商：国泰君安证券股份有限公司；

12、上市情况：2020 年 5 月 11 日，本期债券在上海证券交易所挂牌；

13、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（五）21 杭城 01

1、债券名称：杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）；

2、债券简称：21 杭城 01；

3、债券代码：185095.SH；

4、发行规模：10.00 亿元；

- 5、票面金额：本期债券票面金额为 100 元；
- 6、发行价格：按面值发行；
- 7、债券期限：3 年期；
- 8、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- 9、还本付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金。
- 10、担保情况：本次债券无担保；
- 11、主承销商：国泰君安证券股份有限公司；
- 12、上市情况：2021 年 12 月 20 日，本期债券在上海证券交易所挂牌；
- 13、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（六）21 杭城 02

- 1、债券名称：杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）（品种二）；
- 2、债券简称：21 杭城 02；
- 3、债券代码：185096.SH；
- 4、发行规模：10.00 亿元；
- 5、票面金额：本期债券票面金额为 100 元；
- 6、发行价格：按面值发行；
- 7、债券期限：5 年期；
- 8、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- 9、还本付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券到期一次性偿还本金。
- 10、担保情况：本次债券无担保；
- 11、主承销商：国泰君安证券股份有限公司；
- 12、上市情况：2021 年 12 月 20 日，本期债券在上海证券交易所挂牌；
- 13、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

三、本期债券的重大事项

国泰君安作为“18 杭城 01”、“19 杭城 01”、“20 杭城 01”、“20 杭城 02”、“21 杭城 01”、“21 杭城 02”的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，尽力维护债券持有人的合法权益。发行人于 2023 年 2 月 17 日出具了《杭州市城市建设投资集团有限公司关于接受无偿划转资产的公告》。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就发行人接受无偿划转资产的公告相关事项报告如下：

（一）接受无偿划转资产的背景和目的

杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“杭州城投”）近日收到杭州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“杭州市国资委”）下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意组建杭州市安居集团有限公司的批复》（杭国资改[2023]18 号）（以下简称“《批复》”），以及杭州市财政局出具的杭财资[2023]1 号、杭财资[2023]5 号、杭财资[2023]7 号、杭财资[2023]8 号文件，根据《批复》，经市政府同意，为组建杭州市安居集团有限公司（杭州城投全资子公司），以 2021 年 12 月 31 日为划转基准日，将三项资产无偿划转至杭州城投。

本次无偿划转的三项资产具体情况如下：

1、5 家国有企业 100%股权

杭州市房地产测绘公司、杭州开拓房地产测绘事务所、杭州市房地产权产籍信息中心、杭州市家宁杀虫技术服务部、杭州市租赁房投资有限公司股权；

2、杭州投资发展有限公司持有的市级公共租赁房 33,421 套、配套用房 64,822.29 平方米及车位 8,015 个；

3、杭州市住房保障服务中心持有的市级公共租赁房住宅 10,587 套、配套用房建筑面积 27,979.12 平方米及车位 3,484 个。

（二）划出方情况

1、5 家国有企业 100%股权

前述 5 家国有企业股权的划出方具体情况如下：

杭州市房地产测绘公司、杭州开拓房地产测绘事务所、杭州市房地产权产

籍信息中心：划出方为杭州市房产市场综合管理服务中心；

杭州市家宁杀虫技术服务部：划出方为杭州市物业服务和维修资金管理中心（杭州市白蚁防治研究所）；

杭州市租赁房投资有限公司：划出方为杭州市财政局。

2、市级公共租赁房 33,421 套、配套用房 64,822.29 平方米及车位 8,015 个

本项资产的划出方为杭州投资发展有限公司，基本信息如下：

注册资本：300,000 万元

注册地址：杭州市清江路 188 号

成立日期：2014-10-20

法定代表人：寿学军

控股股东/实际控制人：杭州市财政局

重要子公司：杭州杭投建银轨道交通建设投资合伙企业(有限合伙)、杭州投资发展股权投资基金有限公司、杭州都市交通建设投资合伙企业(有限合伙)、杭州政企合作股权投资基金有限公司、杭州投发交银都市基础设施建设投资合伙企业(有限合伙)、杭州投农都市基础设施建设投资合伙企业(有限合伙)

经营范围：服务：市政府授权国有资产在规定范围内的经营、管理；经国有资产监督管理机构批准的股权投资及财务咨询（除代理记帐）业务

3、市级公共租赁房住宅 10,587 套、配套用房建筑面积 27,979.12 平方米及车位 3,484 个

本项资产的划出方为杭州市住房保障和房产管理局。

（三）无偿划转标的情况

1、5 家国有企业 100%股权

（1）杭州市房地产测绘公司

名称：杭州市房地产测绘公司

注册资本：100 万元

注册地址：浙江省杭州市拱墅区仙林桥直街 3 号 501 室

成立日期：1993-04-11

法定代表人：谢光松

控股股东：杭州市房产市场综合管理服务中心

经营范围：工程测绘（含日照测绘、消防测绘、绿地测绘、管线测绘、土方测绘、河道测绘等）、不动产测绘（具体经营范围详见《测绘资质证书》）、测绘技术咨询服务；不动产调查登记代理；图文设计、制作，植字，晒图，房产中介、代办相关不动产业务手续，招标代理；计算机软件技术开发、技术服务；档案数字化加工和数据处理服务。（其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构的经营围。）

该标的主要财务情况：

单位：万元

指标	2021 年末/年度
总资产	8,288.60
总负债	655.88
净资产	7,632.72
营业收入	4,062.36
净利润	1,016.48
经营活动产生的现金流量净额	-224.83
投资活动产生的现金流量净额	287.81
筹资活动产生的现金流量净额	-170.45

注：2021 年财务数据已经审计。

无偿划转完成后，杭州城投将拥有该标的 100%股权，并将其纳入杭州城投合并范围。

（2）杭州开拓房地产测绘事务所

名称：杭州开拓房地产测绘事务所

注册资本：50 万元

注册地址：浙江省杭州市下城区长宁街池塘巷 21 号 1 幢 3-4 层

成立日期：2002-01-15

法定代表人：谢光松

控股股东：杭州市房产市场综合管理服务中心

经营范围：服务：房地产测绘及其相应地形测量（具体经营范围详见《测绘资质证书》）。

该标的主要财务情况：

单位：万元

指标	2021 年末/年度
总资产	748.96

指标	2021 年末/年度
总负债	231.60
净资产	517.36
营业收入	828.82
净利润	-308.37
经营活动产生的现金流量净额	-433.28
投资活动产生的现金流量净额	-
筹资活动产生的现金流量净额	-

注：2021 年财务数据已经审计。

无偿划转完成后，杭州城投将拥有该标的 100%股权，并将其纳入杭州城投合并范围。

（3）杭州市房地产产权产籍信息中心

名称：杭州市房地产产权产籍信息中心

注册资本：60 万元

注册地址：上城区浣沙路 179 号

成立日期：1998-11-23

法定代表人：朱丽敏

控股股东：杭州市房产交易产权登记管理中心

经营范围：房地产档案技术信息咨询服务；房地产产权征（拔）用地、拆迁及房产交易、商品房预售、房屋租赁的技术服务、技术咨询；房地产计算机信息系统技术服务、咨询；房地产政策、法律、法规咨询、服务

该标的主要财务情况：

单位：万元

指标	2021 年末/年度
总资产	664.31
总负债	0.44
净资产	663.87
营业收入	65.57
净利润	-48.84
经营活动产生的现金流量净额	-45.21
投资活动产生的现金流量净额	-0.12
筹资活动产生的现金流量净额	-

注：2021 年财务数据已经审计。

无偿划转完成后，杭州城投将拥有该标的 100%股权，并将其纳入杭州城投合并范围。

(4) 杭州市家宁杀虫技术服务部

名称：杭州市家宁杀虫技术服务部

注册资本：5.3506 万元

注册地址：江干区杭海路 213 号

成立日期：1992-01-09

法定代表人：唐丽华

控股股东：杭州市物业服务与维修资金管理中心（杭州市白蚁防治研究所）

经营范围：杀虫蚁类、飞虫类、鼠类害虫的药物和器械的研制及其技术咨询、服务

该标的主要财务情况：

单位：万元

指标	2021 年末/年度
总资产	641.67
总负债	-3.14
净资产	644.81
营业收入	17.80
净利润	-48.14
经营活动产生的现金流量净额	-52.69
投资活动产生的现金流量净额	-13.10
筹资活动产生的现金流量净额	-5.00

注：2021 年财务数据已经审计。

无偿划转完成后，杭州城投将拥有该标的 100%股权，并将其纳入杭州城投合并范围。

(5) 杭州市租赁房投资有限公司

名称：杭州市租赁房投资有限公司

注册资本：20,000 万元

注册地址：杭州市上城区浣纱路 179 号

成立日期：2009-12-08

法定代表人：刘喜强

控股股东：杭州市财政局

经营范围：服务：保障性住房投资，房地产中介，室内美术装饰，企业管理，物业管理；批发、零售：建筑材料。

该标的主要财务情况：

单位：万元

指标	2021 年末/年度
总资产	105,517.03
总负债	45,342.07
净资产	60,174.96
营业收入	3,386.59
净利润	183.37
经营活动产生的现金流量净额	-45.23
投资活动产生的现金流量净额	10,269.20
筹资活动产生的现金流量净额	-

注：2021 年财务数据已经审计。

无偿划转完成后，杭州城投将拥有该标的 100% 股权，并将其纳入杭州城投合并范围。

2、市级公共租赁房 33,421 套、配套用房 64,822.29 平方米及车位 8,015 个

该项标的资产及账面价值：市级公共租赁房 33,421 套（截至 2021 年 12 月 31 日经审计的账面价值 246.00 亿元）、配套用房 64,822.29 平方米及车位 8,015 个（截至 2021 年 12 月 31 日经审计的账面价值 22.98 亿元），合计账面价值 268.98 亿元。

该项标的资产原权属单位为杭州投资发展有限公司，截至本公告出具日，标的资产权属证明目前正在办理中；标的资产不存在已被质押、抵押、限制转让的情形，不存在诉讼、仲裁或其他形式的纠纷。

3、市级公共租赁房住宅 10,587 套、配套用房建筑面积 27,979.12 平方米及车位 3,484 个

该项标的资产及账面价值：市级公共租赁房住宅 10,587 套（账面价值 131.95 亿元，899 套暂未评估入账）、配套用房建筑面积 27,979.12 平方米（账面价值 3.26 亿元）及车位 3,484 个（账面价值 5.05 亿元），合计账面价值 140.26 亿元。

该项标的资产原权属单位为杭州市住房保障服务中心，截至本公告出具日，标的资产权属证明目前正在办理中；标的资产不存在已被质押、抵押、限制转让的情形，不存在诉讼、仲裁或其他形式的纠纷。

（四）划转涉及的财务影响

表 杭州城投截至 2021 年末/2021 年度财务数据

单位：亿元

	杭州城投
总资产	1,672.79
净资产	592.16
营业收入	399.92

表 无偿划转资产截至 2021 年末/2021 年度财务数据及占比

单位：亿元

	杭州市 房地产 测绘公 司	杭州开 拓房地 产测绘 事务所	杭州市 房地产 产权产 籍信息 中心	杭州市 家宁杀 虫技术 服务部	杭州市 租赁房 投资有 限公司	市级公共租赁房 33,421 套、配套 用房 64,822.29 平 方米及车位 8,015 个	市级公共租赁房住 宅 10,587 套、配套 用房建筑面积 27,979.12 平方米及 车位 3,484 个	合计	占杭州 城投 2021 年 财务数 据比例
总资产	0.83	0.07	0.07	0.06	10.55	268.98	140.26	420.82	25.16%
净资产	0.76	0.05	0.07	0.06	6.02	268.98	140.26	416.20	70.29%
营业收入	0.41	0.08	-	-	0.34	不适用	不适用	0.83	0.21%

以 2021 年末经审计数据为基准，本次无偿划转标的总资产为 420.82 亿元，占 2021 年末杭州城投总资产的 25.16%；净资产为 416.20 亿元，占 2021 年末杭州城投净资产的 70.29%；营业收入为 0.84 亿元，占 2021 年末杭州城投营业收入的 0.21%。本次资产系发行人以无偿划转的形式取得，不构成发行人或其重要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化的重大资产重组情形。

（五）债券持有人会议召开情况

本次资产无偿划转未触发需要召开债券持有人会议予以表决的情形，如本公告对应债券的持有人对本次资产无偿划转事项提出相关诉求，可联络本公告对应债券的受托管理人与公司沟通。

（六）相关决策情况

根据由杭州市国资委下发的《批复》，本次资产无偿划转已经市政府同意，截至本公告出具日，本次资产无偿划转正根据《批复》及杭州市财政局出具的杭财资[2023]1 号、杭财资[2023]5 号、杭财资[2023]7 号、杭财资[2023]8 号文件的指示推进，公司及相关方将按照相关法律、法规及公司章程的规定履行必要的内部决策程序。

（七）影响分析和应对措施

根据发行人出具的《杭州市城市建设投资集团有限公司关于接受无偿划转资产的公告》，本次资产划转系为贯彻落实杭州市委市政府《关于市属国有企业深化改革优化布局的方案》精神，加快推进国有资本布局优化和结构调整的举措，本次资产划转后，公司的总资产及净资产规模增长，该事项对公司日常管理、生产经营、财务状况及偿债能力不会产生重大不利影响。

国泰君安作为“18 杭城 01”、“19 杭城 01”、“20 杭城 01”、“20 杭城 02”、“21 杭城 01”、“21 杭城 02”的债券受托管理人，根据《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，出具本临时受托管理事务报告。

特此提请投资者关注本期债券的相关风险。

四、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：张婧怡

联系电话：15071818713

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于杭州市城市建设投资集团有限公司接受无偿划转资产的临时受托管理事务报告》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

