

杭州上城区城市建设投资集团有限公司
公司债券
2023年度发行人
履约情况及偿债能力分析报告

发行人：

杭州上城区城市建设投资集团有限公司

主承销商：



(注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号)

2024 年 6 月

重要声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）编制本报告的内容及信息均来源于杭州上城区城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券2023年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向浙商证券提供的其他材料。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为浙商证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经浙商证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）作为2023年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（以下简称“23上城01”、“23上城城投债01”）和2023年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）（以下简称“23上城02”、“23上城城投债02”）的主承销商，根据相关法律法规及规定出具本报告。

一、债券基本要素

债券名称	2023 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）（以下简称“23 上城 01”、“23 上城城投债 01”）
发行人	杭州上城区城市建设投资集团有限公司
核准文件和核准规模	本次债券已取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕233 号文注册通知，本次债券核准规模为 32 亿元，分期发行。
发行总额	人民币 10 亿元。
债券余额	人民币 10 亿元
债券期限及利率	本期债券期限为7年期，在债券存续期第5年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。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。 本期债券票面利率为3.50%。
票面金额	本期债券票面金额为 100 元。
上市场所	上海证券交易所、全国银行间债券市场。
债券担保	本期债券为无担保债券。
计息期限	自 2023 年 1 月 18 日起至 2030 年 1 月 17 日止。
付息日	2024年至2030年每年的1月18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1月18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）。
本金兑付日	2030年的1月18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年的1月18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）。
最新信用级别	经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA，本期债券的信用级别为 AAA，评级展望为稳定。

债券名称	2023 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）（以下简称“23 上城 02”、“23 上城城投债 02”）
发行人	杭州上城区城市建设投资集团有限公司
核准文件和核准规模	本次债券已取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕233 号文注册通知，本次债券核准规模为 32 亿元，分期发行。
发行总额	人民币 10 亿元。
债券余额	人民币 10 亿元

债券期限及利率	本期债券期限为7年期，本期债券设置提前偿还条款，自债券存续期第3年至第7年，每年按照债券发行总额的20%偿还债券本金。 本期债券票面利率为3.49%。
票面金额	本期债券票面金额为 100 元。
上市场所	上海证券交易所、全国银行间债券市场。
债券担保	本期债券为无担保债券。
计息期限	自 2023 年 4 月 18 日起至 2030 年 4 月 17 日止。
付息日	2024年至2030年每年的4月18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）。
本金兑付日	2026年至2030年每年的4月18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）。。
最新信用级别	经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA，本期债券的信用级别为 AAA，评级展望为稳定。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

1、23上城城投债01/23上城01

发行人已按照2023年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并分别于2023年1月20日和2023年2月1日在全国银行间债券市场和上海证券交易所固定收益证券综合电子平台交易流通，简称为“23上城城投债01”和“23上城01”，证券代码为2380001.IB和184663.SH。

2、23上城城投债02/23上城02

发行人已按照2023年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并分别于2023年4月20日和2023年4月25日在全国银行间债券市场和上海证券交易所固定收益证券综合电子平台交易流通，简称为“23上城城投债02”和“23上城02”，证券代码为2380093.IB和184760.SH。

（二）募集资金使用情况

1、23上城城投债01/23上城01

根据发改企业债券〔2022〕233号文件核准、募集说明书约定，

“23上城城投债01/23上城01”所募资金中的7.50亿元用于望江单元SC0404-R21/R22-05地块农转非拆迁安置房(含城市居民)项目，望江单元SC0404-18地块安置房项目及始版桥未来社区SC0402-R21/R22-06地块农转非居民拆迁安置房(含城市居民)项目，2.50亿元用于补充营运资金。截至2023年12月31日，已使用募集资金8.91亿元。

2、23上城城投债02/23上城02

根据发改企业债券〔2022〕233号文件核准、募集说明书约定，“23上城城投债02/23上城02”所募资金中的7.50亿元用于望江单元SC0404-R21/R22-05地块农转非拆迁安置房(含城市居民)项目，望江单元SC0404-18地块安置房项目及始版桥未来社区SC0402-R21/R22-06地块农转非居民拆迁安置房(含城市居民)项目，2.50亿元用于补充营运资金。截至2023年12月31日，已使用募集资金7.61亿元。

截至2023年末，上述债券的募集资金均用于国家发改委核准用途，与募集说明书中约定一致。

（三）还本付息情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了“23上城城投债01”和“23上城城投债02”上一年的应付利息。截至本报告出具日，发行人不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

（四）信息披露情况

2023 年以来，发行人定期报告已在中国债券信息网及上海证券交易所等网站披露。2023 年度，发行人未发生需公告的重大事项。已披露的相关文件如下：

披露时间	披露内容
2023.04.27	杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告
2023.04.27	杭州上城区城市建设投资集团有限公司 2022 年度经审计的合并及母公司财务报告
2023.08.30	杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告（2023）

2023.08.30	杭州上城区城市建设投资集团有限公司 2023 年中期财务报表及附注
2023.04.30	杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告(2023)
2023.04.30	杭州上城区城市建设投资集团有限公司 2023 年度经审计的合并及母公司财务报告

三、发行人偿债能力

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年和2023年的财务报表进行了审计，出具了勤信审字（2023）第0355号和勤信审字（2024）第0757号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，均引用以上审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人各年度完整的经审计的财务报告及其附注。

发行人2022年和2023年经审计的主要财务数据及指标：

合并资产负债表主要数据

单位：亿元、%

项目	2023年	2022年	变动比例	变动比例超过30%的原因说明
资产总计	802.92	747.22	7.45	-
其中：货币资金	22.16	13.98	58.53	银行存款增加
应收账款	0.81	0.21	282.45	销售商品的应收款增加
预付款项	36.16	27.15	33.19	预付征迁款增加所致
其他应收款	50.72	57.12	-11.21	-
存货	516.93	479.46	7.82	-
其他流动资产	1.64	0.92	78.48	待抵扣进项税额及预缴税款增加
长期股权投资	0.03	0.61	-95.49	子公司划出所致
其他权益工具投资	8.53	0.06	13,293.62	主要系本期新增杭州银行股权
其他非流动金融资产	7.03	7.46	-5.80	-
投资性房地产	3.48	3.63	-4.19	-
固定资产	105.58	106.43	-0.80	-
在建工程	37.22	33.44	11.32	-
使用权资产	0.28	0.42	-33.37	使用权资产摊销及租金调整
无形资产	7.36	7.48	-1.57	-

商誉	0.64	0.64	0.00	-
长期待摊费用	0.04	0.01	318.26	本期新增装修费摊销
递延所得税资产	0.59	0.15	290.01	其他权益工具公允价值变动去年预付的股权收购款本期已达到控制进行并表
其他非流动资产	3.71	8.13	-54.36	上年度付股权收购款的目标公司本期已纳入合并范围所致
负债合计	416.40	365.05	14.07	-
短期借款	18.22	7.16	154.58	本期新增短期银行借款所致
应付票据	1.72	0.30	471.67	银行承兑汇票增加所致
应付账款	3.91	2.86	36.57	报告期内工程项目完工，根据决算报告暂估工程成本所致
预收款项	0.24	0.04	550.98	预收租金增加
合同负债	15.99	7.65	109.12	预收房产销售款增加
应付职工薪酬	0.00	0.00	-4.68	-
应交税费	3.70	1.69	118.57	应交增值税及附加税增加所致
其他应付款	47.77	67.46	-29.18	-
一年内到期的非流动负债	46.96	44.15	6.37	-
其他流动负债	4.57	8.41	-45.70	银行理财直融产品到期归还所致
长期借款	140.70	153.31	-8.23	-
应付债券	97.19	52.93	83.62	主要系本期新增发行企业债和公司债等债券所致
租赁负债	0.23	0.36	-36.24	本期按照租赁协议支付租金所致
长期应付款	24.14	17.77	35.89	本期收到专项资金
递延所得税负债	1.07	1.08	-1.16	-
其他非流动负债	10.00	-	-	-
所有者权益合计	386.52	382.17	1.14	-

合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2023年	2022年	变动比例	变动比例超过30%的原因说明
营业收入	61.41	52.51	16.95	-

营业成本	43.81	26.55	65.01	主要系各安置房成本投入有差异，报告期内确认收入的安置房项目成本较高所致。
营业利润	8.30	21.78	-61.89	主要系报告期内营业成本同比升高所致。
利润总额	8.31	21.73	-61.76	主要系营业利润减少所致
净利润	7.28	20.93	-65.22	主要系营业利润减少所致
归属于母公司所有者的净利润	7.27	20.95	-65.30	主要系营业利润减少所致

合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2023年	2022年	变动比例	变动比例超过30%的原因说明
经营活动现金流入小计	63.11	105.75	-40.32	主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少
经营活动现金流出小计	76.18	48.47	57.17	主要系购买商品、接受劳务支付的现金
经营活动产生的现金流量净额	-13.06	57.28	-122.80	主要系经营活动现金流入减少、同时经营活动现金流出增加所致
投资活动现金流入小计	0.19	4.14	-95.41	主要系收到其他与投资活动有关的现金大幅减少
投资活动现金流出小计	21.14	32.76	-35.47	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金减少
投资活动产生的现金流量净额	-20.95	-28.61	-26.77	-
筹资活动现金流入小计	164.07	65.74	149.57	主要系取得借款收到的现金增加所致
筹资活动现金流出小计	122.55	106.30	15.28	-
筹资活动产生的现金流量净额	41.53	-40.56	-202.40	主要系筹资活动现金流入增加所致

2022年和2023年主要财务指标

项目	2023年	2022年	变动比例（%）	变动比例超过30%的原因说明
流动比率（倍）	4.39	4.14	6.02	-
速动比率（倍）	0.78	0.71	9.55	-
资产负债率（%）	51.86%	48.86%	6.13	-

贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-

（一）偿债能力财务指标分析

从短期偿债能力看，截至2022年末和2023年末，公司流动比率分别为4.14和4.39，公司速动比率分别为0.71和0.78和0.78，流动比率和速动比率较上年末均有所上升，公司流动比率、速动比率维持在较高水平，短期偿债能力较好。

从长期偿债能力看，截至2022年末和2023年末，公司合并口径资产负债率分别为48.86%和51.86%，主要系随着公司业务正常开展和业务规模的不断扩大，负债总额随着公司经营的需求也逐年增长，资产负债率提高，但仍处于合理水平。

（二）盈利能力及现金流情况

2023年度，发行人营业收入较上年度增加16.95%，主要系报告期内安置房集中销售，同时商品贸易业务规模增加所致。营业成本较上年度增加65.01%，主要系各安置房成本投入有差异，报告期内确认收入的安置房项目成本较高所致所致。营业利润较上年度减少61.89%，利润总额减少61.76%，净利润减少65.22%，主要系报告期内营业成本同比升高所致所致。

2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-13.06亿元，较上年减少122.80%，主要系经营活动现金流入减少、同时经营活动现金流出增加所致。

2023年度，发行人投资活动产生现金流量净额为-20.95亿元，较上年下降26.77%，主要系报告期内发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多，项目建设及回报周期相对较长所致。

2023年度，发行人筹资活动产生现金流量净额为41.53亿元，较

上年增加202.39%，主要系筹资活动现金流入增加所致。

（三）发行人授信情况

截至2023年12月末，发行人及其子公司获得主要贷款银行授信额度合计347.42亿元，已使用额度119.19亿元，尚未使用的授信额度为228.23亿元。公司具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉。

四、发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本报告出具之日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券简称	起息日	发行规模	债券余额	发行期限	发行利率	类别	偿还情况
23 上城城投债 01/23 上城 01	2023-01-18	10.00 亿元	10.00 亿元	7 年 (5+2)	3.50%	普通企业债	已按时付息，尚未偿还本金
23 上投 01	2023-02-20	10.00 亿元	10.00 亿元	3 年	3.48%	私募债	已按时付息，尚未偿还本金
23 上城城投债 02/23 上城 02	2023-04-18	10.00 亿元	10.00 亿元	7 年	3.49%	普通企业债	已按时付息，尚未偿还本金
23 上投 02	2023-06-07	8.00 亿元	8.00 亿元	3 年	3.20%	私募债	已按时付息，尚未偿还本金
23 上投 03	2023-08-03	12.00 亿元	12.00 亿元	3 年	3.14%	私募债	尚未还本付息
浙江柏鑫 6.2% N20250421	2024-04-22	2.00 亿美元	2.00 亿美元	1 年	6.20	境外债	尚未还本付息

五、其他重要事项

（一）对外担保

截至2023年12月31日，公司对外担保的被担保方均为发行人关联方，担保余额为35.38亿元，占2023年末净资产的9.15%。

（二）受限资产

截至2023年末，发行人受限资产0.53万元，主要为受限货币资金，占2023年末净资产的比例为0.14%。受限资产明细如下：

单位：亿元、%

受限资产类别	账面价值	受限部分 账面价值	受限部分账面价 值占该类别资产 账面价值的比例	受限原因
货币资金	22.16	0.53	2.39	定期存款、票据 保证金等
合计	22.16	0.53	2.39	-

（三）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本报告出具之日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁或行政处罚事项。

六、担保人最新情况

本期债券为无担保债券。

七、总结

综上所述，发行人短期偿债能力较为稳定、负债水平正常、负债结构较为合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了良好的保障。总体上发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州上城区城市建设投资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）

浙商证券股份有限公司

2024年6月28日

