

杭州上城区城市建设投资集团有限公司
公司债券
债权代理事务报告
(2023 年度)

债券代码	债券简称
184663.SH/2380001.IB	23 上城 01/23 上城城投债 01
184760.SH/2380093.IB	23 上城 02/23 上城城投债 02

债券债权人

杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行

吴山支行

二〇二四年六月

重要声明

杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行（以下简称“联合银行”、“债权代理人”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的《杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2023）》及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联合银行提供的其他材料。

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联合银行所作的承诺或声明。

目录

重要声明.....	1
目录.....	2
第一章 公司债券概况.....	3
第二章 债权代理人履行职责情况.....	7
第三章 发行人的经营与财务状况.....	9
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	14
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	18
第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况..	20
第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	21
第八章 债券持有人会议的召开情况.....	23
第九章 发行人偿债意愿和能力分析.....	24
第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权代理人采取的 应对措施.....	27
第十一章 其他事项.....	29

第一章 公司债券概况

一、公司债券基本情况

债券全称	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）
债券简称	23 上城 01/23 上城城投债 01
批准文件和规模	根据《国家发展改革委关于杭州上城区城市建设投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2022〕233 号）本次债券核准规模为人民币 32 亿元
债券期限	本期债券的期限为 7 年，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。
发行规模	人民币 10 亿元
债券余额	人民币 10 亿元
债券利率	本期债券票面利率为 3.50%
起息日	2023 年 1 月 18 日
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）。
还本付息方式	本期债券付息日为 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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。
发行方式及发行对象	本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中

	配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内专业机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
担保方式	本期债券为无担保债券
主承销商	浙商证券股份有限公司
分销商	国信证券股份有限公司和申万宏源证券有限公司
债权代理人	杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行
募集资金用途	本期债券拟募集资金 10.00 亿元，所筹资金 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。

债券全称	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）
债券简称	23 上城 02/23 上城城投债 02
批准文件和规模	根据《国家发展改革委关于杭州上城区城市建设投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券〔2022〕233 号）本次债券核准规模为人民币 32 亿元
债券期限	本期债券期限为 7 年期固定利率债券。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。
发行规模	人民币 10 亿元
债券余额	人民币 10 亿元
债券利率	本期债券票面利率为 3.49%
起息日	2023 年 4 月 18 日
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）。
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，每年付息一次，分次还本，即自债券存续期第 3 年至第 7 年，每年按照债券发行总额的 20%偿还债券本金。

发行方式及发行对象	本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内专业机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的专业机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
担保方式	本期债券为无担保债券
主承销商	浙商证券股份有限公司
分销商	国信证券股份有限公司和申万宏源证券有限公司
债权代理人	杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行
募集资金用途	本期债券拟募集资金 10.00 亿元，所筹资金 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。

二、债券信用评级情况

（一）发行时信用评级情况

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，23 上城 01/23 上城城投债 01 的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

跟经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，23 上城 02/23 上城城投债 02 的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（二）跟踪评级情况

中证鹏元资信评估股份有限公司已于 2023 年 5 月 31 日出具了

《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）（第二期）2023 年跟踪评级报告》（中鹏信评【2023】跟踪第【119】号 01），发行人的主体信用级别为 AAA，23 上城 01/23 上城城投债 01 和 23 上城 02/23 上城城投债 02 的信用级别分别为 AAA，评级展望为稳定。

最新一期跟踪评级报告预计于 2024 年 6 月 30 日前披露在评级机构网站和中国债券信息网网站。

第二章 债权代理人履行职责情况

一、债权代理协议的签订情况

2022 年 8 月 9 日，发行人与债权代理人签订《2022 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）。

二、信息披露核查情况

联合银行作为债券债权代理人，2023 年内按照债权代理协议及募集说明书的约定履行了债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

2023 年度，发行人已按规定在指定网站披露了《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》、《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）》和《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）》。

发行人董事、高级管理人员已对定期报告签署书面确认意见，公司监事会已对定期报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见，签署书面确认意见的董监高与发行人定期报告批准报出日的董监高一致。发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证定期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大

遗漏，并承担相应的法律责任。上述情况发行人已在定期报告中准确披露。同时，发行人积极配合债权代理人对定期报告的核查工作。

发行人在 2023 年度内未发生需要履行临时公告义务的事项。

三、募集资金核查情况

联合银行作为“23 上城 01/23 上城城投债 01”和“23 上城 02/23 上城城投债 02”的债券债权代理人，对上述债券的募集资金使用情况进行核查，募集资金具体情况详见本债权代理事务报告之“第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。

四、债权代理人现场核查情况

2023 年 12 月 25 日，债权代理人就发行人的经营环境是否发生重大变化、业务持续经营情况、公司债券募集资金使用情况以及公司征信情况等相关情况，通过现场访谈等形式进行了必要的检查，经查，发行人的经营环境未发生重大不利变化，经营业务稳定，未发生对发行人偿债能力造成重大不利影响的情况。

五、债券持有人会议召开情况

报告期内，“23 上城 01/23 上城城投债 01”和“23 上城 02/23 上城城投债 02”未召开债券持有人会议。

第三章 发行人的经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称:	杭州上城区城市建设投资集团有限公司
法定代表人:	王勇
注册资本:	人民币 680,000 万元
实缴资本:	人民币 680,000 万元
成立日期:	2021 年 10 月 29 日
注册地址:	浙江省杭州市上城区秋涛发展大厦 3 号楼 2101-2、3、4 室
办公地址:	浙江省杭州市上城区清江路 280 号爵优科技大厦 15-18 楼
邮政编码:	310008
信息披露事务负责人:	胡颖（董事、高级管理人员）
公司电话:	0571-86560453
公司传真:	0571-86560726
所属行业:	土木工程建筑业
经营范围:	许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：承接总公司工程建设业务；工程管理服务；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；园区管理服务；名胜风景区管理；森林公园管理；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；文物文化遗址保护服务；物业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；运输货物打包服务；道路货物运输站经营；国内贸易代理；人工智能双创服务平台；人工智能公共数据平台；人工智能公共服务平台技术咨询服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作（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）发行人主营业务

杭州上城区城市建设投资集团有限公司是杭州市上城区重要的土地整理及城市基础设施投资建设主体，业务涵盖土地开发、安置

房销售、基础设施建设等。

二、发行人 2023 年度经营情况

2022 年度和 2023 年度，发行人各主营业务板块基本情况如下：

单位：亿元

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地开发	22.73	9.04	60.23	37.38	39.32	16.92	56.98	75.37
房产销售	22.91	19.83	13.45	37.68	7.01	4.17	40.53	13.44
商品销售及安装	14.63	14.41	1.53	24.06	4.08	4.05	0.70	7.82
其他业务	0.53	0.14	73.78	0.87	1.76	1.09	37.68	3.37
合计	60.80	43.41	28.59	100.00	52.17	26.23	49.72	100.00

1、2023 年度，发行人开发土地业务实现收入 22.73 亿元，较上年同期减少 42.20%，主要系受土地出让计划影响，土地出让块数和面积减少所致。

2、2023 年度，发行人房产销售业务实现收入 22.91 亿元，较上年同期增加 226.76%，同时房产销售业务营业成本较上年同期增加 375.60%，主要系 2023 年度安置房集中销售。同时，房产销售业务毛利率较上年同期下降 27.08%，主要系各安置房成本投入有差异，2023 年度确认收入的安置房项目成本较高所致。

3、2023 年度，发行人商品销售及安装业务实现收入 14.63 亿元，较上年同期增加 258.64%，主要系本年度发行人子公司杭州齐禹供应链服务有限公司商品贸易规模增加，该业务板块收入规模增长较快。

4、2023 年度，发行人其他收入为 0.53 亿元，主要系代建业务、车位销售业务和房屋出租收入等。

三、发行人 2023 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元、%

资产项目	2023年	2022年	变动比例
货币资金	22.16	13.98	58.53
应收账款	0.81	0.21	282.45
预付款项	36.16	27.15	33.19
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
长期股权投资	0.03	0.61	-95.49
其他权益工具投资	8.53	0.06	13,293.62
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
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
递延所得税资产	0.59	0.15	290.01
其他非流动资产	3.71	8.13	-54.36
负债项目	2023年	2022年	变动比例
短期借款	18.22	7.16	154.58
应付票据	1.72	0.30	471.67
应付账款	3.91	2.86	36.57
预收款项	0.24	0.04	550.98

合同负债	15.99	7.65	109.12
应付职工薪酬	0.00	0.00	-4.68
应交税费	3.70	1.69	118.57
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
长期借款	140.70	153.31	-8.23
应付债券	97.19	52.93	83.62
租赁负债	0.23	0.36	-36.24
长期应付款	24.14	17.77	35.89
递延所得税负债	1.07	1.08	-1.16
其他非流动负债	10.00	-	-

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2023年	2022年	变动比例
营业收入	61.41	52.51	16.95
营业成本	43.81	26.55	65.01
营业利润	8.30	21.78	-61.89
利润总额	8.31	21.73	-61.76
净利润	7.28	20.93	-65.22

（三）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
经营活动现金流入小计	63.11	105.75	-40.32
经营活动现金流出小计	76.18	48.47	57.17
经营活动产生的现金流量净额	-13.06	57.28	-122.80
投资活动现金流入小计	0.19	4.14	-95.41
投资活动现金流出小计	21.14	32.76	-35.47
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
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

四、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。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、债券募集资金基本情况

（一）募集资金监管协议签订情况及专户设立情况

1、23 上城城投债 01/23 上城 01

发行人已与杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行和宁波通商银行股份有限公司杭州分行（监管银行）分别签订《2022 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《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)募集资金监管账户监管协议》（以下简称“《监管协议》”），协议约定发行人在杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行、宁波通商银行股份有限公司杭州分行开立资金账户，用于接收募集资金，在杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行开立偿债资金专户管理偿债资金。

2、23 上城城投债 02/23 上城 02

发行人已与杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行和宁波通商银行股份有限公司杭州分行（监管银行）分别签订《2022 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金账户与偿债资金专户监管协议》、《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)募集资金监管账户监管协议》（以下简称“《监管协议》”），协议约定发行人在杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行、宁波通商银行股份有限公司杭州分行开立资金账户，用于接收募集资金，在杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行开立偿债资金专户管理偿债资金。

（二）募集说明书约定的用途及使用计划

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。

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。

（三）报告期内是否发生用途变更或使用计划调整

报告期内，“23 上城 01/23 上城城投债 01”和“23 上城 02/23 上城城投债 02”债券募集资金用途未发生变更，使用计划未发生调整。

二、债券募集资金实际使用情况、专项账户运作情况及信息披露情况

“23 上城 01/23 上城城投债 01”募集资金规模为 10 亿元，截至 2023 年 12 月 31 日，募集资金已按照募集说明书中披露的用途使用 8.91 亿元。专项账户运作正常。上述情况与发行人定期报告披露内容一致。

“23 上城 02/23 上城城投债 02”募集资金规模为 10 亿元，截至 2023 年 12 月 31 日，募集资金已按照募集说明书中披露的用途使用 7.61 亿元。专项账户运作正常。上述情况与发行人定期报告披露内容一致。

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、对发行人报告期内募集资金使用及专项账户运作的核查情况

（一）报告期内是否发生募集资金使用或专项账户运作不规范的情况

报告期内，发行人未发生募集资金使用不规范的情况。

（二）对前述问题的相应整改措施

报告期内，发行人未发生募集资金使用不规范的情况。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制情况

（一）外部增信机制情况

“23上城01/23上城城投债01”和“23上城02/23上城城投债02”债券均无外部增信机制。

（二）内部增信机制情况

“23 上城 01/23 上城城投债 01”无内部增信机制。本期债券其他偿债保障措施包括：制定本期债券偿债计划；偿债计划的人员及工作安排；偿债计划的财务安排；设立偿债资金专户；聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则；地方政府在业务上大力支持公司发展；公司与各级金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持。

“23 上城 02/23 上城城投债 02”无内部增信机制。本期债券其他偿债保障措施包括：本期债券偿债计划设置提前偿还条款；偿债计划的人员及工作安排；偿债计划的财务安排；设立偿债资金专户；聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则；地方政府在业务上大力支持公司发展；公司与各级金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持。

（三）增信机制及偿债保障措施报告期内是否发生重大变化

报告期内，“23 上城 01/23 上城城投债 01”和“23 上城 02/23 上城城投债 02”的增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

二、增信机制及偿债保障措施的有效性分析

截至 2023 年 12 月 31 日，“23 上城 01/23 上城城投债 01”和“23 上城 02/23 上城城投债 02”偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，正常执行，与募集说明书的相关承诺一致。发行人建立了一系列工作机制，可有效保障“23 上城 01/23 上城城投债 01”和“23 上城 02/23 上城城投债 02”本息按约定偿付。

第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况

一、债券本息偿付情况

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

二、偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人已按照“23 上城 01/23 上城城投债 01”和“23 上城 02/23 上城城投债 02”募集说明书的约定严格执行偿债保障措施。

第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人在“23 上城 01/23 上城城投债 01”和“23 上城 02/23 上城城投债 02”募集说明书中约定：“

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

为进一步加强本期债券偿债保障措施，充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《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》（发改办财金〔2011〕1765 号）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。发行人承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目前期工作和施工进展情况）等。

发行人将按照本募集说明书的约定使用募集资金，如因客观原因确需改变募集资金用途的，将按照规定履行募集资金用途变更程序，在取得相关方批准后再进行变更，同时发行人承诺若在存续期内存在募集资金用途变更情形，将于变更前严格按照要求对变更信息进行及

时披露。”

截至报告期末，募投项目均在建设中，尚未运营募投项目进展顺利。

经查，发行人在报告期内已按上述承诺执行。

第八章 债券持有人会议的召开情况

报告期内，“23 上城 01/23 上城城投债 01”和“23 上城 02/23 上城城投债 02”未召开债券持有人会议。

第九章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人最近两年连续盈利，2023 年度内经营正常，财务状况良好，具有较高的偿债意愿，将严格按照上述兑付兑息安排履行债券偿付义务。

二、发行人偿债能力分析

（一）实际控制人和控股股东情况

截至 2023 年末，发行人的控股股东为杭州上城区国有资本运营集团有限公司，实际控制人为杭州市上城区财政局。报告期内，发行人控股股东和实际控制人未发生变更。

（二）主营业务及生产经营状况

报告期内，发行人主营业务及主要财务数据详见本债权代理事务报告第三章 发行人的经营与财务状况。

最近两年，发行人主营业务收入和盈利能力无重大不利变动，债务结构较为合理，具有良好的偿债能力。

（三）总体债务规模

2023 年末，发行人合并报表范围内有息负债规模为 273.32 亿元，具体情况如下：

单位：亿元、%

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	3.00	3.00	83.10	89.10	27.87%
银行贷款	-	5.05	13.32	125.73	144.10	45.07%
非银行金融机构贷款	-	-	-	10.00	10.00	3.13%
其他有息债务	-	23.02	17.80	35.68	76.49	23.93%
合计	-	31.07	34.12	254.51	319.69	-

（四）受限资产情况

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	-

（五）报告期内债券市场融资情况

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

（六）其他影响发行人偿债能力的情况

具体详见本债权代理事务报告“第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权人采取的应对措施”。

综上，发行人的具有较高的偿债意愿，偿债能力较强。

第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权人采取的应对措施

一、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项（如有）

2023 年度，发行人未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

二、对外担保事项（如有）

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%。被担保企业抵御风险的能力较强。

三、报告期内是否存在重大市场不利传闻及负面舆情情况（如有）

报告期内，发行人不存在重大市场不利传闻及负面舆情情况。

四、报告期内发行人发生的重大事项（如有）

报告期内，发行人未发生重大事项。

五、债权人采取的应对措施及相应成效（如有）

针对上述事项，联合银行作为债权人已在按照相关法律法规要求，履行了债权人职责，同时将持续关注发行人相关情况、加

强联系、及时做好信息披露工作等措施安排。

第十一章 其他事项

一、报告期内主要中介机构是否发生变动

报告期内，本次债券的债权代理人、审计机构和资信评级机构未发生变动。

二、信息披露负责人、财务负责人是否发生变动

报告期内，发行人信息披露负责人、财务负责人未发生变动。

三、其他事项

无。

四、债券债权代理人联系方式

有关债券债权代理人的具体履职情况，请咨询债权代理人指定联系人。

联系人：张云瑞

联系电话：0571-87678032

（以下无正文）

（此页无正文，为杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行关于
《杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理事务报
告（2023 年度）》之盖章页）



杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行

2024 年 06 月 24 日