

杭州市城市建设投资集团有限公司
2021年公开发行公司债券（第一期）（品种一）、
2021年公开发行公司债券（第一期）（品种二）
受托管理事务报告
（2023年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号）

2024年6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均来源于杭州市城市建设投资集团有限公司（简称“杭州城投”或“公司”或“发行人”）对外发布的《杭州市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以及第三方中介机构出具的专业意见。

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、公司债券概况.....	3
二、受托管理人履行职责情况.....	3
三、发行人 2023 年度经营与财务状况.....	8
四、发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况.....	15
五、发行人信息披露义务履行的核查情况.....	16
六、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	18
七、发行人偿债保障措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况.....	18
八、发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	19
九、债券持有人会议召开情况.....	19
十、发行人偿债意愿和能力分析.....	19
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效.....	22

一、公司债券概况

本次公司债券已经中国证监会于 2021 年 10 月 20 日签发的“证监许可【2021】3303”文件批复，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 60 亿元（含 60 亿元）的公司债券。

本次公司债券采取分期发行的方式，其中国泰君安担任受托管理人的两只公司债券是发行人已发行规模为 10.00 亿元的 2021 年公司债券（第一期）（品种一）（简称“21 杭城 01”）和规模为 10.00 亿元的 2021 年公司债券（第一期）（品种二）（简称“21 杭城 02”）。

公司债券主要条款如下：

（一）发行人全称

杭州市城市建设投资集团有限公司。

（二）债券全称

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）。

（三）注册文件

发行人于 2021 年 10 月 19 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意杭州市城市建设投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3303 号），注册规模为不超过 60 亿元。

（四）发行金额

本期债券分为两个品种，其中品种一 10 亿元，品种二 10 亿元；设置回拨选择权，可全额双向回拨。

（五）债券期限

本期债券分为 2 个品种，其中品种一债券期限为 3 年；品种二债券期限为 5 年。

（六）票面金额及发行价格

本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式

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。

（八）发行对象

本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式

本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式

本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 13 日。

（十二）付息方式

本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日

本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期

本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年间每年的 12 月 13 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 12 月 13 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式

本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额

本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日

本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期

本期债券品种一的兑付日期为 2024 年 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息

日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息)。本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 12 月 13 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息)。

(十九) 偿付顺序

本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十) 增信措施

本期债券不设定增信措施。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果

经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

(二十二) 募集资金用途

本期债券的 20 亿元募集资金拟用于偿还企业有息债务(含置换前次公司债券回售资金)。

(二十三) 质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2023 年内按照《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》及《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)募集说明书》(以下简称《募集说明书》)的约定履行了 21 杭城 01、21 杭城 02 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。

(一) 持续监测

1、重大事项日常督导

自 21 杭城 01、21 杭城 02 发行成功后，为规范募集资金使用和信息披露行为，保护投资者权益，国泰君安每月提请发行人做好债券存续期信息披露工作，要求发行人对中国证监会、证券交易所等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查，对重大事项的触发情况进行及时、真实、准确、完整的信息披露。

自 2023 年初以来，国泰君安证券对发行人及 21 杭城 01、21 杭城 02 持续进行舆情与债券交易价格波动监测，未发现发行人存在重大负面舆情、债券交易价格发生重大波动等情形。

2、募集资金使用督导

公司债券发行后，国泰君安证券定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，按照募集说明书约定使用募集资金。

3、存续期风险排查

2023 年度，国泰君安遵照上海证券交易所相关要求开展了 21 杭城 01、21 杭城 02 的存续期信用风险排查工作。

4、现场核查及回访

2023 年度，国泰君安定期进行现场回访，提示发行人做好债券存续期信息披露工作和募集资金使用工作，并对重大事项进行排查。

(二) 对发行人信息披露的督导及受托管理机构自身信息披露工作的开展情况

1、对发行人信息披露的督导

国泰君安作为 21 杭城 01、21 杭城 02 的受托管理人，督导发行人规范公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，在债券存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告；根据《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定，在发生重大事项时，进行临时信息披露；在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

2、受托管理机构自身信息披露工作的开展情况

(1) 定期受托管理事务报告

国泰君安作为 21 杭城 01、21 杭城 02 的受托管理人，于 2023 年 6 月 29 日出具了《杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)、2021 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)受托管理事务报告(2022 年度)》。

(2) 临时受托管理事务报告

2023 年度，国泰君安出具临时受托管理事务报告情况如下：

2023 年 1 月 6 日，国泰君安针对发行人“信息披露事务负责人发生变更”事项出具了《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信息披露事务负责人发生变更的临时受托管理事务报告》。

2023 年 2 月 21 日，国泰君安针对发行人“合并杭州市钱江新城投资集团有限公司”事项出具了《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合并杭州市钱江新城投资集团有限公司的临时受托管理事务报告》。

2023 年 2 月 22 日，国泰君安针对发行人“接受无偿划转资产”事项出具了《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》。

2023 年 3 月 1 日，国泰君安针对发行人“拟承继杭州市钱江新城投资集团有限公司债券及更换资产支持证券差额支付承诺人等”事项出具了《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拟承继杭州市钱江新城投资集团有限公司债券及更换资产支持证券差额支付承诺人等事项的临时受托管理事务报告》。

2023 年 3 月 30 日，国泰君安针对发行人“公司债券承继进展”事项出具了《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对杭州市钱江新城投资集团有限公司债券承继进展的临时受托管理事务报告》。

2023 年 3 月 30 日，国泰君安针对发行人“新增重大借款”事项出具了《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新增重大借款的临时受托管理事务报告》。

2023 年 3 月 31 日，国泰君安针对发行人“存续公司债承继完成”事项出具了《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对杭州市钱江新城投资集团有限公司存续公司债承继完成的临时受托管理事务报告》。

2023 年 4 月 7 日，国泰君安针对发行人“审计机构发生变更”事项出具了《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审计机构发生变更的临时受托管理事务报告》。

2023 年 4 月 10 日，国泰君安针对发行人“存续企业债承继完成”事项出具了《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对杭州市

钱江新城投资集团有限公司存续企业债承继完成的临时受托管理事务报告》。

2023年4月25日，国泰君安针对发行人“存续债务融资工具承继完成”事项出具了《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对杭州市钱江新城投资集团有限公司存续债务融资工具承继完成的临时受托管理事务报告》。

2023年11月28日，国泰君安针对发行人“总经理发生变更”事项出具了《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总经理发生变更的临时受托管理事务报告》。

截至本报告出具日，发行人募集资金使用与募集说明书内披露用途一致，未发生需披露重大事项的情形。

（三）募集资金使用督导手段及结果

截至本报告出具日，发行人 21 杭城 01、21 杭城 02 募集资金使用情况、专户运作情况与发行人募集说明书、定期报告披露内容一致，未发现违规使用的情况。

（四）偿债资金落实情况督导

报告期内，受托管理人已督促 21 杭城 01、21 杭城 02 按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、调整票面利率、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

（五）对发行人的回访或现场排查

截至本报告出具日，国泰君安已对发行人进行回访，并持续监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况。

三、发行人 2023 年度经营与财务状况

（一）发行人基本情况

注册名称	杭州市城市建设投资集团有限公司
法定代表人	李红良
注册资本	人民币657,164万元
实缴资本	人民币657,164万元
设立（工商注册）日期	2003年08月08日
统一社会信用代码	91330100751708923K
住所（注册地）	浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室

邮政编码	310012
所属行业	综合
经营范围	经营市政府授权的国有资产。
电话及传真号码	电话号码: 0571-58581155; 传真号码: 0571-87152630
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	陈传良, 党委委员、财务总监, 0571-58581183
网址	http://www.hzcjzc.com

(二) 发行人 2023 年度经营状况

1、发行人经营状况简介

发行人经营范围基本涵盖城市建设领域全产业链, 所属企业涉及公共交通、城市供排水、供气、垃圾处理、热电联产、房地产开发、市政工程、建筑工程等行业。

2、发行人报告期内经营概况

2022 年度和 2023 年度, 公司营业收入分别为 544.68 亿元、645.29 亿元, 公司各业务板块基本情况如下表所示:

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 (%)
天然气销售	60.28	62.16	-3.12	9.34	60.78	63.13	-3.86	11.16
自来水及原水业务	35.60	25.78	27.60	5.52	32.93	23.85	27.57	6.05
热、电、蒸汽	23.58	18.55	21.35	3.65	24.37	19.97	18.03	4.47
煤炭销售	14.09	13.45	4.55	2.18	23.10	22.01	4.69	4.24
垃圾处理	11.53	9.63	16.48	1.79	10.32	9.17	11.15	1.89
公交营运	7.35	48.04	-553.98	1.14	7.27	50.02	-588.18	1.33
自行车建设运营	4.10	2.87	29.85	0.63	3.90	3.01	22.90	0.72
停车场库运营业务	2.22	2.26	-1.50	0.34	1.31	1.10	16.26	0.24
加油站	2.81	2.51	10.47	0.44	2.92	2.65	9.31	0.54
商品住宅	38.81	32.97	15.03	6.01	3.51	1.99	43.16	0.64
租赁及物业服务	9.47	5.87	38.04	1.47	8.56	5.29	38.19	1.57

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 (%)
工程施工及养护	66.43	52.56	20.88	10.29	56.65	45.59	19.53	10.40
PPP 项目	28.00	23.83	14.88	4.34	47.55	41.28	13.19	8.73
土地一级开发建设业务	8.86	7.92	10.57	1.37	0.00	0.00	0.00	0.00
土地一级开发管理费	3.03	0.00	100.00	0.47	3.34	0.00	100.00	0.61
商品销售	205.41	202.73	1.30	31.83	143.15	141.56	1.11	26.28
机电制造与销售	70.90	59.48	16.10	10.99	57.92	48.24	16.70	10.63
汽配销售	2.64	2.62	0.93	0.41	2.07	2.03	1.88	0.38
超市经营	2.36	2.42	-2.23	0.37	3.37	3.34	1.11	0.62
广告代理	3.65	2.77	24.09	0.56	2.05	1.30	36.86	0.38
商品及使用权转让	1.49	1.38	7.53	0.23	1.69	1.37	18.88	0.31
酒店会展业务	4.84	3.25	32.99	0.75	2.53	2.20	12.85	0.46
勘察测绘业务	4.53	3.26	27.88	0.70	5.55	3.86	30.46	1.02
咨询服务业务	4.01	2.05	48.83	0.62	4.61	1.86	59.56	0.85
渣土消纳	5.49	5.36	2.38	0.85	0.48	0.47	2.00	0.09
其他主营业务	3.40	1.61	52.59	0.53	3.60	2.68	25.70	0.66
其他业务	20.44	11.43	44.07	3.17	31.15	16.21	47.97	5.72
合计	645.29	606.75	5.97	100.00	544.68	514.17	5.60	100.00

上述各板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动超过 30%的原因如下：

(1) 煤炭销售：收入同比下降 38.98%，成本同比下降 38.89%，主要系资本集团煤炭贸易大幅下降，2023 年资本集团主要战略定位调整为电解铜新能源为主。

(2) 垃圾处理：毛利率同比上升 47.74%，主要系环境集团的之江减量综合体项目投入生产，增加了转运处置量，导致成本下降所致。

(3) 停车场库运营业务：收入同比增长 69.90%，成本同比增长 105.93%，主要系 2023 年场库流量增长比较明显。毛利率同比下降 109.21%，主要系本年一些停车场项目公司投入使用(庆停公司文停公司)，该停车场库建设成本较大，折旧成本较高，收入远不能覆盖成本，造成本年停车收入毛利率下降。

(4) 商品住宅：收入同比增长 1006.26%，成本同比增长 1553.61%，主要系房开集团子公司越祥润如园楼盘交付结转收入成本导致，润如园项目基本售罄。毛利率同比下降 65.17%，主要系上年子公司和谐置业销售房产较多，由于拿地较早，成本相对较低，毛利较高。

(5) PPP 项目：收入同比下降 41.12%，成本同比下降 42.26%，主要系安居集团建设投入金额较上年有减少所致。

(6) 土地一级开发建设业务：2023 年营业收入 8.86 亿元，营业成本 7.92 亿元，毛利率 10.57%，主要系长睦项目 2023 年完成较多地块的整理，与委托方结算收入较多所致。

(7) 商品销售：收入同比增长 43.49%，成本同比增长 43.21%，资本集团大宗贸易扩大规模导致。

(8) 汽配销售：毛利率同比下降 50.17%，主要系市场竞争日益激烈，导致毛利率下降。

(9) 超市经营：毛利率同比下降 301.53%，主要系超市经营业务区分餐饮配送和超市经营两块，其中餐饮一直为亏损状态，超市经营盈利，2023 年部分大客户合作终止导致超市经营收入下降，导致毛利率下降。

(10) 广告代理：收入同比增长 77.61%，成本同比增长 113.54%，主要系公交集团新增发布会业务。毛利率同比下降 39.13%，主要系本年新增为苹果农夫山泉等发布会业务，该部分毛利率较传统广告低，导致今年整体毛利率下降。

(11) 商品及使用权转让：毛利率同比下降 60.12%，主要系发展集团上年销售的管道使用权的成本已在以前年度结转，无对应成本。本报告期根据结转依据确认收入成本。导致今年同比毛利率下降。

(12) 酒店会展业务：收入同比增长 91.56%，成本同比增长 47.30%，主要系因亚运会影响，餐饮与住宿相对增长。毛利率同比增长 156.69%，主要系因亚运会影响，餐饮与住宿收入相对增长。

(13) 渣土消纳：收入同比增长 1052.25%，成本同比增长 1047.83%，主要系发展集团一共四家码头公司，两家本期新成立；一家 2023 年 10 月份成立，本年业务正式开展。

(14) 其他主营业务：毛利率同比增长 104.67%，主要系资本集团保理服务毛利上升导致，保理业务模式主要为城邦保理公司企业依据合同约定出借保理款本金并按照合同利率收取利息，计入营业收入。资本集团本年为城邦保理公司提供了较多的资金，解决了城邦保理公司的大部分资金需求，目前账面核算的保理业务成本主要为人工成本，故毛利较高。

(15) 其他业务：收入同比下降 34.40%，主要系公司根据主责主业的定位，部分业务不再开展所致。

(三) 发行人 2023 年度财务状况

公司 2023 年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年的财务报告进行了审计，并出具了“中喜财审 2024S01173 号”标准无保留意见审计报告。

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元、%

项目	2023 年末	2022 年末	变动情况
总资产	2,975.18	1,811.82	64.21
总负债	1,635.16	1,200.93	36.16
净资产	1,340.01	610.89	119.35
归属母公司股东的净资产	1,181.21	505.14	133.84

2023 年末发行人总资产较上年末增长 1,163.36 亿元，增幅 64.21%，主要系合并杭州市钱江新城投资集团有限公司所致。近两年末，公司核心资产及变动原因如下：

单位：亿元

资产项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	287.62	353.31	-18.59	-
交易性金融资产	41.33	89.27	-53.70	理财资金投资规模大幅下降
应收票据	7.06	3.44	105.20	主要为资本集团大宗贸易规模大幅增加

资产项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
应收账款	81.23	61.08	32.99	工程项目、自来水及污水处理收入等应收款项增加
应收款项融资	1.46	0.12	1,087.84	主要为资本集团建材贸易规模大幅增加
预付款项	21.54	15.12	42.42	主要为资本集团建材贸易规模增加
其他应收款	334.69	383.03	-12.62	-
存货	189.38	180.23	5.08	-
合同资产	32.46	22.68	43.16	1、水务集团水务工程建设合同资产较上年增加 3.75 亿元, 具体原因同应收账款; 2、发展集团增加 PPP 项目
一年内到期的非流动资产	1.78	6.05	-70.61	上年一年内到期的融资租赁款, 本年已到期
其他流动资产	51.67	32.22	60.38	本期增加主要为资本集团本级短期债权投资增加 19 亿
其他债权投资	-	3.71	-100.00	安居集团本年收回
长期应收款	40.84	27.19	50.20	PPP 项目应收款较上年增加
长期股权投资	204.89	167.03	22.66	-
其他权益工具投资	63.76	63.56	0.31	-
其他非流动金融资产	2.04	1.84	11.06	-
投资性房地产	162.15	162.63	-0.29	-
固定资产	511.35	502.71	1.72	-
在建工程	97.34	115.88	-15.99	-
生产性生物资产	0.0005	0.0009	-42.86	摊销下降导致
使用权资产	9.02	8.84	1.96	-
无形资产	222.80	226.85	-1.78	-
开发支出	0.089	0.002	5,817.56	本年新增了两个平台管理项目
商誉	3.29	3.29	0	-
长期待摊费用	6.33	6.39	-1.06	-
递延所得税资产	8.08	8.30	-2.69	-
其他非流动资产	592.98	167.73	253.52	主要为杭州市财政局公租房及配套用房等资产无偿划入

2023 年末发行人总负债较上年末增长 434.23 亿元, 增幅 36.16%。近两年末,

公司负债情况及其变动原因如下：

表：公司截至 2023 年末负债情况及其变动原因

负债项目	2023 年末（亿元）	2022 年末（亿元）	变动比例（%）	变动原因
短期借款	94.77	79.85	18.69	-
应付票据	22.97	23.18	-0.91	-
应付账款	146.82	127.45	15.19	-
预收款项	4.38	5.28	-17.06	-
合同负债	60.91	75.84	-19.69	-
应付职工薪酬	6.07	6.20	-2.23	-
应交税费	12.20	10.71	13.85	-
其他应付款	141.95	136.48	4.01	-
一年内到期的非流动负债	140.07	137.90	1.57	-
其他流动负债	53.96	36.75	46.83	本期短期应付债券较上年增加 20 亿
长期借款	419.74	454.54	-7.65	-
应付债券	307.37	334.23	-8.04	-
租赁负债	7.21	7.48	-3.59	-
长期应付款	104.77	122.33	-14.35	-
预计负债	0.46	0.43	8.03	-
递延收益	105.70	98.70	7.10	-

2023 年末发行人净资产较上年末增长 729.12 亿元，增幅 119.35%；归属母公司股东的净资产较上年末增长 676.07 亿元，增幅 133.84%。

2、利润表主要构成

单位：亿元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变动情况
营业收入	645.29	462.00	39.67
利润总额	32.87	31.06	5.83
净利润	24.84	24.78	0.24
归属于母公司股东的净利润	19.35	18.54	4.37

2023 年度发行人营业收入较上年上涨 39.67%，利润总额较上年上涨 5.83%，净利润较上年上涨 0.24%，归属于母公司股东的净利润较上年上涨 4.37%，主要系合并杭州市钱江新城投资集团有限公司所致。

3、现金流量表主要构成

单位：亿元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变动情况
经营活动产生的现金流量净额	43.47	142.43	-69.48
投资活动产生的现金流量净额	-25.43	-134.95	-81.16
筹资活动产生的现金流量净额	-72.54	59.04	-222.87
现金及现金等价物净增加额	-54.50	66.53	-181.92

2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 43.47 亿元，投资活动产生的现金流量净额为-25.43 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为-72.54 亿元。现金及现金等价物净增加额为-54.50 亿元。主要系公司筹资活动现金流入减少所致。

公司融资能力较强，偿债能力指标保持稳定，盈利能力良好，现金流量变动对公司偿债能力无重大影响。

四、发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

（一）发行时募集资金用途

本期债券的 20 亿元募集资金拟用于偿还企业有息债务（含置换前次公司债券回售资金）。

（二）专项账户开立及运作情况

21 杭城 01、21 杭城 02 开设了募集资金专户，公司设立了募集资金使用专项账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，符合公司相关规定。

（三）《资金监管协议》签署情况

发行人已在中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行、杭州银行营业部开设募集资金专项账户，发行人与中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行、杭州银行营业部以及本期债券受托管理人国泰君安证券也已按照相关规定签署了本期债券募集资金账户管理协议。

本期债券合计发行人民币 200,000.00 万元（其中品种一“21 杭城 01”发行金额 100,000.00 万元，品种二“21 杭城 02”发行金额 100,000.00 万元），本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2021 年 12 月 13 日汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人就本期债券募集资金到位情况出具了说明。

（四）发行人募集资金管理制度情况

发行人制定了有关募集资金的管理制度，严格管理公司债券募集资金的归集及使用。公司自本次公司债券发行日至今，在募集资金的存储、使用、投向变更与监督管理等方面严格遵守募集说明书的约定，切实履行公司义务。

（五）当前募集资金使用情况

截至本报告出具日，本期债券募集资金已使用完毕，扣除承销费用之后的募集资金全部用于偿还企业有息债务，符合募集说明书的约定以及证监会批复的用途。

（六）募集资金使用合规性的结论性意见

截至本报告出具日，发行人 21 杭城 01、21 杭城 02 募集资金使用情况、专户运作情况与发行人募集说明书、定期报告披露内容一致，未发现违规使用的情况。

五、发行人信息披露义务履行的核查情况

（一）发行人关于公司债券信息披露的规则

为规范公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，发行人将在债券存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告；根据《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定，在发生重大事项时，发行人将进行临时信息披露；发行人将在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

（二）发行人信息披露事务负责人情况

根据发行人相关信息披露事务管理制度，发行人指定了陈传良先生负责信息披露相关事宜并担任信息披露事务负责人。

姓名：陈传良

职务：党委委员、财务总监

联系地址：浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号

电话：0571-58581109

传真：0571-87152630

电子信箱：376226819@qq.com

（三）发行人信息披露情况

2023 年度，在发行人所发行公司债券的存续期间，发行人严格按照《募集说明书》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等要求，在上海证券交易所官网（<http://www.sse.com.cn/>）公告发行文件、定期报告和临时报告等的相关信息。

1、定期报告披露情况

2023 年度，发行人涉及公司债券事项的定期信息披露包括如下文件：

序号	披露时间	涉及债项	内容
1	2023-4-27	21 杭城 01、21 杭 城 02	杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告
2	2023-8-30		杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券 2023 年中期报告

2、临时报告披露情况

2023 年度，发行人涉及公司债券事项的临时信息披露包括如下文件：

序号	披露时间	涉及债项	内容
1	2023-1-3	21 杭城 01、21 杭 城 02	杭州市城市建设投资集团有限公司关于公司信息披露事务负责人变更的公告
2	2023-2-13		杭州市城市建设投资集团有限公司关于合并杭州市钱江新城投资集团有限公司的公告
3	2023-2-17		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
4	2023-2-22		杭州市城市建设投资集团有限公司关于拟承继杭州市钱江新城投资集团有限公司债券及更换资产支持证券差额支付承诺人等事项的公告
5	2023-3-24		杭州市城市建设投资集团有限公司关于杭州市钱江新城投资集团有限公司债券承继进展的公告
6	2023-3-27		杭州市城市建设投资集团有限公司新增重大借款的公告
7	2023-3-28		杭州市城市建设投资集团有限公司关于杭州市钱江新城投资集团有限公司存续公司债承继完成的公告
8	2023-4-3		杭州市城市建设投资集团有限公司关于杭州市钱江新城投资集团有限公司存续企业债承继完成的公告、杭州市城市建设投资集团有限公司关于审计机构发生变更的公告
9	2023-4-19		杭州市城市建设投资集团有限公司关于杭州市钱江新城投资集团有限公司存续债务融资工具承继完成的公告
10	2023-11-21		杭州市城市建设投资集团有限公司关于公司总经理发生变更的公告

六、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

（一）公司债券内外部增信机制

21 杭城 01、21 杭城 02 无增信措施。

（二）公司债券偿债保障措施重大变化情况

截至本报告出具日，偿债保障措施未发生重大不利变化。

（三）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

1、良好的盈利能力是偿还公司债券本息的保障

2022-2023 年，公司合并口径实现的营业总收入分别为 462.00 亿元和 645.29 亿元，净利润分别为 24.78 亿元和 24.84 亿元。公司整体具有良好的盈利能力并能够继续保持，给公司偿还公司债券本金和利息提供了有力保障。

2、银行授信额度充足

公司资信状况良好，与各大银行一直保持长期合作关系，并持续获得其授信支持，间接融资能力较强。截至 2024 年 3 月末，发行人从主要贷款银行获得授信额度为 2,350.48 亿元，已使用额度为 601.10 亿元，未使用额度为 1,749.37 亿元。公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未偿还的债务。

3、偿债保障措施

本期债券偿债保障措施包括：1、设立专项账户并严格执行资金管理计划；2、制定债券持有人会议规则；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、严格信息披露；5、加强本期债券募集资金使用的监督和管理。此外，发行人还将流动资产变现作为偿债应急保障措施。

2023 年内 21 杭城 01、21 杭城 02 债券偿债保障措施未发生重大变化。

截至目前，上述内外部增信机制、偿债保障措施均有效执行，正常运作。

七、发行人偿债保障措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况

（一）发行人偿债保障措施的执行情况

如前所述，截至本报告出具日，发行人按照公司债券募集说明书的约定，较为有效地执行了公司债券的相关偿债保障措施。

（二）公司债券的本息偿付情况

本期公司债券的起息日为 2021 年 12 月 13 日。

品种一“21 杭城 01”的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本金支付日为 2024 年 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二“21 杭城 02”的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本金支付日为 2026 年 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，“21 杭城 01”已于 2023 年 12 月 13 日支付利息 0.299 亿元，“21 杭城 02”已于 2023 年 12 月 13 日支付利息 0.335 亿元。

八、发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

无。

九、债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未发生须召开公司债券持有人会议的事项，未召开公司债券持有人会议。

十、发行人偿债意愿和能力分析

（一）主要偿债能力指标

表：公司主要偿债指标情况

序号	项目	2023 年末/度	2022 年末/度	变动比例 (%)
1	货币资金（亿元）	287.62	353.31	-18.59
2	资产负债率 (%)	54.96	66.28	-17.08
3	流动比率	1.54	1.34	14.93
4	速动比率	1.26	1.13	11.50
5	EBITDA 利息倍数	2.88	3.11	-7.40

2022 年末及 2023 年末，公司流动比率分别为 1.34 和 1.54，速动比率分别为 1.13 和 1.26。各报告期末，公司流动比率、速动比率处在较健康的水平，公司短期偿债能力良好。2022 年末及 2023 年末，公司的资产负债率分别为 66.28%和 54.96%，有所下降。最近两年，公司 EBITDA 对利息支出保障程度保持较高水平。

总体上看，公司短期偿债指标、长期偿债指标处于城投类企业的正常范围内，

公司资产流动性较好、财务比率表现良好，体现出公司具有较好的长短期偿债能力，能够支持存续公司债券本息的足额、按时偿还。

（二）融资渠道情况

在间接融资方面，发行人资信情况良好，与银行机构建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2024 年 3 月末，发行人从主要贷款银行获得授信额度为 2,350.48 亿元，已使用额度为 601.10 亿元，未使用额度为 1,749.37 亿元。

（三）对外担保情况

截至 2023 年末，公司合并口径对外担保余额合计 72.34 亿元，占同期总资产 2.43%，具体情况如下表所示：

表：截至 2023 年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	杭州市房地产开发集团有限公司	杭州翠祥房地产有限公司	是	90,000.00	连带责任	2024/10/25
2	杭州市房地产开发集团有限公司	杭州众安杭房房地产开发有限公司	是	31,000.00	连带责任	2025/9/5
3	杭州市房地产开发集团有限公司	温州金泽置业有限公司	是	2,250.00	连带责任	2024/10/31
4	杭州市房地产开发集团有限公司	温州金泽置业有限公司	是	87,775.00	连带责任	2025/2/13
5	杭州市房地产开发集团有限公司	温州怡祥置业有限公司	是	2,250.00	连带责任	2024/10/31
6	杭州市房地产开发集团有限公司	温州怡祥置业有限公司	是	48,974.21	连带责任	2025/4/10
7	杭州市钱江新城投资集团有限公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	是	34,728.75	连带责任	2030/9/28
8	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市国有资本投资运营有限公司	是	99,500.00	连带责任	2031/3/28
9	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	是	34,728.75	连带责任	2030/9/28
10	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	47,000.00	连带责任	2025/9/9
11	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	10,000.00	连带责任	2024/12/10

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
12	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	15,000.00	连带责任	2024/2/9
13	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州大家实业集团有限公司	是	30,000.00	连带责任	2024/11/29
14	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州大家实业集团有限公司	是	10,000.00	连带责任	2024/12/12
15	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州大家实业集团有限公司	是	29,000.00	连带责任	2024/12/12
16	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州大家实业集团有限公司	是	30,000.00	连带责任	2024/12/13
17	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州大家实业集团有限公司	是	30,000.00	连带责任	2024/12/27
18	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	连带责任	2024/6/20
19	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	连带责任	2024/6/20
20	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	1,000.00	连带责任	2024/6/29
21	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	连带责任	2024/6/27
22	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	连带责任	2024/6/28
23	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	连带责任	2024/5/29
24	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	连带责任	2024/5/29
25	杭州市安居建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	18,000.00	连带责任	2024/4/8
26	杭州滨江水务有限公司	杭州白马湖生态创意城投资开发有限公司	是	198.00	一般担保	2024/4/22
27	杭州市城东新城建设投资有限公司	杭州市铁路枢纽建设有限公司	否	60,000.00	连带责任	2032/10/29
合计	-	-	-	723,404.71	-	-

截至 2023 年末，公司对外担保规模较小，且主要被担保方经营情况及资信情况较好，公司发生代偿风险较小，综上，对外担保不对公司偿债能力构成重大不利影响。

(四) 受限资产情况

截至 2023 年末，公司受限资产 103.37 亿元，占同期净资产 7.71%，受限资产具体情况如下表所示：

表：截至 2023 年末发行人资产受限情况

单位：亿元

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值(如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
货币资金	287.62	6.04	-	2.10
存货	189.38	33.21	-	17.54
合同资产	32.46	12.60	-	38.82
一年内到期的非 流动资产	1.78	0.63	-	35.39
投资性房地产	162.15	26.06	-	16.07
固定资产	511.35	9.43	-	1.84
在建工程	97.34	0.81	-	0.83
无形资产	222.80	10.65	-	4.76
长期应收款	40.84	3.94	-	9.65
合计	1,545.72	103.37	—	—

综上，截至 2023 年末，公司受限资产主要系存货、投资性房地产等形成，公司非受限货币资金较为充裕，流动性较好，因此对公司偿债能力不构成重大不利影响。

(五) 发行人偿债能力总体评价

发行人主要偿债指标处于合理水平，同时发行人已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务制度与良好的风险控制机制；发行人具备良好的信誉，直接、间接融资渠道畅通，融资能力强；未来随着各项业务的持续发展，发行人的盈利水平和偿债能力将有望进一步提高，为本期债券偿还提供有力保障。

综上，发行人偿债意愿较强，自 21 杭城 01、21 杭城 02 发行以来按时足额完成付息工作；发行人有较强的偿债能力，债券信用风险较低。截至本报告出具日，发行人未发生影响偿债能力的重大事项。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的

应对措施及相应成效

根据发行人与“21 杭城 01”和“21 杭城 02”公司债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签订的《杭州市城市建设投资集团有限公司公开发行公司债券之受托管理协议》的规定，发行人在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施，切实保障债券持有人利益：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

2023 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

截至本报告出具日，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）、2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）受托管理事务报告（2023 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

