

---

杭州上城区国有资本运营集团有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度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。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中的“风险提示及说明”等有关章节内容，截至本报告批准报出日，公司面临的风险因素与最近一期债券募集说明书中“风险提示及说明”章节内容无重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十二、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	26
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	26
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	27
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	27
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	27
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	27
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	27
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	27
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	27
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	27
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30



## 释义

本公司、公司、发行人	指	杭州上城区国有资本运营集团有限公司
控股股东、实际控制人	指	杭州市上城区财政局（杭州市上城区人民政府国有资产监督管理办公室）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
债权代理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
公司章程	指	《杭州上城区国有资本运营集团有限公司章程》
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
报告期	指	2024 年度
望海潮公司	指	杭州望海潮建设有限公司
上城城建	指	杭州上城区城市建设综合开发有限公司
中宸城建公司	指	杭州中宸城镇建设有限公司
智慧城公司	指	杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
上城担保	指	杭州市上城区融资担保有限公司

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	杭州上城区国有资本运营集团有限公司
中文简称	上城资本
外文名称（如有）	HangzhouShangchengDistrictStateOwnedCapitalOperationGroupCo.,Ltd
外文缩写（如有）	SHANGCHENGCAPITAL
法定代表人	游文程
注册资本（万元）	1,000,000.00
实缴资本（万元）	1,000,000.00
注册地址	浙江省杭州市 上城区庆春东路 1 号
办公地址	浙江省杭州市 中国元谷杭港科技大厦
办公地址的邮政编码	310016
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

### 二、信息披露事务负责人

姓名	游文程
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	法定代表人、董事长
联系地址	浙江省杭州市中国元谷杭港科技大厦
电话	0571-87019952
传真	-
电子信箱	-

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：杭州市上城区财政局（杭州市上城区人民政府国有资产监督管理委员会办公室）

报告期末实际控制人名称：杭州市上城区财政局（杭州市上城区人民政府国有资产监督管理委员会办公室）

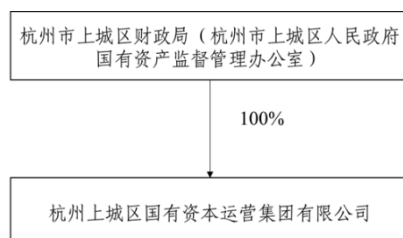
报告期末控股股东资信情况：控股股东系政府部门，资信良好

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人系政府部门，资信良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：100%，未受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，未受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

#### （二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

#### （三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

### 四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

#### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

#### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

<sup>1</sup>均包含股份，下同。



### （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：游文程

发行人的董事长或执行董事：游文程

发行人的其他董事：陈轰、沈明刚、李鹏、贾瞰、胡颖、谢林挺

发行人的监事：无

发行人的总经理：陈轰

发行人的财务负责人：王闯峰

发行人的其他非董事高级管理人员：无

发行人已经取消监事会，在董事会下设置审计委员会履行监督职责。

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司营业执照载明的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；园区管理服务；供应链管理服务；国内贸易代理（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）。公司的主营业务主要围绕开发土地、房产销售、不动产租赁、公共服务、保安服务以及工程施工等业务板块展开。

##### （1）开发土地业务

公司根据上城区住建局下发的年度城市项目建设计划，在上城区内开发土地，运营主体主要包括杭州上城区城市建设投资集团有限公司和杭州上城区城市建设发展集团有限公司。公司区块综合开发业务目前主要分两种模式。第一种模式为“合作做地”模式，由公司负责相关地块的开发整理支出，待土地出让后，区财政局按照土地开发投入加成一定比例投资收益支付公司土地整理费用；第二种模式为“代建管理”模式，公司受指挥部或产业建设中心等部门委托进行项目代建，委托方不定期向公司支付工程项目建设专项资金，在项目结算时公司将专项应付款和项目成本进行对冲；每年末，公司根据委托方出具的结算单，按照投资支出一定比例（通常为 3%-6%）确认代建管理费收入，同时将人工费用结转为代建管理成本。公司上述两种区块综合开发业务模式符合国家相关法律法规。

##### （2）房产销售业务

公司房产销售业务主要由杭州上城区文商旅投资控股集团有限公司、杭州上城区城市建设投资集团有限公司下属子公司杭州望海潮建设有限公司、杭州上城区城市建设发展集团有限公司下属子公司杭州中宸城镇建设有限公司和杭州钱塘智慧城投资开发有限公司负责。公司房产销售业务主要为保障房销售，此外，还包括少部分的商品房销售及厂房销售。公司是上城区安置房业务的核心经营实体，其根据区政府交办的建设任务，在区域内从事安置房建设业务，项目建成后，主要用于定向安置回迁的拆迁居民；另有部分安置房用于调拨安置其他区块的拆迁户，该部分安置房确认销售收入，收到的回款可用于平衡建设资金。

公司安置性住房项目在安置回迁户时，一般会提供若干个楼盘项目供回迁户自主选择。安置房建成后，相关政府部门将公示《回迁安置公告》，通知符合安置条件的被拆迁户公开选房，被拆迁户与相关政府部门签署相关协议。同时，相关政府部门与公司签署调拨协议，将拟用于回迁安置的安置性住房项目调拨至相关政府部门，相关费用由政府部门统一支付或冲抵往来款。

##### （3）不动产租赁业务

公司不动产租赁业务主要由杭州上城区文商旅投资控股集团有限公司、杭州上城区城市建设发展集团有限公司下属子公司杭州钱塘智慧城投资开发有限公司负责。杭州上城区

文商旅投资控股集团有限公司作为上城区重要的国有资产运营主体，上城区政府将上城区各行政事业单位经营性房产无偿划入；此外，杭州上城区文商旅投资控股集团有限公司另有自建及合作开发的商业地产项目用于对外租售。杭州钱塘智慧城投资开发有限公司作为钱塘智慧城主要的开发建设及国有资产运营主体，为促进钱塘智慧城内产业孵化、引育，自主规划建设并运营多个产业园，建成后以政府指定价向特定产业的企业销售园区办公楼、为企业提供政策性免租等方式吸引入驻企业，除自持房产外，杭州钱塘智慧城投资开发有限公司另有部分租赁资产是根据政府产业政策指导由公司先承租再转租给入驻企业。

#### （4）保安服务业务

公司保安服务业务主要由杭州上城区文商旅投资控股集团有限公司下属子公司杭州上城安保服务集团有限公司负责。杭州上城安保服务集团有限公司具有“浙江省安全技术防范行业资信等级二级”资质，被浙江省保安协会评定为“二级人力防范类保安服务公司”，主要为机关、团体、学校、企事业单位提供门卫、巡逻、守护等服务，并从事视频监控系统、防盗报警系统、楼宇对讲系统等智能化集成系统的施工。

#### （5）公共服务业务

公司公共服务业务主要包括市政养护业务、环卫保洁业务、停车收费业务以及物业服务业务，其中，环卫保洁业务、停车收费业务、市政养护业务由杭州上城区市政工程集团有限公司负责，物业服务业务由杭州上城区城市建设投资集团有限公司、杭州上城区市政工程集团有限公司和杭州上城区文商旅投资控股集团有限公司负责。

1）公司市政养护业务主要由杭州上城区市政工程集团有限公司运营，业务类型包括城市道路、排水管渠、城市桥隧等市政设施的养护，委托方包括上城区城市行政执法局、上城区城市管理局、各街道等，项目以直接委托为主，还有部分通过市场化招投标取得，公司可于每季度预收委托方支付的养护经费，缺口资金由公司自筹解决。该项业务目前主要以原上城区范围为主，随着原江干区并入上城区行政范围，预计公司该项业务规模将有所提升。

2）公司环卫保洁业务主要由杭州上城区市政工程集团有限公司运营，业务区域覆盖上城区湖滨街道、清波街道、望江街道、紫阳街道、南星街道、采荷街道、四季青街道、凯旋街道、彭埠街道、闸弄口街道、笕桥街道、九堡街道等 12 个街道，主要负责主次道路（街巷）、公厕的保洁清扫及垃圾分类工作，项目以行业主管部门直接委托为主，还有部分通过市场化招投标取得，委托方包括上城区城市管理局、上城区湖滨市容环境卫生管理所等。承包经费一般在作业后以月度或季度结算回款为主，合同期满委托方对业务质量进行考核，并根据考核结果结算相应合同款项。

3）公司停车收费业务主要由杭州上城区市政工程集团有限公司运营，主要负责上城区公共道路停车泊位及政府投资的公共停车场库的运营管理，在区域内具有专营优势。

4）公司物业服务业务主要由杭州上城区文商旅投资控股集团有限公司、杭州上城区城市建设发展集团有限公司以及杭州上城区市政工程集团有限公司运营。其中，杭州上城区文商旅投资控股集团有限公司业务范围主要覆盖望江街道、紫阳街道、南星街道、小营街道、清波街道，杭州上城区城市建设发展集团有限公司主要覆盖智慧城范围内的商务楼宇、产业园区、安置房小区、蓝领公寓，杭州上城区市政工程集团有限公司主要覆盖湖滨街道、清波街道、上羊市街等。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

#### （1）土地一级开发行业

随着我国城镇化进程的不断加快、城市建设的迅速发展，产生了巨大的土地需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大的压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”滚动发展的经营理念，有力的促进了土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要力量。目前，我国

面临国内外复杂的经济环境，加之我国城市化进程不断深化带来的刚性需求，未来房地产仍然将在我国经济中扮演十分重要的角色，势必带动土地市场的活跃。可见，随着房地产行业的逐步复苏，我国土地整理开发市场将逐步恢复，未来发展前景良好。

## （2）房产销售行业

我国房地产业近年来获得了快速发展，对促进消费、扩大内需、拉动投资、改善居民居住条件和城镇面貌、带动建筑建材等相关产业发展，促进社会经济发展，都发挥着重要作用。但同时也显现出若干问题：如一些城市房价上涨过快、中低价位及中小套型住房供应不足、住房保障制度仍相对滞后和中等偏下收入家庭住房困难等问题凸现。居高不下的房价迫切要求加快保障性住房建设。随着城市化进程的深入，大力建设保障性住房，容纳更多城市居民，将进一步巩固城镇化的成果，促进社会和谐、稳定和进步。

## （3）不动产租赁行业

2015 年 1 月，住建部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，提出建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。同年 11 月，国务院办公厅发布《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》，提出积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持。十四五规划和双循环战略文章均要求完善长租公寓政策。预计 2025 年中国将大力发展租赁市场。

## （4）保安服务行业

当前，保安服务行业正向着规模化和规范化方向发展，随着国有制保安公司改革、重点单位深化安全防护、居家商铺安防意识的提高，对于保安服务行业的从业者均是极大的利好。一方面安保业务范围将进一步拓展、扩大销售，另一方面保安服务模式也正从传统的人防模式，逐步转变为人技防一体化模式。

杭州保安行业始终牢固树立以人民为中心的发展思想，自觉把维护人民群众生命财产安全作为出发点和落脚点，坚持社会价值优先，主动担当社会责任，在做好服务客户工作的同时，积极参与和支持反恐维稳、重大安保和抢险救灾等工作，全力协助和配合公安机关打击犯罪、维护治安，积极投身社会治安防控体系建设。在杭州 G20 峰会等举世瞩目的重大活动安保工作中，杭州保安企业和广大保安员始终战斗在安保工作第一线，为确保这些重大活动的安全顺利进行做出了重要贡献，得到了党委、政府和社会各界的高度赞誉和充分肯定。

## （5）公共服务行业

目前，城市基础设施建设相对滞后于经济和社会发展的需要仍是我国城市化进程中的紧迫问题，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比仍然存在着较大差距，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。“十三五”期间，我国城市供水、排水、燃气、供热、公共交通、园林绿化、市容环卫、市政道路桥梁等各行业投资均大幅增长。城市基础设施的建设，以改善城镇人居环境基本条件为重点，全面提高了城市市政公用设施产品与服务的供给能力，为城市化进程提供了物质保障。

## 3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

截至本定期报告报出日，根据杭州市上城区财政局（简称“区财政局”）出具的《关于无偿划转区属国有股权的通知》（上财〔2024〕65 号），发行人已将杭州上城区文商旅投资控股集团有限公司及杭州上城区市政工程集团有限公司的 100% 股权无偿划转至区财政局。本次资产无偿划转事项将导致公司资产规模、营收规模、净资产规模有所减少，对发行人

财务状况产生一定不利影响，但预计不会对发行人生产经营及偿债能力产生重大不利影响，不会对债券持有人权益产生重大不利影响。

## （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

## （三） 业务开展情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1)分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	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（%）
开发土地收入	9.98	5.98	40.14	12.65	40.68	24.62	39.49	37.65
房产销售收入	26.29	24.38	7.27	33.32	22.95	19.88	13.38	21.25
商品销售收入	18.35	18.09	1.43	23.26	16.15	15.93	1.39	14.95
保安服务费收入	1.90	1.65	12.93	2.41	2.59	2.29	11.40	2.39
物业服务费收入	0.54	0.60	-11.55	0.68	1.71	1.78	-4.42	1.58
不动产租赁收入	9.31	4.23	54.62	11.80	7.66	2.72	64.54	7.09
工程施工收入	5.14	4.79	6.76	6.51	4.65	4.01	13.74	4.30
担保收入	0.07	0.05	34.52	0.09	0.09	0.02	78.49	0.09
停车收入	0.68	0.35	49.25	0.86	0.70	0.44	37.37	0.64
养护收入	1.43	1.26	11.96	1.82	1.34	1.13	15.86	1.24
车位销售收入	0.06	0.01	87.53	0.08	0.11	0.08	21.16	0.10
环卫收入	2.56	1.87	26.94	3.25	1.86	1.56	16.16	1.72
其他合计	2.57	1.51	41.34	3.26	7.56	3.48	53.91	7.00
合计	78.89	64.76	17.92	100.00	108.04	77.94	27.87	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

#### (2)分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

### 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相

关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）开发土地业务营业收入、营业成本较上年同期分别减少 75.46%和 75.73%，主要系本期已整理出让土地面积较上期减少所致。

（2）房产销售业务毛利率较上年同期减少 45.70%，主要系本期销售房产毛利率较低所致。

（3）物业服务业务营业收入和营业成本分别较上年同期下降 68.55%和 66.40%，主要系本期物业订单量减少导致收入成本下降；毛利率较上年同期增加 161.56%，主要系本期物业服务项目毛利率较高所致。

（4）不动产租赁业务营业成本较上年同期增加 55.57%，主要系本期房屋建筑物日常维修等成本较上期增加。

（5）工程施工业务毛利率较上年同期下降 50.83%，主要系本期临丁路结转成本且本期结转的道路提升项目毛利低于常规工程施工业务所致。

（6）担保业务营业成本较上年同期上升 131.97%，毛利率较上年同期下降 56.01%，主要系本期部分代偿项目确认了担保损失。

（7）停车业务毛利率较上年同期上升 31.79%，主要系本期停车收入增加，固定成本支出较上期变动不大。

（8）车位销售业务营业收入和营业成本分别较上年同期下降 40.15%和 90.53%，主要系本期车位销量下降所致；毛利率较上年同期增加 313.66%，主要系房屋建筑物建造总成本降低，使分摊到车位成本降低。

（9）环卫业务营业收入较上年同期上升 38.16%，主要系新增渣土消纳业务；毛利率较上年同期增加 66.71%，主要系本期收入增加，固定成本支出较上期变动不大。

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

作为上城区唯一的区属国有资本运营平台及城市综合运营主体，公司未来中长期工作思路主要分为以下四个方面：

第一、打造优质资信平台，提升国企运营能力和融资能力；

第二、盘活存量国有资本，对区属国企股权进行集中统一管理，提高国有资产资本化和证券化水平，提升产业控制力、影响力和竞争力，实现国有资本保值增值；

第三、放大国有资本增量：开展区属国有资本市场化运作，通过股权运作、基金投资等方式，加速国有资本流动，提高国有资本运营效率和国有资本回报水平；

第四、引导培育优势产业，多渠道探索国有资本市场化运作，逐步健全投资融资、股权运作、金融服务和资产经营等功能，加快形成一批战略性新兴产业集群。

未来，公司也将持续完善法人机制、健全投资决策等风控制度、加快开展融资工作并加速产业研究与推进产业投资，提高国有资本配置和运营效率，更好服务上城战略发展需要。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（一）资金平衡压力。目前上城资本在建项目资金需求仍较大，资金平衡对区域内土地出让情况的依赖程度较高。近年来区域土地市场行情波动较大，且后续出让情况易受上城区政府供地计划及土地市场行情的影响，预计公司将面临较大的资金平衡压力。

（二）资产流动性一般。上城资本大量资金沉淀于土地整理、基础设施和安置房等项目建设投入，同时公司应收当地企事业单位往来款及收入回款规模较大，其变现和回收进度存在一定不确定性，公司整体资产流动性一般。

（三）或有负债风险。上城资本对关联方有一定规模担保，存在一定或有损失风险。

同时公司还从事经营性担保业务，存在一定代偿风险。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

### （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

公司自成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，公司为上城区财政局投资设立的国有企业，近年来规范经营，在资产权属、机构设置、人员管理、财务及业务运营方面都实现了独立经营。公司的独立性表现在以下五个方面：

#### 1、资产独立情况

公司目前拥有的资产权属清晰，与控股股东之间产权关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。截至本报告出具之日，公司不存在以资产、权益或信誉为控股股东提供担保的情况，不存在资产被股东无偿占用的情况。

#### 2、机构独立情况

公司已根据中国法律法规及相关规定建立了股东、董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。公司经营和办公机构与控股股东及其控制的其他企业相互分开，不存在混合经营的状况。

#### 3、人员独立情况

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。公司董事及高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。

#### 4、财务独立情况

公司已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在共用银行账户情况。

#### 5、业务经营独立情况

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：公司拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行经营活动；公司能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。综上所述，公司在资产、机构、人员、财务、业务方面与股东单位相互独立，拥有独立完整的资产结构和生产、供应、销售系统，具备面向市场的独立经营能力。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司严格遵守《公司法》和《企业会计准则》规制开展关联交易，公司的关联交易遵循公平、公开、公允的原则，关联交易协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

为规范自身关联交易行为，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了相关制度，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，加强了公司关联交易的管理，明确了管理职责和分工，维护了公司、股东和债权人的合法利益，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

### （四） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	-
出售商品/提供劳务情况	0.18
关联租赁（出租人）	0.60
合计	0.78

## 2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

## 3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 24.76 亿元人民币。

## 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐适用 ☒不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

## 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

## 第二节 债券事项

## 一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	杭州上城区国有资本运营集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 上资 01
3、债券代码	251282.SH
4、发行日	2023 年 6 月 8 日
5、起息日	2023 年 6 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 6 月 12 日

7、到期日	2028 年 6 月 12 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
10、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，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司, 平安证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司, 东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2023 年第一期杭州上城区国有资本运营集团有限公司公司债券
2、债券简称	23 上城债、23 上城资本债 01
3、债券代码	2380009. IB、184680. SH
4、发行日	2023 年 1 月 10 日
5、起息日	2023 年 1 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 1 月 12 日
7、到期日	2030 年 1 月 12 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、财通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	251282. SH
债券简称	23 上资 01



债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	2380009.IB、184680.SH
债券简称	23 上城债、23 上城资本债 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款    ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	251282.SH
债券简称	23 上资 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知中信证券并履行信息披露义务。
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	2380009.IB、184680.SH
债券简称	23 上城债、23 上城资本债 01
债券约定的投资者保护条款名称	设置偿债计划、偿债保障措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	按照募集约定对投资者权益保护条款的监测和披露情况
投资者保护条款是否触发或执行	否

行	
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

#### 四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

□ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□ 适用 √ 不适用

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□ 适用 √ 不适用

##### （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√ 适用 □ 不适用

债券代码：251282.SH

债券简称	23 上资 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信机制。本期债券的起息日为 2023 年 6 月 12 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券的付息日期为 2024 年至 2028 年每年的 6 月 12 日，如第三年末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 2026 年每年的 6 月 12 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）本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2028 年 6 月 12 日，如第三年末投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2026 年 6 月 12 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）本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期债券无增信机制，按照募集说明书约定，公司债券的偿债计划及其他偿债保障措施得到了有效执行。

债券代码：2380009.IB、184680.SH

债券简称	23 上城债、23 上城资本债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券无增信机制。 本期债券的起息日为 2023 年 1 月 12 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），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2024 年至 2030 年间每年的 1 月 12 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券兑付日为 2030 年 1 月 12 日。若债券持有人行使回售选择权，则 2024 年至 2028 年间每年的 1 月 12 日为本期债券上一计息年度的付息日。本期债券兑付日为 2028 年 1 月 12 日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期债券无增信机制，按照募集说明书约定，公司债券的偿债计划及其他偿债保障措施得到了有效执行。

## 七、中介机构情况

## （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层
签字会计师姓名	胡泉峰、金理派

## （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	251282.SH
债券简称	23 上资 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	魏晓雪、杨倩、汪伦
联系电话	010-60838934

债券代码	2380009.IB、184680.SH
债券简称	23 上城债、23 上城资本债 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼

联系人	方原野
联系电话	010-56051907

### （三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2380009. IB、184680. SH
债券简称	23 上城资本债 01、23 上城债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

### （四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

#### （一）会计政策变更

##### ①《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》，其中“三、关于售后租回交易的会计处理”的规定，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日执行上述规定，并对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。执行上述会计政策对本公司无影响。

##### ②《企业会计准则解释第 18 号》

2024 年 3 月和 2024 年 12 月，财政部编写并发行了《企业会计准则应用指南汇编 2024》和发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”等科目，不再计入“销售费用”。该解释规定自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 18 号》，采用追溯调整法对可比期间的财务报表进行相应调整。执行上述会计政策对公司无影响。

#### （二）会计估计变更

无。

#### （三）前期重大会计差错更正情况

无。

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
交易性金融资产	权益工具投资	0.01	-94.40	银行理财较上期减少
应收票据	银行承兑汇票	0.19	100.00	新增科目，本期业务需要开具承兑汇票付款
应收账款	应收交易对手方款项	10.27	147.18	本期主营业务收入尚未回款
其他应收款	与杭州市望江地区改造建设指挥部等单位往来款	126.06	33.68	往来款增加所致
存货	开发成本及开发成本、安置房、周转房等	1,334.79	18.58	-
一年内到期的非流动资产	一年内到期的债权投资	0.34	-30.61	一年内到期债权投资下降
其他流动资产	待抵扣增值税、预缴税款等	6.62	120.27	待抵扣进项较上期增加
长期应收款	融资租赁款	0.02	100.00	新增科目，本期新增融资租赁业务
其他权益工具投资	杭州银行股份有限公司、杭州娃哈哈集团有限公司等	15.02	36.87	杭州银行公允价值增加
其他非流动金融资产	权益工具投资	19.61	69.33	本期投资成本增加
投资性房地产	房屋、建筑物等	226.78	22.08	-
固定资产	房屋及建筑物等	57.43	-64.24	部分固定资产重分类到存货
在建工程	人才专项租赁住房、杭政储出[2021]23号地块商业商务用房等	13.08	-73.32	部分在建工程重分类到存货
长期待摊费用	装修费等	1.92	41.65	本期装修费等摊销增加
递延所得税资产	信用减值准备等	2.99	58.04	上期递延所得税资产按照经抵

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
	产生的可抵扣暂时性差异			消后的净额列示，本期按照未经抵消列示
其他非流动资产	预付购房款、五堡路和观潮路交叉口（四堡区块 A1 地块）等	3.43	100.00	新增科目，本期新增预付工程款及地块采购款

## （二） 资产受限情况

### 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 （包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的 账面价值	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	53.71	2.16	-	4.02
存货	1,334.79	0.59	-	0.04
投资性房地产	226.78	50.32	-	22.19
合计	1,615.28	53.07	—	—

### 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

### 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：34.94 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.29 亿元，收回：23.74 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：13.49 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：1.98 亿元。

### （二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.62%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 50.85 亿元和 35.12 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-30.93%。

单位：亿元 币种：人民币

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	30.94	30.94	88.10%
银行贷款	-	0.50	-	0.50	1.42%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	3.68	3.68	10.48%
合计	-	0.50	34.62	35.12	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 10 亿元，企业债券余额 20 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

#### 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 723.83 亿元和 739.03 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.10%。

单位：亿元 币种：人民币

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	25.91	180.66	206.57	27.95%
银行贷款	-	134.64	238.69	373.33	50.52%
非银行金融机构贷款	-	21.93	60.31	82.24	11.13%
其他有息债务	-	16.06	60.83	76.89	10.40%
合计	-	198.54	540.49	739.03	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 112.00 亿元，企业债券余额 75.80 亿元，非金融企业债务融资工具余额 14.30 亿元，且共有 9.40 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 4.00 亿元美元，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元美元。

### （二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐ 适用 ☒ 不适用

### （三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	127.26	63.37	100.80	新增信用借款
应付票据	5.44	1.72	217.33	业务拓展需要，本期新增开具商业承兑汇票所致
应付账款	8.52	6.85	24.30	—
预收款项	2.66	2.52	5.81	—
合同负债	16.48	20.49	-19.56	—
应付职工薪酬	0.68	0.66	1.97	—
应交税费	6.08	5.32	14.26	—
其他应付款	95.31	64.06	48.78	本期往来款较上期增加所致
一年内到期的非流动负债	56.91	96.55	-41.06	本期一年内到期的债券较上期减少所致
其他流动负债	17.97	7.52	138.88	本期新增信托贷款所致
长期借款	304.06	274.71	10.68	—
应付债券	194.10	206.07	-5.81	—
租赁负债	7.40	7.89	-6.23	—
长期应付款	225.46	208.30	8.24	—
预计负债	0.00	—	—	—
递延收益	0.18	0.16	12.92	—
递延所得税负债	30.32	27.04	12.13	—
其他非流动负债	10.00	10.00	—	—

### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐ 适用 ☒ 不适用



七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：17.02 亿元

报告期非经常性损益总额：20.05 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	2.66	主要为权益法核算的长期股权投资收益	0	是
公允价值变动损益	-0.22	主要为投资性房地产的公允价值变动	-0.22	否
信用减值损失	0.01	主要为坏账损失	0.01	否
资产处置收益	0.48	主要为非流动资产处置收益	0.48	否
其他收益	19.94	主要为当期收到的政府补助	19.81	否
营业外收入	0.08	主要为违约金、与企业日常活动无关的政府补助等	0.08	否
营业外支出	0.11	主要为对外捐赠支出	0.11	否

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
杭州上城区城市建设投资集团有限公司	是	100.00%	土地开发、安置房销售、基础设施建设等	856.87	396.10	40.20	5.15
杭州上城区城市发展集团有限公司	是	100.00%	房地产开发经营、建设工程施工、房屋建筑和市政基础设施项目	815.15	302.86	16.79	3.46

			工程				
--	--	--	----	--	--	--	--

#### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

#### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：24.75 亿元

报告期末对外担保的余额：24.76 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.01 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：24.76 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

#### 十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

#### 十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

### 第四节 专项品种公司债券<sup>2</sup>应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

#### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

#### 三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

<sup>2</sup> 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

不适用。

## 第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，  
<http://www.sse.com.cn>、<http://www.chinabond.com.cn>、<https://www.chinamoney.com.cn/>  
。

（以下无正文）

( 本页无正文，为《杭州上城区国有资本运营集团有限公司公司债券年度报告  
( 2024 年 ) 》盖章页 )

杭州上城区国有资本运营集团有限公司



2025 年 4 月 30 日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：杭州上城区国有资本运营集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,371,277,098.70	5,769,102,413.95
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	1,400,000.00	25,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	-	-
应收票据	18,839,337.07	-
应收账款	1,026,988,291.07	415,473,583.74
应收款项融资	-	-
预付款项	4,256,855,232.69	3,962,152,530.51
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	11,748,100,329.75	9,429,805,421.69
其中：应收利息	-	-
应收股利	1,000,000.00	-
买入返售金融资产	-	-
存货	133,478,541,790.17	112,564,294,323.70
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	34,000,000.00	49,000,000.00
其他流动资产	661,971,777.16	300,525,629.16
流动资产合计	156,597,973,856.61	132,515,353,902.75
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产		
其他债权投资	-	-
持有至到期投资		
长期应收款	2,075,321.67	-
长期股权投资	1,675,990,107.62	1,488,367,693.96
其他权益工具投资	1,502,175,707.27	1,097,523,495.07

其他非流动金融资产	1,960,689,428.00	1,157,898,154.59
投资性房地产	22,678,375,803.46	18,576,512,824.69
固定资产	5,742,938,246.95	16,058,664,726.65
在建工程	1,308,131,882.05	4,903,243,137.44
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	803,602,432.39	872,974,221.77
无形资产	1,076,472,419.53	1,095,563,245.39
开发支出	-	-
商誉	85,537,554.60	85,537,554.60
长期待摊费用	191,635,951.75	135,291,473.41
递延所得税资产	299,030,334.48	189,217,549.36
其他非流动资产	343,391,186.77	-
非流动资产合计	37,670,046,376.54	45,660,794,076.93
资产总计	194,268,020,233.15	178,176,147,979.68
<b>流动负债：</b>		
短期借款	12,725,646,475.21	6,337,476,091.79
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	-	-
应付票据	544,220,283.40	171,500,000.00
应付账款	852,017,334.23	685,460,660.10
预收款项	266,186,238.06	251,559,802.37
合同负债	1,648,242,501.64	2,048,925,268.55
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	67,542,253.24	66,235,300.18
应交税费	607,713,578.61	531,866,969.18
其他应付款	9,530,877,181.17	6,406,233,921.59
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	5,690,682,309.41	9,655,042,185.64
其他流动负债	1,797,041,651.49	752,265,892.55
流动负债合计	33,730,169,806.46	26,906,566,091.95

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金	-	-
长期借款	30,405,840,187.51	27,471,457,472.02
应付债券	19,409,638,057.61	20,607,379,181.37
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	740,118,672.67	789,252,211.13
长期应付款	22,546,374,586.80	20,830,166,206.41
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	251,964.87	-
递延收益	17,759,735.09	15,727,727.63
递延所得税负债	3,031,966,126.75	2,703,966,630.76
其他非流动负债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
非流动负债合计	77,151,949,331.30	73,417,949,429.32
负债合计	110,882,119,137.76	100,324,515,521.27
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
其他权益工具	1,600,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	1,600,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	44,987,292,189.43	43,878,960,257.12
减：库存股	-	-
其他综合收益	4,020,653,798.80	3,814,450,871.01
专项储备	-	-
盈余公积	-	-
一般风险准备	-	-
未分配利润	20,766,996,863.40	19,616,754,829.22
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	81,374,942,851.63	77,810,165,957.35
少数股东权益	2,010,958,243.76	41,466,501.06
所有者权益（或股东权益）合计	83,385,901,095.39	77,851,632,458.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	194,268,020,233.15	178,176,147,979.68

公司负责人：游文程 主管会计工作负责人：陈轰 会计机构负责人：王闾峰

### 母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：杭州上城区国有资本运营集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		



货币资金	321,512,211.19	68,577,912.56
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	22,400.00	656,234.52
其他应收款	3,594,252,882.57	3,937,834,126.32
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	-	-
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	526,923.77	353,450.76
流动资产合计	3,916,314,417.53	4,007,421,724.16
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	-	-
可供出售金融资产		
其他债权投资	-	-
持有至到期投资		
长期应收款	-	-
长期股权投资	63,613,945,834.99	61,904,445,834.99
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	80,000,000.00	80,000,000.00
投资性房地产	-	-
固定资产	2,899,446.46	440,163.64
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	30,215.37	14,865.01
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	694,293.87
递延所得税资产	3,192,850.00	3,192,850.00
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	63,700,068,346.82	61,988,788,007.51
资产总计	67,616,382,764.35	65,996,209,731.67
<b>流动负债：</b>		

短期借款	50,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	1,125,615.36	51,680.01
应交税费	82,730.72	763,972.04
其他应付款	2,280,769,881.64	689,486,638.29
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	96,528,310.25	96,176,045.32
流动负债合计	2,428,506,537.97	786,478,335.66
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	-	-
应付债券	3,000,000,000.00	2,997,797,082.86
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	365,956,500.00	410,000,500.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	3,365,956,500.00	3,407,797,582.86
负债合计	5,794,463,037.97	4,194,275,918.52
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	10,000,000,000.00	10,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	51,870,046,806.24	51,820,046,806.24
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	-	-

未分配利润	-48,127,079.86	-18,112,993.09
所有者权益（或股东权益）合计	61,821,919,726.38	61,801,933,813.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	67,616,382,764.35	65,996,209,731.67

公司负责人：游文程 主管会计工作负责人：陈轰 会计机构负责人：王闾峰

**合并利润表**  
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	7,889,266,523.42	10,804,469,557.66
其中：营业收入	7,889,266,523.42	10,804,469,557.66
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	8,470,772,449.92	9,763,793,485.63
其中：营业成本	6,475,576,403.77	7,793,781,048.02
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	127,774,662.16	147,053,109.33
销售费用	14,097,758.52	15,020,816.27
管理费用	671,192,500.95	1,019,249,835.37
研发费用	8,006,330.68	6,046,940.44
财务费用	1,174,124,793.84	782,641,736.20
其中：利息费用	1,333,198,605.71	947,891,651.69
利息收入	162,904,665.27	164,182,898.08
加：其他收益	1,994,152,778.38	179,970,623.43
投资收益（损失以“－”号填列）	266,113,480.78	165,244,361.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	164,949,377.87	135,207,380.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）	-	-

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-22,332,229.10	-287,316,126.99
信用减值损失（损失以“-”号填列）	529,619.24	-63,494,962.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	48,063,001.64	23,342,192.17
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,705,020,724.44	1,058,422,160.13
加：营业外收入	8,401,254.51	35,470,004.97
减：营业外支出	11,128,566.01	8,933,205.39
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,702,293,412.94	1,084,958,959.71
减：所得税费用	212,137,302.05	114,103,907.90
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,490,156,110.89	970,855,051.81
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,490,156,110.89	970,855,051.81
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,485,871,603.19	966,322,748.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	4,284,507.70	4,532,303.81
六、其他综合收益的税后净额	206,202,927.79	-177,608,988.94
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	206,202,927.79	-177,608,988.94
1.不能重分类进损益的其他综合收益	293,013,009.15	-228,664,345.86
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	293,013,009.15	-228,664,345.86
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-86,810,081.36	51,055,356.92
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-124,368,625.80	-79,736,054.63
(9) 其他	37,558,544.44	130,791,411.55
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	1,696,359,038.68	793,246,062.87
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,692,074,530.98	788,713,759.06
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	4,284,507.70	4,532,303.81
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：游文程 主管会计工作负责人：陈轰 会计机构负责人：王闾峰

**母公司利润表**  
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	124,822,917.57	123,817,229.20
减：营业成本	-	-
税金及附加	8,682,754.68	33,439.66
销售费用	-	-
管理费用	17,527,220.10	12,425,502.19
研发费用	-	-
财务费用	127,647,958.90	112,277,167.88
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	1,742,222.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-29,035,016.11	823,341.69
加：营业外收入	1,701.98	1,046.86
减：营业外支出	800,702.00	800,001.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-29,834,016.13	24,387.18
减：所得税费用	180,070.64	10,708.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-30,014,086.77	13,678.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-30,014,086.77	13,678.37
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备	-	-

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	-30,014,086.77	13,678.37
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：游文程 主管会计工作负责人：陈轰 会计机构负责人：王闾峰

### 合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,655,347,095.00	8,865,633,202.14
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	4,026,430.32	92,473,601.10
收到其他与经营活动有关的现金	8,239,998,951.27	7,506,222,910.92
经营活动现金流入小计	14,899,372,476.59	16,464,329,714.16
购买商品、接受劳务支付的现金	11,771,223,672.43	12,024,517,483.53
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	1,518,648,783.47	1,486,022,914.31
支付的各项税费	566,578,051.63	328,694,817.96
支付其他与经营活动有关的现金	3,215,217,964.20	6,025,567,285.29
经营活动现金流出小计	17,071,668,471.73	19,864,802,501.09

经营活动产生的现金流量净额	-2,172,295,995.14	-3,400,472,786.93
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	383,196,448.81	1,300,243,370.67
取得投资收益收到的现金	127,113,395.50	47,672,948.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,641,171.46	229,821.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	2,450,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	130,118,843.96	326,548,511.64
投资活动现金流入小计	642,069,859.73	1,677,144,652.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,143,974,973.14	2,436,794,244.17
投资支付的现金	3,134,491,505.00	1,659,920,200.36
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	12,393,999.47	-
投资活动现金流出小计	4,290,860,477.61	4,096,714,444.53
投资活动产生的现金流量净额	-3,648,790,617.88	-2,419,569,792.28
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,017,467,235.00	330,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	31,613,002,812.91	33,429,754,848.47
收到其他与筹资活动有关的现金	3,997,730,226.44	2,828,270,000.00
筹资活动现金流入小计	37,628,200,274.35	36,588,024,848.47
偿还债务支付的现金	23,239,083,962.82	22,405,227,670.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,161,239,101.80	2,890,650,142.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	5,511,292,085.79	4,056,513,711.24
筹资活动现金流出小计	31,911,615,150.41	29,352,391,524.09
筹资活动产生的现金流量净额	5,716,585,123.94	7,235,633,324.38
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-9,819,749.56	20,019,423.13
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-114,321,238.64	1,435,610,168.30
加：期初现金及现金等价物余额	5,269,251,035.60	3,833,640,867.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	5,154,929,796.96	5,269,251,035.60

公司负责人：游文程 主管会计工作负责人：陈轰 会计机构负责人：王闾峰



母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	94,570,418.14	47,799,416.94
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,426,309,757.65	1,380,265,850.31
经营活动现金流入小计	2,520,880,175.79	1,428,065,267.25
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	8,007,464.15	4,855,549.85
支付的各项税费	9,703,685.48	173,126.73
支付其他与经营活动有关的现金	466,267,316.44	4,208,354,465.24
经营活动现金流出小计	483,978,466.07	4,213,383,141.82
经营活动产生的现金流量净额	2,036,901,709.72	-2,785,317,874.57
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	-	800,000,000.00
取得投资收益收到的现金	166,929.52	1,742,222.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	166,929.52	801,742,222.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	713,721.00	519,829.60
投资支付的现金	1,709,500,000.00	1,018,950,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	1,710,213,721.00	1,019,469,829.60
投资活动产生的现金流量净额	-1,710,046,791.48	-217,727,607.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金	50,000,000.00	-
取得借款收到的现金	126,000,000.00	3,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	176,000,000.00	3,300,000,000.00
偿还债务支付的现金	120,011,000.00	344,999,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	129,909,619.61	19,287,334.30
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,230,000.00

筹资活动现金流出小计	249,920,619.61	366,516,834.30
筹资活动产生的现金流量净额	-73,920,619.61	2,933,483,165.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	252,934,298.63	-69,562,316.25
加：期初现金及现金等价物余额	68,577,912.56	138,140,228.81
六、期末现金及现金等价物余额	321,512,211.19	68,577,912.56

公司负责人：游文程 主管会计工作负责人：陈轰 会计机构负责人：王闾峰

