

债券简称：21 杭城建

债券代码：188741.SH

债券简称：22 杭城建

债券代码：137695.SH

债券简称：24 杭城建

债券代码：241866.SH

杭州市城市建设发展集团有限公司

公司债券受托管理事务报告

(2024 年)

受托管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

二〇二五年六月

重要声明

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券）编制本报告的内容及信息均来源于杭州市城市建设发展集团有限公司（以下简称发行人、公司或杭州城发）对外公布的《杭州市城市建设发展集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明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。

目录

第一章 受托管理的公司债券概况	4
第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况	6
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	8
第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性 & 执行情况	9
第五章 公司债券本息偿付情况	10
第六章 债券持有人会议召开情况	11
第七章 公司债券跟踪评级情况	12
第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情 况	13
第九章 受托管理人履行职责情况	15
第十章 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	16

第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行主体名称

杭州市城市建设发展集团有限公司

Hangzhou Urban Construction Development Co.,Ltd.

二、公司债券概况

(一) 杭州市城市建设发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

债券代码	188741.SH
债券简称	21 杭城建
债券期限（年）	3+2
发行规模（亿元）	5.00
债券余额（亿元）	0.00
发行时初始票面利率	3.34%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	2024 年 9 月 27 日
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	1.50%
起息日	2021 年 9 月 27 日
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；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的 9 月 27 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AA+
发行时债项评级	AA+

(二) 杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

债券代码	137695.SH
债券简称	22 杭城建
债券期限（年）	3+2
发行规模（亿元）	2.90

债券余额（亿元）	2.90
发行时初始票面利率	2.76%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
起息日	2022年8月24日
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；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的8月24日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AA+
发行时债项评级	AA+

（三）杭州市城市建设发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

债券代码	241866.SH
债券简称	24 杭城建
债券期限（年）	5
发行规模（亿元）	5.00
债券余额（亿元）	5.00
发行时初始票面利率	2.35%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
起息日	2024年11月20日
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；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的11月20日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	不可撤销连带责任担保
发行时主体评级	AA+
发行时债项评级	AAA

第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称：杭州市城市建设发展集团有限公司
法定代表人：吴鉴
注册资本（万元）：302,000.00
注册地址：浙江省杭州市上城区新塘路 33-35 号 12、13 层

二、发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为：服务：经营出资人授权范围内的国有资产，房地产开发、经营；服务：市政项目建设、管理、咨询，停车设施的技术开发；批发、零售：建筑材料，金属材料，五金交电，装饰材料，木材，机电设备，百货，工艺美术品，包装材料，羊毛，纸张；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构经营范围。

2024 年度，发行人实现营业收入 228,602.10 万元，产生营业成本 181,084.71 万元。2024 年度，发行人实现营业利润 4,050.53 万元，实现净利润 497.35 万元。

三、发行人 2024 年度财务状况

发行人 2024 年和 2023 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
总资产	2,370,863.42	2,400,884.80	-1.25	-
总负债	1,369,778.43	1,356,253.84	1.00	-
净资产	1,001,084.99	1,044,630.96	-4.17	-
归属于母公司股东的净资产	862,568.24	913,253.22	-5.55	-
期末现金及现金等价物余额	217,085.84	368,682.74	-41.12	主要系部分资金归集至集团所致。
营业收入	228,602.10	330,524.93	-30.84	主要系做地项目收入结转减少及渣土消纳业务暂停所致。

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
营业成本	181,084.71	267,108.41	-32.21	同营业收入变动。
利润总额	4,020.79	22,919.02	-82.46	同营业收入变动。
净利润	497.35	18,486.69	-97.31	同营业收入变动。
归属母公司股东的净利润	-4,900.67	15,351.89	-131.92	同营业收入变动。
经营活动产生的现金流净额	10,291.42	48,519.54	-78.79	主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。
投资活动产生的现金流净额	-140,248.70	37,678.56	-472.22	主要系支付其他与投资活动有关的现金增加所致。
筹资活动产生的现金流净额	-21,639.61	21,995.19	-198.38	主要系偿还债务支付的现金增加所致。
资产负债率 (%)	57.78	56.49	2.28	-
流动比率 (倍)	2.76	3.29	-15.98	-
速动比率 (倍)	2.14	2.56	-16.73	-

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、资产负债率=负债合计/资产总计*100%
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

本表 2023 年度/末数据采用 2024 年度/末的上年度追溯数据口径。

四、发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，未发现发行人的生产经营和偿债意愿出现重大不利变化。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金专项账户运作情况

21 杭城建、22 杭城建募集资金前期已使用完毕，本报告期内（指“2024 年度”，下同）不涉及募集资金专项账户运作情况。

报告期内，对于 24 杭城建的募集资金专项账户的运作，发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储和划转，并进行专项管理。

二、募集资金使用情况

21 杭城建、22 杭城建募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

报告期内，涉及募集资金使用的债券为 24 杭城建。截至报告期末，24 杭城建募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：24 杭城建募集资金使用情况

债券代码	241866.SH
债券简称	24 杭城建
专项品种公司债券具体类型	不涉及
发行金额（亿元）	5.00
募集资金约定用途	偿还公司债券
募集资金约定调整/变更流程	本期债券募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，不得变更。
募集资金实际用途	偿还公司债券
临时补流情况	不适用
募集资金变更及信息披露情况	不适用

三、发行人募集资金使用情况核查

21 杭城建、22 杭城建募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

报告期内，涉及募集资金使用的债券为 24 杭城建。截至报告期末，24 杭城建募集资金最终用途与约定用途一致、专项账户运行正常，发行人已按照有关要求披露募集资金使用情况。

第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

一、公司债券增信措施有效性

21 杭城建、22 杭城建为无担保债券。

24 杭城建设定保证担保，由杭州市城市建设投资集团有限公司提供连带责任保证担保。杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年和 2023 年的主要财务指标如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末
资产总计	30,275,869.87	29,751,751.25
净资产合计	13,195,655.71	13,400,141.56
营业收入	6,076,559.15	6,452,944.52
营业成本	5,660,982.42	6,067,492.47
净利润	254,600.59	248,350.35
经营活动产生的现金流量净额	368,163.98	434,705.41
投资活动产生的现金流量净额	-1,700,828.46	-254,343.84
筹资活动产生的现金流量净额	740,066.70	-725,470.22

截至本报告日，杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度生产经营未出现重大不利变化，公司经营正常，资信情况良好。

二、偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 21 杭城建、22 杭城建、24 杭城建的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、严格信息披露等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，详见各期债券募集说明书偿债保障措施。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

第五章 公司债券本息偿付情况

一、本息偿付情况

报告期内，国泰海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

单位：年

债券代码	债券简称	付息日	债券期限	行权日	到期日	报告期内付息/行权情况
188741.SH	21 杭城建	2024 年 9 月 27 日	3+2	2024 年 9 月 27 日	2026 年 9 月 27 日	发行人已于 2024 年 9 月 27 日按时完成行权和上年度付息工作
137695.SH	22 杭城建	2024 年 8 月 24 日	5	报告期内未行权	2027 年 8 月 24 日	发行人已于 2024 年 8 月 26 日按时完成上年度付息工作

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

发行人报告期内兑付情况如下：

单位：年

债券代码	债券简称	债券期限	兑付日	报告期内兑付情况
188741.SH	21 杭城建	3+2	2024 年 9 月 27 日	发行人已于 2024 年 9 月 27 日按时完成兑付工作

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 公司债券跟踪评级情况

发行人已委托联合资信评估股份有限公司担任跟踪评级机构，根据监管部门和联合资信评估股份有限公司对跟踪评级的有关要求在公司债券的存续期内进行定期和不定期跟踪评级报告。

一、定期跟踪评级情况

1、21 杭城建

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询联合资信评估股份有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项评级为 AA+。

2、22 杭城建

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询联合资信评估股份有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，债项评级为 AA+。

3、24 杭城建

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，尚未出具定期跟踪评级报告。

二、不定期跟踪评级情况

21 杭城建、22 杭城建和 24 杭城建报告期内不涉及不定期跟踪评级。

第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，针对我司受托的公司债券，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

（一）临时公告

1、2024年4月30日，发行人披露了《杭州市城市建设发展集团有限公司关于公司董事、总经理发生变动的公告》。

2、2024年9月25日，发行人披露了《杭州市城市建设发展集团有限公司关于公司董事、总经理发生变动的公告》。

3、2024年11月27日，发行人披露了《杭州市城市建设发展集团有限公司关于公司三分之一以上董事发生变动的公告》。

（二）定期公告

1、2024年4月28日，发行人披露了《杭州市城市建设发展集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》和杭州市城市建设发展集团有限公司2024年度审计报告。

2、2024年8月29日，发行人披露了《杭州市城市建设发展集团有限公司2024年公司债券中期报告》和杭州市城市建设发展集团有限公司2024年半年度财务报表及附注。

二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

（一）投保条款触发情况

1、21 杭城建

不涉及投资者保护条款。

2、22 杭城建

针对投资者权益保护，发行人设置了资信维持承诺，详见本期债券募集说明书“第十节 投资者保护机制”。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

3、24 杭城建

针对投资者权益保护，发行人设置了资信维持承诺，详见本期债券募集说明书“第十节 投资者保护机制”。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

（二）特殊约定触发情况

21 杭城建、22 杭城建和 24 杭城建不涉及特殊约定情形。

第九章 受托管理人履行职责情况

国泰海通证券作为 21 杭城建、22 杭城建、24 杭城建的受托管理人，积极履行受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内国泰海通证券遵照监管机构相关要求对发行人开展了存续期信用风险排查工作，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中约定的义务。

特别地，报告期内国泰海通证券针对存续债券披露了以下报告：

1、2024 年 5 月 10 日，国泰海通证券披露了《国泰君安证券股份有限公司关于杭州市城市建设发展集团有限公司董事、总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。

2、2024 年 6 月 27 日，国泰海通证券披露了《杭州市城市建设发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》。

3、2024 年 10 月 8 日，国泰海通证券披露了《国泰君安证券股份有限公司关于杭州市城市建设发展集团有限公司董事、总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。

4、2024 年 12 月 4 日，国泰海通证券披露了《国泰君安证券股份有限公司关于杭州市城市建设发展集团有限公司三分之一以上董事发生变动的临时受托管理事务报告》。

第十章 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

截至报告期末，发行人存在未决诉讼事项如下：

发行人于 2023 年 5 月 19 日向杭州市中级人民法院起诉，要求解除与乔都贸易河北有限公司（以下简称“乔都公司”）签订的《铝产品买卖合同》并返还货款 7,000.06 万元、支付违约金 753.91 万元，同时要求苏州创元和赢资本管理有限公司在乔都公司不能履行部分承担补充赔偿责任，乔都公司另向发行人赔偿违约金 5 万元。杭州市中级人民法院于 2023 年 5 月 24 日受理案件，并于 2023 年 12 月 13 日裁定本案移送杭州市上城区人民法院审理。2023 年 12 月 20 日，杭州市上城区人民法院确认受理本案，并于 2024 年 5 月 16 日上城区人民法院做出一审判决：确认发行人与乔都公司《铝产品买卖合同》于 2023 年 8 月 16 日解除；被告乔都公司于本判决生效之日起十日内返还发行人货款 7,000.06 万元；被告乔都公司于本判决生效之日起十日内支付发行人违约金及保险费 31036 元。乔都公司不服一审判决，向杭州市中级人民法院提起上诉。2024 年 8 月 28 日，发行人收到杭州市中级人民法院二审裁定，上诉人乔都公司未在规定的期限内足额缴纳上诉案件诉讼费，也未提出减免、缓交诉讼费的申请，故本案按上诉人自动撤诉处理。2024 年 9 月 9 日，发行人向杭州市上城区法院提交强制执行申请。2024 年 10 月 25 日，执行立案；2024 年 11 月 4 日，法院发布限制消费令，对乔都公司及其法定代表人采取限制消费措施。

针对上述事项，国泰海通证券按照受托管理协议约定履行相关职责，督促发行人按主管机关规定及募集说明书约定履行相关义务，及时披露后续进展（如有）。

除上述事项外，报告期内，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他事项，国泰海通证券已按照受托管理协议约定履行相关职责，将持续关注发行人相关情况，督促发行人按主管机关规定及募集说明书约定履行相关义务。

（本页无正文，为《杭州市城市建设发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2024年）》之盖章页）

