

浙商证券股份有限公司

关于

杭州西湖城市建设投资集团有限公司公司债

券

受托管理事务报告

(2024 年度)

债券代码	债券简称
137587.SH	22 西城 01
138830.SH	23 西城 01
115396.SH	23 西城 02

债券受托管理人



(注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号)

二〇二五年六月

重要声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”“受托管理人”）根据《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规、自律规则等规范性文件要求，以及受托管理的杭州西湖城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）存续期公司债券募集说明书、受托管理协议等债券发行信息披露文件约定要求进行编制。

浙商证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《杭州西湖城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》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。

目录

重要声明.....	2
目录.....	3
第一章 公司债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	6
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.....	17
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.....	18
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.....	19
第八章 债券持有人会议的召开情况.....	21
第九章 发行人偿债意愿和能力分析.....	22
第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	25
第十一章 其他事项	27

第一章 公司债券概况

一、公司债券基本情况

债券全称	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
债券简称	22 西城 01	23 西城 01	23 西城 02
批准文件和规模	经中国证监会证监许可[2022]1484 号文核准，公司获准公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券	经中国证监会证监许可[2022]1484 号文核准，公司获准公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券	经中国证监会证监许可[2022]1484 号文核准，公司获准公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
债券期限	5（3+2）年期	5（3+2）年期	5（3+2）年期
发行规模	5.00 亿元	12.00 亿元	3.00 亿元
债券余额	5.00 亿元	12.00 亿元	3.00 亿元
债券利率	2.83%	3.50%	3.00%
起息日	2022 年 8 月 3 日	2023 年 1 月 12 日	2023 年 5 月 26 日
付息日	2023 年至 2027 年间每年的 8 月 3 日。如投资者行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 8 月 3 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）	2024 年至 2028 年间每年的 1 月 12 日。如投资者行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 1 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）	2024 年至 2028 年间每年的 5 月 26 日。如投资者行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 5 月 26 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）
本金兑付日	2027 年 8 月 3 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 3 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；顺延期间付息款项不另计利息）	2028 年 1 月 12 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 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 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）	2028 年 5 月 26 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 5 月 26 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；顺延期间付息款项不另计利息）
还本付息方式	到期一次还本分期付息	到期一次还本分期付息	到期一次还本分期付息
含权条款	票面利率调整选择权、投资者回售选择权	票面利率调整选择权、投资者回售选择权	票面利率调整选择权、投资者回售选择权
发行方式及发行对象	面向专业投资者公开发行	面向专业投资者公开发行	面向专业投资者公开发行
担保方式	无	无	无

主承销商	浙商证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司
分销商	无	无	无
受托管理人	浙商证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司
募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 4.2 亿元的募集资金用于满足公司疫情防控领域的资金需求，其余用于偿还到期债务。	本期债券的募集资金将用于偿还到期债务	本期债券的募集资金将用于偿还到期债务

二、债券信用评级情况

（一）发行时信用评级情况

“22 西城 01” “23 西城 01” “23 西城 02” 发行时发行人主体评级为 AA+，评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司，无债项评级。

（二）债券跟踪评级情况

“22 西城 01” “23 西城 01” “23 西城 02” 无跟踪评级。

截至本报告出具日，发行人主体评级为 AA+，评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

第二章 受托管理人履行职责情况

一、受托管理协议的签订情况

2022 年 2 月 8 日，发行人与浙商证券股份有限公司签订《债券受托管理协议》，聘任浙商证券股份有限公司担任“22 西城 01”“23 西城 01”“23 西城 02”的债券受托管理人。

二、信息披露核查情况

“22 西城 01”“23 西城 01”“23 西城 02”发行后，债券受托管理人每月月初向发行人送达重大事项自查表，并搜集公开数据对发行人重大事项进行独立核查。

发行人在公司债券募集说明书中约定，债券存续期内，披露半年度、年度报告。截至目前，2024 年中期报告和年度报告已完成披露，发行人董监高已对 2024 年中期报告和年度报告签署书面确认意见。受托管理人已根据《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（2023 年修订）》对是否存在下列事项进行核查：

事项	是否存在
发行人董事、监事、高级管理人员未对定期报告签署书面确认意见	否
签署书面确认意见的董事、监事、高级管理人员与发行人定期报告批准日披露的人员不一致	否
发行人董事、监事、高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者持有异议	否
发行人未准确披露董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认意见	否
发行人不配合受托管理人对定期报告的核查工作	否

报告期内发行人已按规定对重大事项履行临时公告义务，详见“第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施”之“四、报告期内发行人发生的重大事项”。受托管理人已督导发行人进行临时公告，并披露临时受托管理报告。

2024 年 8 月，因发行人董事、总经理、信息披露事务负责人变更，发行人

发布《杭州西湖城市建设投资集团有限公司关于公司董事、总经理、信息披露事务负责人变更的公告(以此为准)》，受托管理人披露《浙商证券股份有限公司关于杭州西湖城市建设投资集团有限公司债券 2024 年第一次临时受托管理事务报告（关于董事等变更事项）（以此为准）》。

2024 年 9 月，因发行人主体信用评级存在差异，发行人发布《杭州西湖城市建设投资集团有限公司关于主体信用评级存在差异的公告》，受托管理人披露《浙商证券股份有限公司关于杭州西湖城市建设投资集团有限公司债券 2024 年第二次临时受托管理事务报告（关于主体信用评级存在差异事项）》。

三、募集资金核查情况

项目组于“22 西城 01”“23 西城 01”“23 西城 02”募集资金使用完毕前，每季度取得募集资金账户对账单，并对募集资金使用情况进行穿透核查，督导发行人规范使用募集资金。募集资金使用情况具体详见“第四章 发行人募集资金使用的核查情况”

四、风险排查情况

受托管理人根据交易场所关于公司债券存续期信用风险管理相关规定及公司内部风险管理要求，对受托管理的发行人存续期债券进行风险排查，实时监测、动态调整，并按相关要求定期向交易场所及监管部门汇报债券风险分类情况。

五、受托管理人现场核查情况

2024 年 12 月 31 日，受托管理人项目组成员前往发行人现场核查，了解发行人经营情况、募集资金使用、信息披露等情况。经现场检查，发行人日常经营情况良好，未发现对发行人偿债能力造成重大不良影响的事项，未发现其他违反法律法规及募集说明书约定的情况。

六、债券持有人会议召开情况

“22 西城 01”“23 西城 01”“23 西城 02”于 2024 年度内，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

（一）发行人基本信息

注册名称	杭州西湖城市建设投资集团有限公司
法定代表人	白忠杰
注册资本	300,000.00 万元人民币
实缴资本	83,000.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2004 年 1 月 5 日
统一社会信用代码	913301067544468937
住所（注册地）	浙江省杭州市西湖区紫创商务中心 1 号楼西 706 室
邮政编码	310013
所属行业	E48 土木工程建筑业
经营范围	服务：城市基础设施建设（凭资质证经营），代建由政府有关职能部门授权的农转居多层公寓和经济适用房；批发、零售：建筑材料；其他无需报经审批的一切合法项目
电话	0571-87964952
传真号码	0571-87980219
信息披露事务负责人	姓名：杨圣 职务：副总经理 联系方式：13588058235

（二）发行人主营业务

发行人作为杭州市西湖区重点打造的综合性建设、国有资产及资源经营和投融资主体，负责西湖区安置房、教育、配套公建等城市基础设施建设、做地和资产运营等相关工作。自成立以来，发行人始终按照可持续发展的要求，通过市场化运作，在发挥自身优势的同时，统筹经营相关政府性资源，在促进西湖区经济发展、产业优化过程中发挥了重大作用。

二、发行人 2024 年度经营情况

最近两年，发行人营业收入分别为 117,301.07 万元和 127,604.11 万元，整

体上报告期内发行人收入呈增长趋势，具体情况如下：

单位：万元

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 (%)
建设管理	22,274.28	2,526.98	88.66	17.46	14,260.14	-	100.00	12.16
工程施工	4,940.40	4,507.98	8.75	3.87	6,436.65	5,724.66	11.06	5.49
服务	49,821.66	42,037.11	15.62	39.04	37,673.42	35,789.78	5.00	32.12
租赁	43,897.78	18,112.59	58.74	34.40	45,679.78	19,915.39	56.40	38.94
其他	6,669.99	3,864.45	42.06	5.23	13,251.08	13,477.83	-1.71	11.3
合计	127,604.11	71,049.11	44.32	100.00	117,301.07	74,907.66	36.14	100.00

1、发行人 2024 年建设管理业务收入较上年度增加 56.20%，主要系本年度发行人基础设施建设投入增加，管理费收入增加所致。2024 年成本增加，主要系当年度发行人结算双桥高中项目，该项目非管理费模式，单独核算收入并结算成本，导致 2024 年成本上升，毛利下降。

2、发行人 2024 年服务业务收入较上年度增加 32.25%，毛利率增长 212.50%，主要系发行人环境服务业务自 2023 年加大投入规模后，因收入结算确认存在一定滞后性，2024 年度实现结算收入大规模增长，当年度收入增幅大于成本投入增幅，导致毛利增加。

3、发行人 2024 年其他业务营业收入较上年度下降 49.66%，营业成本下降 71.33%，毛利率增长 2,559.77%，主要系 2023 年度发行人存在贸易业务并采用总额法结算，贸易业务毛利较低，导致收入成本规模增大但毛利率较低。2024 年度发行人贸易业务规模较小并采用净额法结算，收入成本规模下降，同时发行人通过租赁业务产生代收水电费收入，该收入以净额法结算，毛利较高；子公司资金占用业务、资产经营业务持续开展，毛利较高，综合导致本年度毛利增长。

三、发行人 2024 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

截至最近两年末，发行人总资产分别为 9,428,336.78 万元和 10,571,755.67 万元，资产规模不断扩大。其中，流动资产分别为 2,236,327.61 万元和 2,578,973.14 万元，占总资产的比例分别为 23.72%和 24.39%；非流动资产分别为 7,192,009.17 万元和 7,992,782.52 万元，占总资产的比例分别 76.28%和

75.61%。资产结构中流动资产和非流动资产的比例保持相对稳定。公司资产主要以非流动资产为主，主要系发行人经营的基础设施建设业务、土地开发业务、安置房业务等涉及的项目投入成本记账在在建工程，导致账面非流动资产金额较大，资产流动性较弱。

截至最近两年末，发行人总负债分别为 6,512,825.02 万元和 7,311,693.95 万元，负债规模不断扩大。其中，流动负债分别为 2,790,880.99 万元和 4,205,500.81 万元，占总负债的比例分别为 42.85%和 57.52%；非流动负债分别为 3,721,944.03 万元和 3,106,193.14 万元，占总负债的比例分别为 57.15%和 42.48%。2024 年末，发行人负债以非流动负债为主，截至最近一年末，发行人流动负债占比较高，发行人流动负债占比有所上升，主要系短期借款及一年内到期的非流动负债规模增加所致。

1、主要资产项目

单位：亿元

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
货币资金	库存现金、银行存款、其他货币资金	62.09	48.43	主要系公司业务规模增大，借款规模增加导致期末货币资金余额上升。
其他应收款	应收利息、其他应收款	105.42	4.71	不适用
存货	原材料、库存商品、周转材料、劳务成本、开发成本	68.54	7.27	不适用
投资性房地产	已出租或以出售为目的的房地产	49.84	-18.96	不适用
在建工程	在建设未竣工的工程项目	724.35	15.16	不适用

2、主要负债项目

单位：亿元

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	132.13	73.34	80.16	因业务发展需要，公司新增了流动资金贷款。

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
其他应付款	88.76	103.40	-14.16	不适用
一年内到期的非流动负债	188.22	97.51	93.02	主要系公司一年内到期的长期借款金额较大，导致报告期末长期借款金额减少，一年内到期的非流动负债金额增长。
长期借款	207.58	303.49	-31.60	主要系长期借款将于一年内到期，转入一年内到期的非流动负债
应付债券	93.17	47.92	94.43	报告期末未来一年内即将到期的应付债券规模相比上年末金额较小，应付债券金额增加。
租赁负债	7.96	9.50	-16.21	不适用

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度	增减变动
营业收入	12.76	11.73	8.78%
营业成本	7.10	7.49	-5.21%
营业利润	2.06	0.95	116.84%
利润总额	2.07	0.89	132.58%
净利润	2.29	0.87	163.22%
归属于母公司所有者的净利润	2.00	0.83	140.96%

收入增加主要系 2024 年度发行人环境服务业务、建设管理业务收入规模增加，同时，发行人控制了成本支出，使得利润水平较 2023 年度有所上升。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度	增减变动
经营活动产生的现金流入小计	491,239.75	241,314.46	103.57%
经营活动产生的现金流出小计	657,282.60	210,472.20	212.29%
经营活动产生的现金流量净额	-166,042.85	30,842.26	-638.36%
投资活动产生的现金流入小计	75,673.74	22,436.39	237.28%
投资活动产生的现金流出小计	1,102,610.97	851,876.83	29.43%
投资活动产生的现金流量净额	-1,026,937.22	-829,440.44	23.81%

筹资活动产生的现金流入小计	4,593,939.12	2,963,340.67	55.03%
筹资活动产生的现金流出小计	3,239,109.72	2,042,899.75	58.55%
筹资活动产生的现金流量净额	1,354,829.40	920,440.91	47.19%
现金及现金等价物净增加额	161,849.33	121,842.74	32.83%

2023 年及 2024 年发行人经营活动现金流入分别为 24.13 亿元和 49.12 亿元，其中收到其他与经营活动有关的现金分别为 14.87 亿元和 35.04 亿元，经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金依赖度较高。其他与经营活动有关的现金主要系发行人收到的西湖区内关联单位支付的其他与经营相关现金往来款，结合支付其他与经营活动有关的现金情况看，发行人整体其他与经营活动有关的现金呈流出状态。发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 3.08 亿元和-16.60 亿元。2024 年经营活动产生的现金流量净额为负数主要系当期发行人向西湖区内关联单位支付的其他与经营相关现金往来较多所致。

报告期内，发行人投资活动中资本性支出规模较大，最近两年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金分别为 848,277.10 万元和 925,129.15 万元，主要为发行人基础设施建设、土地开发和安置房建设业务产生的投入。

最近两年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 920,440.91 万元和 1,354,829.40 万元，呈现持续的大额净流入状态。公司主要通过银行借款和发行债券满足资金需求，筹资活动现金流入主要是取得银行借款，筹资活动现金流出主要是到期债务利息支付的现金。发行人与多家商业银行均保持紧密的合作关系，筹资能力较强，发行人资本性支出较多，为保障项目投入正常开展，发行人在报告期内借入了大量有息债务。

四、发行人授信情况

截至 2024 年末，发行人获得主要贷款银行授信额度 501.68 亿元，已使用授信额度 360.01 亿元，未使用额度 141.67 亿元。发行人资信状况良好，与相关商业银行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。

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、22 西城 01

发行人在 22 西城 01 发行完成后，于 2022 年 8 月 3 日分别与募集资金监管银行杭州银行股份有限公司西城支行、兴业银行股份有限公司杭州高新支行、浙商银行股份有限公司杭州余杭支行、杭州联合农村商业银行股份有限公司西湖区支行和受托管理人浙商证券股份有限公司签订募集资金监管协议，设立募集资金监管户及偿债保障专户。本次债券受托管理人应对专项账户内资金的使用情况进行持续监督和定期检查。发行人按照约定提取账户资金。

2、23 西城 01

发行人在 23 西城 01 发行完成后，于 2023 年 1 月 13 日与募集资金监管银行杭州银行股份有限公司西城支行、兴业银行股份有限公司杭州高新支行、上海银行杭州庆春支行、浦发银行杭州求是支行和受托管理人浙商证券股份有限公司签订募集资金监管协议，设立募集资金监管户及偿债保障专户。本次债券受托管理人应对专项账户内资金的使用情况进行持续监督和定期检查。发行人按照约定提取账户资金。

3、23 西城 02

发行人在 23 西城 02 发行完成后，于 2023 年 5 月 24 日与募集资金监管银行杭州银行西城支行、南京银行杭州滨江科技支行、中信银行杭州钱塘支行和受托管理人浙商证券股份有限公司签订募集资金监管协议，设立募集资金监管户及偿债保障专户。本次债券受托管理人应对专项账户内资金的使用情况进行持续监督和定期检查。发行人按照约定提取账户资金。

（二）募集说明书约定的用途及使用计划

1、22 西城 01

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 4.2 亿元的募集资金用于满足公司疫情防控领域的资金需求，其余用于偿还到期债务。

2、23 西城 01

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

3、23 西城 02

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（三）报告期内是否发生用途变更或使用计划调整

2024 年 1 月 1 日至本报告出具日，“22 西城 01”、“23 西城 01”、“23 西城 02”未发生募集资金用途变更或使用计划调整事项。

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

1、22 西城 01

截至 2024 年末募集资金已使用完毕，发行人全部用于募集说明书约定的用途和募集资金变更后的用途，募集资金打款审批单据流程完整，募集资金的使用已按照发行人财务制度的要求，完成了必要的审批程序。

本次核查结果与发行人定期报告披露内容一致，与“22 西城 01”募集说明书及募集资金变更后的用途一致。

2、23 西城 01

截至 2024 年末募集资金已使用完毕，发行人全部用于募集说明书约定的用途，募集资金打款审批单据流程完整，募集资金的使用已按照发行人财务制度

的要求，完成了必要的审批程序。

本次核查结果与发行人定期报告披露内容一致，与披露的募集资金使用用途一致。

3、23 西城 02

截至 2024 年末募集资金已使用完毕，发行人全部用于偿还公司债务，募集资金用途符合募集说明书的约定，募集资金打款审批单据流程完整，募集资金的使用已按照发行人财务制度的要求，完成了必要的审批程序。

本次核查结果与发行人定期报告披露内容一致，与披露的募集资金使用用途一致。

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

“22 西城 01” “23 西城 01” “23 西城 02” 报告期内未发生募集资金使用或专项账户运作不规范的情况。

（二）对前述问题的相应整改措施

不适用。

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）内外部增信机制情况

“22 西城 01” “23 西城 01” “23 西城 02” 为无担保债券。

（二）偿债保障措施情况

“22 西城 01” “23 西城 01” “23 西城 02” 偿债保障措施包括设立募集资金与偿债保障金专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。发行人应至少采取如下措施：（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）暂缓为第三方提供担保。

（三）增信机制及偿债保障措施报告期内是否发生重大变化

“22 西城 01” “23 西城 01” “23 西城 02” 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

2024 年度内，“22 西城 01” “23 西城 01” “23 西城 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，包括设立募集资金与偿债保障金专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保债券本息按约定偿付的保障体系。

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

“22 西城 01”于 2022 年 8 月 3 日正式起息，发行人已于 2024 年 8 月 5 日支付自 2023 年 8 月 3 日至 2024 年 8 月 2 日期间的利息，相关付息具体事宜已按照债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

“23 西城 01”于 2023 年 1 月 12 日正式起息，发行人已于 2025 年 1 月 13 日支付自 2024 年 1 月 12 日至 2025 年 1 月 11 日期间的利息，相关付息具体事宜已按照债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

“23 西城 02”于 2023 年 5 月 26 日正式起息，发行人已于 2024 年 5 月 26 日支付自 2024 年 5 月 26 日至 2025 年 5 月 25 日期间的利息，相关付息具体事宜已按照债券上市交易场所要求在付息前予以公告。

二、偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人通过募集资金与偿债保障金专项账户，严格依照约定使用募集资金。同时，发行人已按《债券管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行了重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和监管银行的监督，防范偿债风险，充分保障了债券持有人的权益。

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

“22 西城 01”、“23 西城 01”、“23 西城 02”

序号	约定义务	执行情况
1	发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。 发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，不直接或间接用于购买土地，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。 发行人承诺所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。	发行人已按约定执行。
2	发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。	发行人已按约定执行。
3	发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。	发行人已按约定执行。
4	发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。	发行人已按约定执行。
5	发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的	发行人已按约定执行。

	约定及时履行信息披露义务。	
6	发行人承诺，发行人未能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并将及时采取措施在 30 个自然日内消除逾期状态。	发行人已按约定执行。
7	发行人未能在 30 个自然日内消除逾期状态的，发行人将采取以下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解： 1、在规定时间内为本期债券增加担保或其他增信措施； 2、在规定时间内提供并落实经债券持有人会议认可的其他解决方案。	发行人已按约定执行。

第八章 债券持有人会议的召开情况

“22 西城 01” “23 西城 01” “23 西城 02”于 2024 年度内，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

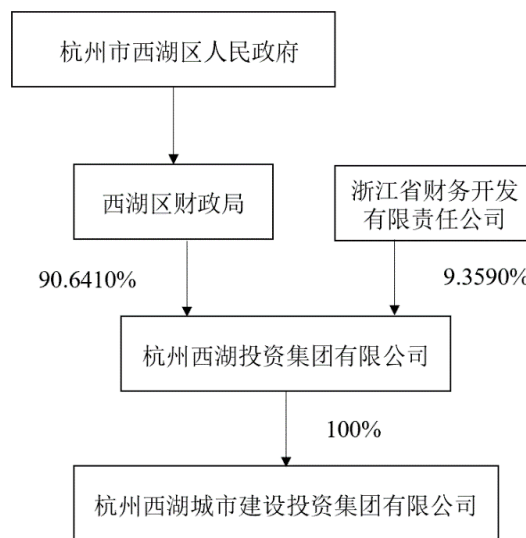
一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

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 2024 年 12 月 31 日，发行人控股股东为杭州西湖投资集团有限公司，实际控制人为杭州市西湖区人民政府。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人股权结构图如下：



（二）主营业务及生产经营状况

2024 年度，发行人主营业务及主要财务数据详见本受托管理事务报告“第三章 发行人经营与财务状况”。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司总负债规模为 731.17 亿元，其中流动负债和非流动负债分别为 420.55 亿元和 310.62 亿元，占总负债的比重分别为 57.52% 和 42.48%。公司的负债结构中，流动负债占比相对较高，短期偿债压力较大。

在总负债规模中，有息负债规模为 648.70 亿元，占总负债的比重为 88.72%，有息负债主要由应付债券、长期借款、一年内到期的非流动负债等构成。

最近两年末，发行人与偿债能力相关的指标情况如下：

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动比率	0.61	0.80
速动比率	0.45	0.57
资产负债率	69.16%	69.08%

截至 2024 年 12 月 31 日，公司资产负债率保持稳定，流动比率和速动比率有所下降，主要系发行人流动负债增加所致。

（三）总体债务规模

截至 2024 年末，发行人负债总额 731.17 亿元，其中有息债务 648.70 亿元。

2024 年末合并报表范围内有息债务结构如下：

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	23.51	93.17	116.68	17.99%
银行贷款	0.00	192.10	177.17	369.27	56.92%
非银行金融机构贷款	0.00	102.77	30.41	133.18	20.53%
其他有息债务	0.00	1.97	27.60	29.57	4.56%
合计	0.00	320.35	328.35	648.70	—

（四）受限资产情况

截至 2024 年末，公司资产抵押、质押及其他权利限制合计 7.85 亿元，占公司净资产比重为 2.41%。具体情况如下：

单位：亿元

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（%）	受限原因
货币资金	62.09	4.32	-	6.96	保证金、定期存款

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（%）	受限原因
固定资产	4.97	3.53	-	71.03	抵押借款
合计	67.06	7.85	—	—	—

除上述资产受限情况外，截至 2024 年末，发行人还通过项目收益权质押的方式，获得金融机构借款。

（五）报告期内债券市场融资情况

2024 年度，发行人新增且截至本报告出具日尚在存续期的债券体情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	24 西城 01	西湖城投	2024-01-17	2027-01-17	2029-01-17	5	10.00	2.99	10.00
2	24 西城 02	西湖城投	2024-04-11	2027-04-11	2029-04-11	5	10.00	2.63	10.00
3	24 西城 03	西湖城投	2024-08-15	-	2029-08-15	5	15.00	2.24	15.00
4	24 西城 04	西湖城投	2024-09-25	-	2029-09-25	5	10.00	2.28	10.00
5	24 西城 05	西湖城投	2024-10-14	2027-10-14	2029-10-14	5	5.00	2.40	5.00

除上述债券外，发行人未发行其他公司债券，无对已发行的公司债券或其他债务有违约或延迟支付本息的事实。

（六）其他影响发行人偿债能力的情况

具体详见“第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项”

综上所述，经自查，发行人负债结构较为合理，资产负债率处于合理水平，外部融资渠道顺畅，发行人偿债能力较强，公司债券不存在兑付兑息风险。

第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

一、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

截至本报告出具日，发行人不存在对自身财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

二、对外担保事项

截至 2024 年末，发行人提供的担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 171.28 亿元，占 2024 年末净资产的比例为 52.54%，公司对外担保全部为对控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保。

发行人提供担保的被担保方中，之江城投所占担保余额为 152.80 亿元，占担保余额的比例为 89.21%，为最大被担保方。

之江城投成立于 2016 年 12 月 28 日，注册资本为 500,000.00 万元人民币，控股股东和实际控制人为杭州市西湖区人民政府国有资产监督管理委员会。

之江城投作为杭州市西湖区之江片区唯一的基础设施建设主体，具有明确的发展模式，受政策支持力度较大，业务模式简明清晰。目前，之江城投业务范围涵盖西湖区杭州之江国家旅游度假区的基础设施建设、土地整理开发、安置房建设、水田垦造及创意园凤凰大厦、凤凰艺馆酒店等国有资产经营及增值等。

截至最近两年末，之江城投总资产分别为 974.72 亿元和 1,062.67 亿元；净资产分别为 292.63 亿元和 305.23 亿元，资产规模和净资产规模均不断扩大。最近两年，之江城投营业收入分别为 17.90 亿元和 20.95 亿元；净利润分别为 0.59 亿元和 1.76 亿元。

总体来看，之江城投经营状况和财务状况正常，资信情况良好，发行人对之江城投的担保对其偿债能力不会构成显著不利影响。

三、报告期内是否存在重大市场不利传闻及负面舆情情况

报告期内，发行人不存在重大市场不利传闻及负面舆情。

四、报告期内发行人发生的重大事项

2024 年度，发行人发生以下重大事项如下：

序号	重大事项明细	临时公告披露时间	对发行人经营情况和偿债能力的影响
1	发行人主体信用评级存在差异	2024 年 9 月 9 日	无重大不利影响
2	发行人董事、总经理、信息披露事务负责人变更	2024 年 9 月 10 日	无重大不利影响

综上所述，经自查，不存在影响发行人偿债能力的重大未决诉讼或仲裁事项、对外担保事项、重大市场不利传闻及负面舆情情况及重大事项。

五、受托管理人采取的应对措施及相应成效

针对上述可能影响发行人偿债能力的重大事项，受托管理人采取了增进持续关注、加强联系、及时做好信披、增加日常监测和风险排查等应对措施安排。

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

“22 西城 01” “23 西城 01” “23 西城 02” 受托管理人、审计机构报告期内均未发生变动。

二、信息披露负责人、财务负责人是否发生变动

报告期内，根据公司董事会决议，任命公司副总经理杨圣同志为信息披露事务负责人，免去汪国华同志公司信息披露事务负责人职务。

报告期内，财务负责人未发生变动。

三、其他事项

无。

四、债券受托管理人联系方式

名称：浙商证券股份有限公司

办公地址：浙江省杭州市五星路 201 号浙商证券

联系人：陈元祺

联系电话：0571-87001167

（以下无正文，为《浙商证券股份有限公司关于杭州西湖城市建设投资集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年度）》盖章页）

（此页无正文，为《浙商证券股份有限公司关于杭州西湖城市建设投资集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年度）》盖章页）

