

债券简称：22 智慧 01

债券代码：184377.SH

债券简称：22 智慧债

债券代码：2280207.IB

财通证券股份有限公司关于
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
公司债券
2024年度债权代理事务报告

债权代理人：财通证券股份有限公司

二〇二五年六月

重要声明

财通证券股份有限公司(简称“财通证券”、“债权代理人”)编制本报告的内容及信息均来源于杭州钱塘智慧城投资开发有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)对外披露的《杭州钱塘智慧城投资开发有限公司 2024 年年度报告》等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债权代理人出具的说明文件。

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作为债权代理人所作的承诺或声明。

目 录

重要声明.....	2
第一节 本次债券概要	4
第二节 发行人 2024 度经营和财务状况	6
第三节 发行人募集资金使用情况	9
第四节 本次债券担保人情况	10
第五节 债券持有人会议召开情况	11
第六节 本次债券本息偿付情况	13
第七节 本次债券跟踪评级情况	14
第八节 发行人偿债保障措施执行情况	15
第九节 本次债券债权代理人履职情况	16
第十节 其他事项	17

第一节 本次债券概要

一、2022 年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券概要

（一）注册情况

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕86 号注册通知文件同意公开发行。

（二）债券简称及代码

上海证券交易所债券代码“184377.SH”，债券简称为“22 智慧 01”。
银行间市场债券代码为“2280207.IB”，债券简称为“22 智慧债”。

（三）发行主体

杭州钱塘智慧城投资开发有限公司。

（四）发行规模

本期债券的发行规模为 9.6 亿元人民币。

（五）债券期限

本期债券为 7 年期固定利率债券，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。

（六）债券利率

债券票面利率为 3.88%，在债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 2 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（七）债券还本付息的方式

本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券设置本金提前偿还

条款，在债券存续期第 3 年末和第 4 年末按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。在本期债券存续期内，如投资者行使回售权，则其回售部分债券在存续期内第 5 个计息年度末（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）偿还剩余全部债券本金。若投资者未行使回售选择权，自债券存续期第 5 年起，逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（八）担保情况

本期债券由杭州上城区城市建设综合开发有限公司及杭州上城区城市建设发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（九）信用级别及资信评级机构

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA+。

（十）债券上市时间

本期债券于 2022 年 5 月 10 日在上海证券交易所上市交易；2022 年 4 月 29 日在银行间市场交易。

（十一）债券上市地点

银行间市场及上海证券交易所。

（十二）债权代理人

财通证券股份有限公司。

第二节 发行人 2024 度经营和财务状况

一、 发行人基本情况

公司名称：杭州钱塘智慧城投资开发有限公司
住所：浙江省杭州市上城区九盛路九号 25 幢四楼
法定代表人：朱波
注册资本：人民币 201,000.00 万元

经营范围：从事本园区的土地开发建设(凭资质证书经营)；城市基础设施建设，从事高科技产业的实业投资，物业管理，视听工程、网络技术工程承接，仓储服务(除化学危险品及易制毒化学品)；货物进出口(国家法律、行政法规规定禁止经营的项目除外，法律、行政法规规定限制经营的项目取得许可证后方可经营)；其他无需报经审批的一切合法项目。(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)。

公司信息披露联系人：朱铁军
联系电话：0571-86657627
传真：0571-86657616

二、 发行人 2024 年主要业务经营情况

报告期内，发行人营业收入具体情况如下：

单位：万元，%

业务类别	2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比
土地整理业务	17,196.08	70.90	102,670.82	56.03
不动产租赁	6,601.60	27.22	15,944.13	8.70
房产销售	-	-	-	-

业务类别	2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比
贸易收入	0.38	0.00	15,228.52	8.31
物业管理费收入	5.17	0.02	2,414.27	1.32
其他业务	449.13	1.85	46,983.45	25.64
合计	24,252.36	100.00	183,241.19	100.00

三、发行人 2024 年度财务情况

根据发行人的年度报告，发行人主要财务数据如下：

（1）发行人资产负债状况

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产合计	1,916,472.57	2,129,018.25
非流动资产合计	23,320.04	489,830.74
资产总计	1,939,792.61	2,618,848.99
流动负债合计	681,563.62	667,261.16
非流动负债合计	757,037.21	1,103,909.04
负债合计	1,438,600.84	1,771,170.20
所有者权益（股东权益）合计	501,191.77	847,678.78
负债和所有者权益（股东权益）总计	1,939,792.61	2,618,848.99

（2）发行人盈利能力

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
营业收入	24,252.36	183,241.19
营业成本	23,419.52	131,687.27
利润总额	11,757.22	4,502.41
净利润	4,409.75	10,346.69

（3）发行人现金流量状况

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末
经营活动产生的现金流量净额	8,847.02	-58,505.89
投资活动产生的现金流量净额	754.00	-26,156.78
筹资活动产生的现金流量净额	-59,051.43	102,162.45
现金及现金等价物期末余额	7,217.54	56,667.95

项目	2024 年度/末	2023 年度/末
现金及现金等价物净增加额	-49,450.41	17,499.78

第三节 发行人募集资金使用情况

根据2022年杭州钱塘智慧城投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书，本期债券拟募集资金总额为人民币9.60亿元，其中7.20亿元用于杭政储出〔2020〕29号地块、〔2021〕23号地块等六个停车场建设项目建设，2.40亿元用于补充流动资金等。

发行人已与债权人以及募集资金专项账户开户银行签订募集资金专项账户监管协议，规定银行监督募集资金的使用情况和偿债资金的存入、使用、支取情况，发行人按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人募集资金专项账户运行正常。

截至 2024 年末，本期债券募集资金已使用 9.55 亿元，已全部使用完毕。其中，7.15 亿元用于募投项目，2.40 亿元用于补充流动资产。募集资金用途与募集说明约定一致，不存在募集资金用途变更的情况。

第四节 本次债券担保人情况

本期债券由杭州上城区城市建设综合开发有限公司及杭州上城区城市建设发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

根据担保人的年度报告，担保人 2024 年度主要财务数据如下：

单位：亿元

项目	杭州上城区城市建设 综合开发有限公司	杭州上城区城市建设 发展集团有限公司
总资产	393.58	815.15
总负债	168.17	512.29
净资产	115.41	302.86
营业收入	7.17	17.24
净利润	7.17	3.57

截至 2024 年末，担保人经营正常，未发生对担保人偿债能力有重大影响的事项。

第五节 债券持有人会议召开情况

根据杭州市上城区财政局文件《关于区域发集团组建产业平台公司的批复》（上财〔2024〕63号），发行人持有的杭州九鑫投资有限公司（以下简称“九鑫投资”）100.00%股权，杭州慧视明科技有限公司（以下简称“慧视明科技”）100.00%股权、杭州安慧商业管理有限公司 100.00%股权、杭州智合物业管理有限公司 51.00%股权以及部分投资性房地产（根据杭州正大房地产评估有限公司出具的房地产市场价值评估报告（杭正大房评字(2024)第 B025 号），截至 2023 年末上述投资性房地产评估价值合计为 20.32 亿元）拟一并无偿划转至杭州上城区产业发展投资有限公司或其子公司名下。

2024 年 8 月 16 日，发行人根据“22 智慧 01/22 智慧债”的持有人会议规则召开持有人会议，审议通过了上述股权和资产划转事项。

根据持有人会议审议通过的议案，发行人、九鑫投资、慧视明科技及子公司股权受让方杭州上城区产业发展投资有限公司须签署《停车场收益权转让协议》，将原九鑫投资、慧视明科技名下的募投项目停车场收益权无偿转让给发行人，直至本期债券兑付完毕；相关停车场项目开始运营后，划转后的募投项目公司应将募投项目产生的收入定期转入发行人账户内，保障本期债券的还本付息，发行人收到的收入优先用于偿还本期债券本息，直至本期债券兑付完毕。另外，“22 智慧 01/22 智慧债”由发行人母公司杭州上城区城市建设发展集团有限公司追加不可撤销连带责任保证担保。

2024 年 9 月 5 日，发行人、九鑫投资、慧视明科技及子公司股权受让方杭州上城区产业发展投资有限公司已签署《停车场收益权转让协议》，约定将原九鑫投资、慧视明科技名下的募投项目停车

场收益权无偿转让给发行人，直至本期债券兑付完毕；相关停车场项目开始运营后，划转后的募投项目公司应将募投项目产生的收入定期转入发行人账户内，保障本期债券的还本付息，发行人收到的收入优先用于偿还本期债券本息，直至本期债券兑付完毕。

2024 年 9 月 5 日，发行人与杭州上城区城市建设发展集团有限公司签署担保协议，杭州上城区城市建设发展集团有限公司向“22 智慧 01/22 智慧债”追加不可撤销连带责任保证担保。

截至 2024 年末，发行人本次子公司股权及资产划转已完成，相关工商变更已办理完毕。

第六节 本次债券本息偿付情况

发行人已于 2025 年 4 月 28 日支付了 2024 年度利息及 20% 本金。

第七节 本次债券跟踪评级情况

2024 年 6 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司已披露本次债券 2024 年度跟踪评级，发行人主体评级 AA，债项评级 AA+，未发生不利变化。

第八节 发行人偿债保障措施执行情况

本次债券偿债保障措施按照本次债券募集说明书各项约定执行。

第九节 本次债券债权代理人履职情况

报告期内，债权代理人财通证券股份有限公司按照相关法律法规的规定以及《债权代理协议》的约定履行管理义务。

报告期内，债权代理人未发现发行人存在不能偿还债务或其他可能影响债券持有人利益的情况；债券持有人及发行人之间未出现谈判或诉讼事务。

第十节 其他事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，公司不存在对公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，公司不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或者停止上市风险情况

报告期内，本次债券不存在面临暂停上市或终止上市风险。

四、公司及其控股股东实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人公司及其控股股东、实际控制人以及公司董事、监事、高级管理人员不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项和行政处罚案例。

五、报告期内债权代理人的变更

无。

(以上情况，特此公告)

（本页无正文，为《财通证券股份有限公司关于杭州钱塘智慧城投资开发有限公司公司债券 2024 年度债权代理事务报告》之盖章页）

债权代理人：财通证券股份有限公司



2025 年 6 月 30 日