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募集说明书摘要

发 行 人:杭州上城区国有资本运营集团有限公司
牵头主承销商:中信建投证券股份有限公司
联席主承销商:中国国际金融股份有限公司 财通证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

释 义

在本募集说明书摘要中,除非文意另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人/公司/上城资本	指	杭州上城区国有资本运营集团有限公司
上城区财政局	指	杭州市上城区财政局
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
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
本次债券	指	2022年杭州上城区国有资本运营集团有限公司公司债券
本期债券	指	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
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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募集说明书摘要》
申购区间与投资者申购提示性说明	指	《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申购区间与投资者申购提示性说明》
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间,投资者直接向簿记管理人发出申购订单,簿记管理人负责记录申购订单,最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程,是国际上通行的债券销售形式
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、财通证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、财通证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本期发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团队
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入,并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
债权代理人	指	中信建投证券股份有限公司
债券持有人	指	持有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的投资者
最近三年	指	2019年、2020年、2021年
最近三年末	指	2019年末、2020年末、2021年末
最近三年及一期、报告期	指	2019年、2020年、2021年和2022年1-9月
最近三年及一期末、报告期末	指	2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末
国家发改委/国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日(不包括我国的法定节假日或休息日)
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
第一批划转通知	指	《关于对区属国有企业股权实施无偿划转(第一批)的通知》(上财【2021】33号)
新收入准则	指	财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会〔2017〕22号)
新租赁准则	指	财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁(2018年修订)》(财会[2018]35号)
元/万元/亿元	指	如无特别说明,指人民币元/万元/亿元

第一节 发行条款

一、本次发行的内部批准情况及注册情况

2022年7月6日,发行人董事会召开董事会会议,同意发行人申请注册发行本次债券。

2022年8月7日,发行人股东出具批复,同意发行人申请注册发行本次债券。

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕241号文件批准公开发行。

二、本期债券的主要条款

发行主体:杭州上城区国有资本运营集团有限公司。

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。

债券简称:23上城资本债01。

发行金额:人民币20亿元。

债券期限:本期债券期限为7年期固定利率债券,在存续期的第5年末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

债券票面金额:100元。

发行价格:本期债券按面值平价发行。

增信措施:本期债券无担保。

债券利率:本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

本期债券为固定利率。票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为簿记建档日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入),本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内前5年固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

在本期债券存续期的第五个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,即发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调,调整后的票面利率在后两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。

发行人调整票面利率选择权:发行人有权在本期债券存续期第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的35个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券存续期内第5个计息年度的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第5个计息年度付息日即为回售支付日,公司将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

投资者回售登记期:自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个工作日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售登记期不进行申报的,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

发行对象:在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

承销方式:本期债券由牵头主承销商中信建投证券股份有限公司、联席主承销商中国国际金融股份有限公司和联席主承销商财通证券股份有限公司负责组织承销团,以余额包销的方式进行承销。

发行期限:本期债券的发行期限为2个工作日,自2023年1月11日至2023年1月12日。

发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2023年1月11日。

起息日:本期债券的起息日为2023年1月12日。

计息期限:本期债券的计息期限为2023年1月12日至2030年1月11日,若债券持有人行使回售选择权,则本期债券的计息期限自2023年1月12日至2028年1月11日。如遇非工作日,则顺延至其后的第1个工作日;顺延期间付息款项不另计利息。

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。

付息日:本期债券的付息日为2024年至2030年每年的1月12日,若债券持有人行使回售选择权,则本期债券的付息日为2024年至2028年每年的1月12日(如遇非工作日,则顺延至其后的第1个工作日;顺延期间付息款项不另计利息)。

兑付日:本期债券的兑付日期为2030年1月12日,若债券持有人行使回售选择权,则本期债券的兑付日期为2028年1月12日。如遇非工作日,则顺延至其后的第1个工作日;顺延期间付息款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付日期间,本期债券停止交易。

到期日:本期债券的到期日为2030年1月12日。如遇非工作日,则顺延至其后的第1个工作日;顺延期间付息款项不另计利息。

信用评级机构及信用评级结果:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,公司的主体信用等级为AAA,本期公司债券信用等级为AAA,评级展望为稳定。

拟上市交易场所:银行间市场和上海证券交易所市场。

募集资金用途:本期公司债券拟募集资金20亿元,全部用于补充营运资金。

牵头主承销商:中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商:中国国际金融股份有限公司、财通证券股份有限公司。

簿记管理人:中信建投证券股份有限公司。

债权代理人:中信建投证券股份有限公司。

流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

本期公司债券拟募集资金20亿元,全部用于补充营运资金。

二、本期债券募集资金使用计划

发行人承诺本期募集资金不借予他人,不用于除保障性住房建设和产业园以外的房地产投资和过剩产能投资,不用于项目中独立的商业地产部分,不用于保障房项目的土地费用支出,不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资,不用于金融板块业务投资,不用于弥补亏损和非生产性支出,不用于收购上市公司股权和境外投资项目。

发行人承诺不承担政府融资职能,发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

在严格遵守上述负面清单基础上,发行人计划将本期债券募集资金20亿元用于补充营运资金。具体资金使用情况发行人将每年定期向国家发展和改革委员会进行备案并进行信息披露。

第三节 企业基本情况

一、发行人概况

公司名称:杭州上城区国有资本运营集团有限公司

法定代表人:游文程

注册资本:100亿元

实缴资本:3,000万元

设立日期:2001年3月13日

统一社会信用代码:91330104727220741M

住所:浙江省杭州市上城区庆春东路1号

邮政编码:310016

联系电话:0571-87015572

传真:/

办公地址:浙江省杭州市上城区望潮路77号

所属行业:综合类

经营范围:实业投资;批发、零售:机械产品,智能办公设备,建筑材料,轻纺产品;其他无须报经审批的一切合法项目。

二、发行人历史沿革

(一)公司设立

发行人前身为杭州江干区国有资产经营管理有限公司,成立于2001年3月13日,系根据杭州市江干区人民政府《关于建立杭州江干区国有资产经营管理有限公司的批复》(江政发〔2001〕21号)批准,由杭州市江干区国有资产管理局出资设立的国有独资公司。

杭州大地会计师事务所为公司的设立出资进行审验,并出具了《验资报告》(杭大地会所验字〔2001〕第095号),发行人设立时的注册资本为人民币3,000万元,实收资本人民币3,000万元。

(二)公司主要变更

1、2008年5月,公司股东名称变更

根据杭州市委市政府《关于杭州市江干区机构改革方案的通知》(市委发【2001】44号)以及杭州市江干区人民政府办公室关于修订《杭州市江干区财政局(区国有资产管理委员会办公室)职能配置、内设机构和人员编制规定》的通知(江政办发【2002】105号)等文件精神,设置江干区财政局,不再保留杭州市江干区国有资产管理局,其职能并入区财政局。2008年5月28日,公司股东由杭州市江干区国有资产经营管理局变更为杭州市江干区财政局。

2、2021年10月,公司及股东名称变更暨增加注册资本

根据《国务院关于同意浙江省调整杭州市部分行政区划的批复》(国函〔2021〕29号)和《浙江省人民政府关于调整杭州市部分行政区划的通知》(浙政发〔2021〕7号)精神,杭州撤销上城区、江干区,设立新的上城区。

2021年10月26日,经公司股东决定同意,公司名称变更为杭州上城区国有资本运营集团有限公司。

2021年10月27日,公司股东由杭州市江干区财政局变更为杭州市上城区财政局。

2021年10月28日,经公司股东决定同意,公司注册资本由人民币3,000万元增加至人民币1,000,000万元。

(三)重大资产重组情况

报告期内,发行人于2021年度发生了重大资产重组事项,具体情况如下:

为深化区属国有企业改革,进一步优化国有经济布局和结构调整,实现区属国有企业高质量发展目标,根据《关于印发<区属国有企业深化改革实施方案>的通知》(上委【2021】37号)以及杭州市上城区财政局《关于对区属国有企业股权实施无偿划转(第一批)的通知》(上财【2021】33号)的文件精神,上城区财政局以杭州江干区国有资产经营管理有限公司作为深化改革的控股平台主体,将其更名为杭州上城区国有资本运营集团有限公司,并以其作为出资人出资设立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两家子公司,同时上城区财政局将杭州上城区国有投资控股集团有限公司和杭州上城区市政集团有限公司无偿划转至发行人,至此发行人形成"1+4"的控股平台架构。同时,根据第一批划转通知,上城财政局将望海潮公司、上城城建、中宸城建公司以及智慧城公司等20家区属国有公司的股权分别无偿划转至发行人下属四家子公司。

上述重大资产重组涉及的股权划转系根据上城区区属国有企业深化改革方案而实施。上述股权划转均已完成并已经完成工商变更事项。截至2021年末,发行人纳入合并范围的子公司共有72家,发行人能够对其实施控制,相关重组程序合法、合规;且本次重大资产重组未对发行人本期发行的主体资格或内部决议的有效性产生影响。因此,上述重大资产重组对本期发行无重大不利影响。

三、发行人控股股东和实际控制人

截至本募集说明书摘要出具日,杭州市上城区财政局持有发行人100%的股权,系发行人的控股股东和实际控制人。

四、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书摘要出具日,发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下:

表:发行人董事、监事及高管人员

序号	姓名	职务	任职期间	是否公务员兼职	是否领取兼职报酬
1	游文程	董事长、总经理、法定代表人	2022年6月7日-2025年6月7日	否	否
2	陈凌军	董事	2022年6月7日-2025年6月7日	否	否
3	王勇	董事	2022年6月7日-2025年6月7日	否	否
4	朱波	董事	2022年6月7日-2025年6月7日	否	否
5	俞友武	董事	2022年6月7日-2025年6月7日	否	否
6	陈轰	董事	2022年6月7日-2025年6月7日	否	否
7	谢林挺	职工董事	2022年1月27日-2025年1月27日	否	否
8	周景峰	监事会主席	2022年1月27日-2025年1月27日	否	否
9	杨元元	职工监事	2022年1月27日-2025年1月27日	否	否
10	俞瑛	职工监事	2022年1月27日-2025年1月27日	否	否
11	蒋玲秀	职工监事	2022年1月27日-2025年1月27日	否	否
12	周怡俊	职工监事	2022年1月27日-2025年1月27日	否	否

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定,且不存在公务员兼职领薪的情况,符合相关法律法规的要求。

五、发行人主要业务情况

(一)公司主营业务情况

1、公司经营范围及主营业务

发行人营业执照载明的经营范围为:实业投资;批发、零售:机械产品,智能办公设备,建筑材料,轻纺产品;其他无须报经审批的一切合法项目。

发行人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。

2、公司报告期内整体经营情况

表:发行人近三年及一期主营业务收入构成情况表

单位:万元、%

项目	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发土地	461,207.50	69.73	371,834.99	57.97	435,974.60	77.31	948,535.67	79.74
房产销售	47,275.90	7.15	128,300.81	20.00	39,655.89	7.03	149,866.43	12.60
不动产租赁	37,795.05	5.72	52,071.10	8.12	42,895.41	7.61	35,878.18	3.02
保安服务	16,637.53	2.52	14,316.00	2.23	21,636.73	3.84	23,600.96	1.98
公共服务	28,970.46	4.38	26,428.97	4.12	4,915.08	0.87	3,390.80	0.29
其他	69,415.39	10.50	48,433.78	7.55	18,832.28	3.34	28,320.24	2.38
合计	661,301.83	100.00	641,385.65	100.00	563,909.98	100.00	1,189,592.29	100.00

表:发行人近三年及一期主营业务成本构成情况表

单位:万元、%

项目	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发土地	253,183.79	59.99	244,763.30	58.12	303,987.36	79.40	619,941.39	77.53
房产销售	43,282.70	10.26	84,907.29	20.16	27,929.78	7.29	121,261.53	15.17
不动产租赁	21,276.71	5.04	20,486.85	4.86	13,251.21	3.46	19,237.02	2.41
保安服务	14,260.36	3.38	9,983.30	2.37	19,244.59	5.03	18,882.18	2.36
公共服务	24,746.66	5.86	22,174.33	5.27	2,167.58	0.57	958.60	0.12
其他	65,276.36	15.47	38,821.02	9.22	16,283.91	4.25	19,321.96	2.42
合计	422,026.58	100.00	421,136.11	100.00	382,864.43	100.00	799,602.68	100.00

表:发行人近三年及一期主营业务毛利润构成情况表

单位:万元、%

项目	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发土地	208,023.71	86.94	127,071.68	57.69	131,987.24	72.90	328,594.28	84.26
房产销售	3,993.20	1.67	43,393.51	19.70	11,726.11	6.48	28,604.90	7.33
不动产租赁	16,518.34	6.90	31,584.25	14.34	29,644.21	16.37	16,641.17	4.27
保安服务	2,377.17	0.99	4,332.70	1.97	2,392.14	1.32	4,718.78	1.21
公共服务	4,223.80	1.77	4,254.63	1.93	2,747.49	1.52	2,432.20	0.62
其他	4,139.03	1.73	9,612.76	4.36	2,548.37	1.41	8,998.29	2.31
合计	239,275.25	100.00	220,249.54	100.00	181,045.55	100.00	389,989.61	100.00

表:发行人近三年及一期主营业务毛利率情况表

单位:%

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
开发土地	45.10	34.17	30.27	34.64
房产销售	8.45	33.82	29.57	19.09
不动产租赁	43.71	60.66	69.11	46.38
保安服务	14.29	30.26	11.06	19.99
公共服务	14.58	16.10	55.90	71.73
其他	5.96	19.85	13.53	31.77
综合毛利率	36.18	34.34	32.11	32.78

3、公司各业务板块经营情况

(1)开发土地业务

1)业务情况

发行人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。

最近三年,发行人开发土地收入分别为948,535.67万元、435,974.60万元和371,834.99万元,分别占当期主营业务收入的比重为79.74%、77.31%和57.97%,同期毛利率分别为34.64%、30.27%和34.17%。

2)经营模式

发行人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发行人土地整理费用;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。发行人上述两种区块综合开发业务模式均具有合规性。上述两种模式发行人均分别签署相关协议或文件。

(2)房产销售业务

1)业务情况

发行人房产销售业务主要由杭州上城区国有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。

近三年,发行人的房屋销售收入分别为149,866.43万元、39,655.89万元和128,300.81万元,占发行人主营业务收入的12.60%、7.03%和20.00%。

2)经营模式

发行人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。发行人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。

截至2021年末,发行人房产销售业务均为自建项目,不涉及代建项目。

(3)不动产租赁业务

1)业务情况

发行人不动产租赁业务主要由杭州上城区国有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。

近三年,发行人的不动产租赁收入分别为35,878.18万元、42,895.41万元和52,071.10万元,占发行人主营业务收入的3.02%、7.61%和8.12%。

2)经营模式

杭州上城区国有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,上城区政府将经营性房产注入;此外,杭州上城区国有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

1)业务情况

发行人保安服务业务主要由杭州上城区国有投资控股集团有限公司下属子公司杭州上城区保安服务有限公司负责。

最近三年,发行人保安服务收入分别为23,600.96万元、21,636.73万元和14,316.00万元,分别占当期主营业务收入的比重为1.98%、3.84%和2.23%,同期毛利率分别为19.99%、11.06%和30.26%。

2)经营模式

杭州上城区保安服务有限公司具有"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。

截至2021年末,杭州上城区保安服务有限公司保安人员合计1,391人,服务客户合计210家,主要客户包括杭州市上城区机关事务中心、浙江星野集团有限责任公司-乔司监狱、杭州市上城区人民政府紫阳街道办事处、杭州康颂贸易有限公司、杭州市上城区湖滨街区发展服务中心、杭州市公安局上城区分局、杭州南宋御街商业管理有限公司等。

(5)公共服务业务

1)业务情况

发行人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国有投资控股集团有限公司负责。

最近三年及一期,发行人公共服务收入分别为3,390.80万元、4,915.08万元、26,428.97万元和28,970.46万元,分别占当期主营业务收入的比重为0.29%、0.87%、4.12%和4.38%,同期毛利率分别为71.73%、55.90%、16.10%和14.58%,2021年毛利率有所降低,主要系新增环卫保洁、停车收费、市政养护等工人成本较高的业务板块所致。

2)经营模式

发行人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。

发行人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。

发行人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。

发行人物业服务业务主要杭州上城区国有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,杭州上城区国有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。

(二)公司在行业中的地位和竞争优势

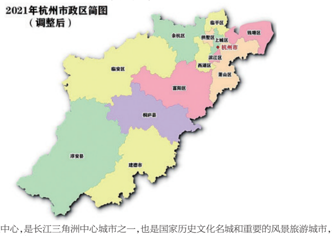
1、发行人在行业中的地位

发行人是上城区唯一的基础设施建设和国有资本运营主体,主要承担区域内的区块综合开发建设、国有资本投资、国有资产管理、市政养护等职能,同时涉及房产租售、融资担保、物业管理、保安服务等经营性业务。2021年,全区实现地区生产总值2,417.51亿元,同比增长7.2%,实现一般公共预算收入201.38亿元,增长7.6%。

上城区是杭州市委、市政府所在地,也是杭州市乃至长三角地区重要的交通枢纽,拥有杭州火车东站以及杭州城站两个高铁站,还拥有华东地区最大的杭州汽车客运中心站以及多条城市轨道交通线路。

上城区充分体现了"西湖时代"与"钱塘江时代"的再融合,以"一区四中心"为战略定位,打造全国重要的高端服务业中心、消费中心、创业创新中心和宋韵文化传承展示中心;同时确立了"一轴双核五星"的发展规划,以19公里钱塘江黄金岸线为主轴,以钱江新城、湖滨地区两大板块为核心,以南宋皇城大遗址、杭港高端服务业示范区、艮北新城(东站枢纽)、钱塘智慧城、笕桥丁兰等板块为五星,推动以数字经济为引领,集聚金融服务、时尚消费、专业服务、文化产业、健康服务、智能制造等主导产业高质量发展。

图:杭州市区位图



杭州市是浙江省省会和经济、文化、科教中心,是长江三角洲中心城市之一,也是国家历史文化名城和重要的风景旅游城市,杭州物产丰富,是著名的鱼米之乡;同时杭州注重高新产业的发展,计算机通信和其他电子设备制造业、医药制造业等对第二产业增加值贡献度较大;拥有阿里巴巴、网易等互联网巨头企业。杭州近年来杭州市信息经济高速发展,全市综合经济实力稳步增强。杭州市人均收入逐步提升,收入水平的提高,提升了区域内居民对生活环境和品质的要求,从而带动了对城市基础设施建设和公用事业的更多、更高需求。2021年,全市实现地区生产总值18,109亿元,同比增长8.5%,分产业来看,2021年第一产业增加值为333亿元,同比增长1.8%,第二产业增加值为5,489亿元,同比增长8.6%;第三产业增加值为12,287亿元,同比增长8.7%。未来杭州将加快国际化,打造全国互联网创新创业中心,以及国际会议目的地城市,国际重要旅游休闲城市,东方文化交流的重要城市。

图:杭州市上城区区位图

杭州市上城区行政区划图

2021年4月,根据《浙江省人民政府关于调整杭州市部分行政区划的通知》,撤销杭州市上城区、江干区,设立新的杭州市上城区,以原上城区、江干区(不含下沙街道、白杨街道)的行政区域为新的上城区行政区域。2021年,上城区GDP为2,417.51亿元,位居杭州市各区县第二位。

2、发行人的竞争优势

(1)区域经济优势

作为上城区唯一的基础设施建设和国有资本运营主体,发行人在重点建设项目、财政资金、资产注入等方面均得到了重点支持,这为发行人的发展壮大提供了有力保障。

(2)融资渠道优势

发行人拥有良好的资信条件,与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。自成立以来,发行人注重银行信誉,无欠息、逾期、垫款的情况发生,所有贷款形态均为正常,在各金融机构中有着极高的诚信度。良好的融资能力及极高的诚信度有力地支持了发行人的可持续发展,并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

(3)垄断经营优势

发行人作为上城区核心的区属国有资本运营平台,下属四大集团子公司,主要承接上城区城市建设、资产投资运营、市政环境三大板块业务,主营业务在区域内具有垄断经营特性。随着城市化进程的加快和经济的发展,发行人能够进一步扩大服务范围,提高收入水平和盈利能力。

(4)人才优势

发行人具有良好的企业治理结构、规范的内部管理制度、科学的决策程序,拥有一大批从业经历丰富、综合素质较高的经营管理人员和专业技术人才,为公司管理及运作提供了良好的人力资源支持。自成立以来,不断完善公司治理结构,加强董事会、监事会、经营管理层的规范运作。发行人董事、监事和高级管理人员大多为大学本科学历毕业,领导综合素质较高,为发行人未来持续稳定的发展提供可靠的管理人员保障。

(5)综合实力优势

截至2021年末,发行人注册资本100亿元,总资产1,464.19亿元,净资产621.33亿元;2021年度,发行人实现营业收入66.59亿元,实现净利润15.46亿元。上述指标在浙江省各大国企中均处于领先地位,较强的综合实力,为发行人各项业务的顺利开展提供了坚实的物质基础和保障。

(6)区位优势

2021年4月,根据《浙江省人民政府关于调整杭州市部分行政区划的通知》,撤销杭州市上城区、江干区,设立新的杭州市上城区,以原上城区、江干区(不含下沙街道、白杨街道)的行政区域为新的上城区行政区域。

上城区是杭州市委、市政府所在地,也是杭州市乃至长三角地区重要的交通枢纽,拥有杭州火车东站以及杭州城站两个高铁站,还拥有华东地区最大的杭州汽车客运中心站以及多条城市轨道交通线路。

2021年,上城区GDP为2,417.51亿元,位居杭州市各区县第二位,按可比价格计算,比上年增长7.2%。分产业看,第二产业增加值604.66亿元,比上年增长5.1%;第三产业增加值1,812.85亿元,比上年增长7.8%。三次产业增加值结构为0:25.1:74.9。

2021年,上城区财政总收入377.79亿元,比上年增长5.7%,一般公共预算收入201.38亿元,比上年增长7.6%。

第四节 企业主要财务情况

本部分分析引用的财务数据来源于发行人2019年至2021年经审计的财务报告以及2022年1-9月未经审计的财务报表,中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2019年至2021年母公司及合并财务报表进行了审计,并出具了标准无保留意见审计报告(勤信审字【2022】第2029号)。除非特殊声明,本说明书所涉及2019年度至2021年度财务数据均引自该公司2019年度至2021年度审计报告,本部分分析使用的是上述财务报表的合并报表的数据。本部分所涉及2022年1-9月财务数据均引自该公司2022年1-9月未经审计的财务报表。

一、报告期末发行人合并报表范围情况

截至2021年末,发行人合并范围情况见"第三节 企业基本情况之四、发行人的股权结构及权益投资情况之(二)发行人主要子公司情况"。

二、公司报告期内合并及母公司财务报表

表:最近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位:万元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:				
货币资金	380,441.60	569,146.29	591,619.47	794,073.77
应收票据	–	10.00	–	–
应收账款	760,940.60	493,536.33	510,674.16	507,684.90
预付款项	317,291.90	212,429.02	207,852.10	255,340.86
其他应收款	950,939.13	1,072,802.09	1,174,084.19	1,039,888.14
其中:应收利息	–	–	208.59	2,027.24
应收股利	–	4.90	–	–
存货	8,584,193.27	8,263,170.17	7,844,324.31	7,264,208.13
合同资产	–	460.82	–	–
一年内到期的非流动资产	–	–	200.01	–
其他流动资产	17,649.73	40,160.89	30,634.81	2,184.49
流动资产合计	11,011,456.23	10,651,715.62	10,359,389.06	9,863,380.29
非流动资产:				
可供出售金融资产	–	–	129,272.26	131,146.36
长期应收款	–	28,845.32	28,299.42	28,926.95
长期股权投资	110,761.67	109,816.21	106,324.88	105,441.32
其他权益工具投资	85,545.64	79,801.63	–	–
其他非流动金融资产	103,893.71	102,085.68	–	–
投资性房地产	1,311,446.39	1,332,571.24	1,134,257.56	1,024,195.85
固定资产	914,430.26	937,190.63	828,287.67	807,976.80
在建工程	2,028,232.75	1,152,968.31	1,055,423.03	1,044,831.14
使用权资产	70,079.40	75,890.10	–	–
无形资产	116,182.17	117,739.54	89,069.22	90,475.57
商誉	8,553.76	8,553.76	–	–
长期待摊费用	9,092.60	14,641.96	15,061.63	15,104.29
递延所得税资产	6,253.60	4,266.14	6,409.39	7,308.72
其他非流动资产	44,183.23	25,822.00	68,950.00	13,209.65
非流动资产合计	4,808,655.19	3,990,192.51	3,461,355.06	3,268,616.64
资产总计	15,820,111.42	14,641,908.13	13,820,744.12	13,131,996.93
流动负债:				
短期借款	42,253.86	13,006.75	20,000.00	45,000.00
应付票据	5,000.00			
应付账款	42,816.43	45,819.04	105,786.22	127,786.19
预收款项	14,988.44	13,539.04	84,394.77	66,309.11
合同负债	7,773.38	11,451.68	–	–
应付职工薪酬	2,632.35	2,944.55	2,775.19	1,513.99
应交税费	16,981.31	35,129.13	16,243.74	10,878.78
其他应付款	1,159,987.45	998,456.71	850,311.10	1,185,515.02
其中:应付利息	–	1,674.21	18,697.48	9,893.45
一年内到期的非流动负债	207,361.73	463,737.79	359,579.67	195,451.56
其他流动负债	21,954.24	33,325.35	214.80	214.80
流动负债合计	1,521,749.19	1,617,410.05	1,439,305.49	1,632,669.45
非流动负债:				
长期借款	3,635,752.02	3,722,172.94	4,177,018.78	4,951,891.28
应付债券	1,665,908.45	1,084,739.53	545,020.97	170,524.00
租赁负债	61,112.53	64,649.37	–	–
长期应付款	2,262,834.57	1,670,082.57	1,631,840.93	1,313,779.52
递延收益	340.79	1,293.30	1,373.71	15,270.18
递延所得税负债	226,086.26	225,968.37	174,315.50	149,054.18
其他非流动负债	42,250.46	42,250.46	91,500.00	49,500.00
非流动负债合计	7,894,285.08	6,811,156.54	6,621,069.89	6,650,019.16
负债合计	9,416,034.27	8,428,566.59	8,060,375.38	8,282,688.61
所有者权益:				
实收资本	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
资本公积	4,174,651.90	4,137,661.82	3,945,746.88	3,227,005.36
其他综合收益	367,037.31	408,906.10	299,226.83	242,962.61
未分配利润	1,855,510.30	1,661,288.09	1,510,143.05	1,374,721.38
归属于母公司所有者权益合计	6,400,199.51	6,210,856.01	5,758,116.77	4,847,689.36
少数股东权益	3,877.64	2,485.53	2,251.97	1,618.96
所有者权益合计	6,404,077.15	6,213,341.54	5,760,368.74	4,849,308.32
负债和所有者权益总计	15,820,111.42	14,641,908.13	13,820,744.12	13,131,996.93

表:最近三年及一期发行人合并利润表

单位:万元

项目	2022年度1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	678,930.48	665,924.67	571,812.60	1,198,302.40
其中:营业收入	678,930.48	665,924.67	571,812.60	1,198,302.40
二、营业总成本	490,955.71	522,926.59	451,545.80	860,486.05
其中:营业成本	438,881.30	442,736.64	387,411.97	802,643.90
税金及附加	3,434.16	10,802.52	4,938.42	9,300.86
销售费用	1,116.51	2,003.67	1,151.94	717.97
管理费用	35,488.39	50,868.28	39,537.48	35,068.01
财务费用	12,035.36	16,515.48	18,505.98	12,755.32
其中:利息费用	–	30,439.39	28,880.00	29,968.60
利息收入	–	15,061.37	14,113.97	18,068.44
加:其他收益	182.70	7,506.77	1,521.56	420.59
投资收益(损失以"-"号填列)	9,527.87	15,057.60	6,451.53	5,363.37
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	–	16,188.25	23,949.99	41,080.99
信用减值损失(损失以"-"号填列)	−88.46	−222.87	–	–
资产减值损失(损失以"-"号填列)	–	–	−166.24	−220.88
资产处置收益(损失以"-"号填列)	–	–	331.24	7.14
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	197,596.87	181,527.83	152,354.87	384,467.56
加:营业外收入	741.26	1,300.68	1,009.44	1,310.91
减:营业外支出	794.52	750.08	604.56	1,343.15
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	197,543.60	182,078.43	152,759.75	384,435.32
减:所得税费用	3,073.46	27,490.50	16,474.04	17,651.85
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	194,470.15	154,587.93	136,285.71	366,783.47
(一)按经营持续性分类	194,470.15	154,587.93	136,285.71	366,783.47
1、持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	194,470.15	154,587.93	136,285.71	366,783.47
2、终止经营净利润(净亏损以"-"号填列)	–	–	–	–
(二)按所有权归属分类	194,470.15	154,587.93	136,285.71	366,783.47
1、归属于母公司股东的净利润(净亏损以"-"号填列)	194,607.56	154,599.37	136,418.33	367,038.03
2、少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	−137.41	−11.44	−132.61	−254.56
六、其他综合收益的税后净额	–	66,439.89	56,264.22	172,746.03
(一)归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	–	66,439.89	56,264.22	172,746.03
1、不能重分类进损益的其他综合收益	–	−5,465.48		
2、将重分类进损益的其他综合收益	–	71,905.37	56,264.22	172,746.03
(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	194,470.15	221,027.82	192,549.93	539,529.50
(一)归属于母公司股东的综合收益总额	194,607.56	221,039.26	192,682.55	539,784.05
(二)归属于少数股东的综合收益总额	−137.41	−11.44	−132.61	−254.56

表:最近三年及一期发行人合并现金流量表

单位:万元

项目	2022年度1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	380,145.88	770,398.90	931,845.82	981,254.51
收到的税费返还	26,075.89	874.39	653.23	45.51
收到其他与经营活动有关的现金	850,856.60	746,515.01	927,675.55	1,754,844.54
经营活动现金流入小计	1,257,078.37	1,517,788.31	1,860,174.59	2,736,144.56
购买商品、接受劳务支付的现金	490,853.58	545,996.87	784,674.37	1,123,514.77
支付给职工以及为职工支付的现金	66,737.73	91,579.34	55,798.16	30,636.98
支付的各项税费	23,342.23	24,922.41	11,704.11	17,378.97
支付其他与经营活动有关的现金	365,544.50	324,213.64	780,752.07	1,018,211.67
经营活动现金流出小计	946,478.04	986,712.26	1,632,928.71	2,189,742.39
经营活动产生的现金流量净额	310,600.33	531,076.05	227,245.88	546,402.17
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	6,897.31	10,477.71	51,701.80	111,511.50
取得投资收益收到的现金	1,714.52	6,435.26	19,437.33	2,475.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	–	5.07	712.18	19.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	841.25	126.90
收到其他与投资活动有关的现金	39,527.62	100,604.87	60,945.86	258,082.13
投资活动现金流入小计	48,139.44	117,522.91	133,638.43	372,215.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	403,006.69	441,192.71	250,340.63	253,117.43
投资支付的现金	2,925.00	8,729.45	52,246.50	229,937.37
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	41,156.60		588.51
支付其他与投资活动有关的现金	8,585.79	32,140.00	73,310.80	29,430.97
投资活动现金流出小计	414,517.48	523,218.76	375,897.93	513,074.28
投资活动产生的现金流量净额	−366,378.03	−405,695.85	−242,259.51	−140,858.85
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	1,750.00	23,038.53	38,036.29	60,113.52
取得借款收到的现金	1,107,041.59	607,723.42	744,682.87	787,638.84
发行债券收到的现金	–	280,000.00	180,000.00	31,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	23,999.49	77,780.21	140,460.00	57,098.87
筹资活动现金流入小计	1,132,791.08	988,542.16	1,103,179.17	935,851.22
偿还债务支付的现金	1,015,714.21	790,190.50	941,653.66	625,514.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	170,049.85	242,633.32	258,259.34	271,042.67
支付其他与筹资活动有关的现金	88,530.06	100,867.61	87,107.01	128,078.84
筹资活动现金流出小计	1,274,294.13	1,133,691.43	1,287,020.01	1,024,635.87
筹资活动产生的现金流量净额	−141,503.05	−145,149.27	−183,840.84	−88,784.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,976.67	−3,871.21	−3,599.93	−801.90
五、现金及现金等价物净增加额	−191,304.09	−23,640.28	−202,454.40	315,956.77
加:期初现金及现金等价物余额	571,459.64	591,613.12	794,067.51	478,110.74
六、期末现金及现金等价物余额	380,155.55	567,972.84	591,613.12	794,067.51

三、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近三年的财务报表,对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

(一)资产结构分析

最近三年末,发行人资产总额分别为13,131,996.93万元、13,820,744.12万元和14,641,908.13万元,近三年资产规模稳步扩张。其中流动资产占总资产的比例分别为75.11%、74.96%和72.75%,资产流动性较强。

表:最近三年末发行人资产结构具体情况

单位:万元、%

资产项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	569,146.29	3.89	591,619.47	4.28	794,073.77	6.05
应收票据	10.00	0.00	–	–	–	–
应收账款	493,536.33	3.37	510,674.16	3.69	507,684.90	3.87
预付款项	212,429.02	1.45	207,852.10	1.50	255,340.86	1.94
其他应收款	1,072,802.09	7.33	1,174,084.19	8.50	1,039,888.14	7.92
存货	8,263,170.17	56.44	7,844,324.31	56.76	7,264,208.13	55.32
合同资产	460.82	0.00	–	–	–	–
其他流动资产	40,160.89	0.27	30,634.81	0.22	2,184.49	0.02
一年内到期的非流动资产	–	–	200.01	0.00	–	–
流动资产合计	10,651,715.62	72.75	10,359,389.06	74.96	9,863,380.29	75.11
可供出售金融资产	–	–	129,272.26	0.94	131,146.36	1.00
其他权益工具投资	79,801.63	0.55	–	–	–	–
长期应收款	28,845.32	0.20	28,299.42	0.20	28,926.95	0.22
其他非流动金融资产	102,085.68	0.70	–	–	–	–
长期股权投资	109,816.21	0.75	106,324.88	0.77	105,441.32	0.80
投资性房地产	1,332,571.24	9.10	1,134,257.56	8.21	1,024,195.85	7.80
固定资产	937,190.63	6.40	828,287.67	5.99	807,976.80	6.15
在建工程	1,152,968.31	7.87	1,055,423.03	7.64	1,044,831.14	7.96
使用权资产	75,890.10	0.52	–	–	–	–
无形资产	117,739.54	0.80	89,069.22	0.64	90,475.57	0.69
商誉	8,553.76	0.06	–	–	–	–
长期待摊费用	14,641.96	0.10	15,061.63	0.11	15,104.29	0.12
递延所得税资产	4,266.14	0.03	6,409.39	0.05	7,308.72	0.06
其他非流动资产	25,822.00	0.18	68,950.00	0.50	13,209.65	0.10
非流动资产合计	3,990,192.51	27.25	3,461,355.06	25.04	3,268,616.64	24.89
资产总计	14,641,908.13	100.00	13,820,744.12	100.00	13,131,996.93	100.00

1、流动资产分析

(1)货币资金

最近三年末,发行人货币资金分别为794,073.77万元、591,619.47万元和569,146.29万元,占总资产的比重分别为6.05%、4.28%和3.89%,主要为银行存款。

(2)应收账款

最近三年末,发行人应收账款余额分别为507,684.90万元、510,674.16万元和493,536.33万元,占总资产的比重分别为3.87%、3.69%和3.37%,最近三年末发行人应收账款规模及占比较为稳定。截至2021年末,发行人应收账款主要为杭州市上城区财政局待结算的土地开发款项,应收规模为475,399.35万元,占应收账款总额比重为96.29%。

(3)其他应收款

最近三年末,发行人其他应收款分别为1,039,888.14万元、1,174,084.19万元和1,072,802.09万元,占总资产的比重分别为7.92%、8.50%和7.33%。整体上看,其他应收款占总资产比重较大,主要为与国有企事业单位的往来款。

(4)存货

最近三年末,发行人存货余额分别为7,264,208.13万元、7,844,324.31万元和8,263,170.17万元,占总资产的比重分别为55.32%、56.76%和56.44%,主要由开发成本、基础设施建设和工程施工等构成。

2、非流动资产分析

(1)投资性房地产

最近三年末,发行人的投资性房地产余额分别为1,024,195.85万元、1,134,257.56万元和1,332,571.24万元,分别占当年总资产的7.80%、8.21%和9.10%。2021年末发行人投资性房地产较2020年末增加了198,313.68万元,增加幅度为17.48%,主要系存货、固定资产、在建工程合计转入188,522.64万元所致。

(2)固定资产

最近三年末,发行人固定资产余额分别为807,976.80万元、828,287.67万元和937,190.63万元,分别占当年总资产的6.15%、5.99%和6.40%,主要为房屋、建筑物和公共配套基础设施。其中道路工程项目、河道工程项目及垃圾中转站属于公益性资产,对应账面价值合计715,859.16万元。

(3)在建工程

最近三年末,发行人在建工程余额分别为1,044,831.14万元、1,055,423.03万元和1,152,968.31万元,分别占当年总资产的7.96%、7.64%和7.87%。主要为公共配套基础设施相关的在建工程。2021年在建工程较上年末增加97,545.28万元,增加幅度为9.24%,主要系公共配套基础设施、馒头山地区基础设施建设和环境整治工程等相关的在建工程增加所致。

(4)政府性应收款

截至2021年末,发行人政府性应收款合计1,420,201.22万元(含应收账款、预付款项、其他应收款等科目),占净资产的比例为22.86%。

(5)无证资产以及有证资产情况

截至2021年末,发行人无证资产总金额为937,824.83万元(正在协调办理中),上述资产均为房屋及建筑物,且为经营性资产;截至2021年末,发行人有证资产均为经营性资产。

(二)负债结构分析

表:最近三年末发行人负债的构成情况

单位:万元、%

负债项目	2021年末		2020年末		2019年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	13,006.75	0.15	20,000.00	0.25	45,000.00	0.54
应付账款	45,819.04	0.54	105,786.22	1.31	127,786.19	1.54
预收款项	13,539.04	0.16	84,394.77	1.05	66,309.11	0.80
合同负债	11,451.68	0.14	–	–	–	–
应付职工薪酬	2,944.55	0.03	2,775.19	0.03	1,513.99	0.02
应交税费	35,129.13	0.42	16,243.74	0.20	10,878.78	0.13
其他应付款	998,456.71	11.85	850,311.10	10.55	1,185,515.02	14.31
一年内到期的非流动负债	463,737.79	5.50	359,579.67	4.46	195,451.56	2.36
其他流动负债	33,325.35	0.40	214.80	0.00	214.80	0.00
流动负债合计	1,617,410.05	19.19	1,439,305.49	17.86	1,632,669.45	19.71
长期借款	3,722,172.94	44.16	4,177,018.78	51.82	4,951,891.28	59.79
应付债券	1,084,739.53	12.87	545,020.97	6.76	170,524.00	2.06
租赁负债	64,649.37	0.77	–	–	–	–
长期应付款	1,670,082.57	19.81	1,631,840.93	20.25	1,313,779.52	15.86
递延收益	1,293.30	0.02	1,373.71	0.02	15,270.18	0.18
递延所得税负债	225,968.37	2.68	174,315.50	2.16	149,054.18	1.80
其他非流动负债	42,250.46	0.50	91,500.00	1.14	49,500.00	0.60
非流动负债合计	6,811,156.54	80.81	6,621,069.89	82.14	6,650,019.16	80.29
负债合计	8,428,566.59	100.00	8,060,375.38	100.00	8,282,688.61	100.00

1、流动负债分析

(1)其他应付款

最近三年末,公司其他应付款分别为1,185,515.02万元、850,311.10万元和998,456.71万元,分别占负债总额的14.31%、10.55%和11.85%,主要为对杭州市上城区财政局、杭州市望江地区改造建设指挥部和杭州市土地储备中心等的往来款。

(2)一年内到期的非流动负债

最近三年末,发行人一年内到期的非流动负债分别为195,451.56万元、359,579.67万元和463,737.79万元,分别占负债总额的2.36%、4.46%和5.50%,主要为1年内到期的长期借款。2021年末较2020年末增加104,158.12万元,增加幅度为28.97%,主要系部分长期借款将于1年内到期重分类转入所致。

2、非流动负债分析

(1)长期借款

最近三年末,发行人长期借款余额分别为4,951,891.28万元、4,177,018.78万元和3,722,172.94万元,占发行人负债总额的比例分别为59.79%、51.82%和44.16%。

(2)应付债券

最近三年末,发行人应付债券余额分别为170,524.00万元、545,020.97万元和1,084,739.53万元,占发行人负债总额的比例分别为2.06%、6.76%和12.87%。2021年末应付债券余额较2020年末增加539,718.57万元,增加幅度为99.03%,主要系2021年新发行多只债券所致。

(3)长期应付款

最近三年末,发行人长期应付款余额分别为1,313,779.52万元、1,631,840.93万元和1,670,082.57万元,占发行人负债总额的比例分别为15.86%、20.25%和19.81%。

(三)盈利能力分析

表:发行人最近三年盈利能力指标

单位:万元、%

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	665,924.67	571,812.60	1,198,302.40
营业外收入	1,300.68	1,009.44	1,310.91
营业成本	442,736.64	387,411.97	802,643.90
销售费用	2,003.67	1,151.94	717.97
管理费用	50,868.28	39,537.48	35,068.01
财务费用	16,515.48	18,505.98	12,755.32
投资收益	15,057.60	6,451.53	5,363.37
利润总额	182,078.43	152,759.75	384,435.32
净利润	154,587.93	136,285.71	366,783.47
主营业务毛利率	34.34	32.11	32.78
净资产收益率	2.58	2.57	7.57
总资产收益率	1.09	1.01	2.79

注:(1)净资产收益率=净利润/净资产平均余额,2019年采用期末数;(2)总资产收益率=净利润/资产平均余额,2019年采用期末数

1、盈利能力总体分析

最近三年,发行人营业收入分别为1,198,302.40万元、571,812.60万元和665,924.67万元,主营业务收入分别为1,189,592.29万元、563,909.98万元和641,385.65万元,发行人营业收入呈先下降后上升趋势。2019年度发行人营业收入较大,主要系当期确认的开发土地收入较大所致。2020年度发行人营业收入下降较多,主要系当年发行人土地开发项目整体进度较慢,且委托方未及时办理竣工结算,导致发行人当年存货结转较少,因此确认的开发土地收入减少所致。

最近三年,发行人营业成本分别为802,643.90万元、387,411.97万元和442,736.64万元,主营业务成本分别为799,602.68万元、382,864.43万元和421,136.11万元,发行人的营业成本与营业收入变动趋势一致。

最近三年,发行人营业外收入分别为1,310.91万元、1,009.44万元和1,300.68万元,占营业收入比例分别为0.11%、0.18%和0.20%,主要为固定资产毁损报废利得、与企业日常活动无关的政府补助、违约金收入、赔款收入和拆迁补偿收入等。

最近三年,发行人其他收益分别为420.59万元、1,521.56万元和7,506.77万元,其他收益主要为政府补助。

最近三年,发行人销售费用分别为717.97万元、1,151.94万元和2,003.67万元,销售费用呈逐年上升趋势,与发行人业务扩张态势相匹配。

最近三年,发行人管理费用分别为35,068.01万元、39,537.48万元和50,868.28万元,管理费用总体呈上升趋势,与发行人业务扩张态势相匹配。

最近三年,发行人财务费用分别为12,755.32万元、18,505.98万元和16,515.48万元,主要为利息支出。

最近三年,发行人营业利润分别为384,467.56万元、152,354.87万元和181,527.83万元;净利润分别为366,783.47万元、136,285.71万元和154,587.93万元。2019年度发行人净利润较大,主要系当期确认的开发土地收入较大所致。2020年度发行人净利润下降较多,主要系当年发行人土地开发项目整体进度较慢,且委托方未及时办理竣工结算,导致发行人当年存货结转较少,确认的开发土地收入减少,毛利润下滑所致。

最近三年,发行人的主营业务毛利率分别为32.78%、32.11%和34.34%,最近三年较为稳定。

2、投资收益分析

最近三年,发行人投资收益合计分别为5,363.37万元、6,451.53万元和15,057.60万元,最近三年投资收益逐年上升,主要为权益法核算的长期股权投资收益。

3、政府补助分析

最近三年,发行人政府补助分别为970.28万元、1,851.48万元和6,493.45万元,占同期净利润的比重分别为0.26%、1.36%和4.20%,最近三年占比较低。

(四)现金流量分析

表:发行人最近三年现金流量情况

单位:万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动现金净流量	531,076.05	227,245.88	546,402.17
其中:现金流入量	1,517,788.31	1,860,174.59	2,736,144.56
现金流出量	986,712.26	1,632,928.71	2,189,742.39
二、投资活动现金净流量	−405,695.85	−242,259.51	−140,858.85
其中:现金流入量	117,522.91	133,638.43	372,215.43
现金流出量	523,218.76	375,897.93	513,074.28
三、筹资活动现金净流量	−145,149.27	−183,840.84	−88,784.65
其中:现金流入量	988,542.16	1,103,179.17	935,851.22
现金流出量	1,133,691.43	1,287,020.01	1,024,635.87
四、现金净增加额	−23,640.28	−202,454.40	315,956.77

1、经营活动现金流分析

发行人最近三年经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金,经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。发行人最近三年经营活动产生的现金流量净额分别为546,402.17万元、227,245.88万元和531,076.05万元,呈先下降后上升趋势,波动率较大。2020年经营活动现金净流量大幅下降主要系收到其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。

2、投资活动现金流分析

发行人最近三年投资活动产生的现金流量流入主要为收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金,投资活动产生的现金流量流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。最近三年投资活动产生的现金流量净额分别为-140,858.85万元、-242,259.51万元和-405,695.85万元,最近三年投资活动产生的现金流量净额持续为负且持续下降,主要系最近三年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模较大且呈增加趋势所致。

3、筹资活动现金流分析

发行人最近三年筹资活动产生的现金流量流入主要为取得借款收到的现金、发行债券所收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金,筹资活动产生的现金流量流出主要为偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。发行人最近三年筹资活动产生的现金流量净额分别为-88,784.65万元、-183,840.84万元和-145,149.27万元,最近三年筹资活动产生的现金流量净额持续为负,主要系最近三年偿还债务支付的现金金额持续较大所致。

(五)偿债能力分析

表:发行人最近三年偿债能力指标

单位:万元、%

项目	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
资产负债率	57.56	58.32	63.07
流动比率	6.59	7.20	6.04
速动比率	1.48	1.75	1.59
EBITDA	239,414.24	207,454.12	439,708.58
EBITDA利息保障倍数	0.95	0.80	1.43

注:(1)资产负债率=负债/资产;(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;(4)EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销;(5)EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)。

最近三年末,发行人资产负债率分别为63.07%、58.32%和57.56%,资产负债率处于合理水平,且最近三年呈下降趋势。

最近三年末,发行人流动比率分别为6.04、7.20和6.59,速动比率分别为1.59、1.75和1.48,发行人短期偿债能力较强。

最近三年,发行人EBITDA分别为439,708.58万元、207,454.12万元和239,414.24万元,EBITDA利息保障倍数分别为1.43、0.80和0.95。2019年度发行人EBITDA及EBITDA利息保障倍数较大,主要系当期确认的开发土地收入较大,实现的利润总额较大所致。

(六)资产周转能力分析

表:发行人近三年资产周转能力指标

项目	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
应收账款周转率	1.33	1.12	2.36
存货周转率	0.05	0.05	0.11
总资产周转率	0.05	0.04	0.09

注:(1)应收账款周转率=营业收入/应收账款的平均余额,2019年采用期末数;(2)存货周转率=营业成本/存货平均余额,2019年采用期末数;3)总资产周转率=营业收入/总资产平均余额,2019年采用期末数。

最近三年末,发行人应收账款周转率分别为2.36、1.12和1.33,发行人应收账款期限分布较为均匀,应收账款周转率保持在合理水平。

最近三年末,发行人存货周转率分别为0.11、0.05和0.05,发行人存货周转率较低,主要系存货由开发成本、基础设施建设和工程施工等构成,规模较大。

最近三年末,发行人总资产周转率分别为0.09、0.04和0.05,发行人总资产周转率总体处于较低水平,与所处行业特点相符。

(七)盈利能力的可持续性

公司近三年主营业务收入呈先下降后上升趋势,最近三年,发行人主营业务收入分别为1,189,592.29万元、563,909.98万元和641,385.65万元,其中开发土地、房产销售及不动产租赁为主营业务中最主要的收入来源,2021年分别占比57.97%、20.00%和8.12%,2020年占比分别为77.31%、7.03%和7.61%,2019年占比分别为79.74%、12.60%和3.02%。2020年主营业务收入较2019年减少52.60%,主要系开发土地和房产销售较2019年减少较多所致;2021年主营业务收入较2020年增长13.74%,主要系房产销售和工程施工收入较2020年增加较多所致。

表:发行人最近三年主营业务收入构成

单位:万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发土地	371,834.99	57.97	435,974.60	77.31	948,535.67	79.74
房产销售	128,300.81	20.00	39,655.89	7.03	149,866.43	12.60
不动产租赁	52,071.10	8.12	42,895.41	7.61	35,878.18	3.02
保安服务	14,316.00	2.23	21,636.73	3.84	23,600.96	1.98
公共服务	26,428.97	4.12	4,915.08	0.87	3,390.80	0.29
其他	48,433.78	7.55	18,832.28	3.34	28,320.24	2.38
合计	641,385.65	100.00	563,909.98	100.00	1,189,592.29	100.00

公司近三年主营业务成本呈先下降后上升趋势,与主营业务收入的变动趋势一致,最近三年,发行人主营业务成本分别为799,602.68万元、382,864.43万元和421,136.11万元。

表:发行人近三年主营业务成本构成情况表

表:单位:万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发土地	244,763.30	58.12	303,987.36	79.40	619,941.39	77.53
房产销售	84,907.29	20.16	27,929.78	7.29	121,261.53	15.17
不动产租赁	20,486.85	4.86	13,251.21	3.46	19,237.02	2.41
保安服务	9,983.30	2.37	19,244.59	5.03	18,882.18	2.36
公共服务	22,174.33	5.27	2,167.58	0.57	958.60	0.12
其他	38,821.02	9.22	16,283.91	4.25	19,321.96	2.42
合计	421,136.11	100.00	382,864.43	100.00	799,602.68	100.00

最近三年,发行人主营业务毛利润分别为389,989.61万元、181,045.55万元和220,249.54万元,主营业务毛利率分别为32.78%、32.11%和34.34%,主营业务毛利率较高且较为稳定。

表:发行人最近三年主营业务毛利润构成

单位:万元、%

项目	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发土地	127,071.68	57.69	131,987.24	72.90	328,594.28	84.26
房产销售	43,393.51	19.70	11,726.11	6.48	28,604.90	7.33
不动产租赁	31,584.25	14.34	29,644.21	16.37	16,641.17	4.27
保安服务	4,332.70	1.97	2,392.14	1.32	4,718.78	1.21
公共服务	4,254.63	1.93	2,747.49	1.52	2,432.20	0.62
其他	9,612.76	4.36	2,548.37	1.41	8,998.29	2.31
合计	220,249.54	100.00	181,045.55	100.00	389,989.61	100.00

表:发行人近三年主营业务毛利率情况表

单位:%

项目	2021年度	2020年度	2019年度
开发土地	34.17	30.27	34.64
房产销售	33.82	29.57	19.09
不动产租赁	60.66	69.11	46.38
保安服务	30.26	11.06	19.99
公共服务	16.10	55.90	71.73
其他	19.85	13.53	31.77
综合毛利率	34.34	32.11	32.78

四、公司有息负债情况

截至2021年末,发行人有息债务合计5,401,098.59万元,占发行人负债总额的64.08%,具体明细如下:

表:截至2021年末发行人有息债务构成

单位:万元、%

项目	金额	占比
短期借款	13,006.75	0.24
其他流动负债	32,349.18	0.60
其他非流动负债	42,250.46	0.78
一年内到期的非流动负债	459,829.73	8.51
长期借款	3,722,172.94	68.92
应付债券	1,084,739.53	20.08
长期应付款(有息部分)	46,750.00	0.87
合计	5,401,098.59	100.00

表:截至2021年末发行人有息债务期限结构表

单位:万元、%

项目	金额	占比
1年内	505,185.66	9.35
1-2年	722,063.00	13.37
2-3年	430,693.30	7.97
3-5年	399,554.31	7.40
5年以后	3,343,602.32	61.91
合计	5,401,098.59	100.00

表:截至2021年末发行人有息负债担保结构表

单位:万元、%

项目	金额	占比
信用	1,726,761.80	31.97
保证	670,180.79	12.41
保证+抵押	96,800.00	1.79
抵押	97,944.92	1.81
质押	2,174,777.28	40.27
质押+保证	21,500.00	0.40
其他	613,133.80	11.35
合计	5,401,098.59	100.00

表:截至2021年末发行人前十大有息债务明细

单位:亿元、%、年

序号	债权人	金额	利率	借款日期	借款年限
1	国家开发银行浙江省分行	31.55	4.41-5.65	2016/12/22	15
2	杭州投资发展有限公司	15.75	4.41-5.65	2016/4/21	24
3	20望海潮债01	15.21	4.40	2020/8/10	7
4	20钱塘债	14.96	3.79	2020/9/4	3
5	杭州市上城区财政局	14.30	4.66	2021/11/30	2
6	杭州市上城区财政局	12.99	2.58-3.60	–	–
7	ZJBARONB2309	12.75	2.80	2020/9/30	3
8	ZJBARONB2408	12.75	2.25	2021/8/13	3
9	中国工商银行杭州江城支行	11.50	4.9-5.0	2017/6/22	25
10	中国农业银行杭州中山支行	11.25	4.66	2017/6/1	25

注:上表中,序号5、序号6均为政府专项债。

表:债券存续期有息负债偿还压力测算

单位:亿元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029及以后
有息负债当年偿付规模	46.39	58.70	48.77	12.44	27.67	24.54	19.00	302.60
其中:银行借款偿还规模	30.06	12.36	19.73	8.96	9.71	7.54	4.00	270.56
信托计划偿还规模	–	–	–	–	–	–	–	–
融资租赁偿还规模	3.27	3.33	2.50	–	–	–	–	–
已发行债券偿还规模	7.83	27.71	26.54	3.49	17.96	17.00	15.00	–
其他债务偿还	5.23	15.30	–	–	–	–	–	32.04
本期债券偿付规模	–	–	–	–	–	–	40.00	–
合计	46.39	58.70	48.77	12.44	27.67	24.54	59.00	302.60

五、关联方及关联交易

根据《公司法》和《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关规定,公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下:

(一)关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关规定,公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下:

1、控股股东、实际控制人

公司的控股股东和实际控制人均为杭州市上城区财政局,持有发行人100%股权。

2、公司的控股子公司、参股公司、合营和联营企业

发行人的子公司见"第三节 企业基本情况之四、发行人的股权结构及权益投资情况之(二)发行人主要子公司情况"。

发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业见"第三节 企业基本情况之四、发行人的股权结构及权益投资情况之(三)发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业情况"。

上述公司因发行人对其存在投资,从而构成发行人的关联方。

3、其他关联方

公司其他关联方信息如下:

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州星日房地产开发有限公司	持有其10%的股权
杭州盛寅房地产开发有限公司	持有其10%的股权
杭州德淼置业有限公司	持有其20%的股权
杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司	持有其1%的股权
杭州市江干区红五月股份经济合作社	子公司之股东
杭州联华华商集团有限公司	子公司股东之股东
浙江农华优质农副产品配送中心有限公司	杭州联华华商集团有限公司之子公司
浙江世纪联华物流配送有限公司	杭州联华华商集团有限公司之子公司
杭州盛锐建设开发有限公司	子公司之参股公司
杭州城投海潮建设发展有限公司	子公司之参股公司
浙江高校科技园发展有限公司	子公司联营企业
杭州创意设计中心有限公司	子公司联营企业
杭州金融城建设发展有限公司	子公司联营企业
江干区笕桥历史文化街区保护及黎明区块改造工程建设指挥部办公室	子公司原股东
杭州钱塘智慧城产业建设中心	子公司原股东
杭州复兴文化旅游有限公司	子公司联营企业
杭州振杰物业管理有限公司	子公司联营企业
杭州市湖滨地区商贸旅游特色街居建设整治指挥部	子公司之举办事业单位
杭州长江摄影器材经营公司	子公司联营企业
杭州银行股份有限公司	子公司联营企业
浙江万隆食品科技有限公司	子公司联营企业
杭州新城房地产开发有限公司	子公司联营企业
杭州东瀚文化传播有限公司	子公司联营企业
杭州市时代小学	子公司联营企业
杭州新世纪外国语学校	子公司联营企业
杭州市崇文实验学校	子公司联营企业
杭州市上城区兰馨学社教育培训学校	子公司联营企业
杭州市建兰中学	子公司联营企业
杭州市清河坊历史街区管理委员会	受同一最终方控制
杭州市玉皇山南综合整治工程指挥部	受同一最终方控制

4、发行人的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

根据《企业会计准则第36号——关联方披露》,关键管理人员包括发行人董事、监事和高级管理人员;与其关系密切的家庭成员,是指在处理与发行人的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。

(二)重大关联交易情况

发行人严格遵守《公司法》和《企业会计准则》规制开展关联交易,发行人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。

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1)采购商品/接受劳务情况

单位:万元

关联方	关联交易内容	2021年度
杭州复兴建设集团有限公司	代建费	179.63
杭州城南绿城物业服务有限公司	物业费	265.02
杭州钱塘智慧城产业建设中心	代建管理费	1,077.66
杭州钱塘智慧城产业建设中心	土地整理服务费	29,802.68
杭州钱塘智慧城产业建设中心	租赁费	3,804.30
杭州创意设计中心有限公司	租赁费	1,016.92
杭州西凌文化传媒有限公司	宣传费	148.88

(2)出售商品/提供劳务情况

单位:万元

关联方	关联交易内容	2021年度
杭州市建兰中学	服务费	62.57
杭州市时代小学	服务费	35.64
杭州新世纪外国语学校	服务费	34.65
杭州市崇文实验学校	服务费	33.07
杭州上复资产管理有限公司	安保服务收入	28.57
杭州龙翔商业发展有限公司	安保服务收入	9.31
杭州新湖滨商业发展有限公司	安保服务收入	3.88
杭州城南绿城物业服务有限公司	安保服务收入	0.73
杭州市上城区兰馨学社教育培训学校	服务费	–
杭州玉皇山南停车管理有限公司	物业托管服务	–

2、关联租赁情况

(1)本公司作为出租人

单位:万元

承租方名称	租赁资产种类	2021年度确认的租赁费
杭州新湖滨商业发展有限公司	房屋建筑物	766.37
杭州上复资产管理有限公司	房屋建筑物	696.64
杭州辰季酒店管理有限公司	房屋建筑物	568.95
杭州复兴文化旅游有限公司	房屋建筑物	190.48
杭州长江摄影器材经营公司	房屋建筑物	107.81
杭州玉皇山南停车管理有限公司	停车场租赁	74.33
杭州银行股份有限公司	房屋建筑物	63.13
浙江万隆食品科技有限公司	房屋建筑物	18.67
杭州新城房地产开发有限公司	房屋建筑物	8.37

3、关联担保情况

(1)本公司作为担保方

单位:万元

被担保方	担保余额	担保期间	担保是否已经履行完毕
杭州湖滨国际商业发展有限公司	195,000.00	2020/10/1至2037/12/31	否
杭州新湖滨商业发展有限公司			
杭州龙翔商业发展有限公司			
杭州新龙翔商业发展有限公司	34,750.00	2018/10/17至2028/10/13	否
杭州湖滨环球商业发展有限公司	20,000.00	2019/4/4至2033/12/31	否
杭州上复资产管理有限公司	5,500.00	2019/11/8至2024/11/4	否
杭州德淼置业有限公司	16,200.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年;甲方根据主合同之约定宣布借款提前到期的,则保证期间为借款到期日之次日起两年(2019/6/10至2022/6/10)	否
杭州盛锐建设开发有限公司	10,000.00	2021/9/6至2024/5/23	否

(三)关联方应收应付款项

1、应收项目

表:截至2021年末发行人应收关联方款项情况

单位:万元

项目名称	交易金额
应收账款:	–
杭州辰季酒店管理有限公司	276.83
杭州市湖滨地区商贸旅游特色街居建设整治指挥部	232.50
杭州创意设计中心有限公司	–
杭州市上城区财政局	475,399.35
杭州联华华商集团有限公司	–
合计	475,908.68
预付款项:	–
杭州庆春广场地下空间开发建设有限公司	100.00
合计	100.00
其他应收款:	–
杭州市湖滨地区商贸旅游特色街居建设整治指挥部	113,817.10
杭州市清河坊历史街区管理委员会	7,813.40
杭州市玉皇山南综合整治工程指挥部	60,936.35
杭州新湖滨商业发展有限公司	23,581.30
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	5,807.82
杭州湖滨国际商业发展有限公司	1,451.93
杭州东瀚文化传播有限公司	898.73
杭州崇文实验学校	500.00
杭州市山南国际创意产业园管理委员会	40.00
杭州振杰物业管理有限公司	37.20
杭州龙翔商业发展有限公司	–
江干区笕桥历史文化街区保护及黎明区块改造工程建设指挥部办公室	109,359.13
杭州钱塘智慧城产业建设中心	707.61
杭州金融城建设发展有限公司	6,400.00
杭州德淼置业有限公司	12,887.04
杭州庆春广场地下空间开发建设公司	510.94
杭州盛锐建设开发有限公司	20,156.75
杭州城投海潮建设发展有限公司	96,041.66
合计	460,946.96

2、应付项目

表:截至2021年末发行人应付关联方款项情况

单位:万元

项目名称	2021年12月31日
应付账款:	
杭州联华华商集团有限公司	69.56
浙江农华优质农副产品配送中心有限公司	–
浙江世纪联华物流配送有限公司	–
合计	69.56
预收款项:	–
杭州新湖滨商业发展有限公司	377.54
合计	377.54
其他应付款:	–
杭州市上城区电子机械功能区发展服务中心	55,708.81
杭州市清河坊历史街区管理委员会	–
杭州市湖滨地区商贸旅游特色街居建设整治指挥部	2,000.00
杭州复兴文化旅游有限公司	213.00
杭州市上城区兰馨学社教育培训学校	3.00
杭州市上城区财政局	234,283.76
杭州钱塘智慧城产业建设中心	–
杭州盛寅房地产开发有限公司	19,118.60
杭州市江干区红五月股份经济合作社	64,845.60
合计	376,172.77
长期应收款:	–
杭州市上城区电子机械功能区发展服务中心	28,845.32
合计	28,845.32
专项应付款:	–
杭州钱塘智慧城产业建设中心	651,084.94
合计	651,084.94

六、重大或有事项或承诺事项

(一)发行人对外担保情况

截至2021年末,发行人对外担保具体情况如下:

表:2021年末发行人对外担保情况表

单位:万元

序号	担保对象	担保金额	起始日	到期日
1	杭州盛锐建设开发有限公司	10,000.00	2021/9/6	2024/5/23
2	杭州德淼置业有限公司	16,200.00	2019/6/10	2022/6/10
3	杭州湖滨国际商业发展有限公司	195,000.00	2020/10/1	2037/12/31
4	杭州新湖滨商业发展有限公司			
5	杭州龙翔商业发展有限公司			
6	杭州新龙翔商业发展有限公司	34,750.00	2018/10/17	2028/10/13
7	杭州湖滨环球商业发展有限公司	20,000.00	2019/4/4	2033/12/31
8	杭州上复资产管理有限公司	5,500.00	2019/11/8	2024/11/4
合计	–	281,450.00	–	–

截至2021年末,发行人对外担保金额为281,450.00万元,占净资产的比重为4.53%。被担保企业经营生产正常,未涉及到诉讼(仲裁)等情况。

此外,发行人通过子公司杭州市上城区融资担保有限公司从事经营性担保业务,主要为上城区内中小微企业、"三农"、供应链金融、专业市场商户、商协会等对象提供融资担保,还有小部分招投标保函和工程履约保函等非融资性担保业务。截至2021年末,上城担保的担保余额为3.00亿元。自成立以来,上城担保累计发生担保代偿1,221.62万元,截至2021年末,已从被担保人处追回123.81万元、同时收到原股东支付的代偿款425.64万元。

截至本募集说明书摘要出具日,发行人担保事项无重大变化,上述被担保企业生产经营正常,无重大异常情况发生。

(二)重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况:截至本募集说明书摘要出具日,本公司无重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况。

(三)重大违法违规情况:截至本募集说明书摘要出具日,本公司无重大违法违规情况。

(四)重大承诺:截至本募集说明书摘要出具日,本公司无重大承诺事项。

七、发行人受限资产情况

截至2021年末,发行人受限资产总额为1,836,965.71万元,占发行人资产总额的12.55%,具体情况见下表:

表:截至2021年末发行人受限资产情况

单位:万元

受限资产分类	受限金额	受限原因
货币资金	1,173.45	诉讼冻结资金、履约保函及住房维修金
存货-杭州九堡中心单元JG1702-09地块	1,483,312.90	银行借款抵押
投资性房地产	352,479.37	银行借款抵押
合计	1,836,965.71	–

此外,发行人还存在质押政府购买棚改服务协议项下未来收益权的情况,未来收益权不在资产科目体现,截至2021年末,发行人通过该种方式取得的银行借款余额约为217亿元。

除以上披露的担保、抵质押及具有指定用途的资产之外,公司不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债。

第五节 企业信用状况

一、报告期历次主体评级情况

发行人不存在历史评级情况,发行人首次评级结果如下:

评级标准	发布时间	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2022年8月	AAA	稳定	首次	上海新世纪

二、信用评级报告的主要事项

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人的长期主体信用级别为AAA,本期债券的信用等级为AAA。

(一)评级报告揭示的主要风险

1、评级结论

上海新世纪评定杭州上城区国有资本运营集团有限公司的主体信用等级为AAA,评级展望为稳定;评定"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"的债项信用等级为AAA。

2、主要优势

(1)较好的外部环境。上城区为杭州市主城区,经济发展水平较高。2021年,江干区(不含下沙街道、白杨街道)整合并入上城区,新上城区经济总量大幅提升,可为上城资本业务开展提供较好的外部环境。

(2)业务地位突出。上城资本作为上城区核心的区属国有资本运营平台,下属四大集团子公司,主要承接上城区城市建设、资产投资运营、市政环境三大板块业务,公司主营业务在区域内具有专营性。

(3)资本实力持续增强。得益于政府持续注资、债权转增资本公积以及上城资本自身经营积累,近年来公司资本实力不断增强。

3、主要风险

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)内部治理水平尚需持续观察。上城资本重组整合时间较短,公司业务主要由下属四大集团子公司承接,公司内部治理水平尚需持续观察。

(二)跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范,在本期企业债存续期(本期企业债发行日至到期兑付日止)内,本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次,跟踪评级结果和报告于每年6月30日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时,本评级机构将启动不定期跟踪评级程序,发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范,采取公告延迟披露跟踪评级报告,或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人的资信情况

(一)发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人具有良好的信用状况,在各大银行均具有良好的信誉,获得了较高的授信额度,间接融资能力较强。截至2022年6月末,发行人及合并范围内子公司在主要贷款银行的总授信额度为1,031.07亿元,其中已使用授信额度249.20亿元,未使用授信额度781.87亿元,具体明细情况如下:

表:截至2022年6月末发行人主要贷款银行授信情况表

单位:亿元

银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度
北京银行	75.55	15.76	59.79
工商银行	78.14	63.49	14.65
光大银行	19.00	11.32	7.68
国家开发银行	82.11	36.83	45.28
杭州联合银行	87.00	16.75	70.25
杭州银行	217.12	54.26	162.86
华夏银行	2.50	–	2.50
建设银行	85.76	12.39	73.37
交通银行	20.31	4.47	15.84
民生银行	3.50	2.00	1.50
南京银行	0.70	0.70	–
宁波通商银行	4.00	–	4.00
宁波银行	151.40	0.90	150.50
农业银行	97.42	14.59	82.83
浦发银行	6.00	–	6.00
上海银行	1.00	0.10	0.90
兴业银行	47.10	4.76	42.34
招商银行	10.00	–	10.00
中国银行	3.60	3.10	0.50
中信银行	38.86	7.76	31.10
总计	1,031.07	249.20	781.87

(二)发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内,发行人及主要子公司债务均按时还本付息,未发生债务违约或延迟支付本息情况。

(三)发行人及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要出具日,发行人无已发行公司信用类债券,不存在高利融资情形。

截至本募集说明书摘要出具日,除本次债券以外,发行人合并范围内已获批未发行企业债券情况如下:

表:发行人已获批未发行企业债券情况

单位:亿元

发行主体	债券品种	批复规模	已发行规模	批复日期
杭州上城区城市建设投资集团有限公司	企业债	32.00	–	2022-11-09
合计	–	32.00	–	–

截至本募集说明书摘要出具日,发行人合并范围内境内已发行尚未兑付的债券余额合计为121.19亿元,具体情况如下表:

表:发行人已发行尚未兑付的境内债券情况

单位:亿元、%

发行主体	债券简称	债券品种	起息日	到期日	发行利率	发行规模	债券余额
杭州上城区国有资本运营集团有限公司	22上资优	ABS	2022-11-25	2031-10-27	2.99	4.55	4.55
杭州上城区国有资本运营集团有限公司	22上资次	ABS	2022-11-25	2031-10-27	–	0.24	0.24
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	22智慧债	企业债	2022-04-27	2029-04-27	3.88	9.60	9.60
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	21智慧01	私募债	2021-02-01	2026-02-01	3.98	11.00	11.00
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	20智慧01	私募债	2020-09-17	2025-09-17	3.78	3.50	3.50
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	22智城开发PPN001	定向工具	2022-03-16	2025-03-16	3.75	8.20	8.20
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	21智城开发PPN001	定向工具	2021-08-16	2024-08-16	3.58	6.80	6.80
杭州钱塘智慧城投资开发有限公司	20钱塘债	私募债	2020-09-04	2023-09-04	3.79	15.00	15.00
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	20江干城建债	企业债	2020-09-07	2027-09-07	3.99	2.00	2.00
杭州望海潮建设有限公司	21望海潮债02	企业债	2021-06-09	2028-06-09	4.00	7.00	7.00
杭州望海潮建设有限公司	21望海潮债01	企业债	2021-04-12	2028-04-12	4.35	8.00	8.00
杭州望海潮建设有限公司	20望海潮债01	企业债	2020-08-03	2027-08-03	4.40	15.00	15.00
杭州望海潮建设有限公司	21望江01	私募债	2021-06-23	2026-06-23	3.70	7.00	7.00
杭州望海潮建设有限公司	22望海潮MTN001	中期票据	2022-04-29	2025-04-29	3.19	3.10	3.10
杭州中宸城镇建设有限公司	22杭中宸债01	企业债	2022-01-21	2029-01-21	3.45	13.20	13.20
杭州中宸城镇建设有限公司	21中宸城建PPN001	定向工具	2021-10-22	2024-10-22	3.70	2.00	2.00
杭州中宸城镇建设有限公司	20中宸01	私募债	2020-12-31	2023-12-31	4.20	5.00	5.00
合计	–	–	–	–	–	121.19	121.19

截至本募集说明书摘要出具日,发行人合并范围内境外已发行尚未兑付的债券余额合计为9.08亿美元,具体情况如下表:

表:发行人已发行尚未兑付的境外债券情况

单位:亿美元、%

发行主体	债券简称	债券品种	起息日	到期日	发行利率	发行规模	债券余额
杭州上城区国有资本运营集团有限公司	浙江鲲鹏BVI 6.5% N20231103	海外债	2022-11-04	2023-11-03	6.50	2.08	2.08
杭州上城区城市建设投资集团有限公司	上城城投 3.99% N20230728	海外债	2022-07-28	2023-07-27	3.99	3.00	3.00
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	江干城建 2.25% N20240812	海外债	2021-08-12	2024-08-12	2.25	2.00	2.00
杭州上城区城市建设综合开发有限公司	江干城建 2.8% N20230929	海外债	2020-09-29	2023-09-29	2.80	2.00	2.00
合计	–	–	–	–	–	9.08	9.08

本次为发行人本级首次申请发行企业债券,发行人本级不存在已批未发行企业债券。