
杭州上城区城市建设投资集团有限公司
公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

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。

一、有息债务规模较大的风险

近年来，发行人土地整理、安置房建设项目不断增加，融资规模持续扩大，有息债务增长较快，发行人可能面临有息债务规模较大的风险。

二、对外担保规模较大的风险

公司对外担保规模较大，为关联方债券发行提供的担保金额占比较高。虽然目前被担保公司经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿风险的可能。

三、资金压力较大的风险

发行人投资运营的建设项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。发行人内部和外部的融资能力除取决于公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场形势等多方面因素的影响，若发行人的融资要求不能被满足，将影响发行人未来资本支出的计划和发展战略的实现，并对发行人的经营活动产生不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	11
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
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.....	14
四、 公司债券募集资金情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	24
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
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.....	29
九、 对外担保情况.....	29
十、 重大诉讼情况.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十二、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
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.....	29
三、 发行人为绿色债券发行人.....	29
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	29
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	30
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	30
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	30
八、 科技创新债或者双创债.....	30
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	30
十、 纾困公司债券.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

释义

发行人、公司、本公司、上城城投	指	杭州上城区城市建设投资集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	证券交易所的营业日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州上城区城市建设投资集团有限公司
中文简称	上城城投
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	王勇
注册资本（万元）	680,000.00
实缴资本（万元）	680,000.00
注册地址	浙江省杭州市 上城区秋涛发展大厦 3 号楼 2101-2, 3, 4 室
办公地址	浙江省杭州市 上城区秋涛发展大厦 3 号楼 2101-2, 3, 4 室
办公地址的邮政编码	310008
公司网址（如有）	-
电子信箱	16369732@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	胡颖
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	职工董事、财务负责人
联系地址	浙江省杭州市上城区秋涛发展大厦 3 号楼 19 层
电话	0571-86560453
传真	0571-86560726
电子信箱	hy@whc-hz.com

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：杭州上城区国有资本运营集团有限公司

报告期末实际控制人名称：杭州市上城区财政局

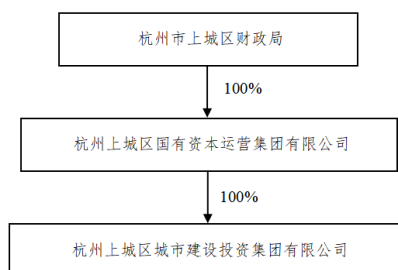
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
高级管理人员	周志斌	总经理	辞任	2023 年 3 月 24 日	2023 年 3 月 24 日

¹均包含股份，下同。

高级管理人员	姚春宇	总经理	新任	2023 年 3 月 24 日	2023 年 3 月 24 日
董事	章科彪	董事	新任	2023 年 3 月 24 日	2023 年 3 月 24 日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 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 8.33%。

（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：王勇

发行人的董事长或执行董事：王勇

发行人的其他董事：姚春宇、周斌、李锋、陈高岩、章科彪、周志斌、胡颖

发行人的监事：郑燕、王妍、郑倩、朱卓诚、严晓奕

发行人的总经理：姚春宇

发行人的财务负责人：胡颖

发行人的其他非董事高级管理人员：无

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

发行人的经营范围为：许可项目：建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：承接总公司工程建设业务；工程管理服务；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；园区管理服务；名胜风景区管理；森林公园管理；游览景区管理；旅游开发项目策划咨询；文物文化遗址保护服务；物业管理；非居住房地产租赁；停车场服务；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；运输货物打包服务；道路货物运输站经营；国内贸易代理；人工智能双创服务平台；人工智能公共数据平台；人工智能公共服务平台技术咨询服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作（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）。

杭州上城区城市建设投资集团有限公司是杭州市上城区重要的土地整理及城市基础设施投资建设主体，业务涵盖土地开发、安置房销售、基础设施建设等。

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，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）土地整理行业现状

近几年来，土地开发整理行业规模逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地开发整理行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展。在现有土地的基础上，行业规范将控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的集约化、有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。

（2）安置房建设行业现状与前景

根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对安置房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，安置房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。未来几年我国安置房建设预计会保持稳健增长。

（3）发行人的行业地位及面临的主要竞争状况

发行人是杭州市上城区财政局实际控制的国有独资公司，是杭州市上城区重要的土地整理及城市基础设施投资建设主体，发行人主要从事上城区内的土地开发、安置房销售、基础设施建设等业务。凭借强大的股东背景，发行人得到了当地政府的各项资金和政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

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

未发生重大变化，未产生重大影响。

（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利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况**1. 分板块、分产品情况****(1)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	22.00	8.57	61.03	74.50	33.51	13.46	59.82	92.62
房产销售	1.56	0.79	49.42	5.28	1.7	1.75	-2.64	4.71
商品销售及安装	5.3	5.25	0.99	17.96	0.22	0.15	30.02	0.60
其他主营业务	0.12	0.08	33.10	0.40	0.59	0.08	86.47	1.62
其他业务	0.55	0.23	57.90	1.86	0.164	0.147	9.72	0.45
合计	29.53	14.92	49.46	100.00	36.17	15.59	56.91	100.00

(2)各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

发行人业务涵盖土地开发、安置房销售、商品销售及安装等板块，不涉及具体产品或服务。

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。

开发土地业务收入和成本大幅下降，主要系受土地出让计划影响，土地出让块数和面积减少所致；

房产销售业务成本大幅下降，同时毛利率大幅上升，主要系各安置房成本投入有差异，报告期内确认收入的安置房项目成本较低所致；

商品销售及安装业务收入和成本大幅上升，同时毛利率大幅下降，主要系本期商品贸易业务规模增加，商品贸易业务毛利率较低。

（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

总体发展思路：按照建立“产权清晰、权责明确、廉洁高效、管理科学”的现代企业为导向，公司将紧抓行业发展机遇，打造城市综合运营解决方案提供商。结合上城区城市建设发展的需要，在继续做好投融资、建设职能的同时，结合地区资源禀赋，拓展经营城市职能，最终实现城市面貌更新，改善人民居住环境。

总体发展目标：公司战略目标是成为健康可持续发展的常青企业，不断谋求自身经济效益增长由外延式向内涵式转化，实现主业突出、多元并举的发展格局，提高自身造血、供血能力，向市场化的主体逐步迈进。

发行人具体业务发展目标如下：

- ①高品质推进区块建设。根据上城区“十四五”规划，公司作为上城区最主要的城市建设投资主体，将以公司新整合区块有序开发建设为重点，严格要求做好区块建设工作，谋划、引导好区块产业转型升级，以核心项目建设推进望江新城、艮北区块共同富裕样板打造。
- ②高强度实施攻坚扫尾。完成望江、景芳、定海、艮北等区块征迁安置扫尾工作；完成机场周边5个社区综合整治工作。
- ③高标准创新平台治理。借助数字赋能，树立集团公司产城一体的品牌形象，做大区属国企经营业务，打造集产业、创新、服务和治理于一体的城市更新有机体。

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

①发行人主要从事的城市基础设施建设、土地开发、安置房等行业，在我国国民经济发展的不同阶段，中央和地方政府在固定资产投资、城市规划、房地产及土地使用方面有不同程度的调整。上述宏观政策方面的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式。

②发行人投资运营的建设项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。发行人内部和外部的融资能力除取决于公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场形势等多方面因素的影响，若发行人的融资要求不能被满足，将影响发行人未来资本支出的计划和发展战略的实现，并对发行人的经营活动产生不利影响。发行人将加强现金流动性管理，不断优化债务结构。

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） 发行人报告期内是否存在与控股股东、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：

发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面保持独立。

（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

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《关联交易管理制度》，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

（五） 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

第二节 债券事项

一、公司债券情况（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	杭州上城区城市建设投资集团有限公司 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 上投 01
3、债券代码	114940.SH
4、发行日	2023 年 2 月 16 日
5、起息日	2023 年 2 月 20 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 2 月 20 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
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	中信建投证券股份有限公司、国信证券股份有限公司、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	限专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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	杭州上城区城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23 上投 02
3、债券代码	251203.SH
4、发行日	2023 年 6 月 5 日
5、起息日	2023 年 6 月 7 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 6 月 7 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
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	中信建投证券股份有限公司、国信证券股份有限公司、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	限专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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	杭州上城区城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	23 上投 03
3、债券代码	251845.SH
4、发行日	2023 年 8 月 1 日
5、起息日	2023 年 8 月 3 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 3 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.14
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	中信建投证券股份有限公司、国信证券股份有限公司、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	限专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)
2、债券简称	23 上城 01、23 上城城投债 01
3、债券代码	184663.SH、2380001.IB
4、发行日	2023 年 1 月 13 日
5、起息日	2023 年 1 月 18 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2028 年 1 月 18 日
7、到期日	2030 年 1 月 18 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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+银行间
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行
14、投资者适当性安排	限专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券(第二期)
2、债券简称	23 上城 02、23 上城城投债 02
3、债券代码	184760.SH、2380093.IB
4、发行日	2023 年 4 月 13 日
5、起息日	2023 年 4 月 18 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 4 月 18 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，每年付息一次，分次还本，即自债券存续期第 3 年至第 7 年，每年按照债券发行总额的 20%偿还债券本金。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	杭州联合农村商业银行股份有限公司吴山支行
14、投资者适当性安排	限专业机构投资者

15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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	184663.SH、2380001.IB
债券简称	23 上城 01、23 上城城投债 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 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	114940.SH
债券简称	23 上投 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	251203.SH
债券简称	23 上投 02
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	184663.SH、2380001.IB
债券简称	23 上城 01、23 上城城投债 01
债券约定的投资者保护条款名称	1、违约责任：如果发行人发生《募集说明书》所述违约事件时，包括但不限于按照本期债券募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金和/或利息以及迟延履行本金和/或利息产生的罚息、违约金等。2、发行人义务：发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。3、发行人应急预案：发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。4、不可抗力：不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	184760.SH、2380093.IB
债券简称	23 上城 02、23 上城城投债 02
债券约定的投资者保护条款名称	1、违约责任：如果发行人发生《募集说明书》所述违约事件时，包括但不限于按照本期债券募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金和/或利息以及迟延履行本金和/或利息产生的罚息、违约金等。2、发行人义务：发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。3、发行人应急预案：发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。应急预案包括但不限

	于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。4、不可抗力：不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金情况

☐ 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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114940.SH

债券简称	23 上投 01
债券全称	杭州上城区城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
是否为特定品种债券	☐ 是 ☒ 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	10.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将本期债券募集资金用于偿还公司到期债务。
是否变更募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	公司已履行相关程序，符合募集说明书的约定。
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	已完成信息披露
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将本期债券募集资金用于偿还公司到期债务。
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	10.00
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	10.00
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	全部用于偿还银行借款。
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用

3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：251203.SH

债券简称	23 上投 02
债券全称	杭州上城区城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
是否为特定品种债券	☐ 是 ☒ 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	8.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将本期债券募集资金用于偿还公司到期债务。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	6.18

1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	6.18
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	全部用于偿还银行借款。
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	1.82
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184663.SH、2380001.IB

债券简称	23 上城 01、23 上城城投债 01
债券全称	2023 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券(第一期)
是否为特定品种债券	☐ 是 ☒ 否
特定品种债券的具体类型	-
募集资金总额	10.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 10.00 亿元，7.50 亿元用于望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房(含城市居民)项目, 望江单元 SC0404-18 地块安置房项目及始

	版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房(含城市居民)项目,2.50 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序,该程序是否符合募集说明书的约定(如发生变更)	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况(如发生变更)	不适用
变更后的募集资金使用用途(如发生变更)	不适用
报告期内募集资金实际使用金额(不含临时补流)	6.18
1.1 偿还有息债务(含公司债券)金额	—
1.2 偿还有息债务(含公司债券)情况	不适用
2.1 补充流动资金(不含临时补充流动资金)金额	2.44
2.2 补充流动资金(不含临时补充流动资金)情况	支付债券承销费及日常补流。
3.1 项目建设或投资(包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途)金额	3.75
3.2 项目建设或投资(包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途)情况	募投项目均处于工程建设施工阶段,进展情况正常。
4.1 其他用途金额	—
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	—
临时补流情况,包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	3.82
报告期末募集资金专项账户余额	3.15
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况(如有)	不适用
募集资金违规被处罚处分情况(如有)	不适用
募集资金违规的,是否已完成整改及整改情况(如有)	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况(如有)	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184760.SH、2380093.IB

债券简称	23 上城 02、23 上城城投债 02
债券全称	2023 年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券(第二期)
是否为特定品种债券	☐ 是 ☒ 否
特定品种债券的具体类型	-
募集资金总额	10.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金 10.00 亿元，7.50 亿元用于望江单元 SC0404-R21/R22-05 地块农转非拆迁安置房(含城市居民)项目,望江单元 SC0404-18 地块安置房项目及始版桥未来社区 SC0402-R21/R22-06 地块农转非居民拆迁安置房(含城市居民)项目,2.50 亿元用于补充营运资金。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	2.02
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	-
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	不适用
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	2.02
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	支付债券承销费及日常补流。
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	-
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	募投项目均处于工程建设施工阶段，进展情况正常。
4.1 其他用途金额	-
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	-
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	7.98
报告期末募集资金专项账户余额	7.98

专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	☐ 是 ☒ 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐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：114940.SH

债券简称	23 上投 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：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。本期债券的付息日为2024年至2026年间每年的2月20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）。本期债券的兑付日期为2026年2月20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）。 其他偿债保障措施： （一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形： 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。 （二）发行人在债券存续期内，出现违反第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。 （三）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 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 （四）发行人违反资信维持承诺且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下文约定采取负面事项救济措施。

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	正常执行

债券代码：251203.SH

债券简称	23 上投 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：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。本期债券的付息日为2024年至2026年间每年的6月7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）。本期债券的兑付日期为2026年6月7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）。 其他偿债保障措施： （一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形： 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。 （二）发行人在债券存续期内，出现违反第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。 （三）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 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 （四）发行人违反资信维持承诺且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下文约定采取负面事项救济措施。
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	正常执行

债券代码：184663.SH、2380001.IB

债券简称	23 上城 01、23 上城城投债 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。 偿债计划：本期债券在存续期限内每年付息一次，最后一年利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券

	持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为 2024 年至 2030 年每年的 1 月 18 日；如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 2028 年每年的 1 月 18 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，顺延期间付息款项不另计利息）。年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券为到期一次还本，本金兑付日为 2030 年 1 月 18 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2028 年的 1 月 18 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）还本时按债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。 其他偿债保障措施：1、本期债券偿债计划设置未附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，并设立债券偿债资金专户；2、偿债计划的人员及工作安排；3、偿债计划的财务安排；4、设立偿债资金专户；5、聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则；6、地方政府在业务上大力支持公司发展；7、公司与各级金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持。
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	正常执行

债券代码：184760.SH、2380093.IB

债券简称	23 上城 02、23 上城城投债 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无。偿债计划：本期债券在存续期限内每年付息一次，后五年利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。本期债券付息日为 2024 年至 2030 年每年的 4 月 18 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，顺延期间付息款项不另计利息）。年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券设置本金提前偿付条款，本金兑付日为 2026 年至 2030 年每年的 4 月 18 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）还本时按债权登记日日终在债券托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计），到期利息随本金一起支付。本金自兑付日起不另计利息。其他偿债保障措施：1、本期债券偿债计划设置提前偿还条款，并设立债券偿债资金专户；2

	、偿债计划的人员及工作安排；3、偿债计划的财务安排；4、设立偿债资金专户；5、聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则；6、地方政府在业务上大力支持公司发展；7、公司与各级金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持。
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	正常执行

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 ☒ 未经审计

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

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任一占合并报表 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占上个报告期合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	开发成本约 374.00 亿，开发产品约 106.75 亿，库存商品约 0.87 亿
固定资产	房屋建筑约 10.76 亿，公共配套基础设施约 98.12 亿

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	41.87	13.98	199.51	本期发行债券导致货币资金余额增加
应收账款	17.92	0.21	8,362.32	本期确认收入的款项尚未收回
其他应收款	26.77	57.12	-53.14	主要系报告期内往来款收回所致
其他流动资产	1.46	0.92	58.75	主要系本期期末待抵扣进项税额增加所致
长期股权投资	1.05	0.61	72.00	本期增加对参股公司的资本金投入
其他权益工具投资	5.11	0.06	7,926.80	主要系本期新增对杭州银行股权投资
长期待摊费用	0.02	0.01	66.75	主要系本期新增租入固定资产改良支出
递延所得税资产	0.37	0.06	479.35	主要系其他权益工具投资公允价值减少所致
其他非流动资产	1.13	8.13	-86.11	主要系预付股权收购款的项目本期收购完成所致

（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	受限资产账面价值 （包含该类别资产非受限部分）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）
存货	481.62	1.72	—	0.36
在建工程	37.54	2.33	—	6.21
合计	519.16	4.05	—	—

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：13.02 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.91 亿元，收回：1.81 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

不存在。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：14.12 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：1.16 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：3.61%，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 9.70 亿元和 51.29 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 428.76%。

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	38.00	38.00	74.09%
银行贷款	-	-	0.75	6.79	7.54	14.70%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	5.75	-	5.75	11.21%
合计	-	-	6.50	44.79	51.29	—

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 18.00 亿元，企业债券余额 20.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 273.32 亿元和 316.29 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 15.72%。

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	39.26	14.50	91.50	145.27	45.93%
银行贷款	-	0.75	0.56	138.97	140.27	44.35%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	5.75	25.00	30.75	9.72%
合计		40.01	20.81	255.47	316.29	—

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 25.00 亿元，企业债券余额 51.90 亿元，非金融企业债务融资工具余额 3.10 亿元，且共有 14.50 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 65.27 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 14.50 亿元人民币。

（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）主要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	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.75	7.16	-89.52	主要系短期借款在报告期内到期还本
预收款项	0.05	0.04	34.93	系预收租金较期初增加所致
应交税费	0.89	1.69	-47.35	主要系上期末计提的税费在本期纳完成所致
其他应付款	39.28	67.46	-41.77	主要系报告期内归还往来款所致
应付债券	106.01	52.93	100.29	主要系本期新增 23 上城城投债 01、23 上投 01、23 上城城投债 02、23 上投 02 等债券所致

（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

单位：亿元 币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间	对发行人偿债能力可能产生的影响
1.72	借款抵押	2045-11-20	无重大不利影响
2.33	借款抵押	2044-10-29	无重大不利影响

七、利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：12.16 万元

报告期非经常性损益总额：62.67 万元

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

（二） 投资状况分析

如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综合开发有限公司	是	100%	土地开发	438.88	237.33	22.48	12.53

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

报告期公司经营活动产生的现金净流量为 -7.55 亿元，净利润额为 12.16 亿元，差异较大，主要系发行人报告期内土地整理和安置房建设等项目处于建设期，资金投入较大，因此经营活动产生的现金净流出较大；同时，建设中的项目尚未确认收入，因此使得经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异。

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

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：67.15 亿元

报告期末对外担保的余额：45.88 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-21.27 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：45.88 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净资产 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 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐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、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒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中期报告、半年度财务信息。

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://my.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告
(2023 年)》之盖章页)

杭州上城区城市建设投资集团有限公司



2023 年 8 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,186,999,356.10	1,397,968,789.26
结算备付金		
拆出资金		
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	4,000,000.00	
应收账款	1,792,090,112.99	21,177,295.60
应收款项融资		
预付款项	3,368,988,515.35	2,714,918 381.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,677,128,154.90	5,712,430,371.79
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	48,161,791,256.56	47,945,952,865.91
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	146,054,097.77	92,000,858.97
流动资产合计	60,337,051,493.67	57,884,448,563.20
非流动资产：		
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		
长期股权投资	105,108,851.90	61,108,851.90
其他权益工具投资	510,906,090.70	6,365,000.00

其他非流动金融资产	745,926,857.22	745,926,857.22
投资性房地产	351,151,878.09	362,762,184.79
固定资产	10,891,614,875.45	10,642,913,916.90
在建工程	3,753,894,523.32	3,343,758,117.39
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	41,293,332.90	42,056,993.45
无形资产	742,224,932.30	748,256,780.78
开发支出		
商誉	64,482,554.60	64,482,554.60
长期待摊费用	1,547,041.25	927,735.69
递延所得税资产	36,803,004.62	6,352,486.75
其他非流动资产	112,926,006.99	812,880,291.00
非流动资产合计	17,357,879,949.34	16,837,791,770.47
资产总计	77,694,931,443.01	74,722,240,333.67
流动负债：		
短期借款	75,000,000.00	715,591,780.82
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	30,000,000.00	30,000,000.00
应付账款	285,571,675.40	286,308,387.33
预收款项	4,890,637.76	3,624,564.21
合同负债	912,023,841.46	764,867,420.37
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	406,198.32	427,411.32
应交税费	89,076,507.92	169,194,473.63
其他应付款	3,928,187,321.24	6,745,514,735.96
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	3,926,150,000.00	4,415,351,780.82
其他流动负债	835,279,217.17	841,092,985.05
流动负债合计	10,086,585,399.27	13,971,973,539.51

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	15,796,874,561.60	15,330,755,339.30
应付债券	10,600,870,153.23	5,292,870,153.23
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	35,530,908.27	35,530,908.27
长期应付款	1,933,831,762.72	1,776,570,919.52
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	97,391,120.84	97,391,120.84
其他非流动负债		
非流动负债合计	28,464,498,506.66	22,533,118,441.16
负债合计	38,551,083,905.93	36,505,091,980.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,800,000,000.00	6,800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	17,967,632,761.49	17,967,632,761.49
减：库存股		
其他综合收益	-427,698,119.03	-138,092,128.23
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	14,784,421,582.36	13,563,330,816.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	39,124,356,224.82	38,192,871,449.28
少数股东权益	19,491,312.26	24,276,903.72
所有者权益（或股东权益）合计	39,143,847,537.08	38,217,148,353.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	77,694,931,443.01	74,722,240,333.67

公司负责人：王勇 主管会计工作负责人：胡颖 会计机构负责人：郑倩

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：杭州上城区城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

流动资产：		
货币资金	1,166,209,557.27	327,266,584.36
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	372,393,437.04	371,811,436.00
其他应收款	3,339,253,022.64	866,294,149.72
其中：应收利息		
应收股利	347,612,453.47	347,612,453.47
存货	366,272,062.98	200,334,492.48
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	18,822,641.61	9,209,425.78
流动资产合计	5,262,950,721.54	1,774,916,088.34
非流动资产：		
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	7,823,020,200.36	6,865,500,000.00
其他权益工具投资	7,500,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	300,437.85	268,294.40
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	41,293,332.90	42,056,993.45
无形资产	590,482.13	595,371.53
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		700,000,000.00
非流动资产合计	7,872,704,453.24	7,608,420,659.38
资产总计	13,135,655,174.78	9,383,336,747.72

流动负债：		
短期借款	75,000,000.00	345,000,000.00
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	963,259.31	
应付职工薪酬		
应交税费	12,353.98	4,633.96
其他应付款	1,138,495,450.41	1,510,207,120.43
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	577,726,245.16	577,678,082.19
流动负债合计	1,792,197,308.86	2,432,889,836.58
非流动负债：		
长期借款	679,000,000.00	50,000,000.00
应付债券	3,800,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	35,530,908.27	35,530,908.27
长期应付款		
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	4,514,530,908.27	85,530,908.27
负债合计	6,306,728,217.13	2,518,420,744.85
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,800,000,000.00	6,800,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,000,000.00	5,000,000.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积		
未分配利润	23,926,957.65	59,916,002.87
所有者权益（或股东权益）合计	6,828,926,957.65	6,864,916,002.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,135,655,174.78	9,383,336,747.72

公司负责人：王勇 主管会计工作负责人：胡颖 会计机构负责人：郑倩

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	2,952,594,843.19	3,617,417,972.59
其中：营业收入	2,952,594,843.19	3,617,417,972.59
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,701,024,185.08	1,704,238,638.95
其中：营业成本	1,492,104,613.06	1,558,635,312.75
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	7,240,663.98	9,326,717.82
销售费用	4,794,526.72	2,886,808.02
管理费用	78,140,425.82	98,979,240.65
研发费用		
财务费用	118,743,955.50	34,410,559.71
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	7,596.12	
投资收益（损失以“－”号填列）	589,641.64	30,761,758.99
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		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		

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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-440,051.35	-1,751,145.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,251,727,844.52	1,942,189,947.38
加：营业外收入	29,599.00	111,444.19
减：营业外支出	150.00	3,347,734.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,251,757,293.52	1,938,953,656.70
减：所得税费用	35,452,118.64	14,038,887.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,216,305,174.88	1,924,914,769.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,216,305,174.88	1,924,914,769.00
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）	1,221,090,766.34	1,925,879,900.65
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-4,785,591.46	-965,131.65
六、其他综合收益的税后净额	-289,605,990.80	-76,788,516.94
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-289,605,990.80	-76,788,516.94
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-90,390,331.39	
（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	-90,390,331.39	
（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	-199,215,659.41	-76,788,516.94

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	-199,215,659.41	-76,788,516.94
（9）其他		
（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	926,699,184.08	1,848,126,252.06
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	931,484,775.54	1,849,091,383.71
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-4,785,591.46	-965,131.65
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：王勇 主管会计工作负责人：胡颖 会计机构负责人：郑倩

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入		472,477.07
减：营业成本		
税金及附加	57,222.25	515.00
销售费用		
管理费用	20,218,925.74	2,351,548.19
研发费用		
财务费用	15,714,246.23	612,858.60
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）		
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）	-35,990,394.22	-2,492,444.72
加：营业外收入	1,349.00	1,410.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-35,989,045.22	-2,491,034.72
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-35,989,045.22	-2,491,034.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-35,989,045.22	-2,491,034.72
（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	-35,989,045.22	-2,491,034.72
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：王勇 主管会计工作负责人：胡颖 会计机构负责人：郑倩

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	1,331,336,053.77	1,393,007,740.09
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	298,649.27	212,088,544.42
收到其他与经营活动有关的现	543,019,765.17	3,228,769,867.02

金		
经营活动现金流入小计	1,874,654,468.21	4,833,866,151.53
购买商品、接受劳务支付的现金	1,831,645,511.47	969,759,991.35
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	29,207,206.89	15,125,016.36
支付的各项税费	118,610,795.08	63,443,477.84
支付其他与经营活动有关的现金	650,137,322.25	1,135,573,352.55
经营活动现金流出小计	2,629,600,835.69	2,183,901,838.10
经营活动产生的现金流量净额	-754,946,367.48	2,649,964,313.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,023,750.00	300,000.00
取得投资收益收到的现金		253,000.00
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		702,956,453.82
投资活动现金流入小计	4,023,750.00	703,509,453.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	406,147,272.88	1,015,811,244.20
投资支付的现金	52,500,000.00	
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		437,385,483.92
投资活动现金流出小计	458,647,272.88	1,453,196,728.12
投资活动产生的现金流量净额	-454,623,522.88	-749,687,274.30
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		
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	7,100,485,239.30	1,764,463,821.13
收到其他与筹资活动有关的现金	23,000,000.00	233,560,000.00
筹资活动现金流入小计	7,123,485,239.30	1,998,023,821.13
偿还债务支付的现金	2,641,428,017.00	3,889,943,548.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	482,064,918.26	575,328,019.47
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	4,170,000.00	441,022,382.05
筹资活动现金流出小计	3,127,662,935.26	4,906,293,949.52
筹资活动产生的现金流量净额	3,995,822,304.04	-2,908,270,128.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,573,153.16	70,355,246.07
五、现金及现金等价物净增加额	2,791,825,566.84	-937,637,843.19
加：期初现金及现金等价物余额	1,395,173,789.26	2,509,206,486.69
六、期末现金及现金等价物余额	4,186,999,356.10	1,571,568,643.50

公司负责人：王勇 主管会计工作负责人：胡颖 会计机构负责人：郑倩

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	86,520.07	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	158,342,953.07	2,000,857.06
经营活动现金流入小计	158,429,473.14	2,000,857.06
购买商品、接受劳务支付的现金	170,297,648.70	
支付给职工及为职工支付的现金	11,877,964.52	
支付的各项税费	57,222.25	
支付其他与经营活动有关的现金	3,227,592,303.72	1,345,256.86
经营活动现金流出小计	3,409,825,139.19	1,345,256.86
经营活动产生的现金流量净额	-3,251,395,666.05	655,600.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		

取得投资收益收到的现金		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	732,546.40	
投资支付的现金	44,500,000.00	
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	45,232,546.40	
投资活动产生的现金流量净额	-45,232,546.40	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,954,478,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,954,478,000.00	
偿还债务支付的现金	800,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,736,814.64	
支付其他与筹资活动有关的现金	4,170,000.00	
筹资活动现金流出小计	818,906,814.64	
筹资活动产生的现金流量净额	4,135,571,185.36	
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	838,942,972.91	655,600.20
加：期初现金及现金等价物余额	327,266,584.36	
六、期末现金及现金等价物余额	1,166,209,557.27	655,600.20

公司负责人：王勇 主管会计工作负责人：胡颖 会计机构负责人：郑倩

