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
望海廊公司	指	杭州望海廊建设有限公司
上城城建	指	杭州上城区城市建设综合开发有限公司
中城城建公司	指	杭州中城城镇建设有限公司
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
上海前世纪	指	上海前世纪信息信息服务有限公司
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成的，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，但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
银行代理人	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
最近一年及一期、报告期	指	2019年、2020年、2021年和2022年1-9月
最近一年及一期末、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/发改委	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
工信部	指	北京市商业银行股份公司北京工信支行（全称为北京市国际法定节假日法定休息日）
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）
第一批到转通知	指	《关于对区属国有企业股权定善去债主体（第一批）的通知》（上城【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。
债券期限：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年期附定利率债券，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年期不变。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5个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，届时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结果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。
银权代理人：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供于炒入，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国外投资项目。
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：薛文程
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）公司主要股东
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/星桥配置，内设机构人员编制规定》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（上发〔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综合开发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，上城财政局将坚海廊公司、上城城建、中城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同家子公司。
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完成工商变更手续。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	是否领取薪酬报酬
1	薛文程	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	陈敦	董事	2022年6月7日-2025年6月7日	否	否
7	谢林甚	职工董事	2022年1月27日-2025年1月27日	否	否
8	周丽静	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	俞婊	职工监事	2022年1月27日-2025年1月27日	否	否
11	葛玲秀	职工监事	2022年1月27日-2025年1月27日	否	否
12	周怡敏	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、公司按市场内整体经营情况

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	27,029.78	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，公司根据委托方项目的结算单，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，其根据区政府文办的建设任务，在区城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资产注入；此外，杭州上城区国有投资控股集团有限公司另有目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，住宅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孵化园区办公楼、为企业提供改制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、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服务。
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-乔司旗舰、杭州市上城区人民政府紫阳街道办事处、杭州星湖资源有限公司、杭州市上城区踏歌街区发展服务中心、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以及杭州上城区市政工程集团有限公司下属子公司杭州上城区城市行政执法局、上城区城市管理局、各街道等，项目以直接委托方主，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，该双业务目前主要以政上城区范围内主，随着区域内区域开发建设的推进，预计公司该双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方主，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方主，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投资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凯丁街道、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。

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）

（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、良渚城（东苕溪）、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

图：杭州市上城区位图

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。预计将有人口或经济比重较大的区域纳入城区，以提升城区经济实力。
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，发行人注重银行信贷，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借付保证。
（3）差距经营优势
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，发行人能乘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，崇尚综合素质教育，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

本部分所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、报告期未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	110,761.67	109,816.21	106,324.88	98,926.95
长期股权投资	85,545.64	79,801.63	–	–
其他权益工具投资	103,893.71	102,085.68	–	–
其他非流动金融资产	–	–	–	–
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	–