公告 NOTICE

中国经济导报

2023年4月11日 星期二 责编：邵鹏璐 王雄伟

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）募集说明书摘要

发 行 人：杭州上城区城市建设投资集团有限公司
主承销商：浙商证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声 明

国家发展和改革委员会或企业债券市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已授权公司信用类债券信息披露管理办法的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。杭州市上城区财政局作为发行人的实际控制人对本期债券不承担任何偿债责任，本期债券由发行人作为独立法人负责偿还。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

主承销商根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券法（2019年修订）》《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》《国家发展改革委为关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

四、投资提示

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

债券依法发行后，发行人经营发化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其它专业顾问。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本期债券募集说明书中"风险因素"等有关章节。

一、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本期公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

二、在债券存续期内，国内外宏观经济形势、资本市场状况、国家相关行业政策等众多因素可能发生变化，从而对发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，使得发行人不能按期、足额发行本期公司债券本金和利息，以及可能对债券持有人的利益造成一定影响。

三、截至2022年9月末，发行人有息负债余额为283.49亿元。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。

四、截至2022年9月末，发行人合并报表范围内对外担保合计48.25亿元，占同期末净资产的12.81%。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。

五、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。随着杭州市上城区经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，需要发行人在优化自身的财务状况并保持良好的资金实力和资本运作能力的情况下，同时并群多种融资渠道创造直接融资和间接融资等，发行人向国和协商争取融资政策支持公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场走势等多方因素的影响，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。

六、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AAA，本期债券的信用级别为AAA，评级展望为稳定。评级机构在初次评级结果后，将在受评债券存续期间对受评对象并被定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。

七、由于涉及跨年度发行，按照债券命名惯例，证券主管部门同意，本期债券名称变更为"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）"。本期债券名称变更不改变在先签署的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件仍然适用更名后的本期债券（包括但不限于《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》和2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》），对相关方的具有法律约束力。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、上城区：杭州市上城区城市建设投资集团有限公司。

本次债券：指发行人本次注册的规模32亿元的"2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券"。

本期债券：指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）。

本次发行：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年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券（第二期）募集说明书》。

主承销商/簿记建档人/浙商证券：指浙商证券股份有限公司。

分销商：指国信证券股份有限公司和中万宏源证券有限公司。

簿记建档：指由发行人与主承销商协商确定本期债券的基本利率区间后，投资者向簿记管理人发出认购申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，在主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指主承销商与发行人为本次发行签订的债券承销协议。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的承销团协议。

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。

证券业协会：指中证券业协会。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

债券托管机构、托管机构：指中央国债登记公司和中国证券登记公司上海分公司。

债权代理人：杭州联合村镇银行股份有限公司或由发行人变更为其他债权代理人。

监管银行：杭州联合村镇银行股份有限公司或由发行人变更为其他监管银行。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

《债券募金账户与偿债资金专户监管协议》：指发行人与杭州联合村镇银行股份有限公司签署的《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券募集金账户与偿债资金专户监管协议》。

《募集资金账户监管协议》：指发行人与杭州联合村镇银行股份有限公司签署的《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金账户监管协议》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》（2019年修订）。

《债券条例》：指《企业债券管理条例》。

《管理通知》：指国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知（发改财金〔2004〕1134号）。

《19号文》：指《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）。

《2881号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）。

《3451号文》：指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）。

《1327号文》：指《国家发展改革委办公厅关于发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）。

《3127号文》：指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审核程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）。

《298号文》：指《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）。

元：指人民币元。

工作日：指中国境内商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国法定及政府指定的节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）。

总募集：指发行人全资子公司杭州贸商建设有限公司。

上城开发：指发行人全资子公司杭州上城区城市建设综合开发有限公司。

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

第一条 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本期债券募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商不承担本息及利息的任何责任。投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期债券相关的风险（详见本期债券募集说明书）

二、与发行人相关的风险（详见本期债券募集说明书）

第二条 债券发行条款

本期债券为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照上海证券交易所、中央国债登记结算有限责任公司及全国银行间债券市场的有关规定执行。

本期债券的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

（一）发行人：杭州上城区城市建设投资集团有限公司。

（二）债券名称：本期债券全称为"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）（简称"23上城城投债02"）。

（三）注册文件：本次债券已国发改发财政发[2023]2号文注册通知。

（四）发行总额：本次债券共获批32亿元，分期发行。本期债券计划发行规模为人民币15亿元，其中基础发行规模为人民币10亿元，弹性配售规模为人民币5亿元。

（五）债券期限：本期债券期限为7年期固定利率债券。本期债券设置提前偿还条款，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。

（六）债券面值：人民币100元。

（七）发行价格：按债券面值发行。

（八）债券利率：本期债券采用固定利率形式，在债券存续期内固定不变。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档方式确定票面利率，按照公开、公正、公平原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档结果向国家有关主管部门报告。

（九）还本付息方式：本期债券采用单利计息，按年付息，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。

（十）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进行发行。

（十一）发行对象：通过承销团成员在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内专业机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或入股证券账户的专业机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十二）弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露，簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择发行规模是否达到弹性配售选择权。本期债券计划发行规模为人民币15亿元，其中，基础发行规模为人民币10亿元，弹性配售规模为人民币5亿元。本期债券弹性配售选择权的实施规发行数为10亿元。

当发行时间截止日，本期债券发行规模如下规则进行配售：

1、当申购总量未达到基础发行规模时，按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券应按照基础发行规模人民币10亿元进行配售；

2、当申购总量已达到基础发行规模，且未达到扩容发行规模时，本期债券不再使用弹性配售选择权，本期债券应按照基础发行规模人民币10亿元进行配售；

3、当申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发发行的条件，发行人可根据相关文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则本期债券发行规模人民币15亿元进行配售。如不启动弹性配售，则本期债券按照基础发行规模人民币10亿元进行配售；

4、当申购总量达到强制触发条件时，本期债券按照计划发行规模人民币15亿元全额进行配售。

（十三）承销方式：承销团余额包销。

（十四）承销团成员：主承销商为浙商证券股份有限公司，分销商为国信证券股份有限公司和中万宏源证券有限公司。

（十五）债券形式及托管方式：实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十六）发行期限：三个工作日，自发行首日至2023年4月18日。

（十七）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2023年4月13日。

（十八）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2023年4月14日。

（十九）起息日：自2023年4月18日起计息，本期债券存续期内每年的4月18日为该计息年度的起息日。

（二十）计息期限：自2023年4月18日起至2030年4月17日止。

（二十一）付息日：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为计利息）。

（二十二）本金兑付日：2026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，顺延期间兑付款项不为计利息）。

（二十三）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

（二十四）债券担保：本期债券为无担保债券。

（二十五）信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AAA，本期债券的信用级别为AAA，评级展望为稳定。

（二十六）上市交易：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易所或其他主管部门提出交易流通申请。

（二十七）债权代理人：杭州联合村镇银行股份有限公司或由发行人变更为其他债权代理人。

（二十八）税务提示：根据国家有关税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二十九）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（三十一）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、发行批准情况

发行人已于2022年4月29日召开董事会会议，审议通过了关于本期债券发行的决议。

发行人股东于2022年5月13日通过股东决议，同意发行人向国家发展和改革委员会申请发行本期债券。

本次债券已取得国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕233号文注册通知。

三、发行安排（详见本期债券募集说明书）

四、债券本息兑付方式（详见本期债券募集说明书）

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初购买入和二级市场的购买入，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在给予有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在银行间债券市场流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）在本期债券存续期内，若发行人依有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债务转让与上市交易（如上市交易）的批准部门对本期债务项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

3、新债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、新债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（五）认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意杭州联合农村商业银行股份有限公司或认定行作为本期债券债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》，制定债券持有人会议规则》，接受杭州联合农村商业银行股份有限公司或认定行与发行人签署的《募集资金账户与偿债资金专户监管协议》，并接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（六）本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（七）对于本期债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第三条 募集资金用途

一、募集资金总规模

本期债券计划发行规模为15.00亿元，其中，基础发行额为10.00亿元，弹性配售额为5.00亿元。本期债券计划募集资金15.00亿元，所募资金11.25亿元拟用于望江单元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地块安置房项目及如新桥未来社区SC0402-R21/R22-06地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目，3.75亿元用于补充营运资金。本期债券募集资金用途概况如下表所示：

本次债券募集资金用途列表（未行使弹性配售选择权）

序号	募集资金投资项目名称	项目单位	拥有项目单位股权	项目投资额(亿元)	拟申请债券融资额(亿元)	拟使用债券资金(亿元)	募集资金项目总投资比例	募集资金占本次债券发行金额比例
1	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	杭州国海鼎建设有限公司	100%	19.39	19.39	5.00	25.79%	50.00%
2	望江单元SC0404-18地块安置房项目	杭州上城区城市建设投资集团有限公司	本级	12.08	12.08	2.00	16.56%	20.00%
3	如版桥未来社区SC0402-R21/R22-06地块农转非居民拆迁安置房(含城市居民)项目	杭州国海鼎建设有限公司	100%	26.61	26.60	0.50	1.88%	5.00%
4	补充营运资金	–	–	–	–	2.50	–	25.00%
合计				58.08	58.07	10.00	–	100.00%

本期债券募集资金用途列表（行使弹性配售选择权）

序号	募集资金投资项目名称	项目单位	拥有项目单位股权	项目投资额(亿元)	拟申请债券融资额(亿元)	拟使用债券资金(亿元)	募集资金项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
1	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	杭州国海鼎建设有限公司	100%	19.39	19.39	7.50	38.68%	50.00%
2	望江单元SC0404-18地块安置房项目	杭州上城区城市建设投资集团有限公司	本级	12.08	12.08	3.00	24.83%	20.00%
3	如版桥未来社区SC0402-R21/R22-06地块农转非居民拆迁安置房(含城市居民)项目	杭州国海鼎建设有限公司	100%	26.61	26.60	0.75	2.82%	5.00%
4	补充营运资金	–	–	–	–	3.75	–	25.00%
合计				58.08	58.07	15.00	–	100.00%

望江单元SC0404-R21/R22-05地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目资金总为3.88亿元，占项目总投资的20.00%，截至本说明书出具日资本金已到位3.88亿元，其余资金通过银行贷款及债券融资等方式解决，其中4.50亿元拟通过发行本次债券募集；望江单元SC0404-18地块安置房项目资本金为2.42亿元，占项目总投资的20.00%，截至本说明书出具日资本金已到位2.42亿元，其余资金通过银行贷款及债券融资等方式解决，其中5.70亿元拟通过发行本次债券募集；如版桥未来社区SC0402-R21/R22-06地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目资本金为5.32亿元，占项目总投资的20.00%，截至本说明书出具日资本金已到位5.32亿元，其余资金通过银行贷款及债券融资等方式解决，其中4.80亿元拟通过发行本次债券募集。

本次债券募集资金拟投向的三个安置房建设项目中，望江单元SC0404-R21/R22-05地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目已纳入2021年杭州市上城区保障性住房计划；望江单元SC0404-18地块安置房项目已纳入2022年杭州市上城区保障性住房计划；如版桥未来社区SC0402-R21/R22-06地块农转非居民拆迁安置房（含城市居民）项目已纳入2019年浙江省商品未来社区24个试点项目。

根据《产业结构调整指导目录（2019年本）》，鼓励项目符合第一类"鼓励类"四十二项"其他服务业"第1款"保障性住房建设与管理"。

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。发行人承诺将依法、合规使用募集资金，募集资金用途中的望江单元安置房和开发建筑项目，不将募集资金挪作他用，不用于融资融券资金、不用于股权投资以外的地方政府投资计划产能投资项目、不用于与企业生产经营无关的国资国有资产经营等风险性投资、不用于金融板块业务投资、不用于房地产开发业务、不用于证券业务投资、不用于期货业务投资、不用于其他高风险业务投资。

发行人承诺在项目开展过程中遵守国定资产管理有关规定，履行相关手续，确保项目合规开展，项目相关资金将合规使用。

发行人承诺本期债券募集资金用于企业生产经营活动，符合国家产业政策和行业发展规划的用途，其中所筹资金用于项目投资的，其募集资金应投向国家发改委《企业债券管理条例》及《企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改财金〔2004〕1134号）等有关文件规定的用途。

发行人承诺可以收入优先用于偿还本期债券，从而导致发行人代偿风险的可能。

五、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。随着杭州市上城区经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，需要发行人在优化自身的财务状况并保持良好的资金实力和资本运作能力的情况下，同时并群多种融资渠道创造直接融资和间接融资等。发行人向国和协商争取融资政策支持公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场走势等多方因素的影响，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。

六、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AAA，本期债券的信用级别为AAA，评级展望为稳定。评级机构在初次评级结果后，将在受评债券存续期间对受评对象并被定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。

七、由于涉及跨年度发行，按照债券命名惯例，证券主管部门同意，本期债券名称变更为"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）"。本期债券名称变更不改变在先签署的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件仍然适用更名后的本期债券（包括但不限于《2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》和2022年杭州上城区城市建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》），对相关方的具有法律约束力。

发 行 人：杭州上城区城市建设投资集团有限公司
主承销商：浙商证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

杭州市规划和自然资源局出具了《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第330100202000144号），批准项目用地面积41,763㎡，用途为住宅兼服务设施用地，土地性质为划拨，发行人未取得土地权证，无需缴纳土地出让金，本项目土地出让金将在拆迁产未来转让安置房时由受让方承担，不纳入本次募投项目总投资。发行人承诺，本次债券募集资金不用于支付土地出让金。规划、报建费、配套设施费、赔偿费、办证、手续费等土地费由发行人承担，已纳入项目总投，包含在建设用地费中，发行人依据实际投入成本作为入账依据。项目建设用地费包括相关土地规费及土地整理费用，由发行人承担并纳入项目总投资核算。

项目投资估算表

单位：万元

工程项目和费用名称	合计
工程费用	130,906
其中：地上建筑工程	51,160
地下建筑工程	38,000
室外工程	2,265
工程建设其他费用	11,020
预备费	7,096
建设用地费	44,900
合计	**193,922**

（2）募集资金投资项目建设进度

该项目计划总建设期为42个月，从2021年8月至2025年2月底完成。截至2022年9月末，该项目已投资约5.72亿元，投资完成率为29.50%，资金缺口13.67亿元。本项目前期已投资款项由发行人自筹解决，涉及项目用地在本项目开工前已全部征拆迁完毕，该项目已于2021年8月开工建设，于2022年12月启动主体施工建设。

（3）项目法人单位

该项目法人单位为发行人杭州上城区城市建设投资集团有限公司，持股比例为100%。

（4）项目投资规模及资金来源

望江单元SC0404-R21/R22-05地块农转非拆迁安置房（含城市居民）项目总投资为19.39亿元，项目资本金为3.88亿元，占项目总投资的20.00%，截至本说明书出具日资本金已到位3.88亿元，其余资金通过银行贷款及债券融资等方式解决，其中13.50亿元拟通过发行本次债券募集。

（5）项目收益

本项目建成后，收入来源主要包括安置房销售收入、停车位销售及出租收入、配套用房（底商）出租收入等。

本项目整体计算期为2022年~2044年，建设期为3年，运营期为项目建设完成后20年，即2025年~2044年。债券存续期为7年，为2023年~2030年，包含项目建设期及部分运营期。

具体收入明细详见本期债券募集说明书。

（6）税金及附加

该项目税金及附加包括城市建设维护税、教育费附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，该项目城市维护建设税按照应缴纳增值税的7%计收；根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加按照应缴纳增值税的3%计收，另根据省政府关于调整地方教育附加等政府性基金有关政策的通知》，教育费附加（含地方教育附加）按应缴纳增值税的5%计收。

（7）项目经营成本

该项目在运营期内经营成本主要包括水电费用、人员工资及福利费、维修费、其他经营费用。

本专题用主要保管理人员、水电工人、保洁人员以及车库服务人员等日常工作产生的水电耗费用以及绿化用水和园区公共场地期明产生的费用，按照营业收入的0.8%估算。

项目经营过程需要管理人员、水电工人、保洁人员以及车库服务人员等。参考近年来国家以及部分省市公布的工资指导线增长情况，人均工资按照年均工资5%推算上盛估算，按照营业收入的2.5%估算。

修理费按固定资产折旧费用的1%估算。

其他经营费用按照营业收入的1.0%估算。

本项目在运营期内的营业收入、经营成本、增值税、税金及附加等测算情况详见本期债券募集说明书。

根据项目存续期收益情况测算，本项目在本次债券存续期内项目经营性收入减去运营成本及费用，税金及附加后的项目净收益为17.67亿元，可以覆盖用于偿还项目部分的债券利息1.60亿元（利息支出按4%测算），可以覆盖偿还项目建设所投资的债券本息合计6.14亿元。本项目在运营期内，扣除利息费用等后净收益为58.11亿元，能够覆盖总投资。

本项目全部投资的投资回收期所得税前为4.77年（含3年建设期），所得税后为7.75年（含3年建设期）。该项目全部投资的财务内部收益率所得税前为16.13%，所得税后为11.26%。

由于债券项目安置房占应安置户的安置面积及扩面面积存在不确定性，且扩面面积的市场评估价存在不确定性，出于谨慎性考虑，进行安置房销售收入部分压力测试，以发行人近期安置过程中被拆迁户面积扩面面积15平方米作为基准，即假设债权项目中每套安置房中户型在15平方米为扩面面积，以4.0万元/平方米的价格进行销售，其他面积均为安置面积，以房屋重置价2,000元/㎡结算，该项目其他收入、增值税、税金及附加、项目运营成本等测算依据不变，则本项目在运营期内的营业收入、经营成本、增值税、税金及附加等测算情况详见本期债券募集说明书。

三、募集资金用于补充流动资金的必要性

随着发行人重大工程项目的不断推进，公司对营运资金的需求也随之扩大。本期债券募资金中3.75亿元拟用于补充营运资金，满足发行人在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划和管理制度

对于本期债券募集资金，发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务管理部负责专项管理，根据募集说明书披露的项目和进度使用募集资金，保证专款专用。同时，加强风险控制管理，提高资金使用效率，获得良好收益，为债券还本付息提供充足的资金保证。

（1）签订募集资金及偿债资金专户监管协议

发行人与监管银行签订了《募集资金及偿债资金专户监管协议》。根据《募集资金及偿债资金专户监管协议》，监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募集资金用途进行使用，并对本期债券偿债资金专户进行监管。

（2）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，做到募集资金投计划使用。

（3）募集资金使用计划和管理制度

发行人将根据项目建设进度合理安排募集资金的使用，对募集资金全过程实施监督，以及时做好相关会计记录。同时，发行人将安排专人负责对募集资金使用情况进行日常监督，确保全部募集资金的专款专用。

五、偿债计划及保障措施

本期债券的偿债资金主要来源于募投项目的经营性收益，公司良好的经营状况和较强的盈利能力。发行人将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的信债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时为确保债券的偿还资金，公司将采取以下一系列的偿债保障措施，履行到期还本付息的义务。

发行人具体偿债资金来源：

六、发行人承诺

发行人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。

（一）发行人承诺将依法、合规使用募集资金，募集资金用途中的望江单元安置房和开发建筑项目，不将募集资金挪作他用，不用于融资融券资金、不用于股权投资以外的地方政府投资计划产能投资项目、不用于与企业生产经营无关的国资国有资产经营等风险性投资、不用于金融板块业务投资、不用于房地产开发业务、不用于证券业务投资、不用于期货业务投资、不用于其他高风险业务投资。

（二）发行人承诺本期债券募集资金用于企业生产经营活动，符合国家产业政策和行业发展规划的用途，其中所筹资金用于项目投资的，其募集资金应投向国家发改委《企业债券管理条例》及《企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改财金〔2004〕1134号）等有关文件规定的用途。

（三）发行人承诺可以收入优先用于偿还本期债券，从而导致发行人代偿风险的可能。

（四）发行人承诺将依法履行信息披露义务，按照债券募集说明书约定的时间、地点、方式，及时、公平地履行本期债券的还本付息及其他应履行的义务。

（五）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（六）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（七）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（八）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（九）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（十）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（十一）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（十二）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（十三）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（十四）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（十五）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（十六）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（十七）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（十八）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（十九）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（二十）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（二十一）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（二十二）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（二十三）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（二十四）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（二十五）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（二十六）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（二十七）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（二十八）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（二十九）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（三十）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（三十一）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（三十二）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（三十三）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（三十四）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（三十五）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（三十六）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（三十七）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（三十八）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（三十九）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（四十）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（四十一）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏，欺诈投资者。

（四十二）发行人承诺不会利用本期债券募集说明书中的虚假陈述、误导性陈述