



杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书

发行人:	杭州市城市建设投资集团有限公司
注册金额:	人民币40亿元
基础发行规模:	人民币0亿元
发行规模上限:	人民币10亿元, 品种间可以进行回拨, 回拨比例不受限制
发行期限:	品种一: 10年 品种二: 20年
信用评级机构:	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果:	主体长期信用评级: AAA 本期中期票据债项评级: AAA
担保情况:	无担保

牵头主承销商、簿记管理人: 中信建投证券股份有限公司



联席主承销商: 招商银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、

交通银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司



二〇二四年三月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价,也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,请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。

本公司及时、公平地履行信息披露义务,公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的,应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认,中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的,公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

董事会(或具有同等职责的部门)已批准本募集说明书,全体董事(或具有同等职责的人员)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、及时性承担个别和连带法律责任。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议、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、债券受托管理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

截至募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺	2
重要提示	8
一、发行人主体提示.....	8
二、发行条款提示.....	14
三、投资人保护机制相关提示.....	15
第一章 释义	17
第二章 风险提示及说明	22
一、中期票据的投资风险.....	22
二、发行人相关风险.....	22
三、不可抗力导致的风险.....	35
第三章 发行条款	36
一、主要发行条款.....	36
二、发行安排.....	38
第四章 募集资金运用	41
一、募集资金主要用途.....	41
二、发行人承诺.....	41
第五章 发行人基本情况	43
一、发行人基本情况.....	43
二、发行人历史沿革.....	44
三、发行人股权结构及实际控制人情况.....	48
四、发行人重要权益投资情况.....	50
五、发行人内部治理及组织机构设置情况.....	61
六、发行人员工基本情况.....	80
七、发行人主营业务情况.....	86
八、发行人重大在建项目及未来项目投资计划.....	129

九、发行人未来发展战略.....	130
十、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况.....	130
第六章 发行人主要财务状况	151
一、会计政策和会计估计变更情况.....	151
二、发行人主要财务数据.....	159
三、发行人报表合并范围变化情况.....	166
四、发行人资产负债结构及现金流分析.....	173
五、发行人盈利能力分析.....	202
六、发行人偿债能力分析.....	207
七、发行人资产运营效率分析.....	207
八、发行人有息负债情况.....	208
九、发行人 2022 年度关联交易情况.....	215
十、重大或有事项.....	236
十一、受限资产情况.....	242
十二、金融衍生品、大宗商品期货.....	245
十三、重大理财产品投资.....	245
十四、海外投资情况.....	245
十五、直接债务融资计划.....	245
十六、重大资产重组对发行人的财务状况及偿债能力的影响分析.....	246
第七章 发行人资信状况	250
一、近三年公司债务融资的历史主体评级.....	250
二、评级报告摘要.....	251
三、跟踪评级有关安排.....	253
四、发行人其他资信情况.....	253
第八章 发行人 2023 年 1-9 月基本情况	259
一、发行人近一期主营业务情况.....	259

二、发行人近一期财务情况.....	261
三、发行人对外担保情况.....	275
四、发行人受限资产情况.....	277
五、发行人 2023 年三季度资信变动情况.....	279
第九章 信用增进	281
第十章 税项	282
一、增值税.....	282
二、所得税.....	282
三、印花税.....	282
第十一章 信息披露安排	284
一、发行人信息披露机制.....	284
二、信息披露安排.....	285
第十二章 持有人会议机制	289
一、持有人会议的目的与效力.....	289
二、持有人会议的召开情形.....	289
三、持有人会议的召集.....	291
四、持有人会议参会机构.....	292
五、持有人会议的表决和决议.....	293
六、其他.....	295
第十三章 投资人保护条款	296
第十四章 违约、风险情形及处置	297
一、违约事件.....	297
二、违约责任.....	297
三、偿付风险.....	297
四、发行人义务.....	298
五、发行人应急预案.....	298

六、风险及违约处置基本原则.....	298
七、处置措施.....	298
八、不可抗力.....	299
九、争议解决机制.....	299
十、弃权.....	299
第十五章 本次中期票据发行的有关机构	300
第十六章 备查文件	305
一、备查文件.....	305
二、文件查询地址.....	305
附录：发行人主要财务指标计算公式	307

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、基建项目垫款及拨出的城建资金规模较大

公司对基建项目垫款及拨出的城建资金形成了规模较大的其他应收款和其他非流动资产，对公司资金形成一定占用。

2、PPP 项目投资规模较大

公司PPP项目投资规模大，存在一定的投资及筹资压力；后续项目经营情况及涉及的政府方财力变化情况将对公司PPP项目收益实现产生较大影响。

3、正在进行的重组风险

发行人于2023年2月17日公告，杭州市城市建设投资集团有限公司收到杭州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“杭州市国资委”)下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意组建杭州市安居集团有限公司的批复》(杭国资改[2023]18号)(以下简称“《批复》”)，以及杭州市财政局出具的杭财资[2023]1号、杭财资[2023]5号、杭财资[2023]7号、杭财资[2023]8号文件，根据《批复》，经市政府同意，为组建杭州市安居集团有限公司(杭州城投全资子公司)，以2021年12月31日为划转基准日，将三项资产无偿划转至杭州城投，预计将触发重大资产重组。本次重大资产重组使得发行人的主营业务将发生一定变化，本次资产重组后，发行人的业务经营需要调整时间，存在一定的不确定性，若发行人的管理模式和相关制度无法适应经营规模的调整，可能存在重组整合风险。

(二) 情形提示

1、发行人董事长、总经理、董事发生变更

依照 2022 年 9 月 29 日公司公告的《杭州市城市建设投资集团有限公司关于法定代表人、董事长、董事、总经理发生变动的公告》：2022 年 9 月，根据杭州市人民政府出具的《杭州市人民政府关于黄希和等同志职务任免的通知》(杭政

千〔2022〕18 号)决定李红良任杭州市城市建设投资集团有限公司董事会董事长；董天乐任杭州市城市建设投资集团有限公司董事会董事、副董事长。根据杭州市人民政府出具的《杭州市人民政府关于朱少杰等同志职务任免的通知》(杭政函〔2022〕53 号)推荐董天乐任杭州市城市建设投资集团有限公司总经理，并提议免去李红良的杭州市城市建设投资集团有限公司总经理职务。

根据中共杭州市国资委委员会出具《中共杭州市国资委委员会关于委派冯国明等同志任市属国企外部董事的通知》(杭国资党委发〔2022〕43 号)委派费建利、张金荣、朱秋林杭州市城市建设投资集团有限公司担任外部董事。

杭州市城市建设投资集团有限公司于 2022 年 9 月 27 日召开董事会会议，会议决议正式聘任董天乐任杭州市城市建设投资集团有限公司总经理，免去李红良的杭州市城市建设投资集团有限公司总经理职务。

杭州市城市建设投资集团有限公司已根据《公司法》及工商登记管理有关规定完成法定代表人变更并完成相关的工商备案程序。

2、企业三季度报表经营性现金流量净额同比大幅下降。

2023 年 1-9 月，发行人经营性现金流量净额为 284,859.50 万元，同比下降 60.52%，主要系房地产销售进度减慢导致。

3、合并钱投集团

发行人于 2023 年 2 月 13 日发布公告，根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的杭国资改〔2023〕11 号意见：以 2021 年 12 月 31 日为基准日、经审计的净资产为依据，将杭州市国资委持有的杭州市钱江新城投资集团有限公司（简称“钱投集团”）90% 股权无偿划转至杭州城投，作为杭州市政府对杭州城投的出资。本次合并后，杭州城投持有钱投集团 90% 股权。该事项不构成重大资产重组，不触发重大事项。

2021 年度，钱投集团的主要财务数据及占发行人合并口径财务数据比例如下：

单位：亿元、%

公司名称	总资产	净资产	营业收入
发行人	1,672.79	592.16	399.92
杭州市钱江新城投资集团有限公司	657.34	274.23	20.07
占比	39.30	46.31	5.02

截至本募集说明书签署日，上述事项已完成工商变更。

4、接受无偿划转资产

发行人于2023年2月17日公告，杭州市城市建设投资集团有限公司收到杭州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“杭州市国资委”)下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意组建杭州市安居集团有限公司的批复》(杭国资改[2023]18号)(以下简称“《批复》”),以及杭州市财政局出具的杭财资[2023]1号、杭财资[2023]5号、杭财资[2023]7号、杭财资[2023]8号文件,根据《批复》,经市政府同意,为组建杭州市安居集团有限公司(杭州城投全资子公司),以2021年12月31日为划转基准日,将三项资产无偿划转至杭州城投。

本次无偿划转的三项资产具体情况如下:

(1) 5家国有企业100%股权

杭州市房地产测绘公司、杭州开拓房地产测绘事务所、杭州市房地产产权产籍信息中心、杭州市家宁杀虫技术服务部、杭州市租赁房投资有限公司股权;

(2) 杭州投资发展有限公司持有的市级公共租赁房33,421套、配套用房64,822.29平方米及车位8,015个。该项标的资产及账面价值:市级公共租赁房33,421套(截至2021年12月31日经审计的账面价值246.00亿元)、配套用房64,822.29平方米及车位8,015个(截至2021年12月31日经审计的账面价值22.98亿元),合计账面价值268.98亿元。

(3) 杭州市住房保障服务中心持有的市级公共租赁房住宅10,587套、配套用房建筑面积27,979.12平方米及车位3,484个。该项标的资产及账面价值:市级公共租赁房住宅10,587套(账面价值131.95亿元,899套暂未评估入账)、配套用房建筑面积27,979.12平方米(账面价值3.26亿元)及车位3,484个(账面价值5.05亿元),合计账面价值140.26亿元。

以2021年末经审计数据为基准，本次无偿划转标的总资产为420.82亿元，占2021年末杭州城投总资产的25.16%；净资产为416.20亿元，占2021年末杭州城投净资产的70.29%；营业收入为0.84亿元，占2021年末杭州城投营业收入的0.21%。上述无偿划转事项预计将触发重大资产重组，待进行划转变更。

5、拟承继钱投集团债务融资工具及承继进展的公告

发行人于2023年2月22日公告，就拟承继杭州市钱江新城投资集团有限公司定向债务融资工具的情况进行披露。发行人在合并钱投集团后，持有其90%股权，为保障投资人权益，公司于2023年2月20日召开董事会决议，原则同意杭州城投承继钱投集团现有存续的全部公司债、企业债、定向工具合计152亿元，其中承继全部的定向工具余额50亿元；原则同意将“国君-钱投-杭停股份智慧停车资产支持专项计划”和“中金-钱投-杭州国际会议中心资产支持专项计划”的差额支付承诺人、流动性支持承诺人、售回和回购承诺人以及必备金额补足人变更为杭州城投，并由杭州城投对相关资产支持证券出具相应承诺函，前述资产支持证券合计余额26.10亿元。本次债券承继完成后，杭州城投将承担“21钱投集团PPN002”、“21钱投集团PPN001”、“20钱投集团PPN002”、“20钱投集团PPN001”的清偿义务。

发行人于2023年3月24日公告，就承继钱投集团债券进展情况进行披露。根据2023年3月13日钱投集团召开的持有人会议和2023年3月16日的决议公告，钱投集团债券持有人原则同意杭州城投承继钱投集团现有存续的全部债券。2023年3月24日，杭州城投、钱投集团就债券承继等事宜签署了《债务承继协议》。截至本募集说明书签署日，公司债、企业债和定向工具已完成承继工作。本次债券承继对于杭州城投财务状况和偿债能力不会造成重大不利影响。

6、新增借款余额超过发行人上年末净资产 20%

发行人于2023年3月27日发布公告，就新增借款余额超过上年末净资产20%的事项进行公告。

基于杭州城投合并钱投集团，杭州城投2022年末净资产（未经审计）及同期借款余额按照追溯调整前和追溯调整后分别列示。

追溯调整前数据

单位：亿元

指标名称	金额/占比
上年末未经审计净资产规模	610.55
上年末借款余额	768.35
第 2 月末的借款余额	1,121.82
累计新增借款金额	353.48
累计新增借款占上年末净资产的比例	57.89%

追溯调整后数据

单位：亿元

指标名称	金额/占比
上年末未经审计净资产规模	906.06
上年末借款余额	1,110.09
第 2 月末的借款余额	1,121.82
累计新增借款金额	11.73
累计新增借款占上年末净资产的比例	1.29%

杭州城投 2023 年 2 月末(含合并报表范围子公司)借款余额为 1,121.82 亿元(包含钱投集团借款), 较 2022 年末借款余额 768.35 亿元(不包含钱投集团借款)增加 353.48 亿元, 新增借款额占 2022 年末净资产 610.55 亿元(未经审计, 不包含钱投集团净资产)的比例为 57.89%。对杭州城投的生产经营及偿债能力不构成重大不利影响。

7、资产无偿划出

根据 2023 年 3 月 22 日发布公告披露内容, 发行人根据杭州市国资委下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于无偿划转杭州会展新城股权投资有限公司股权的通知》(杭国资产[2023]29 号)经市政府同意, 将发行人下属子公司杭州会展新城股权投资有限公司股权无偿划转至杭州市临空建设投资集团有限公司。以 2021 年未经审计数据为基准, 本次无偿划出的净资产为 50.39 亿元, 占 2021 年末杭州城投净资产的 8.51%。该事项不构成重大资产重组, 不涉及丧失对重要子公司的控制权。

8、审计机构发生变更

发行人于 2023 年 4 月 4 日发布公告，根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会 2022 年度市属国企财务审计业务中介机构选聘结果，公司聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中喜事务所”）为 2022 年合并年报审计服务机构。公司自与中喜事务所签署《审计服务合同》之日起，亚太事务所停止为公司提供审计服务工作。中喜事务所近一年无重大违法、违规行为，无正在进行的重大被诉经济案件，无被立案调查的情形，无尚未完成的重大被执行案件，未被列入失信被执行人的情况。

9、审计机构受到有关部门处罚

2023 年 7 月 5 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“亚太所”）收到财政部行政处罚事项决定书（财监法〔2023〕116 号）。本次行政处罚是主要针对亚太所临沂城市发展集团有限公司 2020 年年报审计项目及莱芜市城市发展集团有限公司 2018 年、2019 年及 2020 年年报审计项目而进行的行政处罚。财政部根据《中华人民共和国注册会计师法》第三十九条的规定，决定给予亚太所警告、暂停经营业务 3 个月、没收违法所得 148 万元并处罚款 444 万元的行政处罚。对相关年度审计项目的签字注册会计师周海洋吊销注册会计师证书（财监法〔2023〕114 号），郭启弘吊销注册会计师证书（财监法〔2023〕117 号），朱文华暂停执行业务 1 年（财监法〔2023〕118 号），梁军暂停执行业务 1 年（财监法〔2023〕119 号）。

该审计机构系发行人 2020 年度、2021 年度财务报表审计机构。本次立案调查涉及的签字注册会计师均未参与发行人 2020 年度、2021 年度报告的审计工作，发行人 2020 年度、2021 年度报告的签字会计师刘勇、倪元飞也未参与上述被行政处罚项目的审计工作。本次行政处罚对发行人本次中期票据注册发行不构成实质性影响或法律障碍。

10、发行人总经理发生变更

依照 2023 年 11 月 21 日公司公告的《杭州市城市建设投资集团有限公司关于公司总经理发生变更的公告》：根据杭州市人民政府出具的《杭州市人民政府关于免去董天乐同志职务的通知》（杭政函〔2023〕96 号），提议免去董天乐的

杭州市城市建设投资集团有限公司总经理职务。上述人事变动经发行人股东、董事会审议通过，符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。

11、发行人总经理发生变更

依照 2024 年 1 月 4 日公司公告的《杭州市城市建设投资集团有限公司关于总经理、董事发生变动的公告》：根据杭州市人民政府出具的《杭州市人民政府关于邱佩璜等同志任职的通知》（杭政函【2023】113 号）和杭州市城市建设投资集团有限公司董事会决议，邱佩璜任杭州市城市建设投资集团有限公司总经理；根据杭州市人民政府关于王仁等同志职务任免的通知（杭政干【2023】18 号），邱佩璜任杭州市城市建设投资集团有限公司董事会董事、副董事长。上述人事变动经发行人股东、董事会审议通过，符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定，新任总经理、董事不存在被调查、采取强制措施情形，且不存在严重失信行为。

12、2023 年三季度报告不涉及触发 MQ.7 表（重要事项）的情形。

以上情形预计不会对发行人偿债能力产生不利影响。

除以上情况外，发行人近一年以来不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

（三）发行人 2023 年经营、财务、资信情况

发行人 2023 年各项经营情况正常，较此前年度未发生不利变化。

发行人 2023 年末及 2023 年全年财务数据，较此前年度未发生不利变化。根据发行人初步核算数据，发行人 2023 年末总资产 2999 亿元，净资产 1339 亿元。2023 年实现营业收入 668 亿元，净利润 30 亿元。以上数据未经审计，与最终经审计数据可能存在差异。

发行人截至本募集说明书签署日，资信情况未发生不利变化。

二、发行条款提示

本期债务融资工具全称为“杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据”，分两个品种，品种一期限为 10 年期，品种二期限为 20 年期。本期债务融资工具的基础发行规模 0 亿元，发行规模上限 10 亿元；发行人与主

承销商有权根据簿记建档情况对本期债务融资工具各品种最终发行规模进行回拨调整；两个品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制。两个品种的最终发行金额合计不超过 10 亿元。

本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制发行，具体条款请参见“第三章 发行条款”。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性，特别议案包括：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(二) 关于受托管理人机制

无。

(三) 违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90% 的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

(四) 投资人保护条款

本期债务融资工具未设置“投资人保护条款”。

(五) 主动债务管理的具体方式

无。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

杭州城投/本公司/公司/发行人	指	杭州市城市建设投资集团有限公司
债务融资工具	指	非金融企业债务融资工具，即具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期中期票据	指	杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	公司为发行本期中期票据并向投资者披露发行相关信息而制作的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
牵头主承销商兼簿记管理人	指	簿记管理人指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由中信建投证券股份有限公司担任
联席主承销商	指	招商银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司
存续期管理机构	指	兴业银行股份有限公司

簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率(价格)区间后,承销团成员/投资人发出申购定单,由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率(价格)及数量意愿,按约定的定价和配售方式确定最终发行利率(价格)并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式,通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	指	由主承销商、联席主承销商为本期发行组织的由主承销商、联席主承销商和各其他承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签订的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2023-2025 年度中期票据承销协议》
余额包销	指	主承销商按照承销协议的规定,在规定的发行日后,将未售出的本期中期票据全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场
法定节假日	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或休息日)
工作日	指	中国商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)
元	指	如无特别说明,指人民币元
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
近三年	指	2020 年、2021 年、2022 年

近三年及一期	指	2020 年、2021 年、2022 年、2023 年 3 月
共同控制方	指	按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在
重大影响	指	对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定
注册总额度	指	发行人在中国银行间市场交易商协会注册的总计为 40 亿元人民币的中期票据额度
市政府	指	杭州市人民政府
市委	指	中国共产党杭州市委员会
钱投集团	指	杭州市钱江新城投资集团有限公司
杭州城建/城建发展	指	杭州市城市建设发展集团有限公司
燃气集团	指	杭州市燃气集团有限公司
安居建投集团	指	杭州市安居建设投资集团有限公司,曾用名:杭州市居住区投资建设集团有限公司
城投资本	指	杭州城投资本集团有限公司
房开集团	指	杭州市房地产开发集团有限公司
杭房控股	指	杭州市房地产控股集团有限公司
路桥集团	指	杭州市路桥集团股份有限公司
环境集团	指	杭州市环境集团有限公司
热电集团	指	杭州热电集团股份有限公司
公交集团	指	杭州市公共交通集团有限公司
杭州水务/水务集团	指	杭州市水务集团有限公司
城投海潮	指	杭州城投海潮建设发展有限公司
市政公司	指	杭州市市政公用建设开发集团有限公司
商业公司	指	杭州城投商业发展有限公司
新文建设公司	指	杭州城投新文建设发展有限公司

武林投资公司	指	杭州城投武林投资发展有限公司
千岛湖原水	指	杭州市千岛湖原水股份有限公司
热电联产	指	发电厂既生产电能，又利用汽轮发电机作过功的蒸汽对用户供热的生产方式，因采用同时生产电、热能的工艺过程，较之分别生产电、热能方式节约燃料
城市运营保障	指	“保安全、保供应、优服务”，为本公司从 2003 年开始为实现切实抓好安全生产、增强生产和供应能力、提高服务意识和服务水平而启动的制度，是本公司履行社会责任的重要体现
BRT	指	快速公共汽车系统 (Bus Rapid Transit)，是一种介于快速轨道交通与常规公交之间的新型公共客运系统，利用现代化公交技术配合智能交通和运营管理，开辟公交专用道路和建造新式公交车站，实现轨道交通运营服务，达到轻轨服务水准的一种独特的城市客运系统
水浊度	指	水的混浊程度，因水中含有微量不溶性悬浮物质、胶体物质所致。可用 NTU 指标表示
NTU	指	散射浊度单位，表明仪器在与入射光成 90° 角的方向上测量散射光强度。数值越低表示水浊度越低
AO	指	污水处理中的厌氧好氧工艺法 (Anacrobic-Oxic)，A(Anacrobic)是厌氧段，用于脱氮除磷；O(Oxic)是好氧段，用于除水中的有机物
A2/O	指	污水处理中的厌氧-缺氧-好氧生物脱氮除磷工艺 (Anaerobic-Anoxic-Oxic)。该工艺处理效率一般能达到总氮为 70% 以上，磷为 90% 左

		右，一般适用于要求脱氮除磷的大中型城市污水厂
--	--	------------------------

第二章 风险提示及说明

本期债务融资工具无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、中期票据的投资风险

（一）利率风险

在本期债务融资工具存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期债务融资工具发行后将在银行间债券市场进行交易流通，受银行间债券市场资金充裕度及投资者偏好变化等因素影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间债券市场的交易量和活跃性，从而可能影响本期债务融资工具的流动性，导致投资者在债务融资工具转让和变现时面临困难。

（三）偿付风险

本期债务融资工具不设担保，能否按期足额兑付完全取决于公司的信用。在本期债务融资工具存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债务融资工具本息的按期足额偿付。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1、有息债务规模较大的风险

随着整体业务的持续发展，发行人投建的项目数量不断增多、投资规模不断扩大，资本性支出增长较快，有息债务规模较大。近三年及一期末，发行人有息

债务分别为 687.89 亿元、730.54 亿元、796.99 亿元及 1,082.98 亿元，占同期末总负债的比例分别为 64.81%、67.60%、66.36%及 67.55%，有息债务金额较大。未来，随着发行人业务的发展，发行人融资需求及债务规模可能增长，若未来发行人的负债水平不能保持在合理的范围内，发行人可能面临一定的债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。此外，发行人目前主要债务为国内银行贷款，贷款利率按照基准利率浮动，若基准利率上升，相应利息支出增加，从而带来财务费用增加的风险。

2、资产负债率较高的风险

截至近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 65.40%、64.60%、66.28%和 64.93%，总体资产负债率较高。如果发行人未来资产负债率进一步上升，则长期偿债能力将有所下降。

3、经营活动净现金流量存在波动的风险

发行人近三年及一期的经营性活动现金净流量分别为 656,096.50 万元、1,058,539.00 万元、1,114,950.59 万元和 -85,659.71 万元。2021 年相对 2020 年增长 402,442.49 万元，同比增长 61.34%，2022 年相对 2021 年增加 56,411.59 万元，同比增长 5.33%，主要系公司房地产业务板块多个项目开始预收，经营活动净现金流增加所致，而 2023 年 3 月房地产业务销售时间性差异，已进入销售尾盘阶段。

过去几年国内原材料价格存在较大波动，发行人营业成本的波动也随之增大，而公司公交、水务、城建业务板块的收入受政策调控影响较大，价格调整难以随行就市。如果上述阶段性的收支不匹配情况持续发生，可能会引起经营活动所产生的现金净流量在短时期内出现较大波动、降低公司财务结构的稳健程度并提高发行人对外界融资的依赖程度。

4、短期偿债压力较大的风险

从短期偿债指标看，近三年及一期，发行人的流动比率分别为 1.47、1.45、1.34 和 1.35，速动比率分别为 1.08、1.26、1.13 和 1.09，流动比率和速动比率较为稳定。发行人近三年流动资产始终显著大于流动负债，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕。由于发行人债务融资能力较强，借款期限较长，

仅使用少量短期借款进行债务周转，流动负债额相对较低。因此，发行人短期偿债能力指标较同行业较优，体现出发行人较强的短期偿债能力，能够较好地应对短期债务风险。

5、存货减值风险

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为1,678,711.09万元、768,717.21万元、955,503.24万元和1,537,499.37万元，占总资产的比例分别为10.34%、4.60%、5.27%和6.23%，存货规模较大。主要存货品种为开发成本、开发产品和合同履行成本，开发成本主要为房地产业务产生的前期工程、建筑安装等成本。目前房地产市场价格较为平稳，但如果房地产价格出现大幅波动，可能导致上述房地产存货可收回净值低于账面价值，面临计提大量减值准备的风险，对发行人盈利能力产生较大不利影响。

6、对外担保代偿风险

截至2023年3月末，发行人对外提供担保金额为719,380.05万元，占同期净资产比例为8.31%。一旦被担保公司出现经营困难、无法偿还公司担保的债务，发行人可能面临代为偿付的风险。

7、受限资产较大的风险

截至2023年3月末，发行人受限制资产合计961,651.82万元，占同期总资产的3.90%，占同期净资产的11.11%，占比较高。发行人受限资产中，存货类受限资产占比较大。发行人受限资产金额较大，可能对其日常经营及融资能力产生不利影响。

8、资本性支出压力较大风险

公司作为杭州市政府批准成立的城市基础设施建设投融资主体、城市基础设施重大项目建设主体和城市安全运营主体，是杭州市最大的基础设施产业集团，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。近年来随着杭州市基础设施建设规模的不断扩大，公司的基础设施建设项目支出也在逐步增加，按照目前建设计划，在未来可能会给公司带来一定资金压力。

9、应收账款回收风险

发行人近三年及一期末，应收账款余额分别为434,362.15万元、429,233.65万元、472,945.93万元和550,606.30万元，占总资产的比例分别为2.68%、2.56%、2.61%和2.23%，虽然占比不高，但应收账款一旦不能正常回收，将影响公司资产质量，并进一步影响到财务稳定。

10、其他应收款和其他应付款较大造成的风险

近三年及一期内，发行人其他应收款余额分别为1,439,402.70万元、1,561,495.68万元、975,862.29万元和1,351,824.50万元，占总资产的比例分别为8.87%、9.33%、5.39%和5.48%；其他应付款余额分别为956,958.99万元、900,145.69万元、972,032.51万元和1,474,637.18万元，占总负债的比例分别为9.02%、8.33%、8.09%和9.20%，二者规模均相对较大。如发行人其他应收款不能及时回款，可能对发行人偿债能力造成一定的影响。

11、报告期内重大会计差错更正较多

近三年及一期内，发行人重大会计差错更正情况较多，涉及更正的会计科目较多。发行人2021年度发生的重大会计差错更正导致的2021年期初总资产、总负债、净资产和上一年营业收入的变化幅度均不超过2020年审计报告中2020年期末数或年度数的1%。发行人2020年度发生的重大会计差错更正导致的2020年期初总资产、总负债、净资产和上一年营业收入的变化幅度均不超过2019年审计报告中2019年期末数或年度数的1%。

12、发行人存在公益性资产无偿转移的风险

截至2022年12月末，发行人固定资产中的道路资产账面原值97.83亿元，占同期净资产的16.01%，规模较大。由于公益性资产无法产生经营性收益，因此公益性资产无法增强发行人偿债能力，在未来极端情况下发行人并不能变现该部分资产获得流动性资金进行偿债。此外，该部分公益性资产未来有可能因为城市基础设施建设资源整合的需要而被无偿转移，对发行人资产规模和偿债能力造成一定的风险。

13、发行人存在跨行业经营风险

发行人主营业务中，大部分业务处于垄断地位，但涉及行业广泛。发行人经营范围基本涵盖城市建设领域全产业链，所属企业涉及公共交通、城市供排水、供气、垃圾处理、热电联产、房地产开发、市政工程、建筑工程等行业，存在跨行业经营风险。

14、对政府政策及资金支持依赖程度较高的风险

发行人是杭州市最大的公共服务提供商，同时承担了一定社会公益职能，发行人对其提供的许多公共产品均没有定价权，但却承担的相应成本变动的风险。公司的经营及财务状况对政府政策及资金支持依赖程度较高。每年政府都通过大量的补贴来维持发行人的财务平衡，近三年及一期，发行人获得的政府补助收入的金额合计为 500,802.83 万元、493,417.82 万元、550,040.16 万元以及 131,544.44 万元。规模较大。如果未来政府的支持能力或者政策发生变化，可能对发行人的财务状况造成不利影响。

15、政府补贴收入不确定的风险

近三年及一期，发行人获得的政府补助收入的金额合计为 500,802.83 万元、493,417.82 万元、550,040.16 万元以及 131,544.44 万元。占发行人营业收入的比例分别为 16.47%、12.34%、11.90% 和 11.76%，占比较高。发行人补贴收入主要来自于公交、水务等公用事业板块，虽然发行人与政府相关部门签订了补贴协议，但没有明确具体补贴金额，具有一定的不确定性。

16、“明股实债”可能引发的资产负债率波动

2017年8月7日，发行人股东会作出决议，同意接受国开发展基金有限公司为本公司新股东，同意该股东对公司投资 28,500.00 万元，投资方式为货币出资，其中 7,164.00 万元为认缴注册资本，占增资后注册资本的比例为 1.09%，剩余 21,336.00 万元进入公司资本公积。该部分投资计入发行人净资产，因此计算出的 2021-2022 年的资产负债率分别为 64.60% 及 66.28%，由于该部分投资需要第三方回购，如果计入债务，则发行人的资产负债率存在一定的波动风险。

17、营业利润对政府补贴依赖过大的风险

近三年及一期内，发行人营业利润分别为 24.99 亿元、25.55 亿元、28.57 亿元

和6.18亿元。自2017年起，原政府补贴由营业外收入调整计入其他收益，但若不考虑政府补贴，近三年及一期发行人营业利润分别为-25.09亿元、-23.21亿元、-26.43亿元和-6.97亿元均为亏损状态。发行人的营业利润对政府补贴的依赖程度较大，如政府补贴出现不能及时到位或标准发生变化，对发行人的盈利能力将会产生一定影响。

（二）经营风险

1、双重职能的运营风险

发行人以企业化方式运营，在追求经济效益的同时，要承担部分社会责任，必然会产生经济效益和社会效益的矛盾。发行人部分建设业务和部分环境业务的发展与杭州市城市规划和建设密切相关，项目投入资金量大，对区域经济发展和特定行业经济发展起到了推动作用，但在一定时期内项目本身可能缺乏匹配的收入。因此，在一定时期内承担部分社会职能会对发行人经营效益产生一定的影响。

2、盈利能力较弱的风险

近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 2,895,256.89 万元、3,821,896.85 万元、4,336,481.94 万元和 1,075,265.17 万元，同期利润总额分别为 259,962.48 万元、267,815.41 万元、310,555.46 万元和 65,927.39 万元，同期获得的政府补助金额分别为合计为 500,802.83 万元、493,417.82 万元、550,040.16 万元以及 131,544.44 万元。可以看出，由于发行人所主要从事市政公用业务的盈利能力相对较弱，而利润总额主要来源于政府补助及购买公共服务收入。虽然近年来杭州市对发行人安排的补贴收入保持相对稳定并有所增加，但仍然存在一定的不确定性，存在盈利能力较弱的风险。

3、公共交通业务存在亏损的风险

近三年及一期，发行人公交业务板块营业收入分别为 87,339.07 万元、103,223.38 万元、111,309.64 万元以及 29,436.65 万元，营业毛利率分别为-452.60%、-378.58%、-349.24%以及-344.56%。由于近年来燃油价格持续走高，公共交通运营成本不断上升，同时人力成本较高，导致报告期内公交运营板块处于持续亏损状态；而 2020 年受新冠疫情冲击，发行人公交运营业务收入大幅缩减，同时仍需较大业务成本，加剧了 2020 年度该业务的亏损规模。但公交业务亏损严重的

局面短期内仍难以改变，如亏损进一步扩大，将会对发行人的盈利能力将会产生一定影响。

4、基础设施建设板块资金占用规模较大的风险

发行人负责杭州市基础设施建设，包括基础设施建设和养护、代建项目和 PPP 项目等。由于项目涉及前期的资金投入相对较大，而政府对于工程款或回购款的支付相对滞后的局面增加了企业的资金成本和回款的不确定性。

5、项目建设期较长导致的不确定性风险

城市基础设施项目一般需要数年方可建成并产生效益。同时在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。

6、市政公用业务亏损规模扩大的风险

发行人经营范围涉及城市公共交通、城市供水、城市供气、垃圾污水处理等多种市政公用业务，近三年及一期，市政公用板块的毛利润分别为-326,603.97万元、-311,905.41万元、-253,743.49万元和-72,379.03万元，处于持续亏损状态。由于市政公用业务收费的特殊性，发行人无法进行市场化定价。当面临不断上升的经营成本时，发行人难以及时将成本上升的不利影响传导至下游消费者，因此发行人存在市政公用业务亏损规模扩大的风险。

7、建设施工和工程管理风险

发行人在建工程项目众多，虽然所有在建项目都经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，但在项目实施过程中可能因原料供应、设备故障及其他不可预见的因素延误工期，造成项目无法按时完工交付，或工程造价超出预算等情况，具有一定的施工和管理风险。

8、安全生产风险

发行人所经营的市政公用板块涉及广大民众的日常生活与公共安全，在燃气销售、城建板块、置业板块的施工等各个环节均存在产生安全事故的可能。其中，

天然气销售业务涵盖区域辐射杭州市10区3县（市），在杭州市天然气销售业务领域具有一定的区域垄断性。考虑到市政公用板块存在发生生产安全事故的可能性，若相关市政业务领域出现较大的安全事故，会对发行人经营能力和社会声誉造成很大的影响。因此发行人从2003年开始以“保安全、保供应、优服务”为主要内容的“城市运营保障”活动，每年均与下属子公司、职能部门签署“城市运营保障”和安全生产工作目标责任书，抓好预防、制度和责任“三个环节”，并在年末展开工作目标考核，以减少安全生产事故发生的可能性。

9、经济周期风险

基础设施的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。受新冠疫情影响，我国的经济景气度有所下降，杭州市的产业经济的发展亦可能受到影响，购销量与生产量均有可能减少，从而间接影响市民的出行量、水及燃气的使用量等，可能对发行人的盈利产生不利影响。

10、收费定价风险

发行人经营范围涉及城市公共交通、城市供水、城市供气、垃圾污水处理等多种公用事业，近三年及一期市政公用板块的营业成本分别达到 1,014,414.72 万元、1,263,232.88 万元、1,451,962.70 万元和 388,982.30 万元，在公司总成本中占比分别为 33.50%、32.50%、32.15%和 35.61%，占比较大，在终端收费价格的定价上，由于公用事业收费的特殊性，公司在定价方面受到多种限制。当面临不断上升的经营成本时，公司难以及时将成本上升的不利影响传导至下游消费者，因此公司的经营效益将受到一定的影响。

11、关联交易风险

发行人的关联方主要为通过股权投资方式形成的关联方。发行人与该等关联方之间的关联交易主要包括购销商品、接受和提供劳务、关联担保及委托贷款和关联租赁等。关联交易情况详见“第六章 发行人主要财务状况”之“九、发行人 2022 年度关联交易情况”。

公司与关联方交易行为，其决策程序严格按照公司相关规章制度执行，符合相关法律法规的规定。未来如本公司关联交易政策出现变动，可能产生不公平交易、利润转移等行为，导致损害本公司股东的利益。除此之外，发行人对关联公司担保，不排除因被担保关联公司出现偿付困难而引起的连带或有损失风险。

12、环境保护的风险

发行人涉足城市建设、供水供气、污水处理、垃圾处理等公共服务业务，这些业务运营过程中普遍会带有产生环境污染问题的风险，例如建筑施工扬尘、热电产生的废气废渣以及污水、垃圾处理中存在技术性污染漏排等情况。尽管公司近年来未发生过重大环保事故或受到环保相关行政处罚，但未来公司仍面临环境保护的风险。

13、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如生产安全事件、社会安全事件、公司高级管理人员因故无法履行职责等，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司决策机制及内外部融资渠道受到影响，可能对发行人的生产经营造成一定影响。可能无法按时收到拨付工程款项或代建补偿费用，因此仍面临一定的合同履行风险。

14、资产划转风险

发行人的优质资产主要为开发的房地产资源以及各类现金流较好的公用事业板块资产，虽然此类资产市政府已明确由发行人经营，但仍面临政府调控划转至其他项目公司的风险，进而可能影响发行人自身的盈利能力。

15、土地资产价格波动风险

发行人经营业务中包含房地产业务，持有较大规模的土地资产。截至2022年末，发行人持有1宗储备土地，账面价值79,948.98万元，此外，发行人在建房地产在建工程中也包含较大规模土地资产价值。发行人土地资产易受宏观经济形势和调控政策影响，未来土地价格可能出现较大波动，对发行人的资产质量、盈利能力、偿债能力等产生一定影响。

16、重大资产重组风险

发行人于 2023 年 2 月 17 日公告, 杭州市城市建设投资集团有限公司收到杭州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“杭州市国资委”)下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意组建杭州市安居集团有限公司的批复》(杭国资改[2023]18 号)(以下简称“《批复》”), 以及杭州市财政局出具的杭财资[2023]1 号、杭财资[2023]5 号、杭财资[2023]7 号、杭财资[2023]8 号文件, 根据《批复》, 经市政府同意, 为组建杭州市安居集团有限公司(杭州城投全资子公司), 以 2021 年 12 月 31 日为划转基准日, 将三项资产无偿划转至杭州城投。

本次无偿划转的三项资产具体情况如下:

①5 家国有企业 100%股权 (杭州市房地产测绘公司、杭州开拓房地产测绘事务所、杭州市房地产产权产籍信息中心、杭州市家宁杀虫技术服务部、杭州市租赁房投资有限公司股权)。

②杭州投资发展有限公司持有的市级公共租赁房 33,421 套、配套用房 64,822.29 平方米及车位 8,015 个。

③杭州市住房保障服务中心持有的市级公共租赁房住宅 10,587 套、配套用房建筑面积 27,979.12 平方米及车位 3,484 个。

(1) 重组整合风险

本次重大资产重组使得发行人的主营业务将发生一定变化, 本次资产重组后, 发行人的业务经营需要调整时间, 存在一定的不确定性, 若发行人的管理模式和相关制度无法适应经营规模的调整, 可能存在重组整合风险。

(2) 重组过程不确定性风险

截至本募集说明书签署之日, 本次重大资产重组事项中无偿划转的 5 家国有企业 100%股权已于 2023 年 2 月 28 日完成工商变更, 剩余的公共租赁房、配套用房及车位的划转工作推进中。重组过程中如受到不可控制因素的影响, 此次资产无偿划转可能存在不确定性。

(3) 标的资产权属转移风险

重组相关资产权属能否顺利转移很大程度依赖于交易双方的资产、人事、财务、战略等重大事项整合是否能够完成, 并且无偿划转实施前, 如果标的资产出现诉讼、仲裁或司法强制执行等重大争议或者妨碍交易的其他情形, 资产权属的转移可能存在一定的风险。

(4) 标的资产经营风险

如果发行人重组标的资产未来经营情况不及预期，发行人收入可能存在一定不稳定性，经营发展和盈利前景存在一定的不确定性。

(三) 管理风险

1、本公司对下属企业的管理风险

发行人系统内的资产和业务，行业差异较大。各下属公司都已经具有运营历史，其自身能力基础相对完整。发行人承担着国有资产保值增值管理的责任，在对存量资产的管理中，面临对经营性资产、非经营性资产实施管理过程中的不同企业平衡较难的情形。同时，对不同类型资产的管理模式及对存量资产管理深度的定位，也是发行人在经营管理中面临的问题。同时对公司及下属子公司的货币资金使用、成本费用控制和财务成果控制系统是维持公司正常经营、及时反馈业务经营情况的前提，任何该方面的管理不当都有可能直接影响公司的财务状况，或者使管理层无法作出正确的经营判断，从而对公司的经营业绩造成不利影响。

2、吸引和保留管理及技术人员的风险

发行人所在各个行业的运营管理依赖经验丰富、对行业未来发展趋势具有洞见的高级管理人员，也需要不同层次的技术人员，而随着国内民营经济的持续增长以及竞争逐步加剧，企业之间在吸引人才方面的竞争将更加激烈。发行人无法保证未来能继续以合理的成本保留公司现有的管理、技术人才；同时，发行人也无法保证在未来的运营过程中能够以合理的成本招聘到合适的人才。因此，发行人能否成功吸引和保留高级管理及主要技术人员将对公司未来的业务发展和经营业绩产生较大影响。

3、董事、监事缺位的风险

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的董事会由九名董事组成，其中非职工代表董事八名，由出资人按有关程序派出；职工代表董事一名，根据有关规定由职工（代表）大会选举产生。董事会设董事长、副董事长各一名。发行人的监事会由五名监事组成，其中，非职工代表监事三名，职工代表监事二名。非职工代表监事由大股东杭州市人民政府或杭州市国资委委派，职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生。截至本募集说明书出具日，发行人

董事缺一名，监事暂时缺位，董事、监事人数与《公司章程》不符的情形，不会对本次债券的发行造成重大不利影响。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会、高级管理人员无法履行相应职责，可能对发行人的治理机制造成一定影响。

5、股权划转风险

2020年6月16日发行人收到杭州市人民政府国有资产监督管理委员会发布的文件杭国资产【2020】66号《关于杭州市城市建设投资集团有限公司部分国有股权划转有关事项的通知》，以2018年12月31日为基准日，将杭州市政府持有的杭州市城市建设投资集团有限公司9.891%国有股权，无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司持有。

根据发行人公司章程，浙江省财务开发有限责任公司授权杭州市人民政府国有资产监督管理委员会代为行使股东会表决权，此次划转不对发行人造成重大影响，但后续如再发生股权划转，可能对发行人的治理机制造成一定影响。

（四）政策风险

1、政府补助政策变化的风险

发行人的主营业务中，大部分为城市市政公用业务，具有一定社会公益性，其收费价格受到政府有关部门的严格控制，因此政府通过提供财政补贴来维持发行人的财务平衡。根据《杭州市人民政府办公厅关于政府购买城市公共汽（电）车营运服务的实施意见》（杭政办函[2015]179号文），杭州市财政局根据杭州市公共交通集团有限公司年公交服务量直接拨付补贴资金。根据《关于进一步加快杭州市城市建设投资集团有限公司发展的若干意见》（市委办[2009]16号文），杭州进一步推广政府购买公交服务模式，在公交、燃气、供水、排水等公共服务企业运营过程中建立长期而稳定的补偿机制。杭州市财政局将根据发行人的财务核算数据安排财政补贴资金。未来如果政府减少或调整补贴政策，会对发行人的盈利情况造成较大的影响。

2、地方政策变动风险

发行人目前主要从事城市基础设施的投融资及经营管理业务，是杭州市政府批准成立的重大城建项目的建设主体、城市基础设施和建设项目的投融资主体、市政公用设施的运营主体。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，如杭州市经济适用房的建设由以发行人为主调整为招标投标方式等，因此公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

3、收费政策风险

发行人的市政公用板块收入受公用事业价格水平的限制，由于收费标准及其调整均由有关政府主管部门召开价格听证会确定，因此，该收费标准能否随物价的上涨而及时调整将在很大程度上影响项目的经济效益。

4、房地产行业政策风险

由于公司经营板块中涉及房地产行业，房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。自十九大以来，各类房地产调控政策不断出台，对杭州市房地产市场造成了一定程度的冲击。近年来，发行人房地产板块收入占公司营业收入的 20% 以上，目前发行人有部分已开盘商品房项目尚未完成销售，后续还有新的项目进入销售期。如果未来政府对房地产行业出台更严厉的调控政策，可能对发行人房地产板块的收入产生影响，并进一步影响公司营业收入情况。

5、产业政策风险

2010 年 6 月国务院发布了《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），要求地方各级政府要对融资平台公司债务进行一次全面清理，并按照分类管理、区别对待的原则，妥善处理债务偿还和在建项目后续融资问题。虽然发行人具有稳定的经营性收入，不属于《通知》重点关注的清理对象，但未来商业银行对地方政府融资平台的信贷管理会更加谨慎，公司未

来融资环境会趋于收紧，可能会对公司未来的经营产生一定影响。

三、不可抗力导致的风险

诸如地震、台风、战争、疫病等不可抗力事件的发生，可能给发行人的生产经营和盈利能力带来不利影响。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称:	杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据
发行人:	杭州市城市建设投资集团有限公司
牵头主承销商:	中信建投证券股份有限公司
簿记管理人:	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商:	招商银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司
发行人及下属子公司待偿还直接融资余额:	截至本募集说明书签署日, 发行人及其子公司待偿还直接融资余额430.2893亿元, 其中公司债152.80亿元, 企业债82.20亿元, 中期票据67.10亿元, 超短期融资券63.00亿元, 资产支持证券33.76亿元, PPN10.00亿元, 海外债3.00亿美元(折人民币21.43亿元)。
注册通知书文号:	中市协注〔2023〕MTN1039号
注册金额:	人民币40亿元
基础发行规模:	人民币0亿元
发行金额上限:	人民币10亿元, 品种间可以进行回拨, 回拨比例不受限制
发行期限:	品种一: 10年 品种二: 20年

记息年度天数:	闰年 366 天; 平年 365 天
面值:	人民币壹佰元整 (RMB100.00)
发行价格:	本期债务融资工具按面值发行
发行方式:	按面值发行, 通过集中簿记建档, 集中配售方式在全国银行间债券市场发行
发行对象:	银行间债券市场合格机构投资者
承销方式:	组织承销团, 主承销商余额包销
托管方式:	本期债务融资工具采用实名制记账式, 统一在银行间市场清算所股份有限公司登记托管
公告日期:	2024 年 3 月 8 日
集中簿记建档日:	2024 年 3 月 12 日-2024 年 3 月 13 日
发行日:	2024 年 3 月 12 日-2024 年 3 月 13 日
缴款日:	2024 年 3 月 14 日
起息日:	2024 年 3 月 14 日
债权债务登记日:	2024 年 3 月 14 日
上市流通日:	2024 年 3 月 15 日
兑付日:	品种一: 2034 年 3 月 14 日 品种二: 2044 年 3 月 14 日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
付息日:	存续期内每年的 3 月 14 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)

兑付方式:	本期中期票据兑付日前 5 个工作日, 由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”; 本期中期票据的兑付, 按照银行间市场清算所股份有限公司的规定, 由银行间市场清算所股份有限公司代理完成付息兑付工作; 相关事宜将在“兑付公告”中详细披露
兑付价格:	本期债务融资工具到期按面值兑付
偿付顺序:	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他同类型品种的待偿还债务融资工具
信用评级机构及评级结果:	联合资信评估股份有限公司给予发行人的主体长期信用等级为 AAA, 本期中期票据的信用等级为 AAA, 评级展望为稳定
担保:	无
登记和托管机构:	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构:	北金所
存续期管理机构:	兴业银行股份有限公司
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担
适用法律:	本期所发行中期票据的所有法律条款均适用中华人民共和国法律

二、发行安排

(一) 集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中信建投证券股份有限公司, 本期中期票据承销团成员须在3月12日14:00-3月13日18:00, 通过集中簿记建档系统向簿记管理

人提交《杭州市城市建设投资集团有限公司2024年度第三期中期票据申购要约》，（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000.00万元（含1,000.00万元），申购金额超过1,000.00万元的必须是1,000.00万元的整数倍。

3、簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款日及缴款时间：2024年3月14日15:00点前。

2、簿记管理人将在2024年3月14日通过集中簿记建档系统发送《杭州市城市建设投资集团有限公司2024年度第三期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日15:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

收款人名称：中信建投证券股份有限公司

汇入行名称：工行北京北新桥支行

账号：0200004319027309131

中国人民银行支付系统号：102100000431

汇款用途：杭州市城市建设投资集团有限公司2024年度第三期中期票据承销款

簿记管理人按照“承销协议”指定的划款路径，于缴款日将本期中期票据募集款项足额划至发行人指定账户。

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日，即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金主要用途

本期中期票据的基础发行规模为 0 亿元，发行金额上限为 10 亿元，募集资金用于偿还发行人到期的有息债务，具体明细如下：

表 4-1 本期发行募集资金用途明细

单位：亿元

主体	简称	发行金额	余额	起息日	到期日	借款用途	是否属于政府一类债务	拟偿还本金
杭州市城市建设投资集团有限公司	21 钱投集团 PPN002	10.00	10.00	2021/4/14	2024/4/14	偿还有息债务	否	10.00
合计	-	-	-	-	-	-	-	10.00

二、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障债券持有人利益，发行人承诺本次注册发行债务融资工具所募集的资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的正常经营活动。不用于房地产的土地储备、房地产项目开发建设及偿还房地产项目开发贷款等与房地产相关的业务，不通过委托贷款转借给其他主体，不用于金融类业务，不用于并购或收购资产，不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资，不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。发行人承诺将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。

发行人承诺本次中期票据募集资金将按照按需原则用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，不用于套利、脱实向虚。承诺募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于长期投资。

发行人承诺本次募集资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房(含

棚户区改造)项目建设或偿还保障房(含棚户区改造)项目贷款;募集资金不用于并购或收购资产。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域,符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求,不会增加政府债务,不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务,不会用于非经营性资产,不会划转给政府或财政使用,政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人承诺,本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的,将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务,并于变更前报备核查结果及时披露有关信息。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：杭州市城市建设投资集团有限公司

法定代表人：李红良

注册资本：人民币 657,164.00 万元

实缴资本：人民币 657,164.00 万元

成立日期：2003 年 08 月 08 日

统一社会信用代码：91330100751708923K

注册地址：浙江省杭州市下城区仙林桥直街 3 号

邮政编码：310006

联系人：吴越瑶

联系电话：0571-56279718

传真：0571-56279718

公司网址：<http://www.hzcjtz.com/>

杭州市城市建设投资集团有限公司成立于 2003 年，是由杭州市政府出资，并授权经营国有资产的国有全资有限责任公司。经过近 20 年的深耕细作、砥砺奋进，杭州城投蓬勃发展，于 2021 年、2022 年，连续入选中国企业 500 强。

2022 年 12 月，根据市委市政府决策部署，杭州城投与钱投集团整合重组成立新城投集团，并同步完成市公交集团升格和市能源集团、市安居集团的组建，至此，形成了由杭州城投携水务、公交、能源、安居四家副局级产业集团及多个其他专业化集团组成的“1+4+X”格局，承担产城、水务、公交、能源、安居、城建、置业及投资板块等八大主责主业。

经营范围：经营市政府授权的国有资产。（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）。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立和历史沿革

杭州市城市建设投资集团有限公司前身是杭州市城市建设资产经营有限公司，2003 年 6 月 17 日经杭州市委、杭州市人民政府《关于组建杭州市城市建设资产经营有限公司的通知》（市委发[2003]58 号文）批准成立，成立时注册资本 650,000.00 万元，资本来源为市政府授权经营的国有资产。发行人授权经营的国有资产范围，包括杭州市建委直属系统、杭州市市政公用系统、杭州市直属房产开发单位、杭州热电集团有限公司等单位的国有资产，以及上述资产范围所涉及的城市资源和按原城市建设口径每年投入的城市建设财政性资金。2003 年 8 月 8 日在杭州市工商行政管理局登记注册，取得注册号为 3301001006378 号企业法人营业执照。

2007 年 1 月 31 日，根据《杭州市人民政府关于杭州市城市建设资产经营有限公司更名的批复》（杭政函[2007]25 号），公司名称变更为“杭州市城市建设投资集团有限公司”。2007 年 2 月 12 日，杭州市工商行政管理局出具《企业名称变更预先核准登记通知书》（（杭）名称预核[2007]第 197914 号），同意预先核准“杭州市城市建设投资集团有限公司”名称。

2017 年 8 月 7 日，发行人股东会作出的决议，同意接受国开发展基金有限公司为本公司新股东，同意该股东对公司投资 28,500.00 万元，投资方式为货币出资，其中 7,164.00 万元为认缴注册资本，占增资后注册资本的比例为 1.09%，剩余 21,336.00 万元进入公司资本公积。股东增加注册资本后，发行人注册资本从 650,000.00 万元增加至 657,164.00 万元，杭州市人民政府以国有资产认缴出资 650,000.00 万元，占注册资本的 98.91%；国开发展基金有限公司已货币方式认缴出资 7,164.00 万元，占注册资本的 1.09%，已足额认缴，截止目前未发生变化。公司类型变更为有限责任公司。2017 年 8 月 10 日，发行人就上述事宜办理了工商变更登记，并取得新营业执照。上述增资行为符合《公司章程》规定。

2020 年 6 月 16 日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会发布“杭国资产[2020]66 号”《关于杭州市城市建设投资集团有限公司部分国有股权划转有关事项的通知》，以 2018 年 12 月 31 日为基准日，将杭州市人民政府持有的城投

集团 9.891% 国有股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司持有。2020 年 11 月 4 日，上述事项的工商变更登记已经完成。

关于国开发展基金投资的说明：

国开发展基金有限公司（本段简称“甲方”）根据与发行人（本段简称“丙方”）及杭州投资发展有限公司（本段简称“乙方”）签订的《国开发展基金投资合同》，于 2015 年 11 月、2016 年 3 月、2016 年 3 月，甲方分别向杭州市第二水源输水通道工程(九溪线)项目国开发展基金投资业务、杭州九峰垃圾焚烧发电工程项目国开发展基金投资业务、杭州市七格污水处理厂四期工程项目(基金)投资 6,000 万元、12,500 万元和 10,000 万元，其中 7,164 万元计入发行人注册资金。项目建设期内甲方不收取任何投资收益，项目建设期届满后甲方按照约定的标准和时间计算和收取投资收益，投资期限内甲方的平均年化投资收益率最高不超过 1.2%。

2016 年 12 月，国开发展基金有限公司（本段简称“甲方”）根据与发行人（本段简称“乙方”）签订《国开发展基金股东借款合同》合同金额 8,000 万元并于 2016 年 12 月全部到位。本合同贷款利率为 2.8%。

经征询杭州市财政部门意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，不存在替政府融资行为。发行本期债务融资工具不会增加地方政府债务或地方政府隐性债务。

除上述国开发展基金增资外，发行人不存在其他“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的情形。

2023 年 2 月 9 日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于杭州市城市建设投资集团有限公司与杭州市钱江新城投资集团有限公司实施整合重组的通知》（杭国资改〔2023〕11 号）。经市政府同意，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有的杭州市钱江新城投资集团有限公司 90% 国有股权无偿划转至杭州市城市建设投资集团有限公司。2023 年 3 月 20 日，上述事项的工商变更登记已经完成。

(二) 重大资产重组

1、重大资产重组方案

发行人于2023年2月17日公告，杭州市城市建设投资集团有限公司收到杭州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“杭州市国资委”)下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意组建杭州市安居集团有限公司的批复》(杭国资改[2023]18号)(以下简称“《批复》”),以及杭州市财政局出具的杭财资[2023]1号、杭财资[2023]5号、杭财资[2023]7号、杭财资[2023]8号文件,根据《批复》,经市政府同意,为组建杭州市安居集团有限公司(杭州城投全资子公司),以2021年12月31日为划转基准日,将三项资产无偿划转至杭州城投。

本次无偿划转的三项资产具体情况如下:

(1) 5家国有企业100%股权

杭州市房地产测绘公司、杭州开拓房地产测绘事务所、杭州市房地产产权产籍信息中心、杭州市家宁杀虫技术服务部、杭州市租房投资有限公司股权;

(2) 杭州投资发展有限公司持有的市级公共租赁房33,421套、配套用房64,822.29平方米及车位8,015个。该项标的资产及账面价值:市级公共租赁房33,421套(截至2021年12月31日经审计的账面价值246.00亿元)、配套用房64,822.29平方米及车位8,015个(截至2021年12月31日经审计的账面价值22.98亿元),合计账面价值268.98亿元。

(3) 杭州市住房保障服务中心持有的市级公共租赁房住宅10,587套、配套用房建筑面积27,979.12平方米及车位3,484个。该项标的资产及账面价值:市级公共租赁房住宅10,587套(账面价值131.95亿元,899套暂未评估入账)、配套用房建筑面积27,979.12平方米(账面价值3.26亿元)及车位3,484个(账面价值5.05亿元),合计账面价值140.26亿元。

以2021年末经审计数据为基准,本次无偿划转标的总资产为420.82亿元,占2021年末杭州城投总资产的25.16%;净资产为416.20亿元,占2021年末杭州城投净资产的70.29%;营业收入为0.84亿元,占2021年末杭州城投营业收入的0.21%。上述无偿划转事项预计将触发重大资产重组。

2、所处的阶段及已履行的法律程序

本次重大资产重组事项中无偿划转的 5 家国有企业 100% 股权已于 2023 年 2 月 28 日完成工商变更，剩余的公共租赁房、配套用房及车位尚未划转。根据杭州市国资委下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意组建杭州市安居集团有限公司的批复》(杭国资改[2023]18 号)，以及杭州市财政局出具的杭财资[2023]1 号、杭财资[2023]5 号、杭财资[2023]7 号、杭财资[2023]8 号文件，本次无偿划转事项已经发行人实际控制人杭州市国资委以及杭州市财政局批复同意。

3、对发行债务融资工具的主体资格及其决议有效性的影响

本次重大资产重组事项正在进行中，不影响公司发行债务融资工具的主体资格；本次注册、发行的相关决议在重组完成后出具，重组事项不影响决议的有效性。

4、披露信息是否涉及保密事项

本次重大资产重组事项不涉及保密事项。

5、重大资产重组涉及的合规性

根据杭州市国资委下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意组建杭州市安居集团有限公司的批复》(杭国资改[2023]18 号)，以及杭州市财政局出具的杭财资[2023]1 号、杭财资[2023]5 号、杭财资[2023]7 号、杭财资[2023]8 号文件，本次无偿划转事项已经杭州市国资委以及杭州市财政局批复同意，符合无偿划转前置条件。

截至本募集说明书签署之日，本次重大资产重组事项中无偿划转的 5 家国有企业 100% 股权已于 2023 年 2 月 28 日完成工商变更，剩余的公共租赁房、配套用房及车位尚未划转。发行人已于 2023 年 2 月 17 日就上述接受无偿划转资产事宜发布公告，发行人已于 2023 年 4 月 6 日召开相关债券持有人会议审议本次无偿划转事项。该项重大资产重组已经杭州市国资委以及杭州市财政局批复同意。交易决策过程和批准情况符合法律法规、国家相关政策、公司章程及公司内部流程要求。

6、中介机构所出具报告意见

上述公共租赁房、配套用房及车位的资产专项清产核资财务审计报告尚未出具。

7、发行人承诺

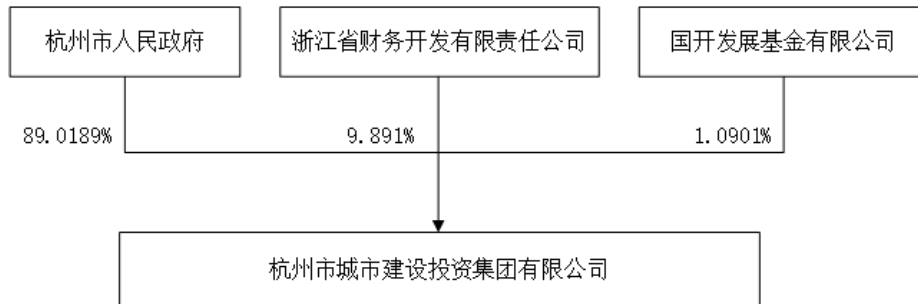
发行人承诺在债务融资工具存续期内持续披露重大资产重组的重大进展或变化情况，并在发生可能对投资人权益产生重大影响的变化时及时召开持有人会议，征求投资人的意见或建议。

三、发行人股权结构及实际控制人情况

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人的股权结构图如下：

图 5-1：发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人情况

发行人是经杭州市人民政府批准设立的有限责任公司，杭州市国有资产监督管理委员会代表杭州市人民政府行使出资人的职能，对公司实行国有资产授权经营。杭州市国有资产监督管理委员会为本公司的实际控制人。

（三）发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务、业务经营方面的独立性情况

1、资产方面：

发行人拥有独立的生产系统、辅助系统及配套设施，公司的工业产权、商标及专利技术等无形资产，采购和销售系统亦由公司独立拥有，公司的资金、资产

和其他资源由自身独立控制并支配，目前其实际控制人杭州市国有资产监督管理委员会未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

2、人员方面：

发行人生产、技术、财务及销售人员等由本公司聘任、管理，总经理等高级管理人员均在公司领取薪酬，并不在政府部门担任重要职务。

3、机构方面：

发行人设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与其他内部机构与政府主管部门不存在从属关系。公司作为国有企业，根据其特性设立了董事会、监事会等机构，并就董事会、监事会的权利与义务、人员组成、权责权限及议事规则，总经理的职责权限等作出了明确的规定。

4、财务方面：

发行人设立了独立的财务会计部门——财务管理部，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算、集中管理的原则，建立了对控股子公司的财务管理制度；公司的资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司的财务核算体系与控制人政府财政没有业务上的指导关系，也不存在业务、人员上的重叠。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

5、业务经营方面：

发行人为有限责任公司。实行独立核算、自主经营、自负盈亏。股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，公司以其全部资产对公司的债务承担责任。

（四）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至 2023 年 3 月末，本公司的实际控制人未有将本公司股权进行质押的情况。

四、发行人重要权益投资情况

截至 2023 年 3 月末，发行人下属纳入合并范围的全资及控股子公司共 233 家，基本情况如下：

(一) 全资及控股子公司

表5-1：截至2023年3月末发行人全资及控股子公司情况表

单位：%

序号	企业名称	级次[注]	注册资本(万元)	持股比例	表决权
1	杭州市公共交通集团有限公司	2	25000	100	100
2	杭州怡苑物产集团有限公司	3	400	100	100
3	杭州公交物资经营有限公司	4	2000	100	100
4	杭州公交驾驶培训有限公司	3	1000	100	100
5	杭州公交餐饮管理有限公司	3	1000	100	100
6	杭州金通机动车检测有限公司	3	300	100	100
7	杭州玉龙饮用水有限公司	3	5	100	100
8	杭州金通科技集团股份有限公司	3	7750	45.27	45.27
9	杭州金通行科技有限公司	4	500	100	100
10	杭州金通互联科技有限公司	4	1000	100	100
11	杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	4	1300	100	100
12	黄山金通行公共自行车服务有限公司	4	800	100	100
13	临沂金通行公共自行车服务有限公司	4	3318.45	100	100
14	杭州杭石公交加油站有限公司	3	100	44	44
15	杭州出租汽车集团有限公司	3	10500	100	100
16	杭州白马安达公共交通客运服务有限公司	4	1000	50	50
17	杭州和谐出租汽车服务管理有限公司	3	100	100	100
18	杭州之江汽车销售有限公司	3	5000	100	100
19	杭州大众出租汽车股份有限公司	3	5100	54.49	54.49
20	杭州公交旅游客运有限公司	3	1000	100	100
21	杭州市富阳公共交通有限公司	3	10000	51	51
22	杭州滨江公共交通有限公司	3	300	100	100
23	杭州市临安公共交通有限公司	3	10000	51	51
24	杭州巴士传媒集团有限公司	3	5075.5	100	100
25	杭州文三路加油站	3	80	50	50

26	杭州金通汽车修理有限公司	3	600	100	100
27	杭州市萧山公共交通有限公司	3	10000	51	51
28	杭州市余杭公共交通有限公司	3	10000	51	51
29	杭州和睦加油站	3	100	50	50
30	杭州天苑物业服务有限公司	3	10000	100	100
31	杭州市钱塘公共交通有限公司	3	10000	51	51
32	杭州市水务集团有限公司	2	500000	100	100
33	杭州水务设计院有限公司	3	1000	100	100
34	杭州临安自来水有限公司	3	15000	51	51
35	杭州水务之江污水处理有限公司	3	27000	100	100
36	杭州市排水有限公司	3	62500	100	100
37	杭州市千岛湖原水股份有限公司	3	412800	72.77	72.77
38	杭州滨江水务有限公司	3	126372.74	60	60
39	杭州滨江水务市政工程有限公司	4	2000	100	100
40	杭州建德污水处理有限公司	3	10362.4	57.9	57.9
41	杭州市水环境发展有限公司	3	10000	65	65
42	杭州水务原水有限公司	3	36000	51	51
43	杭州水务银湖制水有限公司	3	29400	85	85
44	杭州建德自来水有限公司	3	14289.65	62.98	62.98
45	丽水杭景原水有限公司	3	10540.29	77.6	77.6
46	杭州临安排水有限公司	3	20408	51	51
47	杭州水务工程建设有限公司	3	5001	100	100
48	杭州富阳水务有限公司	3	25000	60	60
49	杭州水务城市服务有限公司	3	3000	100	100
50	杭州市环境保护科学研究设计有限公司	3	350	100	100
51	杭州临安水务有限公司	3	51000	51	51
52	杭州水务数智科技股份有限公司	3	3000	51	51
53	杭州城澜投资管理有限公司	3	1000	100	100
54	浙江安居筑友科技有限公司	3	20000 (港元)	51	51
55	杭州市南排水利发展有限公司	3	210000	100	100
56	杭州城商文晖置业有限公司	2	65300	100	100
57	杭州城投商业发展有限公司	2	91300	100	100
58	杭州市路桥集团股份有限公司	2	10500	56	56
59	杭州路桥市政设施管养有限公司	3	1000	100	100
60	衢州市杭路机械有限公司	3	1500	100	100

61	杭州市沥青拌和有限公司	3	8000	100	100
62	杭州临安湖景绿道建设有限公司	3	9173	89	89
63	杭州临安环湖绿道建设有限公司	3	18000	80	80
64	杭州市道桥养护有限公司	3	1010	100	100
65	阿克苏市振兴路桥建设有限公司	3	1000	100	100
66	杭州路网科技信息有限公司	3	950	90	90
67	浙江慧城城市设施养护有限公司	3	500	55	55
68	杭州市城市建设发展集团有限公司	2	302000	100	100
69	杭州元都房地产开发有限公司	3	8500	55	55
70	杭州临安城市管网建设开发有限公司	3	2000	51	51
71	杭州市地下管道开发有限公司	3	25000	60	60
72	杭州富阳地下管道开发有限公司	3	2000	51	51
73	杭州大江东城市资源开发有限公司	3	2000	50	50
74	温州城发二航建设发展有限公司	3	15000	80	80
75	杭州富阳城发建设发展有限公司	3	10000	60	60
76	杭州城投租赁有限公司	3	20000	100	100
77	杭州城发置业发展有限公司	3	17000	100	100
78	杭州城享商业发展有限公司	3	20000	100	100
79	杭州城发资产经营管理有限公司	3	300	100	100
80	杭州余杭交通发展有限公司	3	20000	100	100
81	衢州城发交通建设发展有限公司	3	45000	51.11	51.11
82	杭州富阳城发建设管理有限责任公司	3	10000	60	60
83	杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司	3	600	100	100
84	杭州城建贸易有限公司	3	5000	100	100
85	杭州郡盛置业有限公司	3	2100	100	100
86	杭州市市政公用建设开发有限公司	3	10000	100	100
87	杭州富阳城冶开发建设有限公司	3	5000	51	51
88	杭州市数智交通科技有限公司	3	3000	60	60
89	杭州城投综合管廊有限公司	3	3000	100	100
90	杭州城蕴商业发展有限公司	3	10000	100	100
91	杭州城发码头经营管理有限公司	3	3000	100	100
92	杭州临平城发码头经营有限公司	3	3000	51	51
93	杭州网云宏建新能源科技有限公司	3	2000	100	100
94	杭州庆春路过江隧道有限公司	4	35800	100	100
95	杭州城投资本集团有限公司	2	70000	100	100

96	杭州城联实业有限公司	3	10000	55	55
97	杭州城盈投资合伙企业（有限合伙）	3	10000	100	100
98	杭州城创投资管理有限公司	3	3000	100	100
99	上海城邦商业保理有限公司	3	9980	100	100
100	杭州城景实业有限公司	3	10000	100	100
101	杭州城和股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3	9400.69	100	100
102	杭州城霖股权投资合伙企业（有限合伙）	3	15000	33.3	80.00
103	杭州城田创业投资合伙企业（有限合伙）	3	17,600.00	17.05	80.00
104	台州恒金城信创业投资合伙企业（有限合伙）	3	24,308.00	18.51	85.71
105	杭州城荣股权投资合伙企业（有限合伙）	3	3000	100	100
106	杭州钱运置业有限公司	3	5000	100	100
107	杭州城投实业有限公司	3	10000	100	100
108	杭州市房地产控股集团有限公司	2	31900	60.34	60.34
109	嘉兴楨诚投资合伙企业（有限合伙）	3	200000	40	40
110	杭州城投楨诚投资合伙企业（有限合伙）	3	300000	83.33	83.33
111	杭州诚寓商业管理有限公司	3	3000	100	100
112	杭州诚寓实业有限公司	3	10000	100	100
113	杭州市钱江新城投资集团有限公司	2	200000	90	90
114	杭州市城东新城建设投资有限公司	3	300000	100	100
115	杭州钱江新城市政园林建设有限公司	4	1000	100	100
116	杭州市租赁房屋开发有限公司	4	10000	100	100
117	杭州钱欣置业有限公司	4	5000	100	100
118	杭州庆停项目管理有限公司	4	700	100	100
119	杭州文停项目管理有限公司	4	700	100	100
120	杭州钱慧置业有限公司	4	42000	71.03	71.03
121	杭州白石会展中心有限公司	4	100000	100	100
122	杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司	3	100000	100	100
123	杭州建易建设信息技术有限公司	4	1000	100	100
124	杭州钱城商业管理有限公司	4	1000	100	100
125	杭州钱江新城文化传媒有限公司	4	1000	100	100
126	杭州钱城东韵商业管理有限公司	4	3000	100	100
127	杭州钱江新城物业管理有限公司	4	2000	100	100
128	杭州市民中心置业有限公司	4	42414.4	100	100
129	杭州市邻居中心管理股份有限公司	4	5000	100	100

130	杭州市城基房地产物业管理有限公司	4	100	100	100
131	杭州市停车产业股份有限公司	3	50000	100	100
132	杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司	4	3000	61	61
133	杭州余杭钱江停车管理有限公司	4	1000	51	51
134	杭州临平钱江停车管理有限公司	4	1000	51	51
135	兰溪市静态交通服务有限公司	4	300	100	100
136	黄山市静态交通服务有限公司	4	500	100	100
137	杭州市钱江新城建设开发集团有限公司	3	272022.27	100	100
138	杭州邻西商业管理有限公司	4	2000	100	100
139	杭州望停项目管理有限公司	4	200	100	100
140	杭州钱江新城金融投资有限公司	3	100000	100	100
141	杭州钱投产融股权投资合伙企业（有限合伙）	4	5000	100	100
142	杭州汇鑫城股权投资基金有限公司	4	1000	100	100
143	杭州钱唐汇鑫私募基金管理有限公司	4	1000	100	100
144	杭州钱唐汇鑫佳股权投资合伙企业（有限合伙）	4	1000	100	100
145	杭州钱唐汇城企业管理合伙企业（有限合伙）	4	100	100	100
146	杭州钱唐汇聚企业管理合伙企业（有限合伙）	4	100	100	100
147	杭州钱投致稳股权投资合伙企业（有限合伙）	4	5000	100	100
148	杭州市会展旅业有限公司（合并）	3	18000	100	100
149	杭州国际会议中心有限公司	4	138000	100	100
150	杭州宁巢公寓运营管理有限公司	4	1000	100	100
151	杭州钱江新城商业旅游发展有限公司	4	1000	100	100
152	杭州市安居集团有限公司	2	1000000	100	100
153	杭州市安居建设投资集团有限公司	3	50000	100	100
154	杭州城投房产经营有限公司	4	3000	100	100
155	杭州城投良渚新城开发有限公司	4	50000	50	50
156	浙江安居住工建设发展有限公司	4	52424	96	96
157	杭州市第四建筑工程有限公司	4	6000	100	100
158	杭州安嵘投资合伙企业（有限合伙）	4	42000	100	100
159	杭州新源房地产开发有限公司	4	2000	100	100
160	杭州城投良渚投资发展有限公司	4	49538.2	96	96
161	杭州城北文澜大酒店有限公司	4	3988	100	100

162	杭州城投武林投资发展有限公司	4	60000	50	50
163	杭州城投新文建设发展有限公司	4	27179.6	91	91
164	杭州城投海潮建设发展有限公司	4	2682.5	89	89
165	嘉善城发建设发展有限公司	4	47922	75	75
166	杭州钱塘健康驿站有限公司	4	3000	100	100
167	杭州市房地产开发集团有限公司	3	5000	70	70
168	杭州天祥房地产有限公司	4	2000	100	100
169	杭州城投供应链有限公司	4	10000	100	100
170	杭州越祥房地产有限公司	4	10000	100	100
171	杭州富阳滕祥城建开发有限公司	4	20000	89	89
172	杭州辰祥房地产有限公司	4	20000	100	100
173	杭州和祥房地产有限公司	4	2000	100	100
174	杭州宇祥房地产开发有限公司	4	20000	100	100
175	杭州和谐置业有限公司	4	25000	53	53
176	杭州弘祥房地产开发有限公司	4	1000	70	70
177	杭州锦祥房地产有限公司	4	3265	51	51
178	杭州启祥房地产开发有限公司	4	5000	91.65	91.65
179	杭州致祥房地产开发有限公司	4	10000	90	90
180	杭州杭房租赁有限公司	4	2000	100	100
181	杭州启赋置业有限公司	4	5000	90	90
182	杭州湖滕置业有限公司	4	3000	100	100
183	杭州亚运村建设有限公司	3	280000	60	60
184	杭州钱和置业有限公司	3	5000	100	100
185	杭州钱通置业有限公司	3	5000	100	100
186	杭州市城市基础设施开发总公司	3	2715	100	100
187	杭州城基丁桥房地产地开发有限公司	3	2000	100	100
188	杭州市勘测设计研究院有限公司	3	11000	100	100
189	杭州市市政材料测试站有限公司	4	3000	100	100
190	杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	4	2000	100	100
191	杭州钱新生态技术有限公司	4	500	100	100
192	杭州市安居房产租赁集团有限公司	3	20000	100	100
193	杭州平海大厦有限公司	4	15000	100	100
194	杭州市家宁杀虫技术服务部	3	5.35	100	100
195	杭州开拓房地产测绘事务所	3	50	100	100
196	杭州市房地产测绘公司	3	100	100	100

197	杭州市房地产产权产籍信息中心	3	60	100	100
198	杭州市能源集团有限公司	2	600000	100	100
199	杭州市环境集团有限公司	3	40000	100	100
200	杭州环临环境发展有限公司	4	15000	51	51
201	浙江天子岭环境服务有限公司	4	2800	100	100
202	杭州拱墅清洁直运有限公司	4	5000	100	100
203	天子岭（象山）静脉产业投资有限公司	4	5000	100	100
204	杭州临江环境能源有限公司	4	120000	50	50
205	杭州萧山环城生物能源有限公司	4	4000	51	51
206	杭州天子岭再生资源有限公司	4	2512.49	100	100
207	杭州天子岭发电有限公司	4	500	100	100
208	杭州天子岭清洁直运发展有限公司	4	5500	100	100
209	义乌天子岭发电有限公司	4	300	100	100
210	杭州热电集团股份有限公司	3	40010	61.63	61.63
211	杭州协联热电有限公司	4	26000	100	100
212	杭州临江环保热电有限公司	5	18000	55	55
213	丽水市杭丽热电有限公司	5	20000	74	74
214	上海金联热电有限公司	5	20000	55	55
215	舟山杭热热力有限公司	4	8000	51	51
216	杭州热电集团能源技术管理有限公司	4	100	100	100
217	浙江安吉天子湖热电有限公司	4	24915.53	100	100
218	宁海杭热热力有限公司	4	2000	51	51
219	杭州余杭杭热新能源有限公司	4	1000	70	70
220	杭州热电工程有限公司	4	2000	100	100
221	杭州热力管业有限公司	5	1008	100	100
222	杭州市燃气集团有限公司	3	40000	100	100
223	杭州钱江燃气有限公司	4	5000	70	70
224	建德杭燃燃气有限公司	4	12000	100	100
225	杭州天然气有限公司	4	119500	68	68
226	海宁星港燃气有限公司	4	1000	70	70
227	杭州大江东能源有限公司	4	50000	50	50
228	桐庐杭燃燃气有限公司	4	8000	100	100
229	杭州临安杭燃燃气有限公司	4	7200	100	100
230	杭州城市能源有限公司	4	25000	100	100
231	淳安杭燃燃气有限公司	4	11000	100	100

232	杭州杭燃工程科技有限公司	4	10000	100	100
233	杭州临安燃气有限公司	4	20000	51	51

注 1：级次：下属子公司为 2 级，子公司的子公司为 3 级，依次类推。

注 2：截至 2023 年 3 月末，存在 6 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因为：

(1) 杭州金通科技集团股份有限公司：公交集团持有 33.99%，通过公交集团全资子公司杭州出租汽车集团有限公司持有 11.28%，两者合并已达到股权实质控制，故纳入合并范围。

(2) 杭州杭石公交加油站有限公司：根据一致行动人协议，故纳入合并范围。

(3) 杭州城霖股权投资合伙企业（有限合伙）：根据一致行动人协议，故纳入合并范围。

(4) 杭州城田创业投资合伙企业（有限合伙）：根据一致行动人协议，故纳入合并范围。

(5) 台州恒金城信创业投资合伙企业（有限合伙）：根据一致行动人协议，故纳入合并范围。

(6) 嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）：根据嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）合伙协议之补充协议约定，投资决策委员会由 5 名委员组成，均由杭州市房地产控股集团有限公司委派，每人拥有一票表决权，故对嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）有控制权，故纳入合并范围。

表5-2：发行人持股比例超过50%但未纳入合并范围子公司一览表

单位：%

序号	企业名称	持股比例	未纳入合并范围原因
1	杭州市中北汽车公司	100.00	杭州市中北汽车公司与杭州汽车出租有限公司，原资产、负债及所有者权益均合并记账处理，未对其按公司进行区分。2013 年度由浙江南方会计师事务所对其进行专项审计，以截至 2013 年 7 月 31 日两公司的合并资产、负债、所有者权益进行清查核实，并进行划分，出具专项审计报告（南方专字[2013]364 号）。因杭州市中北汽车公司已被吊销营

序号	企业名称	持股比例	未纳入合并范围原因
			业执照,公司决议进入清算程序,故自 2013 年 8 月起不再将其纳入合并财务报表范围,本公司在可供出售金融资产科目进行核算。
2	杭州市天子岭废弃物处理总场	100.00	系全资事业单位,本公司对其投资不以盈利为目的,故不纳入合并财务报表范围。
3	杭州市下城区公交集团幼儿园	100.00	因国有企业学前教育机构深化改革的需要,杭州市下城区公交集团幼儿园由事业登记转为民办非企业单位登记,本公司出资 100.00 万元,持股比例 100.00%,但未达到实际控制,不纳入合并财务报表范围。
4	象山天子岭生物能源有限公司	60.00	拓展外地市场,签订项目合作协议由当地股东企业并表。

发行人无近一年资产、净资产、营业收入或净利润任一指标占比超过 35%以上的重要子公司。

(二) 主要参股公司情况

表5-3: 截至2023年3月末发行人主要参股公司情况表

单位: 万元、%

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
1	杭州临安路桥工程有限公司	合营	50.00	4,510.00
2	杭州富阳城发项目管理有限公司	合营	50.00	15,000.00
3	杭州百江液化气有限公司	合营	50.00	5,000.00
4	温州金泽置业有限公司	合营	50.00	2,000.00
5	温州怡祥置业有限公司	合营	50.00	10,000.00
6	杭州大江东城市设施管养有限公司	合营	50.00	5,000.00
7	杭州翠祥房地产有限公司	合营	48.00	9,000.00
8	城投中泓(杭州)资本管理有限公司	联营	20.00	2,250.00
9	杭州致烁投资有限公司	联营	26.00	20,000.00
10	嘉兴桢立投资合伙企业(有限合伙)	联营	15.53	10,001.00
11	浙江省送变电工程有限公司	联营	15.00	49,980.43
12	浙江金博投资管理有限公司	联营	12.00	1,000.00
13	嘉兴桢致投资合伙企业(有限合伙)	联营	40.00	25,001.00
14	杭州华电江东热电有限公司	联营	20.00	60,000.00
15	杭州城易家资产管理有限公司	联营	34.00	1,000.00
16	杭州市下城区公交集团幼儿园	联营	100.00	不适用

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
17	杭州钱南原水有限公司	联营	18.00	100,000.00
18	杭州西湖清洁直运有限公司	联营	50.00	6,000.00
19	浙江钱江房地产集团有限公司	联营	49.00	10,000.00
20	浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	联营	49.00	70,000.00
21	浦江县沥青拌和有限公司	联营	49.00	5,000.00
22	龙元市政养护(上海)有限公司	联营	49.00	2,000.00
23	义乌市城市设施养护有限公司	联营	49.00	2,000.00
24	郑州安驰市政路桥有限公司	联营	49.00	4,000.00
25	象山县城路市政运维建设有限公司	联营	49.00	2,000.00
26	杭州德清公共交通有限公司	联营	48.00	1,000.00
27	杭州楨诚城发投资管理有限公司	联营	24.95	500.00
28	杭州市城建开发集团有限公司	联营	45.00	135,000.00
29	台州市路桥新岛投资发展有限公司	联营	45.00	30,000.00
30	杭州中庆房地产发展有限公司	联营	45.00	4,000.00
31	杭州中石化杭燃能源有限公司	联营	45.00	5,000.00
32	杭州城投富鼎投资管理有限公司	联营	45.00	1,000.00
33	杭州华电下沙热电有限公司	联营	44.00	25,933.79
34	杭州诚鼎投资管理有限公司	联营	40.00	100.00
35	杭州城投基础设施投资管理有限公司	联营	40.00	2,000.00
36	杭州远洋新时代物业管理有限公司	联营	40.00	300.00
37	杭州绿能环保发电有限公司	联营	40.00	5,000.00
38	杭州大众汽车服务有限公司	联营	21.80	2,000.00
39	象山天子岭生物能源有限公司	联营	60.00	9,000.00
40	杭州富阳水务管道安装有限公司	联营	40.00	600.00
41	杭州临安恒元建材有限公司	联营	39.00	5,000.00
42	共道网络科技有限公司	联营	36.50	16,440.00
43	杭州嘉浩房地产开发有限公司	联营	35.00	30,000.00
44	杭州城投网新资产管理有限公司	联营	35.00	1,000.00
45	杭州臻祥房地产开发有限公司	联营	35.00	1,000.00
46	杭州市公共交通云科技有限公司	联营	35.00	1,000.00
47	光大环保能源(杭州)有限公司	联营	20.00	60,000.00
48	浙江振能天然气有限公司	联营	30.00	3,500.00
49	杭州望江新媒体产业管理有限公司	联营	30.00	500.00

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
50	杭州无线数字电视股份有限公司	联营	30.00	1,000.00
51	杭州天创水务有限公司	联营	30.00	37,744.50
52	长兴景珑置业有限公司	联营	29.00	15,000.00
53	绍兴上虞杭协热电有限公司	联营	40.00	30,000.00
54	杭州交通卫星定位应用有限公司	联营	26.67	500.00
55	杭州城投建设有限公司	联营	25.00	5,000.00
56	杭州安嘉物业管理有限公司	联营	25.00	300.00
57	浙江中住工科技发展有限公司	联营	45.00	5,001.00
58	杭州城市通交通卡有限公司	联营	24.50	20,000.00
59	杭州楨诚投资管理有限公司	联营	40.00	2,000.00
60	嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	联营	22.00	7,315.00

其中，发行人重要合营、联营、参股公司情况如下：

1、杭州市城建开发集团有限公司

杭州市城建开发集团有限公司成立于 1989 年 7 月 25 日，前身为杭州市城市建设综合开发总公司。公司注册资本为 135,000 万元，法人代表为吴旭东，担保人持有杭州市城建开发集团有限公司 45% 的股份。杭州城建经营范围为：服务：房地产开发经营（壹级），市政工程建设承发包；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构经营范围。

截至 2022 年末，公司资产总额 1071.14 亿元，所有者权益 214.43 亿元（含少数股东权益 149.40 亿元）；2022 年度，公司实现营业总收入 183.98 亿元，利润总额 12.14 亿元。

杭州市城建开发集团有限公司主要是因为以房地产为主业加快规模发展，2022 年末净资产较 2021 年末增长 14.10%，一是因为公司归母净利润的实现，二是因为公司新增房地产项目大多是合作项目，相应的少数股东权益增加。

杭州市城建开发集团有限公司 2022 年营业收入较 2021 年减少 28.53%，主要是因为房产板块 2022 年交付结转收入规模较 2021 年有所减少。

2、嘉兴楨广投资合伙企业（有限合伙）

嘉兴桢广投资合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 4 月 9 日，注册资本为 280,200 万元，由杭州萧山桢诚城发投资管理有限公司作为普通合伙人执行合伙事务，由杭州市城市建设发展集团有限公司与杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）作为有限合伙人。公司经营范围为：一般项目：实业投资、股权投资。（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）。

嘉兴桢广投资合伙企业(有限合伙)2021 年末总资产较 2020 年末下降 99.26%，净资产下降 100.00%，2021 年净利润较 2020 年增长 95.09%，主要是因为项目清算确认投资收益导致净利润增加，清算退出导致总资产和净资产减少。

五、发行人内部治理及组织机构设置情况

（一）发行人治理结构

公司经营决策体系由党委、股东会、董事会、监事会和高管层组成。

公司设立中国共产党杭州市城市建设投资集团有限公司委员会（以下简称“党委”）和中国共产党杭州市城市建设投资集团有限公司纪律检查委员会（以下简称“纪委”）。党委按《党章》和上级党组织要求开展工作，发挥党委领导核心和政治核心作用，确保党的路线方针政策贯彻落实。

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，其中，股东杭州市人民政府授权杭州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称杭州市国资委）履行其股东职责。股东国开发展基金有限公司、浙江省财务开发有限责任公司不向公司委派董事、监事和高级管理人员；董事会是股东会的常设执行机构，由 9 人组成，对股东会负责；监事会主要负有监督职责，由 5 人组成；公司设总经理一名，实行董事会授权委托下的总经理负责制，负责公司日常经营管理工作。

1、党委

党委研究讨论是董事会、经理层决策重大问题的前置程序。董事会决定公司重大问题，应当事先听取党委的意见，重大经营管理事项必须经党委研究讨论后，再由董事会和经营层做出决定。

公司党委行使以下职权：

(1) 加强公司党的政治建设，坚持和落实中国特色社会主义根本制度、基本制度、重要制度，教育引导全体党员始终在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致；

(2) 深入学习和贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，学习宣传党的理论，贯彻执行党的路线方针政策，监督、保证党中央重大决策部署和上级党组织决议在本公司贯彻落实；

(3) 研究讨论公司重大经营管理事项，支持股东（大）会、董事会、监事会和经理层依法行使职权；

(4) 加强对选人用人的领导和把关，抓好领导班子建设和干部队伍、人才队伍建设；

(5) 履行党风廉政建设主体责任，领导、支持内设纪检组织履行监督执纪问责职责，严明政治纪律和政治规矩，推动全面从严治党向基层延伸；

(6) 加强基层党组织建设和党员队伍建设，团结带领职工群众积极投身公司改革发展；

(7) 领导公司思想政治工作、精神文明建设、统一战线工作，领导工会、共青团、妇女组织等群团组织；

(8) 党委认为需要研究决定的其他工作。

2、股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会依法行使下列职权：

- (1) 核定授权董事会经营的国有资产范围和金额；
- (2) 制定公司章程；审核批准董事会制订的章程修正案；
- (3) 依照法定程序委派和更换公司非职工代表担任的董事、监事；
- (4) 对公司负责人进行年度经营业绩考核和任期经营业绩考核，并决定其薪酬；
- (5) 审核批准公司年度全面预算报告、决算报告、利润分配方案和弥补亏

损方案；

(6) 审核批准公司增加或减少注册资本；

(7) 审核批准公司的合并、分立、改制、解散、清算、申请破产、变更公司形式等方案；

(8) 审核批准公司发行债券或其他证券方案；

(9) 审核批准公司主业确定及调整事项；

(10) 审核批准公司本级及所属净资产超过 2 亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业的国有产权对外公开转让，以及通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为；

(11) 审核批准公司与非公司所属企业之间的国有资产无偿划转事项；

(12) 审核批准除公司及所属企业之间因实施内部重组整合之外的采取非公开协议方式转让国有产权；

(13) 审核批准公司及所属企业除由公司直接或指定所属控股、实际控制的其他子企业参与增资，企业债权转为股权，企业原股东同比例增资等情形之外的采取非公开协议方式进行的增资行为；

(14) 审核批准公司所属企业的上市方案；

(15) 审核批准公司单项人民币 2000 万元及以上的非主业投资，以及所属企业的非主业投资；

(16) 审核批准公司所属企业投资新设四级企业；

(17) 审核批准公司及所属企业的境外投资；

(18) 监督公司实行工资总额预算管理，调控所属企业工资分配总体水平，规范企业收入分配秩序；

(19) 审核批准公司单次价值人民币 30 万元以上的大额捐赠和赞助（不包括市委、市政府决定的春风行动、结对帮扶等捐赠和赞助）；

(20) 审核批准公司按法律法规要求审批的关联交易行为；

(21) 审核批准公司董事会年度工作报告、监事会年度工作报告，并对公司董事会及董事履职情况进行考核评价；

(22) 法律法规规定的其他职权。

上述事项中，按照相关法律法规规定，须报市国资委审批或备案的，从其规定；须由市政府或上级相关部门批准的，由市国资委负责上报。

涉及公司章程制订和修改、重大资产划转、公司股权处置等重大事项，除经市委、市政府决策确定的前述事项以外，须事先与浙江省财务开发有限责任公司充分协商、听取意见。浙江省财务开发有限责任公司持有的公司股权未经省政府同意不得划转。市委、市政府决策确定的重大资产划转及公司股权处置等事项应及时向浙江省财务开发有限责任公司通报。

公司存续期间，浙江省财务开发有限责任公司授权市国资委代为行使股东会表决权，公司股东会决议经市国资委签署即为有效决议，并及时抄送浙江省财务开发有限责任公司。浙江省财务开发有限责任公司须与市国资委采取一致行动，配合履行有关法定程序和手续。

3、董事会

董事会为股东会的常设执行机构，对股东会负责，行使下列职权：

(1) 向股东会报告工作，并执行其决定；

(2) 制订公司章程草案和章程修正案；

(3) 根据国家、省、市产业政策和国有资产战略发展方向，制定公司发展战略和中长期发展规划；

(4) 审议批准公司经营方针、年度经营计划、年度投资及融资计划，其中年度投资及融资计划向市国资委备案；

(5) 制订公司年度全面预算报告和决算报告；

(6) 制订公司的利润分配方案、弥补亏损方案；

(7) 制订公司增加或减少注册资本，以及发行债券或其他证券，包括企业债券、中期票据、短期融资券等的方案；

(8) 制订公司分立、合并、改制、解散、清算、申请破产、变更公司形式等的方案，审议批准公司所属企业不涉及控股地位变化的增减注册资本、解散、申请破产等方案；

(9) 制订公司及所属企业上市方案；

(10) 制订公司主业及调整方案；

(11) 审议批准除公司及所属净资产超过 2 亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业之外的其他所属企业国有产权对外公开转让、通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为；

(12) 制订公司与非公司所属企业之间国有资产无偿划转方案；审核批准公司及所属企业国有资产内部无偿划转方案；

(13) 审议批准公司及所属企业之间因实施内部重组整合采取非公开协议方式转让国有产权；

(14) 审议批准公司及所属企业由公司直接或指定所属控股、实际控制的其他子企业参与增资，企业债权转为股权，企业原股东同比例增资等情形采取非公开协议方式的增资行为；

(15) 审议批准公司内部管理机构设置方案；

(16) 决定公司负责人副职的绩效薪酬分配系数；

(17) 审议批准公司员工薪酬分配方案；

(18) 制订公司年度工资总额预算方案；审议批准公司所属国有及国有控股企业年度工资总额预算方案、决算方案；

(19) 审议批准公司重大财产的转让、置换、租赁、抵押、质押，资产减值准备财务核销等事项，其中涉及单项财务价值超过人民币 3000 万元的，向杭州市国资委备案；

(20) 审议批准公司境内主业投资，以及单项人民币 2000 万元（不含）以下的非主业投资；

(21) 制订公司及所属企业的境外投资项目方案；

(22) 制订公司所属企业投资新设四级企业方案；

(23) 审议批准公司大额资金出借及为所属企业和关联企业提供大额担保，其中单项资金出借、对外担保超过人民币 3000 万元的，向杭州市国资委备案；

(24) 审议批准公司单次价值人民币 30 万元以下的捐赠和赞助；

(25) 审议批准公司开展证券、委托理财、期货、期权和远期、掉期等组合产品及其他金融衍生类业务；

(26) 根据市政府推荐，按有关规定聘任或解聘总经理、副总经理等高级管理人员；决定聘任或解聘财务负责人；

(27) 审议批准总经理的工作报告；

(28) 决定对公司出资的国有及国有控股企业的经营业绩进行考核和奖惩等事项；

(29) 制定公司董事会会议事规则；

(30) 制定公司的基本管理制度，其中公司财务管理、人事薪酬管理、投资管理、资产管理等制度，向市国资委备案；决定风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制等各项体系；

(31) 制订公司董事会年度工作报告；

(32) 审议批准经理层议事规则案；

(33) 决定公司重大会计政策和会计估计的变更；

(34) 决定并聘请会计师事务所对公司年度会计报告进行审计；

(35) 审议公司按法律法规要求审批的关联方交易，报市国资委审核批准；

(36) 《公司法》《企业国有资产法》等有关法律法规规定的其他职权；股

东会授予的其他职权以及应由董事会讨论决定的其他职权。

上述董事会决定、制定、审议批准事项中，除向市国资委备案的事项外，其他事项按有关规定在董事会形成决议、决定后，向市国资委报告。按照国家法律法规和相关规定，须由市国资委审批的事项，从其规定。

4、监事会

监事会为常设的监督执行机构，监事每届任期三年，任期届满，非职工代表监事经股东一或杭州市国资委同意可以连任，职工代表监事连选可以连任。监事会行使以下职权：

- (1) 向股东会报告工作，并执行其决定；
- (2) 检查公司贯彻执行国家有关法律、法规、规章制度和公司章程情况；
- (3) 检查公司财务，对公司的经营效益、利润分配、资产营运和国有资产保值增值等情况进行检查；
- (4) 对公司董事、高级管理人员执行职务行为进行监督；对公司董事、高级管理人员出现损害公司利益的行为，予以制止和纠正；对公司董事、高级管理人员违反法律、行政法规、公司章程以及股东会依法作出的决定决议，并造成国有资产重大损失的，提出罢免建议；
- (5) 检查公司内部控制制度、风险防范体系的建设及运行情况；
- (6) 对公司董事、高级管理人员的经营管理业绩进行评价，向股东会提出考核、奖惩建议；
- (7) 提议召开临时董事会；
- (8) 根据公司董事长和总经理的要求，提供咨询意见；
- (9) 以公司名义聘请审计中介机构，审核公司会计报告、经营情况、分配方案等财务情况；
- (10) 指导公司所属国有、国有控股企业的监事会工作；
- (11) 法律法规规定以及股东会授予的其他职权。

5、总经理

总经理对董事会负责，负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：

(1) 贯彻公司的经营方针，组织实施董事会决议、公司发展规划和投资计划，定期向董事会报告工作；

(2) 主持公司日常经营管理工作；

(3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(4) 拟订公司年度全面预算和决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案；

(5) 拟订《经理层议事规则》；拟订本公司内部管理机构设置方案和基本管理制度、内部员工薪酬分配方案；

(6) 制订本公司内部具体管理规章；

(7) 提请聘任或解聘财务负责人；

(8) 聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员，并按规定进行考核和奖惩；

(9) 在董事会授权范围内，代表公司对外签署合同和协议，并处理有关对外事务；

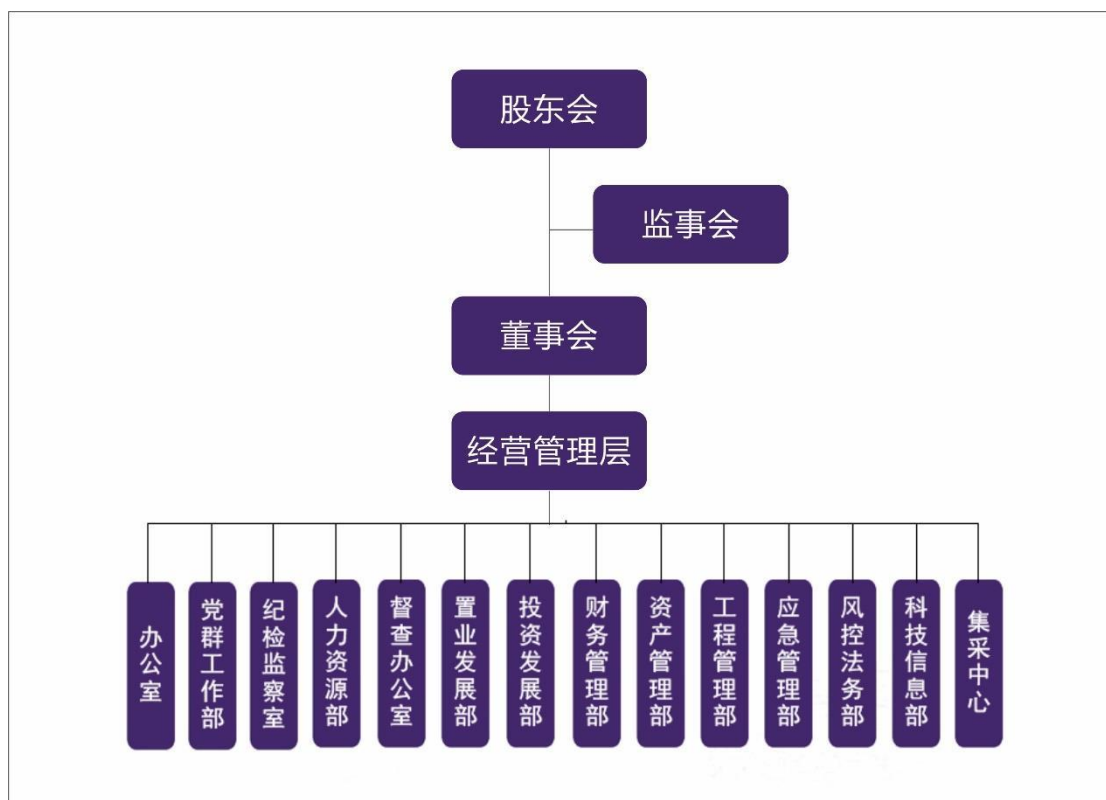
(10) 根据董事会决议，对重大事项决策及实施提出方案；

(11) 制订公司重大财产的转让、置换、租赁、抵押、质押，资产减值准备财务核销等方案；

(12) 董事会授予的其他职权。

(二) 发行人内部机构设置

图 5-2：本公司内部机构设置图



公司内设办公室、风控法务部、党群工作部、人力资源部、财务管理部等 14 个部门。

(1) 办公室

承担集团公司党委、董事会、经理层日常办公职能，负责做好集团公司信息报送工作和对外宣传、网络舆情管理、市综合考评、保密管理、重要工作督办；以及集团本部综合办文办会办事、文电处理、内保安全、行政后勤保障等工作。组织起草或审核以城投集团党委（公司）、城投集团办公室名义发布的公文。受理集团公司各职能部门和各系统单位请示集团公司的公文，提出审核意见，报集团领导审批。牵头负责市委办公厅管理的党内规范性文件审核、上报工作。负责集团公司党委会、董事会、总经理办公会议等会议组织实施，并做好会议记录及有关纪要、决议等文件的起草和督办；负责集团系统督查工作及集团领导批示的办理、督办工作。负责集团公司综合会议和重大活动的组织和服务保障工作。牵头集团公司门户网站、“两博一信”、网络意识形态、网络舆情、网评员队伍管理等工作。负责集团公司对外宣传，按要求做好新闻发言人、品牌建设及相关媒体的联系协调工作。根据新形势下新闻宣传的同步推进集团系统融媒体建设。负

责党代会和人大、政协交办的议案、提案、建议的办理工作。负责集团公司文电处理、机要收发、印章管理及综合档案的收集管理。负责公司本部办公用房管理、办公用品采购、保管与供应；负责公司本部固定资产采购、管理与登记。完成其他任务。

(2) 党群工作部

承担集团公司党建、干部管理、意识形态、企业内宣、统战、企业文化、机关党建和群团建设等工作职能，行使党委宣传部职责，着力抓好党的政治、思想、组织等建设。负责指导集团系统党组织设置的相关工作，指导系统单位做好党组织筹建、换届选举、支部建设等工作。负责集团系统党建目标责任书制定、考核等工作，对系统单位党建工作进行指导和督查。负责集团党委全面从严治党的政治建设、思想建设、组织建设等方面工作，牵头做好市委巡察整改落实工作。负责集团公司党委理论学习中心组学习及领导干部的日常理论学习；负责集团党委的民主生活会组织实施。指导系统各单位开展民主生活会等工作。负责制定发展党员工作计划，指导基层党组织做好党员发展工作；负责开展党员先进评选、表彰等工作。负责党员日常教育，组织开展党内主题实践活动、春训冬训、固定活动日、组织生活会等，并做好指导、跟踪、协调等工作；负责党员组织关系转移，做好党组织、党员信息管理系统的日常维护和年度统计工作；负责党费收缴及使用的日常管理工作。负责集团系统党建品牌建设，打造特色载体，推动党建工作于与中心深度融合，发挥引领示范作用。负责集团系统共青团、志愿者服务、老干部、统战、关心下一代、扶贫帮困等日常工作，做好与上级工会的联系协调；负责春风行动、联相结村、对口支援等帮扶工作的具体组织实施。负责集团系统思想建设和宣传意识形态工作、企业文化建设、精神文明建设的总体计划和实施，承担集团党委宣传部职责。做好《城投先锋》的组稿、编辑相关工作。开展先进选树等工作，做好先进的推荐申报。完成其他任务。

(3) 人力资源部

承担集团公司人力资源规划和管理、绩效考核、培训和职称管理、劳动关系和薪资管理等工作职能。负责制定集团公司人力资源发展规划和年度计划并组织实施；负责建立集团公司人才库，并组织数据的采集、分析和管理工作。牵头制

订系统单位年度工作目标责任书，并拟定系统全资、控股企业高管年薪等方案，牵头组织、实施年度绩效考核。负责集团公司招聘管理，做好招聘资源整合、渠道管理，创新人才引进模式；负责集团总部员工招聘工作。负责集团公司培训管理，完善集团公司培训管理体系，创新人才培养模式；牵头制订本部和集团系统培训计划并组织实施。负责集团公司薪酬管理工作，牵头做好集团系统全资、控股企业工资总额的核定工作；做好集团本部员工薪酬管理。负责集团系统高层次、高技能人才、各类专业技术职称的申报工作；推进工匠队伍建设和技能工作室、院士博士工作站创建。按照市国资委要求，做好党委书记抓人才述职评议工作。做好集团系统改革改制人员相关工作。完成其他任务。

(4) 纪检监察室

承担协助集团党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作的日常监督、纪检、监察等工作职能。负责监督检查集团本级和下属公司、党员领导干部遵守、执行党章党规党纪和宪法法律法规，贯彻执行党的路线方针政策以及上级重大决策部署、推进党风廉政建设和反腐败工作及执行民主集中制、选拔任用干部、廉洁自律等情况的具体工作。负责监督检查集团本级和下属公司、党员领导干部遵守党的政治纪律情况的具体工作，了解掌握集团政治生态建设总体状况。协助配合做好巡视巡察工作。牵头开展集团系统内部巡查工作。负责监督检查集团系统贯彻落实中央八项规定精神及实施细则和省委、市委加强党员干部作风建设有关规定的情况，开展作风建设突出问题专项整治，纠治“四风”问题。把握运用监督执纪“四种形态”，负责集团本级信访举报、问题线索处置和案件查办工作，指导下属公司开展信访举报、问题线索处置和案件查办工作。依法履行监察职责，对集团监察对象依法履职、秉公用权、廉洁从业以及道德操守情况进行监督检查；按照管理权限，依据有关规定承担对集团非市委管理的监察对象涉嫌职务违法案件进行调查的具体工作，提出处置建议。负责集团系统纪检监察干部的日常教育、管理和监督。承办其他工作。

(5) 财务管理部

承担集团公司筹融资、财务管理、资金运作、资金管理与结算、会计核算和综合统计等工作职能。负责制订、编制集团公司年度国有资产预算、决算方案报

公司审批。参与集团公司资产经营决策，提供财务决策意见。负责审查、审核集团系统全资、控股公司的年度财务预、决算方案和利润计划；负责编制集团本部财务管理的有关规定并负责贯彻执行。负责对接财政、物价部门，做好地方政府性负债管理，指导集团系统单位做好政府购买服务和价格改革的相关工作。负责集团本部筹融资；对集团系统全资、控股企业大额投资、筹措大额资金、大型基本建设等重大经济活动进行财务监督，做好资金运作中的风险预警和防范工作。根据市政府下达的年度城建计划要求以及公司发展的需要，做好资金的筹措和城建资金的清款与拨付工作。负责编制、审核集团所属企业（单位）国有资产保值增值指标、国有股股本收益情况、资金使用及收缴情况。负责做好集团公司日常财务会计核算、财务监督和分析工作，编报各类财务报表与财务分析报告。负责集团系统全资、控股企业财务的指导、服务、管理和监督工作；负责组织集团本部及所属企业（单位）的年报审计和清产核资审计工作。负责联系市国资管理部门，做好财务预算、决算管理。完成其他任务。

（6）资产管理部（董监事管理中心）

承担集团公司上市重组、改革改制、国有资产交易管理、资产评估管理、国有产权登记、房产租赁管理、法人治理及出资企业的董事人员管理等工作职能。负责推进系统企业上市工作，拟定系统年度上市计划，对行业和相关上市公司及政策进行分析和研究，指导、推动、跟踪系统企业资产重组、上市规范等工作。负责集团系统的资产交易管理，建立健全国有资产交易的管理流程并监督执行；做好集团系统单位的产权转让、资产处置、无偿划转、企业增资等相关审核、审批、上报、统计等工作。负责集团系统的资产评估管理，拟定资产评估制度并督导执行，建立资产评估单位服务库和评估专家库，做好系统评估项目的审核和备案等相关工作。负责集团系统企业法人治理工作，根据要求对重要参股企业派出董事；拟定红利分配制度并督导执行；做好集团企业董事会和股东会决议的审签及备案管理；审查集团出资合同和公司章程。负责集团系统产权登记的审核、界定等产权管理工作，负责审核省国资委产权登记管理信息系统的信息更新工作，建立健全系统单位股权管理信息系统。负责企业的改革改制，拟定系统年度改革计划，推进系统单位开展战投引进、员工持股等混改工作；做好改制企业的接收、划转等有关工作；拟定系统企业清理计划，做好系统小散企业注销和压缩层级等

工作。做好产权管理、法人治理、资产管理以及企业重组上市等方面的业务指导和培训工作。完成其他任务。

(7) 投资发展部

承担集团公司发展战略和规划研究、集团投资计划制订与管理、投资管理、市场化项目拓展、对外投资项目的协调推进,以及存量项目招商引资等工作职能。负责制订集团公司发展战略和规划研究、重大投资课题研究的组织协调。制订集团公司阶段性发展规划,并组织实施。负责集团公司投资方案的研究,组织对投资项目进行技术经济分析,并就投资发展策略提出建议。负责组织对集团系统全资、控股企业对外投资项目进行论证、审核,办理审批手续。牵头对集团系统全资、控股企业正在实施的投资项目进行动态管理,组织对已完成投资项目进行后评价。负责集团本部对外投资项目的拓展,组织参加市场化项目投标工作,组织对相关项目方案研究及论证、商务谈判、协议签署等工作。指导集团系统单位积极拓展市场化项目,并按照年度目标责任书进行考核。负责建立并管理集团公司投资项目库,指导集团系统对投资项目库进行动态管理。负责协调集团系统存量项目的招商引资工作。完成其他任务。

(8) 工程建设部

承担集团公司工程建设管理、重点工程年度计划制订和管理、工程建设全过程监督管理、土地整理、存量土地盘活、城中村改造、物业开发等工作职能。制订和完善集团公司工程建设管理、做地管理的规章制度,指导、监督集团系统单位建立、完善、执行工程建设管理、做地管理规章制度。负责制订、下达集团系统年度重点工程建设、做地、城中村改造、物业开发等年度计划,进行动态管理,按照年度目标责任书进行考核。负责对集团系统重点工程建设项目的前期审批、工程招投标、设备材料采购、施工、验收、工程结算等进行监督和管理,并对工程建设的质量、进度、成本、安全和现场标准化施工进行监督和管理。负责与国土、规划等职能部门协调,指导集团系统做地单位开展做地技术前期工作;负责做地地块的委托拆迁工作,督促、协调推进拆迁和安置工作;负责协调推进做地地块内配套建设项目的前期审批、项目实施、验收移交等工作。负责对系统重点工程实施过程中的重大技术问题组织专题研究提出解决方案,组织系统重点工程

重大技术可行性研究和论证。负责集团公司政府投资项目的工程结算管理。负责集团本级作为具体实施主体(建设单位)的建设项目行使项目业主的权利和职责。负责组织工程建设课题研究,负责协调系统各单位引进工程建设新技术、新材料、新工艺。负责集团系统存量土地的盘活和物业开发模式研究。完成其他任务。

(9) 应急管理部(服务热线中心)

承担集团公司城市运营保障、安全生产、消防安全、综治维稳、反恐人防、节能减排、生态文明、环境保护、重大活动保障、应急救援等工作职能,以及应急保障方面新闻发布的指导、组织、管理、协调等工作职能。负责牵头集团系统安全生产(消防安全)、平安综治维稳、反恐人防的管理、协调、指导和考核工作;参与、协调安全生产事故的调查与处理。负责集团系统生产运行的指导,并对各类供应与服务指标进行综合评价;负责组织、协调集团系统承担的政府重大活动保障。负责集团系统承担的各类政府实事类工程的协调、实施、考核和管理。负责集团系统承担的城市管理工作的组织、实施、督查、协调。牵头负责集团系统信访工作(信访网电)的处理与考核,做好与信访各级部门的沟通对接。负责集团系统市政公用行业应急系统建设,负责相关紧急信息的报送工作,以及抢险救灾工作的布置、协调。负责集团公司平安、维稳及综合治理工作,做好组织协调管理工作。负责集团系统反恐、人防等组织、配合、协调工作。负责集团系统的环境保护、生态建设、节能减排等工作的检查、指导、督查和协调工作。负责集团系统的服务窗口的管理,做好城投营业厅的管理和建设。完成其他任务。

(10) 风控法务部

承担集团公司风控管理、法务管理、审计管理、系统单位监事管理、规章制度管理等工作职能。负责牵头制定和完善集团风险管理制度、管理工作机制、管理流程等。参与对 PPP 等对外投资项目的全过程风险控制并发表或出具独立意见。负责对集团各部门的风控管理工作进行指导监督检查。负责集团各部门合同审核、指导工作。负责指导、监督和检查集团各类规章制度建立和完善工作。负责集团法律性文件审查、法律事务管理等工作。负责普法工作及法律知识培训,为各项工作开展提供法律支持。负责建立和完善内部审计规章制度,健全审计工作流程。负责组织、指导、开展重点工程建设的跟踪审计。负责对所属单位审计

工作进行指导、监督、考核和管理。完成其他任务。

(11) 科技信息部（数管中心）

承担集团公司创新研发、科技管理、智慧城投建设，信息化基础设施和安全管理、大数据信息管理及运行等工作职能。组织制订集团公司科技、信息化发展规划，制订科技和信息管理相关制度，编制、调整集团公司科技发展和信息化建设计划、预算，并组织实施。推进集团系统创新研发、科技赋能、科技创新、技术改造和生产工艺创新，组织开展集团系统质量管理（QC）、团队智创、科技协作等活动。负责集团公司技术课题立项，组织课题进度检查，参与课题结题、评审和成果申报等工作。组织开展国内外先进实用技术交流，为集团公司开拓发展提供技术咨询和支持。完成其他任务。

(12) 督查办公室（审计监督部）

负责集团巡查工作领导小组日常工作，在集团党委领导下，牵头开展集团系统内部的巡查工作以及集团年度重点工作、重大项目专项督查。

(13) 置业发展部（战略规划部）

承担集团公司发展战略和规划研究、区域整体开发策略研究、区域规划设计、土地招商出让、存量土地盘活、物业开发等工作。

(14) 集采中心

负责集团系统集采平台的建设和管理，推进集团系统采购数字化工作。负责建立和优化集团系统采购管理体系，编制集团系统集采目录，完善内部专家库管理。

(三) 发行人主要内控制度

为实现公司的规范运作及风险的有效控制，确保国有资产安全和保值增值，本公司制定了一系列管理制度，形成了工作制度汇编，包括《投资管理办法》、《集团公司重点工程管理办法》、《财务管理办法》、《内部审计工作规定》、《财务联系人管理办法》、《全面预算管理办法》、《资金信用监督管理办法（试行）》等一系列内部风险控制制度，从议事规则、行政管理、人事管理、财务管

理、资产管理、投资决策、安全管理等方面加强对公司的管理。现将本公司现行主要内控制度的内容介绍如下：

1、重大事项报告制度

公司与 2004 年起开始建立并实施了重大事项报告制度，对重大事项的主要内容、重大事项的报告形式、重大事项报告工作的牵头部门及重大事项的督办等各个方面进行了详细规定，便于公司及时、全面、准确地了解和掌握系统各单位的情况。

2、财务管理制度

公司制定了《财务管理办法》、《资金信用监督管理办法（试行）》、《会计核算办法》等一整套管理制度，并通过委派财务总监、建立资金结算中心等形式加强财务管理。公司成立了内部资金结算中心，对公司系统资金进行实时监控，以及时了解系统资金存量和资金流向。公司制订并执行了《内部审计制度》，以财务收支审计为核心，结合经济责任审计和专项审计实现了对下属企业的经营监控。风控审计部是公司内部审计常设机构，对公司董事会负责并报告工作，接受上级审计部门的监督和业务指导。

3、投资管理制度

公司制订并执行了《投资管理办法》、《集团公司重点工程管理办法》。公司董事会是投资决策机构，对公司本部投资项目作出决策，对各直属单位申报项目提出审批意见。公司投资发展部负责投资管理，提出公司系统固定资产投资年度计划建议，负责项目的立项管理以及对项目实施全过程的监管，负责对纳入市城建计划的建设项目的论证、协调和实施监管工作。公司对投资实施主体在投资控制、质量控制、安全控制、进度控制等方面实行目标管理，建立有效的目标绩效考核制度，并根据目标完成情况对责任人进行奖罚。

4、人力资源管理制度

公司制订《人员定岗定编实施意见》、《公司部室及员工绩效考核暂行办法》，对公司各部室及员工进行绩效考核的基本原则、考核分类和内容、考核程序和方法、考核计分和考核结果的运用等作了规定。公司党委、董事会是绩效考核的决

策机构，绩效考评委员会具体负责考核的实施。绩效考核制度全面客观地评价了各部室工作绩效，起到了激励约束作用。

5、安全生产制度

本公司制定了《重特大安全事故处理应急预案》、《要害重点部分安全管理办法》、《建设工程施工安全保障制度》、《事故报告制度》、《安全事故责任追究制度》等办法，对本公司各业务领域的安全生产进行规范，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工作，以提升危机处理和保障能力。安全生产作为本公司“城市运营保障”（既保安全、保供应、优服务）的重要一环，通过以精细化管理为抓手，提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证本公司的安全生产。

6、关联交易制度

本公司按照《公司章程》的有关规定，制定了相应的关联交易决策制度，明确在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时应遵循的原则，规定了关联交易的认定、决策权限、审查和决策程序、表决回避和信息披露等条例，构建了较为完善的资金占用防范机制，很好地约束了恶意关联关系的发生。与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保本公司的关联交易行为不损害本公司和非关联股东的合法权益。

7、对外担保制度

根据《中华人民共和国民法典》，本公司制定了《资金信用监督管理办法（试行）》。本公司及控股子公司应将大额担保事项纳入全面预算管理，经公司董事会审议通过后实施；超预算事项，在作为“三重一大”决策事项在履行企业内部决策流程或事项发生后 5 个工作日内逐级备案。

8、预算管理制度

公司实施全面预算管理制度，每年由公司董事会审议批准年度财务预算和决算方案，所有下属单位必须全面执行董事会批准的预算方案，通过财务信息系统进行编制、上报和审批，未经总公司的程序批准，任何人无权更改预算，坚决

杜绝未经批准的预算外支出。公司已形成比较健全的全面预算管理制度，现有制度包括全面预算管理制度、全面预算管理办法、全面预算管理委员会管理办法、月度资金平衡会议管理办法等。上述制度中对全面预算管理的组织体系、目标指标体系、编制、执行、反馈、监控和考评体系各方面均予以明确。

9、融资管理制度

公司董事会是融资决策机构，对重大融资事项进行决策。公司财务管理部对融资业务进行归口管理，对银行综合授信业务加强管理，整合集团资源控制债务总量，降低综融成本，提高持续融资能力。

10、与环境保护相关的制度

公司供水、污水处理、垃圾处理等业务与环境保护存在较大关系，公司为规范业务流程、控制环保风险，制定了《污水处理厂进出水水质内控管理办法》、《污泥运输、处置监督管理办法(试行)》、《饮用水源水质污染处置应急预案》、《输水河道、输水管(渠)、排污管及附属设施的管理办法》、《饮用水源水质污染处置应急预案》、《杭州市水务集团有限公司生活饮用水卫生管理办法》等规章制度。近三年又一期，发行人未发生重大环境污染事故及因此受到相关行政处罚的情况。

11、资金管理模式

主要是依托资金结算中心，加大资金管理力度。在 2003 年集团成立之初，就建立了资金结算中心，将下属子公司的闲置资金统一纳入集团统一利用。近年来，通过对纳入率的考核及与集团账户合作银行的谈判等工作，集团的资金结算工作成效明显，目前纳入范围延伸已到四级子公司。另外发行人通过与工行、建行、杭州银行、中信银行四家集团账户的沟通谈判，将集团账户的透支额从原来的 50%提高到 100%以上，所以可调用资金可达 50 亿以上，可用于日常经营周转。

12、短期资金调度应急预案

除了资金结算中心的归集资金可以作为集团的资金应急来源外，集团非常注重日常资金的归集，银行存款等货币资金余额至少可覆盖 3-6 月的资金支付及还

贷所需。另外发行人作为浙江省内为数不多的 AAA 级信用等级集团公司，已成功搭建具有较高信用等级、较强融资能力、能够支撑自身承建重大项目以及企业发展需求的融资平台，作为国内最早发行城投类企业债券的公司之一，企业主体信用等级和各债项信用评级长期保持在 AAA 级，已成功发行企业债券、中期票据、短期融资券、信托等各种直接融资产品，有较强的财务稳定性和市场投资能力。在间接融资市场，凭借在杭州市区域的地位和影响力、持续良好的经营和发展能力，与包括国开行、工行、建行在内的各家银行保持着长期良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。公司可用授信余额也常年保持在 200 亿元左右，该部分授信给集团提供了有力的资金保障。

13、信息披露制度

加强公司就所发行的非金融企业债务融资工具的相关信息披露工作的管理规范相关信息披露行为，确保信息披露的公平性，保护非金融企业债务融资工具投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规，制定了《杭州市城市建设投资集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。制度规定公司及公司董事、监事、高级管理人员应当保证所披露的信息真实、准确、完整，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司信息披露的义务人为公司及公司董事、监事、高级管理人员、具有同等职责的人员等依据相关法律、法规有信息披露义务的主体。信息披露内容包括发行债务融资工具前、存续期内定期信息披露和非定期信息披露等。

（四）重大重组事项对公司治理产生的影响

截至本募集说明书签署日，本次重大资产重组事项中无偿划转的 5 家国有企业 100% 股权已于 2023 年 2 月 28 日完成工商变更，剩余的公共租赁房、配套用房及车位尚未划转。发行人本次重大资产重组为有助于杭州市市属国有企业进一步优化布局，有助于发行人子公司的整合重组。发行人在本次交易前后控股股东均为杭州市国资委，控股权未发生变化。重组后发行人的运营将继续独立于实际控制人及其控制的其他企业，设立独立的劳动、人事、薪酬管理体系，建立适应发行人发展需要的组织机构，独立行使经营管理职权。因此，本次重组不会对发

行人治理机制产生不利影响。

六、发行人员工基本情况

(一) 发行人董事、监事及高管人员

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员情况如下：

表 5-4：公司董事、监事及高管人员基本情况表

	姓名	性别	出生年月	现任职务	任职起始日
董事会	李红良	男	1968.08	党委书记、董事长	2022.09 任命
	邱佩璜	男	1974.09	党委副书记、副董事长、总经理	2024.01 任命
	章舜年	男	1965.06	外部董事	2024.01 任命
	朱秋林	男	1963.10	外部董事	2022.09 任命
	沈再名	女	1965.01	外部董事	2024.01 任命
	陆云良	男	1965.10	外部董事	2021.12 任命
	杨伟	男	1978.10	外部董事	2023.04 任命
	蔡宏华	男	1981.10	职工董事	2023.12 任命
监事会	/	/	/	/	/
其他高级管理人员	陶俊	男	1971.08	党委委员、纪委书记、监察专员	2020.08 任命
	徐洪炳	男	1970.10	党委委员、副总经理	2022.12 任命
	沈卓恒	男	1974.01	党委委员、副总经理	2019.09 任命
	赵志仁	男	1966.11	党委委员、副总经理	2018.07 任命
	金祎	女	1980.12	党委委员、副总经理	2020.08 任命
	孔利华	男	1976.02	党委委员、副总经理	2021.07 任命
	郑国良	男	1975.06	党委委员、副总经理	2022.12 任命
	陈传良	男	1978.02	党委委员、财务总监	2022.12 任命

注：上述人员的任命文件均未注明具体任命期限。

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的董事会由九名董事组成，其中非职工代表董事八名，由出资人按有关程序派出；职工代表董事一名，根据有关规定由职工（代表）大会选举产生。董事会设董事长、副董事长各一名。

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的监事会由五名监事组成，其中，非职工代表监事三名，职工代表监事二名。非职工代表监事由市政府或市国资委按有关程序委派，职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生。

截至本募集说明书出具日，公司董事缺一名，监事暂缺，董事和监事人数与《公司章程》不符的情形，预计不会对本期债券的发行造成重大不利影响。

发行人董事、监事及高管人员简历

1、董事

李红良，男，1968 年 8 月出生，曾任余杭区百丈镇初级中学校长，余杭区黄湖镇党委副书记、纪委书记、镇长、党委书记；余杭区风景旅游局局长、党组书记、西溪湿地管理委员会党组书记；余杭区发展和改革局党委书记、局长、余杭区粮食局局长（兼）、余杭区物价局局长（兼）；余杭区人民政府副区长；杭州市千岛湖原水股份有限公司党委书记、董事会董事、董事长。杭州市城市建设投资集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理。2022 年 8 月起任杭州市城市建设投资集团有限公司党委书记、2022 年 9 月起任杭州市城市建设投资集团有限公司董事长。根据公司章程，董事长为公司法定代表人。

邱佩璜，男，1974 年 9 月出生，曾任杭州市市政设施管理处道桥养护所职工，杭州市滨江污水处理厂筹建处工程科副科长，杭州市市政设施管理处设施管理科科长，杭州市市政设施监管中心综合管理科科长，杭州市市政设施监管中心工程管理科科长，杭州市市政设施监管中心副主任，杭州市市政设施监管中心党委书记、主任，杭州市城市管理委员会（杭州市城市管理行政执法局）党委委员、市市区河道监管中心主任，杭州市城市管理委员会党委委员、市市区河道监管中心主任，杭州市城乡建设委员会党组成员、副主任、第 19 届亚运会组委会场馆建设部副部长（兼），第 19 届亚运会组委会、第 4 届亚残运会组委会机关党组成员、场馆建设部部长、浙江省杭州市城乡建设委员会党组成员。2023 年 12 月起任杭州市城市建设投资集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理，第 19 届亚运会组委会、第 4 届亚残运会组委会机关党组成员、场馆建设部部长。

章舜年，男，1965 年 6 月出生，曾任共青团建德市委副书记、党组成员，共青团建德市委书记、党组书记，建德市市长助理，中共西藏那曲县委常委、常务副县长，建德市政府副市长，中共建德市委常委、常务副市长，中共建德市委副书记，中共富阳市委副书记、市长，杭州市对口支援工作领导小组办公室主任，杭州市交通投资集团有限公司副书记、副董事长、总经理，杭州市交通投资集团

有限公司党委书记、董事长。2024 年 1 月起任杭州市城市建设投资集团有限公司外部董事。

朱秋林，男，1963 年 10 月出生，曾任浙江省中医药大学教师，杭州市西湖旅游公司总公司党委委员、副总经理，杭州市委政策研究室综合处副处长、处长，杭州市地铁集团有限责任公司党委委员、纪委书记，杭州市地铁集团有限责任公司副总经理，2022 年 9 月起任杭州市城市建设投资集团有限公司外部董事。

沈再名，女，1965 年 1 月出生，曾任杭州市政府办公厅综合处副处长，办公厅综合处副处长、调研员，办公厅农业贸易处处长，办公厅旅游贸易处处长，杭州旅游集团公司党委委员、企管部、市场开发部经理，杭州旅游集团有限公司党委委员、董事、副总经理，杭州市商贸旅游集团有限公司党委委员、董事、副总经理，杭州市实业投资集团有限公司党委委员、副总经理。2024 年 1 月起任杭州市城市建设投资集团有限公司外部董事。

陆云良，男，1965 年 10 月出生，曾任中国工商银行浙江省分行行长秘书，中国工商银行总行杭州金融学院院长秘书，浙江工业大学法学院副教授，浙江浙联律师事务所执业律师、常务副主任、主任，兼党支部书记，浙江省省直律师协会常务理事、杭州市律师协会常务理事。2021 年 12 月起任杭州市城市建设投资集团有限公司外部董事。

杨伟，男，1978 年 10 月出生，无党派人士，杭州电子科技大学管理学院院长，教授，博士生导师。曾任杭州电子科技大学管理学院讲师，副教授，教授，院长助理。2023 年 4 月起任杭州市城市建设投资集团有限公司外部董事。

蔡宏华，1981 年 10 月出生，曾任杭州文化广播电视集团职工，杭州钱江新城建设开发公司办公室副主任、主任，杭州市钱江新城投资集团办公室副主任，杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司党委副书记、副总经理，杭州市钱江新城投资集团组织人事部部长，杭州市城市建设投资集团有限公司审计监督部部长，目前任杭州市建设投资集团有限公司办公室主任，职工董事。

2、非董事高级管理人员

陶俊，男，1971 年 8 月出生，曾任中共杭州市纪委纪检监察二室主任，中共

杭州市纪律检查委员会第二纪检监察室主任，华数数字电视传媒集团有限公司党委委员、纪委书记、监察专员，自2020年8月起杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、纪委书记、市监委驻杭州城投监察专员。

徐洪炳，男，1970年10月出生，曾任杭州硫酸厂财务科主办会计，杭州市化工控股(集团)有限公司资产财务部员工，杭州市工业资产经营有限公司资产权益部员工，杭州市工业资产经营有限公司财务审计部部长助理，杭州市工业资产经营有限公司财务审计部副部长，杭州市工业资产经营有限公司财务总监管理办公室主任兼财务审计部副部长，杭州市工业资产经营有限公司产权管理部部长兼董监事管理办公室主任，杭州市工业资产经营投资集团有限公司产权管理部部长兼董监事管理办公室主任，杭州市工业资产经营投资集团有限公司产权管理部部长兼董监事管理办公室主任、杭州庆丰农化有限公司董事长，杭州市工业资产经营投资集团有限公司产权管理部部长兼董监事管理办公室主任、法律事务部部长、杭州庆丰农化有限公司董事长，杭州市工业资产经营投资集团有限公司产权投资部部长兼董监事管理办公室主任、法律事务部部长、杭州庆丰农化有限公司董事长，杭州市工业资产经营投资集团有限公司产权投资部部长兼董监事管理办公室主任、法律事务部部长，杭州市实业投资集团有限公司副总经济师、产权投资部部长兼董监事管理办公室主任、法律事务部部长，杭州市实业投资集团有限公司党委委员、副总经理。2022年12月起，任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理。

沈卓恒，男，1974年1月出生，曾任杭州市运河（杭州段）截污处理工程指挥部助理工程师；杭州市运河污染综合整治指挥部助理工程师、工程师；杭州市京杭运河（杭州段）综合整治与保护开发指挥部工程管理处工程师；杭州市京杭运河（杭州段）综合整治与保护开发指挥部工程管理处处长助理；杭州市京杭运河（杭州段）综合整治与保护开发指挥部工程管理处副处长；杭州市京杭运河（杭州段）综合保护委员会工程管理处副处长；杭州运河集团建设管理有限公司总经理；杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司党委委员、副总经理；2019年9月起任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理。

赵志仁，男，1966年11月出生，曾任杭州热电厂职工；杭州市城市建设资产

经营有限公司综合管理部二级主管；杭州市城市建设资产经营有限公司综合管理部经理助理；杭州市城市建设资产经营有限公司综合管理部经理助理，兼杭州大家房产开发有限公司董事长；杭州市城建开发集团有限公司副总经理，兼杭州大家房产开发有限公司董事长；杭州市城建开发集团有限公司党委委员、副总经理，兼杭州大家房产开发有限公司董事长；杭州市居住区发展中心有限公司党委书记、董事长、总经理；杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员，杭州市居住区发展中心有限公司党委书记、董事长；2018年7月起任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理。

金祎，女，1980年12月出生，曾任杭州市铁路投资有限公司副总经理、兼杭州市铁路枢纽建设有限公司副总经理，杭州市铁路投资有限公司副总经理，杭州市钱江新城建设开发有限公司副总经理，杭州市钱江新城投资集团有限公司开发建设部部长计划发展部部长，杭州市钱江新城建设开发有限公司党委副书记、副董事长、总经理、董事长，自2020年8月起任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理。

孔利华，男，1976年2月出生，曾任杭州市转塘镇村镇建设办主任，杭州市转塘镇副镇长，杭州市周浦乡副乡长，杭州市双浦镇党委委员、副镇长，杭州市双浦镇党委副书记、副镇长，杭州市双浦镇党委委员、副镇长，杭州市双浦镇党委副书记、镇长，杭州市双浦镇党委书记，杭州市西湖区人民政府办公室副主任（正处级领导职务），杭州市西湖区翠苑街道党工委书记，中共杭州市西湖区委办公室副主任（正处长级）、贵州省黔东南州镇远县委常委、副县长（挂职），中共杭州市西湖区委办公室副主任（正处长级）。2021年7月起，任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理。

郑国良，男，1975年6月出生，曾任杭州市采荷第二小学教师，杭州市采荷第二小学副校长，杭州市江干区教育局基础教育科副科长，杭州市江干区委组织部副主任科员，杭州市江干区委组织部人才科科长，杭州市江干区委组织部干部科科长，杭州市江干区委组织部部务会议成员、干部科科长，杭州市江干区委组织部副部长、干部科科长，杭州市江干区委组织部副部长，区委新经济与新社会组织工作委员会书记，杭州市江干区笕桥街道党工委副书记、办事处主任，杭州市江干区笕桥街道党工委书记，杭州市江干区笕桥街道党工委书记，贵州省黔东

南州三穗县县委常委、副县长(挂职), 杭州市江干区笕桥街道正处长级干部, 贵州省黔东南州三穗县县委常委、副县长(挂职), 杭州市江干区笕桥街道一级调研员, 贵州省黔东南州三穗县县委常委、副县长(挂职), 杭州市上城区笕桥街道一级调研员, 杭州市钱江新城投资集团有限公司党委委员、副总经理。2022年12月起, 任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理, 杭州市安居集团有限公司党委书记、董事长。

陈传良, 男, 1978年2月出生, 曾任杭州市交通设施建设处职工, 杭州市交通设施建设处计划财务科副科长, 杭州市交通设施建设处计划财务科副科长兼监察室副主任、团委副书记, 杭州交通设施建设处计划财务部经理、投资发展部经理, 杭州交通投资建设管理有限公司财务审计部经理, 杭州交通投资建设管理有限公司总经理助理兼财务审计部经理, 杭州港航工程公司党委委员、副总经理, 杭州市交通投资集团有限公司计划财务部副部长, 杭州市交通投资集团有限公司财务审计部部长, 杭州市交通投资集团有限公司财务管理部部长, 杭州杭千高速公路发展有限公司党委书记、董事长。2022年12月起, 任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、财务总监。

(二) 发行人员工结构

表 5-5: 截至 2023 年 3 月末发行人员工学历构成情况表

单位: %

类型	人数	占总员工比例
硕士及以上	948	2.67
本科	7,194	20.25
大专	6,569	18.49
大专以下	20,815	58.59
合计	35,526	100.00

表 5-6: 截至 2023 年 3 月末发行人员工年龄构成情况表

单位: %

类型	人数	占总员工比例
30 岁以下	3,908	11.00
31-50 岁	23,092	65.00
50 岁以上	8,526	24.00
合计	35,526	100.00

七、发行人主营业务情况

(一) 发行人主营业务总体情况

发行人经营范围基本涵盖城市建设领域全产业链，所属企业涉及公共交通、城市供排水、供气、垃圾处理、热电联产、房地产开发、市政工程、建筑工程等行业。

发行人主营业务涉及的业务板块如下图所示：

图 5-3：发行人主营业务板块情况

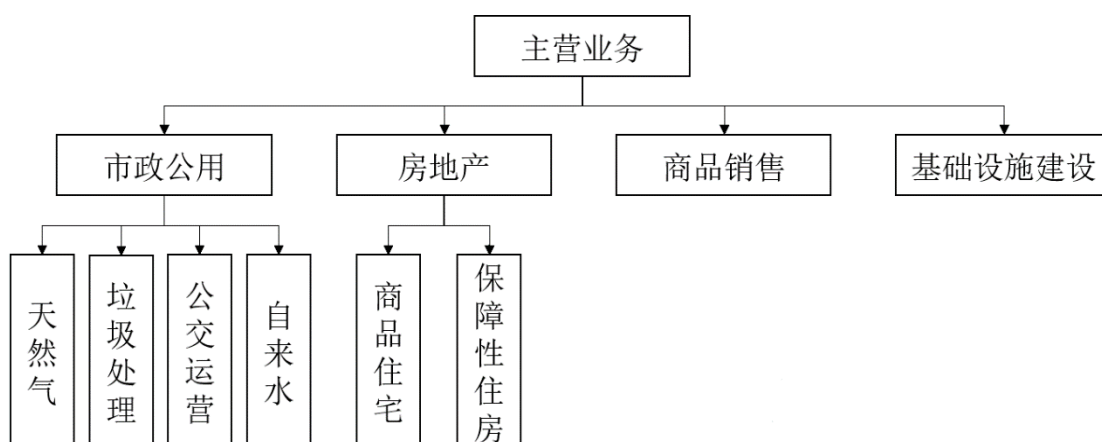


表 5-7：发行人近三年及一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	316,618.68	28.30	1,198,219.21	25.94	951,327.47	23.79	687,810.75	22.62
天然气销售	180,063.32	16.10	612,354.01	13.25	431,998.26	10.80	313,451.56	10.31
垃圾处理	32,586.35	2.91	145,225.9	3.14	129,736.19	3.24	70,415.88	2.32
公交运营	29,436.65	2.63	111,309.64	2.41	103,223.38	2.58	87,339.07	2.87
自来水	74,532.36	6.66	329,329.66	7.13	286,369.64	7.16	216,604.24	7.12
房地产	9,202.35	0.82	46,813.66	1.01	499,837.61	12.50	602,213.39	19.80
商业地产	1,649.25	0.15	2,400.44	0.05	11,361.67	0.28	44,048.72	1.45
商品住宅	542.85	0.05	35,078.33	0.76	455,998.79	11.40	517,308.65	17.01
保障房、经济适用房	0.00	0.00	4,622.45	0.10	27,169.28	0.68	35,964.96	1.18
物业、房租	7,010.25	0.63	4,712.44	0.10	5,307.87	0.13	4,891.04	0.16
城市基础设施建设	231,701.35	20.71	1,021,013.30	22.10	942,779.14	23.57	440,177.59	14.48
工程施工及养护	133,640.47	11.95	536,392.48	11.61	468,968.97	11.73	323,376.19	10.63
代建项目	1,601.36	0.14	9,081.01	0.20	37,139.84	0.93	104,256.39	3.43

业务板块	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
PPP 项目	96,459.52	8.62	475,539.81	10.29	436,670.33	10.92	12,545.02	0.41
商品销售	435,016.36	38.89	1,631,283.58	35.31	1,066,891.86	26.68	878,423.12	28.89
其他	82,726.43	7.40	439,152.19	9.51	361,060.76	9.03	286,632.04	9.43
主营业务收入小计	1,075,265.17	96.12	4,336,481.94	93.86	3,821,896.85	95.57	2,895,256.89	95.22
其他业务	43,381.09	3.88	283,508.15	6.14	177,290.71	4.43	145,482.09	4.78
营业总收入	1,118,646.26	100.00	4,619,990.09	100.00	3,999,187.56	100.00	3,040,738.98	100.00

表 5-8：发行人近三年及一期营业成本构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	388,982.30	35.61	1,451,962.70	32.15	1,263,232.88	32.50	1,014,414.72	33.50
天然气销售	181,686.29	16.63	595,779.46	13.19	423,660.56	10.90	290,285.43	9.59
垃圾处理	26,808.79	2.45	117,595.09	2.6	122,228.83	3.14	63,958.31	2.11
公交营运	130,863.57	11.98	500,048.15	11.07	494,010.33	12.71	482,635.04	15.94
自来水	49,623.65	4.54	238,540.00	5.28	223,333.16	5.75	177,535.94	5.86
房地产	4,941.12	0.45	24,060.45	0.53	397,106.40	10.22	491,715.68	16.24
商业地产	461.76	0.04	677.45	0.02	6,419.85	0.17	37,167.49	1.23
商品住宅	313.95	0.03	19,939.98	0.44	378,530.34	9.74	437,461.11	14.45
保障房、经济适用房	-	-	1,184.00	0.03	10,126.74	0.26	13,959.92	0.46
物业、房租	4,165.41	0.38	2,259.02	0.05	2,029.47	0.05	3,127.16	0.10
城市基础设施建设	181,323.00	16.60	886,702.45	19.63	819,184.36	21.08	363,232.13	12.00
工程施工及养护	106,964.55	9.79	469,264.31	10.39	378,056.06	9.73	266,476.91	8.80
代建项目	-	-	4,642.32	0.1	27,004.82	0.69	92,499.28	3.06
PPP 项目	74,358.45	6.81	412,795.82	9.14	414,123.48	10.65	4,255.94	0.14
商品销售	423,093.11	38.73	1,604,895.96	35.54	1,034,627.34	26.62	856,859.27	28.30
其他	74,044.38	6.78	393,364.90	8.71	279,868.38	7.20	223,703.87	7.39
主营业务成本小计	1,072,383.91	98.17	4,360,986.46	96.56	3,794,019.36	97.61	2,949,922.67	97.43
其他业务	20,013.11	1.83	155,152.58	3.44	92,827.52	2.39	77,867.68	2.57
营业总成本	1,092,397.02	100.00	4,516,139.04	100.00	3,886,846.88	100.00	3,027,790.35	100.00

表 5-9：发行人近三年及一期营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	-72,379.03	-156.45	-253,743.49	-244.33	-311,905.41	-277.64	-326,603.97	-2,522.31
天然气销售	-1,620.57	-3.50	16,574.55	15.96	8,337.70	7.42	23,166.13	178.91
垃圾处理	5,777.56	12.49	27,630.81	26.61	7,507.36	6.68	6,457.57	49.87
公交营运	-101,426.92	-219.24	-388,738.51	-374.32	-390,786.95	-347.86	-395,295.97	-3052.80
自来水	24,908.71	53.84	90,789.66	87.42	63,036.48	56.11	39,068.30	301.72

房地产	4,261.61	9.21	22,753.21	21.91	102,731.21	91.45	110,497.71	853.35
商业地产	1,187.46	2.57	1,722.99	1.66	4,941.82	4.40	6,881.24	53.14
商品住宅	228.92	0.49	15,138.35	14.58	77,468.45	68.96	79,847.54	616.65
保障房、经济适用房	0	0.00	3,438.45	3.31	17,042.54	15.17	22,005.05	169.94
物业、房租	2,844.76	6.15	2,453.42	2.36	3,278.40	2.92	1,763.88	13.62
城市基础设施建设	50,371.87	108.88	134,310.85	129.33	123,594.78	110.02	76,945.46	594.24
工程施工及养护	26,674.64	57.66	67,128.17	64.64	90,912.91	80.93	56,899.28	439.42
代建项目	1,601.36	3.46	4,438.69	4.27	10,135.02	9.02	11,757.10	90.80
PPP 项目	22,098.88	47.77	62,743.99	60.42	22,546.85	20.07	8,289.08	64.02
商品销售	11,919.45	25.76	26,387.62	25.41	32,264.52	28.72	21,563.85	166.53
其他	8,678.00	18.76	45,787.29	44.09	81,192.38	72.27	62,928.16	485.98
主营业务小计	2,903.22	6.28	-24,504.52	-23.60	27,877.49	24.82	-54,665.78	-422.17
其他业务	43,359.13	93.72	128,355.57	123.6	84,463.19	75.18	67,614.41	522.17
营业合计	46,262.35	100.00	103,851.05	100.00	112,340.68	100.00	12,948.62	100.00

表 5-10：发行人近三年及一期营业收入毛利率构成情况表

单位：%

业务板块	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
市政公用	-22.86	-21.18	-32.79	-47.48
天然气销售	-0.90	2.71	1.93	7.39
垃圾处理	17.73	19.03	5.79	9.17
公交营运	-344.56	-349.24	-378.58	-452.60
自来水	33.42	27.57	22.01	18.04
房地产	46.31	48.60	20.55	18.35
商业地产	72.00	71.78	43.50	15.62
商品住宅	42.17	43.16	16.99	15.44
保障房、经济适用房	-	74.39	62.73	61.18
物业、房租	40.58	52.06	61.76	36.06
城市基础设施建设	21.74	13.15	13.11	17.48
工程施工及养护	19.96	12.51	19.39	17.60
代建项目	100.00	48.88	27.29	11.28
PPP 项目	22.91	13.19	5.16	66.07
商品销售	2.74	1.62	3.02	2.45
其他	10.49	10.43	22.49	21.95
主营业务综合毛利率	0.27	-0.57	0.73	-1.89
其他业务	99.95	45.27	47.64	46.48
营业总收入综合毛利率	4.14	2.25	2.81	0.43

2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人分别实现主营业务收入 2,895,256.89 万元、3,821,896.85 万元、4,336,481.94 万元和 1,075,265.17 万元；2021 年至 2022

年，发行人主营业务收入分别较上年增长 926,639.96 万元及 514,585.09 万元，分别较上年增长 32.01%及 13.46%。

从主营业务收入的结构来看，市政公用板块、房地产板块、城市基础设施建设及商品销售板块为发行人的主要收入来源。2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，市政公用板块、房地产板块、城市基础设施建设板块及商品销售板块的营业收入合计分别为 2,608,624.85 万元、3,460,836.08 万元、3,897,329.75 万元和 992,538.74 万元，分别占发行人各期营业总收入的 85.79%、86.54%、84.36%和 88.73%。2021 年及 2022 年，发行人上述营业板块合计收入规模分别较上年增长 852,211.23 万元及 436,493.67 万元，分别较上年增长 32.67%及 12.61%；2022 年度的上述增长主要来自于发行人的市政公用板块和商品销售板块。

2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人主营业务成本分别为 2,949,922.67 万元、3,794,019.36 万元、4,360,986.46 万元和 1,072,383.91 万元，占营业总成本的比例分别为 97.43%、97.61%、96.56%及 98.17%。2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月市政公用板块、房地产板块、城市基础设施建设板块及商品销售板块的营业成本合计分别为 2,726,221.80 万元、3,514,150.98 万元、3,967,621.56 万元及 998,339.53 万元，分别占发行人各期营业总成本的 90.04%、90.41%、87.85%及 91.39%；2021 年及 2022 年，发行人上述营业板块合计成本分别较上年上升 787,929.18 万元及 453,470.58 万元，较上年增长 28.90%及 15.12%。

2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别为 12,948.62 万元、112,340.68 万元、103,851.05 万元及 46,262.35 万元，2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人营业综合毛利率分别为 0.43%、2.81%、2.25%及 4.14%。2020 年发行人营业毛利润降幅较为明显，主要系受疫情影响，发行人天然气销售及公交营运业务收入大幅下降所致。

（二）各业务板块经营情况

1、市政公用业务

2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人市政公用板块营业收入分别为 687,810.75 万元、951,327.47 万元、1,198,219.21 万元及 316,618.68 万元。发行人市政公用板块主要由天然气销售、垃圾处理、公交运营以及自来水业务构成。

表 5-11：近三年及一期发行人市政公用板块营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气销售	180,063.32	56.87	612,354.01	51.11	431,998.26	45.41	313,451.56	45.57
垃圾处理	32,586.35	10.29	145,225.90	12.12	129,736.19	13.64	70,415.88	10.24
公交营运	29,436.65	9.30	111,309.64	9.29	103,223.38	10.85	87,339.07	12.70
自来水	74,532.36	23.54	329,329.66	27.48	286,369.64	30.10	216,604.24	31.49
市政公用板块合计	316,618.68	100.00	1,198,219.21	100.00	951,327.47	100.00	687,810.75	100.00

(1) 天然气销售

发行人天然气销售业务由发行人全资控股子公司杭州市燃气集团有限公司经营。燃气集团成立于 2001 年 8 月 6 日，由原杭州管道煤气公司和杭州煤气公司合并改制组建而成，业务范围涵盖高、中、低压天然气输配，燃气工程安装，分布式能源应用等，服务区域辐射杭州市 9 区 4 县（市）。城市燃气是燃气行业的重要组成部分，属于重要的城市基础设施。杭州市作为“西气东输”工程的末端，于 2003 年 6 月开始了天然气利用工程建设。2004 年 7 月起，杭州市全面使用天然气，停用人工煤气。燃气集团借助天然气接入和城市建设进程加快的时机，推进天然气工程建设和用户市场的开拓。截至 2023 年 3 月末，燃气集团已拥有较为完备的燃气管道输配设施，已建成 8,770.34 公里高中低压管线，运行 10 个门站（点），服务 540 多万人口。

报告期内，发行人天然气板块销售收入分别为 313,451.56 万元、431,998.26 万元、612,354.01 万元及 180,063.32 万元。2022 年该板块销售收入较 2021 年增长 180,355.75 万元，增幅 41.74%。天然气销售业务毛利率分别为 7.39%、1.93%、2.71%及-0.90%。2021 年毛利率相对 2020 年有所下降，主要系天然气业务恢复，成本随着收入增长而同步增长，且因采暖季门站价大幅上调及 LNG 价格居高不下影响，2021 年平均天然气采购价同比增长，综上导致成本同比增长幅度超过收入同比增长幅度，故毛利率同比有所下降。2022 年毛利率相对 2021 年有所增加，主要系用气结构有变动，非居民用气量增加，导致全年整体毛利率上升。2023 年 1-3 月毛利率相对 2022 年有所降低且为亏损，主要系一季度为采暖季，购气价全年属于高位，售气价无法变动，导致营业收入无法覆盖营业成本出现亏损。

燃气集团天然气销售业务以管道燃气为主，另配套少量 LNG。管道燃气全

部向国家管网集团浙江省天然气管网有限公司采购，采购价格由浙江省/杭州市发展和改革委员会制定。2022 年，燃气集团天然气累计用户数及销售均保持增长。

受天然气供应价格和销售量增长影响，2022 年公司燃气销售收入同比快速增长，但业务毛利率仍维持在低水平。

表 5-12：近三年及一期发行人城市供气业务经营情况

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
天然气购入量（亿立方米）	5.07	16.20	15.24	12.02
天然气外供量（亿立方米）	5.26	16.46	15.39	12.06
天然气销售量（亿立方米） ¹	5.21	16.10	15.06	11.79
管道燃气累计用户数（万户）	162.87	156.64	149.67	140.37
安装燃气高中低压主干（公里）	59.24	160.17	104.53	150.52

注：由于天然气输送过程中存在损耗量以及抄表时间与实际供气时间存在偏差，外供量和销售量存在一定统计差异；

A、特许经营权

燃气集团及下属子公司杭州临安燃气有限公司、建德杭燃燃气有限公司、杭州天然气有限公司、桐庐杭燃燃气有限公司、淳安杭燃燃气有限公司已取得相应燃气特许经营权或燃气经营许可证。

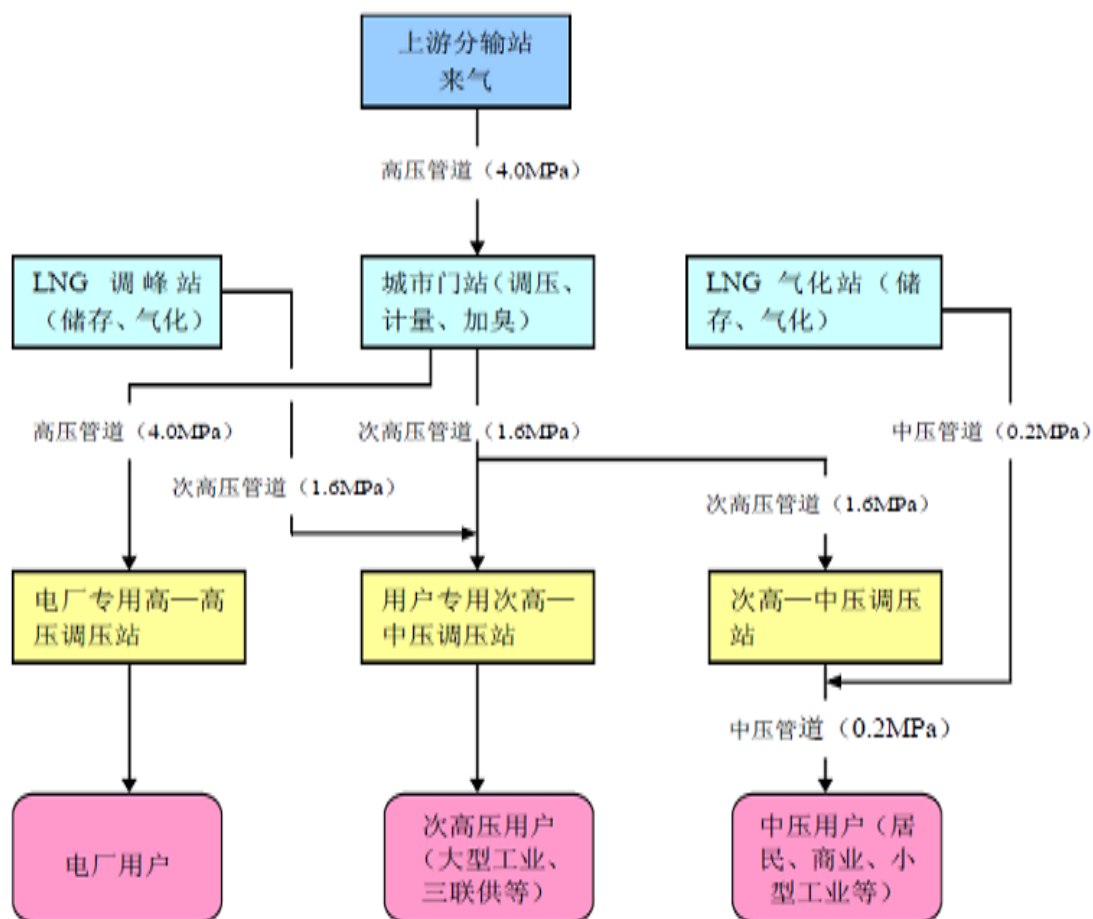
特许经营主体名称	特许经营区域范围	特许经营期限
杭州临安燃气有限公司	杭州市临安区全域	2022 年 7 月 15 日-2035 年 7 月 14 日
建德杭燃燃气有限公司	杭州市建德市（除新安江主城区及下涯镇、莲花镇以外）	2016 年 6 月 6 日-2036 年 6 月 6 日
杭州天然气有限公司	在杭州市区（不含萧山区、余杭区、杭州经济技术开发区），通过高、中、低压管网将上游公司提供的天然气输送、销售给区域内用户（半山电厂、萧山电厂等省天然气直供的高压用户除外）；通过高压管网将上游公司提供的天然气输送、销售给萧山区（不含由空港新城、前进新城、江东新城、临江新城组成的大江东新城工业园区）、余杭区两区及临安、富阳两市级杭州市技术经济开发区当地的天然气分销企业。	2012 年 6 月 27 日—2034 年 4 月 24 日

¹注：由于天然气输送过程中存在损耗量以及抄表时间与实际供气时间存在偏差，外供量和销售量存在一定统计差异。

桐庐杭燃燃气有限公司	杭州市桐庐县全域	2021 年 3 月 5 日-2039 年 3 月 4 日
淳安杭燃燃气有限公司	淳安县行政区划全域	2022 年 12 月 19 日-2052 年 12 月 18 日

B、管道燃气产品工艺流程

图 5-4：管道燃气产品工艺流程



C、采购情况

发行人管道燃气来自“西气东输”和“川气东输”气源，浙江地区气源采购主要由浙江省天然气开发有限公司（非关联方）向中石油、中石化采购，发行人管道燃气气源全部向浙江省天然气开发有限公司采购。浙江省天然气开发有限公司是浙江省人民政府授权特许从事天然气建设运营的企业，统一投资建设、运行管理省级天然气输气管网，浙江省天然气开发有限公司的售气价格由浙江省发改委决定，即发行人的管道天然气采购价格由浙江省发改委决定。报告期内，发行人天然气采购规模及采购价格如下表所示：

表 5-13：管道燃气气源采购情况

单位：元/立方米、亿立方米、亿元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
采购量	5.07	16.20	15.24	12.02
采购价格 ¹	3.34	3.65	2.47	2.75
采购成本	16.93	59.20	37.67	33.06

D、销售情况

燃气集团天然气销售对象分为两类：

第一，终端用户。终端用户包括居民用户和非居民用户。

第二，天然气分销企业。主要为杭州中燃城市燃气发展有限公司、杭州港华燃气有限公司、富阳华润燃气有限公司。

①终端用户

天然气销售定价为政府定价，按照现行规定，杭州市区（不含萧山、余杭、富阳区，下同）居民生活用管道天然气实行阶梯价格制度：第一阶梯为 0~276 立方米，价格为 3.10 元/立方米；第二阶梯为 276~1280 立方米，价格为 3.72 元/立方米；第三阶梯为 1280 立方米以上，价格为 4.65 元/立方米。同时，根据《市发改委关于调整市区供暖季非居民用天然气销售价格和居民生活用气阶梯气量的通知》（杭发改价格【2020】450 号）文件，学校、社会福利场所、宗教场所、城市社区居委会公益性服务场所等执行居民气价的非居民用户，销售价格为每立方米 3.41 元。

表 5-14：杭州市区居民生活用管道天然气价格阶梯表

单位：立方米、元

阶梯	户年用气量	管道天然气价格
一	0-276（含）	3.10
二	276-1280（含）	3.72
三	1280 以上	4.65
执行居民气价的非居民用户 ²		3.41

结算模式：发行人一般与管道燃气居民用户签订协议，根据抄表量结算，可

¹注：上表中采购成本为当期实际发生采购额度，与当期确认的营业成本有差异。

²执行居民气价的非居民用户：学校、社会福利场所、宗教场所、城乡社区居委会公益性服务场所等。

委托银行每月自动扣款，或由用户自行去各营业网点及收费银行交纳。

非居民用户一般收取相当于 1 个月用气量的气款保证金，同时根据用气量大小不同，按供气合同中约定的 1 个月结算期进行结算，当用户无法按时缴款时，可先行从气款保证金中抵收气款，收款风险可控。

② 分销企业

天然气分销企业主要为杭州中燃城市燃气发展有限公司、杭州港华燃气有限公司、富阳华润燃气有限公司。报告期内，发行人对各分销企业的供应量及价格如下表所示：

表 5-15：天然气分销销售情况表

单位：元/立方米，亿立方米

项目	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	供应量	供应价格	供应量	供应价格	供应量	供应价格	供应量	供应价格
杭州中燃城市燃气发展有限公司	0.41	3.88	0.93	4.32	0.50	2.78	0.30	2.60
杭州港华燃气有限公司	1.04	4.06	3.46	4.12	3.47	2.71	2.49	2.61
富阳华润燃气有限公司	0.41	4.06	1.59	4.20	1.31	2.75	0.60	2.67

(2) 垃圾处理

公司垃圾处理业务主要为城市固体垃圾收集与处理，公司垃圾处理由杭州市环境集团有限公司（以下简称“环境集团”）承担，2016 年原环境集团吸收合并子公司杭州市固体废弃物处理有限公司和杭州市固废直运有限公司，组建新环境集团，业务包括：城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置；建筑工程监理；环卫工程及产品的技术开发、技术咨询；环保工程施工。

2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人垃圾处理业务收入分别为 70,415.88 万元、129,736.19 万元、145,225.90 万元及 32,586.35 万元，占市政公用事业板块收入比例分别为 10.24%、13.64%、12.12%及 10.29%，占发行人营业总收入的比例分别为 2.32%、3.24%、3.14%及 2.91%，总体占比较小。2022 年垃圾处理业务收入较 2021 年增长 15,489.71 万元，增幅 11.94%，变动幅度较小，发行人垃圾处理能力增加，收入、成本同步增加。发行人垃圾处理业务毛利率下降主要系环保督察的日趋严格，集团在垃圾处置中使用材料有所改进，增加了直接成本。

2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人垃圾处理业务毛利率分别为 9.17%、5.79%、19.03%及 17.73%。2021 年毛利率相对 2020 年有所下降，主要系 2021 年开始垃圾处理沼气发电补贴收入不再计提，并将以前年度已经计提的应收账款全

部作为资产减值损失处理所致。2022 年毛利率相对 2021 年有所增加，主要系 2022 年杭州临江环境能源有限公司垃圾焚烧及垃圾焚烧发电上线正式运行，整体收入和利润较以前年度有大的提升。2023 年 1-3 月毛利率相对 2022 年基本保持稳定。

表 5-16 近三年及一期发行人垃圾处理业务经营情况

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
年垃圾处理能力（万吨）	472.67	403.33	388.72	319.60
当期垃圾处理规模（万吨）	128.39	525.52	412.67	458.35
产能利用率	27%	130%	106%	143%

2020-2022年，发行人垃圾处理产能利用率远超100%，主要系近年来杭州市并未新建或扩建垃圾处理厂，而垃圾规模却在不断增加。

A、垃圾处理流程

环境集团垃圾处理流程总体上较为简单，主要是先收运垃圾、经过处理后进行填埋。

B、经营模式、结算模式

环境集团垃圾处理业务主要采用政府购买服务方式实现经营收益并确认收入。垃圾清运一般各城区每3年签订一次合同，以垃圾量来进行结算，收益计入营业收入，其中垃圾处置费81.7元/吨，垃圾清运费175元/吨。

(3) 公交运营

目前杭州市地面公交市场基本由发行人全资子公司杭州市公共交通集团有限公司（以下简称“公交集团”）承担。近年来，公交集团积极推行市场服务营销，实施“科技兴司”战略，通过加大车辆投入、加大科技应用、新辟优化线路，改善服务设施等措施，初步构筑了多种车型配套，快速公交线、准快速线、普通线、专车线、观光旅游线、假日线、通宵线、高峰快车线、小区巴士、公共自行车系统等相结合，基本能满足不同层次出行需求的客运服务网络体系。目前，公交业务主要包括三大方面：

基本公交业务：城区（含主城区、副城中心区和城市边缘区域）的公共汽车业务是目前公交行业最基础的核心业务，目前公司按照“存量不变、增量合作”的思路向杭州城区周边拓展公交线路，2008 年公司完成了余杭区、萧山区公交

一体化的建设工作，开通杭州至德清的首条城际公交线路，并继续推进与杭州郊县的富阳、临安、桐庐、建德、淳安五县市和都市经济圈节点城市安吉、海宁、桐乡、绍兴、诸暨六县市公交一体化工作，配合开通城际公交线路。

截至 2022 年末，空调车拥有量已达 100%，尾气排放达标率为 100%；GPS 车载终端在全部运营车辆推广应用，营运车辆 10,217 辆，全市万人平均拥有公交车拥有率达到 9.62 辆（按常住人口 1,237.6 万计算）。

新型公交业务：公司目前正在开发的公交快速线路、准快速线路、公共自行车等，这些业务是公司公交行业的重要增长点。从地铁开通后，BRT 配车数由原来的 18 米车调整为 12 米车。客运量 2022 年比 2021 年同期减少 23.25%。目前公司正在构建公共自行车交通系统，通过 60 分钟内免费使用、固定租车点通租通还等方式，构建公共交通与自行车换乘（B+R）及停车换乘（P+R）组合交通模式，延伸公交服务，提高城市公共交通机动性和可达性，吸引小汽车出行者改变出行方式。

公交增值业务：包括目前的场站、广告、车辆维修和相关产业开发等，为依托现有的公交业务的延伸，尚属于起步阶段。公交集团将在现有业务基础上，逐步拓展场站、广告、车辆维修等增值业务，并同时加快资产重新组合的步伐，未来将呈现业务多元化与产权多元化的发展趋势。

A、业务运营情况

2020 年-2022 年以及 2023 年 1-3 月，发行人公交运营业务分别实现营业收入 87,339.07 万元、103,223.38 万元、111,309.64 万元及 29,436.65 万元，营业毛利率分别为-452.60%、-378.58%、-349.24%及-344.56%。由于近年来燃油价格持续走高，公共交通营业成本不断上升，同时人力成本较高，导致报告期内公交运营板块处于持续亏损状态；近年来，政府对于发行人的公交运营业务每年根据相关文件给予一定补贴。

最近三年，发行人公交运营情况如下表所示：

表 5-17：近三年及一期发行人公交行业运营情况

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
期末运营线路条数（条）	1,158	1,175	1,150	1,126
期末运营线路总长度（公里）	17,360.17	18,795.54	19,475.69	20,545.14
期末运营车辆数（辆）	10,006	10,217	10,375	10,157
客运量（万人次）	11,437.35	50,340.49	104,077.94	91,093.99

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
总行驶里程（万车公里）	11,647.77	50,764.34	68,612.06	76,308.54
票款收入（万元）	18,126.20	75,374.54	93,134.23	153,321.79
每公里票款（元/公里）	1.56	1.48	1.36	2.01

表 5-18：近三年及一期发行人公交行业成本构成情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
燃油成本	7,726.59	39,018.60	32,701.55	40,666.94
人工成本	69,628.14	272,999.90	282,216.43	253,242.10
车辆折旧	19,888.25	89,450.26	83,541.78	71,026.99
运营及维修	24,352.45	111,621.41	108,996.86	113,702.35
其他	519.63	3,392.27	3,428.80	3,996.66
合计	122,115.06	516,482.44	510,885.42	482,635.04

根据“杭政[2007]2 号”文件《杭州市人民政府关于加快市政公用行业市场化进程的实施意见》，公交集团要加快主营业务多元化改制进程，整合现有资源，改制组建多元投资的公交营运股份有限公司或有限责任公司；整合公交始末站、中心站（换乘枢纽）、候车廊等资源，组建独立的国有独资或国有控股的公交场站有限公司；票务结算中心（IC 卡公司）由国有资本控股，可吸纳在杭州公交市场经营的所有公交企业共同参股。预计公交集团将在现有业务基础上，逐步拓展场站、广告、车辆维修等增值业务，并加快同时资产重新组合的步伐，公司未来将呈现业务多元化与产权多元化的发展趋势。

B、采购情况

发行人公交业务采购支出主要包括：公交运营车辆、汽车燃油和汽车零部件。

①公交运营车辆采购

发行人公交车采购渠道稳定可控，一般采用先招标再订合同最后付款的方式完成采购，具体付款方式以合同为准。发行人公交运营车辆采购情况如下表所示：

表 5-19：近三年及一期发行人公交运营车辆采购情况

单位：台、万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
公交车数量	-	397	1,952	1,751
采购总金额	-	24,987.85	175,455.50	157,146.61

②汽车燃油采购

发行人汽车燃油采购情况如下表所示：

表 5-20：近三年及一期发行人公交运营汽车燃油采购情况

单位：升、万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
采购数量	756.51	4,404.67	6,169.09	8,074.73
采购金额	5,723.83	32,931.07	30,376.60	39,703.37

③汽车零部件采购

2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，公交集团汽车零部件采购支出分别为 23,985.48 万元、14,087.82 万元、13,460.89 万元及 2,011.23 万元，比较稳定。

C、定价机制及结算方式

公交票价的制定机制：杭州市公交车票价采用政府定价，定价原则体现公共产品特征，发行人无定价权，由杭州市物价局按线路统一核定。车票结算方式主要有两种：一为乘客直接投币；二为乘客使用公交 IC 卡或城市一卡通，采用先充值后消费的形式。城市通卡公司与公交集团票款按月结算。

D、政府补贴情况

公交事业属于公共基础设施行业，公交票款采用成本定价的方式，由于燃油价格近几年持续偏高，公共交通营业成本不断上升，占公司主营业务成本比重高达 20% 以上，目前公交集团运营成本仍高于票款收入，同期公共交通营业收入只占主营业务的 5%-8% 左右，近年来公交业务持续大幅亏损。根据杭政办函〔2015〕179 号《杭州市人民政府办公厅关于政府购买城市公共汽（电）车营运服务的实施意见》规定，根据合理补偿原则，对杭州市主城区的公共汽（电）车客运企业，即杭州市公共交通集团有限公司的公交业务进行财政性补贴。具体补贴标准如下：

票据优惠补贴：

①本市 70 周岁以上（含）老年人，盲人，离休老干部，现役军人、伤残军人、因公致残人民警察，国家无偿献血奉献奖获得者等市政府规定的优抚对象，其享受政府福利性免费乘车服务的费用，按照 IC 卡实际刷卡人次给予全额补贴，补贴标准为 2.19 元/人次。

②本市学生、成人乘车所享受优惠部分的费用，按照 IC 卡实际刷卡人次给予差额补贴。其中，学生优惠乘车补贴标准为 1.41 元/人次，成人优惠乘车补贴标准为 0.91 元/人次。

③本市 60—69 周岁老年人，老年卡电子钱包区享受的充值赠送 100% 的优惠，按照实际已消费金额给予补贴。

④BRT 同台免费换乘暂不能实现刷卡计量的，由市交通运输局牵头组织抽样调查，核定同台换乘比例，按年折算人次给予补贴，补贴标准为 2.19 元/人次。

⑤本市低保人员、70 周岁（含）以上老年人等享受市政府明确的其他福利性公交优待，按其实际发生金额给予补贴。

前述补贴标准原则上以 3 至 5 年为一个周期，周期内保持相对稳定，如票价有重大调整，将根据实际情况重新计算确定。低票价政策性亏损补贴：

以规制成本为依据，核定低票价政策性亏损，并给予相应补贴。具体补贴金额根据市交通运输局出具的规制成本审定单确定。

报告期内，杭州市公交车票价和补贴标准均未发生变化。2022 年，公交集团收到政府购买服务专项补贴收入 47.42 亿元，有效缓解了业务经营压力。同期，受地铁运营和运营线路数量调整因素，公交集团各项运营指标均有所下滑。

发行人公交运营板块获得政府补贴情况具体如下：

表 5-21：近三年及一期发行人公交运营板块获得政府补贴情况

单位：亿元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
补贴金额	4.74	47.42	58.60	46.78

(4) 自来水

发行人自来水业务包括供水业务、污水处理业务等。2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人自来水业务板块分别实现营业收入 216,604.24 万元、286,369.64 万元、329,329.66 万元及 74,532.36 万元；营业毛利率分别为 18.04%、22.01%、27.57 % 以及 33.42%。2021 年度自来水业务收入较 2020 年增加 69,765.40 万元，增幅为 32.21%，主要是因为原水业务新增嘉兴地区原水供应，杭州市千岛湖原水股份有限公司调增余杭原水结算单价，以及发行人 2021 年新增并表杭州富阳水务有限公司。2022 年度自来水业务收入较 2021 年增加 42,960.02 万元，增幅为 15.00%，主要是因为千岛湖引水工程通水地区持续扩大以及千岛湖配水工程供水价格提高，导致原水业务收入大幅增长。

1、供水业务

发行人城市供水业务主要由下属全资子公司杭州市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）及子公司杭州市建德自来水有限公司、杭州市临安自来水有

限公司、杭州滨江水务有限公司经营、杭州富阳水务有限公司。其中，水务集团负责杭州市主城区（原上城区、下城区、江干区、西湖区、拱墅区区域）供水业务；杭州市建德自来水有限公司负责建德地区供水业务；杭州市临安自来水有限公司负责临安地区供水业务；杭州滨江水务有限公司负责杭州市滨江区供水业务；富阳水务负责杭州市富阳区的供水业务。水务集团是经杭州市人民政府“政函[2005]178号”文件批准，由杭州市自来水公司改制后组建，主要从事原水供应、自来水生产和营销活动，水务集团及其子公司下辖 19 家制水厂：九溪水厂、南星水厂、祥符水厂、清泰水厂、闲林水厂、太湖源水厂、高虹水厂、锦北水厂、於潜水厂、昌化水厂、龙岗水厂、新安江水厂、新安江第二自来水厂、滨江水厂、江北第一水厂、江南水厂、新登水厂、万市水厂、银湖水厂，供水范围覆盖杭州市主城区、滨江区、临安地区、建德地区、富阳地区等区域。

水务集团近几年通过发展新用户和提高制水能力，增加了自来水的供水量和销售量，其水质综合合格率、管网水压力合格率、人均供水量、总售水量、自来水销售收入等业务指标在全国各大城市供水企业中处于先进水平，综合实力强。

发行人最近三年及一期水务板块经营情况如下表所示：

表 5-22：近三年及一期水务集团经营情况

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
平均日制水量（万立方米）	226.08	245.25	227.96	181.75
供水量（万立方米）	20,095.72	88,389.29	81,268.86	65,013.68
售水量（万立方米） ¹	17,395.05	79,216.05	72,764.90	57,646.38
自来水用户数（户）	1,863,300.00	1,800,700.00	1,616,311.00	1,233,874.00
管网压力合格率平均值（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
管网水质综合合格率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
电耗（千瓦时/千立方米）	222.92	231.89	294.47	308.78
漏损率（%）（杭州水务）	11.01	7.29	5.81	5.97
水费回收率（%）（杭州水务）	96.40	99.14	99.20	99.04
水费回收率（%）（临安自来水）	97.51	96.29	99.37	99.14
水费回收率（%）（建德自来水）	90.25	98.13	95.97	95.96

¹供水量和售水量存在差异主要由免费供水量（如绿化、消防用水）、物理漏水量（供水设施的漏损量）、运营用水（如为保证管网水质而排放的管网末梢水）和帐面漏水量（如新增管网通水后储存在管网中的水）等构成。

水费回收率 (%) (滨江水务) ¹	92.56	98.05	99.04	98.95
水费回收率 (%) (富阳水务)	97.99	99.27	99.44	-
主营业务收入 (万元)	74,532.36	329,329.66	286,369.64	216,604.24

a、特许经营权

杭州市水务集团有限公司、杭州建德自来水有限公司、杭州滨江水务有限公司和杭州富阳水务有限公司已取得相应供水特许经营权。在特许经营期和特许经营区域范围内投资、建设、运营特许经营项目。对特许经营项目涉及的自来水供水相关设施占有、管理、运营、维护和更新。依据适用法律、有关政策和市政府意见取得原水生产自来水、独家向特许经营区域范围内用户供水并获取合理自来水供水服务以及其他跟供水有关服务费用。

特许经营主体	特许经营区域范围	特许经营业务范围	特许经营期限
杭州市水务集团有限公司	杭州市主城区 (不含钱江水利股份有限公司经营的赤山埠水厂)	在特许经营期和特许经营区域范围内投资、建设、运营特许经营项目。对特许经营项目涉及的自来水供水相关设施占有、管理、运营、维护和更新。依据适用法律、有关政策和市政府意见取得原水生产自来水、独家向特许经营区域范围内用户供水并获取合理自来水供水服务以及其他跟供水有关服务费用。	三十年
杭州建德自来水有限公司	建德市区域范围内	在特许经营期内进行自来水的生产, 并以公共供水管道及附属设施向特许经营区范围内的用水户提供自来水以及相关服务并收取费用。在特许经营区域范围内运营和维护水厂至贸易结算表之间的供水设施。依照建德市城市发展的需要有序扩大和延伸供水服务范围, 适时进行除泵站、管网和二次供水以外的供水设施的投资、扩建和改造。	三十年
杭州滨江水务有限公司	滨江区区域范围内	在特许经营期和滨江区区域范围内投资、建设、运营、维护供输水设施, 向用户提供服务并收取费用的权利。	三十年
杭州富阳水务有限公司	富阳区区域范围内	在特许经营期限和经营区域范围内设计、建设、运营、维护供水工程, 向用水户提供服务并收取费用。	三十年

b、水源情况

公司目前主要原水取水地点为千岛湖水库 (金竹牌), 2019 年随着“五水共治”大型水利枢纽工程的千岛湖配供水工程的完工, 千岛湖成为新增取水点, 公司的供水质量得到进一步提升。

¹滨江水务于 2020 年纳入合并范围。

c、制水厂及管网情况

水务集团主城区（原上城区、下城区、江干区、西湖区、拱墅区区域）综合日供水能力为 215 万立方米，临安地区综合日供水能力为 38.5 万立方米，建德地区综合日供水能力为 20 万立方米，滨江地区综合日供水能力为 30 万立方米，富阳地区综合日供水能力为 44.5 万立方米。合计综合日供水能力为 348 万立方米；2022 年供水量约 88,389.29 万立方米，用户总数达到 1,800,700 户，管网水质综合合格率持续保持在 100%，杭州市主城区出厂水浊度在 0.29NTU 以下，临安地区出厂水浊度在 0.66NTU 以下，建德地区出厂水浊度在 0.23NTU 以下，滨江地区出厂水浊度在 0.30NTU 以下，富阳地区出厂水浊度在 0.36NTU 以下。主要制水厂供水能力情况如下：

表 5-23：发行人制水厂供水能力

单位：万吨/日

区域	水厂	日供水能力
杭州市主城区	九溪水厂	60
	南星水厂	40
	祥符水厂	25
	清泰水厂	30
	闲林水厂	60
临安地区	太湖源水厂	10
	高虹水厂	5
	锦北水厂	7
	於潜水厂	1.5
	昌化水厂	0
	龙岗水厂	15
建德地区	新安江水厂	8
	新安江第二自来水厂	12
滨江地区	滨江水厂	30
富阳地区	江北第一水厂	22
	江南水厂	10
	新登水厂	2
	万市水厂	0.5
	银湖水厂	10

d、供水、售水情况

根据杭州市物价局关于调整杭州市区非居民生活用水价格的通知（杭价资[2014]205号），2015年1月1日起，杭州市区污水处理费标准调整为：非居民供水价格调整为2.65元/立方米；特种行业用水供水价格调整为3.60元/立方米。工业污水处理费收费标准为2.05元/立方米，其中高污染工业企业调整为2.45元/立方米；非工业污水处理调整为1.75元/立方米。杭州市居民用水价格分为1.90元/立方米、2.85元/立方米、5.70元/立方米、1.95元/立方米和2.20元/立方米。

滨江地区居民用水价格分为1.90元/立方米、2.85元/立方米、5.70元/立方米、1.95元/立方米和2.20元/立方米；非居民用水2.65元/立方米；特种行业用水3.60元/立方米。

临安地区居民用水价格分为1.50元/立方米、2.25元/立方米、4.50元/立方米、1.55元/立方米和1.60元/立方米；非居民用水2.00元/立方米；特种行业用水4.80元/立方米。

建德地区居民用水价格分为1.22元/立方米、1.83元/立方米、3.66元/立方米和1.25元/立方米；非居民用水2.00元/立方米；特种行业用水3.50元/立方米。

富阳地区居民用水价格分为1.40元/立方米、2.10元/立方米、4.20元/立方米和1.45元/立方米；非居民用水2.30元/立方米；特种行业用水3.20元/立方米。

表 5-24：供水到户价格（杭州主城区）

单位：元/每立方米

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）	1.90	1.00	2.90
居民生活用水（阶梯二）	2.85	1.00	3.85
居民生活用水（阶梯三）	5.70	1.00	6.70
居民生活用水（合用表）	1.95	1.00	2.95
居民生活用水（执行居民水价的非居民）	2.20	1.00	3.20
非居民生活用水（非工业企业）	2.65	1.75	4.40
非居民生活用水（工业企业）	一般工业企业	2.65	4.70
	高污染工业企业	2.65	5.10
特种行业用水	3.60	1.75	5.35

表 5-25：供水到户价格（滨江地区）

单位：元/每立方米

项目		供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）		1.90	1.00	2.90
居民生活用水（阶梯二）		2.85	1.00	3.85
居民生活用水（阶梯三）		5.70	1.00	6.70
居民生活用水（合用表）		1.95	1.00	2.95
居民生活用水（执行居民水价的非居民）		2.20	1.00	3.20
非居民生活用水（非工业企业）		2.65	1.75	4.40
非居民生活用水（工业企业）	一般工业企业	2.65	2.05	4.70
	高污染工业企业	3.15	2.45	5.60
特种行业用水		3.60	1.75	5.35

表 5-26：供水到户价格（临安地区）

单位：元/每立方米

项目		供水价格	污水处理费	水资源费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）		1.50	0.60	0.20	2.30
居民生活用水（阶梯二）		2.25	0.60	0.20	3.05
居民生活用水（阶梯三）		4.50	0.60	0.20	5.30
居民生活用水（合用表）		1.55	0.60	0.20	2.35
居民生活用水（执行居民水价的非居民）		1.60	0.60	0.20	2.40
非居民生活用水	工业污水（（一般工业） 含建筑业）	2.00	1.80	0.20	4.00
	工业污水（高污染）	2.00	2.20	0.20	4.40
	非工业污水	2.00	1.50	0.20	3.70
特种行业用水		4.80	1.50	0.20	6.50

表 5-27：供水到户价格（建德地区）

单位：元/每立方米

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）	1.22	0.95	2.17
居民生活用水（阶梯二）	1.83	0.95	2.78
居民生活用水（阶梯三）	3.66	0.95	4.61

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（非阶梯）	1.25	0.95	2.20
非居民用水（非经营）	2.00	1.50	3.50
非居民用水（经营）	2.00	1.60	3.60
高污染用水	2.10	1.60	3.70
特种行业用水 ¹	3.50	2.00	5.50

表 5-28：供水到户价格（富阳地区）

单位：元/每立方米

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）	1.40	0.95	2.35
居民生活用水（阶梯二）	2.10	0.95	3.05
居民生活用水（阶梯三）	4.20	0.95	5.15
居民生活用水（合用表）	1.45	0.95	2.40
居民生活用水（执行居民水价的非居民）	1.45	0.95	2.40
非居民生活用水（非工业企业）	2.30	1.60	3.90
非居民生活用水（工业企业）	2.30	1.80	4.10
特种行业用水	3.20	1.80	5.00

e、供水、售水情况

水务集团主城区售水成本主要由水资源费，电费，药剂，人工费，折旧费，修理费，销售费用等组成。

2022 年，水务集团主城区售水成本：电费约 0.20 元/立方米，药剂费约为 0.04 元/立方米，水资源费为 0.002 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销为 0.39 元/立方米，原水费用为 0.83 元/吨，总供水成本约为 2.93 元/吨；建德售水成本电费约 0.28 元/立方米，药剂费约为 0.02 元/立方米，水资源费为 0.2 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销 0.13 元/立方米，总供水成本约为 0.83 元/吨；临安售水成本电费约 0.10 元/立方米，药剂费约为 0.04 元/立方米，水资源费为 0.19 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销 0.60 元/立方米，总供水成本约为 1.71 元/吨；滨江售水成本电费约 0.25 元/立方米，药剂费约为 0.05 元/立方米，水资源费为 0.18 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销 0.36 元/立方米，总供水成本约为 1.47 元/吨；富阳售水成本电费约 0.27 元/立方米，药剂费约为 0.04 元/立方米，水资源费为 0.25 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销 0.27

¹特种行业用水，是指高尔夫球场、桑拿、水疗等用水。

元/立方米，总供水成本约为 1.87 元/吨。

f、供水收费结算方式

杭州主城区 DN（公称直径）40 毫米以下的水表每 2 个月抄表收费，DN40 毫米以上的水表每月抄表收费；临安地区小区表每 2 个月抄表收费，散户表每月抄表收费；建德地区单位用户每月抄表收费，个人用户每 2 个月抄表收费。具体的收取方式如下：

表 5-29：发行人自来水费收取方式表（杭州主城区）

项目	银行代扣	银行代收 (含网银、自助终端)	报刊亭、村 邮站代收	支付宝 平台代收、代扣	营业厅收取	一户通托收	水务官网	水务 app/ 杭州办事 app	市民卡（目前仅收到代收数据）	微信
居民生活用水	√	√	√	√	√	—	√	√	√	√
非经营性用水	—	√	√	√	√	√	√	—	√	√
经营性用水	商业服务企业	—	√	√	√	√	√	—	√	√
	一般工业企业	—	√	√	√	√	√	—	√	√
	高污染工业企业	—	√	√	√	√	√	—	√	√
特种行业用水	—	√	√	√	√	√	—	√	√	

表 5-30：发行人自来水费收取方式表（滨江）

项目	银行代扣	银行代收 (含网银、自助终端)	报刊亭、村 邮站代收	支付宝 平台代收、代扣	营业厅收取	一户通托收	水务官网	水务 app/ 杭州办事 app	市民卡（目前仅收到代收数据）	微信
居民生活用水	√	√	—	√	√	—	√	—	—	√
非居民生活用水 (非工业企业)	√	√	—	√	√	√	√	—	—	√
非居民生活用水 (非工业企业)	一般工业企业	√	√	—	√	√	√	—	—	√
	高污染工业企业	√	√	—	√	√	√	—	—	√
特种行业用水	√	√	—	√	√	√	√	—	—	√

表 5-31：自来水费收取方式表（临安）

项目		银行代扣	银行代收（含网银、自助终端）	交通银行开放的微信平台代收	交通银行开放的支付宝平台代收	营业厅收取
居民生活用水		√	√	√	√	√
非经营性用水		√	√	√	√	√
经营性用水	商业服务企业	√	√	√	√	√
	一般工业企业	√	√	-	-	√
	高污染工业企业	√	√	-	-	√
特种行业用水		√	√	-	-	√

表 5-32：发行人自来水费收取方式表（建德）

项目		银行代扣	银行代收（含网银、自助终端）	光大银行开放的微信平台代收	兴业银行开放的支付宝平台代收	营业厅收取	“一户通”托收
居民生活用水		√	√	√	√	√	√
非经营性用水		√	√	√	√	√	√
经营性用水	商业服务企业	√	√	√	√	√	√
	一般工业企业	√	√	√	√	√	√
	高污染工业企业	-	-	-	-	-	-
特种行业用水	甲类	-	√	√	√	√	√
	乙类	-	√	√	√	√	√

表 5-33：发行人自来水费收取方式表（富阳）

项目	银行代扣	银行代收（含网银、自助终端）	报刊亭、村邮站代收	支付宝平台代收、代扣	营业厅收取	一户通托收	水务官网	水务 app/杭州办事 app	市民卡（目前仅收到代收数据）	微信
居民生活用水	√	√	√	√	√	—	—	—	√	√
非居民生活用水（非工业企业）	—	√	√	√	√	√	—	—	√	√
非居民生活用水（工业企业）	—	√	√	√	√	√	—	—	√	√
特种行业用水	—	√	√	√	√	√	—	—	√	√

2 污水处理

污水处理行业是一个需求刚性非常大、与供水行业密切相关的行业。随着城市发展、环保要求提高和价格机制到位，污水处理业务前景看好。与供水行业类似，目前竞争也主要体现出区域分割的特点，区域内污水处理行业还没有明显的

直接竞争。2012 年杭州市的城市污水处理率已达到了 100%，在全国处于领先地位。

发行人污水处理业务主要由水务集团子公司杭州市排水有限公司、杭州建德污水处理有限公司和杭州临安排水有限公司经营。其中，杭州市排水有限公司负责杭州市主城区污水处理业务；杭州建德污水处理有限公司负责建德地区污水处理业务；杭州临安排水有限公司负责临安地区污水处理业务。

a、特许经营权

杭州市排水有限公司、杭州建德污水处理有限公司、杭州临安排水有限公司和杭州富阳水务有限公司已取得相应污水处理特许经营权，在特许经营期限内，独家向特许经营区域范围内提供污水处理服务并收取相应的污水处理服务费。

特许经营主体	特许经营区域范围	特许经营业务范围	特许经营期限
杭州市排水有限公司	杭州市主城区（不含杭州天创水务有限公司经营的七格污水处理厂一、二期项目）	运营特许经营项目。对特许经营项目涉及的污水处理相关设施的占有、管理、运营、维护和更新，提供合格服务并获取合理污水处理服务费用。	三十年
杭州建德污水处理有限公司	建德市主城区	对建德市城东污水处理项目（含改扩建工程），包括但不限于建德市城东污水处理厂及未来建德城区新建的污水处理厂进行投资、建设及运营，并收取相应的污水处理服务费。	三十年
杭州临安排水有限公司	临安市主城区及水管网延伸区域	对临安市临安城市污水有限公司，包括但不限于临安市第一、第二污水处理厂和未来临安主城区新建的污水处理厂进行投资、建设及运营，运营污水管网，并收取相应的污水处理服务费。	三十年
杭州富阳水务有限公司	富阳区区域范围内	在特许经营期、指定行政区域内独家的权利，以使进行污水处理项目设施的建设、运营和维护并取得污水处理服务费	三十年

b、污水处理情况

杭州市排水有限公司拥有多年污水处理运营管理经验，采用国内领先的污水处理设施和完善的运行管理体系，通过了 ISO9001/ISO14000 认证，综合实力较强。七格污水处理厂采用了国内先进、具有脱氮除磷功能的 A2/O 法处理工艺，一期、二期处理污水能力为二级生化处理 60 万立方米/日，主要承担着杭州城北

地区和下沙地区污水的处理排放任务；三期处理污水能力为二级生化处理 60 万立方米/日，主要承担着主城区处理排放任务，四期处理污水能力为二级生化处理 30 万立方米/日。城西污水处理厂污水能力为 10 万立方米/日。

杭州建德污水处理有限公司污水处理工艺采用改良型氧化沟+高效澄清池+转盘滤池工艺和污水紫外线消毒组合深度处理工艺。建德污水处理厂处理能力为 4.9 万立方米/日，主要承担着新安江街道、更楼街道、洋溪街道、下涯镇及 320 国道沿线纳管企业的污水处理任务。

杭临排水公司是临安基础设施骨干企业之一，主要承担着临安主城区的污水收集与处理，部分排水管网的建设与运营，环保技术咨询，水质检测等管理。已运营的污水处理一厂日处理能力 6 万吨，点污染源一体化处理站 3 座，污水泵站 18 座和截污管网 556 公里，城区截污率达到 80% 以上（含新城），日均处理量为 5.8 万吨。目前在建污水处理二厂总设计处理能力为 8 万吨/日，一期（4 万吨/日）工程于 2015 年 6 月进场施工，截至 2019 年末已正式投入运行。

杭州富阳水务有限公司下辖污水处理厂四座，拥有多年污水处理运营管理经验和完善的运行管理体系。富阳污水处理厂一期污水处理采用卡鲁塞尔氧化沟工艺，二、三期污水处理采用回转式氧化沟工艺，四期污水处理工艺采用多模 AAO+深度处理工艺（高效沉淀池+纤维转盘滤池+紫外消毒池），富阳污水厂分五期实施，目前五期工程正在建设中。前四期设计规模为 14 万吨/日，其中一期设计规模 2 万吨/日，二期设计规模 3 万吨/日，三期设计规模 3 万吨/日，四期设计规模 8 万吨/日，并对前三期减量，深度处理按 14 万吨/日建造。五期扩建规模 7 万吨/日半地下室污水处理设施，同时将提升减量改造原 14 万吨/日污水处理工艺（改造后处理规模减量至 13 万吨/日），新建 35 万吨/日规模的江心尾水排放管（预留远期 15 万吨/日排放容量）。工程建成后，污水厂总处理规模达到 20 万吨/日，出水标准按照浙江省地方标准《城镇污水处理厂主要水污染物排放标准》（DB33/2169-2018）执行。新登污水处理厂一、二期采用 AO+延时曝气工艺，并增加深度处理工艺，采用高效浅层气浮+纤维转盘滤池+臭氧接触+紫外消毒工艺，三期采用 Bardenpho 工艺，深度处理采用磁混凝沉淀+纤维转盘滤池+臭氧接触+紫外消毒工艺，设计规模 6 万吨/日，其中一期 1 万吨/日，二期 1.9 万吨/日，三期 3.1 万吨/日，出水执行浙江省地方标准（DB33/2169-2018）。场口污水处理厂一期设计规模 1 万吨/日，一采用改良 AAO+深度处理工艺，出水执行浙江省地

方标准 (DB33/2169-2018)。大源污水处理厂改造设计规模 6 万吨/日, 改造后采用 A/O/A/O+高效沉淀池(加活性炭)+精密过滤器工艺, 出水执行《城镇污水处理厂主要水污染物排放标准》GB18918-2002 一级 A 标准。

报告期内发行人污水处理情况如下表所示:

表 5-34: 近三年及一期污水处理运营状况

单位: 万立方

项目	2022 年 1-3 月	2022 年	2021 年度	2020 年度
污水排放量	9,132.42	41,347.15	40,106.43	34,687.44
污水处理量	9,132.42	41,347.15	40,106.43	34,687.44
七格污水厂三期、四期	5,704.93	26,280.19	26,916.81	27,178.62
其中: 七格污水厂三期	3,558.88	16,842.68	18,316.81	18,781.27
七格污水厂四期	2,146.05	9,437.51	8,600.00	8,397.35
城西污水厂	741.85	3,459.31	3,535.58	2,866.85
建德污水厂	389.10	1,661.53	1,728.13	1,597.27
临安排水	744.26	3,085.00	3,084.83	3,044.70
富阳水务	1,552.28	6,861.11	4,841.08	-

c、污水处理费及结算方式

污水处理收费与每次抄表收取自来水费时一并收取, 由代收机构收取的污水处理费, 经核对无误后, 当日或下一个工作日划至发行人账户。

d、污水处理成本

污水处理成本主要包括电费、药剂费、污泥处理费、固定资产折旧、无形资产摊销、污水处理设施维护、相关人力成本其他应分摊的费用。

2022年杭州市主城区平均每吨水的电费0.37元、药剂费0.04元, 污泥处理费0.53元, 加上其他相关费用, 平均每吨污水处理成本为2.29元; 临安地区平均每吨水的电费0.39元、药剂费0.13元, 污泥处理费0.10元, 加上其他相关费用, 平均每吨污水处理成本为2.38元; 建德地区平均每吨水的电费0.35元、药剂费0.11元, 污泥处理费0.10元, 加上其他相关费用, 平均每吨污水处理成本为1.43元; 富阳地区平均每吨水的电费0.27元、药剂费0.16元, 污泥处理费0.11元, 加上其他相关费用, 平均每吨污水处理成本为1.87元。

2、房地产业务

发行人房地产业务主要由杭州市安居建设投资集团有限公司、杭州市房地产开发集团有限公司负责运营。目前公司房地产业务主要包括经济适用房和商品房

开发销售两大类，涉及到房地产开发与经营，安居工程开发、建设、管理，物业管理等多项业务。杭州市安居建设投资集团有限公司主要负责保障房业务，杭州市房地产开发集团有限公司主要负责商品房业务。

2020年-2022年及2023年1-3月，发行人房地产业务板块分别实现营业收入602,213.39万元、499,837.61万元、46,813.66万元及9,202.35万元，营业毛利率分别为18.35%、20.55%、48.60%及46.31%。发行人房地产业务板块收入主要来自于商品住宅及保障房、经济适用房。报告期内，商品住宅及保障房、经济适用房收入合计占房地产业务板块收入比例分别为91.87%、96.67%、84.81%和23.82%。

(1) 商品住宅及商业地产

发行人各房地产企业大都具有国家城市综合开发一级资质或二级资质，房地产开发覆盖杭州、上海、安吉、富阳、建德、安庆、黄山等城市。商品房及商业地产开发业务实施主体主要为杭州市房地产开发集团有限公司。

杭州市房地产开发集团有限公司的前身是杭州房屋建设开发总公司，是浙江省房地产行业成立最早、具有国家城市综合开发一级资质公司(有效期三年，2023年6月15日-2025年12月31日)，开发建设了江南豪园、仙林苑、新丰苑等商品房住宅项目。

另外，杭州市城市建设发展集团有限公司也有少量商品房项目。

2020年-2022年及2023年1-3月，发行人商品住宅业务毛利率分别为15.44%、16.99%、43.16%及42.17%。2021年毛利率相对2020年基本保持稳定。2022年毛利率相对2021年有所增加，主要系当年销售额占比中杭州市区外项目比重较高导致毛利率较高。2023年1-3月毛利率相对2022年基本保持稳定。

2020年-2022年及2023年1-3月，发行人商业地产业务毛利率分别为15.62%、43.50%、71.78%及72.00%。2021年、2022年毛利率相对上年有所增加，主要原因均为各商业地产项目主要为商铺、车位销售确认收入，商铺、车位在销售中占比提高导致毛利率增加。2023年1-3月毛利率相对2022年基本保持稳定。

表 5-35：近三年及一期发行人房地产板块经营情况

项目/区域	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
新开工面积 (万平方米)	13.27	40.23	13.27	15.80
竣工面积 (万平方米)	43.52	4.07	43.52	51.32
合约销售面积 (万平方米)	27.87	3.10	27.87	28.14
合约销售金额 (亿元)	63.32	8.13	63.32	60.38

截至2023年3月末，发行人主要已完工、在建商品房项目如下：

表 5-36：截至 2023 年 3 月末发行人主要已完工商品房项目及销售情况

单位：亿元、万平方米、%

项目	所在区域	项目类别	计划总投资	总可售面积	累计销售金额	销售进度
和园三四期	建德市	商品住宅	7.49	8.85	11.87	99
悦荟 17°C 生活广场	建德市	商业地产	8.02	6.57	2.48	23
云锦城	上城区	商品住宅	30	24.98	30.53	94
悦东方	钱塘新区	商品住宅	23	14.07	20.93	96
御东方	上城区	商品住宅	45	12.06	30.19	92
云阳大厦	拱墅区	商业地产	6.33	4.07	0	0
和风苑	建德市	商品住宅	5.77	6.12	5.53	99
钱江御府	上城区	商品住宅	22.66	6.64	29.53	98
建德洋安新城 N-8-5 地块商业综合楼	建德市	商业地产	1.37	1.35	0	0
江南御府	上城区	商品住宅	21.04	10.25	31.53	99
和景商务中心	西湖区	商业地产	8.77	5.68	15.28	95.45
和雅苑	建德市	商品住宅	4.39	3.6	5.82	97
养云静舍	拱墅区	商品住宅	19.01	3.25	18.79	98.71
合计			202.85	107.49	202.48	--

表 5-37：截至 2023 年 3 月末商品房及商业地产在建项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目类别	建筑面积	计划总投资	已完成投资	未来投资计划		
					2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年
启润学府	商品住宅/ 商业地产	13.23	20.85	15.05	2.58	2.30	0.92
润如园	商品住宅	18.50	30.01	26.23	3.23	0.55	-

杭政储出(2018)58号地块商业商务用房项目	商业地产	12.40	16.31	10.65	1.77	4.19	-
湖著观邸	商品住宅	13.28	19.06	13.36	3.64	1.64	0.42
合计		57.41	86.23	65.29	11.22	8.68	1.34

(2) 保障房和经济适用房

目前公司保障性住房开发业务主要由下属子公司杭州市安居建设投资集团有限公司（以下简称“安居建投集团”）负责经营。杭州市安居建设投资集团有限公司前身为杭州市居住区发展中心，成立于1995年5月，2004年12月改制为国有独资的现代国有企业。公司注册资金50,000.00万元，拥有房地产二级开发资质。

目前，发行人保障房项目以经济适用房为主，另有部分配套土地整理项目建设的拆迁安置房项目。经济适用房及拆迁安置房均直接以对符合条件的购房者销售回笼建设成本，发行人不持有建成的保障房项目，且与政府不存在保障房回购安排。经济适用房价格为政府指导价格，可享受优惠部分销售价格为4,518.00元/平方米、超过优惠部分的面积销售价格为7,200.00元/平方米。发行人保障房板块盈利全部来自于市场化销售，不存在政府回购情况。截至2023年3月末，发行人无拟建及在建保障性住房项目。报告期内，发行人主要已完工的保障房和经济适用房情况如下：

表 5-38：截至 2023 年 3 月末发行人主要已完工保障房、经济适用房项目及销售情况

单位：万元、%、m²

项目主体	项目名称	项目类别	竣工时间	总投资额	总可售面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度	回款进度
杭州市安居建设投资集团有限公司	德泽家园 19#	经济适用房	2017.09	49,342.00	71,681.83	67,429.94	38,892.57	100.00	100.00
	德泽家园 17#		2018.01	31,520.00	49,972.13	49,972.13	30,769.10	100.00	100.00
	德泽家园 18#		2018.09	20,475.00	29,933.22	23,917.30	19,095.53	100.00	100.00
	德萃公寓		2018.04	31,520.00	49,972.13	49,972.13	27,954.53	100.00	100.00

发行人历年来承担了杭州市多项保障房建设项目，是杭州市主要的保障房建设主体。上述保障房项目所形成的收入均为保障性住房销售收入。在收入确认方式上，通过与买方正式签订《房地产销售合同》或《房地产预售合同》所取得的收入（此处将合同认定为收入确认的前提条件），应确认为销售收入的实现，具体按以下规定确认：

a. 采取一次性全额收款方式销售开发产品的，应于实际收讫价款或取得索取价款凭据（权利）之日，确认收入的实现。

b. 采取银行按揭方式销售开发产品的，应按销售合同或协议约定的价款确定收入额，其首付款应于实际收到日确认收入的实现，余款在银行按揭贷款办理转账之日确认收入的实现。

3、城市基础设施建设业务

发行人城市基础设施建设板块主要由工程施工及养护、代建项目、土地整理、片区开发及 PPP 项目等。2022 年，公司城市基建板块收入持续增长，业务毛利率变化不大。公司 PPP 项目整体投资规模较大，投资回收受项目运营及涉及的政府方财力变化情况影响较大。

（1）工程施工及养护

发行人工程施工及养护业务包括城市基础设施施工及养护和燃气、热电、水务等工程施工。

①城市基础设施施工及养护

该板块主要由杭州市路桥集团股份有限公司（以下简称“路桥集团”）负责。杭州市路桥集团股份有限公司具有国家市政公用工程施工总承包一级资质，配有国内外先进机械设备 800 余台，年产值达 15 亿元左右，是杭州市主要的市政施工企业之一，主要承担杭州部分道路施工、养护，路面沥青铺设等业务。其承担着杭州市区 100 多条主干道路、所有跨江、跨河大型桥梁、高架桥、雨水泵站、城市隧道、地下通道等市政设施的日常养护。沥青路面施工是公司发展的平台，拥有沥青混合料生产、运输、施工、试验一条龙服务的优势，在杭州的“33929”、“三口五路”、“一纵三横”、“五纵六路”等重点工程建设中，路桥公司承接了大部分沥青路面施工业务。

根据政府的规范性要求，杭州地区各项基础设施施工及养护工作均通过市场化方式运作，由各级设施拥有主体招标确定施工单位。路桥公司通过参与公开招标，取得业务合同。施工及养护收入主要由日常道路养护、沥青铺设构成。

报告期内，发行人城市基础设施施工及养护业务经营收入情况如下：

表 5-39：近三年及一期施工及养护业务新签合同情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
新签养护合同金额	32,616.36	106,424.70	73,198.90	100,290.09
新签沥青施工合同金额	12,030.07	136,898.23	87,340.55	163,594.92
合计	44,646.43	243,322.93	160,539.45	263,885.01

表 5-40：近三年及一期城市基础设施施工及养护业务经营收入情况

单位：万元

业务板块	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
城市基础设施施工及养护	62,199.48	255,281.24	216,449.65	191,768.39
燃气、水务等工程施工	65,374.55	281,111.24	252,519.32	131,607.80
合计	127,574.03	536,392.48	468,968.97	323,376.19

该业务主要下游客户为杭州市各级市政设施管理单位，路桥集团一般与业主单位签署年度养护合同，市级业主单位每季度结算一次养护费用，区一级业主单位半年结算一次养护费用；沥青铺设项目，如果金额较小的需先付款后施工，金额较大的按照完工进度支付款项。近三年发行人施工及养护业务客户集中度较低，具体如下：

表 5-41：近三年及一期末施工及养护业务前五大客户情况

单位：万元、%

2023 年 1-3 月	销售金额	占比
中汽研汽车试验场股份有限公司	5,904.12	9.49
杭州市市政设施管理中心	4,822.51	7.75
杭州市水务集团有限公司	3,919.57	6.30
杭州高新开发建设管理运营有限公司	3,063.12	4.92
保定市信远建设工程有限公司	2,947.45	4.74
合计	20,656.77	33.21
2022 年度	销售金额	占比
杭州市地铁集团有限责任公司	36,247.07	15.01

杭州市市政设施管理中心	17,268.10	7.15
杭州市上城区综合行政执法局	11,114.64	4.60
杭州滨江城建发展有限公司	9,476.50	3.92
杭州市拱墅区综合行政执法局	8,476.48	3.51
合计	82,582.79	34.19
2021 年度	销售金额	占比
杭州市上城区基础设施改善中心	12,336.10	5.70
杭州市余杭区人民政府闲林街道办事处	12,235.77	5.65
杭州市市政设施管理中心	16,208.21	7.49
杭州滨江城建发展有限公司	14,418.07	6.66
中交第四航务工程局有限公司	12,492.04	5.77
合计	67,690.19	31.27
2020 年	销售金额	占比
杭州市江干区城市管理局	9,914.25	5.17
杭州市市政设施发展中心	9,719.53	5.07
郑州市中原区市政设施管理养护所	9,441.63	4.92
杭州市地铁集团有限责任公司	6,962.65	3.63
杭州市拱墅区城市管理局	5,791.54	3.02
合计	41,829.60	21.81

②燃气、热电、水务等工程施工

发行人在经营天然气销售、自来水及热电蒸汽业务的同时，负责运营上述业务的子公司还承担了天然气工程施工、自来水工程施工及热电工程施工。其中，天然气工程施工占比最大。

(2) 代建项目

2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人代建项目分别实现营业收入 104,256.39 万元、37,139.84 万元、9,081.01 万元及 1,601.36 万元，分别占城市基础设施建设板块营业收入的 23.69%、3.94%、0.89%及 0.69%。2022 年发行人代建项目实现营业收入较 2021 年下降 28,058.83 万元，降幅 75.55%，主要系存量代建项目工程尾期，短期内无新增代建项目所致。

2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人代建项目业务毛利率分别为 11.28%、

27.29%、48.88%及 100.00%。2021 年、2022 年毛利率相对上年有所增加，主要原因均为市政项目收到代建项目财务决算后的尾款，尾款仅部分人工成本，故毛利较高。2023 年 1-3 月毛利率相对 2022 年有所增加，主要系市政项目收到部分代建项目财务决算后的尾款所致。

截至 2023 年 3 月底，公司主要在建代建项目包括艮山路提升改造工程、环城北路-天目山路（中河立交-古翠路）提升改造工程等，计划总投资 83.41 亿元，已完成投资 56.80 亿元。

①业务模式

发行人仅承担工程招标投标管理、竣工验收核算职能，不承担相关投融资职能，政府财政按工程进度分阶段支付施工方工程款，发行人按照合同约定标准收取部分工程管理费，该类业务管理费收入及现金流规模对发行人影响很小。

②主要代建项目

报告期内，发行人主要实现收入的代建项目情况如下：

表 5-42：截至 2023 年 3 月末发行人主要实现收入的代建项目情况表

单位：万元

项目名称	项目总投资	已投资金额	是否完工	计划建设期	报告期内确认收入	报告期内回款金额
望江新城城市有机更新征收改造工程项目	178,849.00	177,309.00	否	2018-2023	9,327.15	3,306.31
杭州市紫金港科技城 220kV 架空线上改下工程	83,300.00	83,300.00	是	2020-2022	331.00	350.86
余杭区良渚高级中学项目建设工程	94,590.00	94,590.00	是	2018-2021	668.53	708.64
余杭区瓶窑镇崇化安置房一期项目	86,802.00	80,970.00	是	2018-2021	584.63	619.71
闲林街道商贸西安置房工程	95,939.00	63,300.00	否	2018-2021	603.68	639.90
万景村农民多高层公寓一期工程	81,706.50	54,164.38	否	2019-2022	547.16	579.98

万景村农民多高层公寓二期工程	76,270.00	37,862.47	否	2019-2022	583.48	618.49
闲林街道何母桥农民高层公寓二期建设工程	142,500.00	137,413.00	否	2019-2022	851.32	902.40
中泰中学迁建工程项目	50,000.00	47,858.00	是	2019-2021	339.54	359.91
余杭区闲林街道商贸东安置房工程	56,063.00	54,244.85	是	2019-2022	559.16	592.71
凤都安置房一期	92,041.00	82,895.00	否	2019-2022	636.18	674.35
长睦大型住居区土地整理项目	780,800.00	706,600.00	否	2005-2024	608,600.60	650,192.00
国家(杭州)短视频基地项目	157,500.00	3,937.00	否	2022-2025	188.68	200.00
市集中关押场所二期项目(纪委留置大楼)	30,097.00	26,649.00	否	2019-2022	268.39	284.49
临半路(半山路-高线路)道路工程	78,042.00	59,795.00	否	2021/12-2024/6	195.94	207.70
崇杭街(临平区界—320国道)道路拓宽改造工程	21,957.82	7,200.00	否	2023-2024	-	-
笕石路(机场路-沪杭甬高速)工程	157,123.00	128,940.00	否	2022-2024	47.17	50.00

发行人的重大代建项目情况如下：

a.长睦大型居住区土地整理项目

根据发行人与杭州土地储备中心签订的《委托做地协议书》以及相关文件，土储中心委托发行人对长睦居住区的土地进行整理。具体业务模式为：a.土储中心负责整理地块用地等指标的落实，并负责用地计划及手续的审批；b.发行人负责长睦居住区内的土地征地、拆迁和安置补偿工作，所需资金全部由发行人负责筹措和支付；c.土地整理完成后，交由土储中心进行“招、拍、挂”等流程，完成土地出让；d.在长睦项目建设期间，发行人以当年实际回款金额加上当年产生的代建管理费确认当年收入并结转成本，发行人每年产生的代建管理费按当年实

际开发建设支出的 5%计提；e.长睦项目竣工结算后，财政局审计后补足全部的成本和按照成本 5%计提的代建管理费。发行人按照长睦大型居住区土地整理项目各项手续齐全，符合国家产业政策和相关法律、法规的要求。

长睦大型住居区位于杭州主城区与临平副城的交界处，靠近主城区一侧，东起学堂港，紧邻余杭星桥地区，西至绕城公路，隔路与丁桥居住区相望，南起杭沪铁路，北至上塘河，规划总面积为 4,315 亩（实际面积以实测为准）。以临丁路为界，北面多为商品房，南面多为经济安置房。根据政府规划，预计将来常住人口数可达 7 万。长睦大型居住区地处城北新城四大综合体之一的长皋综合体南部，未来将是杭州主城区北部以生活居住为核心、配套完善、环境优美的高品质板块，是体现杭州居住生活品质的生态型新住区。

长睦大型住居区土地整理项目规划总用地 287.96 万平方米，其中，居住用地 131.53 万平方米，公共设施用地 18.40 万平方米，对外交通用地 6.47 万平方米，道路广场用地 47.53 万平方米，市政公用设施用地 15.78 万平方米，绿地 58.43 万平方米，水域用地 9.82 万平方米。长睦大型住居区土地整理项目计划总投资 78.08 亿元，预计实现土地出让总收入 67.88 亿元。截至 2023 年 3 月底，长睦项目已累计投资 70.66 亿元，累计收到回款 65.02 亿元。

(3) PPP 项目

近三年及一期，发行人 PPP 项目分别实现收入 12,545.02 万元、436,670.33 万元、475,539.81 万元和 96,459.52 万元。2021 年 PPP 收入较 2020 年增长 424,125.31 万元，增幅 3,380.83%，主要系发行人根据企业会计准则 14 号及解释第 14 号进行会计处理，PPP 项目业务工程量计入收入和成本所致。2022 年 PPP 收入较 2021 年增长 38,869.48 万元，增幅 8.90%，基本维持稳定。

2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人 PPP 项目业务毛利率分别为 66.07%、5.16%、13.19% 及 22.91%。2021 年毛利率相对 2020 年有所下降，主要系部分项目结算增加收入所致。2022 年毛利率相对 2021 年有所增加，主要系大部分项目进入运营期，导致毛利率增加。2023 年 1-3 月毛利率相对 2022 年有所增加，主要系绝大部分项目进入运营期，导致毛利率进一步增加。

截至 2023 年 3 月底，公司累计参与 15 个 PPP 项目，均作为社会资本方参与项目建设，上述项目均已纳入财政部 PPP 项目库。截至 2023 年 3 月底，公司参与的 PPP 项目计划总投资 317.95 亿元，已完成投资 282.54 亿元，后续投资压

力不大。总体看，公司 PPP 项目投资规模较大，资金回收周期长，且政府方主要为杭州市下辖区县级政府，未来现金流入均以运营期的可行性补助及政府付费形式实现，PPP 项目运营情况及涉及的政府方财力变化情况将对公司 PPP 项目回款实现产生较大影响。

①PPP 项目

发行人目前涉及 15 个 PPP 项目，发行人均以社会资本方参与项目建设，上述项目均纳入财政部 PPP 项目库。发行人 PPP 项目的基本情况如下表所示：

表 5-43：截至 2023 年 3 月末发行人 PPP 项目基本情况表

单位：亿元、年

项目	发起时间	项目状态	所属行业	计划总投资	项目合作期限	已完成投资
浙江省杭州市余杭区良渚新城小洋坝农居点一、二期工程 PPP 项目	2017/7/3	运营	保障性住房	24.76	10	24.09
嘉善县保障性安居工程及绿化公园 PPP 项目	2017/4/27	在建	保障性住房	24.90	14.5	23.04
拱墅区新文村城中村改造 PPP 项目	2017/1/10	7 个子项目运营/1 个子项目在建	保障性住房	13.69	15	13.61
杭州市下城区长木、草庵、沈家三村连片综合改造工程 PPP 项目	2016/4/12	在建	市政工程	66.05	17	63.89
浙江省台州市路桥游艇小镇 PPP 项目	2017/5/22	在建	政府基础设施	32.01	16	5.61
新昌县旧城改造工程	2017/8/18	运营	政府基础设施	27.94	16	27.94
杭州至富阳城际铁路附属配套工程（富阳段）土建施工等工程 PPP 项目	2017/8/10	在建	一级公路	31.68	22	32.63
浙江省开化县 351 国道龙游横山至开化华埠段公路工程（开化段）PPP 项目	2017/6/14	运营	一级公路	15.66	15	17.88
S333（49 省道）永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓯公路至 S223 省道连接线（水门路）工程 PPP 项目	2017/3/1	在建	一级公路	22.96	15.5	22.71
浙江省杭州市富阳区金桥北路市政综合管廊工程 PPP 项目	2017/8/9	在建	市政工程管网	14.54	23	14.54

浙江省杭州市临安区青山湖环湖绿道二期 PPP 项目	2017/9/30	运营	市政工程-公园	8.82	11	4.03
浙江省杭州市临安区青山湖环湖绿道三期 PPP 项目	2018/10/29	运营	市政工程-公园	4.59	11	3.99
富阳区银湖水厂一期工程及千岛湖配水工程配套供水设施建设工程 PPP 项目	2018/9/21	运营	市政工程-供水	11.65	32	11.65
浙江省杭州市之江净水厂工程 PPP 项目	2018/10/26	试运营	污水处理	13.43	25	13.43
浙江省丽水市景宁畲族自治县金村水库及供水工程	2017/10/30	在建	水利建设-水库	5.27	15	3.50
合计	--	--	--	317.95	--	282.54

a. 下城区长木、草庵、沈家三村成片综合改造工程

项目总投资为 66.05 亿元,建设内容为新建配套中小学和幼儿园项目 14 个,总建筑面积约 25.68 万平方米,其中地上建筑面积 17.22 万平方米,配建停车位 1,110 个;建设公共服务设施用房项目 3 个,总建筑面积 4.84 万平方米,其中地上建筑面积 3.7 万平方米;公园、绿地配建地下社会公共停车场,车位 2,510 个,建筑面积约 8.79 万平方米;配建地铁五号线东新园站地下商业面积 3.5 万平方米配套环保绿化及基础设施:建设西文公园,用地面积 4.98 公顷;整治上塘河绿化项目 1 个,用地面积 5.8 公顷;建设公共绿地及街头公园 11 个,面积 8.04 公顷;建设配套道路 28 条,道路长度约 14.68 千米,道路面积约 25.31 万平方米;整治河道 6 条,长度约 6.32 千米。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方,与政府方代表杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司共同成立项目公司实施,其中社会资本方出资比例为 90%,项目合作期限为不超过 17 年,社会资本方取得回报的方式为使用者付费和政府付费。

b. 拱墅区新文村城中村改造 PPP 项目

项目总投资为 13.69 亿元,项目建设内容为含安置房、小学、幼儿园、邻里中心、道路桥梁和绿地等工程项目,总用地面积约 231 亩,总建筑面积约 230,671 平方米,其中,安置房建筑面积约 141,059 平方米,小学建筑面积约 53,542 平方米,幼儿园建筑面积约 8,970 平方米,邻里中心建筑面积约 27,100 平方米;道路六条,桥梁 5 座;绿地面积约 9,500 平方米。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方,与政府方代表杭州市拱

墅区科技工业功能区管委会共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为 15 年，其中建设期 4 年（含项目准备期 1 年），运营期 11 年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补助。

c. 良渚新城小洋坝农居点一、二期工程 PPP 项目

项目总投资为 24.76 亿元，项目建设内容为住宅用房、配套公建、幼儿园及地下室等。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州良渚新城管理委员会合作实施，其中社会资本方出资比例为 100%，项目合作期 10 年（暂定建设期 4 年、运营期 6 年）。社会资本方取得回报的方式为政府付费。

d. 之江净水厂工程 PPP 项目

项目总投资为 13.43 亿元，项目建设内容为一期 8 万吨/日污水处理厂，远期规模 16 万吨/日，在一期建设时土建按 16 万吨/日一次性建设，设备安装按 8 万吨/日建设。

本项目由发行人子公司杭州市排水有限公司作为社会资本方，与政府方代表杭州之江国家旅游度假区基础设施建设开发中心合作实施，其中社会资本方设立全资子公司实施该项目，项目合作期限为 25 年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补助。

e. 富阳区银湖水厂一期工程及千岛湖配水工程配套供水设施建设工程 PPP 项目

项目总投资为 11.65 亿元，本工程是包括银湖水厂取水、输水、净水以及千岛湖配水的城市供水系统工程。本工程建成后，富阳主城区近期新增供水能力为 10 万 m³/d。

本项目由发行人子公司杭州市水务控股集团有限公司牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市富阳区住房和城乡建设局共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为 32 年，其中建设期 2 年，运营期 30 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费。

f. 临安青山湖环湖绿道二期（防汛通道区块改造）工程 PPP 项目

项目总投资为 8.82 亿元，项目位于临安区青山湖，包含两个路段。路段一起点为锦北街道新联村，终点为青山湖大坝南侧，全长约 17.2 公里。路段二起点为建大草坪，终点为中都大酒店，全长 4.4 公里。

本项目由发行人子公司杭州市路桥集团股份有限公司作为社会资本方，与政府方代表杭州市临安区国家森林公园管理局共合作实施，项目合作期限为 11 年，其中建设期 1 年，运营期 10 年。社会资本方取得回报的方式为政府付费。

g. 富阳城际铁路配套工程等 PPP 项目

项目总投资为 31.68 亿元，项目包含 G235 富阳灵桥至渔山段工程、春永线综合整治工程和杭州至富阳城际铁路附属配套工程（富阳段）土建施工 SGHF-10 标工程（简称彩虹快速路西延工程）三个子项目，G235 富阳灵桥至渔山段工程全长 10.48 千米；彩虹路工程全长 1.532 千米。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市富阳区交通运输局共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为 22 年，其中建设期 2 年，运营期 20 年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补贴。

h. 富阳区金桥北路市政综合管廊工程 PPP 项目投标

项目总投资为 14.54 亿元，项目建设内容为综合管廊主体结构、附属系统以及管廊内的消防、通风、供电、照明、监控与报警、排水、标识系统、管理用房、控制中心、桥梁拆复建、道路改迁、绿化迁移等。管廊全长 6,083.844 米，管廊设计外框尺寸为 10.3*4.6 米。

本项目由发行人参与组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市富阳区住房与城乡建设局共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为 23 年，其中建设期 3 年，运营期 20 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费+可行性缺口补贴。

i. 嘉善县保障性安居工程和公园绿化 PPP 项目

项目总投资为 24.90 亿元，本项目分保障性安居工程和绿化公园两部分。规划面积：保障房建设工程项目总用地 15.46 万方，总建筑面积 45.60 万方；绿化公园工程，共分为 5 个地块建设。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表嘉善县住房和城乡建设局共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 95%，项目合作期限为 14.5 年，其中建设期 2.5 年，运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补贴。

j. 台州路桥游艇小镇 PPP 项目

项目总投资为 32.01 亿元，项目建设内容为白沙岛水系整治提升景观工程、海岛渔民安居工程等共 17 个子项目。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方台州市路桥区金清镇人民政府共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为 16 年，其中建设期 4 年，运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费+可行性缺口补贴。

k. S333 (49 省道) 永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓯公路至 S223 省道连接线 (水门路) PPP 工程

项目总投资为 22.96 亿元，项目建设内容为包含 49 省道改建和水门路两个子项目，49 省道改建部分全长 17.8 千米，用地规模 81.5 公顷；水门路工程全长 3.35 千米，用地规模 14.97 公顷。

本项目由发行人参与组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表永嘉县工务局合作实施，由社会资本方全资成立项目公司实施，项目合作期限为 15.5 年，其中建设期 3.5 年，运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费+可行性缺口补贴。

l. 351 国道龙游至开化华埠段公路工程 PPP 项目

项目总投资为 15.66 亿元，项目建设内容为包含主线工程和园区连接线工程两个子项目。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表开化县交通运输局合作实施，由社会资本方全资成立项目公司实施，项目合作期限为 15 年，其中建设期 3 年，运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费+可行性缺口补贴。

m. 新昌县旧城改造工程 PPP 项目

项目总投资为 27.94 亿元，项目建设内容为城市广场、大剧院、城市阳台、特色文化街区、拆迁安置房及配套附属设施、幼儿园、市政道路、天姥书院、人民医院等。

本项目由发行人子公司杭州市安居建设投资集团有限公司牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表新昌县住房和城乡建设合作实施，由社会资本方全资成立项目公司实施，项目合作期限为 16 年，其中建设期 4 年，运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费+可行性缺口补贴。

n. 景宁畲族自治县金村水库及供水工程 PPP 项目

项目总投资 5.27 亿元,投资建设内容包括金村水库及配套引水系统等工程。本项目征地拆迁工作由政府方负责,费用纳入项目总投资。运营管理内容包括对金村水库及配套输水系统的运营、维护和更新,向景宁县城提供持续稳供水服务。

本项目由发行人子公司杭州市水务控股集团有限公司牵头组建的联合体作为社会资本方,由景宁畲族自治县水利发展有限公司作为政府方。本项目合作期限 15 年,其中建设期 3 年,运营期 12 年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补助和年度运营收入。

本项目成立的项目公司为丽水杭景原水有限公司,发行人子公司杭州市水务控股集团有限公司持股 77.6%,各股东无关联关系。

o. 杭州市临安区青山湖环湖绿道三期工程 PPP 项目

项目总投资为 4.59 亿元,项目建设内容为环湖绿道及配套设施建设等。

本项目由发行人子公司杭州市路桥集团股份有限公司牵头组建的联合体作为社会资本方,与政府方代表杭州市临安区城市建设投资集团有限公司合作实施,社会资本方承担本项目的投资、建设、运营等工作内容,项目合作期限为 11 年,其中建设期 1 年,运营维护期 10 年。社会资本方取得回报的方式为政府付费。

本项目成立的项目公司为杭州临安湖景绿道建设有限公司,发行人子公司杭州市路桥集团股份有限公司持股 44%,各股东无关联关系。

发行人上述 PPP 项目合法合规,符合国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财金[2018]23 号、财预[2017]50 号的相关要求。

(4) 政府购买服务项目

截至 2023 年 3 月末,发行人采用政府购买服务模式的项目如下表所示:

表 5-44: 政府购买服务项目

单位:亿元

项目主体	项目名称	计划总投资金额	已投资金额	开工时间	完工时间
杭州市环境集团有限公司	拱墅区石塘村棚户区改造一期项目	25.40	25.40	2018 年	2021 年

拱墅区石塘村棚户区(城中村)改造一期项目,项目总投资 254,000 万元,

其中征地补偿费用 233,461 万元。项目涉及总用地面积 324,410 平方米（以实测为准），实施内容为石塘村范围内征迁安置农户，涉及拆迁户 210 户，拆除建筑面积为 94,000 平方米（以实测为准）。

根据 2017 年 4 月 27 日，杭州市保障性住房建设管理办公室与发行人签订《拱墅区石塘村棚户区（城中村）改造一期项目政府购买服务协议》（以下简称《协议》），由发行人负责项目的可行性研究、土地征收补偿、拆迁安置、质量检验及验收等事项，并约定由杭州市保障性住房建设管理办公室购买城投公司就石塘村一期项目提供棚户区（城中村）改造服务。《协议》约定政府购买服务总价款为 254,000 万元，服务年限为 5 年（包含建设期）。项目资金筹措由公司负责，在收到政府购买款项时，发行人冲减项目成本，并将收益部分计入其他收益。

发行人政府购买服务业务合法合规，符合国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财金[2018]23 号、财预[2017]50 号的相关要求。

4、商品销售业务

发行人商品销售业务主要为建材贸易业务，主要由发行人子公司城建发展、城投资本等经营。报告期内，发行人商品销售板块分别实现收入 878,423.12 万元、1,066,891.86 万元、1,631,283.58 万元及 435,016.36 万元，分别占营业总收入的 28.89%、26.68%、35.31% 和 38.89%。

报告期内，发行人商品销售主要供应商和销售对象如下：

表 5-45：近三年商品销售业务前五大供应商情况

单位：万元、%

2022 年	采购金额	占总采购规模比
伊泰能源(上海)有限公司	216,722.64	13.50
唐山市德龙钢铁有限公司	80,493.08	5.02
九江萍钢钢铁有限公司	55,980.02	3.49
晨茂发(厦门)供应链有限公司	55,679.91	3.47
唐山瑞丰国际贸易有限公司	55,475.70	3.46
合计	464,351.34	28.93
2021 年	采购金额	占总采购规模比
伊泰能源(上海)有限公司	125,390.92	12.12
浙江宏途供应链管理有限公司	66,985.88	6.47
九江萍钢钢铁有限公司	59,879.25	5.79
唐山德峦国际贸易有限公司	38,646.75	3.74
乔都贸易河北有限公司	21,735.56	2.10

合计	312,638.36	30.22
2020 年	采购金额	占总采购规模比
唐山德峦国际贸易有限公司	67,862.46	7.92
伊泰能源（上海）有限公司	66,876.28	7.80
小鼎能源有限公司	52,572.21	6.14
杭州热联集团股份有限公司	49,051.09	5.72
浙江宏途供应链管理有限公司	31,117.43	3.63
合计	267,479.47	31.21

表 5-46：近三年商品销售业务前五大销售对象情况

单位：万元、%

2022 年	销售金额	占比
物产中大金属集团有限公司	260,962.94	16.00
绍兴上虞杭协热电有限公司	87,586.25	5.37
国网浙江省电力有限公司杭州供电公司	69,069.59	4.23
杭州市环境卫生和生活固废处置保障中心	60,721.18	3.72
浙江省一建建设集团有限公司	53,536.46	3.28
合计	531,876.42	32.75
2021 年	销售金额	占比
物产中大金属集团有限公司	258,666.20	24.24
绍兴上虞杭协热电有限公司	67,932.60	6.37
杭实国贸投资（杭州）有限公司	51,098.83	4.79
中国林产品集团有限公司	45,892.30	4.30
浙江省工艺品进出口有限公司	29,996.66	2.81
合计	453,586.59	42.51
2020 年	销售金额	占比
物产中大金属集团有限公司	127,687.08	14.54
浙江生意家集团有限公司	39,033.69	4.44
绍兴上虞杭协热电有限公司	38,312.52	4.36
宁波浙金钢材有限公司	34,145.40	3.89
浙江宁波海中贸易有限责任公司	24,888.38	2.83
合计	264,067.07	30.06

（三）发行人安全生产情况

发行人制定了《重特大安全事故处理应急预案》、《要害重点部分安全管理办法》、《建设工程施工安全保障制度》、《事故报告制度》、《安全事故责任追究制度》等办法，对各业务领域的安全生产进行规范，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工作，以提升危机处理和保障能力。安全生产作为发行人“城市运营保障”（既保安全、保供应、优服务）的重要一环，通过以精细化管理为抓手，

提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证发行人的安全生产。

近三年及一期，发行人未发生重大安全生产事故及因此受到相关行政处罚的情况。

(四) 重大资产重组对发行人经营情况的影响

本次重大资产重组事项中无偿划转的 5 家国有企业 100% 股权已于 2023 年 2 月 28 日完成工商变更，剩余的公共租赁房、配套用房及车位尚未划转。

1、5 家国有企业

5 家国有企业主营业务为工程测绘、房地产测绘、保障性住房投资等，2022 年主要财务数据如下，对发行人主营业务结构、行业地位影响较小。

表 5-47：5 家国有企业 2022 年度主要财务数据

单位：万元

单位名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	毛利润	净利润	经营性现金流入净额
杭州市租赁房投资有限公司	107,202.58	45,453.24	61,749.34	3,959.31	3,911.25	1,574.39	-450.78
杭州市家宁杀虫技术服务部	581.48	0.00	581.48	0.85	0.54	-62.35	-53.97
杭州市开拓房地产测绘事务所	780.03	209.69	570.34	1,111.80	456.98	52.98	285.43
杭州市房地产测绘公司	8,122.88	458.29	7,664.59	4,094.64	812.66	264.04	-175.36
杭州市房地产产权产籍信息中心	595.53	0.19	595.34	49.67	49.67	-68.12	-77.24
合计	117,282.50	46,121.41	71,161.09	9,216.27	5,231.10	1,760.93	-471.92

2、公共租赁房、配套用房及车位

根据杭州市财政局出具的杭财资[2023]1 号、杭财资[2023]8 号文件，公共租赁房、配套用房及车位截至 2021 年 12 月 31 日经审计的账面价值合计 409.24 亿元。

上述公共租赁房、配套用房及车位的划转对发行人主营业务结构影响待后续文件明确。根据杭州市国资委下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会

关于同意组建杭州市安居集团有限公司的批复》(杭国资改[2023]18号), 杭州市国资委对安居集团的功能定位为全市保障性住房投资建设运营平台, 主责主业为各类保障性住房投资、建设、运营; 房地产投资与开发; 相关产业投资、资产经营等。预计安居集团将成为杭州市完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系的重要平台。

八、发行人重大在建项目及未来项目投资计划

(一) 发行人主要在建工程项目情况

发行人以下在建项目均符合国家相关产业政策, 并均已经过核准或备案程序, 项目建设合法合规。主要在建项目如下:

表 5-48: 截至 2023 年 3 月末发行人主要在建工程项目情况表

单位: 亿元

序号	项目名称	开工日期	竣工日期	计划总投资	已投金额	拟投金额		
						2023 年	2024 年	2025 年
1	江南水厂改扩建工程	2022.5	2024	13.76	2.38	3	2.1	2.6
2	取水口上移工程二期	2022.06	2024	23.93	7.46	3.56	6	6.92
3	杭政储出(2018)58号地块商业商务用房项目	2020	2023	16.31	10.65	4.19	0	0
4	杭州临江环境能源工程项目	2018.12	2021.12	36.25	29.93	1.65	0.66	0
5	杭州市第三固废处置中心一期项目	2019.07	2022.01	11.67	6.4	0.27	0.11	0
6	城北净水厂工程	2020.12	2023	13.46	8.43	1.46	2.5	2.42
7	近江国际	2018.9	2023.6	21.01	19.56	1.94	-	-
合计	-	-	-	136.39	84.81	16.07	11.37	11.94

(二) 发行人拟建项目

表 5-49: 公司拟建项目情况

单位: 亿元、年

序号	项目名称	计划总投资	投资计划	进度安排	拟投金额		
					2023 年	2024 年	2025 年
1	杭州市七格污水处理厂清洁排放提标改造工程(一、二期)	7.6	对七格污水处理厂一、二期工程共 60 万 m ³ /d 污水处理清洁排放进行提标改造, 新建建筑面积 7910 平方米	2023.4-2024.12	1	6.6	0

序号	项目名称	计划总投资	投资计划	进度安排	拟投金额		
					2023年	2024年	2025年
合计	-	7.6	-	-	1	6.6	0

九、发行人未来发展战略

发行人未来将重点关注聚焦主业、业务升级、开放发展、管理提升等方面工作，量力而行，顺势而为，加快产业布局，加速资本运营，壮大企业的综合实力，牵引企业高质量发展。发行人系统各单位将努力在以下几方面寻求突破：

一是产业链、生态链方面。要始终坚持社会效益和经济效益两个最大化，对照“省内第一、行业领先、全国前列”的目标，重点做好产业布局、协同发展、创新引领、聚焦聚力、资产证券化、大项目带动，做到早谋划、早启动、早见效。要对产业链、生态链进行深入研究，做好管理、技术、资本、产业输出的文章，做好产城融合的文章，力争在“十四五”实现产业的突破发展，再造一个杭州城投。

二是企业上市方面。要顺势而为，加快推进企业上市步伐，加快推进集团优质资产、优质企业走向资本市场，进而壮大城投的综合实力。要坚持自力更生，以自主培育为主，在集团系统内选定一批、培育一批、储备一批；在新领域综合运用并购、重组、借壳、整合等手段。要通过企业上市促转型、拓市场，整合资源，集聚人才，提升综合竞争力。

三是项目储备方面。要发挥集团合力，努力争取大项目、好项目，为产业未来发展、企业持续盈利打好基础。要加强对产业的研究，关注产业发展方向，做好产业招商、产业孵化。

四是体量和质量方面。实现高质量发展，既要把体量做大，又要提升质量。如钢材贸易、建设施工、房地产等业务板块，要进一步探索资源整合、转型发展、做强做大的有效路径。

十、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

发行人以市政公用、房地产、城市基础设施建设、商品销售等为主营业务，涉及主要行业的基本情况如下：

（一）市政公用行业

市政公用是指具有各企业、事业单位和居民共享的基本特征的，服务于城市生产、流通和居民生活的各项事业的总称。通称城市基础设施或市政服务事业。

城市市政公用是城市生产经营、居民日常生活所不可缺少的事业，是城市生存与发展的基础和基本条件。市政公用的发达和完善，能提高整个城市的劳动生产效率、工作效率，节约社会劳动，为居民生活创造优美的环境和良好的条件。

发行人的市政公用板块业务主要包括天然气销售业务、公交营运业务、自来水业务、热、电、蒸汽业务和垃圾处理业务等。

1、城市供气行业

国内市场情况：

天然气、液化石油气、人工煤气是城市燃气的三种来源，比较而言，天然气以其无毒、洁净、安全度高、储量丰富等诸多优点成为越来越多的城市的选择，需求保持稳定增长，在城市用气中所占比重日益增加，正逐步取代人工煤气成为城市燃气的主要来源之一。随着天然气基础设施进一步完善，天然气消费市场迅速从油气田周边地区向经济发达地区扩展。在国家天然气利用政策的引导下，消费结构也在不断优化。

近年来，我国加大从国外进口天然气力度，天然气气源供应充足，但人均资源占有量及天然气在一次能源占比低于世界平均水平。2005年，中国和加拿大联合发表《21世纪能源合作声明》，宣布中国可优先开采加拿大石油天然气；2007年与俄罗斯签订协议的每年600亿到800亿立方米的東西两线；2008年哈萨克斯坦、土库曼斯坦谈判的每年约700亿立方米管输气项目、“西气东输”、“海气登陆”、“俄气南下”等一系列战略实施后，再加上气化采煤、生物质能等新能源技术的应用，短期内我国天然气气源供应充足，但长期来看，由于我国人口较多，人均资源占有量仅为世界平均水平的5%左右；2019年，我国全年供气总量为1,608.56亿立方米，且截至2019年末，天然气管道总长度达到76.79万公里；2020年我国天然气消费量3,280亿立方米占一次能源消费总量8.4%，远低于全球平均水平，说明天然气的仍然有很大的发展空间。2020年8月中国油气智库联盟专家刘满平

在接受中国经济时报记者采访时表示，我国天然气行业正在进入一个“大改革、全开放、多竞争、强监管、降收益”的全新阶段，行业发展与改革所带来的利益调整将不时地涌现出来。

另一方面，天然气供需存在一定不匹配，天然气供给仍然存在较大缺口。目前在天然气消费结构中，天然气发电、城市燃气增长最快，目前，我国天然气消费主要集中在工业和生活消费两个领域。工业消费包括化工、工业燃料、发电等。根据预测，随着我国经济快速持续发展和人民环保意识的提高，我国天然气消费量快速提升，2000-2020年，18年间消费量复合增长率达14.45%，2007年达到增速峰值23.84%。受“大气污染防治”+“煤改气”驱动，2018年天然气消费量达到2,803亿立方米，增速高达18%；2019年天然气消费量达到3,044亿立方米，同比增长8.6%；2020年我国天然气表观消费量3,259.1亿立方米同比增长7.2%；2021年我国天然气消费量达到3,671.2亿立方米。长期看，煤炭消费预计将受到严格限制，天然气市场需求长期向好。但近年来，我国天然气产量增长速度较慢，2011年-2020年，我国天然气产量年均复合增长率仅为7%，远不及消费量的上涨速度。因此长期来看，随着天然气需求增长，我国天然气供给仍然存在较大缺口。

2021年我国GDP增速达到8.10%，GDP总量突破114万亿元。世界经济复苏拉动出口增速超预期、供给侧改革带来生产资料价格上涨企业进入主动补库存阶段、政策支持下基建投资稳步上升、房地产投资超预期、制造业投资有所回升等。受此拉动，我国主要用气行业行情大幅改善，天然气消费量快速增加。从主要用气行业来看，城市燃气快速增长。居民和商业用气受环保政策推进、城镇化快速发展、管道覆盖面扩大等因素拉动快速增加，采暖煤改气受中央和地方政策鼓励快速增加。

杭州市场情况：

从浙江省天然气整体消费量来看，近年来浙江省天然气消费量保持较快增长。“十三五”期间天然气消费年平均增速约为12.9%。受新冠肺炎疫情影响，2020年全省天然气消费143亿立方米，比上年下降3.4%。

在政策支持上，根据杭州市十三五发展规划，要求加快推进天然气利用工程，完善天然气管网输配体系，实现全市中高压主干网向县（市）全覆盖。加强天然

气应急气源站和液化天然气接收站合作建设，提升天然气供应和储备调峰能力。

《杭州能源发展“十三五”规划》提出，2020年杭州市天然气需求将达到40亿立方米左右，“十三五”期间年均增长7.7%。为提高天然气供应能力，第一，将完善天然气管网输配体系。继续深入推进杭州市天然气利用工程建设，加快实施S17（桐庐调压站—建德桐庐界）、S18（建德桐庐界—建德门站）；S6（下沙门站—江东门站）、S7（江东门站—萧山2#站）、S8（萧山2#站—所前门站）等高压管网项目，实现全市高压主干网向县（市）的全覆盖，形成“多点接气、环状供气”的管网架构，推进市域燃气一体化发展。第二，将增强天然气供应和储备调峰能力建设。一是立足增加气源、提高稳定性，形成多气源、多形式的供气格局，投资建设具有大规模接收能力的LNG接收站，提升杭州市天然气供应的区域性战略储备能力；二是进一步扩大天然气服务覆盖范围和应急储备能力，加快建设大江东LNG应急气源站，形成西部、东部、江南、北部“田”字形应急气源点。

近年来，杭州市坚持绿色发展战略，以清洁能源天然气应用为中心，推出系列发展举措，让能源之“绿”越走越畅，让“绿色消费”文化引发广泛共鸣；把清洁能源推广与城市生态紧密联系起来，配合城中村改造，2016年-2017年完成近6,000户“绿色能源村”居民通气；清洁能源“镇镇通”工程已使桐庐、建德、淳安、临安等地区的村、镇、街道居民享受家庭能源的城乡统一、同城同价。2019年，杭州市燃气集团供应天然气达14.6亿方，同比增长9%。然而构建与城市国际化相匹配的清洁能源（天然气）保障体系，杭州市整体天然气利用水平还存在一些差距：杭州拥江发展战略的实施，对城市空间的拓展以及城市综合承载能力建设提出了新的要求。而城市燃气作为城市基础设施建设的重要组成部分，能源结构需要进一步优化提升，能源安全保障需进一步提升。此外，世界天然气在一次能源结构中的比例平均水平为23.80%，北京平均占比达31.50%，而杭州市仅为9.40%，落后于国内主要中心城市，与杭州G20峰会后日益增长的城市影响力不相适应。

随着全国碳综合、碳达峰目标的确立，浙江省为紧扣碳达峰碳中和目标任务，促进省内天然气产业健康有序发展，相继出台《浙江省应对气候变化“十四五”规划》、《浙江省煤炭石油天然气发展“十四五”规划》、《浙江省节能降耗和能源资源优化配置“十四五”规划》等多项相关规划，提出建设清洁能源供给体

系，积极扩大并优化天然气利用，到2025年，天然气消费量占一次能源比重达到12.98%。根据《浙江省能源发展“十四五”规划》，到2025年，天然气消费量达到315亿立方米左右，城乡居民天然气气化率达到40%以上，基本实现城乡用能服务均等化。要积极拓展气源供应渠道，形成海陆并举、多方气源、储用平衡的安全保供格局，建立与天然气消费快速增长相适应的气源保障体系；要形成川气东送、杭甬复线、杭甬线、甬绍干线、金丽温线等五大横线和川气东送二线、西气东输二线、甬台温线等三大纵线为主干的天然气管网体系。

综合来看，杭州市天然气行业仍有较大增长空间。

2、城市公共交通

国内市场情况：

中国人口基数大、密度高，城市可拓展空间有限，为了满足大多数人的出行便利，大力发展公共交通成为我国必然的选择。当前，城市公交是重要的城市基础设施，是关系国计民生的社会公益事业。城市公交是城市社会经济活动的动脉，是城市社会和经济活动的重要组成部分，是城市赖以生存的必要公用基础设施，也是城市投资环境和社会化生产的基本物资条件。

根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于优先发展城市公共交通意见的通知》（国办发[2005]46号文），国家建设部、国家发展和改革委员会、财政部、劳动和社会保障部于2006年12月1日联合颁布《关于优先发展城市公共交通若干经济政策的意见》（以下简称《意见》），提出优先发展城市公共交通的若干经济政策，包括加大城市公共交通的投入、建立低票价的补贴机制、认真落实燃油补助及其他各项补贴等，详细确定了各级政府部门对城市公共交通行业进行补贴的具体内容和补贴方式，为切实保障城市公共交通行业的市场化运作和城市公共交通企业的收益稳定可靠提供了强有力的政策保障。

目前我国已经有北京、上海、广州、长春等城市的轨道交通项目投入运营，杭州等城市开始运营快速公共汽车系统（BRT），我国城市公共交通已进入快速发展轨道。但随著城市经济社会发展和城镇化进程的加快，一些城市交通拥堵、群众出行不便等问题日益突出，我国城市公共交通发展总体上滞后，难以满足人民日益增长的交通出行需求，严重影响了城市发展和人民群众生活水平的提高。因此实行公交优先，大力发展城市公共交通系统，吸引更多的市民来使用城市的

公共交通工具是缓解城市交通拥堵的战略举措。

杭州市场情况：

随着城市规模的扩大，杭州市主城区交通拥堵情况逐渐严重，杭州市政府围绕“便捷、安全、舒适、经济”目标，把发展地铁、城市公共汽（电）车、旅游观光汽车、轨道交通、出租汽车、“免费单车”和内河客运等交通方式放在优先位置，构筑公交优先的城市公共客运交通系统，提高公交车辆出行分担率，积极发挥交通规划在城市未来发展和新城镇建设中的先导作用。

“十三五”期间，城市轨道交通初步成网。“十三五”时期，城市轨道交通三期全面开工建设，完成投资 1962.37 亿元，约为“十二五”期间的 4.6 倍；截至 2020 年底，累计通车里程 306 公里，“十三五”期间新增运营里程 224.5 公里，实现十城区地铁全覆盖；2020 年，城市轨道交通日均客运量约 230 万人次/日，为“十二五”期末的 3.8 倍，最高单日客运量突破 300 万人次/日。

“十三五”期间，地面公交线网持续增加。“十三五”时期，建成 28 处公交场站，完成投资 33.8 亿元；富阳、临安撤市设区，杭州市区地面公交线网规模不断扩大，公交线路规模达到 1126 条，公交运营车辆达到 10290 辆，受新冠肺炎疫情及地铁开通影响，2020 年地面公交日均客运量约 250 万人次/日。

“十三五”期间，主城区公交出行比例增加，出行结构不断优化。2019 年，主城区公共交通出行比例为 23.4%，相比“十二五”期末增加 3.7%，通过合理控制小汽车出行，小汽车出行比例维持在 21%。2016 年，杭州市被交通运输部授予首批“绿色交通城市”称号。2018 年，杭州市获评“国家公交都市建设示范城市”。

“十三五”期间，公交优先体系加快形成。市区逐步形成“四位一体”大公交体系，其中，轨道交通开通 7 条地铁，运营里程 306 公里，日均客运量 230 万人次；主城区公交专用道长度达 148.4 公里；公共自行车共有 4735 个服务点，车辆 12 万辆，日均租用量 23.9 万辆；水上巴士运营线路 4 条，线路里程 36.5 公里，日均客运量 3600 人次。

但同时，杭州市交通行业改革有待深化，公共交通行业需进一步协同。轨道、公交、出租车等出行方式间存在联动不足、衔接不畅问题，导致公共交通系统协同优化难度增加；公共交通运营主体分散，建设运营统筹协调较为困难；公共交通出行数据无法统一口径、统一维护、统一处理，公共交通系统信息化进程受阻。

根据《杭州市综合交通发展“十四五”规划》精神，提出到 2035 年，高水平建成综合交通网络和枢纽体系，综合立体交通网密度位居全国前列，出行品质和出行体验达到世界先进水平，基本建成人民满意、保障有力、世界前列的交通强国示范城市。

“十四五”期间要建设更具品质的现代化公交都市。继续完善以公共交通为主导的城市交通出行系统，不断提升综合交通运输服务能力和质量。到 2025 年，主城区机动化出行公交分担率提升至 60%；全市轨道交通运营总里程达到 600 公里，加快建成“轨道上的杭州”；轨道站点 800 米人口岗位覆盖率不低于 45%；主城区工作日高峰常规公交车速超 16 公里/小时，公共交通乘客满意度不低于 90%。

“十四五”期间要建设更加高效的城市道路网体系。增强道路通达能力，缓解交通拥堵，提升城市承载力。到 2025 年，城市快速路总里程达到 500 公里；建成区道路网密度提升至 6.5 公里/平方公里，高峰拥堵指数控制在 5.2 以内。

“十四五”期间要建设更加宜人的交通出行环境。以创建生态城市为目标，以“江、河、湖、海、山、田、城”城市生态基础网架为依托，形成融山、水、林、园、城为一体，点、线、面相结合的城市绿地系统。到 2025 年，全市绿道总里程不少于 5000 公里；新建及改扩建交通基础设施无障碍建设率达到 100%；公交场站充电桩达到 5000 个，市区新能源和清洁能源公交车比例达 98%。

3、城市供水业务

国内市场情况：

城市水务行业的产业链涵盖水源工程、管道输送、水生产、水配送、管网建设、污水处理、中水回收、及水环境治理等多个环节，是关系到国计民生的重要公用事业。我国是世界上用水量最多的国家，用水量的不断增长导致供求危机，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，也进一步加剧了水资源短缺的矛盾，形成了很多水质性缺水城市。近年来，中央和地方各级政府部门都把城市给排水问题提到重要位置。根据住建部数据，近年来我国城市供水普及率一直相对饱和，2020 年为 98.99%，2014-2020 年仅增长了 1.35%。

受国家采取的积极的财政政策以及国内需求的增长影响，中国水务行业发展明显加快，2010-2020 年，中国供水管道长度和供水总量逐年上升。2020 年我国

城市管道长度约 310 万公里，其中供水管道总长度为 100.69 万公里，天然气管道长度为 85.06 万公里，供热管道长度为 42.60 万公里，排水管道长度为 80.27 万公里。随着中国城市供水综合生产能力的提升，供水量也快速增长，2020 年中国城市供水总量达 629.54 亿立方米，较 2019 年增长 0.20%，较 2014 年增长 15.16%。

目前，中国人均供水能力仅为世界平均水平的 1/4，单方水 GDP 产出仅为世界平均水平的 1/3，农业灌溉水有效利用系数为 0.56 左右，远低于发达国家 0.7-0.8 的水平。近年来，中国十分重视水价形成机制问题，采取了一系列政策措施，调整和理顺水价，推进水价改革。目前，中国城市水价构成逐步改善，城市供水价格即终端用户水价，由自来水价格（管网建设和维护成本）、污水处理费、水资源费和城市公用事业附加构成，水价也有所调高，这对于调节水的供求关系具有积极作用。随着城市化进程不断提升，我国水务市场化改革的不断深入，将水务企业的盈利能力提升到合理水平的步伐日趋加快，同时国内通胀水平的回落，为了水价上调提供了宏观基础，我国的供水行业具有广阔的发展前景。

杭州市场情况：

杭州地处钱塘江、京杭运河、上塘河和萧绍运河四大水系流域，但仍是一个相对缺水的城市，杭州市年平均降水量在 1,100~1,600 毫米之间，2021 年杭州市平均降水量为 1,852.7 毫米，较往年平均水平偏多，2021 年全市水资源总量为 191.42 亿立方米，供水总量 29.75 亿立方米。市区人口占全市的五分之三，生产总值占全市的四分之三强，而水资源总量只占全市的十分之一。目前杭城工业用水重复利用率和万元产值取水量达到全国城市的先进水平，2002 年 11 月杭州市被国家建设部、经贸委命名为“全国首批节水型城市”。

《杭州市水安全保障“十四五”规划》确定了“十四五”期间杭州市水安全保障的规划目标和“杭州水网”总体格局框架。“十四五”期间，杭州计划投资 466 亿元，实施水安全保障“6·6·10”行动，围绕高标准建设水利基础设施和高效能推进水利治理能力现代化，为杭州高水平打造“数智杭州·宜居天堂”、争当浙江高质量发展建设共同富裕示范区城市范例提供水安全保障。

因此，随着杭州市城市发展，杭州在水务设施建设方面的投资仍将保持增长，行业集中度将进一步增强。

4、污水处理行业

国内市场情况：

我国城市污水处理厂的建设目前已经基本趋于饱和。但是受管网限制利用率普遍不高，从而对污水处理企业的效益产生影响。与多数发达国家 80%-90%的城市污水处理率相比，我国的污水处理规模仍相对不足，未来几年该行业的增长空间仍然存在。不过，当前我国的污水处理行业仍处于成长期，除了污水处理费的调增以外，污水处理业务的成长性主要来自污水处理率的提高。随着社会对环境保护重视程度的不断提升，环境保护力度的加大促进了污水处理行业的发展。

随着城市化进程的加快、城市人口的增加、生活用水量的增加，此外，工业蓬勃发展，产生的污水也在逐渐增加。近年来我国加强了污水管网建设，污水管道长度持续增加。我国污水排水管道长度持续增加，助力城镇污水收集处理能力提升。

近年来，我国污水处理规模已具备一定规模，水污染治理能力效果显著。污水年处理量由 2016 年的 448.79 亿立方米增至 2020 年的 557.28 亿立方米，污水处理率由 2016 年的 93.4% 提升至 2020 年的 97.5% 亿立方米。预计 2021 年污水年处理量 584.65 亿立方米，污水处理率 98.1%。

“十四五”期间，我国将积极推进污水管网建设。污水管网建设是城市重要的基础设施，是污水收集和集中处理的关键，是污水处理保护水资源和改善环境的必要手段。由于受城市建设、经济条件和管理方式的制约，我国污水管网建设的建设和管理一般相对滞后。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年（2021-2025 年）规划和 2035 年远景目标纲要》提出，推进城镇污水管网全覆盖。预计 2022 年中国地方政府将积极推进污水管网建设。

杭州市场情况：

“十三五”期间，杭州市加快推进“2.0 版污水零直排”建设，实施雨污彻底分流纳管，累计完成 33 个工业集聚区、77 个镇街、1855 个生活小区“污水零直排”建设，实现“雨污彻底分流，污水规范纳管”。加强污水处理设施建设，全市新增污水处理能力 129.5 万吨/日、污水管网 1148.88 公里，其中 20 万吨/日的临平净水为浙江省首座大型全地理式地下污水处理厂。推进城镇污水处理厂清洁化改造，现有总处理能力 351.8 万吨/日的 50 个污水处理厂出水全部达到一级 A 排放标准，其中 21 个达到更严的浙江省地方标准。

根据《杭州市生态环境保护“十四五”规划》， “十四五”期间杭州市将进

一步完善污水处理设施建设。全域完成“污水零直排区”建设，加快城市排水管网、工业园区管网的改造、修复和完善，推进排水管网雨污分流，基本实现污水“应截尽截、应处尽处”，污水直排“全面清零”。

根据《杭州市重大建设项目“十四五”规划》，“十四五”期间杭州市将重点推进杭州市七格污水处理厂提标改造工程、城北净水厂、之江净水厂、钱江污水厂四期扩建工程等污水处理项目。

5、垃圾处理行业

国内市场情况：

垃圾处理产业是以垃圾为处理对象的事业体的集合。这里，垃圾是泛指，包括原生垃圾、分类垃圾和垃圾衍生品；所谓“以垃圾为处理对象”包含将垃圾作为直接处理对象（原材料）和间接处理对象两重意思。垃圾处理产业涉及从“源头”到“末端”全过程的垃圾的处理，涉及有用垃圾的加工处理和无用垃圾的处置，涉及垃圾衍生品的开发利用，不仅包括现有垃圾的处理，还包括源头垃圾性质和产量的控制。

过去五年，我国生态文明建设成效显著。大力度推进生态文明建设，生态环境治理明显加强，环境状况得到改善。环保政策驱动和国家对PPP模式的提倡为垃圾焚烧行业的发展带来良好的机遇。垃圾焚烧发电技术逐渐在我国发展成为垃圾处理的主流方式，领先企业纷纷通过并购延伸产业链、抢占市场份额并进入细分领域，这将是我国未来垃圾处理发展的趋势和方向。发改委、能源局联合发布的《“十四五”现代能源体系规划》提出，推进生物质能多元化利用，稳步发展城镇生活垃圾焚烧发电。

“十三五”期间，全国共建成生活垃圾焚烧厂254座，累计在运行生活垃圾焚烧厂超过500座，焚烧设施处理能力58万吨/日。全国城镇生活垃圾焚烧处理率约45%，初步形成了新增处理能力以焚烧为主的垃圾处理发展格局。在此基础上，发改委、住建部《“十四五”城镇生活垃圾分类和处理设施发展规划》提出，到2025年底，全国城市生活垃圾资源化利用率达到60%左右；到2025年底，全国生活垃圾分类收运能力达到70万吨/日左右，基本满足地级及以上城市生活垃圾分类收集、分类转运、分类处理需求，并鼓励有条件的县城推进生活垃圾分类和处理

设施建设;到2025年底,全国城镇生活垃圾焚烧处理能力达到80万吨/日左右,城市生活垃圾焚烧处理能力占比65%左右。

杭州市场情况:

“十三五”期间,杭州市打造垃圾分类的杭州模式,居民小区、公共机构、企业实现垃圾分类全覆盖,“定时定点”投放,市民参与率达到95.41%(知晓度95.8、参与度88.78、满意度84.83、支持度97.45、信心度94.97、获得感87.8),全市可回收物回收利用率达51%,垃圾控量目标基本实现。生活垃圾处置能力短板补齐,建成临江、九峰、富阳、建德、淳安5座垃圾焚烧项目,天子岭等10座易腐垃圾处理项目,以及相关配套设施,2020年全面实现了生活垃圾零填埋、零增长目标,垃圾处置无害化率、资源化率达到100%,生活垃圾全周期治理体系基本形成。杭州市垃圾转运能力达4,000吨/日,垃圾焚烧处理能力达到14,900吨/日,餐厨(厨余)垃圾处置能力达2,050吨/日。

杭州将推进生活垃圾处置市场全面开放,适时引进社会资本参与垃圾处置存量项目,盘活存量资产杭州将突出以生活固废处置为重点的固废循环经济产业园区建设,以专业化、市场化和产业化为导向,突破体制障碍、营造适度竞争的市场环境,扩大社会资本,优化政府管理和服务,健全行业监管体系,提升全市生活垃圾治理水平。

“十四五”期间,杭州市将积极完成省市下达的“碳达峰、碳中和”任务,细化碳减排具体措施。按照“五废共治”的总体要求,全面推行以属地政府为责任主体的垃圾“三化四分”,深化垃圾分类杭州模式。坚持绿色低碳循环发展理念,建设无废城市,对生活垃圾进行综合治理和资源化利用,加强全市域统筹监管,推进城乡生活垃圾、建筑垃圾协同处置。

(二) 房地产行业

1、国内市场情况

房地产行业是我国经济发展的重要支柱产业,自1998年7月房改以来,全国房地产开发投资累计完成额从1998年的3,579亿元迅速增长至2020年的14.76万亿元,22年间共增长了约40倍,其中住宅投资11.12万亿元,与上年同

比增长 6.4%。

2008 年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，中国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2009 年中国房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

尽管 2011 年以来房地产调控不断升级，全国投资、新开工增速高位回落，商品房销售面积和销售额再创新高，但是调控效果在限购城市显现，成交量下降，百城价格指数连续下跌。同时受调控影响，二手房市场成交量和价格也在高位回落。这一趋势一直持续到 2012 年上半年。但是从 2012 年下半年到 2013 年一季度，房地产市场回暖趋势逐渐明朗，投资转好，商品房销售大幅回升。

为了防范房地产市场反弹，2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议出台新“国五条”以加强房地产市场调控的政策措施。2013 年 3 月 1 日，中国政府网发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，要求人民银行当地分支机构根据价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。进一步完善现行住房限购措施；对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的，要进行约谈和问责等。

2014 年，在全国房地产行业整体降温的大背景下，宏观调控理念正在逐步发生变化。首先，新常态下中央调控更注重市场化，以金融手段鼓励自住性住房消费。其次，限购退出后金融财政政策主导，地方政策因地因时多轮灵活调整。此外，金融信贷、公积金政策跟进调整，财税补贴鼓励自住刚需。

2015 年以来，我国经济进入增长新常态，房地产市场逐步回暖，特别是二季度以来各地成交显著增长。多轮金融信贷政策发力，改善市场环境，促进刚需入市。但 2015 年全国房地产市场投资持续下滑，住房总体库存高，中央多次强调化解库存，促进房地产持续健康发展。与此同时，各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等政策，刺激需求特别是改善性需求释放。

进入 2016 年后，房地产政策频繁出台，调控手段多样，政策变动灵活。2016 年前半年在经济下行压力和库存水平高企的背景下，房地产政策相对宽松，降准、降息、降税、降首付频繁上演。在降库存系列政策的刺激下，部分热点城市出现楼市过热现象。但从四季度开始，房地产政策逐步收紧，限购、限贷、限地，热点城市不断出台新政以控制房价、地价过快上涨。全年前松后紧的政策走势明显。

2019 年 12 月，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.24，自 2016 年二季度以来国房景气指数一直保持在 100 以上。2019 年，全国房地产开发投资 132,194.26 亿元，同比名义增长 5.40%，增速比 1-11 月份提升 0.20 个百分点。其中，住宅投资 97,070.74 亿元，增长 13.94%，住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.43%。

2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，比上年增长 3.7%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点，比上年回落 5.0 个百分点。其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，增长 4.4%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，下降 1.2%，降幅比 1-11 月份收窄 0.8 个百分点，上年为增长 8.5%。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91,218 万平方米，下降 4.9%，降幅比 1-11 月份收窄 2.4 个百分点，上年为增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 65,910 万平方米，下降 3.1%。同年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975,387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690,319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198,895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146,379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101,412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73,016 万平方米，增长 10.8%。2021 年，房地产开发企业土地购置面积 21,590 万平方米，比上年下降 15.5%；土地成交价款 17,756 亿元，增长 2.8%。2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商

业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2016 年底“房住不炒”提出以来，无论是中央层面还是地方层面，“房住不炒”与“房非手段”始终是不易动摇的政策基调。2022 年以来，房地产需求端存在适度放松的必要性，但预计仍会限定在“商业性调整”范围内，明显“政策性突破”的概率不高。

2、杭州市场情况

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。杭州市经济一直保持快速发展，全市生产总值连续 18 年实现两位数增长。

杭州市真正意义上的房地产开发始于 1993 年。1993 年至今，杭州房地产市场发展经历了四个历史阶段：1993 年-1995 年的初步繁荣期，1995 年-1997 年的平稳调整期，1998 年-2004 年的增长繁荣期，2005 年-至今的新一轮宏观调控期。总体来看杭州房地产市场的发展轨迹和全国房地产市场的发展轨迹保持着高度一致。

随着中国经济进入平稳增长轨道，房地产行业也将进入成熟发展阶段，杭州作为长三角最重要的城市之一，未来 5-10 年杭州房地产市场的需求仍将维持在较高水平。同时，随着土地开发成本和地价的上升，房地产开发成本不断上升，两者结合势必给杭州商品房价格上涨造成潜在压力。2016 年，杭州市房地产开发投资 2,606.63 亿元，增长 5.44%。房屋施工面积 11,562.96 万平方米，增长 3.80%；竣工面积 1,922.99 万平方米，增长 15.50%，全年商品房销售面积 2,326.69 万平方米，增长 57.10%，其中住宅销售 1,887.11 万平方米，增长 46.10%，保障性安居工程项目开工 76,161 套，竣工 58,664 套。2017 年，杭州市区共出让土地 270 宗，总面积 845.56 万方（折合 12,684 亩），总可建面积 1,797.42 万平方米，总成交额 2,258.85 亿元，同比增长 37.69%。在 2020 年初受新冠肺炎疫情影响造成的短暂停滞，杭州楼市 3 月开始强劲复苏，直接进入“盛夏”，市场持续高热，全年商品房共成交约 15.3 万套，位列近八年同期成交量第三位，仅次于 2016 年（21.3 万套）和 2017 年（18.3 万套）；共成交土地 228 宗，总出让面积 831.2 万方（约 12,468 亩）；总可建面积 1,972.7 万方，仅次于 2013 年（2,477.6 万方）和 2019 年（2,218.5 万方）；总

成交土地金额2,521.4亿元，仅次于2019年（2,677.5亿元），创历史次新高。2021年杭州（含富阳、临安）楼市的新房总成交量为18.72万套，为近五年当中的成交新高，在近十年中位列第二，仅次于2016年的21.3万套；杭州楼市总成交金额高达6,200亿元，超越了2020年的4,500亿元，创下历史新高；杭州十区共成交土地221宗，总出让面积903.9万方（约13,558.7亩），总可建面积2,320.5万方。

《杭州市住房保障和房地产发展“十四五”规划》明确了“十四五”期间杭州要实现居民住房条件持续改善、市场发展更加平稳健康、住房保障体系更加健全、高质量发展更加强劲、空间区域更加融合和制度更加健全等目标，持续推动杭州城市高质量发展，为争当浙江高质量发展建设共同富裕示范区的城市范例形成重要支撑。

根据规划，首个主要任务就是建立健全长效机制，着力构建现代化住房供给体系、完善调控长效机制、提高抗系统性风险能力，重点加强“租购并举”“新老市民并重”的可选择住房体系建设和“低端有保障”“中端有支持”的可负担住房体系建设。

其次，优化市场供应结构。建立以住房需求为导向的住宅用地供应机制，加大中低价普通商品住房供应，加强区域商业规划论证，强化“职住平衡”。

具体到商品住宅来看，“十四五”期间要形成供求总量基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定、区域分布基本适配的发展格局，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，杭州全市“十四五”期间规划商品住房年开发量不低于1,600万平方米，五年开发总规模不少于8,000万平方米。但在商办物业方面，结合目前杭州非住宅商品房供大于求的实际和国际商办比经验数值，规划非住宅年开发量占房地产开发总量的合理比例控制在25%左右，五年总规模不超过2,000万平方米。同时，加速“租购并举”建设，加快发展住房租赁市场。具体包括加快构建多渠道租赁住房供应、完善土地支持政策、积极盘活存量用房、规范发展长租市场、加大政府扶持力度、加强住房租赁制度体系与平台建设等几方面内容。

（三）城市基础设施建设行业

1、国内市场情况

城市基础建设是城市赖以生存和发展的重要基础条件，是城市经济不可缺少的一个组成部分，是国民经济发展的基础、衡量投资环境的一项重要内容，同时也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。对于保障城市正常运行、改善城市人居环境、具有不可替代的作用。

改革开放以来，我国固定资产投资长期维持增长趋势。特别是2008年后，为应对国际金融危机的影响，我国出台了包括“四万亿”投资在内的一系列投资计划，使得常年保持高位运行的固定资产投资增速继续维持较高增速。

我国仍处于大规模城市化刚刚起步的阶段，未来十多年，我国的城市化进程将进入加速发展阶段。2021年末全国常住人口城镇化率达到64.72%。目前，城市基础设施建设相对滞后于经济和社会发展的需要仍是我国城市化进程中的紧迫问题，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比仍然存在着较大差距，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。

“十三五”期间，我国城市供水、排水、燃气、供热、公共交通、园林绿化、市容环卫、市政道路桥梁等各行业投资均大幅增长。城市基础设施的建设，以改善城镇人居环境基本条件为重点，全面提高了城市市政公用设施产品与服务的供给能力，为城市化进程提供了物质保障。

城市基础设施行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，其投资和经营的业务具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。在我国国民经济继续保持稳定快速发展，各级财政收入将持续较快增长的背景之下，国家及地方政府对城市基础设施的投资必将持续加大。随着我国市场化进程和投融资体制改革的推进，城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化的趋势，不但行业内企业的经营实力和经济效益不断提高，而且该行业已经吸引了越来越多的非国有投资资金。

长三角、京津冀、珠三角三大城镇密集地区以不足3.00%的国土面积，聚集了全国14.00%的人口，创造着42.00%的国内生产总值，并在辐射带动城乡和区域发展中发挥了重要作用。因此，总体来看，长三角区域核心城市的基础设施行业

面临较好的发展空间和发展机遇。

2、杭州市场情况

近年来，杭州市加大了城市基础设施建设的力度。2021年，杭州市全年固定资产投资增长9.0%，两年平均增长7.9%。从产业投向看，第二产业投资增长15.3%，两年平均增长10.7%，其中工业投资增长15.2%，两年平均增长11.0%；第三产业投资增长8.3%，两年平均增长7.5%。基础设施投资增长8.2%，交通投资增长13.0%，两年平均分别增长7.9%和9.8%。

2016年杭州市政府驻地顺利迁址，钱江新城、钱江世纪城发展进入新阶段。杭黄铁路加快建设，杭富、杭临城际铁路试验段开工建设，富春江船闸开通运行。地铁二期工程加快建设，三期规划获国家批准。萧山机场路、东湖快速路、紫之快速路等一批城市道路建成通车，主城区新建停车泊位5.10万个。交通综合治堵和公交都市创建工作持续深化，城市交通拥堵状况有所缓解。入选全国地下综合管廊试点城市，开发利用地下空间723万平方米。湘湖综合保护工程三期全面建成。持续推进“五水共治”，夺得全省治水工作最高奖“大禹鼎”；新增污水管网269公里，完成7座污水处理厂一级A提标改造，完成160个行政村生活污水治理。

公路建设进一步完善。杭州市不断掀起公路建设新高潮，为推动杭州市经济社会发展营造方便快捷的交通网络。杭千高速、杭长高速、杭徽高速等一批重点高速公路建成通车，之江大桥、江东大桥、九堡大桥、钱江隧道等项目陆续投入使用，杭州市形成了以高速公路网为骨架，以国、省道区域干线公路为基础，贯通浙江省、连接四邻、便捷畅通的开放式大都市交通网络。2021年杭州市境内公路总里程达到16,989公里，其中高速公路801公里。随着公路交通基础设施建设的不断完善，杭州市的公路运输能力进一步增强。2021年杭州市全年货运量4.7亿吨，增长12.0%。客运量1.4亿人次，增长13.5%。至年末萧山国际机场开通航线268条，其中国际航线30条，港澳台航线2条。航空客运吞吐量2,816万人次，下降0.2%；货物吞吐量91.4万吨，增长14.0%。地铁客运量9.0亿人次，增长54.2%。

根据《杭州市城乡建设“十四五”规划》，杭州市将在“十四五”期间加快推进基础设施现代化：

以基础设施建设为重点，实现城市功能提升。“十四五”期间新建道路650

公里，形成功能完善、级配合理的城市道路网系统，重点构建与城市空间结构相适应的快速路网体系。构建停车设施和充电设施，十城区新增40万个泊位，基本实现停车入位。供水设施发展水平总体上达到国内先进水平，基本建成先进高效的城镇污水治理体系。建设世界一流电网，提升电力保障能力。形成“竖向分层、横向贯通、纵向一体”的国际化高水准地下城。

以“新城建”为重点，实现数字化转型。着力推进信息化、数字化、智能化的新型城市基础设施建设，形成完整的“新城建”标准体系和政策体系，加速城市空间基础设施向智能化“更新”，努力打造示范样板。基于CIM平台的工程建设管理、市政基础设施智能化、智慧社区建设等方面的场景大量应用，城市开发建设管理方式有效转型提升。

（四）商品销售行业

发行人商品销售业务主要为建材贸易。建材贸易行业是典型的周期性行业，其发展与宏观经济发展的正相关性非常显著。2003年以来，由于固定资产投资规模持续快速增长，以及受下游建筑、机械制造、汽车、造船、铁道、石油及天然气、家电、集装箱等行业增长的拉动，中国已连续多年成为世界最大的建材生产国和消费国。2008年以来，伴随着国际金融危机的影响，建材行业产业链上下游均受到强烈冲击，我国建材行业进入新世纪以来最为困难的时期，多数企业维持在盈亏边沿，景气指数一直处于不景气区间。2013年以来宏观经济企稳回升，行业景气指数逐步回升，房地产、铁路、汽车、机械等建材行业继续增长，钢铁等建材出厂价格和订单情况双双向好，带动建材贸易行业增速持续提升。2014年下半年以来，中央政府为维持经济在合理区间运行，采取了一系列的货币宽松政策，宏观经济有望得到进一步改善。进入2016年后，经济下行压力有所减轻，经济总体保持平稳增长，尤其是第三季度后回升势头有所加快，供给侧结构性改革、简政放权以及创新驱动战略成效逐步显现。根据国家工业信息化数据，2021年，2021年建材工业增加值同比增长8.0%，比工业增速低1.6个百分点，增速较2020年增加了5.2个百分点。主要建材产品生产平稳，其中水泥产量23.6亿吨，同比下降1.2%，平板玻璃产量10.2亿重量箱，同比增长8.4%。相较于工业整体发展，建材行业发展略放缓，但增长速度基本恢复至2019年水平。

总体看，目前中国仍处于工业化、城镇化发展阶段，工业化和城镇化互动，“十四五”期间城镇化水平仍将有较显著的提升，对钢铁等建材的需求仍会继续增长。因此，建材贸易行业有望得到进一步的发展，但是同时，国内外经济复苏和增长仍存在较大的不确定、不稳定性，短期内建材行业面临的调整 and 不确定性较大。再者，国内建材贸易行业将面临较大的整合，低效率的中小企业可能会逐步被淘汰出局。

就杭州市情况而言，摩根斯坦利预计，城镇化率每增长1个百分点将拉动5,000万吨的建材需求增量。这些增加的建材需求主要来自于房地产、交通设施（例如高速公路、地铁）和公共服务设施建设（如医院和学校）。统筹城乡发展、加大力度推进城镇化是杭州市政府未来一段时期的重要发展战略，按照趋势杭州市每年城镇化增率将维持在2%以上，预计将拉动50-100万吨的需求增量，因此建材贸易行业还有可持续发展空间。

（五）发行人行业地位及竞争优势

1、行业地位

发行人是杭州市城市基础设施的重要投资主体之一，由杭州市政府授权从事城建资产经营、资本运作和城市资源开发，是杭州市最大的城市基础设施投资、建设及运营主体，处于行业主导地位。业务涵盖城市公交、供气、热电、供水、垃圾污水处理、市政基础设施建设及房地产开发等业务。

发行人在市政公用板块下的公交、水务、燃气等行业属于政府特许经营，具有自然垄断的特性，确保发行人具有较高的市场占有率，能维持稳定的自然垄断收入。此外，发行人在房地产开发、市政道路建设、城建科研及建筑中介服务等方面也具备了较强的实力。发行人凭借良好的市场形象和强大的资本后盾，在市场中占有一席之地。

2、竞争优势

（1）地区优势

杭州市是浙江省省会，是浙江省政治、经济、文化、教育、交通和金融中心，是长江三角洲城市群中心城市之一、环杭州湾大湾区城市、长三角宁杭生态经济

带节点城市，也是中国重要的电子商务中心之一，具有较强的经济实力。

根据2020-2022年各年的杭州市国民经济和社会发展统计公报，2020-2022年，杭州市分别实现地区生产总值16,106亿元、18,109亿元和18,753亿元，按可比价格计算，较上年分别增长3.9%、8.5%和1.5%。分产业看，2022年第一产业增加值346亿元，增长1.8%；2022年第二产业增加值5620亿元，增长0.4%；2022年第三产业增加值12787亿元，增长2.0%；三次产业增加值结构为1.8：30.0：68.2。

2022年，杭州市全年固定资产投资增长6.0%。分产业看，第一产业投资下降53.3%；第二产业投资增长21.2%；第三产业投资增长4.4%。从投资结构看，工业投资增长21.1%，其中制造业投资增长26.4%；高新技术产业投资增长30.7%；民间项目投资增长14.1%；生态环保、城市更新和水利设施投资增长23.1%；交通投资下降26.8%。2022年，商品房销售面积1,394万平方米，下降37.7%，其中住宅销售面积1,168万平方米，下降40.2%。

《杭州市城乡建设“十四五”规划》提出，杭州城乡建设总体目标是锚定四个“进一步”提升，即“城乡建设水平进一步提升，城市综合承载力进一步提升，城市品质进一步提升，城市治理水平进一步提升”，计划到2035年，全面形成市域协调一体融合发展的空间布局，全面形成与国际化大都市相匹配的城市综合承载力，全面展现具有东方韵味的山水园林城市风貌，基本建成社会主义现代化国际大都市，成为高质量发展建设共同富裕示范区的城市范例，为到本世纪中叶建成具有全球影响力的独特韵味别样精彩世界名城提供强大支撑。

总体看，杭州市区域经济快速增长，财政实力稳步增强，为公司发展提供了良好的外部发展环境。未来随着杭州市“十四五”规划的不断推进，杭州市将进一步加大城市基础设施建设的投资力度，公司面临着良好的产业政策和投资环境。

(2) 行业垄断优势

发行人在市政公用板块下的公交、水务、燃气等行业属于政府特许经营，具有自然垄断的特性，确保本公司具有较高的市场占有率，能维持稳定的自然垄断收入。此外，公司在房地产开发、市政道路建设、城建科研及建筑中介服务等方面也具备了较强的实力。本公司凭借良好的市场形象和强大的资本后盾，在市场中占有一席之地。

(3) 基础设施项目投资建设能力强

发行人的城市基础设施项目投资建设能力强，业务优势明显，以其较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。本公司在长期城建投资建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，还能较好的控制项目的工期、质量以及成本，公司综合经营能力较强，具有显著的经营协同效应。

(4) 融资能力很强

发行人是杭州最大的城市基础设施投融资主体之一，经营的资产均具有长期稳定的投资收益，同时拥有丰富的财务资源、优质的实体资产以及与国内外金融机构多年的良好合作关系。截至2023年3月31日，发行人获得总计约1,395.67亿元的银行授信额度，具备较强的融资能力。

(5) 政府支持力度较大

发行人承担国有资产投资主体职能，主要负责杭州市政府授权范围内国有资产的经营，得到了杭州市政府的政策和资金支持。根据杭州市政府2009年7月7日公布的《关于进一步加快杭州市城市建设投资集团有限公司发展的若干意见》，杭州市政府将通过资源整合、企业重组，培育一批具有国内领先品牌，在行业价值链中占据有利地位、充满生机活力的市政公用企业。发行人的公交、燃气、供水、排水、城市路桥等基础设施业务每年能获得大额财政补贴，且财政补贴已纳入财政预算。发行人稳定的财政补贴资金来源对维持其健康合理的财务构成状况提供了有力保障。

(6) 人力资源优势

发行人在其下属的八大主责主业的人力资源十分丰富，拥有一大批经验丰富、素质较高的经营管理团队和专业技术人才。

第六章 发行人主要财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2020年-2022年度经审计的财务报表和2023年度一季度未经审计的合并及母公司财务报表。

发行人2020年合并财务报表及母公司财务报表由亚太（集团）会计师事务所审计并出具编号为亚会审字（2021）第02230005号标准无保留意见的审计报告。发行人2021年合并财务报表及母公司财务报表由亚太（集团）会计师事务所审计并出具编号为亚会审字（2022）第01230176号标准无保留意见的审计报告。发行人2022年合并财务报表及母公司财务报表由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具编号为中喜财审2023S01145号标准无保留意见的审计报告。

根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会2022年度市属国企财务审计业务中介机构选聘结果，公司聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中喜事务所”）为2022年合并年报审计服务机构。公司自与中喜事务所签署《审计服务合同》之日起，亚太事务所停止为公司提供审计服务工作。

发行人本募集说明书引用的2020年、2021年和2022年财务数据分别引用2020年、2021年和2022年审计报告期末数及当期数，发行人2023年1-3月财务报表未经审计。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人上述完整的经审计的财务报告。以上文件已置备于主承销商处供投资者查询。由于发行人的多项业务依托于下属子公司来开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径数据更能充分反映发行人的经营成果和偿债能力。为完整反映发行人的实际情况和财务状况，本募集说明书及本节中以合并财务报表的数据为分析对象。

一、会计政策和会计估计变更情况

（一）会计政策

2023年1-3月：

无应披露的会计政策变更。

2022年度：

1) 执行《企业会计准则解释第15号》

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”）。

①关于试运行销售的会计处理

解释第15号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自2022年1月1日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至2022年1月1日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整（提示：追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用本解释的规定，并披露无法追溯调整的具体原因）。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于亏损合同的判断

解释第15号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自2022年1月1日起施行，企业应当对在2022年1月1日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》

财政部于2022年5月19日发布了《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会〔2022〕13号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的2022年6月30日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理,对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理(提示:如果不是全部采用,还应披露采用简化方法处理的租赁合同的性质,但对于简化方法的选择应当一致应用于《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围调整前后符合条件的类似租赁合同),并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整,但不调整前期比较财务报表数据;对2022年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让,根据该通知进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 执行《企业会计准则解释第16号》

财政部于2022年11月30日公布了《企业会计准则解释第16号》(财会〔2022〕31号,以下简称“解释第16号”)。

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第16号规定对于企业分类为权益工具的金融工具,相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的,应当在确认应付股利时,确认与股利相关的所得税影响,并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式,将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。该规定自公布之日起施行,相关应付股利发生在2022年1月1日至施行日之间的,按照该规定进行调整;发生在2022年1月1日之前且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的,应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理解释第16号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件,使其成为以权益结算的股份支付的,在修改日(无论发生在等待期内还是结束后),应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付,将已取得的服务计入资本公积,同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债,两者之间的差额计入当期损益。该规定自公布之日起施行,2022年1月1日至施行日新增的有关交易,按照该规定进行调整;2022年1月1日之前发生

的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2021 年度：

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》、《企业会计准则第 21 号——租赁》。

2020 年度：

无应披露的会计政策变更。

（二）会计估计变更情况

2023 年 1-3 月：

未发生会计估计变更。

2022 年度：

未发生会计估计变更。

2021 年度：

未发生会计估计变更。

2020 年度：

发行人子公司杭州市燃气集团有限公司、杭州市房地产开发集团有限公司等部分公司本年对应收款项、其他应收款等应收款项，按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法、计提比例进行了变更。

该项会计估计变更对本集团财务状况、经营成果及现金流量未产生重大影响。

（三）前期重大会计差错更正情况

2023 年 1-3 月：

未发生前期重大会计差错更正。

2022 年度：

未发生前期重大会计差错更正。

2021 年度：

单位：元

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
母公司	报表科目重分类	递延收益	1,222,078,000.00
		资本公积	-47,220,000.00
		其他应收款	875,232,929.26
		长期应收款	299,625,070.74
杭州市环境集团有限公司	1)天子岭污水二厂 2019 年发生的试运行费、天子岭污水三厂 2020 年发生的药剂费，以前年度考虑在调试期间，相关费用计入在建工程，因城管局在核价过程中未计入总投，因此调整计入当期损益；2)整理历史遗留往来款项，对已结算款项进行处理；3) 2021 年 5 月子公司杭州萧山环城生物能源有限公司与萧山污水处理公司就污水处理量达成一致，萧山环城公司补确认 2020 年度污水处理费；4)子公司义乌天子岭发电有限公司冲回以前年度预提收入及销项税	营业收入	-532,829.47
		营业成本	25,675,900.82
		应收账款	-148,890.20
		其他流动资产	69,267.83
		在建工程	-43,727,072.37
		预付账款	-5,573,246.99
		其他应收款	-7,534,475.91
		其他应付款	-1,930,511.19
		未分配利润	-51,755,769.40
		少数股东权益	-3,228,137.05
杭州市路桥集团股份有限公司	1)报表科目重分类；2)存在部分业务多确认收入、成本进行冲回；3)重新确认权益法核算联营企业投资收益；4)根据更正后往来款重新计算坏账准备，并根据补提坏账准备相应调整递延所得税资产；5)根据期后奖金实际发放数冲回多计提年终奖；6)补提专项储备；10)根据政府补助文件重新确认政府补助；7)根据更正后的利润表，重新计算所得税费用及其他税费。	应收票据	334,101.95
		应收账款	26,245,777.89
		其他应收款	718,061.00
		存货	2,653,673.99
		合同资产	-9,500,588.36
		长期应收款	-66,500,970.60
		一年内到期的非流动资产	66,500,970.60
		递延所得税资产	2,181,004.24
		应付账款	3,083,611.55
		预收款项	513,756.25
		合同负债	-537,429.64
		应付职工薪酬	-661,784.55
		应交税费	2,802,736.11
		其他应付款	16,467,407.88
其他流动负债	23,673.39		
专项储备	711,500.42		

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
		未分配利润	224,813.34
		少数股东权益	3,745.96
		营业收入	-384,254.71
		营业成本	-1,260,473.25
		税金及附加	11,825.75
		管理费用	984,208.34
		资产减值损失	396,063.23
		信用减值损失	-271,945.75
		资产处置收益	782,223.19
		其他收益	-2,327,963.37
		营业外收入	1,959,598.64
		营业外支出	142,939.35
		所得税费用	605,697.78

2020 年度：

单位：元

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
杭州市房地产控股集团有限公司，原名：杭州市房地产开发实业有限公司	冲回多计提的利息，并重新计算企业所得税	短期借款	-281,960.00
		财务费用	-281,960.00
		应交税费	70,490.00
		所得税费用	70,490.00
		未分配利润	148,029.00
		少数股东权益	63,441.00
杭州市公共交通集团有限公司	根据 2019 年 12 月 31 日杭州市财政局、杭州市交通运输局出具的 2017 年度、2018 年度政府购买服务的通知，以前年度已确认的政府补贴与未来可结算的政府补贴存在差异，进行调整	其他应收款	328,181,844.77
		其他应付款	-6,704,600.00
		未分配利润	331,601,190.77
		少数股东权益	3,285,254.00
杭州市环境集团有限公司	上年车辆租赁费计算有误进行调整；以前年度饭卡消费入账有误；以前年度加油充值未入账；发行人之子公司浙江天子岭环境服务有限公司一期封场用膜费用入账有误	应收账款	13,802.00
		长期待摊费用	642,962.84
		应付账款	-6,048,343.91
		预收账款	-2,580,541.43
		应付职工薪酬	4,795.31
		其他应付款	1,146,848.86
		未分配利润	8,134,006.01
		营业收入	2,594,343.43
营业成本	238,132.47		

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
		管理费用	1,146,848.86
杭州热电集团 股份有限公司	补提往来款坏账准备,并确 认递延所得税资产	应收账款	-7,213,116.93
		其他应收款	-175,796.71
		递延所得税资产	1,553,679.34
		所得税费用	159,314.61
		信用减值损失	420,464.32
		未分配利润	-2,909,938.03
		少数股东权益	-2,925,296.27
杭州市路桥集 团股份有限公 司	1)报表科目重分类; 2)存在 部分业务达到收入确认条 件, 补确认收入, 并结转成 本; 3)已完工在建工程项目 暂估转固, 并按照转固金额 补提折旧; 4)重新确认权益 法核算联营企业投资收益; 5)根据更正后往来款重新 计算坏账准备, 并根据补提 坏账准备相应调整递延所 得税资产; 6)重新计算借款 利息; 7)根据实发奖金补提 年终奖; 8)重新计算股权交 易导致的资本公积变动; 9) 根据更正后收入重新计提 专项储备; 10)根据政府补 助文件重新确认政府补助; 11)根据更正后的利润表, 重新计算所得税费用及其 他税费。	应收票据	-13,389,626.39
		应收账款	29,039,435.21
		应收款项融资	13,347,320.27
		其他应收款	1,726,346.70
		存货	-29,102,846.46
		其他流动资产	3,598.48
		长期应收款	358,533,523.58
		长期股权投资	-1,583,618.43
		固定资产	79,107,923.49
		在建工程	-71,943,286.04
		无形资产	-264,509,440.29
		递延所得税资产	6,057,971.18
		短期借款	498,824.45
		应付账款	293,501,815.17
		预收款项	1,238,018.20
		应付职工薪酬	107,937.28
		应交税费	4,874,101.44
		应付利息	-1,075,255.01
		其他应付款	-182,558,388.62
		一年内到期的非流动负 债	52,402.78
		长期借款	524,027.78
		资本公积	-10,186.43
		专项储备	886,131.93
		未分配利润	-8,847,896.07
		少数股东权益	-1,904,231.60
		营业收入	116,132,637.54
		营业成本	133,559,897.94
税金及附加	227,672.15		
管理费用	-256,487.67		
财务费用	-19,080,176.42		
资产减值损失	-1,336,741.55		
信用减值损失	-5,890,557.02		

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
		投资收益	-1,601,440.81
		其他收益	584,655.82
		营业外收入	4,537,160.08
		营业外支出	5,141,815.90
		所得税费用	-1,349,043.56
杭州市城市建设投资集团有限公司	合并报表层面重分类	长期应付款	275,200,000.00
		递延收益	-275,200,000.00

对上述前期重大会计差错更正情况采用追溯重述法，追溯调整后对 2019 年度合并财务报表相关科目的影响如下：

追溯调整对 2019 年度合并财务报表相关科目的影响

单位：元

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
应收票据	281,166,260.42	-13,389,626.39	267,776,634.03
应收账款	2,741,425,593.48	21,840,120.28	2,763,265,713.76
应收款项融资	-	13,347,320.27	13,347,320.27
其他应收款	9,528,450,728.02	329,732,394.76	9,858,183,122.78
存货	17,053,287,860.17	-29,102,846.46	17,024,185,013.71
其他流动资产	3,459,382,808.62	3,598.48	3,459,386,407.10
长期应收款	1,594,147,283.44	358,533,523.58	1,952,680,807.02
长期股权投资	4,330,923,602.20	-1,583,618.43	4,329,339,983.77
固定资产	33,098,509,226.55	79,107,923.49	33,177,617,150.04
在建工程	16,304,208,292.48	-71,943,286.04	16,232,265,006.44
无形资产	3,001,294,575.91	-264,509,440.29	2,736,785,135.62
长期待摊费用	649,871,540.00	642,962.84	650,514,502.84
递延所得税资产	758,736,076.70	7,611,650.52	766,347,727.22
短期借款	7,061,870,230.37	216,864.45	7,062,087,094.82
应付账款	6,127,626,220.81	287,453,471.26	6,415,079,692.07
预收款项	7,840,321,746.28	-1,342,523.23	7,838,979,223.05
应付职工薪酬	484,300,774.11	112,732.59	484,413,506.70
应交税费	1,827,903,910.99	4,944,591.44	1,832,848,502.43
其他应付款	8,730,089,902.22	-189,191,394.77	8,540,898,507.45
一年内到期的非流动负债	2,247,328,334.75	52,402.78	2,247,380,737.53
长期借款	22,733,013,931.17	524,027.78	22,733,537,958.95
长期应付款	12,159,390,522.95	275,200,000.00	12,434,590,522.95
递延收益	5,921,169,635.76	-275,200,000.00	5,645,969,635.76
资本公积	27,848,360,248.56	-10,186.43	27,848,350,062.13

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
专项储备	17,451,079.87	886,131.93	18,337,211.80
未分配利润	9,917,218,731.63	328,125,391.68	10,245,344,123.31
少数股东权益	7,797,962,239.32	-1,480,832.87	7,796,481,406.45
营业收入	28,077,837,085.29	118,726,980.97	28,196,564,066.26
营业成本	26,882,733,954.26	133,798,030.41	27,016,531,984.67
税金及附加	503,854,387.86	227,672.15	504,082,060.01
管理费用	1,992,494,738.56	890,361.19	1,993,385,099.75
财务费用	720,540,849.20	-19,362,136.42	701,178,712.78
资产减值损失	-740,263,686.90	-1,336,741.55	-741,600,428.45
信用减值损失	2,484,827.41	-5,470,092.70	-2,985,265.29
投资收益	1,013,148,338.58	-1,601,440.81	1,011,546,897.77
其他收益	4,401,335,524.38	584,655.82	4,401,920,180.20
营业外收入	165,662,483.12	4,537,160.08	170,199,643.20
营业外支出	52,546,681.67	5,141,815.90	57,688,497.57
所得税费用	465,804,295.32	-1,119,238.95	464,685,056.37

报告期内，除以上情况外，公司不存在前期重大会计差错更正。

二、发行人主要财务数据

（一）发行人近三年及一期合并及母公司财务报表

发行人合并口径近三年及一期财务数据如下：

表 6-1：近三年及一期末发行人合并口径资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	2,893,323.06	2,947,368.56	2,187,664.39	2,057,427.74
交易性金融资产	634,609.70	129,175.59	193,877.95	5,650.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	28,003.67
应收票据	31,245.89	32,234.24	42,507.59	30,381.85
应收账款	550,606.30	472,945.93	429,233.65	434,362.15
应收款项融资	260.00	1,127.80	653.69	2,006.39
预付款项	219,539.29	144,173.61	152,543.45	134,078.56
其他应收款	1,351,824.50	975,862.29	1,561,495.68	1,439,402.70
存货	1,537,499.37	955,503.24	768,717.21	1,678,711.09
合同资产	390,418.18	252,545.09	154,132.53	4,944.21
一年内到期的非流动资产	62,599.38	48,009.73	101,844.36	116,019.26
其他流动资产	286,155.14	283,157.21	367,689.40	395,780.50

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产合计	7,958,080.81	6,242,103.29	5,960,359.90	6,326,768.12
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	323,919.56
其他权益工具投资	675,244.26	121,059.78	119,298.92	-
其他非流动金融资产	18,469.77	10,171.04	13,852.00	-
长期应收款	321,106.89	259,802.14	198,617.11	234,776.27
长期股权投资	1,928,195.11	1,425,457.88	871,283.92	756,205.76
投资性房地产	1,609,324.42	550,013.59	565,265.27	468,568.03
固定资产	4,948,173.67	4,882,897.22	4,718,078.09	3,822,144.97
使用权资产	106,913.85	19,407.93	21,647.96	-
在建工程	985,329.72	849,694.99	694,254.05	2,150,878.82
无形资产	2,077,966.76	2,002,048.71	1,843,514.73	333,099.48
商誉	3,875.31	1,365.22	1,365.22	1203.217383
长期待摊费用	43,061.60	48,117.32	54,009.68	54,675.88
递延所得税资产	77,661.72	71,986.78	74,890.02	92,673.69
其他非流动资产	3,901,877.96	1,595,934.15	1,591,483.27	1,663,934.78
非流动资产合计	16,730,670.39	11,876,055.03	10,767,560.23	9,902,080.47
资产合计	24,688,751.20	18,118,158.32	16,727,920.13	16,228,848.59
流动负债：				
短期借款	871,119.92	778,921.84	618,395.36	833,399.73
应付票据	264,874.92	231,842.18	215,472.74	124,753.77
应付账款	971,153.70	788,382.21	793,785.51	843,947.89
预收款项	91,369.28	34,101.28	12,857.35	881,365.28
合同负债	774,029.55	655,297.50	457,287.82	1,141.49
应付职工薪酬	24,438.78	49,281.15	52,983.41	49,669.45
应交税费	94,430.11	94,494.68	113,080.19	211,028.20
其他应付款	1,474,637.18	972,032.51	900,145.69	956,958.99
一年内到期的非流动负债	983,178.24	696,992.08	656,576.31	145,621.87
其他流动负债	335,515.53	358,940.83	291,692.09	250,101.16
流动负债合计	5,884,747.20	4,660,286.26	4,112,276.47	4,297,987.84
非流动负债：				
长期借款	4,363,438.57	3,558,245.68	3,617,028.88	3,285,761.55
应付债券	3,413,900.80	1,867,075.35	1,196,341.04	1,219,139.70
租赁负债	76,000.55	20,472.85	23,416.19	-
长期应付款	1,216,045.30	879,894.80	882,364.81	1,176,586.43
预计负债	3,755.90	3,371.33	507.72	-
递延收益	1,012,025.07	979,909.91	920,183.13	613,791.23
递延所得税负债	27,378.75	17,784.44	21,129.78	19,619.45
其他非流动负债	35,588.15	22,262.95	33,114.94	407.97
非流动负债合计	10,148,133.08	7,349,017.32	6,694,086.50	6,315,306.33
负债合计	16,032,880.28	12,009,303.58	10,806,362.97	10,613,294.18
所有者权益（或股东权益）：				

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
实收资本（股本）	657,164.00	657,164.00	657,164.00	657,164.00
资本公积	4,617,740.13	2,895,405.87	2,882,630.46	2,784,848.33
其他综合收益	11,222.26	285.38	631.79	8,225.69
专项储备	3,059.64	4,672.55	3,300.33	1,870.79
盈余公积	77,511.38	77,511.38	66,453.38	48,664.49
未分配利润	1,866,480.89	1,416,316.34	1,260,845.81	1,151,613.13
归属母公司所有者权益合计	7,233,178.30	5,051,355.52	4,871,025.76	4,652,386.44
少数股东权益	1,422,692.61	1,057,499.21	1,050,531.39	963,167.98
所有者权益合计	8,655,870.91	6,108,854.74	5,921,557.15	5,615,554.41
负债和所有者权益总计	24,688,751.20	18,118,158.32	16,727,920.13	16,228,848.59

表 6-2：近三年及一期发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	1,118,646.26	4,619,990.09	3,999,187.56	3,040,738.98
其中：营业收入	1,118,646.26	4,619,990.09	3,999,187.56	3,040,738.98
二、营业总成本	1,266,897.65	5,065,041.23	4,393,276.00	3,468,126.55
其中：营业成本	1,092,397.02	4,516,139.04	3,886,846.88	3,027,790.35
税金及附加	13,430.23	31,401.44	22,253.33	63,313.06
销售费用	17,012.95	68,649.60	56,406.47	45,097.52
管理费用	78,614.40	253,914.81	238,739.82	206,570.91
研发费用	3,740.89	17,963.64	12,282.66	8,186.88
财务费用	61,702.16	176,972.68	176,746.84	117,167.82
信用减值损失	-2,046.51	4,198.78	-30,456.27	552.98
资产减值损失	837.21	3,740.61	-8,035.27	-28,332.33
资产处置收益	-316.18	21,883.13	2,620.36	1,843.51
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9,075.46	-7,243.11	1,950.00	-992.84
投资收益（损失以“-”号填列）	70,910.53	158,133.52	190,062.63	203,424.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	48,339.04	113,168.98	113,356.19	-
其他收益			493,417.82	500,802.83
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	61,753.56	285,701.97	255,470.82	249,911.34
加：营业外收入	4,630.08	26,435.48	17,258.49	13,642.60
减：营业外支出	456.25	1,581.99	4,913.90	3,591.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	65,927.39	310,555.46	267,815.41	259,962.48
减：所得税费用	14,235.27	62,777.98	40,474.02	38,839.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	51,692.12	247,777.48	227,341.40	221,122.74
归属于母公司所有者的利润	44,439.32	185,413.38	154,641.94	168,181.01
*少数股东损益	7,252.81	62,364.10	72,699.45	52,941.73

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
六、其他综合收益的税后净额	14,,227.72	-409.91	-7,530.81	-737.04
七、综合收益总额	65,919.84	247,367.57	219,810.59	220,385.70
归属母公司所有者的综合收益总额	58,667.04	184,998.43	147,073.57	167,310.57
*归属少数股东的综合收益总额	7,252.81	62,369.14	72,737.02	53,075.13

表 6-3：发行人合并口径近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	1,192,865.79	4,921,634.78	3,929,794.21	3,249,119.14
收到的税费返还	1,211.51	87,623.62	44,513.51	67,272.20
收到其他与经营活动有关的现金	393,258.97	1,237,324.47	1,500,368.44	1,130,271.09
经营活动现金流入小计	1,587,336.27	6,246,582.86	5,474,676.16	4,446,662.43
购买商品、接收劳务支付的现金	1,042,402.11	3,923,502.17	2,946,806.30	2,421,161.08
支付给职工以及为职工支付的现金	184,973.46	623,071.58	589,636.96	505,706.82
支付的各项税费	58,485.74	183,168.60	148,293.00	150,587.89
支付其他与经营活动有关的现金	387,134.66	401,889.92	731,400.90	713,110.14
经营活动现金流出小计	1,672,995.98	5,131,632.27	4,416,137.16	3,790,565.92
经营活动产生的现金流量净额	-85,659.71	1,114,950.59	1,058,539.00	656,096.51
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	175,554.86	589,909.16	1,093,660.98	754,403.79
取得投资收益收到的现金	24,911.93	124,408.44	102,418.50	111,472.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	3,003.46	56,686.40	38,961.34	20,668.10
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	3,414.43	5,383.14	1,875.86	3252.8845
收到其他与投资活动有关的现金	61,275.31	1,233,123.51	960,872.01	760,690.88
投资活动现金流入小计	268,159.99	2,009,510.65	2,197,788.69	1,650,488.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	212,347.77	947,507.99	1,047,704.67	1,275,134.37
投资支付的现金	68,412.30	1,054,457.67	956,233.48	1,015,460.86
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	--	--	-	69,693.23
支付其他与投资活动有关的现金	248,654.14	489,088.70	1,012,333.85	1,105,589.59
投资活动现金流出小计	529,414.21	2,491,054.36	3,016,272.01	3,465,878.05
投资活动产生的现金流量净额	-261,254.22	-481,543.72	-818,483.31	-1,815,389.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	6,250.00	1,027,577.33	242,488.11	192,695.69
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	--	109,098.83	242,488.11	182,474.45
取得借款所收到的现金	610,696.25	2,124,940.15	2,262,024.21	3,365,047.28
收到其他与筹资活动有关的现金	36,309.62	474,209.44	75,021.84	117,379.06

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动现金流入小计	653,255.87	3,626,726.92	2,579,534.16	3,675,122.03
偿还债务所支付的现金	749,491.12	2,524,267.49	1,978,843.31	1,791,627.41
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	52,296.32	409,321.18	351,016.95	292,029.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	--	9,119.52	24,155.47	14,550.20
支付其他与筹资活动相关的现金	80,589.80	752,675.78	355,353.41	276,937.47
筹资活动现金流出小计	882,377.23	3,686,264.45	2,685,213.67	2,360,594.45
筹资活动产生的现金流量净额	-229,121.36	-59,537.53	-105,679.51	1,314,527.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	--	148.04	-	-0.04
五、现金及现金等价物净增加额	-576,035.30	574,017.39	134,376.18	155,234.36
加：期初现金及现金等价物余额	3,132,681.12	2,155,845.08	2,021,468.91	1,873,314.55
六、期末现金及现金等价物余额	2,556,645.83	2,729,862.47	2,155,845.08	2,028,548.91

发行人母公司口径近三年及一期财务数据表如下：

表 6-4：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	876,745.34	1,316,859.03	1,347,875.03	1,121,706.63
应收账款	2,186.97	1,973.34	2,077.20	-
预付款项	17,084.97	147.70	382.32	381.27
其他应收款	1,307,847.49	295,160.95	1,079,660.78	979,061.88
其他流动资产	26,696.18	24,954.07	34,825.36	26,467.31
流动资产合计	2,230,560.96	1,639,095.09	2,464,820.69	2,127,617.08
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	95,655.69
长期应收款	219,525.58	319,267.99	326,682.75	459,175.00
长期股权投资	4,678,485.31	2,122,927.85	1,603,010.22	1,451,987.70
其他权益工具投资	28,198.82	77,083.39	77,262.00	-
投资性房地产	--	--	15,516.33	16,241.08
固定资产	689,002.79	696,393.73	552,827.79	422,775.52
在建工程	308.48	169.56	637.50	203.41
无形资产	2,023.48	1,993.29	1,073.34	979.23
其他非流动资产	1,065,474.19	1,065,474.19	1,069,092.30	1,069,092.30
非流动资产合计	6,686,114.31	4,286,405.65	3,646,102.23	3,516,109.93
资产合计	8,916,675.27	5,925,500.74	6,110,922.92	5,643,727.01
流动负债：				
应付账款	99,149.20	414.42	363.65	357.38
预收款项	20,121.17	20,000.00	900.17	1,949.60
合同负债	4,842.71	4,867.97	4,969.02	-

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付职工薪酬	23.89	27.27	243.01	213.91
应交税费	8,046.32	61.86	183.09	179.91
其他应付款	192,850.61	194,731.65	477,365.50	415,866.72
一年内到期的非流动负债	31,000.00	319,263.40	258,687.89	27,700.00
其他流动负债	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
流动负债合计	606,033.90	789,366.57	992,712.33	696,267.52
非流动负债：				
长期借款	29,800.00	28,300.00	289,600.00	344,700.00
应付债券	1,949,082.20	1,024,000.00	847,082.20	700,000.00
长期应付款	557,430.45	468,729.80	454,763.16	721,258.14
递延收益	163,664.33	164,606.36	165,645.77	43,321.28
递延所得税负债	251.82	217.97	206.07	194.17
非流动负债合计	2,700,228.80	1,685,854.12	1,757,297.19	1,809,473.60
负债合计	3,306,262.70	2,475,220.69	2,750,009.52	2,505,741.12
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	657,164.00	657,164.00	657,164.00	657,164.00
其中：国家资本	585,000.00	585,000.00	585,000.00	585,000.00
国家法人资本	72,164.00	72,164.00	72,164.00	72,164.00
资本公积	4,301,819.24	2,155,713.66	2,156,434.83	2,086,030.56
其他综合收益	616.68	515.11	479.42	1,806.30
盈余公积	66,453.38	77,511.38	66,453.38	48,664.49
其中：法定公积金	66,453.38	77,511.38	66,453.38	48,664.49
未分配利润	584,359.27	559,375.90	480,381.77	344,320.54
归属母公司所有者权益合计	5,610,412.57	3,450,280.05	3,360,913.40	3,137,985.89
少数股东权益			-	-
所有者权益合计	5,610,412.57	3,450,280.05	3,360,913.40	3,137,985.89
负债和所有者权益总计	8,916,675.27	5,925,500.74	6,110,922.92	5,643,727.01

表 6-5：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	3,088.24	38,133.22	68,191.68	53,809.39
其中：营业收入	3,088.24	38,133.22	68,191.68	53,809.39
二、营业总成本	25,425.98	47,658.17	63,606.42	53,843.08
其中：营业成本	3,439.27	6,588.17	2,637.64	5,061.51
税金及附加	0.10	137.12	367.18	307.20
管理费用	7,938.68	29,858.58	29,716.48	28,396.05
财务费用	14,047.94	11,074.30	30,885.13	20,078.32
信用减值损失	-2,046.51	-143.72	-44.51	-
资产减值损失	837.21	-	-	-3,549.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9,075.46	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	36,134.53	101,358.34	94,677.36	82,750.19

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,085.00	73,764.98	-	-
其他收益	948.09	3,973.50	2,399.04	689.43
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,744.88	95,663.17	101,617.16	79,856.29
加：营业外收入	--	15,211.92	1.82	18.18
减：营业外支出	10.00	295.00	675.00	647.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	14,734.88	110,580.09	100,943.98	79,226.79
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,734.88	110,580.09	100,943.98	79,226.79
归属于母公司所有者的利润	44,439.32	110,580.09	100,943.98	79,226.79
六、其他综合收益的税后净额	101.57	35.69	-1,326.89	291.99
七、综合收益总额	14,836.45	110,615.78	99,617.09	79,518.78

表 6-6：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	3,554.65	71,780.51	75,426.64	46,178.57
收到的税费返还	53.66	--	-	7,543.22
收到其他与经营活动有关的现金	42,697.37	131,812.96	189,016.08	88,687.76
经营活动现金流入小计	46,305.69	203,593.47	264,442.72	142,409.55
购买商品、接收劳务支付的现金	18,137.98	22,485.90	287.69	98.18
支付给职工以及为职工支付的现金	1,627.43	5,557.23	4,891.82	4,118.15
支付的各项税费	15.51	1,765.01	511.13	393.71
支付其他与经营活动有关的现金	72,056.95	7,260.66	85,905.64	8,234.99
经营活动现金流出小计	91,837.88	37,068.80	91,596.29	12,845.03
经营活动产生的现金流量净额	-45,532.19	166,524.67	172,846.43	129,564.52
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,828.50	25,905.48	49,964.31	70,004.90
取得投资收益收到的现金	9,209.33	102,919.11	38,867.90	52,288.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	--	--	11.65	52.08
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	--	139.09	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,000.00	890,425.15	930,221.14	965,882.37
投资活动现金流入小计	17,037.83	1,019,388.83	1,019,065.00	1,088,228.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	336.01	150,043.09	1,578.85	1,383.17
投资支付的现金	171,830.00	442,522.94	51,033.04	85,679.21
支付其他与投资活动有关的现金	54,845.85	447,561.73	917,601.69	1,321,690.24

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流出小计	227,011.86	1,040,127.75	970,213.57	1,408,752.62
投资活动产生的现金流量净额	-209,974.03	-20,738.92	48,851.43	-320,524.36
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	180,000.00	-	10,221.24
取得借款所收到的现金	126,481.25	100,000.00	584,910.50	927,979.35
收到其他与筹资活动有关的现金	2,468.49	--	-	-
筹资活动现金流入小计	128,949.74	280,000.00	584,910.50	938,200.58
偿还债务所支付的现金	265,049.00	361,300.00	484,535.80	553,769.06
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	6,493.32	95,503.33	95,915.56	85,046.99
支付其他与筹资活动相关的现金	42,013.31	--	-	-
筹资活动现金流出小计	313,555.63	456,803.33	580,451.36	638,816.05
筹资活动产生的现金流量净额	-184,605.89	-176,803.33	4,459.14	299,384.53
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	-440,112.11	-31,017.58	226,156.99	108,424.70
加：期初现金及现金等价物余额	1,316,857.45	1,347,765.05	1,121,608.06	1,013,183.36
六、期末现金及现金等价物余额	876,745.34	1,316,747.47	1,347,765.05	1,121,608.06

三、发行人报表合并范围变化情况

（一）2023 年 3 月合并范围变动情况

截至2023年3月末，纳入当年合并报表的子公司共233家，与2022年末相比，增57家，减2家。增加的合并范围子公司主要系本期合并钱投集团所致。

表 6-7：截至 2023 年 3 月末发行人合并范围变动及原因

单位：万元、%

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
1	杭州网云宏建新能源科技有限公司	合并纳入	2,000.00	51.00
2	杭州庆春路过江隧道有限公司	合并纳入	35,800.00	100.00
3	杭州钱运置业有限公司	合并纳入	5,000.00	100.00
4	杭州市钱江新城投资集团有限公司	合并纳入	200,000.00	100.00
5	杭州市城东新城建设投资有限公司	合并纳入	300,000.00	100.00
6	杭州钱江新城市政园林建设有限公司	合并纳入	1,000.00	100.00
7	杭州市租赁房屋开发有限公司	合并纳入	10,000.00	100.00
8	杭州钱欣置业有限公司	合并纳入	5,000.00	100.00
9	杭州庆停项目管理有限公司	合并纳入	700.00	100.00
10	杭州文停项目管理有限公司	合并纳入	700.00	100.00

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
11	杭州钱慧置业有限公司	合并纳入	42,000.00	71.03
12	杭州白石会展中心有限公司	合并纳入	100,000.00	97.55
13	杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司	合并纳入	100,000.00	100.00
14	杭州建易建设信息技术有限公司	合并纳入	1,000.00	100.00
15	杭州钱城商业管理有限公司	合并纳入	1,000.00	100.00
16	杭州钱江新城文化传媒有限公司	合并纳入	1,000.00	100.00
17	杭州钱城东韵商业管理有限公司	合并纳入	3,000.00	100.00
18	杭州钱江新城物业管理有限公司	合并纳入	2,000.00	100.00
19	杭州市民中心置业有限公司	合并纳入	42,414.40	100.00
20	杭州市邻居中心管理股份有限公司	合并纳入	5,000	98.00
21	杭州市城基房地产物业管理有限公司	合并纳入	100.00	100.00
22	杭州市停车产业股份有限公司	合并纳入	50,000.00	100.00
23	杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司	合并纳入	3,000.00	61.00
24	杭州余杭钱江停车管理有限公司	合并纳入	1,000.00	51.00
25	杭州临平钱江停车管理有限公司	合并纳入	1,000.00	100.00
26	兰溪市静态交通服务有限公司	合并纳入	300.00	100.00
27	黄山市静态交通服务有限公司	合并纳入	500.00	100.00
28	杭州市钱江新城建设开发有限公司	合并纳入	272,022.27	100.00
29	杭州邻西商业管理有限公司	合并纳入	2,000	51.00
30	杭州望停项目管理有限公司	合并纳入	200.00	99.04
31	杭州钱江新城金融投资有限公司	合并纳入	100,000.00	100.00
32	杭州钱投产融股权投资合伙企业（有限合伙）	合并纳入	5,000	56.00
33	杭州汇鑫城股权投资基金有限公司	合并纳入	1,000.00	100.00
34	杭州钱唐汇鑫私募基金管理有限公司	合并纳入	1,000.00	100.00
35	杭州钱唐鑫佳股权投资合伙企业（有限合伙）	合并纳入	70,010.00	99.99
36	杭州钱唐汇城企业管理合伙企业（有限合伙）	合并纳入	100.00	100.00
37	杭州钱唐汇聚企业管理合伙企业（有限合伙）	合并纳入	100.00	100.00
38	杭州钱投致稳股权投资合伙企业（有限合伙）	合并纳入	5,000.00	98.00
39	杭州市会展旅业有限公司（合并）	合并纳入	18,000.00	100.00

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
40	杭州国际会议中心有限公司	合并纳入	138,000.00	100.00
41	杭州宁巢公寓运营管理有限公司	合并纳入	1,000.00	100.00
42	杭州钱江新城商业旅游发展有限公司	合并纳入	1,000.00	100.00
43	杭州市安居集团有限公司	合并纳入	1,000,000.00	100.00
44	杭州亚运村建设有限公司	合并纳入	280,000.00	60.00
45	杭州钱和置业有限公司	合并纳入	5,000.00	100.00
46	杭州钱通置业有限公司	合并纳入	5,000.00	100.00
47	杭州市城市基础设施开发总公司	合并纳入	2,715.00	100.00
48	杭州城基丁桥房地产地开发有限公司	合并纳入	2,000.00	100.00
49	杭州市勘测设计研究院有限公司	合并纳入	11,000.00	100.00
50	杭州钱新生态技术有限公司	合并纳入	500.00	100.00
51	杭州市租赁房投资有限公司	合并纳入	20,000.00	100.00
52	杭州平海大厦有限公司	合并纳入	15,000.00	100.00
53	杭州市家宁杀虫技术服务部	合并纳入	5.35	100.00
54	杭州开拓房地产测绘事务所	合并纳入	50.00	100.00
55	杭州市房地产测绘公司	合并纳入	100.00	100.00
56	杭州市房地产产权产籍信息中心	合并纳入	60.00	100.00
57	杭州市能源集团有限公司	投资设立	5,001.00	100.00
1	杭州众配企业管理有限公司	注销		
2	杭州滨江水务监测有限公司	注销		

（二）2022 年末合并范围变动情况

截至2022年末，纳入当年合并报表的子公司共178家，与2021年末相比，增14家，减11家。

表 6-8：截至 2022 年末发行人合并范围变动及原因

单位：万元、%

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
1	杭州城荣股权投资合伙企业(有限合伙)	实缴出资	3,000.00	98.52
2	杭州城投实业有限公司	投资设立	10,000.00	100.00
3	杭州城投综合管廊有限公司	投资设立	3,000.00	100.00
4	杭州城蕴商业发展有限公司	投资设立	10,000.00	100.00
5	杭州城发码头经营管理有限公司	投资设立	3,000.00	100.00
6	杭州临平城发码头经营管理有限公司	投资设立	100.00	51.00

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
7	杭州启赋置业有限公司	投资设立	5,000.00	90.00
8	杭州湖滕置业有限公司	收购合并	5,000.00	72.50
9	杭州众配企业管理有限公司	收购合并	73,510.00	100.00
10	浙江慧城城市设施养护有限公司	投资设立	500.00	55.00
11	杭州临安燃气有限公司	投资设立	20,000.00	51.00
12	杭州市南排水利发展有限公司	投资设立	210,000.00	100.00
13	杭州水务数智科技股份有限公司	投资设立	3,000.00	51.00
14	杭州钱塘健康驿站有限公司	投资设立	3,000.00	100.00
1	杭州安巢资产管理有限公司	注销		
2	杭州房屋加固工程有限公司	注销		
3	杭州市热能投资有限公司	注销		
4	建德城发建设发展有限公司	注销		
5	杭州临长安西投资建设管理有限公司	注销		
6	杭州市市政公用建设开发集团建设咨询有限公司	丧失控制权		
7	杭州市建筑业劳务交易中心有限公司	注销		
8	杭州国杭发展有限公司	注销		
9	杭州公共交通下沙有限公司	注销		
10	杭州中南豪情置业有限公司	注销		
11	杭州江和城商业管理有限公司	注销		

注：发行人子公司杭州市水务集团有限公司投资设立的杭州水务数智科技股份有限公司，发行人子公司杭州城投资产管理集团有限公司投资设立的杭州城荣股权投资合伙企业（有限合伙），发行人子公司杭州市房地产开发集团有限公司投资设立的杭州启赋置业有限公司，其最高权力机构均为投资决策委员会，杭州市水务集团有限公司、杭州城投资产管理集团有限公司和杭州市房地产开发集团有限公司及其一致行动人在上述三家公司的投资决策委员会中占据的席位足以对三家公司形成控制，因此，上述三家公司符合纳入发行人合并范围的条件。

（三）2021 年合并范围变动情况

截至2021年末，纳入当年合并报表的子公司共175家，与2020年末相比，增14家，减27家，其中增加的子公司分别为：杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司、杭州市数智交通科技有限公司、杭州富阳城冶开发建设有限公司、杭州

富阳城发建设管理有限责任公司、杭州城和股权投资基金合伙企业(有限合伙)、杭州城霖股权投资合伙企业(有限合伙)、杭州城田创业投资合伙企业(有限合伙)、台州恒金城信创业投资合伙企业(有限合伙)、杭州致祥房地产开发有限公司、杭州启祥房地产开发有限公司、杭州路网科技信息有限公司、杭州富阳水务有限公司、杭州水务城市服务有限公司和杭州临安水务有限公司；减少的子公司分别为：杭州千岛湖城发实业发展有限公司、杭州安科投资发展有限公司、杭州杭房租赁经营服务有限公司、杭州西湖清洁直运有限公司、杭州天子岭绿色风行文化创意有限公司、杭州天子岭环境检测有限公司、杭州公交经营发展公司、杭州公交置业开发有限公司、杭州浙联数码喷绘有限公司、杭州华旅客运有限公司、浙江钱江房地产集团有限公司、浙江钱江通源房地产开发有限公司、杭州钱江浮山房地产开发有限公司、杭州钱江西源房地产开发有限公司、杭州钱江正源建筑材料有限公司、浙江宏源商业地产管理有限公司、浙江宏景科技开发有限公司、上海杭创实业有限公司、浙江科源置业有限公司、浙江浦源置业有限公司、浙江蓝城钱江建设管理有限公司、浙江越源置业有限公司、浙江蓝源置业有限公司、杭州申源实业有限公司、杭州合源企业管理有限公司、浙江紫源科技有限公司和浙江浙创置业有限公司。

表 6-9：截至 2021 年末发行人合并范围变动及原因

单位：万元、%

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
1	杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司	无偿划拨	600.00	100.00
2	杭州市数智交通科技有限公司	新设	3,000.00	60.00
3	杭州富阳城冶开发建设有限公司	新设	5,000.00	51.00
4	杭州富阳城发建设管理有限责任公司	新设	5,000.00	100.00
5	杭州城和股权投资基金合伙企业(有限合伙)	控制半数以上表决权，可控制投资决策委员会，实质形成控制	20,606.00	32.03
6	杭州城霖股权投资合伙企业(有限合伙)	控制半数以上表决权，可控制投资决策委员会，实质形成控制	15,000.00	33.33
7	杭州城田创业投资合伙企业(有限合伙)	控制半数以上表决权，可控制投资决策委员会，	17,600.00	17.05

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
		实质形成控制		
8	台州恒金城信创业投资合伙企业（有限合伙）	控制半数以上表决权，可控制投资决策委员会，实质形成控制	25,780.00	18.51
9	杭州致祥房地产开发有限公司	新设	10,000.00	90.00
10	杭州启祥房地产开发有限公司	新设	5,000.00	56.50
11	杭州路网科技信息有限公司	新设	950.00	90.00
12	杭州富阳水务有限公司	非同一控制下的企业合并	25,000.00	60.00
13	杭州水务城市服务有限公司	新设	3,000.00	100.00
14	杭州临安水务有限公司	新设	51,000.00	51.00
1	杭州千岛湖城发实业发展有限公司	公司注销		
2	杭州安科投资发展有限公司	股权已转让		
3	杭州杭房租赁经营服务有限公司	公司注销		
4	杭州西湖清洁直运有限公司	丧失控制权		
5	杭州天子岭绿色风行文化创意有限公司	公司注销		
6	杭州天子岭环境检测有限公司	公司注销		
7	杭州公交经营发展公司	公司注销		
8	杭州公交置业开发有限公司	公司注销		
9	杭州浙联数码喷绘有限公司	公司注销		
10	杭州华旅客运有限公司	公司注销		
11	浙江钱江房地产集团有限公司	丧失控制权		
12	浙江钱江通源房地产开发有限公司	丧失控制权		
13	杭州钱江浮山房地产开发有限公司	丧失控制权		
14	杭州钱江西源房地产开发有限公司	丧失控制权		
15	杭州钱江正源建筑材料有限公司	丧失控制权		
16	浙江宏源商业地产管理有限公司	丧失控制权		
17	浙江宏景科技开发有限公司	丧失控制权		
18	上海杭创实业有限公司	丧失控制权		
19	浙江科源置业有限公司	丧失控制权		
20	浙江浦源置业有限公司	丧失控制权		
21	浙江蓝城钱江建设管理有限公司	丧失控制权		
22	浙江越源置业有限公司	丧失控制权		

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
23	浙江蓝源置业有限公司		丧失控制权	
24	杭州申源实业有限公司		丧失控制权	
25	杭州合源企业管理有限公司		丧失控制权	
26	浙江紫源科技有限公司		丧失控制权	
27	浙江浙创置业有限公司		丧失控制权	

（四）2020 年合并范围变动情况

截至2020年末，纳入当年合并报表的子公司共188家，与2019年相比，增18家，减12家，其中增加的子公司分别为：杭州城投良渚新城开发有限公司、杭州市市政材料测试站有限公司、杭州申源实业有限公司、杭州合源企业管理有限公司、上海城邦商业保理有限公司、杭州富阳滕祥城建开发有限公司、杭州江和城商业管理有限公司、杭州诚寓商业管理有限公司、嘉兴楨诚投资合伙企业（有限合伙）、杭州城投楨诚投资合伙企业（有限合伙）、杭州拱墅清洁直运有限公司、杭州天子岭清洁直运发展有限公司、杭州西湖清洁直运有限公司、杭州市水环境发展有限公司、杭州滨江水务有限公司、杭州滨江水务市政工程有限公司、杭州滨江水务监测有限公司、杭州城北文澜大酒店有限公司；减少的子公司分别为：杭州富阳杭燃燃气有限公司、杭州杭燃投资有限公司、中锦（天津）商业保理有限公司、德宏华江投资发展有限公司、德宏华江城市建设有限公司、德宏华江房地产开发有限公司、德宏华江建材有限公司、德宏华江旅游综合开发有限公司、德宏华江现代农业科技有限公司、杭州临安金宇公共交通有限公司、杭州盛泰建设管理有限公司。

表 6-10：截至 2020 年末发行人合并范围变动及原因

单位：万元、%

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
1	杭州城投良渚新城开发有限公司	新设增加	10,000.00	50.00
2	杭州市市政材料测试站有限公司	无偿划拨	15,000.00	100.00
3	杭州申源实业有限公司	新设增加	45,000.00	100.00
4	杭州合源企业管理有限公司	新设增加	10,000.00	100.00
5	上海城邦商业保理有限公司	新设增加	52,424.00	100.00
6	杭州富阳滕祥城建开发有限公司	新设增加	16,795.56	90.00
7	杭州江和城商业管理有限公司	新设增加	42,000.00	100.00
8	杭州诚寓商业管理有限公司	非同一控制下的企业合并	6,000.00	85.00

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
9	嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	具有实质控制权	100.00	40.00
10	杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）	新设增加	500.00	45.00
11	杭州拱墅清洁直运有限公司	新设增加	29,000.00	100.00
12	杭州天子岭清洁直运发展有限公司	新设增加	10,000.00	100.00
13	杭州西湖清洁直运有限公司	新设增加	200.00	50.00
14	杭州市水环境发展有限公司	新设增加	70,000.00	65.00
15	杭州滨江水务有限公司	非同一控制下的企业合并	600.00	60.00
16	杭州滨江水务市政工程有限公司	非同一控制下的企业合并	500.00	60.00
17	杭州滨江水务监测有限公司	非同一控制下的企业合并	10,000.00	60.00
18	杭州城北文澜大酒店有限公司	新设增加	2,000.00	100.00
1	杭州萃雅投资管理合伙企业（有限合伙）	已全额收回投资		
2	杭州富阳杭燃燃气有限公司	公司注销		
3	杭州杭燃投资有限公司	公司注销		
4	中锦（天津）商业保理有限公司	对外处置		
5	德宏华江投资发展有限公司	对外处置		
6	德宏华江城市建设有限公司	对外处置		
7	德宏华江房地产开发有限公司	对外处置		
8	德宏华江建材有限公司	对外处置		
9	德宏华江旅游综合开发有限公司	对外处置		
10	德宏华江现代农业科技有限公司	对外处置		
11	杭州临安金宇公共交通有限公司	公司注销		
12	杭州盛泰建设管理有限公司	公司注销		

四、发行人资产负债结构及现金流分析

表 6-11：近三年及一期发行人主要财务数据

单位：万元

主要财务数据和财务指标				
项目	2023 年 1-3 月 (末)	2022 年 (末)	2021 年 (末)	2020 年 (末)
资产总额	24,688,751.20	18,118,158.32	16,727,920.13	16,228,848.59
货币资金	2,893,323.06	2,947,368.56	2,187,664.39	2,057,427.74
负债总额	16,032,880.28	12,009,303.58	10,806,362.97	10,613,294.18
所有者权益	8,655,870.91	6,108,854.74	5,921,557.15	5,615,554.41

主要财务数据和财务指标				
营业收入	1,118,646.26	4,619,990.09	3,999,187.56	3,040,738.98
净利润	51,692.12	247,777.48	227,341.40	221,122.74
经营活动产生现金流量净额	-85,659.71	1,114,950.59	1,058,539.00	656,096.51
投资活动产生现金流量净额	-261,254.22	-481,543.72	-818,483.31	-1,815,389.69
筹资活动产生现金流量净额	-229,121.36	-59,537.53	-105,679.51	1,314,527.59
流动比率	1.35	1.34	1.45	1.47
速动比率	1.09	1.13	1.26	1.08
资产负债率 (%)	64.93	66.28	64.60	65.40
应收账款周转率 (次)	2.19	10.24	9.26	8.58
存货周转率 (次)	0.70	5.24	3.18	1.79
EBITDA (亿元)	-	105.71	87.06	70.30
EBITDA 全部债务比	-	14.82	13.28	12.00
净资产收益率 (%)	0.72	4.12	3.94	4.05
总资产报酬率 (%)	0.60	2.73	2.68	2.48
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
注：(1) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额； (2) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息； (3) 2022 年 1-3 月数据未经年化处理。				

近三年及一期末，发行人资产总额分别为16,228,848.59万元、16,727,920.13万元、18,118,158.32万元和24,688,751.20万元，负债总额分别为10,613,294.18万元、10,806,362.97万元、12,009,303.58万元和16,032,880.28万元，净资产分别为5,615,554.41万元、5,921,557.15万元、6,108,854.74万元和8,655,870.91万元，资产负债率分别为65.40%、64.60%、66.28%和64.93%。

近三年及一期，发行人分别实现营业收入3,040,738.98万元、3,999,187.56万元、4,619,990.09万元和1,118,646.26万元，净利润分别为221,122.74万元、227,341.40万元、247,777.48万元和51,692.12万元。2020年、2021年和2022年，发

行人 EBITDA 分别为 70.30 亿元、87.06 亿元和 105.71 亿元，EBITDA 全部债务比率分别为 12.00、13.28 和 14.82。

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 2,057,427.74 万元、2,187,664.39 万元、2,947,368.56 万元和 2,893,323.06 万元。2020 年-2022 年和 2023 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 656,096.51 万元、1,058,539.00 万元、1,114,950.59 万元和 -85,659.71 万元。

(一) 资产结构分析

近三年及一期末，发行人资产结构如下：

表 6-12：近三年及一期末发行人资产构成

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,893,323.06	11.72	2,947,368.56	16.27	2,187,664.39	13.08	2,057,427.74	12.68
交易性金融资产	634,609.70	2.57	129,175.59	0.71	193,877.95	1.16	5,650.00	0.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					-	-	28,003.67	0.17
应收票据	31,245.89	0.13	32,234.24	0.18	42,507.59	0.25	30,381.85	0.19
应收账款	550,606.30	2.23	472,945.93	2.61	429,233.65	2.57	434,362.15	2.68
应收款项融资	260.00	0.00	1,127.80	0.01	653.69	0.00	2,006.39	0.01
预付款项	219,539.29	0.89	144,173.61	0.80	152,543.45	0.91	134,078.56	0.83
其他应收款	1,351,824.50	5.48	975,862.29	5.39	1,561,495.68	9.33	1,439,402.70	8.87
存货	1,537,499.37	6.23	955,503.24	5.27	768,717.21	4.60	1,678,711.09	10.34
合同资产	390,418.18	1.58	252,545.09	1.39	154,132.53	0.92	4,944.21	0.03
一年内到期的非流动资产	62,599.38	0.25	48,009.73	0.26	101,844.36	0.61	116,019.26	0.71
其他流动资产	286,155.14	1.16	283,157.21	1.56	367,689.40	2.20	395,780.50	2.44
流动资产合计	7,958,080.81	32.23	6,242,103.29	34.45	5,960,359.90	35.63	6,326,768.12	38.98

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产					-	-	323,919.56	2.00
其他权益工具投资	675,244.26	2.74	121,059.78	0.67	119,298.92	0.71	-	-
其他非流动金融资产	18,469.77	0.07	10,171.04	0.06	13,852.00	0.08	-	-
长期应收款	321,106.89	1.30	259,802.14	1.43	198,617.11	1.19	234,776.27	1.45
长期股权投资	1,928,195.11	7.81	1,425,457.88	7.87	871,283.92	5.21	756,205.76	4.66
投资性房地产	1,609,324.42	6.52	550,013.59	3.04	565,265.27	3.38	468,568.03	2.89
固定资产	4,948,173.67	20.04	4,882,897.22	26.95	4,718,078.09	28.20	3,822,144.97	23.55
使用权资产	106,913.85	0.43	19,407.93	0.11	21,647.96	0.13	-	-
在建工程	985,329.72	3.99	849,694.99	4.69	694,254.05	4.15	2,150,878.82	13.25
无形资产	2,077,966.76	8.42	2,002,048.71	11.05	1,843,514.73	11.02	333,099.48	2.05
商誉	3,875.31	0.02	1,365.22	0.01	1,365.22	0.01	1,203.22	0.01
长期待摊费用	43,061.60	0.17	48,117.32	0.27	54,009.68	0.32	54,675.88	0.34
递延所得税资产	77,661.72	0.31	71,986.78	0.40	74,890.02	0.45	92,673.69	0.57
其他非流动资产	3,901,877.96	15.80	1,595,934.15	8.81	1,591,483.27	9.51	1,663,934.78	10.25
非流动资产合计	16,730,670.39	67.77	11,876,055.03	65.55	10,767,560.23	64.37	9,902,080.47	61.02
资产合计	24,688,751.20	100.00	18,118,158.32	100.00	16,727,920.13	100.00	16,228,848.59	100.00

近三年及一期末，发行人流动资产余额分别为6,326,768.12万元、5,960,359.90万元、6,242,103.29万元和7,958,080.81万元，在总资产中的占比分别为38.98%、35.63%、34.45%和32.23%。发行人流动资产主要为货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产等。

近三年及一期末，发行人非流动资产余额分别为9,902,080.47万元、10,767,560.23万元、11,876,055.03万元和16,730,670.39万元，在总资产中的占比分别为61.02%、64.37%、65.55%和67.77%。发行人非流动资产主要为固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产等。

1、流动资产分析

(1) 货币资金

发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金。近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 2,057,427.74 万元、2,187,664.39 万元、2,947,368.56 万元和 2,893,323.06 万元，占总资产的比例分别为 12.68%、13.08%、16.27% 和 11.72%，货币资金规模和占比均处于较高水平。

截至 2022 年末，发行人货币资金为 2,947,368.56 万元，主要由银行存款构成，占比达 87.11%。截至 2022 年末，发行人受限制的货币资金金额为 217,506.10 万元，主要为未质押的定期存单、质押保证金、票据保证金及履约保证金等。大量的货币资金为公司偿还到期债务提供最为直接的保障。截至 2023 年 3 月末，发行人货币资金余额为 2,893,323.06 万元，较上年末减少 54,045.50 万元。近三年及一期末，发行人货币资金明细如下：

表 6-13：近三年及一期末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
库存现金	13.36	12.05	9.09	14.61
银行存款	2,503,120.39	2,567,543.92	2,155,560.11	2,002,736.86
其他货币资金	390,189.31	379,754.76	32,095.19	54,676.27
应收定期存单利息	-	57.83	-	-
合计	2,893,323.06	2,947,368.56	2,187,664.39	2,057,427.74

(2) 应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 434,362.15 万元、429,233.65 万元、472,945.93 万元和 550,606.30 万元，占总资产的比例分别为 2.68%、2.57%、2.61% 和 2.23%，应收账款账面价值和占比均呈增长趋势。

截至 2022 年末，发行人应收账款构成及账龄情况如下表所示：

表 6-14：截至 2022 年末应收账款构成情况

单位：万元、%

种类	2022 年末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	坏账计提比例
单项计提坏账准备的应收账款	9,564.93	1.90	9337.83	97.63

按组合计提坏账准备的应收账款	493,954.21	98.10	21,253.39	4.30
合计	503,519.14	100.00	30,573.21	6.07

截至2022年末，发行人应收账款主要分为单项计提坏账准备的应收账款、按组合计提坏账准备的应收账款，其中按组合计提坏账准备的应收账款占比97.63%。

截至2022年末，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄分布情况如下表所示：

表 6-15：采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄分布情况

单位：万元、%

项目	2022 年末
	账面余额
1 年以内 (含, 下同)	427,895.48
1-2 年	46,927.57
2-3 年	16,707.67
3-4 年	4,768.18
4-5 年	2,386.10
5 年以上	4,834.16
合计	503,519.14

截至2022年末，发行人应收账款计提坏账准备合计为30,573.21元，占应收账款账面余额的比例为6.46%。发行人应收账款较为分散，截至2022年末及2023年3月末，发行人应收账款前五名单位合计占应收账款账面余额的比例分别为14.32%和15.38%。

表 6-16：截至 2023 年 3 月末发行人应收账款前 5 名情况

单位：万元、%

客户名称	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备	年限	款项性质
杭州市富阳区综合行政执法局	22,723.40	4.13	0	1 年以内	污水处理服务费
杭州市财政局 (杭州市城市管理局)	22,413.15	4.07	0	1 年以内	污水处理服务费
富春控股集团有限公司	20,000.00	3.63	0	1 年以内	应收保理款
浙江中吴建设有限公司	10,000.00	1.82	0	1 年以内	应收保理款
杭州市上城区综合行政执法局	9,562.17	1.74	295.87	一年以内	养护款
合计	84,698.72	15.38			

表 6-17：截至 2022 年末发行人应收账款前 5 名情况

单位：万元、%

客户名称	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备	年限	款项性质
杭州市财政局	23,069.52	4.88	0	1 年以内	污水处理服务费
杭州市富阳区综合行政执法局	20,418.77	4.32	0	1 年以内	污水处理服务费
浙江中吴建设有限公司	10,000.00	2.11	0	1 年以内	应收保理款
陕西建工材料设备物流集团有限公司	7,152.57	1.51	0	1 年以内	供应链应收款
杭州市市政工程集团有限公司	7,070.84	1.50	0	1 年以内、1-2 年、5 年以上	养护款
合计	67,711.71	14.32		-	-

(3) 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为1,439,402.70万元、1,561,495.68万元、975,862.29万元和1,351,824.50万元，占总资产的比例分别为8.87%、9.33%、5.39%和5.48%。发行人的其他应收款主要由应收股利与其他应收款项构成。截至2020年末，发行人其他应收账款金额较上年末增长51.06%，主要系2020年度发行人新增对参股子公司杭州市城建开发集团有限公司基础设施项目借款200,541.35万元，期限为1年以内。2021年末，发行人其他应收款较2020年末增长122,092.98万元，增幅为8.48%。2022年末，发行人其他应收款较2021年末减少585,633.39万元，减幅为37.50%，主要系年末减少做地项目工程款370,771.49万元、杭州市城建开发集团有限公司拆借款200,488.99万元所致。2023年3月末，发行人其他应收款较2022年末增加375,962.21万元，增幅为38.53%，主要系本期新合并钱投集团，新增应收杭州市财政局政府购买服务款201,988.85万元等导致。

截至2022年末，发行人其他应收款项采用账龄分析法计提坏账准备，计提坏账准备合计为111,562.20万元，其他应收款项账龄分布情况如下表所示：

表 6-18：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项账龄分布情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		
	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	356,548.25	1.17	4,180.06
1-2年	118,588.04	2.19	2,591.37
2-3年	371,135.93	6.00	22,256.14
3-4年	31,418.30	6.87	2,157.95

项目	2022 年末		
	账面余额	比例	坏账准备
4-5年	36,232.32	8.40	3,043.28
5年以上	15,578.06	11.19	1,742.44
合计	929,500.91	3.87	35,971.23

截至2022年末及2023年3月末，发行人其他应收款项前五名单位合计占其他应收款项账面余额的比例分别为76.13%和61.11%，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况如下：

表 6-19：截至 2023 年 3 月末发行人其他应收款项前 5 名情况

单位：万元、%

客户名称	账面余额	占比	账龄	坏账准备	款项性质
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	409,537.75	30.30	3 年以内	-	保证金、项目款
杭州市财政局	201,988.85	14.94	1 年以内、1-2 年	-	政府购买服务
杭州市余杭区财政局	82,802.84	6.13	1 年以内、1-2 年	-	政府购买服务
温州金泽置业有限公司	69,763.06	5.16	1 年以内	3,488.15	项目款
杭州市江干区四季青街道三堡社区居民委员会	61,851.91	4.58	1-3 年	-	回迁安置资金
合计	825,944.41	61.11		3,488.15	

表 6-20：截至 2022 年末发行人其他应收款项前 5 名情况

单位：万元、%

客户名称	账面余额	占比	账龄	坏账准备	款项性质
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	409,571.45	41.97	1 年以内、1-2 年、2-3 年	-	保证金、项目款
做地项目工程款	118,371.85	12.13	1 年以内	36,071.24	做地款
杭州市余杭区财政局	87,979.16	9.02	1 年以内、1-2 年	-	政府购买服务
温州金泽置业有限公司	69,779.63	7.15	1 年以内、1-2 年	3,488.15	项目款
杭州市富阳区富春街道湖塍村股份经济合作社	57,210.84	5.86	2-3 年	17,163.25	项目款
合计	742,912.93	76.13	-	56,722.64	

非经营性其他应收款指与发行人业务经营、项目建设等日常经营业务无关的资金拆借和往来款。截至2023年3月末，发行人不存在非经营性其他应收款。发

行人新增非经营性往来款需经公司经营管理层审批,构成重大事项的需报董事会审批。所有非经营性往来均需协议、备忘录等文件支持,协议签订和资金划出均需经公司经营管理层审批。若涉及与关联方之间的往来款,也适用上述决策权限和决策程序,定价机制由双方约定。

发行人承诺本期债券存续期不违规新增非经营性往来占款,不违规新增非经营性资金拆借,若存在新增非经营性占款和/或资金拆借的情况,将严格按照公司的决策权限和决策程序执行。

(4) 存货

近三年及一期末,发行人存货账面价值分别为1,678,711.09万元、768,717.21万元、955,503.24万元和1,537,499.37万元,占总资产的比例分别为10.34%、4.60%、5.27%和6.23%,最近三年有所波动。截至2022年末,发行人存货跌价准备余额合计为2,837.44万元。2023年3月末较2022年末存货增加581,996.13万元,增幅为60.91%,主要系本期新合并钱投集团导致所致。

近三年及一期末,发行人存货明细情况如下:

表 6-21: 近三年及一期末发行人存货明细情况

单位: 万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	39,574.95	2.57	36,254.16	3.79	38,787.65	5.05	30,986.66	1.85
在产品	-	-	270.98	0.03	1,118.65	0.15	1,651.23	0.10
开发成本	714,453.04	46.47	601,822.79	62.98	482,419.67	62.76	1,120,480.22	66.75
库存商品	502,845.55	32.71	23,729.37	2.48	22,738.47	2.96	8,776.88	0.52
开发产品	58,968.64	3.84	91,547.47	9.58	81,911.15	10.66	366,889.42	21.86
发出商品	212.26	0.01	5,545.39	0.58	8,897.46	1.16	19,162.81	1.14
周转材料	267.75	0.02	653.90	0.07	271.41	0.04	772.06	0.05
工程施工	1,035.48	0.07	-	-	-	-	89,251.88	5.32
出租开发产品	-	-	-	-	-	-	10,937.27	0.65
代建项目	-	-	-	-	-	-	29,717.14	1.77
委托加工物资	43.46	0.00	25.89	0.00	74.77	0.01	19.76	0.00
合同履约成本	185,683.93	12.08	161,401.86	16.89	132,497.98	17.24	45.82	0.00
低值易耗品	185.20	0.01	22.33	0.00	-	-	19.93	0.00
其他	34,229.09	2.23	34,229.09	3.58	-	-	-	-
合计	1,537,499.37	100.00	955,503.24	100.00	768,717.21	100.00	1,678,711.09	100.00

截至2022年末,存货中主要开发成本与开发产品明细如下:

表 6-22：发行人主要开发成本明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
润如园	248,724.89	41.33
启润学府	142,934.59	23.75
湖著观邸	132,417.47	22.00
云阳大厦	47,250.73	7.85
其他	30,495.11	5.07
合计	601,822.79	100.00

表 6-23：发行人主要开发产品明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
御东方	21,299.37	23.27
江和城	13,710.00	14.98
悦东方	6,386.85	6.98
江南御府	5,312.82	5.80
钱江御府（住宅）和商铺	2,620.78	2.86
合计	49,329.82	53.88

（5）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 395,780.50 万元、367,689.40 万元、283,157.21 万元和 286,155.14 万元，占总资产的比例分别为 2.44%、2.20%、1.56% 和 1.16%。发行人其他流动资产主要为债券投资及待抵扣增值税。发行人其他流动资产明细情况如下：

表 6-24：近三年及一期末发行人其他流动资产明细情况

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
理财产品	15,668.67	-	-	131,996.00
待抵扣增值税	167,725.09	154,655.60	199,683.02	218,063.59
预缴税费	30,506.60	23,297.06	32,509.03	29,375.54
信托基金产品	-	-	-	20,739.04
预提应退由于土地增值 税原因导致各年度多缴 企业所得税税款	-	-	-	7,105.42
待处理财产损益	489.70	-	-	-
债券投资重分类	71,765.09	104,899.95	135,431.76	-
其他待摊费用	-	304.63	179.25	0.91
小计	286,155.14	283,157.21	367,803.06	407,280.50
减：减值准备	-	-	113.66	11,500.00
合计	286,155.14	283,157.21	367,689.40	395,780.50

2、非流动资产分析

(1) 长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为756,205.76万元、871,283.91万元、1,425,457.88万元和1,928,195.11万元，占总资产的比例分别为、4.66%、5.21%、7.87%和7.81%。发行人长期股权投资保持稳定增长。发行人2022年度长期股权投资较上年增加554,173.96万元，增幅63.60%，主要系本期增加杭州银行股份有限公司投资428,876.00万元所致。发行人2023年一季度长期股权投资较上年末增加502,737.23万元，增幅35.27%，主要系本期新合并钱投集团所致。截至2022年及2023年3月末，发行人长期股权投资明细如下：

表 6-25：截至 2022 年及 2023 年 3 月末发行人长期股权投资情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末
对联营企业投资	1,846,863.87	1,342,174.26
对合营企业投资	81,331.24	83,283.63
小计	1,928,195.11	1,425,457.88
减：长期股权投资减值准备	-	-
合计	1,928,195.11	1,425,457.88

(2) 投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为468,568.03万元、565,265.27万元、550,013.59万元和1,609,324.42万元，占总资产的比例分别为2.89%、3.38%、3.04%和6.52%。发行人投资性房地产余额近年来稳定增长，主要为房屋、建筑物和土地使用权。发行人2023年一季度投资性房地产较上年末增加1,059,310.83万元，增幅192.60%，主要系本期新合并钱投集团所致。

表 6-26：近三年及一期末发行人投资性房地产构成

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋、建筑物	1,535,266.53	549,118.71	562,853.42	466,129.13
土地使用权	74,057.89	894.88	2,411.85	2,438.90
合计	1,609,324.42	550,013.59	565,265.27	468,568.03

(3) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产净额分别为3,822,144.97万元、4,718,078.09万元、4,882,897.22万元和4,948,173.67万元，占总资产的比例分别为23.55%、

28.20%、26.95%和20.04%，明细如下：

表 6-27：近三年及一期末发行人固定资产明细情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
一、账面原值合计	7,309,764.13	7,168,566.20	6,742,427.61	5,554,133.31
道路资产	978,293.87	978,293.87	987,489.16	987,489.16
房屋、建筑物	2,236,679.98	2,111,221.08	1,750,683.62	1,234,598.20
机器设备	764,031.08	802,485.11	790,471.64	544,424.00
运输工具	787,930.84	791,214.22	762,628.94	749,451.96
电子、办公设备	119,801.46	64,416.74	61,771.14	57,030.05
管道资产	2,200,711.74	2,202,604.67	2,218,980.43	1,970,074.73
其他设备	17,235.40	13,753.38	16,855.40	11,065.21
地下综合管廊	205,079.77	204,577.13	153,547.28	-
二、累计折旧合计	2,362,489.26	2,279,475.56	2,021,785.73	1,729,529.48
三、账面净值合计	4,947,274.87	4,889,090.64	4,720,641.88	3,824,603.83
四、减值准备合计	6,158.13	6,193.42	2,563.79	2,458.86
五、账面价值合计	4,948,173.67	4,882,897.22	4,718,078.09	3,822,144.97

(4) 在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程分别为2,150,878.82万元、694,254.04万元、849,694.99万元和985,329.72万元，占总资产的比例分别为13.25%、4.15%、4.69%和3.99%。发行人2023年3月末在建工程较年初增加135,634.73万元，主要系水务基础设施建设等项目增加投资。2021年末较2020年末减少1,456,624.78万元，同比下降67.72%，主要系公交基础设施工程、环境治理基础设施建设工程项目减少投资。

最近一年及一期末，发行人重要在建工程项目明细情况如下：

表 6-28：2023 年 3 月末发行人重要在建工程项目明细情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末		
	账目余额	减值准备	账面价值
公交基础设施工程	154,484.97	-	154,484.97
水务基础设施建设	602,288.53	-	602,288.53
热电安装土建工程	2,619.93	-	2,619.93
燃气基础设施工程	80,530.30	-	80,530.30
环境治理基础设施建设工程	62,896.75	-	62,896.75
城建基础设施建设	23,461.15	76.19	23,384.96
房地产开发装修费用	2,053.05	-	-
白会展中心及配套	7,581.36	-	7,581.36

项目	2023 年 3 月末		
	账目余额	减值准备	账面价值
零星工程	2,680.57	-	2,680.57
焦家村项目工程	48,862.35	-	48,862.35
合计	987,458.96	2,129.24	985,329.72

表 6-29：2022 年末发行人重要在建工程项目明细情况

单位：万元

项目	2022 年末		
	账目余额	减值准备	账面价值
公交基础设施工程	146,569.03	-	146,569.03
水务基础设施建设	525,596.30	-	525,596.30
热电安装土建工程	2,326.24	-	2,326.24
燃气基础设施工程	68,801.04	-	68,801.04
环境治理基础设施建设工程	54,869.41	-	54,869.41
城建基础设施建设	2,704.72	76.19	2,628.53
阿克苏办公基地项目、基地建设	2,384.64	-	2,384.64
公交北大桥地块	44,480.64	-	44,480.64
房地产开发装修费用	1,869.61	-	1,869.61
零星工程	169.56	-	169.56
合计	849,771.19	76.19	849,695.00

(5) 其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 1,663,934.78 万元、1,591,483.27 万元、1,595,934.15 万元和 3,901,877.96 万元，占总资产的比例分别为 10.25%、9.51%、8.81% 和 15.80%。2023 年 3 月末发行人其他非流动资产较年初新增 2,305,943.81 万元，增幅 144.49%，主要系本期新合并钱投集团，增加土地开发成本所致。

最近一年及一期末，发行人其他非流动资产主要构成情况如下：

表 6-30：近一年及一期末发行人其他非流动资产明细情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
预付长期资产购置款	-	-	221.57	0.01
拨出专项资金	1,476,062.31	37.83	1,569,922.50	98.37
基金投资	36,933.85	0.95	20,559.68	1.29
预付工程款	-	-	3,469.88	0.22
售后租回融资租赁	686.44	0.02	686.44	0.04
长期合同资产	1,064.96	0.03	1,074.06	0.07

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
土地开发成本	2,361,075.41	60.51		
场库运营款	26,054.99	0.67		
合计	3,901,877.96	100.00	1,595,934.15	100.00

拨出专项资金系本公司根据历年杭州市城乡建设委员会、杭州市计划委员会、杭州市财政局下达《杭州市城市维护建设计划》拨付的城建资金，拨出资金待相关项目竣工并经财政决算后再作相关账务处理。

（二）负债结构分析

近三年及一期，发行人合并口径负债构成情况如下：

表 6-31：近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	871,119.92	5.43	778,921.84	6.49	618,395.35	5.72	833,399.73	7.85
应付票据	264,874.92	1.65	231,842.18	1.93	215,472.74	1.99	124,753.77	1.18
应付账款	971,153.70	6.06	788,382.21	6.56	793,785.51	7.35	843,947.89	7.95
预收款项	91,369.28	0.57	34,101.28	0.28	12,857.35	0.12	881,365.28	8.30
合同负债	774,029.55	4.83	655,297.50	5.46	457,287.82	4.23	1,141.49	0.01
应付职工薪酬	24,438.78	0.15	49,281.15	0.41	52,983.41	0.49	49,669.45	0.47
应交税费	94,430.11	0.59	94,494.68	0.79	113,080.19	1.05	211,028.20	1.99
其他应付款	1,474,637.18	9.20	972,032.51	8.09	900,145.69	8.33	956,958.99	9.02
一年内到期的非流动负债	983,178.24	6.13	696,992.08	5.80	656,576.31	6.08	145,621.87	1.37
其他流动负债	335,515.53	2.09	358,940.83	2.99	291,692.09	2.70	250,101.16	2.36
流动负债合计	5,884,747.20	36.70	4,660,286.26	38.81	4,112,276.47	38.05	4,297,987.84	40.50
长期借款	4,363,438.57	27.22	3,558,245.68	29.63	3,617,028.88	33.47	3,285,761.55	30.96
应付债券	3,413,900.80	21.29	1,867,075.35	15.55	1,196,341.04	11.07	1,219,139.70	11.49
租赁负债	76,000.55	0.47	20,472.85	0.17	23,416.19	0.22	-	-
长期应付款	1,216,045.30	7.58	879,894.80	7.33	882,364.81	8.17	1,176,586.43	11.09
预计负债	3,755.90	0.02	3,371.33	0.03	507.72	0.00	-	-
递延所得税负债	27,378.75	0.17	17,784.44	0.15	920,183.13	8.52	613,791.23	5.78
递延收益	1,012,025.07	6.31	979,909.91	8.16	21,129.78	0.20	19,619.45	0.18

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动负债	35,588.15	0.22	22,262.95	0.19	33,114.94	0.31	407.97	0.00
非流动负债合计	10,148,133.08	63.30	7,349,017.32	61.19	6,694,086.50	61.95	6,315,306.33	59.50
负债合计	16,032,880.28	100.00	12,009,303.58	100.00	10,806,362.97	100.00	10,613,294.18	100.00

截至2022年末，发行人负债总额为12,009,303.58万元，其中流动负债4,660,286.26万元，占负债总额的38.81%；非流动负债7,349,017.32万元，占负债总额的61.19%。截至2023年3月末，发行人负债总额为16,032,880.28万元，其中流动负债5,884,747.20万元，占负债总额的36.70%；非流动负债10,148,133.08万元，占负债总额63.30%。发行人负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券和长期应付款组成，上述负债科目合计占总负债的比例分别为78.35%、74.11%、73.65%和76.78%。总体看，发行人负债结构较为稳定。

1、流动负债分析

(1) 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为833,399.73万元、618,395.35万元、778,921.84万元和871,119.92万元，占总负债的比例分别为7.85%、5.72%、6.49%和5.43%。发行人2023年3月末短期借款较2022年末增加92,198.08万元，增幅11.84%，主要系本期合并钱投集团所致；2022年末相对2021年末增加160,526.48万元，同比增加25.96%。2021年末相对2020年末减少215,004.38万元，同比下降25.80%。发行人近三年短期借款保持波动增长，与资产规模增长相匹配。发行人无已逾期未偿还的短期借款。

表 6-32：近三年及一期末发行人短期借款结构明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
抵押借款	26,201.86	5,803.13	25,127.41	7,112.40
保证借款	73,588.15	99,225.01	86,606.70	139,390.48
信用借款	771,280.88	673,873.98	501,659.13	684,393.95
保证+抵(质)押借款	-	19.72	5,002.11	2,502.90
合计	871,070.89	778,921.84	618,395.36	833,399.73

(2) 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为843,947.89万元、793,785.51万元、

788,382.21万元和971,153.70万元，占总负债的比例分别为7.95%、7.35%、6.56%和6.06%。2023年3月末发行人应付账款较2022年末增加182,771.49万元，减幅23.18%，主要系本期新合并钱投集团所致；2022年末相对2021年末减少5,403.30万元，同比减少0.68%；2021年末相对2020年末减少50,162.38万元，同比减少5.94%。

发行人应付账款的账龄主要集中在1年以内（含1年）及1至2年（含2年）。截至2022年末，发行人应付账款账龄情况如下：

表 6-33：2022 年末发行人应付账款账龄情况

单位：万元、%

项目	2022 年末	
	账面余额	比例
1年以内（含1年）	561,883.64	71.27
1-2年（含2年）	133,178.74	16.89
2-3年（含3年）	49,602.47	6.29
3-4年（含4年）	20,815.47	2.64
4-5年（含5年）	8,602.54	1.09
5年以上	14,299.36	1.81
合计	788,382.21	100.00

表 6-34：发行人截至 2023 年 3 月末应付账款前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	浙江省建工集团有限责任公司	14,113.19	1年以内	1.45	工程款
2	上海康恒环境股份有限公司	31,591.66	1年以内、1-2年	3.25	委外运营费、预计工程款等
3	中交第二航务工程局有限公司	24,423.20	1年以内/1-2年	2.51	工程款
4	杭州萧宏建设环境集团有限公司	12,974.42	2-3年	1.34	工程款
5	浙江能源天然气集团有限公司	9,061.15	1年以内	0.93	燃气款
	合计	92,163.62		9.49	

表 6-35：发行人截至 2022 年末应付账款前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	上海康恒环境股份有限公司	31,476.48	1年以内、1-2年	3.99	工程款
2	浙江能源天然气集团有限公司	31,183.35	1年以内	3.96	燃气款
3	中铁十四局集团有限公司	25,202.48	1年以内、3-4年	3.20	工程款
4	中交第二航务工程局有限公司	24,423.20	1年以内、1-2年	3.10	工程款
5	浙江省建工集团有限责任公司	16,170.65	1年以内、1-2年、3-4年	2.05	工程款

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
	合计	128,456.17		16.30	

(3) 预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为881,365.28万元、12,857.35万元、34,101.28万元和91,369.28万元，占总负债的比例分别为8.30%、0.12%、0.28%和0.57%。2023年3月末预收款项较2022年末同比增加57,268.00万元，增幅为167.94%，主要系本期新合并钱投集团所致；发行人2022年末预收账款较2021年末增加主要是21,243.93万元，增幅为165.23%，因为收到半山指挥部预付安置房款。2021年1月1日起，发行人执行新会计准则，将预收购房款调整至合同负债，导致发行人预收款项大幅下降，合同负债相应上升。

截至2022年末，发行人预收款项账龄在1年以内（含1年）占比为93.36%。近一年及一期末，发行人前五大预收款项情况如下：

表 6-36：发行人截至 2023 年 3 月末预收款项前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	杭州市拱墅区城中村改造指挥部半山分指挥部	20,000.00	1 年以内	21.89	安置房款
2	杭州鑫赣贸易有限公司	5,555.10	1 年以内	6.08	贸易往来款
3	杭州车通宝网络科技有限公司	3,078.84	1 年以内	3.37	贸易往来款
4	杭州市萧山区所前镇人民政府	1,911.94	1 年以内	2.09	预收服务款
5	绍兴汇麦格新能源科技有限公司	468.00	1 年以内	0.51	贸易往来款
	合计	31,013.88		33.94	

表 6-37：发行人截至 2022 年末预收款项前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	杭州市拱墅区城中村改造指挥部半山分指挥部	20,000.00	1 年以内	58.65	安置房款
2	中移建设有限公司浙江分公司	6,090.82	1 年以内、1-2 年	17.86	
3	建德市行政审批服务管理办公室	1,969.19	1 年以内、2-3 年	5.77	

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
4	忠望聚企公寓管理（浙江）有限公司	214.68	1 年以内	0.63	
5	汉庭星空（上海）酒店管理有限公司杭州江南大道分公司	203.44	1 年以内	0.6	
合计		28,478.14		83.51	

(4) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为956,958.99万元、900,145.69万元、972,032.51万元和1,474,637.18万元，占总负债的比例分别为9.02%、8.33%、8.09%和9.20%。

表 6-38：近一年及一期末发行人其他应付款明细情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末
应付利息	8,044.62	34.73
应付股利	1,001.08	-
其他应付款项	1,465,591.48	971,997.79
合计	1,474,637.18	972,032.51

表 6-39：发行人截至 2023 年 3 月末其他应付款前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	嘉兴市原水投资有限公司	153,461.08	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	10.41	工程建设资金
2	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	94,258.39	1 年以内	6.39	工程款
3	杭州众安杭房房地产开发有限公司	37,500.00	一年以内	2.54	往来款
4	杭州富春山居集团有限公司	28,356.05	1-2 年，2-3 年	1.92	往来款
5	杭州市财政局财政专户	25,274.25	1 年以上	1.71	污水处理费
合计		338,849.77		22.98	

表 6-40：发行人截至 2022 年末其他应付款前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	嘉兴市原水投资有限公司	153,461.08	1 年以内、1-2 年、2-3	15.79	工程建设资金

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
			年、3-4 年、 4-5 年		
2	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	94,258.39	1-2 年	9.7	工程款
3	杭州富春山居集团有限公司	29,182.81	1 年以内	3	往来款
4	杭州众安杭房房地产开发有限公司	25,551.21	1-2 年	2.63	往来款
5	杭州市财政局财政专户	16,152.49	1-2 年	1.66	污水处理费
合计		318,605.98		32.78	

2、非流动负债分析

(1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为3,285,761.55万元、3,617,028.88万元、3,558,245.68万元和4,363,438.57万元，占非流动负债的比例分别为52.03%、54.03%、48.42%和43.00%。发行人近三年长期借款呈持续增长趋势，主要原因为随着发行人近几年项目投入不断增加，发行人的融资需求不断增长，长期债务规模也不断扩大。

表 6-41：近三年及一期末发行人长期借款结构明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	1,491,133.06	1,154,244.13	1,061,131.26	646,110.96
抵押借款	597,146.30	301,791.99	150,477.25	329,160.02
保证借款	470,155.43	439,087.33	526,049.52	427,067.35
信用借款	1,426,398.33	1,473,381.14	1,573,501.50	1,424,809.00
质押及保证借款	272,155.45	83,238.08	90,548.86	94,555.27
抵押及保证借款	106,450.00	106,503.00	215,320.50	364,058.95
合计	4,363,438.57	3,558,245.68	3,617,028.88	3,285,761.55

(2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为1,219,139.70万元、1,196,341.04万元、1,867,075.35万元和3,413,900.80万元，占总负债的比例分别为11.49%、11.07%、15.55%和21.29%。2023年3月末，发行人应付债券较2022年末增长1,546,825.45万元，增幅82.85%，主要系新合并钱投集团，承接钱投集团发行债券所致。

(3) 租赁负债

近三年及一期末，发行人租赁负债余额分别为0.00万元、23,416.19万元、

20,472.85万元和76,000.55万元，占总负债的比例分别为0.00%、0.22%、0.17%和0.47%。截至2023年3月末，发行人租赁负债较2022年末同比增加55,527.70万元，增幅为271.23%，主要是因为本期新合并钱投集团，新增房屋及建筑物资产租赁所致。

(4) 长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款科目余额分别为1,176,586.43万元、882,364.81万元、879,894.80万元和1,216,045.30万元，占总负债的比例分别为11.09%、8.17%、7.33%和7.58%。发行人长期应付款科目主要由长期应付款项和专项应付款两个科目组成。发行人长期应付款分类明细如下：

表 6-42：近一年及一期末发行人长期应付款明细情况

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末
长期应付款	1,056,631.02	735,139.13
专项应付款	159,414.28	144,755.68
合计	1,216,045.30	879,894.80

报告期内，发行人长期应付持续减少，主要系政府债券置换本金持续减少，2021年末发行人长期应付款较2020年末减少294,221.62万元，同比减少25.01%，一方面是由于2021年1月1日起发行人执行新会计准则，部分长期应付款项改为“租赁负债”科目核算，另一方面则是由于归还部分地方政府债；2022年末发行人长期应付款较2021年末减少2,470.01万元，同比减少0.28%。

表 6-43：发行人截至 2023 年 3 月末长期应付款余额前五名

单位：万元、年、%

项目	账面余额	年限	款项性质	占比
2017年浙江省政府专项债券（三期）	130,000.00	10	地方政府专项债券	12.30
土储专项款借款	100,000.00	5	土储专项款借款	9.46
土储专项款借款	120,000.00	5	土储专项款借款	11.36
2020年浙江省地方政府再融资一般债券（一期）	78,400.00	10	地方政府专项债券	7.42
2018年浙江省政府一般债券（三期）	76,159.27	5	地方政府专项债券	7.21
合计	504,559.27			47.75

表 6-44：发行人截至 2022 年末长期应付款余额前五名

单位：万元、年、%

项目	账面余额	年限	款项性质	占比
2017年浙江省政府专项债券（三期）	130,000.00	5	地方政府专项债券	17.68
2020年浙江省地方政府再融资一般债券（一期）	78,400.00	10	地方政府专项债券	10.66
2018年浙江省政府一般债券（三期）	76,159.27	10	地方政府一般债券	10.36
2020年浙江省政府专项债券（十四期）	45,000.00	10	地方政府专项债券	6.12
2021年浙江省地方政府再融资一般债券（四期）	44,000.00	10	地方政府一般债券	5.99
合计	373,559.27	-	-	50.81

其中专项应付款情况如下：

近三年及一期末，发行人专项应付款分别为253,346.72万元、168,886.05万元、144,755.68万元和159,414.28万元，占总负债的比例分别为2.39%、1.56%、1.21%和0.99%。截至2022年末和2023年3月末，发行人专项应付款项前五名情况如下：

表 6-45：发行人截至 2023 年 3 月末专项应付款余额前五名

单位：万元、%

项目	账面余额	年限	款项性质	占比
场站建设工程款	86,302.52	1年以内、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	财政拨付资金	54.14
二埋场二期	14,151.58	12年	财政拨付资金	8.88
工程建设资金	11,918.79	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	财政拨付资金	7.48
截污纳管四期工程	11,397.32	1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	财政拨付资金	7.15
农村班线收购资金款	6,023.14	1年以内、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	财政拨付资金	3.78
合计	129,793.35			81.42

表 6-46：发行人截至 2022 年末专项应付款余额前五名

单位：万元、%

项目	账面余额	年限	款项性质	占比
场站建设工程款	85,674.03	1年以内、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	财政拨付资金	59.19
二埋场二期	13,865.18	12年	财政拨付资金	9.58

项目	账面余额	年限	款项性质	占比
工程建设资金	11,918.79	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	财政拨付资金	8.23
截污纳管四期工程	11,397.32	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	财政拨付资金	7.87
农村班线收购资金款	6,353.56	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	财政拨付资金	4.39
合计	129,208.88	-	-	89.26

(5) 预计负债

近三年及一期末，发行人预计负债余额分别为0.00万元、507.72万元、3,371.33万元和3,755.90万元，占总负债的比例分别为0.00%、0.00%、0.03%和0.02%。截至2021年末，发行人预计负债较2020年末同比增长507.72万元，主要是将杭州金通科技集团股份有限公司项目在质保期内预计发生的产品质量保证成本确认为预计负债所致。截至2022年末，发行人预计负债较2021年末增加2,863.61万元，降幅为564.01%，主要是因为增加弃置费用2,977.45万元所致。

(6) 递延收益

近三年及一期末，发行人递延收益分别为、613,791.23万元、920,183.13万元、979,909.91万元和1,012,025.07万元，占总负债的比例分别为5.78%、8.52%、8.16%和6.31%。发行人递延收益主要为与收益相关的政府补助，主要用于补偿以后期间的相关费用或损失。发行人近三年末递延收益有上升趋势。

表 6-47：近一年及一期发行人递延收益明细

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
政府补助	997,178.50	98.53	960,282.68	98.00
供水设施维护费	3,576.74	0.35	8,505.75	0.87
建设运营款摊销	9,473.98	0.94	9,236.06	0.94
入网费	1,795.85	0.18	1,885.42	0.19
合计	1,012,025.07	100.00	979,909.91	100.00

(7) 其他非流动负债

近三年及一期末，发行人其他非流动负债余额分别为407.97万元、33,114.94万元、22,262.95万元和35,588.15万元，占总负债的比例分别为0.00%、0.31%、0.19%和0.22%。截至2021年末，发行人其他非流动负债较2020年末同比增加32,706.97

万元，增幅为8,017.00%，主要系发行人执行新收入准则和新金融工具准则，进行重分类调整所致。截至2022年末，发行人其他非流动负债较2021年末同比减少10,851.99万元，降幅为32.77%，主要是因为重分类调整。截至2023年3月末，其他非流动负债较2022年末同比增加13,325.20万元，增幅为59.85%，主要系本期新合并钱投集团所致。

(三) 所有者权益分析

表 6-48：发行人所有者权益分析表

单位：万元、%

权益项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	657,164.00	7.59	657,164.00	10.76	657,164.00	11.09	657,164.00	11.70
资本公积	4,617,740.13	53.35	2,895,405.87	47.40	2,882,630.46	48.68	2,784,848.33	49.59
盈余公积	77,511.38	0.90	77,511.38	1.27	66,453.37	1.12	48,664.49	0.87
未分配利润	1,866,480.89	21.56	1,416,316.34	23.18	1,260,845.81	21.29	1,151,613.13	20.51
归属于母公司所有者权益合计	7,233,178.30	83.56	5,051,355.52	82.69	4,871,025.76	82.26	4,652,386.44	82.85
少数股东权益	1,422,692.61	16.44	1,057,499.21	17.31	1,050,531.39	17.74	963,167.97	17.15
所有者权益合计	8,655,870.91	100.00	6,108,854.74	100.00	5,921,557.15	100.00	5,615,554.41	100.00

近三年及一期末发行人所有者权益分别为5,615,554.41万元、5,921,557.15万元、6,108,854.74万元和8,655,870.91万元，2020-2022年呈逐步增长态势，2023年3月末相对2022年末增加2,547,016.17万元，增幅41.69%，主要系本期新合并钱投集团所致。

1、实收资本

近三年及一期末，发行人股本余额分别为657,164.00万元、657,164.00万元、657,164.00万元和657,164.00万元，占所有者权益合计的比重分别为11.70%、11.09%、10.76%和7.59%。

发行人前身系杭州市城市建设资产经营有限公司(以下简称“经营公司”)。经营公司根据中共杭州市委下发的市委发(2003)58号《中共杭州市委杭州市人民政府关于组建杭州市城市建设资产经营有限公司的通知》，于2003年8月8日在

杭州市工商行政管理局登记注册，取得注册号为330100000180636的《企业法人营业执照》，注册资本65亿元。2007年2月12日杭州市城市建设资产经营有限公司更名为杭州市城市建设投资集团有限公司。2016年末发行人实收资本为680,900.89万元，2017年末实收资本较2016年有所减少，系根据国开发展基金有限公司向杭州市城市建设投资集团有限公司投资合同，约定增资后股东杭州市人民政府、国开发展基金有限公司的持股比例及出资额，将两位股东实际出资额多出约定出资额部分于本期转入资本公积所致。

2020年6月16日，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会发布“杭国资产[2020]66号”《关于杭州市城市建设投资集团有限公司部分国有股权划转有关事项的通知》，以2018年12月31日为基准日，将杭州市人民政府持有的城投集团9.891%国有股权无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司持有。2020年11月4日，上述事项的工商变更登记已经完成。

表 6-49：截止 2023 年 3 月 31 日发行人股本明细表

单位：万元、%

出资人	入账价值	所占比例
杭州市人民政府	585,000.00	89.0189
浙江省财务开发有限责任公司	65,000.00	9.891
国开发展基金有限公司	7,164.00	1.0901
合计	657,164.00	100.00

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积余额分别为2,784,848.33万元、2,882,630.46万元、2,895,405.87万元和4,617,740.13万元，占所有者权益合计的比重分别为49.59%、48.68%、47.40%和53.35%。

(1) 2020年变动明细

1) 根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会（杭国资考（2020）52号）文，本期国有资本金注入，增加资本公积1亿元，用于支持静脉小镇项目建设。

2) 本期杭州市城市维护建设计划拨入资金，增加本公司资本公积2,212,351.10元。

3) 杭州房产企业有限公司划转安置用房至本公司，增加资本公积增加

435,057.70元。

4) 本期系子公司杭州市燃气集团有限公司联营企业杭州华润燃气开发应用有限公司专项储备变动，增加资本公积2,578.26元。

5) 本期，因子公司杭州城投资产管理集团有限公司的联营企业发生其他权益变动，按照持股比例，增加其他资本公积1,258,999.44元。

6) 本年度子公司杭州热电集团股份有限公司股份支付变化，按持股比例，增加资本公积112,656.26元。

7) 子公司杭州市公共交通集团有限公司根据第四届董事会第82次会议，同意将公司公交场站中划拨土地成本单列计入“无形资产—土地”科目，不进行摊销，如涉及市财政资金拨付的，对应计入“资本公积”，并对已入账的资产进行账务处理，本年递延收益转入资本公积金额为22,060,800.00元。

8) 子公司杭州市公共交通集团有限公司下沙南区公交中心站、远洋国际、婺江路场站决算完成，系政府出资及使用拆迁补偿费，土地成本及结余资金结转为资本公积30,542,192.00元；原北大桥拆迁报废资产损失1,395,976.87元冲减原已计入资本公积的北大桥结余资金。

9) 根据浙江新华资产评估有限公司浙新评报(2020)第152号资产评估报告，归属于子公司杭州市公共交通集团有限公司的钱江新城47座候车亭104块灯箱的广告经营权，评估基准日2020年7月1日的评估价值为3,467,800.00元，评估价值3,467,800.00元和账面价值3,105,878.90元的差异增加其他资本公积361,921.09元。

10) 本公司和杭州市城市管理局下发了文件《关于杭州市市政材料测试站划转交接的通知》（杭城投发〔2020〕112号）。根据文件指示，将杭州市市政材料测试站无偿划转至子公司杭州市居住区投资建设集团有限公司，相关资产和负债由杭州市市政材料测试站有限公司继承。划转前的相关净资产已由浙江方舟资产评估有限公司评估并出具了《评估报告》（浙方评报字〔2019〕第362号），评估增值7,396,799.59元，已全部计入其他资本公积。同时评估前的净资产-10,294,581.35元，随无偿划拨一并转入其他资本公积。上述两项内容减少资本公积2,897,781.76元。

11) 子公司杭州市燃气集团有限公司收购其控股子公司少数股东权益, 收购价高于按取得股权比例计算的子公司净资产份额, 减少资本公积80,928,246.14元。

12) 子公司浙江钱江房地产集团有限公司处置其子公司德宏华江投资发展有限公司39%股权, 导致资本公积的减少, 减少金额为22,630,977.01元。

13) 根据2020年12月21日杭州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于无偿划转市民卡管理有限公司股权的请示》公文处理简复单(市国资委简复[2020]第38号), 子公司市公交集团将持有的杭州市民卡管理有限公司24.5%股权无偿划转至杭州市金融投资集团有限公司。根据《国有产权无偿划转协议》, 市民卡管理公司2019年12月31日之后的损益归属新股东杭州市金融投资集团有限公司。根据浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)出具的(天平审[2020]0753号)《审计报告》, 杭州市民卡管理有限公司2019年12月31日归属于母公司所有者权益为206,355,747.61元, 归属于公交集团公司的权益为50,557,158.16元, 2020年取得分红1,557,158.16元, 剩余的权益49,000,000.00元冲减资本公积。

14) 新设控股子公司杭州西湖清洁直运有限公司, 以非货币性资产出资, 存在评估减值, 减少资本公积320.00元。

15) 2021年一季度, 金投集团将金投通卡有限公司4,900万元股权无偿划入公交集团; 2) 公司置换75000万元政府债券。

(2) 2021年变动明细

1) 本公司与杭州市财政局达成一致意见, 2021年1月1日起, 由杭州市财政局承担本公司及下属子公司地方政府债券, 增加资本公积7.5亿元。

2) 本公司之子公司杭房控股接收改制前未入账安置用房资产, 增加资本公积1,207,408.45元。

3) 本公司本期接收并处置改制房产, 增加资本公积55,308.71元。

4) 2021年1月19日, 杭州市财政局《杭财资事发【2021】2号)批复同意杭州市城乡建设委员会下属单位杭州市综合交通研究中心持有的杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司85%的国有股权无偿划转至杭州市市政公用建设开发集团有限公司持有, 增加资本公积8,588,982.22元。

5) 联营企业发生其他权益变动, 按照持股比例, 增加其他资本公积22,174,257.03元。

6) 子公司杭房控股接受少数股东增资, 按持股比例增加资本公积12,493,258.16元。

7) 子公司热电集团本期首次公开发行股票, 按持股比例增加资本公积11,456,673.56元。

8) 根据2021年1月13日杭州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于无偿划转杭州金投通交通卡有限公司股权的请示》公文处理简复单(市国资委简复[2021]第2号), 将市金融投资集团持有的杭州金投通交通卡有限公司24.5%、24.5%的股权分别无偿划转至市地铁集团、公交集团。根据浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)出具的(天平审[2021]0001号)《审计报告》, 杭州城市通交通卡有限公司(原名为杭州金投通交通卡有限公司)2020年12月31日归属于母公司所有者权益为199,999,986.00元, 归属于公交集团的权益为48,999,996.57元, 本期实际计入资本公积49,000,000.00元。

根据公交集团第四届董事会第82次会议, 同意将公交集团公交场站中划拨土地成本单列计入“无形资产-土地”科目, 不进行摊销, 如涉及市财政资金拨付的, 对应计入“资本公积”。并对已入账的资产进行账务处理, 本期递延收益转入资本公积金额为148,548,155.68元。

转塘公交停保项目、浦沿公交停保项目、三新路公交中心站、闸口停保站、长睦地区公交首末站决算完成, 系政府出资及使用拆迁补偿费, 土地成本及结余资金结转为资本公积20,719,137.66元。

9) 子公司杭州市水务集团有限公司接受划拨房改房资产, 增加资本公积836,286.85元。

10) 联营企业专项储备变动, 按照本公司持股比例计算享有的份额, 减少资本公积38,188.08元。

(3) 2022年变动明细

1) 本期本公司与杭州市财政局进行抗灾抢险物资储备库工程决算。资金返

还款及调整共减少494.97万元。

2) 根据杭编办【2020】91号《关于杭州市城市建设投资集团有限公司所属事业单位清理规范整合方案的批复》文件，对杭州市城市建设科学研究院资产进行处置，故本期减少对杭州市城市建设科学研究院的投资226.20万元。

3) 子公司杭州市房地产控股集团有限公司根据股东会议将改制应剥离未剥离资产无偿划转给发行人，固定资产、资本公积同时增加2.00元。

4) 子公司杭州市水务集团有限公司接受杭州市财政局对扩大杭嘉湖南排后续西部通道工程拨款9,987.00万元计入其他资本公积；富阳排水管网改造结转60.00万元计入其他资本公积。

5) 子公司杭州燃气集团有限公司投资、联营企业本期专项储备存在变动，权益法核算下的资本公积同时增加150.00万元。

6) 子公司杭州公共交通集团有限公司转塘保养场迁建场站、钱江苑资产决算完成，政府出资及使用拆迁补偿款、土地成本结转为资本公积，增加3,298.62万元。

7) 子公司杭州热电集团股份有限公司子公司热电工程公司出资47.25万元购买热力管业公司4.46%少数股东股权，收购价款与享有的净资产差额部分6.56万元；在合并层面发行人持有热电集团61.63%的股权，将差额部分对应的4.04万元冲减资本公积。

3、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为1,151,613.13万元、1,260,845.81万元、1,416,316.34万元和1,866,480.89万元，占所有者权益的比重分别为20.51%、21.29%、23.18%和21.56%，均系历年净利润积累。截至募集说明书签署日，发行人暂无利润分配计划。

表6-50：发行人近一年及一期未分配利润明细表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末
上年年末余额	1,822,041.57	1,260,845.81
期初调整金额	-	-

项目	2023 年 3 月末	2022 年末
本期期初余额	1,822,041.57	1,260,845.81
本期增加额	44,439.32	185,344.83
其中：本期净利润转入	44,439.32	185,413.38
其他综合收益转留存收益	-	-68.55
本期减少额	-	33,297.63
其中：本期提取盈余公积数	-	11,058.01
本期分配现金股利数	-	20,527.96
本期期末余额	1,866,480.89	1,416,316.34

(四) 现金流量分析

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人合并口径主要现金流量数据如下：

表6-51：近三年及一期发行人现金流量表主要数据情况

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	1,587,336.27	6,246,582.86	5,474,676.16	4,446,662.43
经营活动现金流出小计	1,672,995.98	5,131,632.27	4,416,137.16	3,790,565.92
经营活动产生的现金流量净额	-85,659.71	1,114,950.59	1,058,539.00	656,096.51
投资活动现金流入小计	268,159.99	2,009,510.65	2,197,788.69	1,650,488.35
投资活动现金流出小计	529,414.21	2,491,054.36	3,016,272.01	3,465,878.05
投资活动产生的现金流量净额	-261,254.22	-481,543.72	-818,483.31	-1,815,389.69
筹资活动现金流入小计	653,255.87	3,626,726.92	2,579,534.16	3,675,122.03
筹资活动现金流出小计	882,377.23	3,686,264.45	2,685,213.67	2,360,594.45
筹资活动产生的现金流量净额	-229,121.36	-59,537.53	-105,679.51	1,314,527.59
现金及现金等价物净增加额	-576,035.30	574,017.39	134,376.18	155,234.36

1、经营活动现金流

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人经营活动现金流入分别为4,446,662.43万元、5,474,676.16万元、6,246,582.86万元和1,587,336.27万元；发行人经营活动现金流出分别为3,790,565.92万元、4,416,137.16万元、5,131,632.27万元和1,672,995.98万元。

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人经营活动净现金流量分别为656,096.51万元、1,058,539.00万元、1,114,950.59万元和-85,659.71万元。2021年相对2020年增长402,442.49万元，同比增长61.34%，主要系公司房地产业务板块多个项目开始预收，经营活动净现金流增加所致。2022年相对2021年增长56,411.59万元，同比增长5.33%。

2、投资活动现金流

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人投资活动现金流入分别为1,650,488.35万元、2,197,788.69万元、2,009,510.65万元和268,159.99万元；发行人投资活动现金流出分别为3,465,878.05万元、3,016,272.01万元、2,491,054.36万元和529,414.21万元。

2020年-2020年和2023年1-3月，发行人投资活动净现金流分别为-1,815,389.69万元、-818,483.31万元、-481,543.72万元和-261,254.22万元。发行人作为杭州市最大的基础设施产业集团，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。近年来随着杭州市基础设施建设规模的不断扩大，发行人基础设施建设项目支出也在逐步增加。

3、筹资活动现金流

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人筹资活动现金流入分别为3,675,122.03万元、2,579,534.16万元、3,626,726.92万元和653,255.87万元；发行人筹资活动现金流出分别为2,360,594.45万元、2,685,213.67万元、3,686,264.45万元和882,377.23万元。

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人筹资活动净现金流分别为1,314,527.59万元、-105,679.51万元、-59,537.53万元和-229,121.36万元。

报告期内，发行人根据投资项目的实际需求和资金状况，合理安排融资规模，积极筹集建设资金，有效支持发行人各项业务的发展。公司具有强大的对外融资能力，而公司强大的对外融资能力也将为公司的业务发展以及本期债券本息的及时偿付提供有力保障。

五、发行人盈利能力分析

近三年及一期，发行人合并口径收入、利润情况如下：

表6-52：近三年及一期发行人收入利润情况

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	1,118,646.26	4,619,990.09	3,999,187.56	3,040,738.98

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
主营业务收入	1,075,265.17	4,336,481.94	3,821,896.85	2,895,256.89
营业成本	1,092,397.02	4,516,139.04	3,886,846.88	3,027,790.35
主营业务成本	1,072,383.91	4,360,986.46	3,794,019.36	2,949,922.67
销售费用	17,012.95	68,649.60	56,406.47	45,097.52
管理费用	78,614.40	253,914.81	238,739.82	206,570.91
财务费用	61,702.16	176,972.68	176,746.84	117,167.82
投资收益	70,910.53	158,133.52	190,062.63	203,424.77
营业外收入	4,630.08	26,435.48	17,258.49	13,642.60
利润总额	65,927.39	310,555.46	267,815.41	259,962.48
净利润	51,692.12	247,777.48	227,341.40	221,122.74

（一）营业收入及构成

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人分别实现营业收入3,040,738.98万元、3,999,187.56万元、4,619,990.09万元和1,118,646.26万元。具体构成如下：

表6-53：近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	316,618.68	28.30	1,198,219.21	25.94	951,327.47	23.79	687,810.75	22.62
房地产	9,202.35	0.82	46,813.66	1.01	499,837.61	12.50	602,213.39	19.80
城市基础设施建设	231,701.35	20.71	1,021,013.30	22.1	942,779.14	23.57	440,177.59	14.48
商品销售	435,016.36	38.89	1,631,283.58	35.31	1,066,891.86	26.68	878,423.12	28.89
其他	82,726.43	7.40	439,152.19	9.51	361,060.76	9.03	286,632.04	9.43
主营业务收入小计	1,075,265.17	96.12	4,336,481.94	93.86	3,821,896.85	95.57	2,895,256.89	95.22
其他业务	43,381.09	3.88	283,508.15	6.14	177,290.71	4.43	145,482.09	4.78
营业总收入	1,118,646.26	100.00	4,619,990.09	100.00	3,999,187.56	100.00	3,040,738.98	100.00

从总体来看，发行人营业收入主要由市政公用、房地产、城市基础设施建设及商品销售等收入构成。

（二）合并口径营业成本分析

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人营业成本分别为、3,027,790.35万元、3,886,846.88万元、4,516,139.04万元和1,092,397.02万元。发行人营业成本增长幅度与营业收入增幅基本匹配。各项业务中，市政公用业务成本占比最大。

表6-54：近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	388,982.30	35.61	1,451,962.70	32.15	1,263,232.88	32.50	1,014,414.72	33.50
房地产	4,941.12	0.45	24,060.45	0.53	397,106.40	10.22	491,715.68	16.24
城市基础设施建设	181,323.00	16.60	886,702.45	19.63	819,184.36	21.08	363,232.13	12.00
商品销售	423,093.11	38.73	1,604,895.96	35.54	1,034,627.34	26.62	856,859.27	28.30
其他	74,044.38	6.78	393,364.90	8.71	279,868.38	7.20	223,703.87	7.39
主营业务成本小计	1,072,383.91	98.17	4,360,986.46	96.56	3,794,019.36	97.61	2,949,922.67	97.43
其他业务	20,013.11	1.83	155,152.58	3.44	92,827.52	2.39	77,867.68	2.57
营业总成本	1,092,397.02	100.00	4,516,139.04	100.00	3,886,846.88	100.00	3,027,790.35	100.00

(三) 合并口径期间费用分析

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人期间费用情况如下：

表6-55：近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比 ¹	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	17,012.95	1.52	68,649.60	1.49	56,406.47	1.41	45,097.52	1.48
管理费用	78,614.40	7.03	253,914.81	5.50	238,739.82	5.97	206,570.91	6.79
财务费用	61,702.16	5.52	176,972.68	3.83	176,746.84	4.42	117,167.82	3.85
期间费用合计	157,329.51	14.06	499,537.09	10.81	471,893.13	11.80	368,836.25	12.13

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人销售费用、管理费用、财务费用等期间费用合计分别为368,836.25万元、471,893.13万元、499,537.09万元和157,329.51万元，占当期营业收入的比重分别为12.13%、11.80%、10.81%和14.06%。

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人销售费用分别为45,097.52万元、56,406.47万元、68,649.60万元和17,012.95万元，占当期营业收入的比例分别为1.48%、1.41%、1.49%和1.52%。

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人管理费用分别为、206,570.91万元、238,739.82万元、253,914.81万元和78,614.40万元，占当期营业收入的比例分别为

¹表中占比为各科目金额占营业收入的比例。

6.79%、5.97%、5.50%和7.03%。

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人财务费用分别为117,167.82万元、176,746.84万元、176,972.68万元和61,702.16万元，占当期营业收入的比例分别为3.85%、4.42%、3.83%和5.52%。

（四）政府补助情况分析

2020年-2022年和2023年1-3月，杭州城投其他收益科目余额为分别为500,802.83万元、493,417.82万元、550,040.17万元以及131,544.44万元。

综上，近三年及一期，发行人获得的政府补助收入分别为500,802.83万元、493,417.82万元、550,040.17万元以及131,544.44万元。近年来，发行人政府补助主要来自杭州城投公交运营板块的补贴资金，相关补贴均有补贴文件支撑，例如：杭政办函〔2015〕179号《杭州市人民政府办公厅关于政府购买城市公共汽（电）车营运服务的实施意见》文件，公交集团2020年度应计公交业务补贴金额为46.78亿元，计入当期其他收益；根据杭建计【2017】50号《关于下达〈2017年城市维护建设计划（市本级城建资金出资建设部分）〉的通知》文件，杭州市城乡建设委员给予环境集团2020年共计0.75亿元的补贴，计入当期其他收益。另外相关补贴均纳入财政预算，因此发行人的政府补助具有合规性和一定的可持续性。

（五）投资收益情况分析

表6-56：发行人2020年-2022年度投资收益主要构成情况

单位：万元

产生投资收益的来源	2022 年度	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	113,168.98	113,356.19	94,885.04
对合伙企业投资产生的投资收益	1,733.48	10,214.56	7,345.89
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,155.14	1,662.64	5,941.58
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	2,068.59	2,346.56	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-780.16	-	57.84
处置交易性金融资产取得的投资收益	10,100.50	6,721.41	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		-	626.38
其他权益工具投资持有期间的投资收益	3,107.97	28,258.01	-

产生投资收益的来源	2022 年度	2021 年度	2020 年度
其他债权投资持有期间的利息收益	24,226.36	24,145.48	-
处置其他债权投资取得的投资收益	971.49	2.31	-
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	4,088.63	39.54	-
委托贷款及理财收益	370.57	1,942.90	8,667.40
国债逆回购收益	232.26	1,373.04	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	29,536.17
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	56,364.46
合计	158,133.52	190,062.63	203,424.77

2020-2022年，发行人投资收益分别为203,424.77万元、190,062.63万元和158,133.52万元，基本保持稳定。

（六）盈利情况分析

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人分别实现营业收入3,040,738.98万元、3,999,187.56万元、4,619,990.09万元和1,118,646.26万元；其中市政公用板块、房地产板块、城市基础设施建设板块及商品销售板块为发行人的主要收入来源。

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人综合毛利率分别为0.43%、2.81%、2.25%和4.14%。2020年-2022年和2023年1-3月，发行人市政公用板块毛利率分别为-47.48%、-32.79%、-21.18%和-22.86%。2020年-2022年和2023年1-3月，发行人房地产板块毛利率分别为18.35%、20.55%、48.60%及46.31%。2020年至2022年和2023年1-3月，发行人城市基础设施建设板块毛利率分别为17.48%、13.11%、13.15%和21.74%。2020年-2022年和2023年1-3月，发行人商品销售板块的毛利率分别为2.45%、3.02%、1.62%和2.74%。

表 6-57：近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务板块	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
市政公用	-22.86	-21.18	-32.79	-47.48
房地产	46.31	48.60	20.55	18.35
城市基础设施建设	21.74	13.15	13.11	17.48
商品销售	2.74	1.62	3.02	2.45
其他	10.49	10.43	22.49	21.95
主营业务综合毛利率	0.27	-0.57	0.73	-1.89

业务板块	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
其他业务	99.95	45.27	47.64	46.48
营业总收入综合毛利率	4.14	2.25	2.81	0.43

六、发行人偿债能力分析

近三年及一期，发行人主要偿债指标如下：

表 6-58：近三年及一期发行人主要偿债指标情况

财务指标	2023 年 3 月末/1-3 月	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
流动比率	1.35	1.34	1.45	1.47
速动比率	1.09	1.13	1.26	1.08
资产负债率 (%)	64.93	66.28	64.60	65.40
EBITDA (亿元)	-	105.71	87.06	70.30
EBITDA 全部债务比	-	14.82	13.28	12.00

从短期偿债指标看，近三年及一期，发行人的流动比率分别为 1.47、1.45、1.34 和 1.35，速动比率分别为 1.08、1.26、1.13 和 1.09，流动比率和速动比率较为稳定。发行人近三年流动资产始终显著大于流动负债，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕。由于发行人债务融资能力较强，借款期限较长，仅使用少量短期借款进行债务周转，流动负债额相对较低。因此，发行人短期偿债能力指标较同行业较优，体现出发行人较强的短期偿债能力，能够较好地应对短期债务风险。

从长期偿债指标看，近三年及一期，发行人资产负债率分别为 65.40%、64.60%、66.28% 和 64.93%，总体上保持在合理水平，说明发行人长期偿债能力较为稳定。2020-2022 年，发行人 EBITDA 分别为 70.30 亿元、87.06 亿元和 105.71 亿元，EBITDA 全部债务比分别为 12.00、13.28 和 14.82。

七、发行人资产运营效率分析

近三年及一期，发行人合并口径营运能力情况如下：

表 6-59：近三年及一期发行人主要营运能力指标

项目	2023 年 3 月末	2022 年	2021 年末	2020 年末
应收账款周转率 (次/年)	2.19	10.24	8.52	8.58
存货周转率 (次/年)	0.70	4.24	2.99	1.79

注：2023 年一季度营运能力指标未经年化处理。

2020年-2022年和2023年1-3月，发行人应收账款周转率分别为8.58、8.52、10.24和2.19，应收账款周转率均较高且较为稳定，说明发行人主营业务回款速度较快且保持稳定。存货周转率分别为1.79、2.99、4.24和0.70；2020年-2022年期间，存货周转率较为稳定，存货主要为开发成本、代建项目和开发产品。总体而言，发行人城市整体区域开发业务的特殊性造成发行人总资产和存货运营能力指标较低，但发行人应收账款周转率体现了发行人较强的资产营运能力。

八、发行人有息负债情况

2020-2022年及2023年3月末，发行人有息负债余额分别为687.89亿元、730.54亿元、796.99亿元及1,082.98亿元，占同期末总负债的比例分别为64.81%、67.60%、66.36%及67.55%。

（一）类型结构

截至2023年3月末，发行人有息债务总额为1,082.98亿元，包括短期借款、应付票据（有息部分）、一年内到期的非流动负债（有息部分）、其他应付款（有息部分）、其他流动负债（有息部分）、长期借款、应付债券及长期应付款（有息部分）等。截至2023年3月末与2022年末发行人有息负债结构如下：

表 6-60：截至 2023 年 3 月末和 2022 年末发行人有息负债结构

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	871,070.89	8.04	778,921.85	9.77
应付票据（有息部分）	248,609.79	2.30	205,355.45	2.58
其他应付款（有息部分）	43,953.91	0.41	60,953.25	0.76
一年内到期的非流动负债 （有息部分）	555,432.66	5.13	595,601.82	7.47
其他流动负债（有息部分）	320,964.56	2.96	342,077.05	4.29
长期借款	4,363,438.57	40.29	3,558,245.68	44.65
应付债券	3,413,900.80	31.52	1,867,075.35	23.43
长期应付款（有息部分）	1,012,305.32	9.35	561,555.78	7.05
其他非流动负债	99.44	0.00	116.03	0.00
合计	10,829,775.94	100.00	7,969,902.26	100.00

（二）期限结构

表 6-61：截至 2023 年 3 月末发行人有息负债期限结构

单位：万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	1,451,872.98	53.96	431,535.05	27.75	362,779.44	27.46	3,399,457.59	64.59	5,645,645.06	52.13
直接债券融资	956,958.27	35.56	888,774.51	57.16	872,973.00	66.07	1,270,848.57	24.15	3,989,554.35	36.84
信托、融资租赁	50,939.66	1.89	32,419.11	2.09	18,856.92	1.43	3,630.00	0.07	105,845.69	0.98
其他融资	230,988.86	8.58	202,082.96	13.00	66,622.02	5.04	589,037.00	11.19	1,088,730.84	10.05
合计	2,690,759.77	100.00	1,554,811.63	100.00	1,321,231.38	100.00	5,262,973.16	100.00	10,829,775.94	100.00

(三) 银行贷款

截至2023年3月末，发行人银行贷款总额5,645,645.06万元，其中短期借款871,070.89万元，一年内到期的非流动负债411,135.60万元，长期借款4,363,438.57万元，发行人金融机构期限及担保结构如下：

表 6-62：近三年及一期末发行人银行短期贷款结构表情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
抵押借款	26,201.86	5,803.13	25,127.41	7,112.40
保证借款	73,588.15	99,225.01	86,606.70	139,390.48
信用借款	771,280.88	673,873.98	501,659.13	684,393.95
保证+抵(质)押借款	-	19.72	5,002.11	2,502.90
合计	871,070.89	778,921.84	618,395.36	833,399.73

表 6-63：近三年及一期末发行人银行贷款长期借款结构表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	1,491,133.06	1,154,244.13	1,061,131.26	646,110.96
抵押借款	597,146.30	301,791.99	150,477.25	329,160.02
保证借款	470,155.43	439,087.33	526,049.52	427,067.35
信用借款	1,426,398.33	1,473,381.14	1,573,501.50	1,424,809.00
质押及保证借款	272,155.45	83,238.08	90,548.86	94,555.27
抵押及保证借款	106,450.00	106,503.00	215,320.50	364,058.95
合计	4,363,438.57	3,558,245.68	3,617,028.88	3,285,761.55

表 6-64：截至 2023 年 3 月 31 日发行人主要银行借款情况表

单位：万元、%

借款单位名称	借款银行	年利率	起息日	到期日	金额
杭州市城市建设投资集团有限公司	国家开发银行浙江省分行	4.06	2017/12/11	2032/12/10	60,800.00
杭州市水务集团有限公司	工商银行解放路支行	4.36	2020/5/25	2033/4/1	20,750.34
	农业银行城东新城支行	4.26	2020/3/12	2030/3/10	23,024.97
	交通银行庆春路支行	3.90	2020/7/8	2027/7/8	37,990.31
	农发行浙江省分行	3.70	2022/6/29	2044/6/29	29,000.00
	农发行浙江省分行	3.10	2022/9/16	2041/9/14	77,900.00
杭州水务之江污水处理有限公司	国家开发银行浙江省分行	4.41	2019/4/25	2043/10/25	73,898.74
杭州临安自来水有限公司	中国农业银行	4.19	2020/8/1	2042/7/31	55,750.00
杭州水务原水有限公司	建设银行吴山支行	4.42	2018/12/29	2042/12/28	45,735.75
杭州市千岛湖原水股份有限公司	国家开发银行浙江省分行	4.90	2019/1/24	2043/1/23	66,700.00
	交通银行浙江省分行	4.41	2019/2/27	2039/12/25	324,770.00
	工商银行杭州众安支行	4.56	2019/3/15	2043/11/28	153,127.86

借款单位名称	借款银行	年利率	起息日	到期日	金额
杭州水务银湖制水有限公司	中国银行杭州高新支行	4.21	2020/5/29	2046/12/21	47,400.00
杭州富阳水务有限公司	北京银行	5.29	2020/6/19	2030/6/19	80,400.00
	杭州银行富阳支行	6.50	2019/8/29	2024/8/28	59,000.00
	世界银行	实时利率	2015/6/15	2039/9/15	35,964.75
杭州天苑物业服务有限公司	中国工商银行杭州市艮山支行	3.90	2022/12/30	2043/12/30	77,700.00
衢州城发交通建设发展有限公司	农发行衢州市分行	5.00	2019/3/27	2034/3/27	93,000.00
杭州富阳城发建设发展有限公司	国开行杭州分行	4.66	2019/8/29	2041/8/28	70,022.00
温州城发二航建设发展有限公司	建行永嘉支行	4.90	2019/12/18	2033/10/31	110,909.22
	国开行杭州分行	4.90	2021/3/26	2033/10/31	31,412.24
丽水市杭丽热电有限公司	交通银行丽水分行	3.68	2022/12/29	2027/11/20	30,500.00
杭州天然气有限公司	中国工商银行杭州市武林支行	4.41	2018/12/21	2025/12/20	24,600.00
	中国农业银行杭州分行	2.35	2022/5/30	2023/5/22	30,000.00
杭州市环境集团有限公司	农业银行半山支行	4.90	2020/2/3	2035/12/4	27,250.91
杭州临江环境能源有限公司	工商银行	4.41	2019/3/22	2037/3/15	101,223.96
	农业银行半山支行	4.41	2019/3/22	2037/3/15	69,007.36
	招商银行滨江支行	4.41	2021/12/31	2031/9/29	45,857.59
杭州环临环境发展有限公司	招商银行余杭支行	4.03	2021/2/1	2036/1/20	21,478.45
浙江安居住工建设发展有限公司	国家开发银行浙江省分行	4.35	2019/12/25	2033/12/23	23,080.00
	建设银行新昌支行	4.35	2019/12/27	2032/3/25	153,793.00
杭州城投良渚投资发展有限公司	工行庆春支行	4.70	2019/4/11	2028/11/3	149,897.70
杭州城投新文建设发展有限公司	工行庆春支行	4.70	2019/3/28	2031/12/15	65,371.59
杭州城投武林投资发展有限公司	工商银行庆春路支行	4.35	2019/11/26	2029/5/22	285,227.00
	中信银行天水支行	4.35	2019/11/29	2031/5/15	78,458.00
嘉善城发建设发展有限公司	中国农业发展银行嘉善支行	5.05	2019/9/9	2033/6/3	150,297.00
杭州亚运村建设有限公司	建设银行吴山支行	3.70	2021/7/20	2040/7/19	41,225.00
	工商银行江城支行	3.70	2021/7/20	2040/7/19	31,225.00
	农业银行萧山分行	3.70	2021/7/20	2040/7/19	39,225.00
	中国银行新城行行	3.70	2021/7/20	2040/7/19	89,600.00
	邮储银行杭州分行	3.70	2021/9/28	2040/7/19	22,725.00
杭州钱通置业有限公司	杭州银行保俶支行	4.85	2021/10/25	2026/10/8	26,966.35
杭州钱和置业有限公司	农业银行解放路支行	4.30	2022/1/1	2025/8/26	45,700.00
杭州市房地产开发集团有限公司	杭州银行	4.60	2018/6/7	2036/4/27	44,000.00
杭州辰祥房地产有限公司	兴业银行	4.90	2021/11/9	2046/11/18	60,000.00
杭州富阳滕祥城建开发有限公司	农业银行	4.70	2022/1/6	2027/1/4	109,580.00
杭州启祥房地产开发有限公司	杭州银行	4.95	2022/1/21	2025/1/20	90,000.00
杭州和谐置业有限公司	农业银行	4.45	2022/10/8	2037/9/29	32,000.00
杭州致祥房地产开发有限公司	兴业银行	3.55	2022/10/26	2025/10/25	79,990.00
杭州城投商业发展有限公司	中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行	4.21	2019/7/10	2029/6/1	38,577.18
杭州城商文晖置业有限公司	中国工商银行股份有限公司杭州庆春路支行	4.21	2021/4/6	2034/12/8	41,721.12

借款单位名称	借款银行	年利率	起息日	到期日	金额
合计					3,623,833.40

(四) 其他有息债务

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司待偿还直接融资余额430.2893亿元，其中公司债152.80亿元，企业债82.20亿元，中期票据67.10亿元，超短期融资券63.00亿元，资产支持证券33.76亿元，PPN10.00亿元，海外债3.00亿美元（折人民币21.43亿元）。

表 6-65：发行人存续债券情况表

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	期限	票面利率	发行金额	债券余额	发行主体	债券类别
1	22 杭城 01	2022/8/26	10	3.55	18	18	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
2	20 杭城投债 01	2020/12/10	10	4.36	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	企业债
3	19 杭城投债 01	2019/12/27	10	4.38	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	企业债
4	21 杭城 02	2021/12/10	5	3.35	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
5	21 杭城投债 01	2021/1/29	5	3.87	12	12	杭州市城市建设投资集团有限公司	企业债
6	20 杭城 02	2020/4/27	5	2.95	10.6	10.6	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
7	20 杭城 01	2020/3/18	5	3.4	10.7	10.7	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
8	21 杭城 01	2021/12/10	3	2.99	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
9	19 杭城 01	2019/9/9	5	3.7	11.1	11.1	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债

杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书

10	23 杭城 01	2023/9/15	10	3.28	15	15	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
11	23 杭城投 SCP003	2023/9/22	0.737 7	2.46	20	20	杭州市城市建设投资集团有限公司	超短期融资券
12	23 杭城投 MTN001	2023/10/16	5	3.18	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	中期票据
13	24 杭城投 SCP001	2024/1/3	0.737 7	2.31	20	20	杭州市城市建设投资集团有限公司	超短期融资券
14	24 杭城投 MTN001	2024/1/10	5	2.84	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	中期票据
15	24 杭城投 MTN002B	2024/1/17	10	3.00	3	3	杭州市城市建设投资集团有限公司	中期票据
16	24 杭城投 MTN002A	2024/1/17	5	2.78	7	7	杭州市城市建设投资集团有限公司	中期票据
17	杭州水务 2.9%N20250330	2022/3/30	3	2.9	3 亿美元	21.43	杭州市水务集团有限公司	海外债
18	23 杭州水务 SCP001 (科创票据)	2023/10/8	0.735	2.54	10	10	杭州市水务集团有限公司	超短期融资券
19	23 杭水 01	2023/12/21	3	2.96	10	10	杭州市水务集团有限公司	公司债
20	23 杭州城发 MTN001	2023/8/9	5	3.17	5	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	中期票据
21	22 杭州城发 MTN003	2022/9/14	5	3.07	5	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	中期票据
22	22 杭城建	2022/8/23	3+2	2.76	2.9	2.9	杭州市城市建设发展集团有限公司	公司债
23	22 杭州城发 MTN002	2022/6/24	5	3.35	10	10	杭州市城市建设发展集团有限公司	中期票据

杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书

24	22 杭州城发 MTN001B	2022/4/26	5	3.57	5	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	中期票据
25	22 杭州城发 MTN001A	2022/4/26	3+2	3.14	5	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	中期票据
26	21 杭城建	2021/9/24	3+2	3.34	5	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	公司债
27	23 杭居投资 MTN001	2023/4/24	3	3.29	2.6	2.6	杭州市安居建设投资集团有限公司	中期票据
28	22 杭居投资 MTN001	2022/10/27	3	2.78	4.5	4.5	杭州市安居建设投资集团有限公司	中期票据
29	22 安居 F2	2022/8/17	3	2.78	4.5	4.5	杭州市安居建设投资集团有限公司	私募债
30	22 安居 F1	2022/6/20	3	3.18	3	3	杭州市安居建设投资集团有限公司	私募债
31	杭停次	2021/12/10	8.887 7	浮动	0.35	0.35	杭州市钱江新城投资集团有限公司	证监会主管 ABS
32	PR 优	2021/12/10	2.887 7+6	3.28	6.65	5.3592	杭州市钱江新城投资集团有限公司	证监会主管 ABS
33	22 钱投债 01	2022/7/7	5+2	3.4	30.6	30.6	杭州市钱江新城投资集团有限公司	企业债
34	22 钱投 03	2022/11/3	3+2	2.8	10	10	杭州市钱江新城投资集团有限公司	私募债
35	22 钱投 02	2022/4/27	3+2	3.19	10	10	杭州市钱江新城投资集团有限公司	私募债
36	22 钱江 01	2022/3/10	3+2	2.99	12	12	杭州市钱江新城投资集团有限公司	公司债
37	22 钱投 01	2022/2/25	3+2	3.1	10	10	杭州市钱江新城投资集团有限公司	私募债

38	18 钱投停车债	2018/3/19	7	5.64	49	19.6	杭州市钱江新城投资集团有限公司	企业债
39	21 钱投集团 PPN002	2021/4/12	3	3.72	10	10	杭州市钱江新城投资集团有限公司	定向工具
40	23 杭城次	2023/11/28	18.01 37	浮动	0.01	0.01	杭州市城投服务集团有限公司	证监会主管 ABS
41	23 杭城优	2023/11/28	15.10 24	2.94	20	20	杭州市城投服务集团有限公司	证监会主管 ABS
42	17 庆春次	2017/3/10	14.00 82	浮动	0.58	0.58	杭州庆春路过江隧道有限公司	证监会主管 ABS
43	PR 庆春 A	2017/3/10	14.00 82	4.05	7	4.7201	杭州庆春路过江隧道有限公司	证监会主管 ABS
44	PR 庆春 B	2017/3/10	14.00 82	4.15	4	2.74	杭州庆春路过江隧道有限公司	证监会主管 ABS
45	24 杭州能源 SCP001	2024/1/16	0.732 2	2.29	3	3	杭州市能源集团有限公司	超短期融资券
46	24 杭城投 SCP002	2024/3/6	0.739 7	2.06	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	超短期融资券
合计		-	-	-	464.52	430.2893	-	-

九、发行人 2022 年度关联交易情况

(一) 关联方

1、实际控制人情况

表 6-66：发行人控股股东情况

单位：%

控股股东名称	持股比例
杭州市人民政府	89.02

2、有控制关系关联方

表 6-67：有控制关系的关联方情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	级次1	注册资本	持股比例	表决权
1	杭州城投海潮建设发展有限公司	2	10,730.00	88.90	88.90
2	嘉善城发建设发展有限公司	2	47,922.00	70.00	70.00
3	杭州城投新文建设发展有限公司	2	27,179.60	91.00	91.00
4	杭州城投武林投资发展有限公司	2	60,000.00	50.00	50.00
5	杭州市安居建设投资集团有限公司	2	50,000.00	100.00	100.00
6	杭州元都房地产开发有限公司	3	8,500.00	55.00	55.00
7	杭州新源房地产开发有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
8	杭州城投良渚投资发展有限公司	3	49,538.20	51.00	51.00
9	杭州城投房产经营有限公司	3	1,500.00	100.00	100.00
10	杭州城澜投资管理有限公司	3	500.00	100.00	100.00
11	浙江安居住工建设发展有限公司	3	52,424.00	96.00	96.00
12	浙江安居筑友科技有限公司	3	20000 万 港元	51.00	51.00
13	杭州安嵘投资合伙企业（有限合伙）	3	41,804.50	100.00	100.00
14	杭州市第四建筑工程有限公司	3	6,000.00	100.00	100.00
15	杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	3	500.00	100.00	100.00
16	杭州城投良渚新城开发有限公司	3	1,000.00	50.00	50.00
17	杭州市市政材料测试站有限公司	3	3,000.00	100.00	100.00
18	杭州城投商业发展有限公司	3	93,000.00	100.00	100.00
19	杭州城商文晖置业有限公司	3	65,300.00	100.00	100.00
20	杭州城北文澜大酒店有限公司	3	3,988.00	100.00	100.00
21	杭州钱塘健康驿站有限公司	3	3,000.00	100.00	100.00
22	杭州市城市建设发展集团有限公司	2	302,000.00	100.00	100.00
23	杭州城发资产经营管理有限公司	3	300.00	100.00	100.00
24	杭州城发置业发展有限公司	3	17,000.00	100.00	100.00
25	杭州市地下管道开发有限公司	3	25,000.00	56.00	56.00
26	杭州临安城市管网建设开发有限公司	4	2,000.00	51.00	51.00
27	杭州富阳地下管道开发有限公司	4	2,000.00	51.00	51.00
28	杭州大江东城市资源开发有限公司	4	2,000.00	50.00	50.00
29	杭州城投租赁有限公司	3	20,000.00	100.00	100.00

1下属于子公司为 2 级，子公司的子公司为 3 级，依次类推。

序号	企业名称	级次1	注册资本	持股比例	表决权
30	杭州余杭交通发展有限公司	3	5,000.00	50.00	50.00
31	杭州富阳城发建设发展有限公司	3	10,000.00	60.00	60.00
32	温州城发二航建设发展有限公司	3	15,000.00	80.00	80.00
33	衢州城发交通建设发展有限公司	3	45,000.00	51.11	51.11
34	杭州城享商业发展有限公司	3	20,000.00	65.00	65.00
35	杭州城建贸易有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
36	杭州市市政公用建设开发有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
37	杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司	3	600.00	100.00	100.00
38	杭州郡盛置业有限公司	3	2,100.00	100.00	100.00
39	杭州市数智交通科技有限公司	3	1,000.00	60.00	60.00
40	杭州富阳城冶开发建设有限公司	3	5,000.00	51.00	51.00
41	杭州富阳城发建设管理有限责任公司	3	5,000.00	60.00	60.00
42	杭州城投综合管廊有限公司	3	3,000.00	100.00	100.00
43	杭州城蕴商业发展有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
44	杭州城发码头经营管理有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
45	杭州临平城发码头经营有限公司	3	500.00	51.00	51.00
46	杭州市房地产开发集团有限公司	2	5,000.00	70.00	70.00
47	杭州天祥房地产有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
48	杭州和祥房地产有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
49	杭州锦祥房地产有限公司	3	3,265.00	51.00	51.00
50	杭州宇祥房地产开发有限公司	3	20,000.00	51.00	51.00
51	杭州致祥房地产开发有限公司	3	10,000.00	90.00	90.00
52	杭州富阳滕祥城建开发有限公司	3	20,000.00	89.00	89.00
53	杭州杭房租赁有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
54	杭州辰祥房地产有限公司	3	20,000.00	65.00	65.00
55	杭州越祥房地产有限公司	3	10,000.00	65.00	65.00
56	杭州和谐置业有限公司	3	25,000.00	53.00	53.00
57	杭州弘祥房地产开发有限公司	3	1,000.00	70.00	70.00
58	杭州启祥房地产开发有限公司	4	5,000.00	83.50	83.50
59	杭州城投供应链有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
60	杭州启赋置业有限公司	3	5,000.00	90.00	90.00
61	杭州湖滕置业有限公司	3	3,000.00	72.50	72.50

序号	企业名称	级次1	注册资本	持股比例	表决权
62	杭州众配企业管理有限公司	3	73,510.00	100.00	100.00
63	杭州市公共交通集团有限公司	2	25,000.00	100.00	100.00
64	杭州滨江公共交通有限公司	3	300.00	100.00	100.00
65	杭州市临安公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51.00
66	杭州市钱塘公共交通有限公司	3	5,000.00	51.00	51.00
67	杭州市富阳公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51.00
68	杭州市萧山公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51.00
69	杭州市余杭公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51.00
70	杭州巴士传媒集团有限公司	3	5,075.00	100.00	100.00
71	杭州玉龙饮用水有限公司	3	5.00	100.00	100.00
72	杭州公交驾驶培训有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
73	杭州公交旅游客运有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
74	杭州文三路加油站	3	80.00	50.00	50.00
75	杭州和睦加油站	3	100.00	50.00	50.00
76	杭州杭石公交加油站有限公司	3	100.00	44.00	54.00
77	杭州金通机动车检测有限公司	3	300.00	100.00	100.00
78	杭州金通汽车修理有限公司	3	600.00	100.00	100.00
79	杭州天苑物业服务有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
80	杭州和谐出租汽车服务管理有限公司	3	100.00	100.00	100.00
81	杭州之江汽车销售有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
82	杭州出租汽车集团有限公司	3	4,500.00	100.00	100.00
83	杭州大众出租汽车股份有限公司	3	5,100.00	54.49	54.49
84	杭州怡苑物产集团有限公司	3	400.00	100.00	100.00
85	杭州公交餐饮管理有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
86	杭州金通科技集团股份有限公司	3	7,750.00	45.27	45.27
87	杭州白马安达公共交通客运服务有限公司	4	1,000.00	50.00	50.00
88	杭州公交物资经营有限公司	4	2,000.00	100.00	100.00
89	临沂金通行公共自行车服务有限公司	4	3,318.45	100.00	100.00
90	杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	4	1,300.00	100.00	100.00
91	杭州金通互联科技有限公司	4	1,000.00	100.00	100.00
92	黄山金通行公共自行车服务有限公司	4	800.00	100.00	100.00
93	杭州金通行科技有限公司	4	500.00	100.00	100.00

序号	企业名称	级次1	注册资本	持股比例	表决权
94	杭州市房地产控股集团有限公司	2	31,900.00	60.34	60.34
95	杭州诚寓实业有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
96	杭州诚寓商业管理有限公司	3	3,000.00	85.00	85.00
97	嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	3	200,000.00	39.25	39.25
98	杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）	3	3,000,000.00	16.67	16.67
99	杭州市环境集团有限公司	2	40,000.00	100.00	100.00
100	杭州天子岭发电有限公司	3	500.00	100.00	100.00
101	浙江天子岭环境服务有限公司	3	2,800.00	100.00	100.00
102	天子岭（象山）静脉产业投资有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
103	义乌天子岭发电有限公司	3	600.00	100.00	100.00
104	杭州天子岭再生资源有限公司	3	2,512.49	51.00	51.00
105	杭州萧山环城生物能源有限公司	3	4,000.00	51.00	51.00
106	杭州临江环境能源有限公司	3	120,000.00	50.00	50.00
107	杭州环临环境发展有限公司	3	7,000.00	51.00	51.00
108	杭州拱墅清洁直运有限公司	3	3,500.00	100.00	100.00
109	杭州天子岭清洁直运发展有限公司	3	5,500.00	100.00	100.00
110	杭州市路桥集团股份有限公司	2	10,500.00	56.00	56.00
111	杭州市沥青拌和有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
112	杭州路桥市政设施管养有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
113	杭州市道桥养护有限公司	3	1,010.00	100.00	100.00
114	阿克苏市振兴路桥建设有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
115	杭州临安环湖绿道建设有限公司	3	12,600.00	80.00	80.00
116	衢州市杭路机械有限公司	3	1,500.00	100.00	100.00
117	杭州临安湖景绿道建设有限公司	3	9,173.00	89.00	89.00
118	杭州路网科技信息有限公司	3	950.00	90.00	90.00
119	浙江慧城城市设施养护有限公司	3	500.00	55.00	55.00
120	杭州市燃气集团有限公司	2	40,000.00	100.00	100.00
121	杭州天然气有限公司	3	119,500.00	68.00	68.00
122	杭州钱江燃气有限公司	3	5,000.00	70.00	70.00
123	海宁星港燃气有限公司	3	1,000.00	70.00	70.00
124	桐庐杭燃燃气有限公司	3	8,000.00	100.00	100.00
125	建德杭燃燃气有限公司	3	12,000.00	100.00	100.00

序号	企业名称	级次1	注册资本	持股比例	表决权
126	淳安杭燃燃气有限公司	3	8,000.00	100.00	100.00
127	杭州临安杭燃燃气有限公司	3	7,200.00	65.00	65.00
128	杭州大江东能源有限公司	3	20,000.00	50.00	50.00
129	杭州杭燃工程科技有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
130	杭州城市能源有限公司	3	25,000.00	100.00	100.00
131	杭州临安燃气有限公司	3	20,000.00	51.00	51.00
132	杭州热电集团股份有限公司	2	40,010.00	61.63	61.63
133	杭州热电工程有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
134	杭州热电集团能源技术管理有限公司	3	100.00	100.00	100.00
135	杭州热力管业有限公司	4	1,008.00	100.00	100.00
136	宁海杭热热力有限公司	3	2,000.00	51.00	51.00
137	杭州协联热电有限公司	3	26,000.00	100.00	100.00
138	舟山杭热热力有限公司	3	8,000.00	51.00	51.00
139	杭州余杭杭热新能源有限公司	3	1,000.00	70.00	70.00
140	浙江安吉天子湖热电有限公司	3	18,000.00	100.00	100.00
141	上海金联热电有限公司	4	20,000.00	55.00	55.00
142	杭州临江环保热电有限公司	4	18,000.00	55.00	55.00
143	丽水市杭丽热电有限公司	4	20,000.00	74.00	74.00
144	杭州市水务集团有限公司	2	500,000.00	100.00	100.00
145	杭州市排水有限公司	3	62,500.00	100.00	100.00
146	杭州水务设计院有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
147	杭州临安自来水有限公司	3	15,000.00	51.00	51.00
148	杭州建德污水处理有限公司	3	10,362.40	57.90	57.90
149	杭州建德自来水有限公司	3	14,289.65	62.98	62.98
150	杭州临安排水有限公司	3	20,408.00	51.00	51.00
151	杭州水务工程建设有限公司	3	5,001.00	100.00	100.00
152	杭州水务原水有限公司	3	36,000.00	51.00	51.00
153	丽水杭景原水有限公司	3	5,270.14	77.60	77.60
154	杭州水务银湖制水有限公司	3	29,400.00	85.00	85.00
155	杭州水务之江污水处理有限公司	4	27,000.00	100.00	100.00
156	杭州市千岛湖原水股份有限公司	3	262,800.00	57.23	100.00
157	杭州市水环境发展有限公司	3	5,000.00	65.00	65.00
158	杭州滨江水务有限公司	3	126,372.74	60.00	60.00

序号	企业名称	级次1	注册资本	持股比例	表决权
159	杭州滨江水务市政工程集团有限公司	4	2,000.00	60.00	60.00
160	杭州滨江水务监测有限公司	4	50.00	60.00	60.00
161	杭州富阳水务有限公司	3	25,000.00	60.00	60.00
162	杭州市环境保护科学研究设计有限公司	3	350.00	100.00	100.00
163	杭州水务城市服务有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
164	杭州临安水务有限公司	3	100.00	51.00	51.00
165	杭州市南排水利发展有限公司	3	87,887.00	100.00	100.00
166	杭州水务数智科技股份有限公司	3	3,000.00	51.00	51.00
167	杭州城投资产管理集团有限公司	2	70,000.00	100.00	100.00
168	杭州城创投资管理有限公司	3	3,000.00	100.00	100.00
169	杭州城联实业有限公司	3	10,000.00	55.00	55.00
170	杭州城景实业有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
171	上海城邦商业保理有限公司	3	10.00	100.00	100.00
172	杭州城荣股权投资合伙企业（有限合伙）	3	2,000.00	98.52	98.52
173	杭州城投实业有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
174	杭州城盈投资合伙企业（有限合伙）	3	8,000.00	100.00	100.00
175	杭州城和股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3	12,655.07	32.03	80.00
176	杭州城田创业投资合伙企业（有限合伙）	3	17,600.00	17.05	80.00
177	台州恒金城信创业投资合伙企业（有限合伙）	3	24,308.00	18.51	85.71
178	杭州城霖股权投资合伙企业（有限合伙）	3	13,261.60	33.33	80.00

3、主要合营、联营、参股公司

表 6-68：主要合营、联营、参股公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
1	杭州富阳城发项目管理有限公司	合营	50.00	15,000.00
2	杭州百江液化气有限公司	合营	50.00	5,000.00
3	杭州翠祥房地产有限公司	合营	48.00	9,000.00
4	温州金泽置业有限公司	合营	50.00	2,000.00
5	温州怡祥置业有限公司	合营	50.00	10,000.00
6	杭州众安杭房房地产开发有限公司	合营	50.00	37,500.00
7	杭州大江东城市设施管养有限公司	合营	50.00	5,000.00

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
8	杭州临安路桥工程有限公司	合营	50.00	4,510.00
9	杭州银行股份有限公司	联营	7.00	593,020.04
10	杭州城投建设有限公司	联营	25.00	5,000.00
11	杭州市城建开发集团有限公司	联营	45.00	135,000.00
12	浙江钱江房地产集团有限公司	联营	49.00	10,000.00
13	台州市路桥新岛投资发展有限公司	联营	45.00	30,000.00
14	绍兴上虞杭协热电有限公司	联营	40.00	30,000.00
15	杭州绿能环保发电有限公司	联营	40.00	5,000.00
16	光大环保能源（杭州）有限公司	联营	20.00	60,000.00
17	杭州天城环境发展有限公司	联营	40.00	2,000.00
18	杭州西湖清洁直运有限公司	联营	50.00	6,000.00
19	象山天子岭生物能源有限公司	联营	60.00	9,000.00
20	杭州天创水务有限公司	联营	30.00	37,744.50
21	杭州钱南原水有限公司	联营	18.00	100,000.00
22	杭州富阳水务管道安装有限公司	联营	40.00	600.00
23	浙江钱江通源房地产开发有限公司	联营	34.00	3,000.00
24	杭州嘉浩房地产开发有限公司	联营	35.00	30,000.00
25	杭州诚鼎投资管理有限公司	联营	40.00	100.00
26	杭州中庆房地产发展有限公司	联营	45.00	4,000.00
27	杭州楨诚城发投资管理有限公司	联营	24.95	500.00
28	杭州市建筑业劳务交易中心有限公司	联营	30.00	200.00
29	杭州城投基础设施投资管理有限公司	联营	40.00	2,000.00
30	城投中泓（杭州）资本管理有限公司	联营	20.00	2,250.00
31	杭州城投网新资产管理有限公司	联营	35.00	1,000.00
32	共道网络科技有限公司	联营	36.50	16,440.00
33	杭州城投富鼎投资管理有限公司	联营	45.00	1,000.00
34	长兴景珑置业有限公司	联营	29.00	15,000.00
35	浙江省送变电工程有限公司	联营	15.00	49,980.43
36	杭州安嘉物业管理有限公司	联营	25.00	300.00
37	杭州望江新媒体产业管理有限公司	联营	30.00	500.00
38	浙江中住工科技发展有限公司	联营	45.00	5001.00
39	杭州市公共交通集团有限公司幼儿园	联营	-	100.00
40	杭州德清公共交通有限公司	联营	48.00	1,000.00

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
41	杭州市公共交通云科技有限公司	联营	35.00	1,000.00
42	杭州城易家资产管理有限公司	联营	34.00	1,000.00
43	杭州无线数字电视股份有限公司	联营	30.00	1,000.00
44	杭州城市通交通卡有限公司	联营	24.50	20,000.00
45	杭州交通卫星定位应用有限公司	联营	26.67	500.00
46	杭州大众汽车服务有限公司	联营	21.80	2,000.00
47	杭州华电下沙热电有限公司	联营	44.00	25,933.79
48	浙江振能天然气有限公司	联营	30.00	2,500.00
49	杭州华电江东热电有限公司	联营	20.00	60,000.00
50	浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	联营	49.00	70,000.00
51	杭州华润燃气开发应用有限公司	联营	21.00	1,000.00
52	杭州临平新奥能源发展有限公司	联营	25.00	35,000.00
53	杭州燃气用具经营有限公司	联营	33.33	360.00
54	杭州中石化杭燃能源有限公司	联营	45.00	5,000.00
55	德信地产（丽水）有限公司	联营	15.00	5,000.00
56	杭州萧山桢勤投资合伙企业（有限合伙）	联营	56.36	350,200.00
57	杭州桢诚商业管理发展有限公司	联营	40.00	100,000.00
58	杭州桢诚投资管理有限公司	联营	24.00	2,000.00
59	嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	联营	22.00	7,315.00
60	嘉兴桢得投资合伙企业（有限合伙）	联营	4.67	105,001.00
61	嘉兴桢舸投资合伙企业（有限合伙）	联营	15.54	50,001.00
62	嘉兴桢广投资合伙企业（有限合伙）	联营	44.30	280,200.00
63	嘉兴桢晖投资合伙企业（有限合伙）	联营	29.86	200,951.00
64	嘉兴桢茂投资合伙企业（有限合伙）	联营	40.91	60,430.62
65	嘉兴桢仁投资合伙企业（有限合伙）	联营	5.01	95,801.00
66	嘉兴桢瑞投资合伙企业（有限合伙）	联营	9.33	150001.00
67	嘉兴桢善投资合伙企业（有限合伙）	联营	27.83	66,749.00
68	嘉兴桢盛投资合伙企业（有限合伙）	联营	18.70	134,001.00
69	嘉兴桢朔投资合伙企业（有限合伙）	联营	-	130,406.00
70	嘉兴桢天投资合伙企业（有限合伙）	联营	21.12	57,001.00
71	嘉兴桢文投资合伙企业（有限合伙）	联营	33.32	240,001.00
72	嘉兴桢信投资合伙企业（有限合伙）	联营	39.25	200,000.00
73	嘉兴桢致投资合伙企业（有限合伙）	联营	21.48	116,501.00

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
74	浙江金博投资管理有限公司	联营	12.00	1,000.00
75	浙江锦淼投资管理有限公司	联营	20.00	35000.00
76	杭州臻祥房地产开发有限公司	联营	35.00	14,285.00
77	杭州致烁投资有限公司	联营	26.00	20,000.00
78	杭州远洋新时代物业管理有限公司	联营	40.00	300.00
79	杭州缤绸企业管理有限公司	联营	31.25	24000.00
80	杭州弘毅城开建设管理有限公司	联营	39.00	2000.00
81	杭州杭房城市发展有限公司	联营	40.00	1000.00
82	杭州凌祥投资管理有限公司	联营	40.82	3.00
83	杭州临安恒元建材有限公司	联营	39.00	5,000.00
84	义乌市城市设施养护有限公司	联营	49.00	2,000.00
85	浦江县沥青拌和有限公司	联营	49.00	5,000.00
86	龙元市政养护（上海）有限公司	联营	49.00	2000.00
87	郑州安驰市政路桥有限公司	联营	49.00	3,000.00
88	象山县城路市政运维建设有限公司	联营	49.00	2,000.00
89	河南郑路通工程建设有限公司	联营	49.00	3000.00

4、其他关联方

表 6-69：其他关联方情况表

单位名称	与发行人的关系
海天建设集团有限公司	控股子公司之参股企业
杭州公交智通电子有限公司	控股子公司之参股企业
杭州绿能环保发电有限公司	控股子公司之参股企业
杭州群乐机动车驾驶理论培训股份有限公司	控股子公司之参股企业
杭州市房地产联合开发总公司	控股子公司之参股企业
杭州水司物资有限公司	控股子公司之参股企业
华锦建设集团股份有限公司	控股子公司之参股企业
浙江交工集团股份有限公司	控股子公司之参股企业
浙江省建工集团有限责任公司	控股子公司之参股企业
中国建筑第八工程局有限公司	控股子公司之参股企业
中交第二航务工程局有限公司	控股子公司之参股企业
中铁一局集团有限公司	控股子公司之参股企业
杭州港华燃气有限公司	控股子公司少数股东之子公司
杭州临安城镇化投资建设有限公司	控股子公司少数股东之子公司
浙江华丰纸业科技有限公司	控股子公司少数股东之子公司
中国建筑一局（集团）有限公司浙江分公司	控股子公司股东之分公司

单位名称	与发行人的关系
宁波金前房地产发展有限公司	控股子公司的少数股东参股企业之子公司
杭州展努贸易有限公司	控股子公司的少数股东
德信地产集团有限公司	控股子公司的少数股东
杭州北部软件园发展有限公司	控股子公司的少数股东
杭州德扬聚胜企业管理有限公司	控股子公司的少数股东
杭州富春山居集团有限公司	控股子公司的少数股东
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	控股子公司的少数股东
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	控股子公司的少数股东
杭州广日电梯工程技术有限公司	控股子公司的少数股东
杭州良渚新城城建投资有限公司	控股子公司的少数股东
杭州凌祥投资管理有限公司	控股子公司的少数股东
杭州钱塘新区城市发展集团有限公司	控股子公司的少数股东
杭州市富阳区富春街道湖塍村股份经济合作社	控股子公司的少数股东
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	控股子公司的少数股东
杭州望海潮建设有限公司	控股子公司的少数股东
杭州萧山城市建设投资集团有限公司	控股子公司的少数股东
杭州萧山环境投资发展有限公司	控股子公司的少数股东
杭州萧山交通投资集团有限公司	控股子公司的少数股东
杭州余杭水务控股集团有限公司	控股子公司的少数股东
杭州臻威投资管理合伙企业（有限合伙）	控股子公司的少数股东
建德市水务有限公司	控股子公司的少数股东
景宁畲族自治县水利发展有限公司	控股子公司的少数股东
厦门益悦置业有限公司	控股子公司的少数股东
上海佰辅房地产有限公司	控股子公司的少数股东
上海宝冶集团有限公司	控股子公司的少数股东
雄凯集团有限公司	控股子公司的少数股东
浙江国兴投资集团有限公司	控股子公司的少数股东
浙江海陆控股集团有限公司	控股子公司的少数股东
浙江绿地置业有限公司	控股子公司的少数股东
浙江新盛建设集团有限公司	控股子公司的少数股东
浙江中南文旅集团有限公司	控股子公司的少数股东
中国石化销售股份有限公司浙江杭州分公司	控股子公司的少数股东
中国水利水电第五工程局有限公司	控股子公司的少数股东
中铁十四局集团有限公司	控股子公司的少数股东
筑友智造建设科技集团有限公司	控股子公司的少数股东
杭州城建开发集团有限公司	控股子公司的少数股东
杭州市房地产开发集团有限公司职工持股会	控股子公司的少数股东
杭州上谷置业有限公司	参股企业的其他股东
杭州中庆置业有限公司	参股企业的其他股东
杭州余杭城西净水有限公司	控股子公司的参股企业之子公司

单位名称	与发行人的关系
温州德信龙瑞置业有限公司	控股子公司的参股企业之子公司
浙江德鸿置业有限公司	控股子公司的参股企业之子公司
杭州绿城申润置业有限公司	控股子公司参股企业之子公司
杭州栢诚佰晟投资管理有限公司	控股子公司参股企业之子公司
宁波新涵房地产信息咨询有限公司	控股子公司参股企业之子公司
建德市新水建设有限公司	控股子公司参股企业的子公司
杭州臻麟贸易有限公司	参股企业之子公司
浙江大家物业服务集团有限公司	参股企业之子公司
杭州滨盛置业有限公司	参股企业
杭州城市燃气计量中心	参股企业
杭州建工集团有限责任公司	参股企业
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	参股企业
杭州市市政工程集团有限公司	参股企业
杭州银嘉房地产开发有限公司	参股企业
杭州长潘股权投资合伙企业（有限合伙）	参股企业

（二）定价依据

关联交易定价的总体原则为执行市场价原则，无市场参考价格时执行双方协议价格。

（三）关联交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

表 6-70：发行人采购商品和接受劳务的关联交易情况表

单位：元、%

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
杭州百江液化气有限公司	采购商品	协议定价	110,938.84	0.00
杭州百江液化气有限公司	接受服务	协议定价	47,903,683.85	0.30
杭州北部软件园发展有限公司	采购商品	协议定价	6,017.70	0.00
杭州滨盛置业有限公司	还贷利息支出	协议定价	11,588,888.89	0.63

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
杭州城市燃气计量中心	采购商品	协议定价	1,241.39	0.00
杭州城市燃气计量中心	接受服务	协议定价	620.00	0.00
杭州城投基础设施投资管理有限公司	接受劳务	协议定价	227,358.49	0.00
杭州城投建设有限公司	其他咨询费	协议定价	2,417.92	0.00
杭州城投网新资产管理有限公司	接受劳务	协议定价	518,855.28	0.00
杭州城易家资产管理有限公司	能耗成本	协议定价	163,366.20	0.00
杭州富春山居集团有限公司	还贷利息支出	协议定价	13,244,367.14	0.72
杭州富春山居集团有限公司	接收劳务	协议定价	185,842.34	0.00
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	接收劳务	协议定价	1,274,479.59	0.01
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	接收劳务	协议定价	158,053,550.87	0.98
杭州港华燃气有限公司	餐饮成本	协议定价	1,012.20	0.00
杭州交通卫星定位应用有限公司	接受服务	协议定价	20,603.78	0.00
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	接受服务	协议定价	40,363,890.17	0.25
杭州市钱江新城建设开发有限公司	接收劳务	协议定价	17,124.76	0.00
杭州市市政工程集团有限公司	销售货物	协议定价	2,406,793.85	0.01
杭州市市政工程集团有限公司	工程及养护	协议定价	1,785,109.15	0.04

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
杭州市市政工程集团有限公司	运维成本	协议定价	456,514.91	0.00
杭州水司物资有限公司	原材料采购	市场价	16,366.00	0.00
杭州天城环境发展有限公司	药剂费	协议定价	2,513,960.14	0.02
杭州望海潮建设有限公司	采购商品	协议定价	831.86	0.00
杭州西湖清洁直运有限公司	劳务费	协议定价	88,541.86	0.00
杭州西湖清洁直运有限公司	其他咨询费	协议定价	3,168.32	0.00
杭州西湖清洁直运有限公司	网络信息费	协议定价	1,406.25	0.00
杭州萧山城市建设投资集团有限公司	集团户利息支出	协议定价	77,799.75	0.00
杭州银行股份有限公司	利息费用	协议定价	73,331,992.13	3.97
杭州银行股份有限公司科技支行	咨询服务费	协议定价	14,339.62	0.00
杭州余杭水务控股集团有限公司	接受服务	协议定价	6,605.48	0.00
杭州臻祥房地产开发有限公司	还贷利息支出	协议定价	1,925,000.00	0.10
杭州中石化杭燃能源有限公司	接受服务	协议定价	57,812.12	0.00
杭州众安杭房房地产开发有限公司	还贷利息支出	协议定价	1,416,952.25	0.08
建德市新水建设有限公司	服务费	协议定价	253,063.03	0.00
建德市新水建设有限公司	建筑安装工程	市场价	5,901,601.86	0.13
龙元建设集团股份有限公司	代建项目	协议定价	25,165,342.20	0.54

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
上海宝冶集团有限公司	接收劳务	协议定价	620,606,486.47	3.87
温州德信龙瑞置业有限公司	还贷利息支出	协议定价	84,000.00	0.00
浙江大家物业服务集团有限公司	场地保洁费	协议定价	2,387,806.34	0.23
浙江国兴投资集团有限公司	工程施工	市场价	4,207,894.95	0.09
浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	采购商品	协议定价	97,973,353.47	0.61
浙江交工集团股份有限公司	接收劳务	协议定价	449,331.13	0.00
浙江省建工集团有限责任公司	拆借利息	协议定价	682,127.69	0.04
浙江省建工集团有限责任公司	销售货物	协议定价	6,670,457.50	0.04
浙江省建工集团有限责任公司	工程施工	市场价	258,980,811.31	5.52
浙江省建工集团有限责任公司	接收劳务	协议定价	700,884.94	0.00
浙江省送变电工程有限公司	采购商品	协议定价	3,008.85	0.00
浙江新盛建设集团有限公司	代建项目	协议定价	3,938,972.29	0.08
浙江新盛建设集团有限公司	销售货物	协议定价	1,380,330.79	0.01
浙江振能天然气有限公司	接受服务	协议定价	609,949.68	0.00
中国建筑第八工程局有限公司	销售货物	协议定价	186,158.99	0.00
中国建筑一局(集团)有限公司	工程款	协议定价	1,123,238,396.80	23.94

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
中国建筑一局（集团）有限公司浙江分公司	销售货物	协议定价	2,305,292.57	0.01
中国水利水电第五工程局有限公司	工程施工	市场价	27,268,310.00	0.58
中铁十四局集团有限公司	代建项目	协议定价	33,491,763.30	0.71
中铁一局集团有限公司	接收劳务	协议定价	527,476.42	0.00

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

表 6-71：发行人出售商品和提供劳务的关联交易情况表

单位：元、%

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
德信地产集团有限公司	类金融	协议定价	1,757,594.24	0.11
杭州安嘉物业管理有限公司	物业	协议定价	3,090.57	0.01
杭州百江液化气有限公司	餐饮	协议定价	12,471.39	0.00
杭州百江液化气有限公司	物业	协议定价	598,447.87	1.27
杭州北部软件园发展有限公司	代建项目及监理费	协议定价	767,250.94	0.01
杭州北部软件园发展有限公司	物资销售	协议定价	9,026.55	0.00
杭州翠祥房地产有限公司	利息	协议定价	4,699,811.32	0.29
杭州大江东城市设施管养有限公司	垃圾焚烧处理	协议定价	1,051,093.51	0.11
杭州德扬聚胜企业管理有限公司	利息	协议定价	7,825,485.75	0.48
杭州富春山居集团有限公司	工程及养护	协议定价	212,295.42	0.00
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	工程及养护	协议定价	1,467,367.88	0.03

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	能耗	协议定价	7,787.64	0.00
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	工程项目	协议定价	1,910,628.77	0.04
杭州富阳交通发展投资集团有限公司	技术咨询	协议定价	260,071.89	0.17
杭州港华燃气有限公司	天然气销售	协议定价	1,310,223,583.46	21.40
杭州广日电梯工程技术有限公司	利息	协议定价	28,030.55	0.00
杭州华电下沙热电有限公司	提供劳务	协议定价	606,694.34	0.04
杭州华电下沙热电有限公司	天然气销售	协议定价	546,411,530.23	8.92
杭州建工集团有限责任公司	餐饮	协议定价	1,500.00	0.00
杭州建工集团有限责任公司	劳务	协议定价	165,434.91	0.01
杭州建工集团有限责任公司	物资销售	协议定价	7,935,042.28	0.05
杭州良渚新城城建投资有限公司	管理服务费	协议定价	11,422,378.39	0.70
杭州良渚新城城建投资有限公司	建筑安装工程	协议定价	3,235,169.72	0.06
杭州良渚新城城建投资有限公司	设计费	协议定价	346,320.75	0.02
杭州钱江浮山房地产开发有限公司	餐饮	协议定价	860.18	0.00
杭州钱江浮山房地产开发有限公司	工程及养护	协议定价	22,440.78	0.00
杭州钱江正源建筑材料有限公司	餐饮	协议定价	95.58	0.00
杭州钱南原水有限公司	鉴定检测	协议定价	57,547.17	0.04
杭州群乐机动车驾驶理论培训股份有限公司	培训	协议定价	36,213.59	0.00
杭州市城建开发集团有限公司	担保费	协议定价	444,135.22	0.03
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	能耗	协议定价	11,124,539.72	0.07

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
杭州市富阳区富春街道湖塍村股份经济合作社	利息	协议定价	166,524,278.87	10.14
杭州市公共交通集团有限公司幼儿园	餐饮	协议定价	4,620.41	0.00
杭州市公共交通集团有限公司幼儿园	物业	协议定价	1,518.87	0.00
杭州市建筑业劳务交易中心有限公司	餐饮	协议定价	1,382.90	0.00
杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	工程及养护	协议定价	3,622,384.51	0.07
杭州市钱江新城建设开发有限公司	工程及养护	协议定价	133,990.83	0.00
杭州市市政工程集团有限公司	保理业务	协议定价	626,323.37	0.04
杭州市市政工程集团有限公司	餐饮	协议定价	8,669.72	0.00
杭州市市政工程集团有限公司	工程及养护	协议定价	163,743.69	0.00
杭州市市政工程集团有限公司	技术咨询	协议定价	137,943.40	0.09
杭州市市政工程集团有限公司	鉴定检测	协议定价	373,474.05	0.25
杭州市市政工程集团有限公司	物资销售	协议定价	7,879,356.90	0.05
杭州天城环境发展有限公司	鉴定检测	协议定价	29,056.61	0.02
杭州天城环境发展有限公司	其他服务	协议定价	736,572.81	0.04
杭州天创水务有限公司	提供服务	合同价	396,226.42	0.02
杭州望海潮建设有限公司	工程及养护	协议定价	1,800,686.27	0.03
杭州望海潮建设有限公司	物资销售	协议定价	137,064.62	0.00
杭州西湖清洁直运有限公司	修理等服务	协议定价	5,976,039.73	0.36
杭州西湖清洁直运有限公司	物业	协议定价	1,883,952.82	4.00
杭州萧山城市建设投资集团有限公司	工程及养护	协议定价	46,136.24	0.00

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
杭州银行股份有限公司	物资销售	协议定价	1,592.92	0.00
杭州余杭城西净水有限公司	污水处理	协议定价	2,153,162.74	0.06
杭州余杭水务控股集团有限公司	原水	合同价	323,786,972.04	9.56
杭州栢诚城发投资管理有限公司	物业	合同价	215,778.82	0.46
杭州栢诚投资管理有限公司	类金融	协议定价	90,114.90	0.01
杭州臻麟贸易有限公司	担保费	协议定价	170,594.50	0.01
杭州臻麟贸易有限公司	销售商品	协议定价	49,422,719.98	0.30
杭州臻威投资管理合伙企业（有限合伙）	利息	协议定价	124,823.11	0.01
杭州中石化杭燃能源有限公司	代理费	协议定价	8,219.47	0.00
杭州中石化杭燃能源有限公司	天然气等物资销售	协议定价	7,468,438.03	0.12
杭州中石化杭燃能源有限公司	物业	协议定价	19,875.48	0.04
杭州众安杭房房地产开发有限公司	利息	协议定价	2,700,262.46	0.16
华锦建设集团股份有限公司	PPP 项目（含 BOT）	协议定价	57,575,654.91	1.21
建德市水务有限公司	建筑安装工程	市场价	4,980,566.97	0.09
建德市新水建设有限公司	建筑安装工程	市场价	2,125,747.72	0.04
龙元建设集团股份有限公司	保理业务	协议定价	5,433,595.26	0.33
厦门益悦置业有限公司	利息	协议定价	255,389.39	0.02
上海宝冶集团有限公司	PPP 项目（含 BOT）	协议定价	381,306,160.00	8.02
上海宝冶集团有限公司	销售商品	协议定价	7,660,292.13	0.05
台州市路桥新岛投资发展有限公司	管理服务费	协议定价	4,272,530.09	0.26
温州金泽置业有限公司	利息	协议定价	89,520,014.44	5.45
温州怡祥置业有限公司	利息	协议定价	46,312,308.70	2.82

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
雄凯集团有限公司	利息	协议定价	1,746,770.51	0.11
浙江大家物业服务集团有限公司	担保费	协议定价	90,801.89	0.01
浙江大家物业服务集团有限公司	鉴定检测	协议定价	1,509.43	0.00
浙江国兴投资集团有限公司	建筑安装工程	市场价	8,282,529.36	0.15
浙江海陆控股集团有限公司	利息	协议定价	7,375,253.25	0.45
浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	提供劳务	协议定价	3,669,985.92	0.22
浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	委贷利息	协议定价	4,659,879.45	0.28
浙江交工集团股份有限公司	物资销售	协议定价	6,179,100.33	0.04
浙江绿地置业有限公司	利息	协议定价	28,030.55	0.00
浙江钱江通源房地产开发有限公司	餐饮	协议定价	573.45	0.00
浙江省建工集团有限责任公司	工程及养护	协议定价	25,932,222.45	0.48
浙江省建工集团有限责任公司	技术咨询	市场价	155,660.39	0.10
浙江省建工集团有限责任公司	生活垃圾清运	协议定价	3,132.08	0.00
浙江省建工集团有限责任公司	物资销售	协议定价	62,496,283.40	0.38
浙江省送变电工程有限公司	物资销售	协议定价	4,513.27	0.00
浙江新盛建设集团有限公司	工程及养护	协议定价	100,423.85	0.00
浙江新盛建设集团有限公司	鉴定检测	协议定价	76,415.10	0.05
浙江新盛建设集团有限公司	销售货物	协议定价	1,803,698.65	0.01
浙江振能天然气有限公司	工程及养护	协议定价	642,052.30	0.01
中国建筑第八工程局有限公司	PPP 项目(含 BOT)	协议定价	18,867,924.53	0.40
中国建筑第八工程局有限公司	鉴定检测	协议定价	716,400.93	0.47

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
中国建筑第八工程局有限公司	物资销售	协议定价	273,461.27	0.00
中国建筑一局(集团)有限公司	工程及养护	协议定价	12,162,409.14	0.23
中国建筑一局(集团)有限公司	鉴定检测	协议定价	14,150.94	0.01
中国建筑一局(集团)有限公司	销售货物	协议定价	1,786,910.75	0.01
中交第二航务工程局有限公司	管理服务费	协议定价	9,163,018.88	0.56
中铁十四局集团有限公司	技术咨询	协议定价	8,781,949.68	5.78
中铁十四局集团有限公司	销售货物	协议定价	21,903,315.85	0.13

2、关联租赁情况

(1) 明细情况

1) 公司出租情况

表 6-72：发行人公司出租情况表

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益金额
安居建投集团	杭州安嘉物业管理有限公司	房屋	协议价	0.29
房开集团	杭州翠祥房地产有限公司	房屋	协议价	4.25
房开集团	杭州杭房城市发展有限公司	房屋	协议价	6.28
房开集团	杭州弘毅城开建设管理有限公司	房屋	协议价	3.17
房开集团	温州怡祥置业有限公司	房屋	协议价	0.71
杭房集团	杭州楨诚佰晟投资管理有限公司	房屋	协议价	10.25
杭房集团	杭州楨诚城发投资管理有限公司	房屋	协议价	63.37
燃气集团	杭州港华燃气有限公司	管道	协议价	176.99
燃气集团	杭州百江液化气有限公司	场地	协议价	96.82
燃气集团	杭州百江液化气有限公司	房产	协议价	299.88
燃气集团	杭州中石化杭燃能源有限公司	场地	协议价	154.58
燃气集团	杭州中石化杭燃能源有限公司	房产	协议价	117.02
燃气集团	杭州中石化杭燃能源有限公司	设备	协议价	438.84
水务集团	浙江国兴投资集团有限公司	管网	按评估价 2.5%计算	116.39

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益金额
公交集团	杭州华润燃气开发应用有限公司	房屋	协议价	113.05

十、重大或有事项

(一) 发行人对外担保情况

截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保余额为 719,380.05 万元，占同期净资产比例为 8.31%，明细情况如下：

表 6-73：截至 2023 年 3 月末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	是否存在 关联 关系	担保金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保期	担保类型
1	杭州滨江水务有限公司	杭州白马湖生态创意城投资开发有限公司	是	864.00	524.00	2019/4/1-2024/4/1	一般担保
2	杭州市房地产开发集团有限公司	杭州翠祥房地产有限公司	是	120,000.00	120,000.00	2020/10/26-2024/10/25	连带责任
3	杭州市房地产开发集团有限公司	温州金泽置业有限公司	是	90,000.00	83,500.00	2022/2/14-2025/2/13	连带责任
4	杭州市房地产开发集团有限公司	温州金泽置业有限公司	是	2,500.00	2,250.00	2021/9/2-2024/10/31	连带责任
5	杭州市房地产开发集团有限公司	温州怡祥置业有限公司	是	2,500.00	2,250.00	2021/9/2-2024/10/31	连带责任
6	杭州市房地产开发集团有限公司	温州怡祥置业有限公司	是	50,000.00	50,000.00	2022/4/11-2025/4/10	连带责任
7	杭州市房地产开发集团有限公司	杭州众安杭房房地产开发有限公司	是	31,400.00	31,000.00	2022/9/8-2025/9/5	连带责任
8	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	4,000.00	2,000.00	2022/10/24-2023/6/30	连带责任
9	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是		2,000.00	2022/10/25-2023/6/30	连带责任
10	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	5,000.00	1,000.00	2022/7/8-2023/6/30	连带责任
11	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是		2,000.00	2022/7/8-2023/6/30	连带责任
12	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是		2,000.00	2022/7/12-2023/6/30	连带责任
13	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	4,000.00	2,000.00	2022/11/23-2023/6/8	连带责任

序号	担保单位	被担保单位	是否存在 关联 关系	担保金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保期	担保类型
14	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是		2,000.00	2022/11/25- 2023/6/8	连带责任
15	杭州市安居建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	18,000.00	18,000.00	2022/4/24- 2024/4/8	连带责任
16	杭州市安居建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	10,000.00	10,000.00	2021/5/13- 2023/5/12	连带责任
17	杭州市燃气集团有限公司	浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	是	57,820.00	45,531.05	2020/8/10- 2032/8/10	连带责任
18	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	是	102,900.00	64,312.50	2015/9/29- 2030/9/28	连带责任
19	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	50,000.00	50,000.00	2022/9/09- 2025/9/09	连带责任
20	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	30,000.00	30,000.00	2022/10/31- 2023/9/22	连带责任
21	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	19,700.00	19,700.00	2022/12/1- 2023/12/1	连带责任
22	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	30,000.00	30,000.00	2022/12/2- 2023/12/2	连带责任
23	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	10,000.00	10,000.00	2023/1/12- 2024/12/10	连带责任
24	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	15,000.00	15,000.00	2023/2/9- 2024/2/9	连带责任
25	杭州市钱江新城投资集团有限公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	否	102,900.00	64,312.50	2015/9/29- 2030/9/28	连带责任
26	杭州市城东新城建设投资有限公司	杭州市铁路枢纽建设投资有限公司	否	60,000.00	60,000.00	2012/10/31- 2032/10/29	连带责任
合计				756,584.00	719,380.05		

(二) 重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至 2023 年 3 月末，发行人及其主要子公司诉讼金额超过人民币 500 万元的未决案件如下：

1、杭州萧宏建设环境集团有限公司因与发行人子公司杭州市水务集团有限公司、杭州市排水有限公司发生建设工程施工合同纠纷，向杭州市中级人民法院提起诉讼，要求判令排水公司支付工程款 70,977,540.05 元及利息 3,928,705 元、返还质量保证金 35,340,756.85 元及利息 1,061,384 元，水务集团对上述诉请承担

连带责任。杭州市中级人民法院受理本案，并于 2022 年 12 月 30 日作出一审判决。杭州市排水有限公司不服一审判决提起上诉，截至 2023 年 3 月末，案件尚在二审审理过程中。

2、杭州仲裁委员会就发行人子公司杭州市公共交通集团有限公司与浙江中南建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷一案做出裁决，判令杭州市公共交通集团有限公司应付浙江中南建设集团有限公司款项共计 28,640,834.07 元。杭州市公共交通集团有限公司不服上述裁决结果，于 2022 年 4 月向杭州市中级人民法院提起诉讼，要求撤销杭州仲裁委员会(2020)杭仲(萧)裁字第 90 号和(2020)杭仲(萧)补裁字第 90 号裁决书。截至 2023 年 3 月末，案件尚在审理过程中。

3、程志军因与湖南远大建工股份有限公司（被告一）、发行人子公司杭州市安居建设投资集团有限公司（被告二）发生建设工程施工合同纠纷，向杭州市西湖区人民法院提起诉讼，要求判令被告一向原告支付工程款 9,766,621.64 元、利息 1,311,416.47 元；判令被告二在未付工程款范围内对原告承担付款责任；判令两被告承担本案诉讼费。截至 2023 年 3 月末，案件尚在审理过程中。

4、发行人合并报表范围内下属企业杭州城景实业有限公司因与中铁二十二局集团第二工程有限公司发生买卖合同纠纷，于 2022 年 6 月向北京市石景山区人民法院提起诉讼，请求判令被告支付钢材货款 19,500,585.63 元、资金占用费 909,867.63 元、原告律师费损失 15 万元、保全担保费损失 4 万元，并承担本案全部其他诉讼费、保全费用。截至 2023 年 3 月末，案件尚在审理过程中。

5、杭州市西湖区嘉绿苑西 20-53 幢第五届业主委员会因与发行人子公司杭州市安居建设投资集团有限公司发生物权确认纠纷，向杭州市西湖区人民法院提起诉讼，要求人民法院确认被告以合同形式“转让”使用权的嘉绿苑小区 34-47 幢共 14 幢约 252 间、1500 余平方米架空层（暂估 500 万元，最终由法院评估决定）属于小区全体业主共同所有；要求判令被告向原告赔偿因“转让”小区架空层给小区造成的管理成本及其它各项全部损失(暂定 100 万元)；判令本案受理费由被告承担。截至 2023 年 3 月末，案件尚在审理过程中。

6、发行人子公司杭州市城市建设发展集团有限公司因与苏州创元和赢资本管理有限公司、乔都贸易河北有限公司发生买卖合同纠纷，于 2022 年 7 月向杭

州市上城区人民法院提起诉讼,要求人民法院判令苏州创元和赢资本管理有限公司向原告支付货款 70,410,190 元、逾期利息 697,060.88、违约金 1,161,768.14 元;判令乔都贸易河北有限公司对上述付款义务承担补充责任。后因本案当事人涉及同类案件,本案移送苏州工业园区人民法院审理。截至 2023 年 3 月末,案件尚在审理过程中。

7、发行人合并报表范围内下属企业杭州城联实业有限公司因与中铁一局集团市政环保工程有限公司发生买卖合同纠纷,于 2023 年 1 月向兰州仲裁委申请仲裁,要求被申请人支付拖欠的货款及逾期付款赔偿金,总额暂计 5,177.783859 万元。截至 2023 年 3 月末,案件尚在审理过程中。

8、上海康恒环境股份有限公司因与发行人合并报表范围内下属企业杭州临江环境能源有限公司发生合同纠纷,于 2022 年 12 月向杭州市中级人民法院提起诉讼,要求被告支付拖欠的运营服务费 12,687.117966 万元及资金成本损失 1,266.67371 万元。截至 2023 年 3 月末,案件尚在审理过程中。

9、吴子良因与明业建设集团有限公司(被告一)、发行人子公司杭州市公共交通集团有限公司(被告二)发生建设工程施工合同纠纷,于 2022 年 8 月向杭州市中级人民法院提起诉讼,要求判决确认原告对被告一享有普通债权 5,372,636.72 元(其中工程款本金 4,243,475.36 元,履约保证金本金为 300,000 元,利息 829,161.36 元);要求判令被告二连带承担工程款的支付责任。截至 2023 年 3 月末,案件尚在审理过程中。

10、发行人合并报表范围内下属企业浙江天子岭环境服务有限公司因与台州市黄岩区综合行政执法局发生合同纠纷,于 2022 年 8 月向台州仲裁委员会提起仲裁申请,要求裁决被申请人向申请人支付赔偿金 127,326,831.98 元、律师费 341,663.41 元,并请求裁决被申请人承担全部仲裁费用。截至 2023 年 3 月末,案件尚在审理过程中。

11、金小龙因与浙江国才建设有限公司(被告一)、发行人子公司杭州市钱江新城投资集团有限公司(被告二)发生建设工程施工合同纠纷,于 2023 年 1 月向杭州市上城区人民法院提起诉讼,要求被告一支付工程款及利息 672.3214 万元,被告二作为发包人在欠付总包工程款的范围内承担连带责任。截至 2023 年

3 月末，案件尚在审理过程中。

12、安徽华恒新型建材有限公司因与发行人合并报表范围内下属企业杭州临安自来水有限公司（被告）、安徽舒怡建设集团有限公司（第三人）发生债权人代位纠纷，于 2023 年 1 月向杭州市临安区人民法院提起诉讼，要求被告支付贷款 385.4029 万元及逾期付款违约金（支付限额为 453.34155 万元）。截至 2023 年 3 月末，案件尚在审理过程中。

13、发行人合并报表范围内下属企业浙江安居筑友科技有限公司因与浙江中垚建设有限公司发生买卖合同纠纷，于 2022 年 11 月向东阳市人民法院提起诉讼，要求被告支付贷款本金 869.468245 万元及相应利息。截至 2023 年 3 月末，案件尚在审理过程中。

14、发行人合并报表范围内下属企业浙江安居筑友科技有限公司因与西安宏汇建设工程有限公司宁波分公司、西安宏汇建设工程有限公司发生买卖合同纠纷，于 2023 年 2 月向宁波市江北区人民法院提起诉讼，要求被告支付贷款本金 734.732758 万元及相应利息，并支付损失补偿款 80 万元。截至 2023 年 3 月末，案件尚在审理过程中。

15、发行人合并报表范围内下属企业杭州金通科技集团股份有限公司因与昆明公共自行车运营管理有限公司、昆明公交集团有限责任公司发生合同纠纷，于 2023 年 2 月向昆明市五华区人民法院提起诉讼，要求被告支付合同款项及逾期违约金，合计 4,050.228603 万元。截至 2023 年 3 月末，案件尚在审理过程中。

16、发行人合并报表范围内下属企业杭州市城东新城建设投资有限公司因与浙江昆仑建设集团股份有限公司发生建设工程施工合同纠纷，于 2022 年 7 月向杭州市上城区人民法院提起诉讼，要求被告承担因质量缺陷产生的修复费用 3,923.0612 万元。截至 2023 年 3 月末，案件尚在审理过程中。

17、杭州建工集团有限责任公司因与发行人合并报表范围内下属企业杭州市城东新城建设投资有限公司发生建设工程施工合同纠纷，于 2022 年 11 月向杭州市上城区人民法院提起诉讼，要求被告返还质保金 684.3 万元及相应利息，合计金额 746.23836 万元。截至 2023 年 3 月末，案件尚在审理过程中。

18、发行人合并报表范围内下属企业杭州市停车产业股份有限公司因与埃尔肯(上海)车库产业有限公司、埃尔肯(上海)车库产业有限公司浦东第一分公司、上海埃而肯停车管理有限公司就停车场场地租赁协议履行事宜发生纠纷,于2023年1月向上海市浦东新区人民法院提起诉讼,要求被告支付补差款、逾期付款违约金、原告维权律师费,以及向原告退还已收取的停车费等,上述款项合计2,805.838060万元。截至2023年3月末,案件尚在审理过程中。

截至2023年3月末,发行人及其重要子公司重大行政处罚情况如下:

1、衢州城发交通建设发展有限公司行政处罚事项

2018年8月,发行人子公司衢州城发交通建设发展有限公司在未办理农用地转用的情况下,占用土地用于351国道龙游横山至开花华埠段公路工程(开化段)建设。2019年8月,开化县自然资源和规划局对衢州城发交通建设发展有限公司就上述事项做出了行政处罚如下:1、退还非法占用的222,642 m²土地;2、没收在非法占用的土地上新建的建筑物和构筑物;3、对占用的222,642 m²土地处以每平方米11元的罚款,计罚款人民币2,449,062元。

2020年1月19日,351国道龙游横山至开花华埠段公路工程(开化段)所涉及土地完成农用地转建设用地手续,项目重新开工建设。截至2023年3月末,上述行政处罚事项已完结,不会对发行人的日常经营活动产生重大不利影响。

2、杭州天然气有限公司行政处罚事项

2019年10月11日,浙江省市场监督管理局针对发行人子公司杭州天然气有限公司“变相提高标准收取管道流量费、燃气服务费及不按规定提供服务收取管输费”一事作出“浙市监案〔2019〕11号”《处罚决定书》,没收多收价款合计2,475,601.45元,处以罚款合计4,096,471.30元。杭州天然气有限公司不服相关处罚,向浙江省政府申请行政复议,浙江省政府于2020年2月5日作出浙政复〔2019〕659号行政复议决定,维持浙市监案〔2019〕11号处罚决定。

杭州天然气有限公司不服上述行政复议决定,向浙江省杭州市中级人民法院提起行政诉讼。浙江省杭州市中级人民法院受理本案并经审理后,于2020年11月23日作出“(2020)浙01行初61号”《行政判决书》,判决驳回杭州天然

气有限公司的诉讼请求。杭州天然气有限公司不服上述判决，提出上诉，浙江省高级人民法院受理本案并经审理，于 2021 年 3 月 24 日作出“（2020）浙行终 2048 号”《行政判决书》，判决驳回杭州天然气有限公司的诉讼请求。

（三）其他重要事项

截至募集说明书签署日，发行人不存在其他重要事项。

（四）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至募集说明书签署日，发行人不存在未结重大诉讼及仲裁（诉讼金额超过发行人净资产总额 5%）。

（五）重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人没有重大承诺及其他或有事项。

（六）其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，发行人没有其他或有事项。

十一、受限资产情况

（一）所有权和使用权受到限制的资产情况

截至 2023 年 3 月末，发行人受限制资产合计 961,651.82 万元，占同期总资产的 3.90%，占同期净资产的 11.11%，发行人所有权和使用权受到限制的资产情况如下：

表 6-74：截至 2023 年 3 月末发行人所有权和使用权受到限制的资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	131,175.88	房屋维修基金、银行承兑保证金、保函保证金、不能随时动用结构性存款、住房资金及利息、大额存单
应收账款	7,834.82	借款质押
存货	290,212.28	借款抵押
固定资产	259,206.78	借款抵押、售后回租、抵押融资
无形资产	112,373.41	借款抵押、抵押融资
投资性房地产	160,848.65	借款抵押、抵押融资
合计	961,651.82	-

注：除此以外，发行人还有未来应收账款质押受限情形。

截至 2023 年 3 月末，公司受限货币资金如下：

表 6-75：截至 2023 年 3 月末发行人受限货币资金情况

单位：万元

项目	期末账面价值
房改办维修基金	10,860.66
银行承兑保证金	31,909.28
保函保证金	3,924.04
不能随时动用结构性存款	5,625.12
住房资金及利息	254.88
大额存单	78,601.90
合计	131,175.88

截至 2023 年 3 月末，公司主要受限房产如下：

表 6-76：截至 2023 年 3 月末发行人主要受限房产情况

单位：万元

受限资产名称	期末账面价值	报表科目分类	抵质押权人	起止日期
富政储出【2021】14 号地块	147,574.42	存货	杭州银行	2022/1/21-2025/1/20
富政储出【2021】21 号地块	133,539.03	存货	兴业银行	2022/10/26-2025/10/25
杭政储出[2017]12 号地块	77,223.97	固定资产	工商银行	2019/5/24-2022/5/24
杭州国际会议中心有限公司洲际酒店房产	74,014.10	固定资产	中国国际金融股份有限公司	2020/10/28-2038/10/28

受限资产名称	期末账面价值	报表科目分类	抵质押权人	起止日期
杭政储出[2017]69号地块租赁住房项目建成后的房产	47,470.13	投资性房地产	国家开发银行、工商银行	2018/8/24-2043/8/23
杭政储出[2018]58号地块	65,313.39	无形资产	工商银行	2020/6/23-2025/6/23
洋溪街道洋安荷映路悦荟十七度广场商场	28,478.81	投资性房地产	农业银行	2022/10/8-2037/9/29
丽水市杭丽热电有限公司整体厂房	16,123.31	固定资产	农业银行	2019/9/11-2024/9/10
洋溪街道洋安荷映路悦荟十七度广场酒店等	15,788.07	固定资产	农业银行	2022/10/8-2037/9/29
厂房（富阳区场口镇场口东街88号，浙（2021）富阳区不动产权第0032407号）	11,461.49	固定资产	中信银行	2022/5/18-2025/5/18
土地（富阳区场口镇场口东街88号，浙（2021）富阳区不动产权第0032407号）	11,454.50	无形资产	中信银行	2022/5/18-2025/5/18
洋溪街道荷映路113号商务-01室	7,611.27	投资性房地产	杭州银行	2022/5/23-2037/5/22
洋溪街道荷映路113号商业-01室	405.31	投资性房地产	杭州银行	2022/5/23-2037/5/22
洋溪街道荷映路113号商业-02室	1,005.38	投资性房地产	杭州银行	2022/5/23-2037/5/22
候潮东路214号等	4,310.34	存货	宁波银行	2021/8/9-2031/8/9
丽水市杭丽热电有限公司整体厂房	16,123.31	固定资产	农业银行	2019/9/11-2024/9/10
丽水市杭丽热电有限公司整体土地使用权	1,908.46	无形资产	农业银行	2019/9/11-2024/9/10
刀茅巷35、37、39号	1,628.06	投资性房地产	杭州联合银行	2019/5/20-2024/5/19
拱墅区南北商务港大厦2幢901室	1,558.18	投资性房地产	杭州银行	2023/1/16-2026/1/15
开元路66号	908.94	投资性房地产	杭州联合银行	2018/3/16-2027/12/15
浣纱路347号	783.70	投资性房地产	杭州银行	2021/4/30-2036/4/27
云龙十一景	703.53	投资性房地产	杭州联合银行	2018/3/16-2027/12/15
洋溪街道荷映路113号商业-01室	405.31	投资性房地产	杭州银行	2022/5/23-2037/5/22
合计	665,793.01			

（二）其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至本募集说明书签署之日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

十二、金融衍生品、大宗商品期货

截至本募集说明书签署之日，发行人没有金融衍生品情况。

十三、重大理财产品投资

截至 2023 年 3 月末，发行人持有的重大投资理财产品金额为 172,000.00 万元，具体情况如下：

表 6-77：发行人 2023 年 3 月末持有的重大投资理财产品

单位：万元、%

序号	金额	投入时间	到期日期	购买机构（银行名）	年化利率
1	48,000.00	2021/1/29	2024/1/29	工商银行	3.98
2	30,000.00	2022/5/10	2025/5/10	杭州联合银行	3.95
3	30,000.00	2021/1/15	2024/1/15	华夏银行	3.85
4	20,000.00	2022/2/18	2025/2/18	杭州联合银行	4.00
5	15,000.00	2021/5/18	2024/5/18	华夏银行	3.85
6	13,000.00	2023/1/13	2023/7/13	兴业银行	3.40
7	10,000.00	2022/5/26	2025/5/26	杭州联合银行	3.90
8	6,000.00	2023/1/5	2023/7/8	工商银行	2.87
合计	172,000.00	-	-	-	-

十四、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无海外投资情况。

十五、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，除本次中期票据外，发行人本级、子公司杭州市能源集团有限公司有超短期融资券额度尚未发行，子公司杭州水务有短期融资券、一般公司债券额度尚未发行，除此之外，发行人暂无其他直接债务融资计划。

十六、重大资产重组对发行人的财务状况及偿债能力的影响分析

(一) 重大资产重组基本情况

发行人于 2023 年 2 月 17 日公告, 杭州市城市建设投资集团有限公司收到杭州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“杭州市国资委”)下发的《杭州市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意组建杭州市安居集团有限公司的批复》(杭国资改[2023]18 号)(以下简称“《批复》”), 以及杭州市财政局出具的杭财资[2023]1 号、杭财资[2023]5 号、杭财资[2023]7 号、杭财资[2023]8 号文件, 根据《批复》, 经市政府同意, 为组建杭州市安居集团有限公司(杭州城投全资子公司), 以 2021 年 12 月 31 日为划转基准日, 将三项资产无偿划转至杭州城投。

(二) 交易标的基本情况

1、5 家国有企业 100%股权

(1) 杭州市房地产测绘公司

名称: 杭州市房地产测绘公司

注册资本: 100 万元

注册地址: 浙江省杭州市拱墅区仙林桥直街 3 号 501 室

成立日期: 1993-04-11

法定代表人: 谢光松

控股股东: 杭州市房产市场综合管理服务中心

经营范围: 工程测绘(含日照测绘、消防测绘、绿地测绘、管线测绘、土方测绘、河道测绘等)、不动产测绘(具体经营范围详见《测绘资质证书》)、测绘技术咨询服务;不动产调查登记代理;图文设计、制作, 植字, 晒图, 房产中介、代办相关不动产业务手续, 招标代理;计算机软件技术开发、技术服务;档案数字化加工和数据处理服务。(其他无需报经审批的一切合法项目;含下属分支机构的经营范围。)

(2) 杭州开拓房地产测绘事务所

名称：杭州开拓房地产测绘事务所

注册资本：50 万元

注册地址：浙江省杭州市下城区长宁街池塘巷 21 号 1 幢 3-4 层

成立日期：2002-01-15

法定代表人：谢光松

控股股东：杭州市房产市场综合管理服务中心

经营范围：服务：房地产测绘及其相应地形测量（具体经营范围详见《测绘资质证书》）。

(3) 杭州市房地产产权产籍信息中心

名称：杭州市房地产产权产籍信息中心

注册资本：60 万元

注册地址：上城区浣沙路 179 号

成立日期：1998-11-23

法定代表人：朱丽敏

控股股东：杭州市房产交易产权登记管理中心

经营范围：房地产档案技术信息咨询服务；房地产产权征（拔）用地、拆迁及房产交易、商品房预售、房屋租赁的技术服务、技术咨询；房地产计算机信息系统技术服务、咨询；房地产政策、法律、法规咨询、服务

(4) 杭州市家宁杀虫技术服务部

名称：杭州市家宁杀虫技术服务部

注册资本：5.3506 万元

注册地址：江干区杭海路 213 号

成立日期：1992-01-09

法定代表人：唐丽华

控股股东：杭州市物业服务和维修资金管理中心（杭州市白蚁防治研究所）

经营范围：杀虫蚁类、飞虫类、鼠类害虫的药物和器械的研制及其技术咨询、服务

(5) 杭州市租赁房投资有限公司

名称：杭州市租赁房投资有限公司

注册资本：20,000 万元

注册地址：杭州市上城区浣纱路 179 号

成立日期：2009-12-08

法定代表人：刘喜强

控股股东：杭州市财政局

经营范围：服务：保障性住房投资，房地产中介，室内美术装饰，企业管理，物业管理；批发、零售：建筑材料。

2、市级公共租赁房 33,421 套、配套用房 64,822.29 平方米及车位 8,015 个

该项标的资产及账面价值：市级公共租赁房 33,421 套（截至 2021 年 12 月 31 日经审计的账面价值 246.00 亿元）、配套用房 64,822.29 平方米及车位 8,015 个（截至 2021 年 12 月 31 日经审计的账面价值 22.98 亿元），合计账面价值 268.98 亿元。

3、市级公共租赁房住宅 10,587 套、配套用房建筑面积 27,979.12 平方米及车位 3,484 个

该项标的资产及账面价值：市级公共租赁房住宅 10,587 套（账面价值 131.95 亿元，899 套暂未评估入账）、配套用房建筑面积 27,979.12 平方米（账面价值 3.26 亿元）及车位 3,484 个（账面价值 5.05 亿元），合计账面价值 140.26 亿元。

(三) 重大资产重组对发行人的财务状况及偿债能力的影响

本次重大资产重组事项中无偿划转的 5 家国有企业 2022 年度主要财务数据如下：

表 6-78：5 家国有企业 2022 年度主要财务数据

单位：万元

单位名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	毛利润	净利润	经营性现金流入净额
杭州市租赁房投资有限公司	107,202.58	45,453.24	61,749.34	3,959.31	3,911.25	1,574.39	-450.78
杭州市家宁杀虫技术服务部	581.48	0.00	581.48	0.85	0.54	-62.35	-53.97
杭州市开拓房地产测绘事务所	780.03	209.69	570.34	1,111.80	456.98	52.98	285.43
杭州市房地产测绘公司	8,122.88	458.29	7,664.59	4,094.64	812.66	264.04	-175.36
杭州市房地产权籍信息中心	595.53	0.19	595.34	49.67	49.67	-68.12	-77.24
合计	117,282.50	46,121.41	71,161.09	9,216.27	5,231.10	1,760.93	-471.92

本次重大资产重组事项中无偿划转的 5 家国有企业 100% 股权已于 2023 年 2 月 28 日完成工商变更，剩余的公共租赁房、配套用房及车位尚未划转。

根据杭州市财政局出具的杭财资[2023]1 号、杭财资[2023]8 号文件，公共租赁房、配套用房及车位截至 2021 年 12 月 31 日经审计的账面价值合计 409.24 亿元，上述资产专项清产核资财务审计报告尚未出具。预计重大资产重组完成后，发行人总资产、净资产将大幅提高，资产规模将明显增强，偿债能力有效提高。

第七章 发行人资信状况

一、近三年公司债务融资的历史主体评级

(一) 评级机构

联合资信评估股份有限公司。

(二) 评级结论及标识所代表的含义

杭州市城市建设投资集团有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。本级别反映偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

表 7-1：发行人历年主体信用等级情况

发布时间	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2023-12	AAA	稳定	维持	联合资信
2023-06	AAA	稳定	维持	联合资信
2022-08	AAA	稳定	维持	联合资信
2021-11	AAA	稳定	维持	联合资信
2021-06	AAA	稳定	维持	联合资信
2021-04	AAA	稳定	维持	联合资信
2020-12	AAA	稳定	维持	联合资信
2020-10	AAA	稳定	维持	联合资信
2020-10	AAA	稳定	维持	联合资信
2020-06	AAA	稳定	维持	联合评级
2020-06	AAA	稳定	维持	联合资信
2020-04	AAA	稳定	维持	联合评级
2020-03	AAA	稳定	维持	联合评级
2019-12	AAA	稳定	首次	联合评级
2019-12	AAA	稳定	维持	联合资信
2019-11	AAA	稳定	维持	联合资信
2019-08	AAA	稳定	维持	联合信用
2019-06	AAA	稳定	维持	联合信用
2019-06	AAA	稳定	维持	联合资信
2018-05	AAA	稳定	首次	联合信用
2017-06	AAA	稳定	维持	联合资信
2016-06	AAA	稳定	维持	联合资信
2015-06	AAA	稳定	维持	联合资信
2014-06	AAA	稳定	维持	联合资信
2013-06	AAA	稳定	维持	联合资信

发布时间	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2012-04	AAA	稳定	调高	联合资信
2011-10	AA+	稳定	维持	联合资信
2010-09	AA+	稳定	维持	联合资信
2009-02	AA+	稳定	维持	联合资信
2008-01	AA+	稳定	维持	联合资信
2007-05	AA+	稳定	维持	联合资信
2006-10	AA+	稳定	首次	联合资信

评级报告符号释义：

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

表 7-2：评级级别及设置含义情况

级别设置	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

二、评级报告摘要

根据联合资信评估股份有限公司于2024年2月26日为发行人出具的《杭州市城市建设投资集团有限公司2024年度第三期中期票据信用评级报告》，发行人主体长期信用等级为AAA，本期中期票据的信用等级为AAA，评级展望为稳定。本级别代表发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（一）评级观点

杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）是杭州市最重要的城市基础设施建设和公用事业运营主体，在基础设施建设和公用事业运营等业务

领域的区域地位突出。公司经营获现能力强，并持续得到杭州市人民政府在资产划拨、股权注入和财政补贴等方面的有力支持；2023年，杭州市国资委将其持有的杭州市钱江新城投资集团有限公司（以下简称“钱投集团”）90%股权无偿划转至公司，公司业务范围进一步扩大，区域地位更加突出，整体竞争实力进一步提升。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司其他应收款和其他非流动资产对资金形成一定占用、PPP项目投资回收存在不确定性等因素可能对其信用水平带来不利影响。

“十四五”期间，杭州将实施新一轮扩大有效投资工程，重点支持有利于市域协调发展的新型基础设施和新型城镇化重大项目建设，提升城乡区域公共设施水平，公司面临着良好的产业政策和投资环境，经营规模有望保持增长。

基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为AAA，本期中期票据信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（二）优势

1、外部经营环境良好。2020年-2022年，杭州市经济实力稳步提升。2022年，杭州市实现地区生产总值18,753亿元，同比增长1.5%；完成一般公共预算收入2,451亿元，同比增长2.7%，财政自给率达96.42%。

2、持续得到政府的有力支持。公司作为杭州市最重要的城市基础设施建设和公用事业运营主体，持续得到杭州市人民政府在资产划拨、股权注入和财政补贴等方面的有力支持。2023年，杭州市国资委将其持有的钱投集团90%股权无偿划转至公司。

3、公用事业运营业务具有区域专营优势。公司公用事业板块涵盖了燃气、水务、公交以及城市垃圾处理等业务，在杭州市具有区域专营优势，经营获现能力强。

（三）关注

1、资金存在一定占用。公司对基建项目垫款及拨出的城建资金形成了规模较大的其他应收款和其他非流动资产，对公司资金形成一定占用。

2、PPP 项目投资回收存在不确定性。公司 PPP 项目整体投资规模大，投资回收受项目运营及涉及的政府方财力变化情况影响较大。

三、跟踪评级有关安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现重大变化，或出现可能对公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

四、发行人其他资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

截至 2023 年 3 月末，发行人从银行获得授信额度为 1,395.67 亿元，已使用额度为 706.09 亿元，未使用额度为 689.57 亿元。具体如下：

表 7-3：发行人主要银行授信情况表

单位：亿元

序号	银行名称	授信总额	已使用	未使用
1	工商银行	270.52	110.51	160.01

序号	银行名称	授信总额	已使用	未使用
2	农业银行	159.79	68.99	90.80
3	建设银行	129.42	59.14	70.28
4	中国银行	58.46	31.43	27.03
5	杭州银行	214.12	154.16	59.96
6	宁波银行	35.42	22.99	12.43
7	浦发银行	27.90	13.10	14.8
8	国家开发银行	48.85	14.97	33.88
9	华夏银行	12.38	7.30	5.08
10	南京银行	1.30	0.70	0.60
11	江苏银行	16.00	-	16.00
12	中信银行	67.24	35.83	31.41
13	招商银行	50.36	33.28	17.08
14	兴业银行	153.66	93.53	60.14
15	交通银行	102.13	51.15	50.98
16	联合银行	18.10	3.46	14.64
17	其它	30.02	5.56	24.46
合计		1,395.67	706.09	689.57

(二) 债务违约记录

发行人本级近三年及一期借款能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

(三) 发行人已发行直接债务融资工具偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司待偿还直接融资余额430.2893亿元，其中公司债152.80亿元，企业债82.20亿元，中期票据67.10亿元，超短期融资券63.00亿元，资产支持证券33.76亿元，PPN10.00亿元，海外债3.00亿美元（折人民币21.43亿元）。

表 7-4：发行人存续债券情况表

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	期限	票面利率	发行金额	债券余额	发行主体	债券类别
----	------	------	----	------	------	------	------	------

杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书

1	22 杭城 01	2022/8/26	10	3.55	18	18	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
2	20 杭城投债 01	2020/12/10	10	4.36	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	企业债
3	19 杭城投债 01	2019/12/27	10	4.38	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	企业债
4	21 杭城 02	2021/12/10	5	3.35	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
5	21 杭城投债 01	2021/1/29	5	3.87	12	12	杭州市城市建设投资集团有限公司	企业债
6	20 杭城 02	2020/4/27	5	2.95	10.6	10.6	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
7	20 杭城 01	2020/3/18	5	3.4	10.7	10.7	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
8	21 杭城 01	2021/12/10	3	2.99	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
9	19 杭城 01	2019/9/9	5	3.7	11.1	11.1	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
10	23 杭城 01	2023/9/15	10	3.28	15	15	杭州市城市建设投资集团有限公司	公司债
11	23 杭城投 SCP003	2023/9/22	0.7377	2.46	20	20	杭州市城市建设投资集团有限公司	超短期融资券
12	23 杭城投 MTN001	2023/10/16	5	3.18	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	中期票据
13	24 杭城投 SCP001	2024/1/3	0.7377	2.31	20	20	杭州市城市建设投资集团有限公司	超短期融资券
14	24 杭城投 MTN001	2024/1/10	5	2.84	10	10	杭州市城市建设投资集团有限公司	中期票据

杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书

15	24 杭城投 MTN002B	2024/1/17	10	3.00	3	3	杭州市城市建设投资集团有限公司	中期票据
16	24 杭城投 MTN002A	2024/1/17	5	2.78	7	7	杭州市城市建设投资集团有限公司	中期票据
17	杭州水务 2.9%N20250330	2022/3/30	3	2.9	3 亿美元	21.43	杭州市水务集团有限公司	海外债
18	23 杭州水务 SCP001 (科创 票据)	2023/10/8	0.735	2.54	10	10	杭州市水务集团有限公司	超短期融资券
19	23 杭水 01	2023/12/21	3	2.96	10	10	杭州市水务集团有限公司	公司债
20	23 杭州城发 MTN001	2023/8/9	5	3.17	5	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	中期票据
21	22 杭州城发 MTN003	2022/9/14	5	3.07	5	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	中期票据
22	22 杭城建	2022/8/23	3+2	2.76	2.9	2.9	杭州市城市建设发展集团有限公司	公司债
23	22 杭州城发 MTN002	2022/6/24	5	3.35	10	10	杭州市城市建设发展集团有限公司	中期票据
24	22 杭州城发 MTN001B	2022/4/26	5	3.57	5	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	中期票据
25	22 杭州城发 MTN001A	2022/4/26	3+2	3.14	5	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	中期票据
26	21 杭城建	2021/9/24	3+2	3.34	5	5	杭州市城市建设发展集团有限公司	公司债
27	23 杭居投资 MTN001	2023/4/24	3	3.29	2.6	2.6	杭州市安居建设投资集团有限公司	中期票据
28	22 杭居投资 MTN001	2022/10/27	3	2.78	4.5	4.5	杭州市安居建设投资集团有限公司	中期票据

29	22 安居 F2	2022/8/17	3	2.78	4.5	4.5	杭州市安居建设投资集团有限公司	私募债
30	22 安居 F1	2022/6/20	3	3.18	3	3	杭州市安居建设投资集团有限公司	私募债
31	杭停次	2021/12/10	8.887 7	浮动	0.35	0.35	杭州市钱江新城投资集团有限公司	证监会主管 ABS
32	PR 优	2021/12/10	2.887 7+6	3.28	6.65	5.3592	杭州市钱江新城投资集团有限公司	证监会主管 ABS
33	22 钱投债 01	2022/7/7	5+2	3.4	30.6	30.6	杭州市钱江新城投资集团有限公司	企业债
34	22 钱投 03	2022/11/3	3+2	2.8	10	10	杭州市钱江新城投资集团有限公司	私募债
35	22 钱投 02	2022/4/27	3+2	3.19	10	10	杭州市钱江新城投资集团有限公司	私募债
36	22 钱江 01	2022/3/10	3+2	2.99	12	12	杭州市钱江新城投资集团有限公司	公司债
37	22 钱投 01	2022/2/25	3+2	3.1	10	10	杭州市钱江新城投资集团有限公司	私募债
38	18 钱投停车债	2018/3/19	7	5.64	49	19.6	杭州市钱江新城投资集团有限公司	企业债
39	21 钱投集团 PPN002	2021/4/12	3	3.72	10	10	杭州市钱江新城投资集团有限公司	定向工具
40	23 杭城次	2023/11/28	18.01 37	浮动	0.01	0.01	杭州市城投服务集团有限公司	证监会主管 ABS
41	23 杭城优	2023/11/28	15.10 24	2.94	20	20	杭州市城投服务集团有限公司	证监会主管 ABS
42	17 庆春次	2017/3/10	14.00 82	浮动	0.58	0.58	杭州庆春路过江隧道有限公司	证监会主管 ABS

43	PR 庆春 A	2017/3/10	14.00 82	4.05	7	4.7201	杭州庆春路 过江隧道有 限公司	证监会主 管 ABS
44	PR 庆春 B	2017/3/10	14.00 82	4.15	4	2.74	杭州庆春路 过江隧道有 限公司	证监会主 管 ABS
45	24 杭州能源 SCP001	2024/1/16	0.732 2	2.29	3	3	杭州市能源 集团有限公司	超短期融 资券
46	24 杭城投 SCP002	2024/3/6	0.739 7	2.06	10	10	杭州市城市 建设投资集 团有限公司	超短期融 资券
合计		-	-	-	464.52	430.2893	-	-

截至本募集说明书签署之日，发行人资信状况未发生重大不利变化。

第八章 发行人 2023 年 1-9 月基本情况

一、发行人近一期主营业务情况

2023 年 1-9 月，发行人主营业务情况无重大变化，市政公用、城市市政基础设施建设收入和商品销售收入为营业收入的主要组成部分，业务板块无重大变化。

（一）营业收入分析

表 8-1：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月发行人营业收入构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	907,003.50	21.55	1,198,219.21	25.94	951,327.47	23.79	687,810.75	22.62
房地产	150,035.32	3.57	46,813.66	1.01	499,837.61	12.50	602,213.39	19.80
城市基础设施建设	700,122.56	16.64	1,021,013.30	22.10	942,779.14	23.57	440,177.59	14.48
商品销售	2,072,125.05	49.24	1,631,283.58	35.31	1,066,891.86	26.68	878,423.12	28.89
其他	255,408.23	6.07	439,152.19	9.51	361,060.76	9.03	286,632.04	9.43
主营业务收入小计	4,084,694.66	97.06	4,336,481.94	93.86	3,821,896.85	95.57	2,895,256.89	95.22
其他业务	123,625.74	2.94	283,508.15	6.14	177,290.71	4.43	145,482.09	4.78
营业总收入	4,208,320.40	100.00	4,619,990.09	100.00	3,999,187.56	100.00	3,040,738.98	100.00

注：发行人其他收入主要含租赁服务、技术咨询收入和广告代理收入等。

2023 年 1-9 月，发行人营业收入构成情况无重大变动。市政公用、商品销售收入和城市基础设施建设收入是营业收入的主要组成部分，该三大板块占营业收入的比重为 87.43%。2023 年 1-9 月，商品销售业务收入占比较 2022 年度有所上涨。

（二）营业成本分析

表 8-2：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月发行人营业成本构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	1,075,356.54	27.39	1,451,962.70	32.15	1,263,232.88	32.50	1,014,414.72	33.50
房地产	100,337.83	2.56	24,060.45	0.53	397,106.40	10.22	491,715.68	16.24
城市基础设施建设	567,113.31	14.44	886,702.45	19.63	819,184.36	21.08	363,232.13	12.00
商品销售	1,937,401.95	49.34	1,604,895.96	35.54	1,034,627.34	26.62	856,859.27	28.30
其他	172,621.44	4.40	393,364.90	8.71	279,868.38	7.20	223,703.87	7.39
主营业务成本小计	3,852,831.07	98.12	4,360,986.46	96.56	3,794,019.36	97.61	2,949,922.67	97.43
其他业务	73,675.49	1.88	155,152.58	3.44	92,827.52	2.39	77,867.68	2.57
营业总成本	3,926,506.56	100.00	4,516,139.04	100.00	3,886,846.88	100.00	3,027,790.35	100.00

2023 年 1-9 月，发行人营业成本构成情况无重大变动。市政公用、商品销售成本和城市基础设施建设成本占营业成本的比重为 91.17%，商品销售业务成本为发行人营业成本的第一大支出，其占营业成本的比重为 49.34%。

（三）营业毛利润及毛利率分析

表 8-3：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月发行人营业毛利润及毛利率结构表

单位：万元、%

业务板块	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	-168,353.04	-59.74	-253,743.49	-244.33	-311,905.41	-277.64	-326,603.97	-2,522.31
房地产	49,697.49	17.63	22,753.21	21.91	102,731.21	91.45	110,497.71	853.35
城市基础设施建设	133,009.25	47.20	134,310.85	129.33	123,594.78	110.02	76,945.46	594.24
商品销售	134,723.10	47.81	26,387.62	25.41	32,264.52	28.72	21,563.85	166.53
其他	82,786.79	29.38	45,787.29	44.09	81,192.38	72.27	62,928.16	485.98
主营业务小计	231,863.59	82.28	-24,504.52	-23.60	27,877.49	24.82	-54,665.78	-422.17
其他业务	49,950.25	17.72	128,355.57	123.60	84,463.19	75.18	67,614.41	522.17
营业合计	281,813.84	100.00	103,851.05	100.00	112,340.68	100.00	12,948.62	100.00

业务板块	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
市政公用	-18.56	-21.18	-32.79	-47.48
房地产	33.12	48.60	20.55	18.35

业务板块	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
城市基础设施建设	19.00	13.15	13.11	17.48
商品销售	6.50	1.62	3.02	2.45
其他	32.41	10.43	22.49	21.95
主营业务综合毛利率	5.68	-0.57	0.73	-1.89
其他业务	40.40	45.27	47.64	46.48
营业总收入综合毛利率	6.70	2.25	2.81	0.43

从营业收入的结构来看，市政公用板块、房地产板块、城市基础设施建设及商品销售板块为发行人的主要收入来源。2020 年至 2022 年及 2023 年 9 月，市政公用板块、房地产板块、城市基础设施建设板块及商品销售板块的营业收入合计分别为 2,608,624.85 万元、3,460,836.08 万元、3,897,329.75 万元和 3,829,286.43 万元，分别占发行人各期营业总收入的 85.79%、86.54%、84.36%和 90.99%。2021 年及 2022 年，发行人上述营业板块合计收入规模分别较上年增长 852,211.23 万及 436,493.67 元，分别较上年增长 32.67%及 25.46%；2022 年度的上述增长主要来自于发行人的市政公用板块和商品销售板块。

2020 年-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 12,948.62 万元、112,340.68 万元、103,851.05 万元及 281,813.84 万元，2020 年-2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人营业综合毛利率分别为 0.43%、2.81%、2.25%及 6.70%。2020 年发行人营业毛利润降幅较为明显，主要系受疫情影响，发行人天然气销售及公交营运业务收入大幅下降所致。

二、发行人近一期财务情况

（一）合并报表范围变化

截止 2023 年 9 月末，纳入当年合并报表的子公司共有 247 家，与 2022 年末相比，增 71 家，减 2 家。

表 8-4：截至 2023 年 9 月末发行人合并范围变动及原因

单位：万元、%

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
1	杭州网云宏建新能源科技有限公司	合并纳入	2,000.00	51
2	杭州庆春路过江隧道有限公司	合并纳入	35,800.00	100

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
3	杭州钱运置业有限公司	合并纳入	5,000.00	100
4	杭州市钱江新城投资集团有限公司	合并纳入	200,000.00	100
5	杭州市城东新城建设投资有限公司	合并纳入	300,000.00	100
6	杭州钱江新城市政园林建设有限公司	合并纳入	1,000.00	100
7	杭州市租赁房屋开发有限公司	合并纳入	10,000.00	100
8	杭州钱欣置业有限公司	合并纳入	5,000.00	100
9	杭州庆停项目管理有限公司	合并纳入	700.00	100
10	杭州文停项目管理有限公司	合并纳入	700.00	100
11	杭州钱慧置业有限公司	合并纳入	42,000.00	71.03
12	杭州白石会展中心有限公司	合并纳入	100,000.00	97.55
13	杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司	合并纳入	100,000.00	100
14	杭州建易建设信息技术有限公司	合并纳入	1,000.00	100
15	杭州钱城商业管理有限公司	合并纳入	1,000.00	100
16	杭州钱江新城文化传媒有限公司	合并纳入	1,000.00	100
17	杭州钱城东韵商业管理有限公司	合并纳入	3,000.00	100
18	杭州钱江新城物业管理有限公司	合并纳入	2,000.00	100
19	杭州市民中心置业有限公司	合并纳入	42,414.40	100
20	杭州市邻居中心管理股份有限公司	合并纳入	5,000.00	98
21	杭州市城基房地产物业管理有限公司	合并纳入	100.00	100
22	杭州市停车产业股份有限公司	合并纳入	50,000.00	100
23	杭州市城市大脑停车系统运营股份有限公司	合并纳入	3,000.00	61
24	杭州余杭钱江停车管理有限公司	合并纳入	1,000.00	51
25	杭州临平钱江停车管理有限公司	合并纳入	1,000.00	100
26	兰溪市静态交通服务有限公司	合并纳入	300.00	100
27	黄山市静态交通服务有限公司	合并纳入	500.00	100
28	杭州市钱江新城建设开发有限公司	合并纳入	272,022.27	100
29	杭州邻西商业管理有限公司	合并纳入	2,000.00	51
30	杭州望停项目管理有限公司	合并纳入	200.00	99.04
31	杭州钱江新城金融投资有限公司	合并纳入	100,000.00	100
32	杭州钱投产融股权投资合伙企业（有限合伙）	合并纳入	5,000.00	56
33	杭州汇鑫城股权投资基金有限公司	合并纳入	1,000.00	100

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
34	杭州钱唐汇鑫私募基金管理有限公司	合并纳入	1,000.00	100
35	杭州钱唐鑫佳股权投资合伙企业（有限合伙）	合并纳入	70,010.00	99.99
36	杭州钱唐汇城企业管理合伙企业（有限合伙）	合并纳入	100.00	100
37	杭州钱唐汇聚企业管理合伙企业（有限合伙）	合并纳入	100.00	100
38	杭州钱投致稳股权投资合伙企业（有限合伙）	合并纳入	5,000.00	98
39	杭州市会展旅业有限公司（合并）	合并纳入	18,000.00	100
40	杭州国际会议中心有限公司	合并纳入	138,000.00	100
41	杭州宁巢公寓运营管理有限公司	合并纳入	1,000.00	100
42	杭州钱江新城商业旅游发展有限公司	合并纳入	1,000.00	100
43	杭州市安居集团有限公司	合并纳入	1,000,000.00	100
44	杭州亚运村建设有限公司	合并纳入	280,000.00	60
45	杭州钱和置业有限公司	合并纳入	5,000.00	100
46	杭州钱通置业有限公司	合并纳入	5,000.00	100
47	杭州市城市基础设施开发总公司	合并纳入	2,715.00	100
48	杭州城基丁桥房地产地开发有限公司	合并纳入	2,000.00	100
49	杭州市勘测设计研究院有限公司	合并纳入	11,000.00	100
50	杭州钱新生态技术有限公司	合并纳入	500.00	100
51	杭州市租赁房投资有限公司	合并纳入	20,000.00	100
52	杭州平海大厦有限公司	合并纳入	15,000.00	100
53	杭州市家宁杀虫技术服务部	合并纳入	5.35	100
54	杭州开拓房地产测绘事务所	合并纳入	50.00	100
55	杭州市房地产测绘公司	合并纳入	100.00	100
56	杭州市房地产产权产籍信息中心	合并纳入	60.00	100
57	杭州市能源集团有限公司	投资设立	5,001.00	100
58	杭州余杭城发码头经营有限公司	新设成立	1,000.00	51
59	杭州安居三墩城市发展有限公司	新设成立	25,000.00	100
60	杭州市安居城市服务有限公司	新设成立	10,000.00	100
61	杭州电力设备制造有限公司	合并纳入	121,945.00	40
62	杭州欣美成套电器制造有限公司	合并纳入	12,285.00	100
63	浙江群力电气有限公司	合并纳入	10,800.00	100

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
64	杭州中房信息科技有限公司	合并纳入	1,111.00	100
65	杭州透明文化传媒有限公司	合并纳入	1,000.00	100
66	杭州家安房产信息服务有限公司	合并纳入	100.00	100
67	郑州城数科技有限公司	合并纳入	1,000.00	100
68	北京城数科技有限公司	合并纳入	1,000.00	100
69	杭州萧山城发码头经营有限公司	投资设立	1,000.00	51
70	杭州临平安居建设有限公司	投资设立	1,000.00	65
71	杭州安适开发建设有限公司	投资设立	1,000.00	100
72	杭州众配企业管理有限公司		注销	
73	杭州滨江水务监测有限公司		注销	

(二) 发行人 2023 年三季度财务报表

表 8-5：2020-2022 年末及 2023 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	3,137,829.44	2,947,368.56	2,187,664.39	2,057,427.74
交易性金融资产	528,504.13	129,175.59	193,877.95	5,650.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	28,003.67
应收票据	52,430.86	32,234.24	42,507.59	30,381.85
应收账款	970,998.33	472,945.93	429,233.65	434,362.15
应收款项融资	499.27	1,127.80	653.69	2,006.39
预付款项	231,024.02	144,173.61	152,543.45	134,078.56
其他应收款	1,262,716.75	975,862.29	1,561,495.68	1,439,402.70
存货	2,011,858.17	955,503.24	768,717.21	1,678,711.09
合同资产	492,005.04	252,545.09	154,132.53	4,944.21
一年内到期的非流动资产	36,968.45	48,009.73	101,844.36	116,019.26
其他流动资产	392,207.39	283,157.21	367,689.40	395,780.50
流动资产合计	9,117,041.87	6,242,103.29	5,960,359.90	6,326,768.12
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	323,919.56
其他权益工具投资	638,867.40	121,059.78	119,298.92	-
其他非流动金融资产	18,241.89	10,171.04	13,852.00	-
长期应收款	260,104.73	259,802.14	198,617.11	234,776.27
长期股权投资	1,985,312.35	1,425,457.88	871,283.92	756,205.76
投资性房地产	15,397,310.00	550,013.59	565,265.27	468,568.03

项目	2023 年 9 月末	2022 年年末	2021 年末	2020 年末
固定资产	4,955,263.96	4,882,897.22	4,718,078.09	3,822,144.97
使用权资产	77,680.57	19,407.93	21,647.96	-
在建工程	1,127,123.50	849,694.99	694,254.05	2,150,878.82
无形资产	2,131,591.48	2,002,048.71	1,843,514.73	333,099.48
商誉	3,875.31	1,365.22	1,365.22	1203.217383
长期待摊费用	47,708.41	48,117.32	54,009.68	54,675.88
递延所得税资产	82,106.11	71,986.78	74,890.02	92,673.69
其他非流动资产	3,881,238.84	1,595,934.15	1,591,483.27	1,663,934.78
非流动资产合计	16,748,869.68	11,876,055.03	10,767,560.23	9,902,080.47
资产合计	25,865,911.55	18,118,158.32	16,727,920.13	16,228,848.59
流动负债：				
短期借款	861,842.29	778,921.84	618,395.36	833,399.73
应付票据	324,541.22	231,842.18	215,472.74	124,753.77
应付账款	1,303,528.73	788,382.21	793,785.51	843,947.89
预收款项	106,837.24	34,101.28	12,857.35	881,365.28
合同负债	854,077.95	655,297.50	457,287.82	1,141.49
应付职工薪酬	41,299.23	49,281.15	52,983.41	49,669.45
应交税费	80,057.85	94,494.68	113,080.19	211,028.20
其他应付款	1,578,445.57	972,032.51	900,145.69	956,958.99
一年内到期的非流动负债	307,671.79	696,992.08	656,576.31	145,621.87
其他流动负债	602,946.02	358,940.83	291,692.09	250,101.16
流动负债合计	6,061,247.90	4,660,286.26	4,112,276.47	4,297,987.84
非流动负债：				
长期借款	4,583,606.88	3,558,245.68	3,617,028.88	3,285,761.55
应付债券	3,639,909.88	1,867,075.35	1,196,341.04	1,219,139.70
租赁负债	69,753.53	20,472.85	23,416.19	-
长期应付款	1,154,851.35	879,894.80	882,364.81	1,176,586.43
预计负债	15,545.63	3,371.33	507.72	-
递延收益	888,410.75	979,909.91	920,183.13	613,791.23
递延所得税负债	22,382.65	17,784.44	21,129.78	19,619.45
其他非流动负债	38,407.01	22,262.95	33,114.94	407.97
非流动负债合计	10,522,867.69	7,349,017.32	6,694,086.50	6,315,306.33
负债合计	16,584,115.59	12,009,303.58	10,806,362.97	10,613,294.18
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	657,164.00	657,164.00	657,164.00	657,164.00
资本公积	4,816,743.05	2,895,405.87	2,882,630.46	2,784,848.33
其他综合收益	-4,890.15	285.38	631.79	8,225.69
专项储备	6,230.43	4,672.55	3,300.33	1,870.79
盈余公积	77,511.38	77,511.38	66,453.38	48,664.49
未分配利润	2,025,300.08	1,416,316.34	1,260,845.81	1,151,613.13
归属母公司所有者权益合计	7,578,058.79	5,051,355.52	4,871,025.76	4,652,386.44
少数股东权益	1,703,737.18	1,057,499.21	1,050,531.39	963,167.98

项目	2023 年 9 月末	2022 年年末	2021 年末	2020 年末
所有者权益合计	9,281,795.96	6,108,854.74	5,921,557.15	5,615,554.41
负债和所有者权益总计	25,865,911.55	18,118,158.32	16,727,920.13	16,228,848.59

表 8-6：2020-2022 年末及 2023 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	4,208,320.41	4,619,990.09	3,999,187.56	3,040,738.98
其中：营业收入	4,208,320.41	4,619,990.09	3,999,187.56	3,040,738.98
二、营业总成本	3,926,506.56	5,065,041.23	4,393,276.00	3,468,126.55
其中：营业成本	3,852,831.07	4,516,139.04	3,886,846.88	3,027,790.35
税金及附加	44,274.50	31,401.44	22,253.33	63,313.06
销售费用	55,996.96	68,649.60	56,406.47	45,097.52
管理费用	232,602.90	253,914.81	238,739.82	206,570.91
研发费用	36,218.54	17,963.64	12,282.66	8,186.88
财务费用	162,241.35	176,972.68	176,746.84	117,167.82
信用减值损失	-5,579.42	4,198.78	-30,456.27	552.98
资产减值损失	1,313.60	3,740.61	-8,035.27	-28,332.33
资产处置收益	-667.17	21,883.13	2,620.36	1,843.51
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10,999.50	-7,243.11	1,950.00	-992.84
投资收益（损失以“-”号填列）	176,381.41	158,133.52	190,062.63	203,424.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	134,430.87	113,168.98	113,356.19	-
其他收益	363,060.47	-	493,417.82	500,802.83
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	295,987.97	285,701.97	255,470.82	249,911.34
加：营业外收入	13,473.43	26,435.48	17,258.49	13,642.60
减：营业外支出	2,191.31	1,581.99	4,913.90	3,591.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	307,270.09	310,555.46	267,815.41	259,962.48
减：所得税费用	58,301.01	62,777.98	40,474.02	38,839.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	248,969.08	247,777.48	227,341.40	221,122.74
归属于母公司所有者的利润		185,413.38	154,641.94	168,181.01
*少数股东损益	58,164.27	62,364.10	72,699.45	52,941.73
六、其他综合收益的税后净额	-5,231.18	-409.91	-7,530.81	-737.04
七、综合收益总额	243,737.89	247,367.57	219,810.59	220,385.70
归属母公司所有者的综合收益总额	185,573.63	184,998.43	147,073.57	167,310.57
*归属少数股东的综合收益总额	58,164.27	62,369.14	72,737.02	53,075.13

表 8-7：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	4,284,121.13	4,921,634.78	3,929,794.21	3,249,119.14
收到的税费返还	7,228.64	87,623.62	44,513.51	67,272.20
收到其他与经营活动有关的现金	1,835,673.19	1,237,324.47	1,500,368.44	1,130,271.09
经营活动现金流入小计	6,127,022.95	6,246,582.86	5,474,676.16	4,446,662.43
购买商品、接收劳务支付的现金	3,608,203.04	3,923,502.17	2,946,806.30	2,421,161.08
支付给职工以及为职工支付的现金	503,897.95	623,071.58	589,636.96	505,706.82
支付的各项税费	165,736.79	183,168.60	148,293.00	150,587.89
支付其他与经营活动有关的现金	1,564,325.67	401,889.92	731,400.90	713,110.14
经营活动现金流出小计	5,842,163.46	5,131,632.27	4,416,137.16	3,790,565.92
经营活动产生的现金流量净额	284,859.50	1,114,950.59	1,058,539.00	656,096.51
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,548,369.54	589,909.16	1,093,660.98	754,403.79
取得投资收益收到的现金	318,844.51	124,408.44	102,418.50	111,472.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	7,426.31	56,686.40	38,961.34	20,668.10
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	9,510.66	5,383.14	1,875.86	3252.8845
收到其他与投资活动有关的现金	853,778.71	1,233,123.51	960,872.01	760,690.88
投资活动现金流入小计	2,737,929.72	2,009,510.65	2,197,788.69	1,650,488.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	752,111.85	947,507.99	1,047,704.67	1,275,134.37
投资支付的现金	1,097,208.72	1,054,457.67	956,233.48	1,015,460.86
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	69,693.23
支付其他与投资活动有关的现金	1,080,103.01	489,088.70	1,012,333.85	1,105,589.59
投资活动现金流出小计	2,929,423.57	2,491,054.36	3,016,272.01	3,465,878.05
投资活动产生的现金流量净额	-191,493.86	-481,543.72	-818,483.31	-1,815,389.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	43,040.89	1,027,577.33	242,488.11	192,695.69
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	109,098.83	242,488.11	182,474.45
取得借款所收到的现金	2,259,556.55	2,124,940.15	2,262,024.21	3,365,047.28
收到其他与筹资活动有关的现金	72,203.41	474,209.44	75,021.84	117,379.06
筹资活动现金流入小计	2,374,800.86	3,626,726.92	2,579,534.16	3,675,122.03
偿还债务所支付的现金	2,283,555.78	2,524,267.49	1,978,843.31	1,791,627.41
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	289,983.78	409,321.18	351,016.95	292,029.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	9,119.52	24,155.47	14,550.20
支付其他与筹资活动相关的现金	152,743.17	752,675.78	355,353.41	276,937.47

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动现金流出小计	2,726,282.73	3,686,264.45	2,685,213.67	2,360,594.45
筹资活动产生的现金流量净额	-351,481.87	-59,537.53	-105,679.51	1,314,527.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,323.91	148.04	-	-0.04
五、现金及现金等价物净增加额	-256,792.32	574,017.39	134,376.18	155,234.36
加：期初现金及现金等价物余额	3,298,556.48	2,155,845.08	2,021,468.91	1,873,314.55
六、期末现金及现金等价物余额	3,041,764.16	2,729,862.47	2,155,845.08	2,028,548.91

表 8-8：2020-2022 年及 2023 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	1,387,269.99	1,316,859.03	1,347,875.03	1,121,706.63
应收账款	5,933.24	1,973.34	2,077.20	-
预付款项	518.01	147.70	382.32	381.27
其他应收款	692,119.12	295,160.95	1,079,660.78	979,061.88
其他流动资产	27,862.28	24,954.07	34,825.36	26,467.31
流动资产合计	2,113,702.64	1,639,095.09	2,464,820.69	2,127,617.08
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	95,655.69
长期应收款	1,448,733.38	319,267.99	326,682.75	459,175.00
长期股权投资	5,001,583.71	2,122,927.85	1,603,010.22	1,451,987.70
其他权益工具投资	28,451.38	77,083.39	77,262.00	-
投资性房地产	-	--	15,516.33	16,241.08
固定资产	673,990.48	696,393.73	552,827.79	422,775.52
在建工程	430.32	169.56	637.50	203.41
无形资产	1,783.06	1,993.29	1,073.34	979.23
其他非流动资产	1,065,474.19	1,065,474.19	1,069,092.30	1,069,092.30
非流动资产合计	8,220,431.88	4,286,405.65	3,646,102.23	3,516,109.93
资产合计	10,334,134.53	5,925,500.74	6,110,922.92	5,643,727.01
流动负债：				
应付账款	6,801.89	414.42	363.65	357.38
预收款项	16,469.95	20,000.00	900.17	1,949.60
合同负债	4,792.19	4,867.97	4,969.02	-
应付职工薪酬	65.53	27.27	243.01	213.91
应交税费	57.26	61.86	183.09	179.91
其他应付款	659,769.24	194,731.65	477,365.50	415,866.72
一年内到期的非流动负债	104,100.00	319,263.40	258,687.89	27,700.00
其他流动负债	525,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
流动负债合计	1,317,056.05	789,366.57	992,712.33	696,267.52
非流动负债：				

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
长期借款	61,600.00	28,300.00	289,600.00	344,700.00
应付债券	2,396,000.00	1,024,000.00	847,082.20	700,000.00
长期应付款	523,197.89	468,729.80	454,763.16	721,258.14
递延收益	161610.95	164,606.36	165,645.77	43,321.28
递延所得税负债	300.32	217.97	206.07	194.17
非流动负债合计	3,142,709.17	1,685,854.12	1,757,297.19	1,809,473.60
负债合计	4,459,765.22	2,475,220.69	2,750,009.52	2,505,741.12
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	657,164.00	657,164.00	657,164.00	657,164.00
其中：国家资本	585,000.00	585,000.00	585,000.00	585,000.00
国家法人资本	72,164.00	72,164.00	72,164.00	72,164.00
资本公积	4,496,614.66	2,155,713.66	2,156,434.83	2,086,030.56
其他综合收益	806.10	515.11	479.42	1,806.30
盈余公积	77,511.38	77,511.38	66,453.38	48,664.49
其中：法定公积金	77,511.38	77,511.38	66,453.38	48,664.49
未分配利润	642,273.15	559,375.90	480,381.77	344,320.54
归属母公司所有者权益合计	5,874,369.30	3,450,280.05	3,360,913.40	3,137,985.89
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	5,874,369.30	3,450,280.05	3,360,913.40	3,137,985.89
负债和所有者权益总计	10,334,134.53	5,925,500.74	6,110,922.92	5,643,727.01

表 8-9：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	14,556.61	38,133.22	68,191.68	53,809.39
其中：营业收入	14,556.61	38,133.22	68,191.68	53,809.39
二、营业总成本	7,942.43	47,658.17	63,606.42	53,843.08
其中：营业成本	2,670.18	6,588.17	2,637.64	5,061.51
税金及附加	32.77	137.12	367.18	307.20
管理费用	24,143.22	29,858.58	29,716.48	28,396.05
财务费用	28,311.37	11,074.30	30,885.13	20,078.32
信用减值损失	-	-143.72	-44.51	-
资产减值损失	-	-	-	-3,549.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	126,024.31	101,358.34	94,677.36	82,750.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	107,384.36	73,764.98	-	-
其他收益	3,001.12	3,973.50	2,399.04	689.43
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	83,152.26	95,663.17	101,617.16	79,856.29

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
加：营业外收入	-	15,211.92	1.82	18.18
减：营业外支出	255.00	295.00	675.00	647.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	82,897.26	110,580.09	100,943.98	79,226.79
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	82,897.26	110,580.09	100,943.98	79,226.79
归属于母公司所有者的利润	82,897.26	110,580.09	100,943.98	79,226.79
六、其他综合收益的税后净额	291.00	35.69	-1,326.89	291.99
七、综合收益总额	83,188.25	110,615.78	99,617.09	79,518.78

表 8-10：2020-2022 年及 2023 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	15,628.00	71,780.51	75,426.64	46,178.57
收到的税费返还	847.07	--	-	7,543.22
收到其他与经营活动有关的现金	50,651.39	131,812.96	189,016.08	88,687.76
经营活动现金流入小计	67,126.46	203,593.47	264,442.72	142,409.55
购买商品、接收劳务支付的现金	19,306.25	22,485.90	287.69	98.18
支付给职工以及为职工支付的现金	5,087.80	5,557.23	4,891.82	4,118.15
支付的各项税费	47.43	1,765.01	511.13	393.71
支付其他与经营活动有关的现金	97,879.06	7,260.66	85,905.64	8,234.99
经营活动现金流出小计	122,320.54	37,068.80	91,596.29	12,845.03
经营活动产生的现金流量净额	-55,194.08	166,524.67	172,846.43	129,564.52
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	260,599.66	25,905.48	49,964.31	70,004.90
取得投资收益收到的现金	163,119.08	102,919.11	38,867.90	52,288.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	--	11.65	52.08
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	139.09	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	346,801.90	890,425.15	930,221.14	965,882.37
投资活动现金流入小计	770,520.64	1,019,388.83	1,019,065.00	1,088,228.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,398.07	150,043.09	1,578.85	1,383.17
投资支付的现金	705,567.43	442,522.94	51,033.04	85,679.21
支付其他与投资活动有关的现金	274,960.22	447,561.73	917,601.69	1,321,690.24
投资活动现金流出小计	988,925.73	1,040,127.75	970,213.57	1,408,752.62
投资活动产生的现金流量净额	-218,405.09	-20,738.92	48,851.43	-320,524.36
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
吸收投资收到的现金	-	180,000.00	-	10,221.24
取得借款所收到的现金	835,951.25	100,000.00	584,910.50	927,979.35
收到其他与筹资活动有关的现金	689,182.50	--	-	-
筹资活动现金流入小计	1,525,133.75	280,000.00	584,910.50	938,200.58
偿还债务所支付的现金	667,066.63	361,300.00	484,535.80	553,769.06
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	38,071.77	95,503.33	95,915.56	85,046.99
支付其他与筹资活动相关的现金	475,985.23	--	-	-
筹资活动现金流出小计	1,181,123.62	456,803.33	580,451.36	638,816.05
筹资活动产生的现金流量净额	344,010.13	-176,803.33	4,459.14	299,384.53
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	70,410.96	-31,017.58	226,156.99	108,424.70
加：期初现金及现金等价物余额	1,316,859.03	1,347,765.05	1,121,608.06	1,013,183.36
六、期末现金及现金等价物余额	1,387,269.99	1,316,747.47	1,347,765.05	1,121,608.06

(三) 发行人 2023 年 1-9 月主要财务数据变化情况

表 8-11：发行人 2023 年 9 月末合并资产负债表数据重大变化情况

单位：万元、%

报告期	2023 年 9 月末	2022 年末	变动金额	变动率	变动原因
交易性金融资产	528,504.13	129,175.59	399,328.54	309.14	本年新合并钱投集团
应收票据	52,430.86	32,234.24	20,196.62	62.66	供应链业务规模扩大，以票据形式收取贷款
应收账款	970,998.33	472,945.93	498,052.40	105.31	本年新合并钱投集团
预付账款	231,024.02	144,173.61	86,850.41	60.24	供应链业务规模扩大，供应链业务的预付款增加
应收款项融资	499.27	1,127.80	-628.53	-55.73	本年新合并钱投集团
其他应收款	126,271.75	975,862.29	286,854.46	29.39	本年新合并钱投集团
存货	2,011,858.17	955,503.24	1,056,354.93	110.55	本年新合并钱投集团
合同资产	492,005.04	252,545.09	239,459.95	94.82	本年新收购网云宏建公司以及工程施工建设增加

报告期	2023 年 9 月末	2022 年末	变动金额	变动率	变动原因
其他流动资产	392,207.39	283,157.21	109,050.18	38.51	投资理财增加
其他权益工具投资	638,867.4	121,059.78	517,807.62	427.73	本年新合并钱投集团
其他非流动金融资产	18,241.89	10,171.04	8,070.85	79.36	本年新合并钱投集团
长期股权投资	1,985,312.35	1,425,457.88	559,854.47	39.28	本年新合并钱投集团，接受无偿划入的奥体股权以及收购部分杭州银行股权
投资性房地产	15,397,130.00	550,013.59	14,847,116.41	2699.41	本年新合并钱投集团
使用权资产	77,680.57	19,407.93	58,272.64	300.25	本年新合并钱投集团
在建工程	1,127,123.50	849,694.99	277,428.51	32.65	本年新合并钱投集团
商誉	3,875.31	1,365.22	2,510.09	183.86	本年新合并钱投集团
其他非流动资产	3,881,238.84	1,595,934.15	2,285,304.69	143.20	本年新合并钱投集团
预收款项	106,837.24	34,101.28	72,735.96	213.29	本年新合并钱投集团
应付票据	324,541.22	231,842.18	92,699.04	39.98	供应链业务规模扩大，以票据形式预付货款
应付账款	1,303,528.73	788,382.21	515,146.52	65.34	本年新合并钱投集团和电力设备公司
合同负债	854,077.95	655,297.50	198,780.45	30.33	本年新合并钱投集团
其他应付款	1,578,445.57	972,032.51	606,413.06	62.39	本年新合并钱投集团
一年内到期的非流动负债	307,671.79	696,992.08	-389,320.29	-55.86	归还本年到期贷款
其他流动负债	602,946.02	358,940.83	244,005.19	67.98	本年新合并钱投集团

报告期	2023 年 9 月末	2022 年末	变动金额	变动率	变动原因
应付债券	3,639,909.88	1,867,075.35	1,772,834.53	94.95	本年新合并钱投集团
租赁负债	69,753.53	20,472.85	49,280.68	240.71	本年新合并钱投集团
长期应付款	1,154,851.35	879,894.80	274,956.55	31.25	本年新合并钱投集团
预计负债	15,545.63	3,371.33	12,174.30	361.11	路桥集团新增代建项目
其他非流动负债	38,407.01	22,262.95	16,144.06	72.52	预计水泵的维修等终身质保费调整

表 8-12：发行人 2023 年 1-9 月合并利润表数据重大变化情况

单位：万元、%

报告期	2023 年 1-9 月	2022 年 1-9 月	变动金额	变动率	变动原因
营业总收入	4,208,320.41	3,100,992.82	1,107,327.59	35.71%	正常经营波动
净利润	248,969.08	190,463.06	58,506.02	30.72%	正常经营波动

表 8-13：发行人 2023 年 1-9 月合并现金流量表数据重大变化情况

单位：万元、%

报告期	2023 年 1-9 月	2022 年 1-9 月	变动金额	变动率	变动原因
经营活动现金流入净额	6,127,022.95	5,471,058.33	655,964.62	11.99	本年新合并钱投集团，根据统一的核算政策，将钱投集团计入投资活动的部分业务调整计入经营活动业务

（四）发行人近一期银行贷款情况

1、银行贷款总体情况

截至 2023 年 9 月末，发行人银行贷款总额 5,742,131.85 万元，其中短期借款 861,739.35 万元，一年内到期的非流动负债 330,455.87 万元，长期借款 4,549,936.63 万元，发行人金融机构期限及担保结构如下：

表 8-14: 2020-2022 年及 2023 年 9 月末发行人银行贷款情况

单位: 万元、%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	861,739.35	15.01	778,921.85	15.79	618,395.36	12.64	833,399.73	19.50
长期借款	4,549,936.63	79.24	3,558,245.68	72.13	3,617,028.88	73.94	3,285,761.55	76.89
一年内到期的非流动负债	330,455.87	5.75	595,601.82	12.07	656,576.31	13.42	145,621.87	3.61
合计	5,742,131.85	100.00	4,932,769.35	100.00	4,892,000.55	100.00	4,264,783.15	100.00

2、银行贷款结构情况

截至 2023 年 9 月末, 发行短期借款余额 861,739.35 万元, 其中 775,776.34 万元为信用借款, 占比 90.02%。

表 8-15: 截至 2023 年 9 月末发行人短期借款结构情况

单位: 万元、%

项目	2023 年 9 月末	
	余额	占比
信用借款	775,776.34	90.02
保证借款	60,962.54	7.07
抵押借款	25,000.47	2.90
合计	861,739.35	100.00

截至 2023 年 9 月末发行长期借款余额 4,549,936.63 万元。其中信用借款 1,597,717.48 万元, 占比 35.12%。从结构上来看发行人长期借款主要由信用借款构成。

表 8-16: 截至 2023 年 9 月末发行人长期借款结构情况

单位: 万元、%

项目	2023 年 9 月末	
	余额	占比
信用借款	1,597,717.48	35.12
保证借款	475,754.37	10.46
质押借款	1,329,443.54	29.22
抵押借款	441,570.11	9.70
质押及保证借款	154,601.14	3.40
抵押及保证借款	550,850.00	12.11
合计	4,549,936.63	100.00

3、发行人主要有息债务情况

表 8-17：截至 2023 年 9 月末发行人主要金融机构借款情况

单位：万元、%

借款单位名称	借款银行	利率	起息日	到期日	金额
杭州城投武林投资发展有限公司	中国工商银行股份有限公司	4.35	2019-11-26	2029-5-22	325,948.00
杭州市千岛湖原水股份有限公司	交通银行股份有限公司	4.00	2018-7-30	2039-12-25	321,315.00
杭州市千岛湖原水股份有限公司	中国工商银行股份有限公司	4.21	2019-3-15	2043-11-28	151,522.86
浙江安居住工建设发展有限公司	中国建设银行股份有限公司	4.35	2019-12-27	2031-12-17	150,293.00
嘉善城发建设发展有限公司	中国农业发展银行	4.70	2019-6-6	2033-6-3	148,000.00
杭州城投良渚投资发展有限公司	中国工商银行股份有限公司	4.45	2019-5-1	2028-11-3	126,458.00
杭州富阳滕祥城建开发有限公司	中国农业银行股份有限公司	4.55	2022-1-6	2027-1-4	109,880.00
杭州临江环境能源有限公司	中国工商银行股份有限公司	3.50	2019-4-1	2037-4-1	99,035.19
杭州城投武林投资发展有限公司	中信银行股份有限公司	4.35	2019-11-29	2029-5-22	90,419.00
杭州启祥房地产开发有限公司	杭州银行股份有限公司	4.95	2022-1-21	2025-1-20	90,000.00
杭州临江环境能源有限公司	中国农业银行股份有限公司	3.50	2019-3-29	2037-3-29	85,255.98
杭州致祥房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司	3.55	2022-10-26	2025-10-25	79,980.00
杭州市水务集团有限公司	农发基础设施基金有限公司	3.10	2022-9-16	2041-9-14	77,900.00
杭州亚运村建设有限公司	中国银行股份有限公司	3.70	2021-5-17	2041-5-16	77,600.00
杭州天苑物业服务集团有限公司	中国工商银行股份有限公司	3.90	2022-12-30	2043-12-30	77,200.00
杭州富阳水务有限公司	北京银行股份有限公司	4.84	2020-6-20	2030-6-20	74,000.00
合计					2,084,807.03

三、发行人对外担保情况

对外担保方面,截至2023年9月末,发行人及子公司合计对外担保729,249.50

万元，占同期净资产比例为 7.86%，明细情况如下：

表 8-18：截至 2023 年 9 月末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	是否存在 关联 关系	担保金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保期	担保类 型
1	杭州滨江水务有限公司	杭州白马湖生态创意城投资开发有限公司	否	2,000.00	367.00	2019/4/1-2024/4/1	一般担保
2	杭州市房地产开发集团有限公司	杭州翠祥房地产有限公司	是	120,000.00	120,000.00	2020/10/26-2024/10/25	连带责任
3	杭州市房地产开发集团有限公司	温州金泽置业有限公司	是	90,000.00	87,775.00	2022/2/14-2025/2/13	连带责任
4	杭州市房地产开发集团有限公司	温州金泽置业有限公司	是	2,500.00	2,250.00	2021/9/2-2024/10/31	连带责任
5	杭州市房地产开发集团有限公司	温州怡祥置业有限公司	是	2,500.00	2,250.00	2021/9/2-2024/10/31	连带责任
6	杭州市房地产开发集团有限公司	温州怡祥置业有限公司	是	50,000.00	50,000.00	2022/4/11-2025/4/10	连带责任
7	杭州市房地产开发集团有限公司	杭州众安杭房房地产开发有限公司	是	31,400.00	31,000.00	2022/9/8-2025/9/5	连带责任
8	杭州市安居建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	18,000.00	18,000.00	2022/4/24-2024/4/8	连带责任
9	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	4,000.00	2,000.00	2023/6/20-2024/6/20	连带责任
10	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是		2,000.00	2023/6/20-2024/6/20	连带责任
11	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	5,000.00	1,000.00	2023/6/29-2024/6/29	连带责任
12	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是		2,000.00	2023/6/27-2024/6/27	连带责任
13	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是		2,000.00	2023/6/28-2024/6/28	连带责任
14	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	4,000.00	2,000.00	2023/6/5-2024/5/29	连带责任
15	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是		2,000.00	2023/6/6-2024/5/29	连带责任
16	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	是	102,900.00	60,453.75	2015/9/29-2030/9/28	连带责任
17	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	50,000.00	47,000.00	2022/9/09-2025/9/09	连带责任

序号	担保单位	被担保单位	是否存在 关联 关系	担保金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保期	担保类 型
18	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	19,700.00	19,700.00	2022/12/1-2023/12/1	连带责任
19	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	30,000.00	30,000.00	2022/12/2-2023/12/2	连带责任
20	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	10,000.00	10,000.00	2023/1/12-2024/12/10	连带责任
21	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	15,000.00	15,000.00	2023/2/9-2024/2/9	连带责任
22	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市国有资本投资运营有限公司	否	102,000.00	102,000.00	2023/5/25-2031/3/28	连带责任
23	杭州市钱江新城投资集团有限公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	是	102,900.00	60,453.75	2015/9/29-2030/9/28	连带责任
24	杭州市城东新城建设投资有限公司	杭州市铁路枢纽建设投资有限公司	否	60,000.00	60,000.00	2012/10/31-2032/10/29	连带责任
	合计			821,900.00	729,249.50		

发行人对外担保均按照《公司章程》和相关担保制度履行了内部审核流程，通过了董事会或股东会审议，不存在违规对外提供担保的行为。

四、发行人受限资产情况

截至 2023 年 9 月末，发行人受到限制的资产总计为 1,256,156.76 万元，占总资产比例为 4.86%，具体资产受限统计情况如下：

表 8-19：截至 2023 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	105,289.20	房屋维修基金、银行承兑保证金、保函保证金、不能随时动用结构性存款、住房资金及利息、大额存单
应收账款	58,877.69	借款质押
存货	441,067.17	借款抵押
固定资产	275,890.59	借款抵押、售后回租、抵押融资
无形资产	89,817.40	借款抵押、抵押融资
投资性房地产	285,214.70	借款抵押、抵押融资

合计	1,256,156.76	-
----	--------------	---

注：除此以外，发行人还有未来应收账款质押受限情形。

截至 2023 年 9 月末，公司受限货币资金如下：

表 8-20：截至 2023 年 9 月末发行人受限货币资金情况

单位：万元

项目	期末账面价值
房改办维修基金	23,119.11
银行承兑保证金	30,946.73
保函保证金	7,175.27
不能随时动用结构性存款和存单	1,000.00
住房资金及利息	1,375.39
大额存单	41,672.70
合计	105,289.20

截至 2023 年 9 月末，公司主要受限房产如下：

表 8-21：截至 2023 年 9 月末发行人主要受限房产情况

单位：万元

受限资产名称	期末账面价值	报表科目分类	抵质押权人	起止日期
富政储出【2021】14 号地块	158,992.57	存货	杭州银行	2022/1/21-2025/1/20
富政储出【2021】21 号地块	144,278.12	存货	兴业银行	2022/10/26-2025/10/25
杭州国际会议中心有限公司洲际酒店房产	72,899.58	固定资产	中国国际金融股份有限公司	2020/10/28-2038/10/28
杭政储出[2017]69 号地块租赁住房项目建成后的房产	68,305.36	固定资产	国家开发银行、工商银行	2018/8/24-2043/8/23
杭政储出[2018]58 号地块	64,418.84	投资性房地产	工商银行	2020/6/23-2025/6/23
洋溪街道洋安荷映路悦荟十七度广场商场	28,901.19	无形资产	农业银行	2022/10/8-2037/9/29
丽水市杭丽热电有限公司整体厂房	15,889.57	投资性房地产	农业银行	2019/9/11-2024/9/10
洋溪街道洋安荷映路悦荟十七度广场酒店等	14,210.90	固定资产	农业银行	2022/10/8-2037/9/29
厂房（富阳区场口镇场口东街 88 号，浙（2021）富阳区不动产权第 0032407 号）	11,364.92	固定资产	中信银行	2022/5/18-2025/5/18

受限资产名称	期末账面价值	报表科目分类	抵质押权人	起止日期
土地（富阳区场口镇场口东街 88 号，浙（2021）富阳区不动产权第 0032407 号）	11,248.56	固定资产	中信银行	2022/5/18-2025/5/18
洋溪街道荷映路 113 号商务-01 室	7,498.83	无形资产	杭州银行	2022/5/23-2037/5/22
候潮东路 214 号等	4,310.34	投资性房地产	宁波银行	2021/8/9-2031/8/9
刀茅巷 35、37、39 号	1,613.82	投资性房地产	杭州联合银行	2019/5/20-2024/5/19
拱墅区南北商务港大厦 2 幢 901 室	1,544.56	投资性房地产	杭州银行	2023/1/16-2026/1/15
洋溪街道荷映路 113 号商业-02 室	990.52	存货	杭州银行	2022/5/23-2037/5/22
开元路 66 号	880.14	固定资产	杭州联合银行	2018/3/16-2027/12/15
云龙十一景	688.75	无形资产	杭州联合银行	2018/3/16-2027/12/15
洋溪街道荷映路 113 号商业-01 室	399.33	投资性房地产	杭州银行	2022/5/23-2037/5/22
浣纱路 347 号	381.72	投资性房地产	杭州银行	2021/4/30-2036/4/27
合计	608,817.61			

五、发行人 2023 年三季度资信变动情况

（一）评级情况

发行人 2023 年 6 月由联合资信评估股份有限公司进行外部评级，主体评级为 AAA，评级展望为稳定。

（二）发行人授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2023 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信额度 1,510.10 亿元，已使用额度为 574.21 亿元，未使用额度为 935.89 亿元。

表 8-22：截至 2023 年 9 月末发行人授信使用情况表

单位：亿元

序号	银行名称	授信总额	已使用	未使用
1	中国工商银行股份有限公司	292.03	126.34	165.70

序号	银行名称	授信总额	已使用	未使用
2	中国农业银行股份有限公司	155.09	72.59	82.50
3	中国银行股份有限公司	65.21	16.29	48.91
4	中国建设银行股份有限公司	115.47	46.01	69.46
5	交通银行股份有限公司	116.92	51.33	65.59
6	中国邮政储蓄银行股份有限公司	8.97	2.05	6.92
7	杭州银行股份有限公司	188.26	52.82	135.43
8	兴业银行股份有限公司	133.85	36.17	97.69
9	中信银行股份有限公司	70.24	26.11	44.13
10	中国民生银行股份有限公司	6.20	-	6.20
11	中国光大银行股份有限公司	3.90	-	3.90
12	招商银行股份有限公司	50.20	11.17	39.03
13	华夏银行股份有限公司	27.78	8.70	19.09
14	江苏银行股份有限公司	23.00	1.00	22.00
15	浙商银行股份有限公司	10.19	3.79	6.40
16	宁波银行股份有限公司	71.40	10.18	61.22
17	上海浦东发展银行股份有限公司	4.40	2.34	2.06
18	浙江农村商业联合银行股份有限公司	31.90	9.35	22.55
19	其它	135.10	97.99	37.11
合计		1,510.10	574.21	935.89

第九章 信用增进

本期中期票据无担保。

第十章 税项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据中国财政部与国家税务总局于2016年3月24日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号，以下简称“《增值税通知》”)，中国自2016年5月1日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用6%税率，小规模纳税人适用3%征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间(含到期)取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期中期票据持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期中期票据利息收入和转让本期中期票据取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对债务融资工具在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具时，应不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债务融资工具交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第十一章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》等相关规定，制定了《杭州市城市建设投资集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

根据发行人《杭州市城市建设投资集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》的有关规定，公司从信息披露的内容及披露标准、信息披露的程序、与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度、信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责、董事、监事及高级管理人员等的报告、审议和披露职责、内幕信息及知情人管理与保密措施、涉及子公司的信息披露事务管理、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、信息披露相关文件、资料的档案管理、责任追究与处理措施等方面，对杭州市城市建设投资集团有限公司发行公司债券的信息披露管理进行了规范和加强，以保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益。

（三）负责部门

公司财务管理部是公司信息披露事务管理部门，同时财务部协助相关财务信息的披露工作。公司财务管理部负责人负责组织和协调公司的信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司各部门、分子公司是公司信息披露的协办单位。公司监事和监事会应对公司董事及高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督，并关注公司信息披露情况。

信息披露事务负责人：陈传良

职务：党委委员、财务总监

联系地址：浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号嘉文商务大厦

联系电话：0571-58581183

传真：0571-87152630

邮箱：376226819@qq.com

在本期债务融资工具存续期间，发行人发生信息披露事务负责人变更，将及时通过交易商协会综合业务和信息服务平台向市场披露。

二、信息披露安排

本公司将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易场所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

（一）发行前的信息披露

发行人将在本期中期票据发行日至少 2 个工作日前，通过交易商协会综合业务和信息服务平台披露下列文件：

- 1、《杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书》；
- 2、《杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据信用评级报告》；
- 3、杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据法律意见书；
- 4、杭州市城市建设投资集团有限公司 2020-2022 年度经审计的合并及母公司财务报告；
- 5、杭州市城市建设投资集团有限公司 2023 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 6、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

（二）发行结果信息披露

企业或簿记管理人应当在不晚于债务融资工具交易流通首日披露发行结果。公告内容包括但不限于当期债券的实际发行规模、期限、价格等信息。

（三）存续期内定期信息披露

发行人将按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期间，通过交易商协会认可的信息披露渠道向市场公告：

1、在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。（如有）

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

（四）存续期内重大事项的信息披露

在本期中期票据存续期间，发行人将向市场公开披露可能影响本期中期票据投资者实现其债权的重大事项，包括：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人

员发生变动；

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(五) 本息兑付前的信息披露

发行人将在本期债务融资工具本息兑付日前 5 个工作日,通过交易商协会认可的网站披露付息或兑付安排情况的公告。

本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的,发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的,发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告;存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。本期债务融资工具违约处置期间,发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展,发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的,应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理办法发生变化,发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。披露时间不晚于发行人在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一)【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一)【召集人及职责】兴业银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二)【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期¹足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因²回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本【65.72 亿元】的 5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

¹债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

²如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

（三）【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当及时告知召集人。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

（四）【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的,应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

三、持有人会议的召集

(一)【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项:

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景;
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式;
- 3、会议时间和地点;
- 4、会议召开形式:持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式;
- 5、会议议事程序:包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜;
- 6、债权登记日:应为持有人会议召开日前一工作日;
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点:债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的,不得参加持有人会议和享有表决权;
- 8、参会证明要求:参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料,在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二)【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等相关方沟通,并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人等机构有关的,议案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到议案,可向召集人获取。

(三)【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补,或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理,形成最终议案,并提交持有人会议审议。

(四)【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构,并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五)【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项,遵守法律法规和银行间市场自律规则,尊重社会公德,不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六)【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形,召集人可在有利于持有人权益保护的情形下,合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的,召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告,并将议案发送至持有人及相关机构,同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形,但召集人拟缩短持有人会议召集程序的,需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案,与本次持有人会议的其他议案一同表决,经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一)【债权确认】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息,并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认,并登记其名称以及持有份额。

(二)【参会资格】除法律、法规及相关自律规则另有规定外,在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三)【其他参会机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议,并按照召集人的要求

列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（四）【律师见证】持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【特别议案】下列事项为特别议案：

1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；

2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；

3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；

5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；

6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四)【参会比例】除法律法规或发行文件另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的 50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五)【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六)【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七)【表决比例】除法律法规或发行文件另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后方可生效。

(八)【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九)【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内

将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十)【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一)【释义】本节所称以上、以下，包括本数。

(二)【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三)【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四)【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

第十三章 投资人保护条款

本期中期票据不设置投资人保护条款。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;
- 2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定(如有) 或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;
- 3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;
- 4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的, 自宽限期届满之日起) 到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指, 发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会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。

五、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。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

八、不可抗力

不可抗力是指本中期票据计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期中期票据相关责任人不能履约的情况。

(一) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(二) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商、联席主承销商应及时通知投资者及中期票据相关各方，并尽最大努力保护中期票据投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商、联席主承销商应召集中期票据投资者会议磋商，决定是否终止中期票据或根据不可抗力事件对中期票据的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地人民法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对方当事人的弃权。

第十五章 本次中期票据发行的有关机构

<p>发行人：</p>	<p>杭州市城市建设投资集团有限公司</p> <p>联系地址：浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号嘉文商务大厦</p> <p>法定代表人：李红良</p> <p>联系人：吴越瑶</p> <p>电话：0571-56279718</p> <p>传真：0571-57152630</p> <p>邮编：310006</p>
<p>牵头主承销商、簿记建档人：</p>	<p>中信建投证券股份有限公司</p> <p>住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼</p> <p>法定代表人：王常青</p> <p>联系人：王崇赫、陈鹏宇、方璇、楼恒、吴昊宇</p> <p>联系地址：北京市朝阳区泰康集团大厦 9 层</p> <p>联系电话：010-56052010</p> <p>传真：010-56052010</p> <p>邮政编码：100010</p>
<p>联席主承销商：</p>	<p>招商银行股份有限公司</p> <p>住所：广东省深圳市福田区深南大道 7088 号</p> <p>法定代表人：缪建民</p> <p>联系人：罗曼、朱丹若</p> <p>联系地址：深圳市深南大道 2016 号招商银行大楼 22 楼</p> <p>联系电话：0571-82737759</p> <p>传真：0755-88026234</p> <p>邮政编码：518040</p> <p>名称：中信银行股份有限公司</p>

	<p>联系地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 法定代表人：方合英 联系人：张天逸 电话：010-66635908 传真：010-65559220 邮政编码：100020</p> <p>单位名称：交通银行股份有限公司 住所：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号 法定代表人：任德奇 联系人：伊文韬 联系地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号 联系电话：021-38873262 传真：021-68870216 邮政编码：200120</p> <p>兴业银行股份有限公司 法定代表人：吕家进 注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号 兴业银行大厦 联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 联系人：吴昕、宋申栋 电话：0571-87037999-520545 传真：010-88395658 邮政编码：100020</p>
<p>存续期管理机构：</p>	<p>兴业银行股份有限公司</p>

	<p>法定代表人：吕家进</p> <p>注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号 兴业银行大厦</p> <p>联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦</p> <p>联系人：吴昕、宋申栋</p> <p>电话：0571-87037999-520545</p> <p>传真：010-88395658</p> <p>邮政编码：100020</p>
<p>公司法律顾问：</p>	<p>浙江天册律师事务所</p> <p>联系地址：杭州市西湖区杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼</p> <p>负责人：章靖忠</p> <p>联系人：杜闻</p> <p>电话：0571-87903601</p> <p>传真：0571-87902008</p> <p>邮编：310007</p>
<p>审计机构：</p>	<p>中喜会计师事务所（特殊普通合伙）</p> <p>联系地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层</p> <p>执行事务合伙人：张增刚</p> <p>联系人：金宏飞</p> <p>电话：010-67085873</p> <p>传真：010-67084147</p> <p>邮编：100062</p> <p>亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）</p> <p>联系地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 B2 座 301 室</p>

	<p>负责人：王子龙</p> <p>联系人：张梦瑶</p> <p>电话：010-88312386</p> <p>传真：010-88312386</p> <p>邮编：100044</p>
信用评级机构：	<p>联合资信评估股份有限公司</p> <p>联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层</p> <p>法定代表人：王少波</p> <p>联系人：马玉丹、胡元杰</p> <p>电话：010-85679696</p> <p>传真：010-85679228</p> <p>邮编：100022</p>
托管人：	<p>银行间市场清算所股份有限公司</p> <p>地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 33 层</p> <p>法定代表人：谢众</p> <p>联系人：发行岗</p> <p>联系电话：021-63326662</p> <p>传真：021-63326661</p> <p>邮政编码：200010</p>
集中簿记建档系统 技术支持机构：	<p>北京金融资产交易所有限公司</p> <p>地址：北京市西城区金融大街乙 17 号</p> <p>法定代表人：郭欠</p> <p>联系人：发行部</p> <p>电话：010-57896722、010-57896516</p> <p>传真：010-57896726</p> <p>邮政编码：100032</p>

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管

理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十六章 备查文件

一、备查文件

- (一) 关于杭州市城市建设投资集团有限公司发行中期票据的注册通知书；
- (二) 联合资信评估股份有限公司出具的信用评级报告；
- (三) 浙江天册律师事务所出具的法律意见书；
- (四) 杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年-2022 年年度报告及 2023 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- (五) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件；
- (六) 杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书。

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或簿记管理人。

杭州市城市建设投资集团有限公司

联系地址：浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号嘉文商务大厦

法定代表人：李红良

联系人：吴越瑶

电话：0571-56279718

传真：0571-57152630

邮编：310006

中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、陈鹏宇、方璇、楼恒、吴昊宇

联系地址：北京市朝阳区泰康集团大厦 9 层

联系电话：010-56052010

传真：010-56052010

邮政编码：100010

投资者可通过交易商协会认可的网站下载本募集说明书，或在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（以下无正文）

附录：发行人主要财务指标计算公式

1. 主营业务毛利率 (%)	=	$(1 - \text{主营业务成本} / \text{主营业务收入净额}) \times 100\%$
2. 净资产收益率 (%)	=	$\text{净利润} / \text{年初末平均净资产} \times 100\%$
3. 总资产报酬率 (%)	=	$\text{EBIT} / \text{年初末平均资产总额} \times 100\%$
4. 应收账款周转率	=	$\text{主营业务收入净额} / (\text{年初末平均应收账款} + \text{年初末平均应收账款})$
5. 存货周转率	=	$\text{主营业务成本} / \text{年初末平均存货}$
6. EBIT	=	$\text{利润总额} + \text{列入财务费用的利息支出}$
7. EBITDA	=	$\text{EBIT} + \text{折旧} + \text{摊销} (\text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销})$
8. 资产负债率 (%)	=	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
9. 流动比率	=	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
10. 速动比率	=	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
11. EBIT 利息保障倍数 (倍)	=	$\text{EBIT} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
12. EBITDA 利息保障倍数 (倍)	=	$\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

(本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司 2024 年度第三期中期票据募集说明书》之盖章页)

杭州市城市建设投资集团有限公司

