



杭州城投
HANG ZHOU CHENG TOU

杭州市城市建设投资集团有限公司

(住所: 浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室)

2019年公开发行公司债券募（第一期）
募集说明书摘要
（面向合格投资者）

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路618号)

签署日: 2019年9月

声明

本募集说明书摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书(2015年修订)》及其他现行法律、法规的规定,以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准,并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并保证所披露信息的真实、准确、完整。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证本募集说明书摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

凡欲认购本期债券的投资者,请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件,进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定,均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证,任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处,债券持有人有权随时查阅。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及《债券受托管理协议》等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债券受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

一、本期债券发行人主体信用等级为 AAA，债项评级为 AAA。发行人截至 2019 年 3 月 31 日合并报表中的所有者权益合计为 4,901,529.22 万元，资产负债率为 60.29%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 120,207.04 万元（2016 年、2017 年和 2018 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券的发行及上市交易安排见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，本期债券存续期可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

五、本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行，不向股东配售，发行对象为《管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等文件规定的合格投资者。

六、近三年及一期，发行人从前五大供应商采购建材的金额占当期总采购规模的比重分别为 80.44%、92.98%、72.47%和 51.45%，发行人建材采购集中度较高，对现有供应商存在一定的依赖性。近三年及一期，发行人建材销售前五大客户占当期总销售规模的比重分别为 88.77%、90.91%、55.61%和 84.83%，销售对象集中度较高，若现有销售客户对发行人的采购规模出现大幅下降，将对发行人的商品销售收入造成不利影响。

七、分期发行债券更名事项。本次债券于 2018 年 8 月 2 日获得中国证券监督管理委员会《关于核准杭州市城市建设投资集团有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2018】1223 号）。本次债券涉及分期发行，本期债券名称确定为“杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）”。本期债券发行公告文件募集说明书及其摘要、评级报告及发行公告等文件涉及本期债券名称均为“杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）”。本次债券其他非公告申报文件（包括但不限于主承销出具的核查意见、法律意见书）及其他非申报文件均不做变更，且上述文件法律效力不受影响，相关约定及意见等均适用于“杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）”。

八、满足新质押式回购基本条件。发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

九、截至本募集说明书摘要签署日，发行人已经在上海证券交易所网站及中国货币网公开披露了 2019 年上半年财务报表，主要财务数据与财务指标如下表所示，详细的财务报告请参见网址：

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/36457434603888581418511.pdf> 或

<http://www.chinamoney.com.cn/dqs/cm-s-notice-query/fileDownload.do?mode=open&contentId=1376562&priority=0&ut=gkwE5765tYIHLJeWEIXogExwSyAc1Xt1n4MXZLTZk3kWBDaUgXR%2B/SK3YbDLBn8%2BJOn8zcO5Alg0%0ASqhlGEWjnh1tjAexB6o0iginQ0GZLQjrPgLA8lm5r4Jx6xJSZXWzehNkhULdqb96WsZgvhzHGae%0ANy8tYczoymAyB4Rf62E=%0A&sign=Q/d8solfMh3GOoMI5WmGUaZA1ukiCpO5sMwap9ByMZnt4tsJZeSkX6Wq1v3lRrKsnQLcWdAPun00%0ALsYa5AtcTZpCs2CvuKf8xTKL5JKkAphGIIebpsADAhjeg2dCZIBVMUOFd2LaiLvRLJLML9AfJTc/%0AI44XV2MvFkyyEBuTLsA=%0A>

发行人 2019 年 6 月 30 日/2019 年 1-6 月主要财务数据及财务指标

主要财务数据及财务指标	2019 年 6 月 30 日/2019 年 1-6 月
总资产（亿元）	1,242.49
净资产（亿元）	495.25
营业收入（亿元）	148.31
净利润（亿元）	11.37

目录

声明.....	1
重大事项提示.....	3
释义.....	1
第一节发行概况.....	3
一、本次债券发行的批准情况.....	3
二、本期债券的主要条款.....	3
三、本期债券发行及上市安排.....	5
四、本期债券发行的有关机构.....	6
五、发行人与有关机构及人员的利害关系.....	9
第二节发行人及本期债券的资信情况.....	10
一、本期债券的信用评级情况.....	10
二、发行人历史信用评级情况.....	12
三、发行人的资信情况.....	12
第三节发行人基本情况.....	15
一、发行人基本信息.....	15
二、发行人历史沿革简介.....	15
三、重大资产重组情况.....	16
四、发行人股权结构.....	16
五、发行人独立经营情况.....	17
六、发行人主要参控股公司情况.....	18
七、发行人组织架构和公司治理.....	32
八、发行人董事、监事和高级管理人员.....	47
九、发行人主营业务情况.....	51
（一）业务结构.....	51
（二）发行人主营业务经营情况.....	51
（三）发行人各业务板块情况.....	59
（四）发行人所在主要行业状况和环境.....	75
（五）发行人的行业地位与竞争优势.....	93
（六）发行人未来发展战略.....	95
十、关联方关系及交易情况.....	97
十一、发行人报告期重大违法违规行为情况.....	99
十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排.....	99
第四节财务会计信息.....	102
一、发行人最近三年及一期财务报表.....	103
二、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明.....	114
三、报告期内合并报表范围主要变化情况.....	126
四、发行人最近三年及一期的主要财务指标分析.....	128
五、有息债务分析.....	157
六、本次债券发行后对发行人资产负债结构的影响.....	160
七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	161
八、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排.....	165
第五节募集资金运用.....	166

一、本期债券募集资金数额.....	166
二、本期债券募集资金运用计划.....	166
三、发行人前次公司债券募集资金使用情况.....	166
四、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺.....	167
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	167
六、募集资金专项账户管理和监管.....	167
第六节备查文件.....	169
一、备查文件.....	169
二、备查地点.....	169

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

简称		释义
发行人/公司/本公司/杭州城投	指	杭州市城市建设投资集团有限公司
杭州市国资委	指	杭州市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指	经中国证监会证监许可【2018】1223 号文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券
本期债券	指	杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
中证协	指	中国证券业协会
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国泰君安证券/主承销商/簿记管理人/债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
交易日	指	除法定节假日外的周一至周五
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次公司债券的投资者
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《杭州市城市建设投资集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《杭州市城市建设投资集团有限公司公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《公司章程》	指	《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》
董事会	指	杭州市城市建设投资集团有限公司董事会
报告期	指	2016 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日
近三年及一期/报告期各期	指	2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月
联合资信	指	发行人历史主体评级机构联合资信评估有限公司

简称		释义
联合评级	指	本次债券评级机构联合信用评级有限公司
杭州城建	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
居住区发展公司	指	杭州市居住区发展中心有限公司
钱江地产	指	浙江钱江房地产集团有限公司
城投资管公司	指	杭州城投资产管理集团有限公司
房地产开发集团	指	杭州市房地产开发集团有限公司
房开实业	指	杭州市房地产开发实业有限公司
杭州路桥	指	杭州市路桥集团股份有限公司
热能公司	指	杭州市热能投资有限公司
环境集团	指	杭州市环境集团有限公司
热电集团	指	杭州热电集团有限公司
公交集团	指	杭州市公共交通集团有限公司
水务集团	指	杭州市水务控股集团有限公司
海潮建设	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
城建发展	指	杭州市城市建设发展集团有限公司

本募集说明书摘要中，部分合计数与各数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次债券发行的批准情况

（一）董事会决议

发行人董事会于 2018 年 3 月 7 日召开董事会会议，审议通过了《杭州市城市建设发展集团有限公司董事会决议》，同意发行人公开发行公司债券，金额不超过 50 亿元（含 50 亿元），期限不超过 10 年（含 10 年）。募集资金扣除发行费用后，本次公司债券募集资金拟用于偿还企业债务、补充营运资金。

（二）股东会决议

发行人股东会于 2018 年 3 月 26 日召开股东会议，审议通过了《杭州市城市建设投资集团有限公司股东会决议》，同意发行人公开发行公司债券，金额不超过 50 亿元（含 50 亿元），期限不超过 10 年（含 10 年）。募集资金扣除发行费用后，本次公司债券募集资金拟用于偿还企业债务、补充营运资金。具体事宜由发行人根据国家相关法律法规和有关程序负责办理。

（三）中国证监会核准情况

经中国证监会证监许可【2018】1223 号文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

二、本期债券的主要条款

1、发行主体：杭州市城市建设投资集团有限公司。

2、债券名称：杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）。

3、发行总额：本期债券发行总规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）；其中基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

4、债券期限：5 年期。

5、债券利率及其确定方式：本期发行的公司债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率将根据簿记建档结果确定。

6、债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

7、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

8、发行对象：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

9、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东配售。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

11、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、发行首日与起息日：本期债券发行首日为 2019 年 9 月 9 日，本期债券起息日为 2019 年 9 月 10 日。

13、利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

14、付息日：2020 年至 2024 年每年的 9 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日），最后一期利息随本金的兑付一起支付。

15、本金支付日（兑付日）：2024 年 9 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

16、支付方式：本期债券利息和本金支付方式按照上海证券交易所和登记机构的规定执行。

17、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投

投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

18、担保方式：本期债券无担保。

19、募集资金专项账户：发行人已开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

20、信用等级及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

21、主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

22、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

23、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，以余额包销的方式承销。

24、本期债券上市安排：本期债券发行后将在上海证券交易所申请上市。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充营运资金（包括但不限于偿还有息债务及其利息、支付工程款等）。

26、质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及债券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

27、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2019 年 9 月 5 日

发行首日：2019 年 9 月 9 日

预计发行/网下认购期限：2019 年 9 月 9 日至 2019 年 9 月 10 日

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：杭州市城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室

法定代表人：冯国明

联系人：王靖

联系地址：浙江省杭州市西湖区益乐路25号807室

联系电话：13957148077

传真：0571-87152630

邮政编码：310012

（二）主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：杨德红

联系人：陈蓓

联系地址：上海静安区石门二路街道新闻路669号博华广场33楼

联系电话：021-38676666

传真：021-50876159

邮政编码：200040

（三）律师事务所：浙江天册律师事务所

住所：杭州市西湖区杭大路1号黄龙世纪广场A座11楼

负责人：章靖忠

联系人：杜闻

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

联系电话：0571-87903601

传真：0571-87902008

邮政编码：310007

（四）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

负责人：邱靖之

联系人：林晓燕

联系地址：北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

联系电话：010-88827799

传真：010-88827799

邮政编码：100048

（五）资信评级机构：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

法定代表人：李信宏

联系人：张雪

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系电话：010-85172818

传真：010-851712730

邮政编码：100022

（六）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系人：陈蓓

联系地址：上海静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系电话：021-38676666

传真：021-50876159

邮政编码：200000

（七）监管银行：

监管银行（一）：杭州银行股份有限公司营业部

营业场所：杭州市下城区庆春路 46 号

负责人：陈捷

联系人：何涛

联系地址：杭州市下城区庆春路 46 号

联系电话：0571-86475505

邮政编码：310003

监管银行（二）：中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行

营业场所：杭州市解放路 223 号

负责人：徐立维

联系人：符建青

联系地址：杭州市解放路 223 号

联系电话：0571-87925359

邮政编码：310001

（八）拟上市场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

联系人：汤毅

联系地址：上海市迎春路 555 弄 B 栋 6 层

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200135

（九）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

五、发行人与有关机构及人员的利害关系

截至报告期末，发行人与本次债券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不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。联合评级出具了《杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》。

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请联合评级作为本期债券评级机构，对本期债券进行资信评级。

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合评级评定发行人的主体长期信用等级为 AAA，该级别的涵义为发行主体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；

联合评级评定本期公司债券的信用等级为 AAA，该级别的涵义为本期债券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。

（二）评级报告的主要内容

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了其作为杭州市规模最大的城市基础设施投资建设运营及公用事业建设、运营主体，具有明显的区域专营优势，且在资金注入和财政补贴方面持续获得有力的外部支持。近年来，公司主营业务经营稳定，资产、所有者权益和收入规模稳步增长，收入实现质量良好，经营获现能力强。同时，联合评级也关注到公司公用事业板块盈利能力有待提升、其他应收款和其他非流动资产对资金形成一定占用等因素对其信用水平带来的不利影响。

杭州市经济发展良好，未来随着杭州市“十三五”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，公司面临较好的外部发展环境，营业收入有望保持增长，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

综上，基于对公司主体长期信用状况以及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期公司债券到期不能偿还的风险较低。

1、优势

(1) 杭州市经济快速发展，政府财力稳步提升，经济发展水平在全国位居前列，为公司发展提供了良好的区域环境。

(2) 公司作为杭州市城市基础设施建设和公用事业建设运营的主体，在资金注入和财政补贴方面持续获得政府有力支持。

(3) 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，在杭州市具有垄断地位，且经营获现能力强。

2、关注

(1) 公司利润实现受政府补贴影响较高，自身盈利能力有待提升。

(2) 公司基建项目形成的应收类款项和其他非流动资产规模较大，对公司资金形成一定占用。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司(联合评级)对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次(期)债券存续期内，在每年杭州市城市建设投资集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次(期)债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

杭州市城市建设投资集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。杭州市城市建设投资集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注杭州市城市建设投资集团有限公司的相关状况，如发现杭州市城市建设投资集团有限公司或本次(期)债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次(期)债券的信用等级。

如杭州市城市建设投资集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至杭州市城市建设投资集团有限公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送杭州市城市建设投资集团有限公司、监管部门等。

二、发行人历史信用评级情况

发行人自 2006 年首次信用评级起，连续多年保持较高的信用等级和良好的信用记录。报告期，发行人历史主体信用评级情况如下：

表：发行人报告期历史主体信用评级情况表

发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2019-06-10	AAA	稳定	维持	联合信用
2018-05-28	AAA	稳定	维持	联合信用
2017-06-20	AAA	稳定	维持	联合资信
2016-06-24	AAA	稳定	维持	联合资信
2015-06-26	AAA	稳定	维持	联合资信
2014-06-30	AAA	稳定	维持	联合资信
2013-06-28	AAA	稳定	维持	联合资信
2012-04-05	AAA	稳定	调高	联合资信
2011-10-18	AA+	稳定	维持	联合资信
2010-09-03	AA+	稳定	维持	联合资信
2009-02-13	AA+	稳定	维持	联合资信
2008-01-10	AA+	稳定	维持	联合资信
2007-05-23	AA+	稳定	维持	联合资信
2006-10-18	AA+	--	首次	联合资信

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得银行的授信情况和使用情况

截至 2019 年 3 月末，发行人从银行获得授信额度为 8,301,128.25 万元，已使用额度为 2,666,554.76 万元，未使用额度为 5,634,573.49 万元。

报告期发行人的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）报告期与主要客户发生业务往来的违约情况

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期没有发生过严重违约现象。

（三）报告期发行的债券、非金融企业债务融资工具及其偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其子公司已发行各类债券及非金融企业债务融资工具详见下表：

表：发行人合并口径存续债券及非金融企业债务融资工具情况

单位：亿元、%

债券简称	债券期限	票面利率	起息日期	到期日期	发行规模
15 杭城建 MTN001	7（5+2）年	4.90	2015-07-14	2022-07-16	5
15 杭城建 MTN002	7（5+2）年	4.39	2015-10-13	2022-10-14	5
16 杭州城建 MTN001	7（5+2）年	3.35	2016-09-05	2023-09-06	5
17 杭城建 MTN001	5 年	4.75	2017-07-13	2022-07-17	8
17 杭城建 MTN002	5 年	4.90	2017-08-07	2022-08-09	7
18 杭城 01	5（3+2）年	4.37	2018-09-18	2023-09-20	17.6
19 杭城投 SCP001	270 天	2.95	2019-03-27	2019-12-23	12.5
19 杭城投 SCP002	270 天	3.10	2019-06-18	2020-03-16	12.5

表：发行人合并口径已兑付债券及非金融企业债务融资工具情况

单位：亿元、%

债券简称	债券期限	票面利率	起息日期	到期日期	发行规模
05 杭城建债	10 年	5.02	2005-06-20	2015-06-20	10
06 杭城建 CP01	1 年	3.75	2006-11-27	2007-11-28	10
06 杭城建 CP02	1 年	3.80	2006-12-11	2007-12-12	10
07 杭城建 CP01	1 年	3.73	2007-06-28	2008-06-28	10
08 杭城建 CP01	1 年	5.20	2008-04-17	2009-04-21	20
08 杭城建 CP02	1 年	5.05	2008-06-18	2009-06-19	10
09 杭城投债	6 年	5.35	2009-04-14	2015-04-14	22
12 杭城建 PPN001	1 年	5.60	2012-11-19	2013-11-20	10
12 杭城建 PPN002	2 年	6.00	2012-12-25	2014-12-26	10
12 杭城投 MTN1	5 年	5.70	2012-04-11	2017-04-12	13
12 杭城投债	6 年	5.90	2012-04-25	2018-04-25	16
14 城建债 01 期	1 年	5.80	2014-12-16	2015-12-15	1
14 城建债 02 期	1 年	5.80	2014-12-26	2015-12-25	1
14 杭城投 MTN001	5 年	6.45	2014-03-07	2019-03-11	13
15 杭城建 CP001	1 年	4.28	2015-06-24	2016-06-25	3
15 杭城建 CP002	1 年	3.00	2015-12-24	2016-12-25	7
16 杭州城建 CP001	1 年	3.26	2016-04-22	2017-04-25	5
16 杭州城建 CP002	1 年	3.09	2016-06-17	2017-06-20	5

本次债券经证监会核准并全部发行完毕后，发行人累计公开发行债券（含公司债券、企业债券）余额为 50 亿元，不超过最近一期末净资产额的百分之四十。

（四）发行人报告期主要财务指标

发行人报告期主要财务指标情况如下：

表：近三年及一期发行人主要财务指标

单位：%、万元

财务指标	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率	1.67	1.67	1.49	1.48
速动比率	1.15	1.15	1.08	0.95
资产负债率	60.29	60.86	61.30	58.49
应收账款周转率（次）	2.60	10.38	12.54	12.84
存货周转率（次）	0.52	1.58	1.31	1.05
EBITDA	-	2,547,136.95	501,554.76	383,740.10
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	3.97	2.61	2.86
净资产收益率	4.24	3.68	4.17	2.45
总资产收益率	1.47	1.43	1.67	1.01
总资产报酬率	-	2.66	2.86	2.24
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：财务指标计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%
- （4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
- （5）存货周转率=营业成本/存货平均净额
- （6）EBITDA=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出
- （7）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- （8）净资产收益率=（净利润/平均净资产额）×100%
- （9）总资产收益率=（净利润/平均总资产额）×100%
- （10）总资产报酬率=[（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均总资产额]×100%
- （11）2019 年 1-3 月数据已经年化处理，即在计算相关指标时将流量数据乘以 4。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

- 1、中文名称：杭州市城市建设投资集团有限公司
- 2、法定代表人：冯国明
- 3、注册资本：人民币 657,164 万元
- 4、实缴资本：人民币 657,164 万元
- 5、成立日期：2003 年 08 月 08 日
- 6、统一社会信用代码：91330100751708923K
- 7、住所：浙江省杭州市下城区仙林桥直街 3 号 1501 室
- 8、办公地址：浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号 807 室
- 9、邮政编码：310012
- 10、信息披露事务负责人：余敏红
- 11、信息披露事务联系人：王靖
- 12、联系方式：13957148077
- 13、传真：0571-87152630
- 14、电子邮箱：376226819@qq.com
- 15、网址：<http://www.hzcjzc.com>
- 16、经营范围：公司经营范围：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）。
- 17、所属行业：综合

二、发行人历史沿革简介

- 1、2003 年 8 月 8 日设立，注册资金 65 亿元

2003年6月17日，根据《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通知》（市委发[2003]58号），组建杭州市城市建设资产经营有限公司并授权其经营国有资产，注册资金65亿元。

2003年8月8日，公司取得注册号为3301001006378号营业执照。公司注册资本经过审计核资。

2、2007年2月12日，公司名称变更

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。

3、2017年8月10日，增加注册资本、新增股东

2017年8月7日，公司作出股东决定，同意接受国开发展基金有限公司为公司新股东，同意该股东以货币方式对公司投资28,500万元，其中7,164万元为认缴注册资本，剩余21,366万元进入公司资本公积，增资后公司注册资本变更为657,164万元。增资后，杭州市人民政府认缴出资650,000万元，占注册资本的98.91%；国开发展基金有限公司认缴出资7,164万元，占注册资本的1.09%。

2017年8月10日，公司就上述事宜办理了工商变更登记，并取得新营业执照。

三、重大资产重组情况

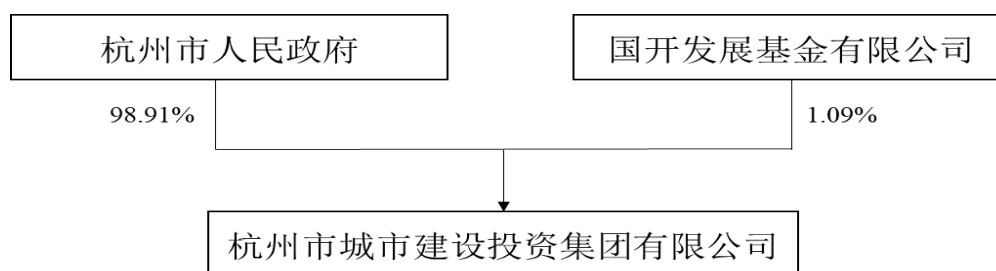
近三年及一期，发行人不存在重大资产重组情况。

四、发行人股权结构

（一）发行人股权结构

发行人是由杭州市人民政府批准设立的国有控股企业，由杭州市人民政府控股。发行人的股权结构图如下：

图：发行人股权结构图



截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本总额为人民币 657,164 万元，其中杭州市人民政府认缴出资 650,000 万元，占注册资本的 98.91%，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履行其股东职责；国开发展基金有限公司认缴出资 7,164 万元，占注册资本的 1.09%。

（二）发行人股东基本情况

1、基本情况

发行人有两个股东：股东一为杭州市人民政府，股东二为国开发展基金有限公司

2、股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书摘要签署日，发行人的股东、实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，持有的发行人股权也不存在任何争议情况。

五、发行人独立经营情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（一）机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

（二）人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置独立。

（三）业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

（四）财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况。

（五）资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

六、发行人主要参控股公司情况

（一）子公司概况

截至 2019 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 185 家，基本情况如下：

表：发行人全资及控股子公司一览表

单位：万元、%

序号	企业名称	级次 ¹	实收资本(万元)	持股比例
1	杭州市城市建设发展集团有限公司	2	302,000.00	100
2	杭州市地下管道开发有限公司	3	25,000.00	56
3	临安市城市管网建设开发有限公司	4	2,000.00	51
4	杭州富阳地下管道开发有限公司	4	2,000.00	51
5	杭州大江东城市资源开发有限公司	4	2,000.00	50
6	临安市西投资建设管理有限公司	4	7,500.00	70

¹下属子公司为 2 级，子公司的子公司为 3 级，以此类推

7	杭州中庆房地产发展有限公司	3	4,000.00	45
8	绍兴中庆房地产发展有限公司	4	2,000.00	100
9	富阳中庆房地产发展有限公司	4	5,000.00	100
10	建德城发建设发展有限公司(注)	3	1,000.00	60
11	杭州千岛湖城发实业发展有限公司	3	4,000.00	57
12	杭州城投租赁有限公司	3	17,000.00	100
13	杭州城发资产经营管理有限公司	3	300.00	100
14	杭州城发置业发展有限公司	3	17,000.00	100
15	杭州余杭交通发展有限公司	3	5,000.00	50
16	杭州富阳城发建设发展有限公司	3	10,000.00	60
17	杭州市燃气集团有限公司	2	40,000.00	100
18	桐庐杭燃燃气有限公司	3	8,000.00	100
19	淳安杭燃燃气有限公司	3	5,000.00	100
20	临安杭燃燃气有限公司	3	7,200.00	65
21	建德杭燃燃气有限公司	3	12,000.00	100
22	杭州天然气有限公司	3	119,500.00	51
23	杭州燃气工程安装有限公司	3	4,200.00	100
24	杭州城市能源有限公司	3	25,000.00	100
25	杭州杭燃投资有限公司	3	6,965.00	100
26	富阳杭燃燃气有限公司	3	2,500.00	70
27	杭州大江东能源有限公司	3	20,000.00	50
28	杭州钱江燃气有限公司	3	5,000.00	70
29	海宁星港燃气有限公司[注 2]	3	1,000.00	70
30	杭州市居住区发展中心有限公司	2	50,000.00	100
31	杭州新源房地产开发有限公司	3	2,000.00	100
32	杭州元都房地产开发有限公司	3	8,500.00	55
33	杭州安嘉物业管理有限公司	3	300.00	25
34	杭州安巢资产管理有限公司	3	2,000.00	100
35	杭州安科投资发展有限公司	3	2,000.00	51
36	中锦（天津）商业保理有限公司	3	5,000.00	51
37	中住工投资有限公司	3	20,000.00	60
38	杭州城投房产经营有限公司	3	1,500.00	100
39	杭州城澜投资管理有限公司	3	500.00	100
40	浙江中民筑友科技有限公司	3	16,795.56	51
41	浙江钱江房地产集团有限公司	2	10,000.00	49
42	浙江钱江通源房地产开发有限公司	3	3,000.00	100
43	杭州钱江浮山房地产开发有限公司	3	3,000.00	100
44	杭州钱江西源房地产开发有限公司	3	5,000.00	90
45	杭州钱江正源建筑材料有限公司	3	5,000.00	100
46	浙江宏源商业地产管理有限公司	3	100.00	100
47	浙江紫源科技有限公司	4	1,000.00	100
48	浙江宏景科技开发有限公司	3	9,619.00	90
49	上海杭创实业有限公司	3	20,408.00	51

50	浙江浙创置业有限公司	4	23,000.00	90
51	德宏华江投资发展有限公司	3	38,000.00	39
52	德宏华江城市建设有限公司	4	6,000.00	70
53	德宏华江房地产开发有限公司	4	6,000.00	80
54	德宏华江建材有限公司	4	500.00	100
55	德宏华江旅游综合开发有限公司	4	500.00	100
56	德宏华江现代农业科技有限公司	5	1,000.00	100
57	浙江科源置业有限公司	3	25,000.00	100
58	浙江浦源置业有限公司	3	5,000.00	100
59	浙江蓝城钱江建设管理有限公司	3	5,000.00	51
60	浙江越源置业有限公司	3	5,000.00	100
61	浙江蓝源置业有限公司	3	29,000.00	100
62	杭州城投资产管理集团有限公司	2	70,000.00	100
63	杭州城创投资管理有限公司	3	3,000.00	100
64	杭州城联实业有限公司	3	5,000.00	55
65	杭州和景置业有限公司	3	10,000.00	100
66	杭州城盈投资合伙企业（有限合伙）	3	5,000.00	100
67	杭州市房地产开发集团有限公司	2	5,000.00	70
68	杭州中南豪情置业有限公司	3	2,000.00	90
69	杭州兆祥房地产有限公司	3	2,000.00	100
70	杭州杭房租赁经营服务有限公司	3	100.00	100
71	杭州杭房材料设备有限公司	3	200.00	100
72	杭州和祥房地产有限公司	3	2,000.00	100
73	杭州和谐置业有限公司	3	25,000.00	53
74	杭州天祥房地产有限公司	3	2,000.00	100
75	杭州辰祥房地产有限公司	3	20,000.00	65
76	杭州锦祥房地产有限公司	3	13,265.00	51
77	杭州宇祥房地产开发有限公司	3	20,000.00	51
78	杭州市房地产开发实业有限公司	2	10,000.00	70
79	杭州诚寓实业有限公司	3	3,000.00	100
80	杭州市路桥集团股份有限公司	2	6,500.00	56
81	杭州市道桥养护有限公司	3	1,010.00	100
82	杭州路桥市政设施管养有限公司	3	1,000.00	100
83	杭州市沥青拌和有限公司	3	1,000.00	100
84	杭州路桥市政工程有限公司	3	1,000.00	100
85	阿克苏市振兴路桥建设有限公司	3	1,000.00	100
86	杭州临安环湖绿道建设有限公司	3	10,080.00	80
87	杭州市环境集团有限公司	2	40,000.00	100
88	杭州天子岭环境检测有限公司	3	50.00	100
89	浙江天子岭环境服务有限公司	3	2,800.00	100
90	杭州天子岭绿色风行文化创意有限公司	3	500.00	100
91	杭州天子岭发电有限公司	3	500.00	100
92	杭州天子岭再生资源有限公司	3	2,000.00	100

93	杭州萧山环城生物能源有限公司	3	4,000.00	51
94	杭州大江东环境投资开发有限公司	3	2,500.00	50
95	天子岭（象山）静脉产业投资有限公司	3	1,200.00	100
96	杭州临江环境能源有限公司	3	70,000.00	50
97	杭州热电集团股份有限公司	2	36,000.00	68.5
98	杭州热电工程有限公司	3	2,000.00	100
99	杭州热电集团能源技术管理有限公司	3	100.00	100
100	杭州热力管业有限公司	3	1,080.00	95.54
101	宁海杭热热力有限公司	3	2,000.00	51
102	杭州协联热电有限公司	3	24,434.90	100
103	上海金联热电有限公司	4	20,000.00	55
104	杭州临江环保热电有限公司	4	18,000.00	55
105	丽水市杭丽热电有限公司	4	20,000.00	74
106	舟山杭热热力有限公司	3	2,000.00	51
107	杭州余杭杭热新能源有限公司	3	1,000.00	70
108	浙江安吉天子湖热电有限公司	3	18,000.00	100
109	杭州市公共交通集团有限公司	2	25,000.00	100
110	杭州天苑房产开发有限公司	3	10,000.00	100
111	杭州出租汽车集团有限公司	3	4,500.00	100
112	杭州之江汽车出租有限公司	4	500.00	100
113	杭州和谐出租汽车服务管理有限公司	4	100.00	100
114	杭州玉龙饮用水有限公司	3	5.00	100
115	杭州滨江公共交通有限公司	3	300.00	100
116	杭州市公用工贸公司	3	107.78	100
117	杭州怡苑物业管理有限公司	3	400.00	100
118	杭州大众出租汽车股份有限公司	4	5,100.00	54.49
119	杭州公共交通下沙有限公司	3	500.00	51
120	杭州市余杭公共交通有限公司	3	4,400.00	51
121	杭州市萧山公共交通有限公司	3	10,000.00	51
122	杭州白马安达公共交通客运服务有限公司	3	1,000.00	50
123	杭州公交城际客运有限公司	3	2,000.00	50
124	杭州临安金宇公共交通有限公司	3	2,700.00	50
125	杭州公交旅游客运有限公司	3	1,000.00	100
126	杭州金通公共自行车科技股份有限公司	3	7,750.00	45.27
127	临沂金通行公共自行车服务有限公司	4	2,000.00	100
128	黄山金通行公共自行车服务有限公司	4	800.00	100
129	杭州金通互联科技有限公司	4	1,000.00	100
130	杭州金通汽车修理有限公司	3	600.00	100
131	杭州金通机动车检测有限公司	3	300.00	100
132	杭州公交经营发展公司	3	200.00	100
133	杭州巴士传媒有限公司	3	5,050.00	100
134	杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	4	1,300.00	100
135	杭州公交置业开发有限公司	3	24,000.00	100

136	杭州大江东公共交通有限公司	3	600.00	50
137	杭州公交餐饮管理有限公司	3	1,000.00	100
138	杭州公交驾驶培训有限公司	3	1,000.00	100
139	杭州浙联数码喷绘有限公司	3	25.50	100
140	杭州富阳公共交通有限公司	3	10,000.00	51
141	杭州和睦加油站	3	100.00	50
142	杭州文三路加油站	3	80.00	50
143	杭州杭石公交加油站有限公司	3	100.00	44
144	杭州市水务控股集团有限公司	2	150,000.00	100
145	杭州市排水有限公司	3	62,500.00	100
146	杭州水务设计院有限公司	3	1,000.00	100
147	杭州临安自来水有限公司	3	15,000.00	51
148	杭州临安市於潜自来水有限公司	4	300.00	51
149	杭州临安市昌化自来水有限公司	4	280.00	51
150	杭州建德污水处理有限公司	3	10,362.40	57.9
151	杭州建德自来水有限公司	3	14,289.65	62.98
152	杭州临安排水有限公司	3	20,408.00	51
153	杭州水务工程建设有限公司	3	5,001.00	100
154	杭州水务原水有限公司	3	36,000.00	51
155	杭州市环境保护科学研究设计有限公司	2	350.00	100
156	杭州城投海潮建设发展有限公司	2	53,650.00	88.9
157	杭州市市政公用建设开发有限公司	2	2,900.00	100
158	杭州郡盛置业有限公司	3	2,000.00	100
159	杭州城投商业发展有限公司	2	26,000.00	100
160	杭州城投新文建设发展有限公司	2	27,179.60	91
161	杭州城投武林投资发展有限公司	2	30,000.00	50
162	温州城发二航建设发展有限公司	3	15,000.00	80
163	衢州城发交通建设发展有限公司	3	45,000.00	51.11
164	杭州城享商业发展有限公司[注 2]	3	10,000.00	100
165	浙江安居住工建设发展有限公司[注 3]	3	52,424.00	100
166	杭州安嵘投资合伙企业（有限合伙）	3	42,000.00	100
167	杭州市第四建筑工程有限公司	3	6,000.00	100
168	杭州房屋加固工程有限公司	3	100.00	100
169	杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	4	500.00	100
170	杭州弘祥房地产开发有限公司	3	10,000.00	70
171	衢州市杭路机械有限公司	3	200.00	100
172	杭州市热能投资有限公司	2	3,000.00	100
173	义乌天子岭发电有限公司	3	600.00	100
174	杭州金通行科技有限公司	4	500.00	100
175	杭州公交物资经营有限公司	3	2,000.00	100
176	杭州水务之江污水处理有限公司	4	27,000.00	100
177	丽水杭景原水有限公司	3	5,270.14	77.6
178	杭州水务银湖制水有限公司	3	17,640.00	85

179	杭州盛泰建设管理有限公司	3	100.00	100
180	杭州新昶实业有限公司	3	1,001.00	100
181	杭州市建筑业劳务交易中心有限公司	3	100.00	100
182	杭州城建贸易有限公司	3	100.00	100
183	嘉善城发建设发展有限公司	2	47,922.00	70
184	杭州市临安公共交通有限公司	3	10,000.00	51
185	杭州越祥房地产有限公司	3	10,000.00	65

截至 2019 年 3 月末，发行人持股比例超过 50%但未纳入合并范围的子公司情况如下：

表：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	杭州旅游集散中心观光巴士有限公司	66.67	杭州旅游集散中心观光巴士有限公司于 2013 年 3 月 26 日召开董事会，决定自 2013 年 4 月公司进入破产清算程序。故该公司自 2013 年 4 月起不再纳入合并范围。
2	杭州市中北汽车公司	100.00	因杭州市中北汽车公司已被吊销营业执照，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。
3	杭州华旅客运有限公司	100.00	子公司杭州市公共交通集团有限公司因处置重组中润系事宜，作为重组方对杭州华旅客运有限公司进行处置重组，上述重组事项尚未完成，故对杭州华旅客运有限公司暂未列入合并范围。
4	杭州市城市建设科学研究院	100.00	发行人持有杭州市城市建设科学研究院 100%的股权，因上述子公司均系全资事业单位，发行人对其投资不以盈利为目的，故不纳入合并财务报表范围。
5	杭州市天子岭废弃物处理总场	100.00	发行人持有杭州市天子岭废弃物处理总场 100%的股权，因上述子公司均系全资事业单位，发行人对其投资不以盈利为目的，故不纳入合并财务报表范围。
6	杭州城财投资合伙企业（有限合伙）	56.30	子公司杭州城投资产管理集团有限公司直接持有杭州城财投资合伙企业（有限合伙）51.11%股权，通过孙公司杭州城创投资管理有限公司间接持有城财投资 5.19%股权，根据城财投资的合伙协议：“投资决策委员会就投资项目投资方案、投资项目退出方案审批以及其他需投资决策委员会审批之事宜，需经投资决策委员会三分之二以上代表同意方可通过。”，目前由资管集团派出的投资决策委员人员一共 3 名，占全部表决权比例的 60.00%，尚不能达到合伙协议要求的三分之二以上，未能对城财投资实施控制，故不纳

			入合并财务报表范围。
7	杭州城投良渚投资发展有限公司	55.00	发行人持有杭州城投良渚投资发展有限公司 55%的股权，因对其不具有实质控制权，故未将其纳入合并财务报表范围。
8	杭州富阳城发项目管理有限公司	50.00	不具有实质控制权

（二）主要子公司基本情况

发行人主要子公司基本情况如下：

1、杭州市城市建设发展集团有限公司

杭州市城市建设发展集团有限公司成立于 1993 年 6 月 29 日，注册资本为 302,000 万元。杭州城建为发行人全资子公司，法人代表为胥东。杭州城建经营范围为经营出资人授权范围内的国有资产，房地产开发、经营；市政项目建设、管理、咨询，停车设施的技术开发；批发、零售：建筑材料，金属材料，五金交电，装饰材料，木材，机电设备，百货，工艺美术品，包装材料，羊毛，纸张；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；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 2018 年末，杭州城建总资产 2,103,085.84 万元，总负债 1,200,426.00 万元，所有者权益 902,659.84 万元；2018 年实现营业收入 456,402.58 万元，净利润 15,324.97 万元。

2、杭州市燃气集团有限公司

杭州市燃气集团有限公司成立于 2001 年 9 月 11 日，注册资本为 40,000.00 万元。燃气集团为发行人全资子公司，法人代表为芦俊。燃气集团经营范围为：特许经营天然气（具体范围详见《杭州市人民政府城市管理办公室》杭城管市（2004）50 号文件）；国内劳务派遣；批发、零售：城镇燃气（液化天然气）（除工业生产原料），各类管材、管道及配件、辅料，阀门，燃气设备；服务：投资管理，建筑工程施工，建筑设备安装，建筑装饰工程，自有房屋出租，机械设备租赁，汽车租赁，建筑工程机械与设备租赁，计算机通讯设备租赁，物业管理服务，能源和天然气技术开发和技术服务，计算机信息技术服务，会展会务服务，企业管理咨询，财务咨询（除代理记账），经济信息咨询；含下属分支机构

经营范围；货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目。

截至 2018 年末，燃气集团资产总额 579,388.02 万元，总负债 325,210.43 万元，所有者权益 254,177.59 万元；2018 年实现营业收入 435,504.95 万元，净利润 19,978.75 万元。

3、杭州市居住区发展中心有限公司

杭州市居住区发展中心有限公司成立于 1997 年 4 月 3 日，注册资本 20,000.00 万元。居住区发展公司为发行人全资子公司，法人代表为赵志仁。居住区发展公司经营范围为：受市政府委托实施经济适用房、拆迁安置房的开发、建设，房地产开发、经营，房屋租赁，室内外装饰、装璜。

截至 2018 年末，居住区发展公司总资产 668,926.70 万元，总负债 514,612.90 万元，所有者权益 154,313.80 万元；2018 年实现营业收入 178,035.38 万元，净利润 10,407.83 万元。

4、浙江钱江房地产集团有限公司

浙江钱江房地产集团有限公司成立于 1992 年 10 月 15 日，注册资本 10,000.00 万元人民币。钱江地产法人代表为沈建声，钱江地产经营范围为：房地产开发经营，物业管理，建筑材料及五金交电经营，房屋租赁，装饰装潢。

截至 2018 年末，钱江地产资产总额 722,125.33 万元，总负债 508,730.92 万元，所有者权益 213,394.41 万元；2018 年公司实现营业收入 157,990.07 万元，净利润 28,042.84 万元。

5、杭州城投资产管理集团有限公司

杭州城投资产管理集团有限公司成立于 2005 年 11 月 15 日，注册资本 70,000.00 万元。城投资管公司为发行人全资子公司，法人代表为刘祥剑。城投资管公司经营范围为：实业投资，投资管理，投资咨询（除证券、期货）；批发、零售：机械设备，商务车及九座以上乘用车，五金交电，矿产品，建筑材料，化工产品（除化学危险品及易制毒化学品）；其他无需报经审批的一切合法项目。

截至 2018 年末，城投资管公司资产总额 230,153.51 万元，负债总额 136,231.60 万元，所有者权益 93,921.91 万元；2018 年实现营业收入 234,031.06 万元，净利润 2,307.62 万元。

6、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成立于 1984 年 6 月 22 日，注册资本为人民币 5,000 万元。房地产开发集团法人代表为刘强。房地产开发集团经营范围为房地产综合开发经营，城市土地开发经营（壹级）；服务：房屋租赁、装饰装璜，接受拆迁委托，进行房屋拆迁动员，代理签订拆迁安置协议，进行房屋拆迁补偿服务；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 2018 年末，房地产开发集团总资产 973,568.31 万元，总负债 861,910.39 万元，所有者权益 111,657.92 万元；2018 年实现营业收入 105,000.97 万元，净利润 20,623.15 万元。

7、杭州市房地产开发实业有限公司

杭州市房地产开发实业有限公司注册资本 2,500 万元，法人代表为张新国。房开实业经营范围为住宅组建，商品住宅（壹级）、涉外房地产经营，城市土地开发经营；含下属分支机构经营范围。

截至 2018 年末，房开实业总资产 91,630.68 万元，总负债 76,519.03 万元，所有者权益 15,111.65 万元；2018 年实现营业收入 18,240.30 万元，净利润 2,817.80 万元。

8、杭州市路桥集团股份有限公司

杭州市路桥集团股份有限公司成立于 1993 年 2 月 16 日，注册资本 6,500 万元人民币。杭州路桥法人代表为韩毅敏。杭州路桥经营范围为：市政公用工程施工总承包，公路路面工程承包，房屋建筑工程施工，承接房屋建筑装饰装修工程、机电设备安装工程、土石方工程、非开挖管道工程、公路工程（涉及许可证的项目凭证经营），桥梁、道路、隧道、河道、闸泵站养护及保洁，市政设施、园林绿化、交通设施、城市及道路照明设施、公路养护，园林绿化工程施工，城市及道路照明工程承包，建筑智能化施工，交通安全设施施工，城市垃圾经营性清扫、

收集、运输、处置，物业管理，管道疏通，管道内窥检测，非开挖管道修复技术、管道检测技术的技术开发、技术服务，桥梁道路工程专业技术咨询；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）

截至 2018 年末，杭州路桥总资产 191,358.26 万元，总负债 163,317.22 万元，所有者权益 28,041.03 万元；2018 年实现营业收入 146,997.15 万元，净利润 6,215.83 万元。

9、杭州市热能投资有限公司

杭州市热能投资有限公司成立于 2008 年 5 月 5 日，注册资本 3,000 万元人民币。热能公司为发行人全资子公司，法人代表为章维明。热能公司经营范围为能源项目投资，土地整理。

截至 2018 年末，热能公司总资产 27,638.27 万元，总负债 24,648.69 万元，所有者权益 2,989.58 万元；2018 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

10、杭州市环境集团有限公司

杭州市环境集团有限公司成立于 2008 年 5 月 5 日，注册资本 20,000 万元人民币。环境集团为发行人全资子公司，法人代表为张剑锋。环境集团经营范围为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。

截至 2018 年末，环境集团总资产 573,959.09 万元，总负债 432,569.14 万元，所有者权益 141,389.95 万元；2018 年实现营业收入 66,918.64 万元，净利润 9,355.50 万元。

11、杭州热电集团有限公司

杭州热电集团有限公司成立于 1997 年 5 月 26 日，注册资本 31,389.3548 万元人民币。热电集团法人代表为许阳。热电集团经营范围为批发煤炭；服务：供热，发电、分布式光伏发电（限分支机构经营），发电及清洁能源技术的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让，热电管网工程建设（除承装【修试】电力

设施），粉煤灰综合利用；货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；含下属分支机构的经营范围。

截至 2018 年末，热电集团总资产 359,542.52 万元，总负债 209,881.14 万元，所有者权益 149,661.38 万元；2018 年实现营业收入 194,273.05 万元，净利润 17,813.58 万元。

12、杭州市公共交通集团有限公司

杭州市公共交通集团有限公司成立于 1989 年 8 月 31 日，注册资本 25,000 万元人民币。公交集团为发行人全资子公司，法人代表为黄志耀。公交集团经营范围为服务：公共客运，实业投资；批发零售：汽车；含下属分支机构经营范围。

截至 2018 年末，公交集团总资产 1,477,989.45 万元，总负债 1,273,747.28 万元，所有者权益 204,242.16 万元；2018 年实现营业收入 266,109.76 万元，净利润 1,198.86 万元。

13、杭州市水务控股集团有限公司

杭州市水务控股集团有限公司成立于 2011 年 10 月 20 日，注册资本 150,000 万元人民币。水务集团为发行人全资子公司，法人代表为叶淦平。水务集团经营范围为组织制造、销售自来水，自来水监测，城市污水监测、接纳、输送、处理，城市环境配水，原水及配套工程、水厂、污水厂建设和运行管理，供水和排水设备、供水和排水管道设计、安装和修理，给排水工程设计、施工、经营、管理、设备采供；供水排水节水技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，物业管理，自有房屋出租，绿化养护，路面保洁，停车服务，承接水环境治理工程；批发、零售：管道材料，管道配件，阀门，消防器材，流量计、化工产品（除化学危险品及易制毒化学品）；含下属分支机构经营范围。（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）

截至 2018 年末，水务集团总资产 1,181,617.06 万元，总负债 627,224.35 万元，所有者权益 554,392.71 万元；2018 年实现营业收入 241,995.90 万元，净利润 32,216.59 万元。

14、杭州城投海潮建设发展有限公司

杭州城投海潮建设发展有限公司成立于 2016 年 3 月 22 日，注册资本 53,650 万元人民币。海潮建设法人代表为胥东。海潮建设经营范围为实业投资，市政工程建设，管理服务，咨询服务。

截至 2018 年末，海潮建设总资产 85,521.90 万元，总负债 20,543.79 万元，所有者权益 64,978.10 万元；2018 年实现营业收入 4,062.86 万元，净利润 2,823.19 万元。

15、杭州市市政公用建设开发有限公司

杭州市市政公用建设开发有限公司成立于 1993 年 5 月 12 日，注册资本 10,000 万元人民币。市政公司为发行人全资子公司，法人代表为王渊。市政公司经营范围为服务：市政公用基础设施工程、房建工程和水处理设施工程的造价咨询、设计、承包，工程建设管理，工程监理，工程招标代理，房地产开发、经营和中介服务，物业管理，汽车租赁；批发、零售：建筑材料。（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）房地产开发,物业服务（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）

截至 2018 年末，市政公司总资产 49,623.02 万元，总负债 43,132.46 万元，所有者权益 6,490.56 万元；2018 年实现营业收入 52,685.17 万元，净利润-2,192.53 万元。

16、杭州城投商业发展有限公司

杭州城投商业发展有限公司成立于 2017 年 6 月 27 日，注册资本 26,000 万元人民币。商业公司为发行人全资子公司，法人代表为王贤福。商业公司经营范围为投资管理；接受企业委托从事资产管理；（以上两项未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；房地产开发、经营；不动产租赁；酒店管理；住宿；物业管理；国内旅游业务；商业品牌管理；展览展示服务；成年人非文化教育培训。（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）

截至 2018 年末，商业公司总资产 52,264.68 万元，总负债 26,345.64 万元，所有者权益 25,919.04 万元；2018 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-71.09 万元。

17、杭州城投新文建设发展有限公司

杭州城投新文建设发展有限公司成立于 2017 年 9 月 26 日，注册资本 27,179.60 万元人民币。新文建设公司法人代表为赵志仁。新文建设公司经营范围为服务：实业投资；工程项目管理；房地产信息咨询；房地产开发、经营；不动产租赁。（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）

截至 2018 年末，新文建设公司总资产 27,356.43 万元，总负债 49.33 万元，所有者权益 27,307.10 万元；2018 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 106.17 万元。

18、杭州城投武林投资发展有限公司

杭州城投武林投资发展有限公司成立于 2017 年 9 月 22 日，注册资本 60,000 万元人民币。武林投资公司法人代表为赵志仁。武林投资公司经营范围为服务：实业投资，投资管理，投资咨询（除证券、期货）（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），企业管理咨询，承接建设工程、市政工程、园林绿化工程，室内外装饰工程的设计及施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年末，武林投资公司总资产 20,295.16 万元，总负债 73.06 万元，所有者权益 20,222.10 万元；2018 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 199.85 万元。

（三）主要参股公司基本情况

截至 2019 年 3 月末，发行人主要参股公司基本情况如下：

表：发行人主要参股公司

单位：%、万元

序号	企业名称	持股比例	注册资本
1	杭州城投建设有限公司	25.00	5,000.00
2	杭州市城建开发集团有限公司	45.00	105,000.00
3	杭州市千岛湖原水股份有限公司	24.25	412,400.00
4	杭州明康置业发展有限公司	45.00	2,250.00
5	杭州诚鼎投资管理有限公司	40.00	40.00
6	杭州嘉浩房地产开发有限公司	35.00	10,500.00
7	浙江振能天然气有限公司	30.00	2,500.00
8	杭州燃气用具经营有限公司	33.33	360.00
9	杭州华润燃气开发应用有限公司	15.00	1,000.00

10	杭州中石化杭燃能源有限公司	45.00	5,000.00
11	杭州华电下沙热电有限公司	44.00	28,800.00
12	杭州华电江东热电有限公司	20.00	60,000.00
13	杭州望江新媒体产业管理有限公司	30.00	500.00
14	杭州彩虹物业管理有限公司	40.00	500.00
15	德宏华江物业有限公司	49.00	50.00
16	杭州城投网新资产管理有限公司	35.00	1,000.00
17	杭州城投富鼎投资管理有限公司	45.00	1,000.00
18	城投中泓（杭州）资本管理有限公司	45.00	1,000.00
19	德信地产（宁波）有限公司	20.00	5,000.00
20	杭州绿能环保发电有限公司	40.00	5,000.00
21	杭州天城环境发展有限公司	40.00	2,000.00
22	光大环保能源（杭州）有限公司	20.00	60,000.00
23	绍兴上虞杭协热电有限公司	40.00	20,000.00
24	杭州德清公共交通有限公司	48.00	1,000.00
25	杭州广电公交移动多媒体有限公司	30.00	1,000.00
26	杭州旅游集散中心有限公司	24.00	1,500.00
27	杭州中石化公交油气经营管理有限公司	49.00	3,000.00
28	浙江华数信息传媒科技有限公司	35.00	2,000.00
29	杭州市民卡有限公司	24.50	13,000.00
30	杭州大众汽车服务有限公司	40.00	2,000.00
31	杭州交通卫星定位应用有限公司	26.67	500.00
32	杭州公交智通电子有限公司	20.00	50.00
33	杭州金通客运有限公司	40.00	200.00
34	杭州天创水务有限公司	30.00	37,744.50
35	杭州同舟沥青有限公司	33.00	250.00(美元)
36	杭州浪琴翠苑房产开发有限公司	100.00	1,000.00
37	浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	33.00	70,000.00
38	浙江安居住工建设发展有限公司	45.00	52,424.00
39	浙江弘银投资有限公司	33.33	6,600.00
40	长兴景珑置业有限公司	29.00	15,000.00
41	杭州远洋新时代物业管理有限公司	40.00	300.00
42	杭州致烁投资有限公司	26.00	10,000.00
43	杭州臻祥房地产开发有限公司	35.00	14,285.00
44	杭州市公共交通云科技股份有限公司	35.00	1,000.00
45	浙江金博投资管理有限公司	20.00	20,000.00
46	杭州百江液化气有限公司	50.00	5,000.00
47	临安市路桥工程有限公司	50.00	4,510.00
48	杭州大江东城市设施管养有限公司	50.00	5,000.00
49	浙江锦淼投资管理有限公司	20.00	20,000.00
50	义乌市城市设施养护有限公司	49.00	2,000.00
51	台州市路桥新岛投资发展有限公司	45.00	30,000.00

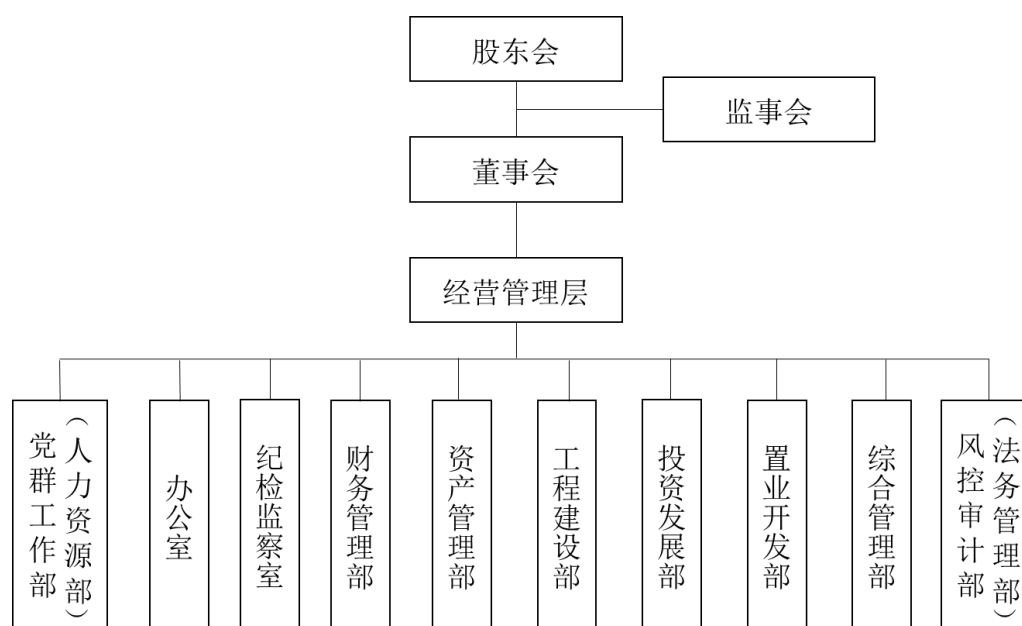
52	浦江县沥青拌和有限公司	49.00	5,000.00
53	龙元市政养护（上海）有限公司	49.00	2,000.00
54	杭州祯诚投资管理有限公司	40.00	2,000.00
55	杭州无线数字电视股份有限公司	30.00	1,000.00
56	杭州市民卡管理有限公司	24.50	5,000.00
57	杭州临安湖景绿道建设有限公司	44.00	9,173.00
58	杭州临安恒元建材有限公司	39.00	5,000.00
59	杭州城易家资产管理有限公司	34.00	1,000.00
60	杭州城投祯诚投资合伙企业（有限合伙）	35.00	100,000.00
61	杭州城投基础设施投资管理有限公司	40.00	10,000.00
62	杭州诚寓商业管理有限公司	45.00	3,000.00
63	杭州安嘉物业管理有限公司	25.00	300.00
64	共道网络科技有限公司	40.00	15,000.00
65	德信地产（丽水）有限公司	25.00	5,000.00
66	杭州城投良渚投资发展有限公司	45.00	49,538.20

七、发行人组织架构和公司治理

（一）发行人组织架构

发行人按照《公司法》等有关法律法规的规定，建立了完善的法人治理结构及有关生产经营管理机构，建立起办公室、财务管理部、资产管理部、工程建设部、投资发展部、置业开发部等部门架构，具体组织结构见下图。

图：发行人组织架构



（二）发行人各部门主要职责

1、办公室

办公室主要承担集团公司本部的综合办事、文电处理、日常管理协调、重要文字材料起草和文件审核、市综合考评牵头落实等职能。其主要职责是：（1）协助集团公司相关人员协调和处理日常工作，综合掌握公司全面情况，协调和督促集团公司职能部门和所属单位执行公司决策、任务。（2）负责集团公司党委会、董事会、总经理办公会议等会议记录及有关纪要、决议等文件的起草和督办。

（3）负责集团公司文电处理、印章管理及综合档案的收集管理。（4）负责集团公司保密管理工作。（5）负责市综合考评集团公司年度工作目标的分解落实牵头工作及与市考评办的联系沟通。（6）负责党代会和人大、政协相关议案、提案、建议的办理工作。（7）负责集团公司系统信息工作计划的制定、实施和督查；负责《城建投资信息》、《城建投资通报》的编发，负责向市委办公厅、市政府办公厅以及市国资委等市有关部门报送信息；负责集团公司门户网站信息的更新加载，实现门户网站信息发布“最新、最快、最全”的目标。（8）负责集团公司系统调研课题计划的制定、实施和督查，负责公司年鉴的编纂工作；负责集团公司企业报、对外宣传、品牌建设、相关媒体的联系协调工作。（9）负责集团公司本部内保、后勤服务、职工福利；负责综合性会议及重大活动组织安排；负责对外接待事务；负责驾驶员和车辆的统一管理及调度。（10）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。（11）其他交办任务。

2、党群工作部（人力资源部）

党群工作部主要承担集团公司党建、人力资源管理、企业文化和群团建设等职能。其主要职责是：（1）负责宣传贯彻党的路线方针政策，宣传贯彻国家的法律法规、政策及有关规定；负责集团公司党委中心组的理论学习和公司系统相关人员的教育培训。（2）负责集团公司系统思想政治工作、企业文化建设、精神文明建设的总体计划和实施，做好《城市》杂志的组稿、编辑相关工作，做好与宣传职能部门的沟通工作。（3）负责集团公司所属单位相关人员队伍建设，做好相关人员的日常管理工作。按照相关规定选配和管理公司所属党组织负责人，

公司系统国有全资、控股、参股企业的董事会、监事会、经理层成员。（4）负责做好集团公司和系统基层党建工作，起草党建方面的工作报告和总结，按照相关规定指导集团公司所属党组织开展换届选举工作，做好党员发展、培训、教育、管理和党员信息库、党费管理工作。（5）负责集团公司系统共青团、统战、老干部、思想政治工作研究、因公出国出境的政审及报批、扶贫帮困等日常工作。（6）负责规划、指导集团公司系统人力资源管理，做好人才的引进、储备，人力资源的开发、利用，各类专业技术职称的评审。（7）负责集团公司本部人力资源管理制度的制订、实施，做好公司部室绩效考核和员工的招聘、录用、培训、考核、薪酬、劳动保险、年金等工作（8）会同财务管理部门做好集团公司本部和系统全资、控股企业和事业单位（除高管外）工资总额、企业年金、补充医疗的管理工作。（9）负责集团公司系统改革改制，人员分流安置的指导、协调。（10）按干部管理权限负责相关人员的人事档案管理。（11）负责集团公司本部计划生育管理的日常工作。（12）其他交办任务。

3、财务管理部

财务管理部主要承担集团公司筹融资、财务管理、资金运作、会计核算、资金管理与结算和综合统计等职能。其主要职责是：（1）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。参与集团公司生产经营决策，提供财务决策意见。（2）负责审查、审核集团公司系统全资、控股公司的年度财务预、决算方案和利润计划；负责编制集团公司本部财务管理的有关规定并负责贯彻执行。（3）负责对接财政、物价部门，指导集团公司系统企业做好政府购买服务和价格改革的相关工作。（4）负责集团公司本部筹融资；对公司系统全资、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。（5）负责资金结算中心的运营管理，对集团账户资金进行实时监控，通过资金运作提高闲置资金的收益。（6）负责编制、审核集团公司所属企业（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。（7）负责贯彻执行国家财经政策，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。（8）负责集团公司系统全资、控股企业财务的指导、服务、管理和监督工作；负责组织集团公司本部及所属企业（单位）的年报审计和清产核资审计工作。（9）

负责集团公司投资项目（含股权投资）的财务管理；参与合同、协议的签订和投资项目的决算以及投资、咨询、评估等项目的财务分析。（10）负责联系市国资管理部门，会同人力资源部做好集团公司相关人员年薪、集团公司本部工资总额的测算工作，指导集团公司系统全资、控股企业工资总额的预算管理。（11）其他交办任务。

4、资产管理部

资产管理部主要承担集团公司系统国有资产管理、国有产权管理、投资企业评价、企事业单位改革改制、法人治理以及系统单位工作目标考核等职能。其主要职责是：（1）根据有关法规和政府有关规定，负责制定和落实集团公司系统国有资产管理办法及相关监管措施，监管集团公司系统国有资产；研究和拟订国有资产调整和优化方案；负责维护国有股股东的合法权益。（2）负责集团公司改革与发展相关问题的战略性研究，提出建设性的意见和建议；拟订集团公司阶段性规划发展规划，并组织实施。（3）负责集团公司系统企业法人治理工作，包括集团公司系统企业董监事人员的管理、董事会和股东会决议的备案并监督其执行，红利分配制度的执行和审查集团公司系统企业的出资合同和公司章程。（4）负责集团公司系统国有产权登记、界定等产权管理的基础性工作；负责国有资产处置中涉及的资产评估、评估结果的备案或核准等业务的管理工作。（5）负责集团公司系统企业的改革改制、重组（合并、分立）、上市、减资、产权转让、无偿划转、公司注销等工作（含存续企业的增资），并督促实施。（6）负责集团公司系统所属单位年度工作目标责任书的制订，牵头组织、实施、协调系统所属单位的经营业绩考核，核定系统全资、控股企业的高管年薪。（7）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。（8）做好集团公司本级经营性资产，以及其他相关资产的管理工作。（9）其他交办任务。

5、投资发展部

投资发展部主要承担企业发展和投资战略研究、集团公司投资计划制订与管理、投资管理（含股权投资、类金融业务）、市场化项目拓展（含基础设施、公用事业等项目），以及存量项目招商引资等职能。其主要职责是：（1）负责集

团公司企业发展和投资战略研究、重大投资课题研究的组织协调。（2）负责制订、下达集团公司系统年度投资计划，进行动态管理，按照年度目标责任书进行考核。（3）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，并就对外发展策略提出建议。（4）负责组织对集团公司系统全资、控股企业的限额以上对外投资项目进行论证、审核，办理审批手续。（5）会同有关部室对集团公司系统全资、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。（6）负责集团公司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。指导集团公司下属企业积极拓展市场化项目，并按照年度目标责任书进行考核。（7）负责建立并管理集团公司投资项目库，指导集团公司下属企业对投资项目库进行动态管理。（8）负责协调集团公司系统存量项目的招商引资工作。（9）其他交办任务。

6、工程建设部

工程建设部主要承担集团公司系统工程建设管理工作，包括重点工程和建设项目进度、质量、安全等协调、控制和管理，集团公司重点工程年度计划制订和管理，以及工程建设中的前期、招投标、造价、现场、验收、结算等全过程监督指导等工作。其主要职责是：（1）制订集团公司工程建设管理规章制度，指导、监督集团下属企业建立、完善、执行工程建设管理规章制度。（2）负责制订、下达集团公司系统年度重点工程建设计划，进行动态管理，按照年度目标责任书进行考核。（3）负责对集团公司系统重点建设工程项目的前期审批、工程招投标、设备材料采购、施工、验收、工程结决算等进行监督和管理，并对工程建设的质量、安全和现场标准化施工进行监督和管理。（4）负责对集团公司系统重点工程和建设项目出现的困难问题进行协调管理。（5）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和论证。（6）代表集团公司对出资的建设项目行使项目业主的权利和职责。（7）负责协调集团公司本部对外投资项目的工程建设管理工作。（8）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。（9）其他交办任务。

7、置业开发部

置业开发部主要承担集团公司土地整理、存量土地盘活、物业开发等工作。其主要职责是：（1）负责编制集团公司做地实施计划，制定做地考核办法、做地相关的规章制度、工作流程等。（2）负责做地相关统计、报表、进度控制、资料整理等工作。负责地块的委托拆迁工作，督促、协调推进拆迁和安置工作；协调地块内配套设施的方案设计、初步设计报批、设计审查等工作，监管地块配套设施建设工作；（3）负责与市国土、规划等职能部门协调，指导集团公司系统做地单位开展做地前期工作（4）配合做好土地招商、推荐、出让等相关工作。（5）做好土地征地拆迁信访事项接待及处理工作。（6）负责集团公司存量土地的盘活和有效开发、招拍挂及协议利用手续的审核办理工作。（7）研究集团公司系统存量土地的物业开发模式，论证物业经营方案，督导物业开发的工程实施，并对物业开发的经营成效进行评价。（8）其他交办任务。

8、综合管理部

综合管理部主要承担集团公司系统“两保一优”、“安全生产”、节能减排、综治维稳、科技和内外相关工作的指导、组织、管理、协调等职能。其主要职责是：（1）负责牵头集团公司系统安全生产和“两保一优”的考核、管理和协调工作。（2）负责牵头集团公司系统安全生产管理与指导，负责、参与、协调安全生产事故的调查与处理，负责相关紧急信息的报送工作。（3）负责集团公司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、协调集团公司系统承担的政府重大活动。（4）负责集团公司系统承担的各类政府实事类工程的协调、实施、考核和管理。（5）负责集团公司系统承担的城市管理工作的组织、实施、督查、协调。（6）牵头负责集团公司系统信访工作及“三来件”的处理与考核，做好窗口服务质量督查和热线服务的管理工作，配合有关部门做好行风建设。（7）负责集团公司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。（8）负责集团公司平安、维稳及综合治理工作；负责集团公司系统反恐、防空等配合、协调工作。（9）负责集团公司系统的环境保护、生态建设、节能减排等工作的检查、指导、督查和协调工作。（10）负责集团公司系统科技工作的牵总管理、协调。（11）负责

集团集团公司系统的服务窗口的管理，做好城投营业厅的管理和建设。（12）牵头集团公司“两博一信”和智慧城投的建设及管理。（13）其他交办任务。

9、风控审计部（法务管理部）

风控审计部（法务管理部）主要承担集团公司风控、法务、审计工作等职能。其主要职责是：（1）负责制定风险管理制度体系、管理工作机制、管理流程等。

（2）参与对 PPP 等对外投资项目的全过程风险控制并发表出具独立意见。（3）对集团各部门的风控管理工作进行指导监督检查。（4）负责集团规章制度建设计划的制定，按照计划指导有关部门起草制定规章制度，并进行审核。（5）负责集团法律性文件审查、外聘法律顾问管理、协助法律诉讼等工作。（6）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。（7）负责内部审计工作机制、制度建设。（8）牵头组织实施内部审计，指导督查问题的整改。（9）负责对重点工程建设的跟踪审计。（10）牵头做好外部审计联系协调等工作。（11）完成集团交办的其他事项。

10、纪检监察室

纪检监察室主要承担集团纪委监督执纪问责和内部监察监督调查处置职能。其主要职责是：（1）负责协助集团公司党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和组织协调反腐败工作，抓好党风廉政建设责任分解，督促检查党风廉政建设责任制的落实。（2）负责做好对党员干部、监察对象进行遵守纪律的教育，起草关于维护党纪、政纪的决定。（3）受理处置党员群众检举举报，开展谈话提醒、约谈函询。受理党员和监察对象的控告和申诉。（4）监督检查党组织、党员干部和监察对象贯彻中央和省市重大决策、决议的执行情况；监督检查执行党的纪律特别是政治纪律、组织纪律情况；监督检查党组织、党员干部和监察对象履行职责、行使权力、廉洁从业以及道德操守情况；监督检查贯彻落实中央八项规定精神和省市委有关规定情况；监督检查落实执行民主集中制和“三重一大”决策制度等情况。（5）按照《中国共产党纪律检查机关监督执纪工作规则（试行）》，开展监督执纪工作。检查和处理党组织和党员违反党章和其他党内法规的案件，并就决定或取消对有关人员的处分提出建议；进行问责或提出责任追究的建议。（6）负责对涉嫌存在重大廉洁风险、玩忽职守、利益输送、徇私舞弊以及国有

资产流失等问题进行调查核实。对在行使职权中存在的问题提出监察建议；对履行职责不力、失职失责的人员进行问责、处分；对涉嫌职务犯罪的，将调查结果移送上级监委处理。（7）负责对作风建设“不担当、不作为、不落实”问题的专项整治和“四风”问题的查处。（8）负责对集团公司系统单位纪检监察工作的指导、检查、复查和管理；协调和督促集团公司职能部门和单位及时发现重大廉洁风险问题并进行有效整改。（9）负责联系上级纪检监察机关，编报纪检监察相关报表，承办上级纪检监察机关交办的其他工作。（10）完成集团党委、纪委交办的其他任务。

（三）发行人公司治理情况

公司按照《公司法》、《企业国有资产法》和《国有企业监事会暂行条例》等有关法律、法规，建立和完善法人治理结构，并按有关规定规范运作。公司章程明确了股东会、董事会、总经理、监事会的权责范围和工作程序。

1、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）委派和更换非职工代表担任的监事、外派财务总监；
- （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、发行债券或其他证券、上市、解散、申请破产、变更公司形式等方案；
- （8）审核批准公司主业确定及调整事项；

- (9) 审核批准公司本级国有资产转让、国有股东股权比例变动事项；
- (10) 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；
- (11) 审核批准公司及所属企业所涉及的国有资产协议转让事项；
- (12) 审核批准公司及所属国有、国有控股企业无形资产或知识产权转让事项；
- (13) 审核批准公司所属国有及国有控股企业转让国有资产或不同比例增减资，致使公司对所属企业不再具有控股地位的事项；
- (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 2,000 万元以上的非主业投资；
- (16) 审核批准公司及所属企业的境外投资；
- (17) 审核批准公司年度工资总额预算方案、决算方案；
- (18) 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）；
- (19) 审核批准公司按法律法规要求审批的关联交易行为；
- (20) 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；
- (21) 确定并聘请会计师事务所对公司年度财务决算报告进行审计；
- (22) 审核批准公司成立新的子公司；
- (23) 审核批准公司对外举借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 75% 的负债；
- (24) 审核批准在公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的 75%；
- (25) 其他可能对股东权利产生不利影响的重大事项。

上述事项中，按照国家及省、市相关法律、法规规定须报杭州市国资委审批或备案的，从其规定。按照国家相关法律、法规要求，须由市政府或上级相关部门批准的，由杭州市国资委负责上报。

2、董事会

根据公司章程，发行人董事会由七名董事组成。其中非职工代表董事六名，由大股东杭州市人民政府委派，经股东会选举产生；职工代表董事一名，由公司职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生或更换。董事会设董事长一名，副董事长一名，董事长、副董事长由大股东杭州市人民政府从董事会成员中指定。

截至募集说明书签署日，由于大股东杭州市人民政府暂时只委派了三名非职工代表董事，加上一名职工代表董事，因此目前发行人董事会由四名董事组成。

根据浙江天册律师事务所出具的《法律意见书》，发行人目前的董事任职已履行了《公司章程》规定的程序，其任职均为有效，董事人数与《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。

董事会对股东会负责，依法行使下列职权：

- (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，向杭州市国资委备案；
- (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杭州市国资委备案；
- (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的方案；
- (8) 制订公司分立、合并、变更公司形式、发行债券或其他证券、上市以及解散和清算的方案；

(9) 制订公司主业及调整方案；

(10) 制订公司本级国有资产转让、国有股东股权比例变动方案；

(11) 审议批准公司内部管理机构设置方案；

(12) 决定公司负责人副职的绩效薪酬分配系数，并向杭州市国资委备案；

(13) 审议批准公司员工薪酬分配方案；

(14) 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，并向杭州市国资委备案；

(15) 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，向杭州市国资委备案；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；

(16) 制订公司与非公司所属企业之间国有资产无偿划转方案；审议批准公司与公司所属国有企业之间、公司所属国有企业之间国有资产无偿划转方案；

(17) 制订公司及所属企业国有资产协议转让方案；

(18) 制订公司及所属国有、国有控股企业转让无形资产或知识产权方案；制订公司所属企业的上市方案；制订公司所属国有及国有控股企业转让国有资产或不同比例增减资，致使公司对所属企业不再具有控股地位的方案；审议批准公司非前述国有资产转让或国有股权比例变动方案；审议批准公司所属投资企业不涉及控股地位变化的合并、分立、改制方案；审议批准公司所属投资企业的解散、申请破产等方案；

(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 3,000 万元的，向杭州市国资委备案；

(20) 审议批准公司主业范围的境内投资、非主业范围的单项金额人民币 2,000 万元以下的境内投资项目；

(21) 制订公司非主业范围的单项金额人民币 2,000 万元以上的境内投资项目方案；制订公司及所属企业的境外投资项目方案；

(22) 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 3,000 万元的，向杭州市国资委备案；

(23) 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；

(24) 根据大股东杭州市人民政府推荐，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；

(25) 审议批准公司单次价值人民币 30 万元以下的捐赠和赞助；

(26) 审议批准总经理的工作报告；

(27) 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；

(28) 制定公司《董事会议事规则》，向杭州市国资委备案；

(29) 制订公司董事会年度工作报告；

(30) 审议批准《经理层议事规则》，向杭州市国资委备案；

(31) 《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，按有关规定须报杭州市国资委审批或备案的，从其规定。

3、监事会

监事会由五名监事组成，其中，非职工代表监事四名，职工代表监事一名。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，经股东会选举产生，职工代表监事由公司职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人监事由两人组成，其中一名由杭州市人民政府委派，另一名为职工监事。发行人目前的监事任职已履行了《公司章程》

规定的程序，其任职均为有效，监事人数与《公司章程》不符的情形，不会对本期债券的发行造成重大不利影响。

监事会行使下列职权：

- （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。

4、经理层

公司设总经理一名、副总经理（包括总会计师、总经济师、总工程师）等其他高级管理人员若干名。前述人员每届任期为三年，连聘可以连任。经大股东杭州市人民政府同意，董事会成员可兼任总经理。总经理对董事会负责，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。

(四) 发行人内部控制制度

发行人建立了一系列较为完整、合理、有效的内部控制制度。同时，发行人根据实际运作情况，不断细化和完善对行政议事、审计管理、财务管理、投资管理、运营管理、合同管理、行政管理及人力资源管理等内控制度，提高了企业的经营效率，保障了公司资金、财产的安全、完整。发行人内部控制制度主要包括：

1、审计管理制度

为加强发行人及所属全资（控股）企业、事业单位的内部管理和审计监督，规范内部审计行为，促进廉政建设，保障公司系统经营活动健康发展，保证国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》、《浙江省内部审计工作规定》、《杭州市内部审计工作规定》及其他有关法律、法规，结合公司系统实际，发行人设立风控审计部，主要职责为：（1）

按照有关法律、法规和市公司的规定，起草内部审计规章、制度；（2）每年向发行人董事会提交公司年度内部审计工作计划和年度内部审计工作报告；（3）负责组织实施发行人及所属各单位的财务收支审计、经济责任审计和专项审计等内部审计项目；（4）对发行人及所属各单位大额投资、筹措大额资金、大型基本建设等重大经济活动进行审计监督；（5）指导监督发行人所属各单位建立健全内部审计机构、配备内部审计人员，管理公司系统内部审计网络，组织和协调公司系统内部审计工作，提出临时抽调公司系统内部审计人员的建议，考评公司系统各单位内部审计工作业绩；（6）协助国家审计机关对发行人及所属各单位的审计工作；（7）不断提高内部审计业务质量，并依法接受审计机关对内部审计业务质量的检查和评估；（8）完成发行人党委、董事会交办的其他审计工作。

2、财务管理制度

为进一步加强公司财务管理，强化发行人对所属企业的财务监控，确保国有资产的保值、增值和安全运行，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》以及《企业会计准则（2006）》等法律法规的规定，发行人制定了严格高效的财务管理制度，包括全面预算管理办法、会计核算办法、统计管理办法、集团账户资金管理考核办法、公司系统企业资产减值准备财务核销管理制度、企业财务快报考核办法以及资金安全预警及风险防范管理办法等。

3、对外投资管理制度

为了进一步加强投资管理，规范投资行为，建立有效的投资风险控制机制，根据发行人公司章程的有关规定，发行人制订了《投资管理办法》，对发行人对外投资的投资方向及规模控制、投资项目申报与审批程序、投资项目过程管理和监督与奖惩均作了具体规定，对投资项目建立严格的监管及评价体系。

4、人力资源管理制度

为增强发行人竞争力、坚持公司可持续发展，发行人制定了一系列关于人才引进、员工培养、绩效激励等制度，充分保障了员工的各项利益，加强了对于员工的合理化管理。包括企（事）业相关人员选拔任用和管理监督规定、全资（控股）企业相关人员兼职管理规定、相关人员外出请假管理规定、相关人员年度综

合考核评价管理规定、专业技术资格评价与职务聘任暂行管理规定、后备干部管理暂行办法以及干部挂职锻炼管理暂行办法等。

5、对外担保管理

为促进发行人所属企业的正常生产经营与发展，确保国有资产的安全，防范资金风险，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、发行人《对外投资管理办法》等，结合发行人的实际情况，发行人就对外担保的对象及担保条件、担保审批权限、担保决策程序、担保合同的订立及担保信息披露、担保的后续管理等内容设置了相应制度；所属企业对外担保前必须认真阅读担保合同、审查被担保单位财务状况，分析担保项目风险情况，有发行人派出财务总监的单位应由财务总监出具审核意见及建议，报发行人审批或备案后方可提供担保。

6、关联交易管理

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，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、融资管理制度

公司董事会是融资决策机构，通过聘请专家，建立专家委员会，帮助董事会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，公司还进一步制定了银行综合授信业务管理办法，加强授信业务管理办法，整合集团资源控制债务总量，降低融资成本，提高持续融资能力。

八、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至 2019 年 3 月末，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

	姓 名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
董 事 会	冯国明	男	1963.05	市城投集团党委书记、董事长	2015.07.01 任命
	李红良	男	1968.08	市城投集团副董事长、总经理	2019.03.27 任命
	范 川	男	1961.05	市城投集团党委副书记、董事、副总经理	2012.08.09 任命
	欧阳青	男	1964.06	市城投集团党委委员、职工董事、办公室主任	2014.09.23 任命
监 事 会	吕利芽	女	1973.06	市城投集团职工监事、财务管理部部长	2016.10.13 任命
	马学辉	男	1971.05	杭州城投党委委员、纪委书记、监事	2014.08.29 任命
经 理 层	余敏红	女	1968.10	市城投集团党委委员、副总经理	2014.07.12 任命
	吴桂才	男	1963.10	市城投集团党委委员、副总经理	2015.06.26 任命
	杨 波	男	1974.09	市城投集团党委委员、副总经理	2016.08.26 任命
	赵志仁	男	1966.11	市城投集团党委委员、副总经理	2018.07.01 任命

注：上述人员的任命文件均未注明具体任命期限。

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事

冯国明：曾任杭州市半山区石桥乡副乡长、康桥镇党委副书记、镇长；杭州市拱墅区康桥镇党委副书记、镇长、党委书记；杭州市拱墅区政府党组成员、区长助理、副区长、区委常委；杭州经济技术开发区党工委副书记、管委会副主任、巡视员；市政府副秘书长、办公厅党组成员、巡视员；杭州市交通投资集团有限公司党委书记、董事长。2015 年 6 月起任杭州市城市建设投资集团有限公司党委书记、董事长。

李红良：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。2019 年 3 月 27 日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。

范川：曾任江西省航运局设计所设计室主任、工程师；江西省建设厅计财处副处长、江西省城乡建设培训中心党支部书记（正处级）；杭州市城市建设发展

公司副总经理、总经理、党委书记、董事长；2012年8月任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理；2016年8月起任杭州市城市建设投资集团有限公司党委副书记、董事、副总经理。

欧阳青：曾任海西州总工会秘书；人保公司海西州中心支公司秘书、主任科员；中保财产保险海西分公司综合科科长；中国人民保险公司海西分公司办公室主任；人保公司青海油田支公司党支部书记、经理；杭州市自来水总公司政治处干事；杭州市城市建设资产经营有限公司政治部主任助理、副主任、机关党委副书记、办公室副主任、政治部主任、机关工会主席、办公室主任；2014年9月起任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、办公室主任、职工董事。

2、监事

吕利芽：曾任杭州市城市建设发展公司计财部会计；杭州市城市建设资产经营有限公司财务部会计、监察审计部副部长、部长、纪委副书记、职工监事；2017年9月起任杭州市城市建设投资集团有限公司财务管理部部长、职工监事。

马学辉：大学本科学历，中共党员，1993年3月参加工作，1995年6月至2005年10月历任黑龙江省林甸县委老干部局综合指导组组长、黑龙江省林甸县委办公室秘书、黑龙江省林甸县委办公室主任助理、黑龙江省林甸县委办公室副主任、黑龙江省鹤岗市委政研室副主任。2005年10月至2008年3月担任黑龙江省鹤岗市委政研室副主任兼调研员；2008年3月至2014年6月担任中共杭州市纪律检查委员会研究（法规）室主任；2014年8月至今担任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、纪委书记、监事会副主席。

3、非董事高级管理人员

余敏红：曾任杭州市住房制度改革办公室（中心）资金管理处副处长、处长、资金管理处处长；杭州市房地产交易管理所副所长；杭州市房产交易产权登记管理中心副主任；杭州市房产管理局综合财务处副处长、处长；杭州市住房保障和房产管理局财务处处长；杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、纪委书记；2014年6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。

吴桂才：曾在空军某部队服役任团政治处主任、正团职专职政治理论教员；杭州市国资委组织人事处调研员、副处长、机关党委专职副书记、办公室主任；2015年7月起任市城投集团党委委员、副总经理。

杨波：曾任杭州市交通资产经营有限公司项目建设部主管；杭州国益路桥经营管理有限公司总经理助理；杭州市城市建设发展有限公司总经理助理、杭州城投建设有限公司副总经理、副董事长；杭州市城市建设投资集团有限公司投资建设部副经理、经理；杭州市城市建设发展有限公司党委副书记、党委书记、董事长；2016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，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。

（三）员工结构

截至2019年3月31日，发行人全资、控股企业共拥有员工26,333人，满足发行人正常经营需要。发行人人员学历构成如下：

表：发行人员工学历构成

单位：人、%

类型	人数	占总员工比例
博士	8	0.03%
硕士	467	1.77%
本科	5,656	21.48%
大专	6,845	26.00%
大专以下	13,357	50.72%
合计	26,333	100.00%

（四）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

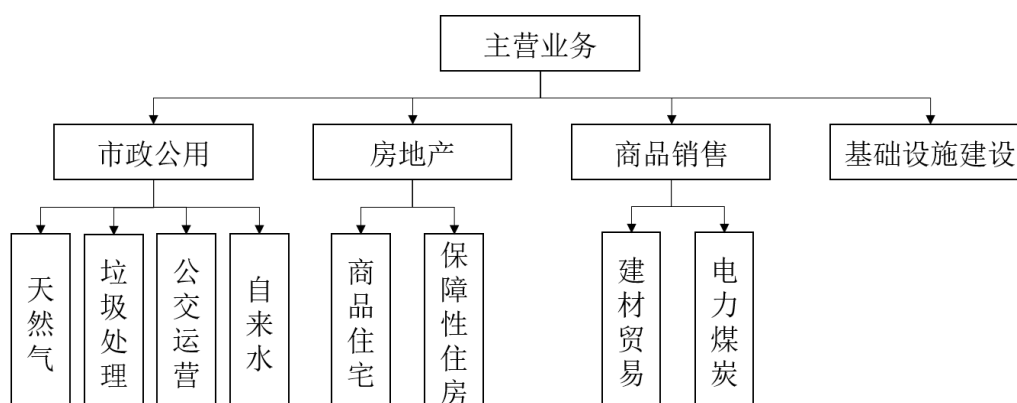
截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

九、发行人主营业务情况

（一）业务结构

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：



（二）发行人主营业务经营情况

1、发行人主要业务经营情况

公司于 2016 年度至 2018 年度及 2019 年 1-3 月，分别实现营业总收入 1,862,375.97 万元、2,290,692.82 万元、2,612,381.80 和 884,870.80 万元，分别实现净利润 98,655.84 万元、182,620.44 万元、171,520.59 万元和 45,492.82 万元。发行人作为杭州市城市建设的主体，业务范围涵盖城市建设领域全产业链，营业收入主要来自于市政公用、房地产、城市基础设施建设、商品销售及其他板块。报告期内，发行人业务规模逐步扩大，营业收入实现了稳步增长。

发行人最近三年及一期的主营业务分产品结构分析情况如下表所示：

表：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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
------	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	223,744.82	25.29	746,442.94	28.57	636,355.34	27.78	599,162.69	32.17
天然气销售	135,263.00	15.29	369,293.62	14.14	284,934.55	12.44	255,210.19	13.70
垃圾处理	15,567.00	1.76	56,420.81	2.16	59,204.54	2.58	54,533.11	2.93
公交营运	34,184.82	3.86	132,620.10	5.08	124,840.06	5.45	120,085.87	6.45
自来水	38,730.00	4.38	188,108.41	7.20	167,376.19	7.31	169,333.52	9.09
房地产	29,172.01	3.30	507,395.75	19.42	625,178.26	27.29	405,955.05	21.80
商业地产	2,255.41	0.25	19,864.36	0.76	20,411.36	0.89	50,885.51	2.73
商品住宅	11,061.00	1.25	400,887.79	15.35	549,417.44	23.98	300,206.39	16.12
保障房、经济适用房	8,271.15	0.93	83,367.61	3.19	51,566.16	2.25	49,034.26	2.63
物业、房租	7,584.45	0.86	3,275.99	0.13	3,783.30	0.17	5,828.89	0.31
城市基础设施建设	392,562.92	44.36	512,298.62	19.61	389,161.41	16.99	302,071.60	16.22
工程施工及养护	51,426.72	5.81	219,959.01	8.42	188,359.06	8.22	218,887.23	11.75
代建项目	2,285.00	0.26	239,173.06	9.16	154,186.78	6.73	75,772.51	4.07
BOT 项目收入	338,851.20	38.29	53,166.55	2.04	46,615.57	2.03	7,411.86	0.40
商品销售	151,754.24	17.15	468,800.59	17.95	358,739.49	15.66	312,231.59	16.77
其他	63,414.22	7.17	288,268.30	11.03	206,387.31	9.01	174,048.88	9.35
主营业务收入小计	860,648.20	97.26	2,523,206.20	96.59	2,215,821.81	96.73	1,793,469.81	96.30
其他业务	24,222.60	2.74	89,175.60	3.41	74,871.00	3.27	68,906.17	3.70
营业总收入	884,870.80	100.00	2,612,381.80	100.00	2,290,692.82	100.00	1,862,375.98	100.00

表：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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	274,970.35	32.42	975,491.28	39.29	837,837.51	39.43	801,574.74	44.76
天然气销售	119,084.00	14.04	326,385.82	13.15	246,169.24	11.58	225,749.76	12.61
垃圾处理	14,715.00	1.73	48,857.40	1.97	48,506.30	2.28	46,171.71	2.58
公交营运	112,443.35	13.26	450,538.77	18.15	398,946.27	18.77	395,039.79	22.06
自来水	28,728.00	3.39	149,709.29	6.03	144,215.70	6.79	134,613.48	7.52
房地产	14,721.66	1.74	361,670.42	14.57	455,269.88	21.42	294,279.18	16.43
商业地产	730.41	0.09	5,360.48	0.22	8,628.87	0.41	40,094.79	2.24
商品住宅	6,030.00	0.71	265,399.31	10.69	400,909.75	18.87	208,059.18	11.62
保障房、经济适用房	4,589.71	0.54	90,039.23	3.63	44,833.51	2.11	44,086.75	2.46
物业、房租	3,371.54	0.40	871.4	0.04	897.75	0.04	2,038.46	0.11
城市基础设施建设	348,934.81	41.14	454,405.63	18.30	314,999.80	14.82	246,299.29	13.75
工程施工及养护	43,232.07	5.10	184,407.11	7.43	142,449.98	6.7	171,007.58	9.55
代建项目	75.00	0.01	231,297.08	9.32	149,382.46	7.03	71,847.42	4.01
BOT 项目收入	305,627.74	36.04	38,701.44	1.56	23,167.36	1.09	3,444.29	0.19
商品销售	145,666.85	17.17	448,496.77	18.07	341,955.96	16.09	297,083.50	16.59
其他	54,873.43	6.47	202,346.98	8.15	138,475.33	6.52	121,758.87	6.8
主营业务成本小计	839,167.10	98.94	2,442,411.08	98.38	2,088,538.48	98.28	1,760,995.58	98.34

其他业务	8,966.96	1.06	40,108.12	1.62	36,598.71	1.72	29,689.86	1.66
营业总成本	848,134.05	100.00	2,482,519.20	100.00	2,125,137.19	100.00	1,790,685.44	100.00

表：近三年及一期发行人营业毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	-51,225.53	-139.44	-229,048.34	-176.38	-201,482.17	-121.70	-202,412.05	-282.34
天然气销售	16,179.00	44.04	42,907.80	33.04	38,765.31	23.42	29,460.43	41.09
垃圾处理	852.00	2.32	7,563.41	5.82	10,698.24	6.46	8,361.40	11.66
公交营运	-78,258.53	-213.03	-317,918.67	-244.81	-274,106.21	-165.57	-274,953.92	-383.53
自来水	10,002.00	27.23	38,399.12	29.57	23,160.49	13.99	34,720.04	48.43
房地产	14,450.35	39.33	145,725.33	112.22	169,908.38	102.63	111,675.87	155.77
商业地产	1,525.00	4.15	14,503.88	11.17	11,782.49	7.12	10,790.72	15.05
商品住宅	5,031.00	13.69	135,488.48	104.33	148,507.69	89.70	92,147.21	128.53
保障房、经济适用房	3,681.44	10.02	-6,671.62	-5.14	6,732.65	4.07	4,947.51	6.90
物业、房租	4,212.91	11.47	2,404.59	1.85	2,885.55	1.74	3,790.43	5.29
城市基础设施建设	43,628.11	118.76	57,892.99	44.58	74,161.61	44.80	55,772.31	77.80
工程施工及养护	8,194.65	22.31	35,551.90	27.38	45,909.08	27.73	47,879.65	66.79
代建项目	2,210.00	6.02	7,875.98	6.06	4,804.32	2.90	3,925.09	5.48
BOT 项目收入	33,223.46	90.44	14,465.11	11.14	23,448.21	14.16	3,967.57	5.53
商品销售	6,087.38	16.57	20,303.82	15.63	16,783.53	10.14	15,148.09	21.13
其他	8,540.79	23.25	85,921.32	66.16	67,911.99	41.02	52,290.01	72.94
主营业务小计	21,481.10	58.47	80,795.12	62.22	127,283.34	76.88	32,474.23	45.30
其他业务	15,255.65	41.53	49,067.48	37.78	38,272.29	23.12	39,216.30	54.70
营业合计	36,736.75	100.00	129,862.60	100.00	165,555.63	100.00	71,690.54	100.00

表：近三年及一期发行人营业收入毛利率构成情况

业务板块	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
市政公用	-22.89%	-30.69%	-31.66%	-33.78%
天然气销售	11.96%	11.62%	13.60%	11.54%
垃圾处理	5.47%	13.41%	18.07%	15.33%
公交营运	-228.93%	-239.72%	-219.57%	-228.96%
自来水	25.82%	20.41%	13.84%	20.50%
房地产	49.53%	28.72%	27.18%	27.51%
商业地产	67.62%	73.01%	57.73%	21.21%
商品住宅	45.48%	33.80%	27.03%	30.69%
保障房、经济适用房	44.51%	-8.00%	13.06%	10.09%
物业、房租	55.55%	73.40%	76.27%	65.03%
城市基础设施建设	11.11%	11.30%	19.06%	18.46%
工程施工及养护	15.93%	16.16%	24.37%	21.87%
代建项目	96.72%	3.29%	3.12%	5.18%

BOT 项目收入	9.80%	27.21%	50.30%	53.53%
商品销售	4.01%	4.33%	4.68%	4.85%
其他	13.47%	29.81%	32.91%	30.04%
主营业务综合毛利率	2.50%	3.20%	5.74%	1.81%
其他业务	62.98%	55.02%	51.12%	56.91%
营业总收入综合毛利率	4.15%	4.97%	7.23%	3.85%

2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人分别实现主营业务收入 1,793,469.81 万元、2,215,821.81 万元、2,523,206.20 万元和 860,648.20 万元；2017 年至 2018 年，发行人主营业务收入分别较上年增长 422,352.01 万元及 307,384.39 万元，分别较上年增幅 23.55%及 13.87%。

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。2016 年至 2018 年及 2019 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 1,619,420.93 万元、2,009,434.50 万元、2,234,937.90 万元和 797,233.98 万元，分别占发行人各期营业总收入的 86.95%、87.72%、85.55%和 90.10%。2017 年及 2018 年，发行人上述营业板块合计收入规模分别较上年增长 390,013.57 万元及 225,503.40 万元，分别较上年增幅 24.08%及 11.22%；上述增长主要来自于发行人的房地产板块及城市基础设施建设板块。

2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人主营业务成本分别为 1,760,995.58 万元、2,088,538.48 万元、2,442,411.08 和 839,167.10 万元，占营业总成本的比例分别为 98.34%、98.28%、98.38%以及 98.94%。2016 年至 2018 年及 2019 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 1,639,236.71 万元、1,950,063.15 万元、2,240,064.10 万元和 784,293.67 万元，分别占发行人各期营业总成本的 91.54%、91.76%、90.23%以及 92.47%；2017 年和 2018 年，发行人上述营业板块合计成本分别较上年上升 310,826.44 万元和 290,000.95 万元，较上年增幅 18.96%和 14.87%。

2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别为 71,690.54 万元、165,555.63 万元、129,862.60 万元以及 36,736.75 万元，2017 年和 2018 年营业毛利润分别较上年变动 93,865.09 万元与 -35,693.03 万元；其中市政公用板块、房地产板块、城市基础设施建设及商品销售板块这四块业务的毛利润在报告期内

合计分别为-19,815.78 万元、59,371.35 万元、-5,126.20 万元以及 12,940.31 万元，与营业毛利润的整体变动趋势一致。

2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人主营业务毛利率分别为 1.81%、5.74%、3.20%和 2.50%；营业总收入毛利率分别为 3.85%、7.23%、4.97%以及 4.15%。

各板块收入、成本及毛利率构成、变动分析如下：

(1) 市政公用板块

营业收入：2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人市政公用板块收入分别为 599,162.69 万元、636,355.34 万元、746,442.94 万元和 223,744.82 万元，分别占发行人各期营业总收入的 32.17%、27.78%、28.57%和 25.29%。2017 年和 2018 年上述板块营业收入分别较上年增长 37,192.65 万元和 110,087.60 万元，增幅 6.21%和 17.30%。市政公用板块为发行人最大业务板块。市政公用板块中的垃圾处理、公交运营业务与水务业务在报告期内营业收入规模均相对稳定，涉及的下游购买端群体数量相对固定。天然气销售业务增速较快，主要由于 2017 年及 2018 年新增道路燃气管网长度分别为 139.50 公里及 137.9 公里，带动了天然气销售量的增长。

营业成本：2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人市政公用板块营业成本分别为 801,574.74 万元、837,837.51 万元、975,491.28 万元和 274,970.35 万元。2017 年和 2018 年该板块营业成本分别较上年攀升 36,262.77 万元和 137,653.77 万元，增幅为 4.52%与 16.43%，略低于相应板块营业收入增幅。市政公用板块营业成本分别占营业总成本的 44.76%、39.43%、40.84%和 39.29%，该板块成本占比高于收入占比，主要系公交板块运营成本较高，近年来由于燃油价格持续偏高，公共交通营业成本不断上升，同时较高的人力成本共同导致了报告期内公交运营板块运营成本高于收入。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。

营业毛利润、毛利率：2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人市政公用板块营业毛利润分别为-202,412.05 万元、-201,482.17 万元、-229,048.34 万元和 -51,225.53 万元；毛利率分别为-33.78%、-31.66%、-30.69%和-22.89%，均为负

数。主要系公交运营板块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，同时较高的人力成本共同导致了报告期内公交运营板块处于持续亏损状态；又由于公交运营板块营业收入规模占市政公用板块营业收入规模的 20%左右，对发行人市政公用板块毛利率有一定影响。

2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，天然气销售毛利率分别为 11.54%、13.60%、11.62%和 11.96%、自 2015 年 11 月杭州市物价局发文下调居民和非居民用户燃气价格以来，天然气销售毛利率保持稳定。

2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，自来水业务毛利率分别为 20.50%、13.84%、20.41%以及 25.82%，保持较高盈利能力。其中，2017 年公司水务板块毛利率大幅降低，主要系水务板块中的污水处理业务处于亏损状态，且污水处理占比增加所致，2018 年公司水务版块毛利率回升至往年正常水平。

2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，垃圾处理业务毛利率分别为 15.33%、18.07%、13.41%以及 5.47%，2019 年 1-3 月垃圾处理业务毛利率下降、出现亏损主要系季节因素：春节假期杭州市内非本地居民返乡导致生活垃圾大幅减少。

(2) 房地产板块

营业收入：2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人房地产板块收入分别为 405,955.05 万元、625,178.26 万元、507,395.76 万元和 29,172.01 万元，分别占发行人各期营业总收入的 21.80%、27.29%、19.42%和 3.30%。2017 年和 2018 年，发行人上述板块营业收入分别较上年增长 219,223.21 万元和-117,782.50 万元，变动幅度为 54.00%和-18.84%。报告期内，发行人房地产板块业务收入主要来自商品住宅，主要集中在杭州市。

营业成本：2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人房地产板块营业成本分别为 294,279.18 万元、455,269.88 万元、361,670.42 万元以及 14,721.66 万元，占营业总成本的比例分别为 16.43%、21.42%、14.57%以及 1.74 %。2017 和 2018 年度，发行人上述板块营业成本分别较上年增长 160,990.70 万元和-93,599.54 万元，增幅 54.71%和-20.56%，与当期该板块收入趋势变化一致。

2016 年至 2018 年，发行人商业地产、商品住宅板块收入及成本波动主要系受到当年项目交房结转收入和成本规模不同所致。

营业毛利润、毛利率：2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人房地产板块营业毛利润分别为 111,675.87 万元、169,908.38 万元、145,725.33 万元以及 14,450.35 万元；毛利率分别为 27.51%、27.18%、28.72%以及 49.83%。报告期内，发行人房地产板块业务收入主要来自商品住宅，主要集中在杭州市，随着报告期内杭州市及周边地区房价回暖，发行人来自商品住宅营业毛利润稳步增长，并带动整个房地产板块毛利率上升。其中 2019 年第一季度房地产板块业务毛利率显著高于前三年度该板块业务毛利率，主要由于下属保障房、经济适用房板块业务毛利率从 2018 年度-8.00%改善至 44.51%。

(3) 城市基础设施建设板块

营业收入：2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人城市基础设施建设板块收入分别为 302,071.60 万元、389,161.41 万元、512,298.63 万元和 86,153.05 万元，分别占发行人各期营业总收入的 16.22%、16.99%、19.61%和 44.36%。2017 年度该板块营业收入较 2016 年度该板块营业收入增长 28.83%，2018 年度该板块营业收入较 2017 年度该板块营业收入增长 31.64%，实现稳步增长。发行人城市基础设施建设板块包括工程施工及养护、代建项目及 BOT 项目收入，根据项目进度确认收入。

营业成本：2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人城市基础设施建设板块营业成本分别为 246,299.29 万元、314,999.80 万元、454,405.63 万元以及 348,934.81 万元，占营业总成本的比例分别为 13.75%、14.82%、18.30%以及 41.14%。

2017 年，发行人代建项目板块收入及成本较 2016 年增长主要系子公司杭州市居住区发展中心有限公司开展三墩北土地整理项目，并确认了 8.2 亿三墩北土地出让收入和相应成本。2018 年发行人城市基础设施建设板块营业成本增加较多主要是发行人积极参与杭州市及周边地区基础设施项目建设，开工及建成项目均较上一年有所增加，从而导致该板块收入与成本都较上一年有所增长。

营业毛利润、毛利率：2016年至2018年及2019年1-3月，发行人城市基础设施建设板块营业毛利润分别为55,772.31万元、74,161.61万元、57,893.00万元以及43,628.11万元，2017年和2018年度分别较上年增长18,389.30万元和-16,268.61万元；毛利率分别为18.46%、19.06%、11.30%以及11.11%。2018年，城市基础设施建设板块毛利润及毛利率降低，主要系发行人2018年新开工建设的项目较多，导致成本增加较多所致。

（4）商品销售板块

营业收入：2016年至2018年及2019年1-3月，商品销售板块收入分别为312,231.59万元、358,739.49万元、468,800.59万元和151,754.24万元，分别占发行人各期营业总收入的16.77%、15.66%、17.95%和17.15%。商品销售板块主要为建材贸易业务及城市供热、供电业务，收入规模逐年上升，2017年和2018年度商品销售板块分别较上年增长46,507.9万元和110,061.10万元，主要系2016年以来，随着公司合并范围内两个热力项目的投产，公司发电量和供热总量大幅增长，带动了整个商品销售板块收入规模的持续增长。

营业成本：2016年至2018年及2019年1-3月，商品销售板块营业成本分别为297,083.50万元、341,955.96万元、448,496.77万元以及145,666.85万元，占营业总成本比例分别为16.59%、16.09%、18.07%以及17.17%。最近三年，商品销售板块营业成本逐年上升，2017年和2018年商品销售板块营业成本分别较上年上升44,872.46万元和106,540.81万元，对应增幅15.10%和31.16%，与该板块营业收入趋势保持一致。

营业毛利润、毛利率：2016年至2018年及2019年1-3月，发行人商品销售板块营业毛利润分别为15,148.09万元、16,783.53万元、20,303.83万元以及6,087.38万元，最近三年规模随着供电及供热量的升高而增长，其中2017年和2018年该板块营业毛利润分别较上年增长1,635.44万元和3,520.30万元，增幅10.80%和20.97%；毛利率分别为4.85%、4.68%、4.33%以及4.01%，基本保持稳定。

（5）其他板块

营业收入：2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人主营业务中其他业务收入分别为 174,048.88 万元、206,387.31 万元、288,268.30 万元和 63,414.22 万元，分别占发行人各期营业总收入的 9.35%、9.01%、11.03%和 7.17%。发行人主营业务中其他板块主要包括蒸汽供暖、广告代理、地下管道使用权转让、技术咨询等业务。2018 年度和 2019 年一季度主营业务收入中的其他收入主要包括公共自行车运营收入、保理业务收入、车位销售收入、资料费收入、管理费收入等。2017 年和 2018 年发行人其他版块营业收入分别较上年增长 32,338.43 万元与 81,880.99 万元，对应增幅 18.58%和 39.67%，增长迅速，主要系蒸汽供暖板块、租赁及服务板块收入增长。

营业成本：2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人主营业务中其他业务成本分别为 121,758.87 万元、138,475.33 万元、202,346.98 以及 54,873.43 万元，分别占营业总成本的比例为 6.80%、6.52%、8.15%以及 6.47%。其中，2018 年和 2017 年发行人其他业务板块成本分别较上年增长 13.73%和 47.12%，增长幅度基本与营业收入保持一致。

营业毛利润、毛利率：2016 年至 2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人主营业务中其他板块营业毛利润分别为 52,290.01 万元、67,911.99 万元、85,921.32 万元以及 8,540.79 万元，规模逐年上升；毛利率分别为 30.04%、32.91%、29.81%以及 13.47%，最近三年基本稳定在 30%左右的水平。最近三年毛利率有小幅波动，主要系蒸汽供暖板块受到煤炭采购价格影响所致。

（三）发行人各业务板块情况

1、市政公用业务

2016 年至 2018 年及 2019 年一季度，发行人市政公用板块营业收入分别为 599,162.69 万元、636,355.34 万元、746,442.94 万元和 223,744.82 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：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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
------	--------------	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气销售	135,263.00	60.45%	369,293.62	49.47%	284,934.55	44.78%	255,210.19	42.59%
垃圾处理	15,567.00	6.96%	56,420.81	7.56%	59,204.54	9.30%	54,533.11	9.10%
公交营运	34,184.82	15.28%	132,620.10	17.77%	124,840.06	19.62%	120,085.87	20.04%
自来水	38,730.00	17.31%	188,108.41	25.20%	167,376.19	26.30%	169,333.52	28.26%
市政公用板块合计	223,744.82	100.00%	746,442.94	100.00%	636,355.34	100.00%	599,162.69	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。报告期内，发行人天然气板块销售收入分别为 255,210.19 万元、284,934.55 万元、369,293.62 万元以及 135,263.00 万元。其中 2017 年和 2018 年该板块销售收入较上年增长 29,724.36 万元与 84,359.07 万元，增幅 11.65%和 29.61%。报告期内，天然气销售业务毛利率分别为 11.54%、13.60%、11.62%以及 16.96%。报告期内，天然气板块销售收入和毛利率逐渐上升，主要系居民用户燃气价格的不断上调所致。

表：近三年及一期发行人城市供气业务经营情况

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
天然气购入量（万立方米）	45,982.56	134,978.37	108,073.15	99,103.85
天然气外供量（万立方米）	46,438.54	135,203.39	108,315.80	98,999.98
天然气销售量（万立方米） ²	45,381.23	133,665.06	105,707.44	98,190.54
管道燃气累计用户数（万户）	126.9	126.03	116.00	103.35
安装燃气高中低压干管（公里）	24.35	141.79	138.00	139.50

1) 特许经营权

燃气集团及下属子公司杭州天然气有限公司、建德杭燃燃气有限公司、杭州钱江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。

2) 采购情况

发行人销售的天然气主要为管道燃气，其气源全部向浙江省天然气开发有限公司采购。报告期内，发行人天然气采购规模及采购价格如下表所示：

²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。

表：管道燃气气源采购情况

单位：元/立方米、亿立方米、亿元

项目	2019年1-3月	2018年	2017年	2016年
采购量	4.5983	13.50	10.45	9.76
采购价格 ^③	2.5438	2.66	2.0532	2.0532
采购成本	11.6972	32.64	21.46	20.04

3) 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。

a. 终端用户

截至 2019 年 3 月末，燃气集团天然气终端用户包括 125 万余户居民用户和 0.5 万余户非居民用户。天然气销售定价为政府定价。

b. 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：天然气分销销售情况表

单位：元/立方米，亿立方米

项目	2019 年 1-3 月		2018 年		2017 年		2016 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	0.3872	2.7209	1.05	2.45	1.22	2.09	2.13	2.12
杭州港华燃气有限公司	0.8788	2.7055	2.90	2.54	1.79	2.21	1.44	2.19
富阳华润燃气有限公司	0.3310	2.7078	0.27	2.41	0.79	2.22	0.56	2.19

(2) 垃圾处理

^③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。

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承担。

2016 年至 2018 年及 2019 年一季度，发行人垃圾处理业务收入分别为 54,533.11 万元、59,204.54 万元、56,420.81 万元以及 15,567.00 万元，占公用运营事业板块收入比例分别为 9.10%、9.30%、7.04%以及 6.96%，总体占比较小，呈下降趋势。

报告期内，环境集团垃圾处理业务经营情况如下表所示：

表：近三年及一期发行人垃圾处理业务经营情况

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
年垃圾处理能力（万吨）	319.60	319.60	248.20	248.20
当期垃圾处理规模（万吨）	98.13	486.00	502.24	430.02
产能利用率	123%	150%	202%	173%

报告期内，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。

（3）公交运营

发行人公交运营业务由杭州市公共交通集团有限公司经营。杭州主城区公交运营业务由公交集团分公司或全资子公司运营，剩余区县公交运营业务由公交集团与当地政府或企业共同成立公司（公交集团并表）运营。

1) 业务运营情况

2016 年至 2018 年以及 2019 年一季度，发行人公交运营业务分别实现营业收入 120,085.87 万元、124,840.06 万元、132,620.10 万元以及 34,184.82 万元，逐步增长；营业毛利率分别为-228.96%、-219.57%、-239.72%以及-228.93%。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，同时较高的人力成本共同导致报告期内公交运营板块处于持续亏损状态。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。

最近三年及一期，发行人公交运营情况如下表所示：

表：近三年及一期发行人公交行业运营情况

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
期末运营线路条数（条）	979	804	679	659
期末运营线路总长度（公里）	16,824.37	13,508.94	11,045.49	10,998.74
期末运营车辆数（辆）	10,016	9,405	8,273	8,152
客运量（万人次）	37,447.58	147,085.53	143,786.26	138,677.19
总行驶里程（万车公里）	18,323.23	71,484.85	49,386.76	47,806.10
票款收入（万元）	38,143.32	148,146.95	135,298.72	130,315.18
每公里票款（元/公里）	2.08	2.07	2.74	2.73
公共自行车投放量（辆）	101,700	101,700	89,600	85,800
公共自行车租用量（万人次）	1,645.82	8,708.03	10,125.26	11,541.44
租车收入（万元）	37.16	255.51	499.5	782.38

表：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	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
燃油成本	14,581.04	64,885.45	71,248.89	51,594.68
人工成本	64,771.61	246,517.80	225,524.11	217,567.14
车辆折旧	14,828.06	54,422.12	46,414.55	45,268.83
运营及维修	17,526.03	79,268.88	49,260.37	76,713.92
其他	736.61	5,988.62	606.57	620.24
合计	112,443.35	451,082.86	393,054.49	391,764.81

2) 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。

a. 公交运营车辆采购

发行人公交运营车辆采购情况如下表所示：

表：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	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
公交车数量	0.00	995	334	1,492
采购总金额	0.00	75,807.93	15,881.85	104,637.95

b. 汽车燃油采购

发行人汽车燃油采购情况如下表所示：

表：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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
采购数量	2,625.48	12,289.47	20,341.54	37,337.09
采购金额	14,576.73	65,338.87	17,036.04	31,191.92

2017 年度以来，公交运营汽车燃油采购规模和采购金额大幅下降，主要系发行人采购并使用了相当数量的混合动力公交车所致。

c. 汽车零部件采购

2016 年-2018 年及 2019 年 1-3 月，公交集团汽车零部件采购支出分别为 17,291.52 万元、16,235.97、18,872.59 万元和 5,345.91 万元比较稳定。

3) 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。

4) 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、成人等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 1.47 元/人次,成人优惠乘车补贴标准为 1.08 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 2 至 3 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。

2016 年至今,发行人公交运营板块获得政府补贴情况具体如下:

①2016 年:根据杭财金【2018】6 号《关于 2016 年度政府购买城市公用汽(电)车运营服务清算的通知》,2016 年补贴交通集团 156,899.86 万元。补贴计入营业外收入科目。

②截至本募集说明书摘要出具日,2017、2018 年公交运营板块补贴情况尚未下达。财政补贴按成本规制计算,以财政认可的规制成本减去收入减去财政留存的多种经营收益后得出补贴金额。2016 年财政补贴金额计入营业外收入科目,2017、2018 年计入其他收益科目。

(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。2016 年至 2018 年及 2019 年一季度,发行人自来水业务板块分别实现营业收入 169,333.52 万元、167,376.19

万元、188,108.41 万元以及 38,730.00 万元；营业毛利率分别为 20.50%、13.84%、20.41%以及 25.82%。2016 年，公司新增对临安市和建德市内的供水业务，使得 2016 年及 2017 年水务业务收入均有所上升。2017 年公司水务板块毛利率有所降低，主要系自来水业务板块主要由供水业务和污水处理业务组成，而发行人污水处理业务一直处于亏损状态，随着 2017 年污水处理规模的上升，自来水业务总体毛利率同比出现下降。2018 年，发行人自来水业务收入较上年有所增加，主要系污水处理业务亏损减少所致。

1) 供水业务

发行人供水业务主要由杭州市水务控股集团有限公司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经营。其中，水务集团负责杭州市主城区（上城区、下城区、江干区、西湖区、拱墅区）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经营负责临安地区供水业务。

发行人最近三年及一期水务板块经营情况如下表所示：

表：近三年及一期水务集团经营情况

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
平均日制水量（万立方米）	138.06	135.74	168.45	157.80
供水量（万立方米）	11,942.08	52,225.15	59,767.14	55,696.00
售水量（万立方米） ^④	9,965.46	44,860.42	50,933.81	47,310.00
自来水用户数（户）	796,281	781,755	956,633	889,047
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	99.98	100.00	100.00
电耗（千瓦时/立方米）	353.97	363.10	341.11	350.03
漏损率（%）（杭州水务）	12.40	9.48	9.48	9.98
水费回收率（%）（杭州水务）	95.34	98.99	98.83	97.87
水费回收率（%）（临安自来水）	99.77	99.76	99.88	99.7
水费回收率（%）（建德自来水）	92.12	96.34	94.24	94.14
主营业务收入（万元）	21,655.81	98,945.43	106,234.62	99,441.97

^④注：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。

a、特许经营权

水务集团及下属子公司杭州市建德自来水有限公司已取得相应供水特许经营权。

b、水源情况

杭州主城区自来水有 4 个水源地，分别是杭州市主城区的珊瑚沙、南星桥、白塔岭和余杭区的奉口，4 个水源地都是直接从河道内取水；临安自来水有 2 个水源地，分别是太湖源里畈水库、高虹水涛庄水库，2 个水源地都是从水库下游水电站发电尾水取水；建德自来水水源地新安江，直接从河道内取水。

2) 污水处理

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（上城区、下城区、江干区、西湖区、拱墅区）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经营经营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和杭州临安排水有限公司已取相应污水处理特许经营权。

b、污水处理情况

报告期内发行人污水处理情况如下表所示：

表：近三年及一期污水处理运营状况

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
污水排放量（万立方）	11,232.94	52,954.12	51,320.48	46,553.15
污水处理量（万立方）	11,232.94	52,954.12	51,320.48	46,553.15

2、房地产业务

发行人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。杭州市居住区发展中心有限公司主要负责保障房业务，浙江钱江房地产集团有限公司、杭州市房地产开发集团有限公司主要负责商品房业务。

2016 年至 2018 年及 2019 年一季度，发行人房地产业务板块分别实现营业收入 405,955.05 万元、625,178.26 万元、507,395.76 万元和 29,172.01 万元，营业毛利率分别为 27.51%、27.18%、28.72%以及 49.53%。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 86.03%、96.13%、95.44% 和 66.27%。

(1) 商品住宅

发行人下属各房地产企业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、绍兴等城市。商品房开发业务实施主体主要包括浙江钱江房地产开发实业有限公司以及杭州市房地产开发集团有限公司。

报告期内，发行人主要已完工、在建和拟建商品房项目如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人主要已完工商品房项目及销售情况
单位：万元、m²、万元/m²

项目主体	项目名称	项目类别	2018 年商品房新签销售合同情况			去化率 ³	证件情况 ⁴
			销售额	销售面积	销售均价		
杭州和祥房地产有限公司	江南御府	住宅/商铺	2,074.67	478.83	4.33	99%	齐备
杭州天祥房地产有限公司	钱江御府	住宅/商铺	18,340.28	2,872.29	6.39	97%	齐备
杭州和谐置业有限公司	江和城（和风苑、和颂苑、和园一二期）	住宅/排屋/商铺	18,622.12	12,548.88	1.48	98%	齐备
浙江钱江通源房地产开发有限公司	水晶澜轩	住宅	4,094.00	752.72	5.44	98%	齐备
杭州钱江浮山房地产开发有限公司	之江新天地	商业	17,091.00	8,645.33	1.98	61%	齐备
杭州和景置业有限公司	西溪和景	住宅/排屋/	22,881.79	7,090.09	3.23	72%	齐备

³注：去化率指累计签约面积/项目总可售面积；

⁴注：五证指土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证。

项目主体	项目名称	项目类别	2018年商品房新签销售合同情况			去化率 ³	证件情况 ⁴
			销售额	销售面积	销售均价		
		商铺					
浙江浙创置业有限公司	钱江浙商创投中心	商业	17,096.00	5,790.86	2.95	65%	齐备
杭州城发置业发展有限公司	云锦城	住宅/商铺	350.83	207.13	1.69	94%	齐备
合计			100,550.69	38,386.13			

上述项目整体去化情况较好。

钱江浙商创投中心（商业）、之江新天地（商业）、江南御府（商铺+住宅）和钱江御府（商铺+住宅）去化情况较好。截至 2019 年 3 月末，上述四个项目的销售及自持情况如下表所示：

项目名称	已销售比例 ^⑦	拟自持比例	拟销售比例
钱江浙商创投中心（商业）	65%	40%	60%
之江新天地（商业）	61%	18%	82%
江南御府（商铺+住宅）	99%	0%	100%
钱江御府（商铺+住宅）	97%	0%	100%

表：发行人 2019 年 3 月末发行人主要在建商品房项目情况

单位：万元、平方米

项目主体	项目名称	物业类型 (住宅或者商业)	建筑面积	总投资	已投资
浙江越源置业有限公司	绍兴彩虹府	住宅	271,576	271,576	450,000
浙江浦源置业有限公司	彩虹府	住宅	85,734	85,734	103,895
浙江蓝源置业有限公司	绍兴彩虹墅	住宅	162,642	162,642	150,000
浙江科源置业有限公司	银都新座	商住	44,300	44,300	65,000
杭州宇祥房地产开发有限公司	悦东方	住宅	281,741	281,741	230,000
杭州锦祥房地产有限公司	养云静舍	住宅	46,120	46,120	215,125
杭州和谐置业有限公司	江和城(和雅苑, 和园三四期)	住宅	173,689	173,689	90,500
杭州辰祥房地产有限公司	御东方园	住宅	259,800	259,800	403,644
富阳中庆房地产发展有限公司	润泽院	住宅	162,946	162,946	126,000
德宏华江房地产开发有限公司	华江水岸星城	住宅	365,734	365,734	107,500
合计			1,854,282	1,941,664	1,217,120

表：截至 2019 年 3 月末发行人拟建商品房项目情况

单位：万元

项目主体	项目名称	投资总额	开工时间
------	------	------	------

^⑦注：为拟销售比例中的已销售比例。

杭州和谐置业有限公司	商业综合体悦荟 17°C生活广场	68,680	2019.3
杭州越祥房地产有限公司	越祥项目	300,068	2019.1
杭州弘祥房地产开发有限公司	臻园	42,000	2019.3
合计		410,748	

(2) 保障房和经济适用房

目前，发行人保障性住房开发业务主要由下属子公司杭州市居住区发展中心有限公司负责经营。居住区发展公司拥有房地产二级开发资质。

报告期内，发行人已完工、在建的保障房和经济适用房情况如下：

表：截至 2019 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

项目名称	项目类别	总投资额	竣工时间	总可售面积	累计销售面积	销售进度
德泽家园 19#	经济适用房	49,342.00	2017.9	71,681.83	68,720.00	95.87%
都市阳光华苑	经济适用房	58,274.00	2015.4	106,294.81	106,294.81	100.00%
和悦公寓	经济适用房	8,948.00	2016.9	14,003.28	14,003.28	100.00%
德泽家园 17#	经济适用房	33,318.00	2018.12	49,583.26	42,828.19	86.38%
德泽家园 18#	经济适用房	20,475.00	2018.09	29,933.22	23,917.30	79.90%
德萃公寓 04#	经济适用房	31,520.00	2018.04	49,972.13	49,972.13	100.00%
合计		201,877.00		321,468.53	305,735.71	

表：发行人 2019 年 3 月末发行人在建保障房、经济适用房项目情况

单位：万元、m²

项目名称	类型	建筑面积	总投资	已投资	完工时间
德泽家园 17#	经适房	68,766.19	33,318.00	28,052.70	2015.6
德泽家园 18#	经适房	41,033.89	20,475.00	18,233.60	2015.6
德萃公寓 04#	经适房	69,223.13	31,520.00	27,107.63	2015.3
合计		179,023.21	85,313.00	73,393.93	

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、代建项目以及 BOT 项目收入构成。

(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。该板块主要由杭州市路桥集团股份有限公司负责，路桥公司具有国家市政公用工程施工总承包二级资质。

报告期内，发行人工程施工及养护业务经营情况如下：

单位：万元

业务板块	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
城市基础设施施工及养护	36,490.73	146,427.04	119,812.95	142,079.08
燃气、热电、水务等工程施工	6,741.34	79,527.15	68,546.11	76,808.15
合计	43,232.07	225,954.19	188,359.06	218,887.23

（2）代建项目

报告期内，发行人代建项目分别实现营业收入 75,772.51 万元、154,186.78 万元、239132.06 万元和 2285.00 万元，分别占城市基础设施建设板块营业收入的 25.08%、39.62%、46.69 以及 0.58%；发行人代建项目分别实现营业成本 71,847.42 万元、149,382.46 万元、231,297.08 万元以及 75.00 万元。2017 年和 2018 年，发行人代建项目实现营业收入分别较上年增长 78,414.27 万元和 84,945.28 万元，对应增幅 103.49%和 55.09%，营业成本分别较上年增长 77,535.04 万元和 81,914.62 万元，增幅 107.92%和 54.84%。与营业收入相当，营业毛利率维持在 3%上下。

1) 业务模式

发行人代建项目业务模式主要分为两类：

业务模式一：以发行人为融资主体并承担建设管理职能的基础设施建设项目，为了解决发行人在该类基础设施投资建设中的资金需求问题，杭州市政府针对基础设施建设建立了相应的利益补偿机制，由发行人先行垫付建设支出，政府分阶段返还公司成本，项目整体完成后再进行清算。

业务模式二：发行人仅承担工程招投标管理、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，发行人主要代建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	业务模式	项目总投资	项目进度	备注
长睦大型住居区土地整理项目	业务模式一	70.70	在建	管理费率 5%，不含预计土地出让收入 68.06 亿（已回款 52.6 亿）
石祥路提升完善工程	业务模式二	21.87	已完工	管理费率 1%
康桥路上塘路节点提升工程		3.42	在建	管理费率 1%

其中，长睦大型住居区土地整理项目相关情况如下：

1) 截至 2019 年 3 月末，长睦大型住居区土地整理项目总投资、已投资、项目进度以及后续投资计划情况如下表所示：

单位：亿元

项目	计划投资 ⁵	已投资额	项目进度	投资计划		
				2019 年	2020 年	2021 年
长睦大型住居区土地整理项目	70.70	63.15	建设中	2.21	2.00	0.00

2)截至 2019 年 3 月末，长睦土地开发整理项目确认的收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年一季度	2018 年	2017 年	2016 年
确认的土地整理收入	-	156,505.85	78,107.60	117,337.48

(3) BOT 项目

发行人报告期内涉及的 BOT 项目主要为杭州城投本部承建的紫之隧道项目。

根据发行人与杭州市城乡建设委员会签订《杭州市紫之隧道建设项目投资建设—运营—移交（BOT）合同》。该项目专营期共 23 年，专营期分为建设期与运营期，其中建设期 3 年，运营期 20 年，运营期结束后，发行人将按照合同约定将项目移交给杭州市城乡建设委员会或其指定的接收机构。

⁵实际投资规模比计划投资规模小，主要系发行人通过控制成本等方式降低了实际投资总额

紫之隧道项目已于 2016 年 8 月竣工并投入运营，后续投资主要系隧道周边的绿化等附属工程资金需求。截至 2019 年 3 月末，紫之隧道项目的投入情况如下表所示：

表:紫之隧道项目投入情况

单位：亿元

项目主体	计划投资	已投资	完工时间	未来预计投资金额		
				2019 年	2020 年	2021 年
杭州城投	47.88	35.26	2016 年 8 月	3.95	0	0

本项目计划投资规模 47.88 亿元，实际投资规模约 38.42 亿元，实际投资规模比计划投资规模少 9.46 亿元，主要有两个原因：一是前述实际投资规模 38.42 亿元基本为建设成本，不包含约 4 亿元的利息费用；二是实际投资建设过程中，发行人通过控制施工招标价格等方式节省了部分投资成本。

4、商品销售业务

发行人商品销售业务主要包括建材贸易业务以及电力和煤炭销售等。报告期内，发行人商品销售板块分别实现收入 312,231.59 万元、358,739.49 万元、468,800.59 万元和 151,754.24 万元，分别占营业总收入的 16.77%、15.66%、17.95% 和 17.15%。

(1) 建材贸易

建材贸易业务主要由子公司城建发展、城投资管公司负责。报告期内，发行人建材贸易前五大供应商和销售对象如下：

表：近三年及一期建材贸易前五大供应商情况

单位：万元、%

2019 年 1-3 月	采购金额	占总采购规模比
浙江海亮股份有限公司	11,905	12.53
浙江万马联合控股集团有限公司	11,003	11.58
湖州佳乐福商城有限公司	10,166	10.70
吉林建龙钢铁有限公司	8,190	8.62
黑龙江建龙钢铁有限公司	7,628	8.03
合计	48,893	51.45
2018 年	采购金额	占总采购规模比

浙江才运贸易有限公司	43,987.37	24.11
杭州热联集团股份有限公司	34,508.23	18.91
上海热联钢铁贸易有限公司	25,513.54	13.98
河南鑫铖钢铁贸易有限公司	17,792.56	9.75
浙江物产金属集团有限公司	10,428.42	5.72
合计	132,230.12	72.47
2017 年	采购金额	占总采购规模比
杭实国贸投资（杭州）有限公司	75,391.02	31.40
杭州热联股份有限公司	59,881.79	24.94
浙江才运贸易有限公司	59,468.10	24.77
上海海亮铜业有限公司	20,003.95	8.33
盾安集团宁波分公司	8,467.06	3.53
合计	223,211.92	92.98
2016 年	采购金额	占总采购规模比
盾安舟山分公司	60,921.01	30.95
天津达亿钢铁有限公司	38,728.92	19.68
杭州热联集团股份有限公司	23,385.43	11.88
上海热联钢铁贸易有限公司	18,224.70	9.26
杭州汽轮投资有限公司	17,079.85	8.68
合计	158,339.91	80.45

表：近三年及一期建材贸易前五大销售对象情况

单位：万元、%

2019 年 1-3 月	销售金额	占总销售规模比
杭州热联集团股份有限公司	32,042	32.38
浙江物产金属集团有限公司	30,048	30.36
宁波浙金钢材有限公司	10,851	10.96
大连凯盈经贸有限公司	7,435	7.51
杭州启兴贸易有限公司	3,575	3.61
合计	83,951	84.83
2018 年	销售金额	占比
中瑞物资有限公司	47,100	17.72
深圳思贝克	20,272.32	12.78
浙江天迅物资有限公司	18,984	11.97
浙江佳盛德贸易有限公司	10,435.28	6.58
东莞思贝克	10,390.44	6.55
合计	107,182.04	55.61
2017 年	销售金额	占比
浙江佳盛德贸易有限公司	67,983.65	31.74
浙江海亮股份有限公司	65,974.06	30.80
广东海亮铜业有限公司	26,590.49	12.41

杭州汽轮投资股份有限公司	19,981.49	9.33
杭州热联国贸股份有限公司	14,198.25	6.63
合计	194,727.94	90.91
2016 年	销售金额	占比
浙江佳盛德贸易有限公司	71,229.61	34.54
杭州钜盛通进出口有限公司	49,890.50	24.19
浙商控股集团有限公司	35,169.30	17.05
浙江物产国际贸易有限公司	15,610.03	7.57
浙江海华集团有限公司	11,187.30	5.42
合计	183,086.74	88.77

（2）电力和煤炭

热电供应业务主要由热电集团负责。2018 年度，热电集团电力和煤炭销售金额分别为 112,774.7 万元和 70,639.19 万元，分别占商品销售收入的 24.06%和 15.07%。

（四）发行人所在主要行业状况和环境

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：

1、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。

2016 年我国天然气产量为 1,371 亿立方米，比上年增长 1.5%；2016 年我国天然气进口量达 721 亿立方米，同比增长 17.4%，天然气供应能力连年提高。2013 年我国天然气表观消费量 2,058 亿立方米，同比增长 6.6%。

近年来，我国加大从国外进口天然气力度，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。

另一方面，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。2012 年，随着地区性输气管网加快建设，城乡居民用能结构不断改善，天然气消费将继续保持快速增长，全年消费量达到 1,471 亿立方米，比上年增长约 13%。预计到 2020 年，天然气在一次能源消费中所占比例将由目前的 3.5%增加到 10%以上。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。2017 年前三季度我国 GDP 增速达到 6.9%，比去年同期提高 0.2 个百分点。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。城市燃气公司销量大幅攀升，2017 年估计新奥集团天然气销量同比增长 48.4%；华润燃气销量同比增长 25.0%；中华煤气销量同比增长 12.1%；北京燃气销售量同比增长 14.3%。

我国发电用气快速增长。2017 年 1-11 月全国全社会用电量同比增长 6.5%，增速比上年同期提高 1.5 个百分点。全国规模以上电厂火电发电量同比增长 4.7%，水电发电量同比增长 2.7%，加上长三角地区外电检修、环保趋严等因素拉动发电用气快速增长。工业燃料用气稳步增加，受宏观经济好转影响，2017 年 1~11 月粗钢产量同比增长 5.7%，增速较去年回升 4.6 个百分点。工业企业煤改气力度加大，尤其是东部沿海地区工业锅炉窑炉进行大规模煤改气，拉动工业用气稳步增加。总体来说，受宏观经济环境改善、主要用气行业行情改善，环保政策推动等因素共同推动，我国未来天然气行业将继续稳步增长。

杭州市场情况：

根据国务院批复的《杭州市城市总体规划（2001-2020 年）》，要求优化燃气气源结构，形成以天然气为主的城市燃气系统，加速燃气供应管道化，完善燃气输配、储备和供应、服务保障系统。

近年来杭州天然气的用量每年都以 30% 的速度增长，杭州市区天然气家庭用户已达到 49.38 万户，各类公建、工业用户达到 1,150 多户，已经建成并投入使用的燃气中、低压管道有 3,000 多公里。

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。2016 年，杭州市燃气集团供应天然气达 9.82 亿方，减排二氧化碳 129.80 万吨。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。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。根据《杭州市城市建设“十三五”规划》精神，将进一步优化城市空间布局、加快基础设施建设，城市建设水平跃上新台阶。到 2020 年，城市功能和人居环境更加完善，建成具有较高全球知名度的国际城市。加快建成支撑城乡统筹发展的“四纵五横三连十一延”城市快速路网，积极推进城市主次干路、支小路建设，打造功能完善、规模匹配、快慢有序、快捷高效的城市道路网系统。力争到 2020 年，新建道路长度 550 公里以上；市区道路长度达到 3,541 公里；新增道路面积 1,514 万平方米，道路面积达到 8,054 万平方米。积极构筑以轨道交通为主体的公共交通系统网络，力争到 2020 年，建成并投入运行 7 条轨道交通线路，总里程 250 公里以上。持续构建与道路容量相协调、大公交系统相衔接，动、静态交通协调发展，规模适宜、结

构合理的停车场库系统。强化停车需求控制，本着着眼当前、惠及长远的思路继续合理推进停车场库建设，力争到 2020 年，实现市区新增停车泊位 30 万个，其中公共停车泊位 5 万个的总目标。

按照“统一规划，统一管理，政府主导，市场运作”的方式，完善政府监管体系和公交优先政策。进一步完善市场经济条件下优先发展城市公共交通的经济补偿具体政策，建立规范的城市公共交通补贴制度和公共交通财政补偿机制。对城市发展具有全局性影响的轨道交通、综合换乘枢纽、公共交通停车场站以及政府确定的公共交通建设项目、车辆更新等，政府要在财力许可的范围内给予必要的资金保证。

根据杭州市快速公交路网规划，到 2020 年，杭州将有 18 条快速公交线，与已规划的 8 条地铁线，共同形成一个网格状的交通走廊，把 2 个中心（钱江新城中央商务区和近武林门的市中心）、1 个主城和 3 个副城联通起来。该网络中，地铁总长 278 公里，快速公交线路总长 183 公里，其中城市中心区（以武林广场为中心，半径五公里范围内）的快速公交，平均速度为 20 公里/小时，非中心区 30 公里/小时。并有轨道与快速交通、国家铁路、长途汽车站、过江通道等换乘点 20 多个。

（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供排水问题提到重要位置。“十三五”期间，我国将继续提高城市供水普及率，使更多省份的城市供水普及率达到或接近 100%。2016 年总用水量 6,040.20 亿立方米，比上年减少了 1.03%。其中，生活用水占 13.6%，工业用水占 21.65%，农业用水占 62.38%，生态环境补水（仅包括人为措施供给的城镇环境用水和部分河湖、湿地补水）占 2.37%。

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，2015 年水务行业实现销售收入 1,841.9 亿元。数据显示，截至 2016 年末，我国水务行业规模以上企业数量达到 1,620 家，亏损企业达到 364 家，规模以上企业亏损比例达到 22.47%。全年水务行业亏损总额 59.70 亿元，同比增长 2.1%。

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仅为 0.53 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，2016 年全市水资源总量为 213.10 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”。

杭州的水厂中，清泰门水厂、赤山埠水厂、南星桥水厂、西区水厂以及萧山区的 4 个水厂等均取源于钱塘江，虽已先后实施了珊瑚沙水库工程和抗咸一期工程，使清泰、南星及赤山埠三大水厂受咸潮的威胁有所缓解，但因珊瑚沙水库库容较小，总体抗咸能力仅 2—3 天，供水保证率仅 75%左右，远低于供水七天的抗咸要求，所以咸潮仍将是杭州供水的主要隐患。规划设计，咸潮影响时将钱塘江取水口向上游移动，即启用里山取水口，并建议江南江北各建一抗咸水库。同时实施有效的水源保护措施。规划提出，除了健全节水法、推广节水技术等，杭

州还要加大节水力度，在给、排水条件不足的地区，如余杭组团、临平组团、上泗和下沙地区等开展中水回用试点。

根据《杭州市城市总体规划（2001-2020 年）》，杭州市供水方面要保护和合理利用水资源，建成可靠的取水水源和完善的给水系统，供水的水量、水质、水压和供水安全达到新的水平，积极推进城乡供水一体化；污水处理方面要加强重点污染源的治理，建成完善的城市污水收集、输送、处理、排放系统，实施达标排放和水污染物总量控制。

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

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。

2016 年全国废污水排放总量为 711.10 亿吨，较 2015 年的 735.32 亿吨下降了 3.29%。根据国家环境保护部公布的统计数据，截至 2016 年末我国建成投运城镇污水处理厂 3,991 座，平均处理水量 1.68 亿立方米/日。

根据国务院办公厅正式转发了《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，到 2020 年底，我国将实现城镇污水处理设施全覆盖。城市污水处理率达到 95%，其中地级及以上城市建成区基本实现全收集、全处理；县城不低于 85%，其中东部地区力争达到 90%；建制镇达到 70%，其中中西部地区力争达到 50%；京津冀、长三角、珠三角等区域提前一年完成；地级及以上城市建成区黑臭水体均控制在 10%以内。直辖市、省会城市、计划单列市建成区要于 2017 年底前基本消除黑臭水体；到 2020 年底，地级及以上城市污泥无害化处置率达到 90%，其他城市达到 75%；县城力争达到 60%；重点镇提高 5 个百分点，初

步实现建制镇污泥统筹集中处理处置；城市和县城再生水利用率进一步提高。京津冀地区不低于 30%，缺水城市再生水利用率不低于 20%，其他城市和县城力争达到 15%。

“十三五”期间规划新增污水管网 12.59 万公里，老旧污水管网改造 2.77 万公里，合流制管网改造 2.88 万公里，新增污水处理设施规模 5,022 万立方米/日，提标改造污水处理设施规模 4,220 万立方米/日，新增污泥（以含水 80%湿污泥计）无害化处置规模 6.01 万吨/日，新增再生水利用设施规模 1,505 万立方米/日，新增初期雨水治理设施规模 831 万立方米/日，加强监管能力建设，初步形成全国统一、全面覆盖的城镇排水与污水处理监管体系。

（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。“十三五”期间，垃圾焚烧发电行业将持续增长，但增速会逐步放缓；根据“十三五”的规划，新增焚烧能力继续集中在东部沿海地区且项目平均规模相对大，并随之逐步向中西部及二三线城市转移但项目平均规模有所下降。商业模式上垃圾焚烧已从传统 BOT 向 DBO、O&M、EPC 等延伸，未来将逐步向 PPP 模式发展，并转战综合环境服务。在社会环境保护要求越来越严格的大背景下，进一步严格化、公开化、法制化的政府监管已成为行业的共识，也是批结邻避效应和转型升级的必由之路。

杭州市场情况：

就杭州情况而言，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。

杭州设定了三个主要目标：1) 市场开放程度更高。到 2020 年，垃圾处理运营体制改革基本完成，积极推进社会资本参与垃圾处置设施建设和运营，市场化、产业化的垃圾处理供给体系基本形成。2) 市场供给能力更大。高标准建成规划园区和项目，垃圾焚烧处置能力不少于 10,000 吨/日，满足处置服务需求；处置设施由专业化运营管理团队负责实施，保障服务质量和效率。3) 政府监管能力更强。监管机制更加完善，建成覆盖全市域监管体系，实现信息化监管全覆盖。行业监管能力和监管绩效明显提升，促进企业规范运行和创新驱动，推动行业健康持续发展。

(6) 热、电、蒸汽

国内市场情况：

热电联产指的是发电厂既生产电能，又利用汽轮发电机作过功的蒸汽对用户供热的生产方式，是指同时生产电、热能的工艺过程，较之分别生产电、热能方式节约燃料。以热电联产方式运行的火电厂称为热电厂。热电联产的蒸汽没有冷源损失，所以能将热效率提高到 85%，热电联产不仅大量节能，拥有比火电厂更高的能源利用率，是工业供热和城市采暖的支柱行业，而且可以改善环境条件，提高居民生活水平。热电联产所具有的节约能源、改善环境、提高供热质量、增加电力供应等综合效益，因此我国政府近年来一直支持、鼓励发展的产业，发展潜力巨大。

根据国家发展改革委员会能源局编制的《2010 年热电联产发展规划及 2020 年远景发展目标》，到 2020 年全国热电联产总装机容量将达到 2 亿千瓦，其中城市集中供热和工业生产用热的热电联产装机容量都约为 1 亿千瓦。预计到 2020

年，全国总发电装机容量将达到 9 亿千瓦左右，热电联产将占全国发电装机容量的 22%，在火电机组中的比例为 37%左右。根据上述规划，2001 年-2020 年期间，全国每年增加热电联产机组容量 900 万千瓦，年增加节能能力约 800 万吨标准煤，我国热电联产具有广阔的发展空间。

统计数据显示，目前全国共有 2,600 多台热电联产机组，总装机容量接近 9,000 万千瓦，占全国电力总装机的 12%左右。除发电外，热电企业还为纺织、印染、酿酒、造纸等。

杭州市场情况：

浙江经济以民营企业为主，市场化程度较高，对热电企业的支持力度较大。根据《浙江省“十一五”节能专项规划》要求，工业园区、用热量大的工业企业及建筑物密集、有合理热负荷需求的地方将原来分散的小供热锅炉改造为热电联产机组，实行集中供热。

在政策上，2011 年 2 月浙江省环保厅颁布《浙江省热电联产行业环境准入指导意见（试行）》，以规范该行业有序发展，提高资源利用率。确定“以热定电”的原则，考虑供热介质的不同（蒸汽供热半径为 8 公里、热水供热半径为 20 公里），在供热半径内不重复规划新建热电厂。该指导意见的实行有利于逐步淘汰落后产能，提高现有热电联产企业的效益。

浙江省内各市均制定了供热专项规划，根据《杭州市区供热专项规划》，杭州将逐步开始建设集中供热系统，杭州市区有 18 家热电公司完成管网铺设。据规划，除杭州主城区外，杭州市区的其他集中供热系统将面向工业企业和公建单位。

杭州主城区现有四大热力源，分别是杭州联协热电有限公司、杭州轻华热电有限公司、杭州西湖啤酒朝日股份有限公司热电站和杭钢动力有限公司热电厂，将向主城区居民供应热力。热电厂将主要采用天然气作为燃料。杭州经济技术开发区、高新技术开发区、萧山、余杭区的经济技术开发区，有较大的区域性热电厂在实行热电联产、集中供热，且供热势头仍在高速度发展中。

按照“合理布局、以热定电、扩大用户、经济可行、积极发展”的原则，杭州市供热以发展热电联产和区域性集中供热为主，集中供热负荷以工业负荷为主、公共建筑负荷次之、居民住宅负荷为辅。

2、房地产行业

(1) 国内市场情况

房地产行业是我国国民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 3,579 亿元，迅速增长至 2016 年的 10.26 万亿元，18 年间共增长了 29 倍，年均复合增长率高达 23.34%。

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。

（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，

两者结合势必将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。杭州市区 2017 年共出让土地 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%。

根据杭州市十三五规划，将进一步优化房地产发展结构，建立和完善房地产产业体系、市场体系和政府调控体系，形成供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定的房地产发展格局。在房地产业积极发展商业地产，增加普通商品房供给，合理引导住房需求，加快房地产服务业发展，发展节能环保建筑，改善房地产市场调控，抑制房价过快上涨，促进房地产市场健康稳定发展。根据《杭州市城市建设“十三五”规划》，将加快房地产业创新转型，力争到 2020 年房地产业增加值占第三产业增加值和 GDP 的比重分别稳定在 13.00%和 6.50%。积极推进房地产供给侧结构性改革，推动房地产业加快实现转型升级。引导企业对接城市发展战略，积极参与亚运村、G20 杭州峰会设施及特色小镇、美丽乡村等建设，引导房地产企业进入片区改造、旅游开发、园区建设、现代农业建设等领域，助推产业升级。优化空间布局，努力实现房地产业规划与产业、用地、人口和环境发展等规划相协调。加强分类指导，根据各区域房地产业发展实际，确定各区域房地产业重点发展方向。加快住宅产业化发展，积极推进新建住宅全装修全覆盖，全面提升产品品质。

同时完善住房保障体系。坚持政府主导、统筹协调、租售并举、以租为主、应保尽保原则，以“夹心层”为重点，加快推进公共租赁住房、廉租房、经济适用房、拆迁安置房、人才专项用房建设，构建具有杭州特色的住房保障体系，破解“住房难”问题，努力实现住有所居，让市民和外来创业务工人员安居乐业。完善住房保障政策法规体系和体制机制。加大保障性住房用地供应，加强保障性住房建设资金使用监管。

住房保障方面，到 2020 年，基本满足城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和符合条件的外来务工人员公共租赁住房保障需求，加快推进以城中村为重点的城镇棚户区改造和城乡危房改造，基本完成主城区城中村改造工作，有序推进老旧小区综合整治，形成保障更加有力、体系更加合理、方式更加科学、管理更加规范、品质更加提升、与房地产市场的关系更加和谐、群众“获得感”更强的良好局面。

3、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。2016 年全社会固定资产投资 596,500.00 亿元，同比名义增长 8.10%，扣除价格因素，实际增长 7.94%。稳步增长的固定资产投资，尤其是城镇固定资产投资的高速增长保证了 对市政设计、施工、建筑安装等方面的大量需求。

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。根据国务院发展研究中心的研究成果，“十三五”时期全国常住人口城镇化率将达到 60.00%，实现由农民社会向市民社会的里程碑式跨越。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。

据国家统计局公布数据，2016 年末，我国城市实有道路面积 75.38 亿平方米，人均道路面积 15.80 平方米。城市每万人拥有公共交通工具 13.84 辆。特别是在“优先发展城市公共交通”和“城市公共交通一体化”政策的引导下，城市交通设施的规划和建设提速明显。

据国家统计局公布数据，截至 2016 年末，全国设市城市、县污水处理能力达到 1.68 亿立方米/日。“十三五”期间，根据国家环保总局的规划，全国“十三五”期间城镇污水处理及再生利用设施建设共投资约 5,644.00 亿元，其中各类设施建设投资 5,600.00 亿元，监管能力建设投资 44 亿元。但同时，市政公用设施产品与服务的“总体短缺”状况依然存在，并且，这种“总体短缺”状况还将持续较长时间。目前，我国的城市基础设施水平还比较低，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。我国的城市基础设施相对落后是我国城市面临的紧迫问题。

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公司，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。2017 年完成基础设施投资 1,597.00 亿元，占全市固定资产投资的 27.30%。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。2008 年以来，杭州市新增公路 1,285 公里，全市公路总里程（含乡村道）达 15,747 公里；新增高速公路 66 公里，通车总里程达到 550 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。2017 年，杭州货物运输总量 3.48 亿吨，增长 14.30%。旅客运输量 2.23 亿人次，增长 8.50%。快速路网建设完成 182 公里。全年境内公路总里程达到 16,424 公里，其中高速公路 632 公里。

根据杭州市“十三五”规划，杭州市将在“十三五”期间加快推进基础设施现代化。交通设施方面，将加快建成支撑城乡统筹发展的“四纵五横三连十一延”城市快速路网，积极推进城市主次干路、支小路建设，打造功能完善、规模匹配、快慢有序、快捷高效的城市道路网系统。力争到 2020 年，新建道路长度 550 公里以上；市区道路长度达到 3,541 公里；新增道路面积 1,514 万平方米，道路面积达到 8,054 万平方米。积极构筑以轨道交通为主体的公共交通系统网络，力争到 2020 年，建成并投入运行 7 条轨道交通线路，总里程 250 公里以上。持续构建

与道路容量相协调、大公交系统相衔接，动、静态交通协调发展，规模适宜、结构合理的停车场库系统。强化停车需求控制，本着着眼当前、惠及长远的思路继续合理推进停车场库建设，力争到 2020 年，实现市区新增停车泊位 30 万个，其中公共停车泊位 5 万个的总目标。

水环境治理方面，到 2020 年，力争实现杭州市城市建成区 20.00%以上面积年径流总量控制率达到 75.00%，年总量去除率达到 40.00%，片区水域面积率达到 10.00%以上。加快河道整治，到 2020 年，绕城高速公路范围内未整治的城市河道基本完成整治；全面提升城镇污水处理水平，到 2020 年年底，县以上城市污水处理率保持在 95.00%以上，建制镇污水处理率达到 7.000%。污水处理厂出厂水水质全面提升，并实现稳定达标排放，县以上污泥无害化处路率达到 100.00%；太湖流域污水处理厂和钱塘江流域污水处理厂排放标准全面达到一级 A 排放标准。

地下空间开发方面，到 2020 年，力争杭州市区城市地下空间开发利用面积达到 8,260 万平方米，其中新增地下空间面积约 2,500 万平方米，年增地下空间面积 500 万平方米，重点推进市区 21 个成片开发区域、28 个地下综合体、87 个主要地铁站点的地下空间建设和综合开发。结合新城、新区、各类园区、新建道路、地铁建设开展地下综合管廊建设，老城结合旧城更新、棚户区改造、道路整治等，逐步推进地下综合管廊建设。

4、商品销售行业

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，“十三五”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和不稳定性较大。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）发行人的行业地位与竞争优势

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，近年来杭州市信息经济高速发展，全市综合经济实力稳步增强。

杭州市 2017 年完成固定资产投资 5,857.00 亿元，比上年增长 1.40%。2017 全市城镇常住居民人均可支配收入 56,276.00 元，增长 7.80%，农村常住居民人均可支配收入 30,397.00 元，增长 8.90%。城镇常住居民人均消费性支出 38,179.00 元，增长 7.00%，农村常住居民人均消费性支出 21,983.00 元，增长 6.90%。收入水平的提高，提升了区域内居民对生活环境和品质的要求，从而带动了对城市基础设施建设和公用事业的更多、更高需求。

（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 2018 年 3 月 31 日，发行人获得总计约 4,934,293.23 万元的银行授信额度，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

发行人在其下属的三大业务板块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。

（六）发行人未来发展战略

1、发展愿景

基于“三大主体”的企业定位，结合当前内外部环境以及杭州市委、市政府对深化国企改革的要求，城投集团将着力做强公交、水务、能源、环境、置业、城建、类金融等七大板块，构建以专业服务和产融结合双轮驱动的商业模式，不断提升投资、建设、运营能力，通过“十三五”期间的努力，使集团公司以及系统主要市政公用企业在总资产、净资产、营业收入、净利润等关键经济指标上进入全国同行业第一梯队，逐步将城投集团打造成为“立足杭州、辐射全省、面向全国”的城市基础设施和公共服务整体解决方案提供商，将集团所属子公司打造成为“全国一流、行业领先”的专业服务提供商。

2、发展路径

（1）集团化：进一步强化集团管控职能，构筑科学、高效、权责清晰的管理模式，夯实企业发展的基础。

（2）专业化：进一步做大做强核心产业，形成系统、专业的产业布局，打造企业可持续发展的核心竞争力。

（3）市场化：进一步深化企业改革工作，不断激发公司内生发展动力，全力拓展市场的区域和领域。

（4）资本化：进一步对接资本市场，着力推动类金融业务和上市工作，形成产业和金融两轮驱动的局面。

3、战略重点

（1）深化改革，实现上市工作新突破

①积极发展混合所有制经济。

②加速进入资本市场。整合系统资源，加强扶持，引导和推动公司系统各级企业加快混改、股改、上市（挂牌）。

③优化国有资产布局。

(2) 强化拓展，实现投资发展新突破

①根据“十三五”期间杭州各城区、周边区、县（市）、浙江省、甚至是全国范围推出的建设项目，结合城投集团的产业布局和发展模式，以统筹区域发展为突破口，立足自身优势，切实发挥系统在投融资、市政基础设施建设、公用设施运营等优势，加大对外拓展。

②以完善产业链、上下游延伸为突破口，做大做强核心产业，最大程度发挥整合效应和规模效应，实现市政公用行业传统主业的延伸和转型升级。

③结合企业发展、产业布局的需要，加快推进现有做地项目，全面加强成本管理，尽快实现现有做地项目的土地出让。

④加快推进公交场站、环境集团静脉产业园区、新建污水处理厂、水厂改造更新、供水管网等建设项目。

(3) 提升效益，实现经营管理新突破

①坚持效益为先、效益第一的原则，抓好成本控制，更新发展思路，强化节约意识，建设节约型企业。

②精细化管理，建立健全制度体系、工作标准、管理流程，对生产经营活动进行全面价值控制，确保集团公司各产业的经营持续稳定。

(4) 激活资源，实现物业开发新突破

①盘活系统内公交场站、水务泵站等市政公用企业闲置或利用率较低的存量用地，视规划、土地条件，在不改变用地性质或适度优化调整用地性质的情况下，通过引入社会资本进行土地集约化、立体化开发，提升企业效益。

②加强存量房产经营，增加优质物业持有量。

(5) 产融结合，实现类金融板块发展新突破

按照集团公司“产融结合”专项规划的总体目标，以产为基、以融促产，加大类金融业务对市场拓展和主业壮大的支撑作用，促进类金融业务平稳健康发展。

（6）创新模式，实现智慧城投新突破

结合公交、水、气等市政公用行业的客户信息和数据，通过信息化来加快传统产业经营模式的创新提升。

①通过建立大数据中心的形式，以实现“智慧民生”、优化服务。

②在建立大数据中心的基础上，积极引入战略合作者，发展和组建自己的互联网智慧服务平台，掌握并扩展流量入口，通过并购等方式实现区域和经营领域扩张，探索社区 O2O、互联网金融、个性化养老与大健康服务等新的商业模式和盈利模式。

十、关联方关系及交易情况

（一）关联方及关联关系情况

1、发行人股东

表：截至 2019 年 3 月末发行人控股股东信息

单位：%

控股股东名称	持股比例
杭州市人民政府	98.91
国开发展基金有限公司	1.09

2、发行人子公司及参股公司情况

具体参见本募集说明书摘要“第五节六、发行人主要参控股公司情况”。

（二）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	2018 年末	2017 年末	2016 年末
发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	69,778.48	119,123.59	121,819.26

2、委托贷款及资金拆借余额

表：发行人委托贷款及资金拆借情况

单位：万元

委托贷款及资金拆借方	2018 年末	2017 年末	2016 年末
------------	---------	---------	---------

发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	254,452.20	436,832.33	219,910.90
--------------------------------	------------	------------	------------

3、关联租赁情况

表：发行人关联租赁事项

单位：万元

承租方	2018 年末	2017 年末	2016 年末
发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	1,142.29	1,362.56	543.93

4、关联担保情况

表：发行人期末关联担保总额

单位：万元

担保方/被担保方	2018 年末	2017 年末	2016 年末
发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	846,959.35	1,046,010.74	401,564.35

（三）发行人的关联方应收应付款项的余额

表：发行人关联方应收款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年末	
		账面余额	坏账准备
应收账款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	41,590.64	493.29
预付款项	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	2,716.59	-
应收票据	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-	-
其他应收款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	119,694.74	-
应收利息	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	1,947.90	-
长期应收款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	1,020.91	-
一年内到期的非流动资产	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-	-

表：发行人关联方应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年末
其他应付款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、	163,244.46

项目名称	关联方	2018 年末
	参股企业少数股东	
应付利息	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	16.70
预收款项	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	24,461.80
应付账款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	10,560.54
一年内到期的非流动负债	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-
长期应付款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	1,299.30

（四）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

发行人与关联人之间订立的关联交易合同以公平、公正、公开的原则为宗旨，发行人董事会在审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权；发行人为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当由股东会批准。

（五）关联方资金占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

十一、发行人报告期重大违法违规情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为。

十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

（一）发行人信息披露事务安排

1、存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人将按以下要求持续披露信息：

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；

(2) 每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

2、存续期内重大事项的信息披露

本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- (9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市条件的重大变化；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

(二) 投资者关系管理制度安排

公司负责投资者关系管理的相关人员联系方式如下：

联系人：王靖

地址：浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号 807 室

电话：0571-58581156

传真：0571-87152630

邮箱：376226819@qq.com

第四节财务会计信息

发行人 2016 年合并财务报表由天职国际会计师事务所审计并出具编号为天职业字[2017]9199 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2016 年母公司财务报表由天职国际会计师事务所审计并出具编号为天职业字[2017]7603 号标准无保留意见的审计报告。

发行人 2017 年合并财务报表由天职国际会计师事务所审计并出具编号为天职业字[2018]9770 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2017 年母公司财务报表由天职国际会计师事务所审计并出具编号为天职业字[2018]9390 号标准无保留意见的审计报告。

发行人 2018 年合并财务报表由天职国际会计师事务所审计并出具编号为天职业字[2019]14362 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2018 年母公司财务报表由天职国际会计师事务所审计并出具编号为天职业字[2019]14361 号标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本募集说明书摘要引用的 2016 年-2018 年财务数据均引自上述审计报告期末数，发行人 2019 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，本募集说明书摘要及本节中以合并财务报表的数据为分析对象。

一、发行人最近三年及一期财务报表

发行人合并口径近三年及一期财务数据如下：

表：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	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产：				
货币资金	1,683,490.50	1,777,672.76	1,209,407.26	1,132,147.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	32,509.60	32,572.39	48,021.50	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据		30,264.14	26,409.72	13,660.03
应收账款	345,407.44	254,861.41	199,086.56	166,360.16
预付款项	127,146.12	88,936.44	293,885.72	31,841.93
应收利息	-	3,656.32	3,810.59	3,248.89
应收股利	-	2,610.00	2,100.00	1,011.60
其他应收款	1,064,200.28	1,002,171.06	1,149,845.19	974,823.54
存货	1,640,464.96	1,670,476.23	1,524,185.39	1,724,114.79
划分为持有待售的资产	-	464.41	57.80	3,621.53
一年内到期的非流动资产	51,740.41	45,651.81	59,794.78	60,244.90
其他流动资产	708,317.60	690,107.92	975,455.64	671,610.74
流动资产合计	5,653,276.92	5,599,444.89	5,492,060.16	4,782,685.39
非流动资产：				
可供出售金融资产	146,644.44	147,815.26	173,607.11	108,108.11
持有至到期投资	-	-	3,500.00	-
长期应收款	224,718.48	253,777.15	298,245.65	187,348.90
长期股权投资	498,601.43	484,188.63	375,776.79	292,633.69
投资性房地产	445,558.92	385,263.62	217,277.43	175,051.68
固定资产	2,362,024.76	2,381,641.61	2,244,283.14	2,002,244.09
在建工程	1,224,346.64	1,021,582.01	637,528.52	762,100.65
工程物资	-	-	18.48	18.48
固定资产清理	-2,626.07	1,245.60	2,890.48	2.23
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	166,521.08	459,258.97	440,330.68	426,829.99
开发支出	-	-	-	-
商誉	403.55	403.55	403.55	403.55
长期待摊费用	43,935.23	46,268.67	16,137.38	6,224.16
递延所得税资产	71,978.73	62,251.91	78,243.51	57,520.81
其他非流动资产	1,509,046.32	1,536,232.52	1,562,293.23	1,532,171.89
非流动资产合计	6,691,153.51	6,779,929.50	6,050,535.95	5,557,208.26
资产总计	12,344,430.43	12,379,374.39	11,542,596.11	10,339,893.65

表：近三年及一期末发行人合并口径资产负债表（续）

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动负债：				
短期借款	1,683,490.50	1,777,672.76	1,209,407.26	1,132,147.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	32,509.60	32,572.39	48,021.50	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据		30,264.14	26,409.72	13,660.03
应付账款	345,407.44	254,861.41	199,086.56	166,360.16
预收款项	127,146.12	88,936.44	293,885.72	31,841.93
应付职工薪酬	-	3,656.32	3,810.59	3,248.89
应交税费	-	2,610.00	2,100.00	1,011.60
应付利息	1,064,200.28	1,002,171.06	1,149,845.19	974,823.54
应付股利	1,640,464.96	1,670,476.23	1,524,185.39	1,724,114.79
其他应付款	-	464.41	57.80	3,621.53
划分为持有待售的负债	51,740.41	45,651.81	59,794.78	60,244.90
一年内到期的非流动负债	708,317.60	690,107.92	975,455.64	671,610.74
其他流动负债	5,653,276.92	5,599,444.89	5,492,060.16	4,782,685.39
流动负债合计	非流动资产：			
非流动负债：				
长期借款	-	-	3,500.00	-
应付债券	224,718.48	253,777.15	298,245.65	187,348.90
长期应付款	498,601.43	484,188.63	375,776.79	292,633.69
长期应付职工薪酬	445,558.92	385,263.62	217,277.43	175,051.68
专项应付款	2,362,024.76	2,381,641.61	2,244,283.14	2,002,244.09
预计负债	1,224,346.64	1,021,582.01	637,528.52	762,100.65
递延收益	-	-	18.48	18.48
递延所得税负债	-2,626.07	1,245.60	2,890.48	2.23
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	166,521.08	459,258.97	440,330.68	426,829.99
所有者权益：				
实收资本（股本）	403.55	403.55	403.55	403.55
其他权益工具	43,935.23	46,268.67	16,137.38	6,224.16
资本公积	71,978.73	62,251.91	78,243.51	57,520.81
减：库存股	1,509,046.32	1,536,232.52	1,562,293.23	1,532,171.89
其他综合收益	6,691,153.51	6,779,929.50	6,050,535.95	5,557,208.26
专项储备	12,344,430.43	12,379,374.39	11,542,596.11	10,339,893.65
盈余公积	1,683,490.50	1,777,672.76	1,209,407.26	1,132,147.28
一般风险准备	32,509.60	32,572.39	48,021.50	-
未分配利润	-	-	-	-

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
归属于母公司所有者权益	4,293,237.19	4,256,311.31	4,026,129.63	3,885,677.57
少数股东权益	608,292.03	589,383.80	441,269.46	406,832.45
所有者权益合计	4,901,529.22	4,845,695.11	4,467,399.09	4,292,510.02
负债和所有者权益总计	12,344,430.43	12,379,374.39	11,542,596.11	10,339,893.65

表：近三年及一期发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	884,870.80	2,612,381.80	2,290,692.82	1,862,375.97
其中：营业收入	884,870.80	2,612,381.80	2,290,692.82	1,862,375.97
二、营业总成本	945,996.02	2,858,848.54	2,509,476.61	2,085,506.65
其中：营业成本	848,134.05	2,482,519.20	2,125,137.19	1,790,685.45
税金及附加	6,026.05	53,797.61	110,790.14	41,050.11
销售费用	8,365.65	37,543.76	35,163.90	33,258.21
管理费用	50,093.52	191,134.71	170,081.18	155,800.83
财务费用	33,483.92	75,815.86	64,576.48	52,575.12
资产减值损失	-107.17	10,445.20	3,727.71	12,136.94
加：公允价值变动收益	4,769.90	-11,600.44	7,768.28	-1.90
资产处置收益	15.38	-38.85	-	-
投资收益	7,604.34	85,024.53	80,419.75	51,058.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,912.66	33,103.26	44,840.66	26,090.00
△汇兑收益	-	-	-	-
其他收益	93,608.28	385,506.35	349,352.14	-
三、营业利润	44,857.30	212,424.86	218,756.39	-172,073.79
加：营业外收入	8,491.32	23,297.66	18,946.50	318,613.85
其中：非流动资产处置利得	-	-	1,434.83	2,091.95
政府补助	-	13,495.30	836.57	309,846.11
减：营业外支出	1,022.77	10,558.30	6,997.55	6,273.33
其中：非流动资产处置损失	37.54	-	3,758.46	3,817.97
四、利润总额	52,325.84	225,164.23	230,705.34	140,266.73
减：所得税费用	6,833.02	53,643.64	48,084.90	41,610.88
五、净利润	45,492.82	171,520.59	182,620.44	98,655.84
减：少数股东损益	-	40,659.27	29,221.44	22,295.04
归属于母公司所有者的净利润	-	130,861.32	153,399.00	76,360.80

表：发行人合并口径近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 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	1,045,960.63	2,647,837.63	2,452,744.56	2,282,526.32
收到的税费返还	435.29	3,872.30	6,018.80	2,999.97
收到其他与经营活动有关的现金	769,684.73	1,755,951.97	1,668,065.30	1,227,585.11
经营活动现金流入小计	1,816,080.65	4,407,661.90	4,126,828.66	3,513,111.39
购买商品、接受劳务支付的现金	609,272.71	2,180,534.01	1,904,494.06	1,632,456.48
支付给职工以及为职工支付的现金	127,858.84	461,642.16	426,801.12	397,305.98
支付的各项税费	52,074.55	195,188.48	143,899.52	145,035.43
支付其他与经营活动有关的现金	764,408.66	1,292,146.19	1,363,614.09	878,231.74
经营活动现金流出小计	1,553,614.77	4,129,510.85	3,838,808.79	3,053,029.63
经营活动产生的现金流量净额	262,465.88	278,151.05	288,019.87	460,081.76
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	402,987.44	2,439,569.30	2,014,319.26	1,611,337.54
取得投资收益收到的现金	23,188.83	64,096.94	75,113.11	46,401.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,441.90	8,155.88	1,925.38	5,690.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,584.30	271.91	3,025.95
收到其他与投资活动有关的现金	26,400.25	341,781.77	363,804.58	236,960.97
投资活动现金流入小计	458,018.42	2,855,188.19	2,455,434.24	1,903,416.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	202,426.07	897,609.14	479,755.34	296,710.87
投资支付的现金	528,949.21	2,073,082.90	2,355,713.74	2,153,376.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	105,737.53	241,063.55	307,624.70	125,946.66
投资活动现金流出小计	837,112.81	3,211,755.59	3,143,093.78	2,576,033.64
投资活动产生的现金流量净额	-379,094.39	-356,567.40	-687,659.55	-672,617.63
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	90,876.49	129,269.98	46,077.42	102,415.87
取得借款收到的现金	411,352.82	1,673,716.72	1,738,519.25	1,329,016.72
收到其他与筹资活动有关的现金	340,259.01	589,405.55	276,700.60	74,903.76
筹资活动现金流入小计	842,488.31	2,392,392.25	2,061,297.26	1,506,336.35
偿还债务支付的现金	380,007.54	1,269,904.07	1,317,353.17	1,112,288.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,647.35	169,299.07	170,531.96	144,150.76
支付其他与筹资活动有关的现金	282,387.17	297,603.05	99,065.64	128,559.39
筹资活动现金流出小计	820,042.06	1,736,806.19	1,586,950.78	1,384,999.06

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
筹资活动产生的现金流量净额	22,446.25	655,586.05	474,346.49	121,337.29
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	-94,182.26	577,156.32	74,706.81	-91,198.57
加：期初现金及现金等价物余额	1,759,478.33	1,182,322.01	1,107,315.91	1,198,514.49
六、期末现金及现金等价物余额	1,665,296.07	1,759,478.33	1,182,022.73	1,107,315.91

发行人母公司口径近三年及一期财务数据表如下：

表：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	616,672.15	512,308.73	222,801.38	175,475.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	74.73	192.25	55.69	13.83
应收利息	-	-	288.23	520.93
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	920,793.20	891,521.85	1,027,099.94	493,563.55
存货	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	338,094.90	348,098.74	651,342.77	384,802.30
流动资产合计	1,875,634.98	1,752,121.57	1,901,588.00	1,054,375.86
非流动资产：				
可供出售金融资产	21,560.88	21,560.88	21,714.62	21,553.56
持有至到期投资	0.00	-	-	-
长期应收款	150,178.76	159,556.18	177,312.22	16,7571.64
长期股权投资	1,260,129.81	1,226,210.49	1,127,775.14	112,0551.47
投资性房地产	17,514.61	17,698.19	18,177.38	18,932.41
固定资产	460,656.83	466,094.12	522,890.56	458,343.07
在建工程	114.43	-	-	145,982.04
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	112.77	293,584.86	332,298.70	355,460.31
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	1,068,706.81	1,068,871.06	1,068,871.06	1,102,581.24
非流动资产合计	2,978,974.89	3,253,575.78	3,269,039.68	3,390,975.74
资产总计	4,854,609.87	5,005,697.35	5,170,627.68	4,445,351.60

表：近三年及一期末发行人母公司资产负债表（续）

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动负债：				
短期借款		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款	859.67	44,759.14	53,445.80	62,392.05
预收款项	19,308.14	3,130.41	3,102.87	2,812.97
应付职工薪酬	13.37	1.12	2.53	239.19
应交税费	17,240.05	108.36	3,109.27	68.01
应付利息	-	-	19,082.81	21,848.20
应付股利		-	-	-
其他应付款	361,317.90	319,651.87	945,812.43	562,706.28
划分为持有待售的负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债		150,000.00	39,957.97	40,000.00
其他流动负债	125,000.00	-	-	-
流动负债合计	523,739.13	517,650.89	1,064,513.67	690,066.69
非流动负债：				
长期借款	323,000.00	518,230.00	394,310.00	215,675.00
应付债券	176,000.00	176,000.00	130,000.00	299,785.00
长期应付款	743,420.77	729,797.64	524,965.62	294,165.62
长期应付职工薪酬		-	-	-
专项应付款	-	-	15.14	15.14
预计负债		-	-	-
递延收益	41,411.33	41,579.62	15,504.79	-
递延所得税负债	314.05	314.05	352.48	312.22
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,284,146.14	1,465,921.31	1,065,148.04	809,952.98
负债合计	1,807,885.28	1,983,572.20	2,129,661.71	1,500,019.67
所有者权益：				
股本	657,164.00	657,164.00	657,164.00	680,900.89
其他权益工具		-	-	-
资本公积	2,075,751.06	2,075,751.06	2,095,431.95	2,005,891.20
其他综合收益	632.98	632.98	4,157.96	1,524.90
盈余公积	34,905.74	34,905.74	32,597.13	28,966.22
未分配利润	278,270.82	253,671.38	251,614.94	228,048.73
所有者权益合计	3,046,724.59	3,022,125.15	3,040,965.97	2,945,331.93
负债和所有者权益总计	4,854,609.87	5,005,697.35	5,170,627.68	4,445,351.60

表：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	338,114.01	74,353.97	48,256.04	9,171.16
其中：营业收入	338,114.01	74,353.97	48,256.04	9,171.16
二、营业总成本	320,341.74	101,735.00	69,229.41	31,305.45
其中：营业成本	300,374.60	39,871.86	24,139.29	4,404.61
营业税金及附加	588.44	499.29	2,419.24	311.79
销售费用	-	-	-	-
管理费用	6,543.36	26,357.30	21,841.24	17,337.76
财务费用	12,835.33	35,006.55	18,805.79	9,251.29
资产减值损失	-	-	2,023.86	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-1.90
投资收益（损失以“-”号填列）	6,714.67	54,608.64	74,478.25	56,916.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	16,334.05	29,134.17	17,896.80
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24,655.23	27,909.73	53,504.88	34,780.74
加：营业外收入	4.21	61.17	5,876.69	3.49
其中：非流动资产处置利得	-	-	5,779.89	3.49
减：营业外支出	60.00	4,884.85	23,072.44	135.33
其中：非流动资产处置损失	-	-	22,999.23	4.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24,599.44	23,086.06	36,309.13	34,648.89
减：所得税费用	-	-	-	1.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,599.44	23,086.06	36,309.13	34,646.99

表：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016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	364,213.82	56,795.90	49,471.39	11,095.78
收到的税费返还		0.95	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	39,548.23	584,855.28	551,269.38	337,898.63
经营活动现金流入小计	403,762.04	641,652.13	600,740.77	348,994.42
购买商品、接受劳务支付的现金	114.87	272.01	215.86	82,126.18
支付给职工以及为职工支付的现金	978.59	3,114.05	2,489.97	3,097.86
支付的各项税费	4,819.69	9,521.08	1,918.23	2,349.26
支付其他与经营活动有关的现金	9,182.60	648,753.27	681,367.62	75,952.99
经营活动现金流出小计	15,095.74	661,660.42	685,991.68	163,526.29
经营活动产生的现金流量净额	388,666.30	-20,008.28	-85,250.91	185,468.13
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	272,037.46	1,551,853.71	764,819.14	569,014.84
取得投资收益收到的现金	9,481.68	69,148.38	65,781.95	75,041.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	203.69	-	4.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	3,025.95
收到其他与投资活动有关的现金	-	169,614.99	478,895.00	202,000.00
投资活动现金流入小计	281,519.14	1,790,820.77	1,309,496.09	849,087.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,133.00	126,817.16	158,579.66	26,661.80
投资支付的现金	307,919.78	1,318,552.83	1,015,424.63	882,439.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	54,146.90	351,280.00	386,000.00	179,000.00
投资活动现金流出小计	378,199.69	1,796,649.99	1,560,004.29	1,088,101.65
投资活动产生的现金流量净额	-96,680.55	-5,829.22	-250,508.21	-239,014.22
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	10,000.00	-	31,840.07
取得借款收到的现金	125,000.00	215,000.00	250,000.00	94,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	265,533.68	316,191.73	370,000.00	15,893.54
筹资活动现金流入小计	390,533.68	541,191.73	620,000.00	141,733.61
偿还债务支付的现金	215,230.00	108,814.59	180,565.00	43,125.71

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	133,375.07	74,082.57	46,564.66	42,491.88
支付其他与筹资活动有关的现金	229,550.96	41,016.58	11,070.47	722.94
筹资活动现金流出小计	578,156.03	223,913.73	238,200.12	86,340.52
筹资活动产生的现金流量净额	-187,622.34	317,277.99	381,799.88	55,393.09
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	104,363.41	291,440.49	46,040.76	1,847.00
加：期初现金及现金等价物余额	512,308.73	220,801.38	174,760.62	172,913.62
六、期末现金及现金等价物余额	616,672.15	512,241.88	220,801.38	174,760.62

二、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

2018 年度：

发行人自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定，发行人执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	年初余额“应收票据及应收账款”列示金额 2,224,850,270.99 元； 期末余额“应收票据及应收账款”列示金额 2,851,255,403.51 元。
将应收利息、应收股利和其他应收款合并为“其他应收款”列示	年初余额“其他应收款”列示金额 11,742,143,481.34 元； 期末余额“其他应收款”列示金额 10,084,373,818.29 元。
将固定资产、固定资产清理合并为“固定资产”列示	年初余额“固定资产”列示金额 22,471,736,229.46 元； 期末余额“固定资产”列示金额 23,828,872,060.79 元。
将在建工程、工程物资合并为“在建工程”列示	年初余额“在建工程”列示金额 6,375,469,962.07 元； 期末余额“在建工程”列示金额 10,215,820,068.01 元。
将应付票据与应付账款合并为“应付票据及应付账款”列示	年初余额“应付票据及应付账款”列示金额 5,496,467,438.79 元； 期末余额“应付票据及应付账款”列示金额 5,253,544,294.86 元。
将应付利息、应付股利和其他应付款合并为“其他应付款”列示	年初余额“其他应付款”列示金额 12,638,049,895.35 元； 期末余额“其他应付款”列示金额 10,432,439,486.41 元。
将长期应付款、专项应付款合并为“长期应付款”列示	年初余额“长期应付款”列示金额 11,545,841,222.03 元； 期末余额“长期应付款”列示金额 13,640,064,986.89 元。
新增研发费用报表项目，研发费用不再在管理费用项目核算	上期增加研发费用 40,158,432.99 元，减少管理费用 40,158,432.99 元； 本期增加研发费用 75,922,028.77 元，减少管

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
	理费用 75,922,028.77 元。
新增资产处置收益报表项目，不再在营业外收支项目中核算	上期增加资产处置收益-23,236,705.89 元，减少营业外收入 14,347,920.28 元，减少营业外支出 37,584,626.17 元； 本期增加资产处置收益-388,464.23 元，减少营业外收入 30,907,204.65 元，减少营业外支出 31,295,668.88 元。
财务费用项目下新增利息收入、利息费用项目	上期利息收入列示金额 189,782,191.01 元，利息费用列示金额 820,793,078.69 元； 本期利息收入列示金额 213,115,806.86 元，利息费用列示金额 936,169,744.21 元。
企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列	上期增加其他收益 281,859.99 元，增加营业利润 281,859.99 元，减少营业外收入 281,859.99 元； 本期增加其他收益 226,788.81 元，增加营业利润 226,788.81 元，减少营业外收入 226,788.81 元。

2017 年度：

1、本公司自 2017 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	其他收益 3,493,521,444.02 元，增加营业利润 3,493,521,444.02 元

2、本公司自 2017 年 5 月 28 日采用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会〔2017〕13 号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
区分终止经营损益、持续经营损益列报	增加 2017 年度持续经营损益 1,826,204,400.93 元；增加 2016 年度持续经营损益 973,244,829.24 元

2016 年度：

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将合并利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自 2016 年 5 月 1 日起本公司经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增合并利润表税金及附加本年金额 36,736,521.19 元，调减合并利润表管理费用本年金额 36,736,521.19 元。

（二）会计估计变更情况

2016 年度：

1、杭州热电集团有限公司

热电集团原应收款项的坏账准备计提政策为：对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项（包括应收账款和其他应收款），单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

本期热电集团结合实际情况，为了更加客观地反映热电集团的财务状况和经营成果、反映应收款项的实际回收情况，对热电集团应收款项的坏账准备计提政策作出调整，具体如下：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 3 个月以内（含，下同）的，按其余额的 0%计提账龄；4-12 月以内的，按其余额的 5%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20%计提；账龄 3-4 年的，按其余额的 30%计提；账龄 4-5 年的，按其余额的 80%计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。对应收关联方款项采用个别认定法计提坏账准备。

对应收票据中的商业承兑汇票，同应收账款账龄分析法计提坏账准备。对应收票据（除商业承兑汇票外）、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

热电集团会计估计变更事项受重要影响的报表项目和金额：

单位：元

公司名称	会计估计变更的内容	受影响的报表项目	累积影响金额
杭州热电集团有限公司	本期热电集团结合实际情况，为了更加客观地反映热电集团的财务状况和经营成果、反映应收款项的实际回收情况，对热电集团应收款项的坏账准备计提政策作出调整	期初应收账款	-544,749.86
		期初其他应收款	-1,157,695.09
		期初递延所得税资产	90,160.92
		期初资本公积	-70,731.63
		期初盈余公积	-16,983.43
		期初未分配利润	-1,149,771.66
		上期资产减值损失	310,289.54
		上期所得税费用	13,602.05

2、杭州市水务控股集团有限公司

为了更加准确地反映水务集团的财务状况及经营成果，经水务集团 2016 年度第二届董事会第三十三次会议批准，水务集团坏账准备计提方法由个别计提法变更为账龄分析法。

（三）前期重大会计差错更正情况

2018 年度：

单位：元

公司名称	追溯调整更正的内容	受影响的报表项目	累积影响金额
杭州城投资产管理集团有限公司（简称“资管集团”）	资管集团持有长兴景珑置业有限公司29%股权、杭州城投富鼎投资管理有限公司45%股权、城投中泓（杭州）资本管理有限公司45%股权，将上述投资计入长期股权投资采用权益法核算。资管集团在编制2017年度财务报表时未取得上述被投资单位审计报告，故以未审报表确定2017对上述公司的投资收益。本期取得审定报告，审定报表与未审报表存在	年初长期股权投资	-2,370,185.40
		上期投资收益	-2,370,185.40
		年初未分配利润	-2,370,185.40

	较大差异，该事项作为前期会计差错更正予以追溯调整，在编制2018年度比较财务报表及附注时，已对该项差错进行了更正及重述。		
杭州市房地产开发实业有限公司	因以前年度转让新华路181-191号房产多结转399,634.26元成本、多计提折旧14,606.86元。审计调整增加“年初投资性房产”初账面价值414,241.12元、增加“年初应交税费-所得税”得税”税费费应交税费元、“年初盈余公积”初盈余公积”积”元、“年初未分配利润”初未分配利润”润”元。	年初投资性房产	414,241.12
		年初应交税费-所得税	103,560.28
		年初盈余公积	31,068.08
		年初未分配利润	279,612.76
	因以前年度转让新华路145、149、151、155号房产少结转账面价值658,562.13元，审计调整减少“年初投资性房产”账面价值 658,562.13元、减少“年初应付账款”初应付账款”付账款元。	年初投资性房产	658,562.13
		年初应付账款	-658,562.13
杭州市环境集团有限公司（简称“环境集团”）	由于环境集团以前年度未将食堂的财务数据纳入财务报表编制范围，导致少计资产、负债和所有者权益，环境集团对此项前期会计差错采用追溯重述法进行更正。	年初货币资金	2,992,814.37
		年初应收账款	2,379,977.98
		年初其他应收款	57,664.29
		年初存货	-296,482.30
		年初预收账款	1,836,222.50
		年初其他应付款	69,627.83
		年初未分配利润	3,228,124.01
		上期管理费用	-2,297,543.35
	本年度补提上年度应交企业所得税4,124,158.43元，环境集团本年对此项前期会计差错采用追溯重述法进行更正。	年初应交税费	4,124,158.43
		上期所得税费用	4,124,158.43
		年初未分配利润	-4,124,158.43
	本年度冲回2017年度多计提的收入1,143,206.75元。	上期营业收入	-1,143,206.75
		年初未分配利润	-1,143,206.75
		年初应收账款	-1,143,206.75
	本年度冲回上年度计入营业成本的留下中站改造费（扣除转入长期待摊费用上年应摊销金额）1,278,006.14元，环境集团采用追溯重述法进行更正。	年初长期待摊费用	1,278,006.14
		年初未分配利润	1,278,006.14
		上期营业成本	-1,278,006.14

	本年度环境集团之子公司浙江天子岭环境服务有限公司将以前年度污水处理费474,201.16元从本年主营业务成本调减，环境集团采用追溯重述法进行更正。	上期营业成本	474,201.16
		年初未分配利润	-474,201.16
杭州热电集团股份有限公司（简称“热电集团”）	热电集团以前年度存在应收账款和预收账款同挂的情况，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正。	年初应收账款	-31,349,317.76
		年初预收款项	-31,349,317.76
	热电集团以前年度按总额法确认煤炭居间服务交易，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正，即采用净额法确认煤炭居间服务交易。	年初预付款项	-13,495,904.24
		年初预收款项	-13,495,904.24
		上期营业收入	-180,248,837.31
		上期营业成本	-180,248,837.31
	热电集团以前年度将排污权使用费在长期待摊费用科目中列报，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正，即将排污权使用费在无形资产科目中列报。	年初无形资产	6,273,984.00
		年初长期待摊费用	-6,273,984.00
	热电集团以前年度将应计入营业成本的支出计入了管理费用，同时将研发费用单独列示，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正，对2018年度的比较财务报表做了如下调整	上期管理费用	-3,222,739.25
		上期研发费用	554,520.38
		上期营业成本	2,668,218.87
	热电集团以前年度将应计入营业外收入的担保补偿收入计入了营业收入，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正	上期营业收入	-955,283.02
		上期营业外收入	955,283.02
杭州市公共交通集团有限公司（简称“公交集团”）	根据杭州市财政局杭财企[2018]6号《关于2016年度购买城市公共汽（电）车营运服务清算的通知》，公交集团2016年度应补确认补贴收入1,794,324,184.82元。对上述事项公交集团进行了追溯调整。	年初未分配利润	247,751,642.05
		年初专项应付款	-63,223,640.46
		年初其他应收款	184,528,001.59
杭州市水务控股集团有限公司（简称“水务集团”）	本年度发现2017年度企业所得税汇算清缴需补缴企业所得税18,251,694.73元，在编制2018年度比较财务报表及附注时，已对该项差错进行了更正及重述。	年初未分配利润	-18,251,694.73
		年初应交税费	18,251,694.73

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2017年度合并财务报表相关科目的影响如下：

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
货币资金	12,094,072,552.72	2,992,814.37	12,097,065,367.09
应收账款	1,990,865,582.04	-30,112,546.53	1,960,753,035.51
预付账款	2,938,857,212.87	-13,495,904.24	2,925,361,308.63
其他应收款	11,498,451,935.35	184,585,665.88	11,683,037,601.23
存货	15,241,853,933.98	-296,482.30	15,241,557,451.68
其他流动资产	9,754,556,444.33	498,891.22	9,755,055,335.55
长期股权投资	3,757,767,890.45	-2,370,185.40	3,755,397,705.05
投资性房地产	2,172,774,260.33	-244,321.01	2,172,529,939.32
无形资产	4,403,306,809.69	6,273,984.00	4,409,580,793.69
长期待摊费用	161,373,811.61	-4,995,977.86	156,377,833.75
应付账款	5,137,481,250.78	-658,562.13	5,136,822,688.65
预收账款	6,804,632,361.40	-43,008,999.50	6,761,623,361.90
应交税费	1,520,758,471.29	26,452,505.82	1,547,210,977.11
其他应付款	12,318,635,014.78	-835,202.54	12,317,799,812.24
专项应付款	3,521,649,161.81	-63,223,640.46	3,458,425,521.35
未分配利润	7,233,684,077.07	223,111,802.32	7,456,795,879.39
少数股东权益	4,412,694,582.05	93,204.25	4,412,787,786.30
营业收入	22,906,928,201.41	-182,347,327.08	22,724,580,874.33
营业成本	21,251,371,925.68	-178,858,624.58	21,072,513,301.10
管理费用	1,661,207,889.85	-5,520,282.60	1,655,687,607.25
研发费用	39,603,912.61	554,520.38	40,158,432.99
投资收益	804,197,533.25	-2,370,185.40	801,827,347.85
营业外收入	189,465,023.60	-14,399,325.12	175,065,698.48
所得税费用	480,849,003.10	22,375,853.16	503,224,856.26

重大会计差错更正导致的 2018 年期初总资产变化幅度为 2017 年审计报告中 2017 年期末数的 0.12%，2018 年期初总负债变化幅度为 2017 年审计报告中 2017 年期末数的-0.11%，2018 年期初净资产变化幅度为 2017 年审计报告中 2017 年

期末数的-0.50%，追溯调整后的 2017 年度营业收入变化幅度为 2017 年审计报告中 2017 年年度数的-0.80%，均不超过 1%。

2017 年度：

1、本公司及子公司前期重大会计差错更正情况

单位：元

公司名称	追溯调整更正的内容	受影响的报表项目	累积影响金额
杭州市燃气集团有限公司	根据审价报告应将煤气大厦扩建工程列入固定资产核算，而该项资产已于 2012 年度列入长期待摊费用科目核算，已对该项差错进行了更正及重述	期初固定资产	17,676,195.93
		期初累计折旧	7,147,629.58
		期初应交税费	2,632,141.59
		期初未分配利润	7,106,782.28
		期初法定盈余公积	789,642.48
	本年度发现以前年度向杭州天然气有限公司二次注资时遗漏暂估 13,683,358.92 元，并冲销本年度的营业成本。	期初应付账款	-13,683,358.92
		期初应交税费	3,420,839.73
		期初未分配利润	9,236,267.27
		期初法定盈余公积	1,026,251.92
杭州城投资产管理集团有限公司	城投资管公司持有长兴景珑置业有限公司 29%股权，城投资管公司将其计入可供出售金融资产并以成本进行核算。2017 年，将对其投资由可供出售金融资产调整为长期股权投资核算并作以前年度损益调整	期初长期股权投资	12,208,464.89
		期初可供出售金融资产	-43,500,000.00
		期初其他综合收益	-197,750.03
		期初未分配利润	-31,093,785.08
		上期投资收益	-17,261,838.14
	城投资管公司之子公司杭州城创投资管理有限公司持有浙江弘银投资有限公司 33.33%股权，之前将其计入可供出售金融资产并以成本进行核算。2017 年，将该项投资由可供出售金融资产调整为长期股权投资核算	期初长期股权投资	23,357,125.64
		期初可供出售金融资产	-22,000,000.00
		期初未分配利润	1,357,125.64
		上期投资收益	-3,344,872.19
杭州市环境集团有限公司	环境集团由于一直未与拱墅区人民政府上塘街道办事处结算垃圾清运辅助费用及水电费，导致少计成本及应付	上期营业成本	1,442,936.47
		期初应付账款	9,018,352.94
		期初未分配利润	-7,575,416.47

公司名称	追溯调整更正的内容	受影响的报表项目	累积影响金额
	账款，本公司本年对此项前期会计差错采用追溯重述法进行更正		
杭州市水务控股集团有限公司	本年度发现自 2009 年度开始的按 16 元/平方米收取的供水工程建设资金应和其他工程工程建设资金统一按照政府补助进行账务处理，在编制 2016 年度比较财务报表及附注时，已对该项差错进行了更正及重述	期初递延所得税资产	118,797,947.92
		期初应交税费	17,802,655.39
		期初长期应付款	-1,178,917,926.35
		期初递延收益	1,564,543,845.35
		期初资本公积	-585,147,597.66
		期初盈余公积	7,331,018.78
		期初未分配利润	293,185,952.41
		上期营业外收入	85,209,754.74
		上期所得税费用	21,302,438.68
	水务集团对引水入城项目，原来计入固定资产核算，现按照 BOT 模式进行账务处理。在编制 2016 年度比较财务报表及附注时，已对该项差错进行了更正及重述	期初长期应收款	617,686,610.90
		期初固定资产	-557,634,318.32
		期初未分配利润	60,052,292.58
		上期营业收入	-22,350,247.62
		上期营业成本	-30,235,101.36
	杭州自来水扩建工程指挥部全面负责工程建设、负责工程的运行交接。水务集团不应将该资产作为自有资产核算，在编制 2016 年度比较财务报表及附注时，已对该项差错进行了更正及重述	期初固定资产	-30,038,413.88
		期初资本公积	-27,972,672.72
		期初未分配利润	-2,065,741.16
		上期营业成本	-1,518,018.02
	本年度发现子公司杭州市排水有限公司 2016 年度多计收入 51,152,297.91 元，多计增值税 8,695,890.64 元，主营业务成本少计 4,523,176.66 元，在编制 2016 年度比较财务报表及附注时，已对该项差错进行了更正及重述	期初其他应收款	-59,848,188.55
		期初应付账款	4,523,176.66
		期初应交税费	-8,695,890.64
		期初未分配利润	-55,675,474.57

2、本公司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 2016 年度合并财务报表相关科目的影响如下：

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
应收账款	1,663,601,636.76	-6,650,000.00	1,656,951,636.76
其他应收款	9,748,235,387.63	-64,536,438.74	9,683,698,948.89
存货	17,241,147,946.48	79,420.00	17,241,227,366.48
可供出售金融资产	1,146,581,153.89	-65,500,000.00	1,081,081,153.89
长期应收款	1,873,489,032.75	617,686,610.90	2,491,175,643.65
长期股权投资	2,926,336,883.38	35,307,045.99	2,961,643,929.37
固定资产	20,022,440,926.17	-627,854,815.00	19,394,586,111.17
在建工程	7,621,006,548.83	14,786,162.04	7,635,792,710.87
无形资产	4,268,299,919.77	18,796.93	4,268,318,716.70
长期待摊费用	62,241,625.97	-2,368,712.11	59,872,913.86
递延所得税资产	575,208,111.28	125,089,491.31	700,297,602.59
应付账款	5,187,769,082.22	-745,981.74	5,187,023,100.48
应交税费	835,009,127.09	23,165,642.72	858,174,769.81
其他应付款	10,620,325,310.73	-2,604,500.34	10,617,720,810.39
长期应付款	7,086,826,108.07	-1,178,917,926.35	5,907,908,181.72
递延收益	2,434,982,241.69	1,564,543,845.35	3,999,526,087.04
资本公积	26,067,419,177.99	-620,757,121.42	25,446,662,056.57
其他综合收益	69,475,575.98	-197,750.03	69,277,825.95
未分配利润	5,584,423,586.64	259,461,701.28	5,843,885,287.92
少数股东权益	4,068,324,490.32	-17,890,348.15	4,050,434,142.17
营业收入	18,623,759,736.18	-81,658,739.03	18,542,100,997.15
营业成本	17,906,854,470.70	-35,565,694.80	17,871,288,775.90
销售费用	332,582,081.64	-79,420.00	332,502,661.64
管理费用	1,558,008,285.56	1,511,227.53	1,559,519,513.09
资产减值损失	121,369,449.47	-350,000.00	121,019,449.47
投资收益	510,587,898.89	-20,865,254.87	489,722,644.02
营业外收入	3,186,138,504.56	85,209,754.74	3,271,348,259.30
所得税费用	416,108,834.40	30,483,243.03	446,592,077.43
少数股东损益	222,950,411.76	-15,386,166.21	207,564,245.55

重大会计差错更正导致的 2017 年期初总资产变化幅度为 2016 年审计报告中 2016 年期末数的 0.03%，2017 年期初总负债变化幅度为 2016 年审计报告中 2016 年期末数的 0.67%，2017 年期初净资产变化幅度为 2016 年审计报告中 2016 年期末数的-0.88%，追溯调整后的 2016 年度营业收入变化幅度为 2016 年审计报告中 2016 年年度数的 0.46%，均不超过 1%。

2016 年度：

单位：元

公司名称	追溯调整更正的内容	受影响的报表项目	累积影响金额
杭州市路桥集团股份有限公司	银行未达账项调整	期初货币资金	29,907,757.68
	根据权责发生制及完工百分比法对跨期收入、成本进行调整	期初应收账款	27,826,520.88
	银行未达账项调整	期初其他应收款	-18,191,695.80
	根据权责发生制及完工百分比法对跨期收入、成本进行调整	期初存货	262,114,268.00
	将符合投资性房地产确认原则的固定资产、无形资产进行调整	期初固定资产	-12,424,160.52
	在建工程暂估调整	期初在建工程	-3,072,995.97
	调整应收账款坏账准备对应的递延所得税资产	期初递延所得税资产	8,940,756.76
	根据权责发生制及完工百分比法对跨期成本进行调整	期初应付账款	282,545,513.38
	银行未达账项调整	期初应付职工薪酬	35,281,093.92
	对跨期收入进行调增,重新厘定相关地方税费	期初应交税费	13,299,009.16
	银行未达账项调整	期初其他应付款	-44,104,690.65
	对收回杭州九峰环境能源有限公司投资款进行重分类调整	期初其他流动负债	18,000,000.00
	与资产相关的政府补助进行调整	期初递延收益	5,004,343.33
	对搬迁损益进行调整	期初资本公积	6,439,061.74
	根据权责发生制及完工百分比法对跨期收入、成本进行调整	期初未分配利润	-16,816,169.12
	根据权责发生制及完工百分比法对跨期收入、成本进行调整	上期营业收入	18,346,308.33
	对劳务费用等进行调整	上期管理费用	8,602,586.12
	按公司坏账准备政策重新厘定坏账准备	上期资产减值损失	4,994,364.19
杭州市城市建设发展集团有限公司	根据杭州市财政局批准杭州市城市建设投资集团有限公司《关于要求明确道路资产账务处理的请求》文件及《关于明确财政拨款的处理报告》对前期差错进行更正[注 1]	上期营业外收入	81,418,000.00
		上期管理费用	81,418,000.00
		期初递延收益	318,582,000.00
		期初资本公积	-318,582,000.00

公司名称	追溯调整更正的内容	受影响的报表项目	累积影响金额
	杭州市城建发展公司 2015 年第一期中期票据及 2015 年第二期中期票据发债手续费调整	期初长期待摊费用	-16,115,414.75
		期初应付债券	-16,115,414.75
杭州市燃气集团有限公司	本年度发现 2013 年度无依据计提政府补助 46,998,005.78 元，并在本年度冲销	期初未分配利润	-31,723,653.90
		期初盈余公积	-3,524,850.43
		期初其他应收款	-46,998,005.78
		期初递延所得税负债	-11,749,501.45
	本年度发现 2015 年度之前已纳税调增预提费用 14,273,626.72 元，已提未付应付工资 14,479,677.87 元，未计提相应递延所得税资产	期初未分配利润	6,469,493.53
		期初盈余公积	718,832.62
		期初递延所得税资产	7,188,326.15
	本年度发现 2015 年度之前合并层面递延所得税资产多结转 2,343,219.28 元	期初递延所得税资产	2,343,219.28
		期初未分配利润	2,343,219.28
	本年度发现 2015 年度合并层面内部交易抵消未确认递延所得税资产 10,240,076.25 元	期初递延所得税资产	10,240,076.25
		上期所得税费用	-10,240,076.25
杭州市公共交通集团有限公司	根据杭州市财政局杭财企[2016]122 号《关于 2014-2015 年度购买城市公共汽（电）车营运服务清算的通知》，杭州市公共交通集团有限公司 2014 年度应补确认补贴收入 54,455,311.61 元，2015 年度应补确认补贴收入 219,613,600.00 元	上期营业外收入	219,613,600.00
		期初未分配利润	54,455,311.61
		期初专项应付款	274,068,911.61
杭州市环境集团有限公司	主营业务成本调整	上期营业成本	4,665,066.72
		期初应付账款	13,969,084.09
		期初未分配利润	-9,304,017.37
	资本公积调整	期初未分配利润	-38,551,771.54
		期初资本公积	38,551,771.54

注 1：《关于要求明确道路资产账务处理的请求》文件中，杭州市财政局同意城建发展公司根据杭州市财政局于 2005 年 4 月 20 日批准的杭城发[2003]140 号文，“四自”收费 22 条道路及国开行 12 项打捆道路项目共计 407,090.00 万元于 2003 年初转入“固定资产”科目，并

暂按 50 年期限计提折旧。2003 年起按预算外资金实行财政专户管理的“四自”道路收费，专项用于“四自”道路资产的补偿，计入补贴收入科目。鉴于“四自”道路收费权取消，拟将杭州市财政局通过杭州市城市建设投资集团有限公司拨款给城建发展公司的财政资金计入公司“资本公积”科目，并从 2015 年 1 月 1 日起，“四自”道路资产计提的折旧在上述财政拨入资金中列支。《关于明确财政拨款的处理报告》文件中，杭州市财政局同意城建发展公司于 2015 年度收到杭州市城市建设投资集团有限公司转拨的 4 亿元财政历年拨款从 2015 年度起用于弥补每年计提的“四自”道路资产折旧 8,148.80 万元。

重大会计差错更正导致的 2016 年期初总资产变化幅度为 2015 年审计报告中 2015 年期末数的 0.28%，2016 年期初总负债变化幅度为 2015 年审计报告中 2015 年期末数的 0.64%，2016 年期初净资产变化幅度为 2015 年审计报告中 2015 年期末数的-0.24%，追溯调整后的 2015 年度营业收入变化幅度为 2015 年审计报告中 2015 年年度数的 0.12%。

三、报告期内合并报表范围主要变化情况

（一）2019 年 3 月末合并范围变动情况

与 2018 年末相比，2019 年 3 月末发行人纳入合并范围的企业暂无变化。

（二）2018 年末合并范围变动情况

与 2017 年末相比，由于新设立和收购的原因，2018 年发行人纳入合并范围的企业新增 29 家，减少纳入合并范围的企业 5 家。

表：截至 2018 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	注册资本金	投资额	持股比例
1	杭州富阳城发建设发展有限公司	新设增加	10,000.00	60.00	60.00
2	温州城发二航建设发展有限公司	新设增加	15,000.00	80.00	80.00
3	衢州城发交通建设发展有限公司	新设增加	45,000.00	51.11	51.11
4	杭州城享商业发展有限公司	新设增加	10,000.00	100.00	100.00
5	浙江安居住工建设发展有限公司	新设增加	52,424.00	100.00	100.00
6	浙江中民筑友科技有限公司	购买股权	16,795.56	51.00	51.00
7	杭州安嵘投资合伙企业（有限合伙）	新设增加	42,000.00	100.00	100.00
8	杭州市第四建筑工程有限公司	划拨转入	6,000.00	100.00	100.00
9	杭州房屋加固工程有限公司	划拨转入	100.00	51.00	51.00
10	杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	划拨转入	500.00	100.00	100.00

11	浙江蓝源置业有限公司	新设增加	29,000.00	100.00	100.00
12	杭州弘祥房地产开发有限公司	新设增加	10,000.00	70.00	70.00
13	衢州市杭路机械有限公司	新设增加	200.00	100.00	100.00
14	杭州临江环境能源有限公司	新设增加	70,000.00	50.00	50.00
15	义乌天子岭发电有限公司	新设增加	600.00	100.00	100.00
16	杭州金通行科技有限公司	新设增加	500.00	100.00	100.00
17	杭州市富阳公共交通有限公司	新设增加	10,000.00	51.00	51.00
18	杭州公交物资经营有限公司	新设增加	2,000.00	100.00	100.00
19	杭州和睦加油站	新设增加	100.00	50.00	50.00
20	杭州文三路加油站	新设增加	80.00	50.00	50.00
21	杭州杭石公交加油站有限公司	一致行动	100.00	44.00	44.00
22	杭州水务之江污水处理有限公司	新设增加	27,000.00	100.00	100.00
23	丽水杭景原水有限公司	新设增加	4,637.73	77.60	77.60
24	杭州水务银湖制水有限公司	新设增加	17,640.00	85.00	85.00
25	杭州盛泰建设管理有限公司	划拨转入	2,000.00	100.00	100.00
26	杭州新昶实业有限公司	划拨转入	1,001.00	100.00	100.00
27	杭州市建筑业劳务交易中心有限公司	划拨转入	100.00	100.00	100.00
28	杭州城建贸易有限公司	划拨转入	100.00	100.00	100.00
29	嘉善城发建设发展有限公司	新设增加	47,922.00	70.00	70.00
30	杭州安嘉物业管理有限公司	注销			
31	安吉杭热新能源有限公司	注销			
32	杭州客旅汽车租赁有限公司	注销			
33	杭州公交旅行社有限公司	注销			
34	杭州公交印刷有限公司	注销			

(三) 2017 年合并范围变动情况

与 2016 年末相比，由于新设增加和划拨转入原因，2017 年发行人纳入合并范围的企业新增 24 家，减少纳入合并范围的企业 2 家。

表：截至 2017 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	实收资本	投资额	持股比例
1	杭州余杭交通发展有限公司	新设增加	1,000.00	500.00	50.00
2	中住工投资有限公司	划拨转入	5,193.92	3,745.44	60.00
3	杭州城投房产经营有限公司	新设增加	1,500.00	1500.00	100.00
4	杭州城澜投资管理有限公司	新设增加	500.00	400.00	80.00
5	德宏华江现代农业科技有限公司	新设增加	1,000.00	1,000.00	100.00
6	浙江蓝城钱江建设管理有限公司	新设增加			51.00
7	浙江越源置业有限公司	新设增加			100.00
8	杭州城盈投资合伙企业（有限合伙）	新设增加	5,000.00	5,000.00	100.00
9	杭州辰祥房地产有限公司	新设增加			100.00
10	杭州锦祥房地产有限公司	新设增加			51.00

11	杭州宇祥房地产开发有限公司	新设增加			51.00
12	杭州临安环湖绿道建设有限公司	新设增加			80.00
13	杭州大江东环境投资开发有限公司	新设增加	2,500.00	1,250.00	50.00
14	天子岭（象山）静脉产业投资有限公司	新设增加	1,200.00	1,200.00	100.00
15	杭州东耀新能源有限公司	新设增加	100.00	210.00	100.00
16	临沂金通行公共自行车服务有限公司	新设增加	2,000.00	2,000.00	100.00
17	黄山金通行公共自行车服务有限公司	新设增加	800.00	800.00	100.00
18	杭州金通互联科技有限公司	新设增加			100.00
19	杭州水务原水有限公司	新设增加	7,200.00	3,672.00	51.00
20	杭州市市政公用建设开发有限公司	新设增加	2,900.00	3,414.43	100.00
21	杭州郡盛置业有限公司	新设增加	2,000.00	2,000.00	100.00
22	杭州城投商业发展有限公司	新设增加	26,000.00	26,000.00	100.00
23	杭州城投新文建设发展有限公司	新设增加	5,435.92	4,946.69	91.00
24	杭州城投武林投资发展有限公司	新设增加	20,000.00	10,000.00	50.00
25	杭州新时代物业管理有限公司	不再拥有控制权			
26	海南杭房租赁管理有限公司	注销清算			

（四）2016 年合并范围变动情况

与 2015 年末相比，由于新设和划拨转入原因，2016 年发行人纳入合并范围的企业新增 21 家；减少纳入合并范围的企业 5 家。

表：截至 2016 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	实收资本	投资额	持股比例
1	杭州大江东城市资源开发有限公司	新设增加	1,000.00	500.00	50.00
2	临长安西投资建设管理有限公司	新设增加	7,500.00	5,250.00	70.00
3	中锦（天津）商业保理有限公司	新设增加	5,000.00	2,550.00	51.00
4	浙江紫源科技有限公司	新设增加	1,000.00	1,000.00	100.00
5	浙江科源置业有限公司	新设增加	5,000.00	5,000.00	100.00
6	浙江浦源置业有限公司	新设增加	5,000.00	5,000.00	100.00
7	杭州天子岭再生资源有限公司	新设增加	1,000.00	1,000.00	100.00
8	杭州萧山环城生物能源有限公司	新设增加	2,000.00	2,000.00	100.00
9	杭州余杭杭热新能源有限公司	新设增加	1,000.00	700.00	70.00
10	浙江安吉天子湖热电有限公司	划拨转让	1,200.00	1,200.00	100.00
11	安吉杭热新能源有限公司	新设增加	2,000.00	0.00	65.00
12	杭州公交置业开发有限公司	新设增加	9,600.00	9,600.00	100.00
13	杭州大江东公共交通有限公司	新设增加	1,000.00	500.00	50.00
14	杭州公交餐饮管理有限公司	新设增加	260.00	260.00	100.00
15	杭州公交驾驶培训有限公司	新设增加	1,000.00	1,000.00	100.00

16	杭州临安排水有限公司	新设增加	20,408.00	20,938.37	51.00
17	杭州水务工程建设有限公司	新设增加	5,001.00	5,001.00	100.00
18	临安市於潜自来水有限公司	新设增加	300.00	820.92	51.00
19	临安市昌化自来水有限公司	新设增加	280.00	865.89	51.00
20	杭州市环境保护科学研究设计有限公司	划拨转让	350.00	793.42	100.00
21	杭州城投海潮建设发展有限公司	新设增加	157,100.00	139,661.90	88.90
22	杭州九峰环境能源有限公司	注销清算			
23	杭州星光建筑电器厂	注销清算			
24	德宏华江物业有限公司	不再拥有控制权			
25	杭州市固体废弃物处理有限公司	杭州市环境集团有限公司吸收合并			
26	杭州市固废直运有限公司	杭州市环境集团有限公司吸收合并			

四、发行人最近三年及一期的主要财务指标分析

(一) 主要财务数据和财务指标

表：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	2019 年 3 月末/1-3 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
资产总额	12,344,430.43	12,379,374.39	11,542,596.11	10,339,893.65
货币资金	1,683,490.50	1,777,672.76	1,209,407.26	1,132,147.28
负债总额	7,442,901.22	7,533,679.28	7,075,197.03	6,047,383.64
所有者权益	4,901,529.22	4,845,695.11	4,467,399.09	4,292,510.02
营业收入	884,870.80	2,612,381.80	2,290,692.82	1,862,375.97
净利润	45,492.82	171,520.59	182,620.44	98,655.84
经营活动产生的现金流量净额	262,465.88	278,151.05	288,019.87	460,081.76
投资活动产生的现金流量净额	-379,094.39	-356,567.40	-687,659.55	-672,617.63
筹资活动产生的现金流量净额	22,446.25	655,586.05	474,346.49	121,337.29

表：近三年及一期发行人主要财务指标

财务指标	2019 年 3 月末/1-3 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率	1.67	1.67	1.49	1.48
速动比率	1.15	1.15	1.08	0.95
资产负债率(%)	60.29	60.86	61.30	58.49
应收账款周转率(次)	2.60	10.38	12.54	12.84
存货周转率(次)	0.52	1.58	1.31	1.05
EBITDA(万元)	-	2,547,136.95	501,554.76	383,740.10

财务指标	2019 年 3 月末 /1-3 月	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	3.97	2.61	2.86
净资产收益率（%）	4.24	3.68	4.17	2.45
总资产收益率（%）	1.47	1.43	1.67	1.01
总资产报酬率（%）	-	2.66	2.86	2.24

注：财务指标计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%
- （4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
- （5）存货周转率=营业成本/存货平均净额
- （6）EBITDA=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出
- （7）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- （8）净资产收益率=（净利润/平均净资产额）×100%
- （9）总资产收益率=（净利润/平均总资产额）×100%
- （10）总资产报酬率=[（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均总资产额]×100%
- （11）2019 年 1-3 月数据已经年化处理，即在计算相关指标时将流量数据乘以 4。

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人资产总额分别为 10,339,893.65 万元、11,542,596.11 万元、12,379,374.39 万元和 12,344,430.43 万元，负债总额分别为 6,047,383.64 万元、7,075,197.03 万元、7,533,679.28 万元和 7,442,901.22 万元，净资产分别为 4,292,510.02 万元、4,467,399.09 万元、4,845,695.11 万元和 4,901,529.22 万元，资产负债率分别为 58.49%、61.30%、60.86% 和 60.29%。

2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人分别实现营业收入 1,862,375.97 万元、2,290,692.82 万元、2,612,381.80 万元和 884,870.80 万元，净利润分别为 98,655.84 万元、182,620.44 万元、171,520.59 万元和 45,492.82 万元。2016 年、2017 年和 2018 年，发行人 EBITDA 分别为 383,740.10 万元、501,554.76 万元和 2,547,136.95 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.86、2.61 和 3.97。

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人货币资金分别为 1,132,147.28 万元、1,209,407.26 万元、1,777,672.76 万元和 1,683,490.50 万元。2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 460,081.76 万元、288,019.87 万元、278,151.05 和 262,465.88 万元。

（二）资产负债结构分析

1、资产构成和变动分析

近三年及一期末，发行人资产结构如下：

表：近三年及一期末发行人资产构成

单位：万元、%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	5,653,276.92	45.80%	5,599,444.89	45.23%	5,492,060.16	47.58	4,782,685.39	46.25
非流动资产合计	6,691,153.51	54.20%	6,779,929.50	54.77%	6,050,535.95	52.42	5,557,208.26	53.75
资产总计	12,344,430.43	100.00	12,379,374.39	100.00	11,542,596.11	100.00	10,339,893.65	100.00

截至 2016 年末至 2018 和 2019 年 3 月末，发行人流动资产余额分别为 4,782,685.39 万元、5,492,060.16 万元、5,599,444.89 万元和 5,653,276.92 万元，规模稳步增加，在总资产中的占比分别为 46.25%、47.58%、45.23%和 45.80%。发行人流动资产主要为货币资金、其他应收款、存货、其他非流动资产等。

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人非流动资产余额分别为 5,557,208.26 万元、6,050,535.95 万元、6,779,929.50 万元和 6,691,153.51 万元，在总资产中的占比分别为 53.75%、52.42%、54.77%和 54.20%。发行人非流动资产主要为固定资产、在建工程、其他非流动资产等。

（1）流动资产项目分析

表：近三年及一期末发行人流动资产的主要构成

单位：万元、%

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	1,683,490.50	1,777,672.76	1,209,407.26	1,132,147.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	32,509.60	32,572.39	48,021.50	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据		30,264.14	26,409.72	13,660.03
应收账款	345,407.44	254,861.41	199,086.56	166,360.16
预付款项	127,146.12	88,936.44	293,885.72	31,841.93
应收利息	-	3,656.32	3,810.59	3,248.89

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收股利	-	2,610.00	2,100.00	1,011.60
其他应收款	1,064,200.28	1,008,437.38	1,149,845.19	974,823.54
存货	1,640,464.96	1,670,476.23	1,524,185.39	1,724,114.79
划分为持有待售的资产	-	464.414069	57.80	3,621.53
一年内到期的非流动资产	51,740.41	45,651.81	59,794.78	60,244.90
其他流动资产	708,317.60	690,107.92	975,455.64	671,610.74
流动资产合计	5,653,276.92	5,599,444.89	5,492,060.16	4,782,685.39

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人流动资产分别为 4,782,685.39 万元、5,492,060.16 万元、5,599,444.89 万元和 5,653,276.92 万元，主要由货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产构成，截至 2018 年末，上述资产科目占流动资产的比例分别为 31.75%、18.01%、29.83%和 12.32%，合计占比 91.91%。截至 2019 年 3 月末，上述资产科目占流动资产的比例分别为 29.78%、18.82%、29.02%和 12.53%，合计占比 90.15%，发行人流动资产规模相对较大。

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。截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人货币资金余额分别为 1,132,147.28 万元、1,209,407.26 万元、1,777,672.76 万元和 1,683,490.50 万元，占流动资产的比例分别为 23.67%、22.02%、31.75%和 29.78%，货币资金规模和占比均处于较高水平。

截至 2018 年末，发行人货币资金为 1,777,672.76 万元，其中库存现金和银行存款为 1,739,212.30 万元，占货币资金的 96.83%，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 2019 年 3 月末，发行人货币资金余额为 1,683,490.50 万元，较上年末减少 94,182.26 万元。近三年及一期末，发行人货币资金明细如下：

表：近三年及一期末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
库存现金	34.01	384.66	133.27	115.50
银行存款	1,370,138.52	1,738,827.65	1,170,961.78	1,104,391.28
其他货币资金	313,317.97	38,460.45	38,312.20	27,640.50

合计	1,683,490.50	1,777,672.76	1,209,407.26	1,132,147.28
----	--------------	--------------	--------------	--------------

2) 应收账款

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人应收账款账面价值分别为 166,360.16 万元、199,086.56 万元、254,861.41 万元和 345,407.44 万元，占流动资产资产的比例分别为 3.48%、3.62%、4.55%和 6.11%，应收账款账面价值和占比均呈增长趋势。

截至 2018 年末，发行人应收账款构成及账龄情况如下表所示：

表：2018 年末应收账款构成情况

单位：万元

种类	2018 年末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项计提坏账准备的应收账款	5,669.82	2.07	3,684.93	64.99
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	268,246.36	97.93	15,369.85	5.73
合计	273,916.19	100	19,054.78	

截至 2018 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以及按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，其中按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款占比 97.93%，该部分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：部分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

账龄	2018 年末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	190,562.08	80.38	5,435.78
1 至 2 年（含 2 年）	21,509.29	9.07	1,548.87
2 至 3 年（含 3 年）	14,388.72	6.07	2,071.74
3 年以上	10,621.27	4.48	6,253.86
合计	329,454.28	100.00	15,310.26

截至2018年末，发行人应收账款计提坏账准备合计为19,054.78万元，占应收账款账面余额的比例为7.47%。发行人应收账款较为分散，截至2018年末及2019

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7.31%和12.56%。

表：截至 2019 年 3 月末发行人应收账款前 5 名情况

单位：万元

序号	债务人	账面余额	占比	坏账准备	款项性质
1	杭州市民卡管理有限公司	26,042.05	1年以内	0.00	票款
2	大同亿鑫煤炭运销有限责任公司	4,664.79	1-3年	739.05	工程项目款
3	杭州市江干区城市管理局	4,326.98	1-2年	51.23	养护款
4	杭州市市容环境卫生监管中心	4,304.22	1-2年	337.32	垃圾清运费
5	杭州市住房保障和房产管理局	4,052.73	1年以内	0.00	拆迁安置房房款
	合计	43,390.77		1,127.60	

表：截至 2018 年末发行人应收账款前 5 名情况

单位：万元

序号	债务人	账面余额	占比	坏账准备	款项性质
1	杭州港华燃气有限公司	4,896.66	1年以内	0	燃气销售
2	杭州市住房保障和房产管理局	4,052.72	1年以内	0	购房款
3	中瑞物资有限公司	3,865.96	1年以内	19.33	配送货款
4	杭州建工集团有限责任公司	3,838.16	1年以内	76.76	应收货款
5	杭州市市容环境卫生监管中心	3,373.19	2年内	0	垃圾清运费
	合计	20,026.72		96.09	

3) 其他应收款

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 974,823.54 万元、1,149,845.19 万元、1,008,437.38 万元和 1,064,200.28 万元，占流动资产资产的比例分别为 20.38%、20.94%、18.01%和 18.82%。

截至 2018 年末，发行人其他应收款计提坏账准备合计为 7,942.10 万元，占其他应收款账面余额的比例为 0.79%。根据发行人 2018 年审计报告，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

表：截至 2018 年末发行人其他应收账款前五大情况

单位：万元、%

序号	债务人	账面余额	占比	坏账准备	款项性质
1	杭州市、区财政局	192,711.62	18.93	0.00	补助款
2	杭州市望江地区改造建设指挥部	54,966.50	5.4	0.00	资金拆借
3	太平石化金融租赁有限责任公司	39,550.00	3.89	0.00	保证金
4	杭州致烁投资有限公司	32,630.00	3.21	0.00	资金拆借
5	招银金融租赁有限公司	20,631.58	2.03	0.00	保证金

序号	债务人	账面余额	占比	坏账准备	款项性质
	合计	340,489.69	33.46	0.00	

2018 年末，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，所有非经营性往来均需协议等文件支持，协议的签订需由董事会决议通过，资金划出需由经营管理层逐级审批。同时，发行人如发生上述事项，将根据相关法律法规的规定以及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》的约定履行信息披露义务，并在定期报告中持续披露。

4) 存货

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 1,724,114.79 万元、1,524,185.39 万元、1,670,476.23 万元和 1,640,464.96 万元，占流动资产的比例分别为 36.05%、27.75%、29.83%和 29.02%，最近三年呈下降趋势。截至 2018 年末，发行人存货跌价准备余额合计为 3,018.41 万元。

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人存货明细情况如下：

表：近三年及一期末发行人存货明细情况

单位：万元、%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	11,979.02	0.73	24,498.77	1.47	16,512.02	1.08	16,186.84	0.94
在产品	201.17	0.01	139.34	0.01	624.97	0.04	828.12	0.05
开发成本	1,329,339.07	81.03	1,240,972.48	74.29	922,980.64	60.56	949,231.85	55.06
库存商品	29,547.97	1.80	5,094.19	0.30	32,903.40	2.16	22,905.81	1.33
开发产品	186,035.15	11.34	209,019.94	12.51	276,854.50	18.16	355,298.31	20.61
发出商品	1,665.45	0.10	15,767.28	0.94	4,293.04	0.28	5,239.60	0.30
周转材料	268.12	0.02	220.53	0.01	21.65	0.00	23.49	0.00

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	40,068.00	2.44	60,305.98	3.61	36,089.40	2.37	103,727.34	6.02
出租开发产品	-	-	66,661.24	3.99	47,852.39	3.14	47,281.68	2.74
代建项目	41,195.99	2.51	40,808.58	2.44	185,890.62	12.20	223,307.91	12.95
低值易耗品	14.67	0.00	15.80	0.01	14.67	0.00	83.83	0.00
其他	150.35	0.01	6,972.10	0.42	148.09	0.01	-	-
合计	1,640,464.95	100.00	1,670,476.23	100.00	1,524,185.39	100.00	1,724,114.79	100.00

截至 2019 年 3 月末，存货中开发成本构成如下：

单位：万元

项目	金额
钱江绍兴柯桥彩虹城项目	178,420.71
庆隆地块项目	143,956.98
大江东地块项目	142,061.70
钱江双浦彩虹府项目	84,289.12
江和城项目	96,398.77
转塘项目	56,153.03
钱江银都新座项目	53,493.21
钱江绍兴柯桥安昌项目	89,747.61
德宏云南项目	42,439.13
R21-12A 经济适用房项目	3,619.70
三墩北 R21-17#经济适用房项目	1,066.98
弱电管道项目	472.04
三墩北 R21-21#拆迁安置房项目	12,727.93
御东方项目	312,962.83
富阳润泽院项目	71,512.45
城享商业项目	28,926.64
长睦单元 R21/A3-01A 地块项目	6.11
省委党校拆迁安置房项目	5,675.64
郡枫绿园经济适用房项目	5,409.49
合计：	1,329,340.07

其中，商品房开发项目总额为 125 亿元，占开发成本 90%以上，保障性住房开发项目总额约为 8 亿元，占比不到 10%。

5) 其他流动资产

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人其他流动资产余额分别为 671,610.74 万元、975,455.64 万元、690,107.92 万元和 708,317.60 万元，占流动资产资产的比例分别为 14.04%、17.76%、12.32%和 12.53%。发行人其他流动资产主要为理财产品，理财产品主要为购买银行和证券公司的短期理财产品，期限主要为半年以内。发行人其他流动资产明细情况如下：

表：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	2019 年 3 月末	2018年末	2017年末	2016年末
理财产品	426,747.00	473,898.00	885,327.00	586,050.00
待抵扣增值税	91,336.98	113,285.16	63,205.67	49,634.58
预缴税费	99,164.23	25,965.32	23,802.05	34,215.22
信托基金产品	91,054.00	62,397.20	2,767.00	1,667.00
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	-	14,190.57	-	-
其他待摊费用	15.38	371.68	353.93	43.95
合计	708,317.59	690,107.92	975,455.64	671,610.74

(2) 非流动资产分析

表：近三年及一期末发行人非流动资产的主要构成

单位：万元、%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 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	146,644.44	2.19	147,815.26	2.18	173,607.11	2.87	114,658.12	2.06
持有至到期投资	-	-	-	-	3,500.00	0.06	-	-
长期应收款	224,718.48	3.36	253,777.15	3.74	298,245.65	4.93	187,348.90	3.37
长期股权投资	498,601.43	7.45	484,188.63	7.14	375,776.79	6.21	292,633.69	5.27
投资性房地产	445,558.92	6.66	385,263.62	5.68	217,277.43	3.59	175,051.68	3.15
固定资产	2,362,024.76	35.30	2,381,641.61	35.13	2,244,283.14	37.09	2,002,244.09	36.03
在建工程	1,224,346.64	18.30	1,021,582.01	15.07	637,528.52	10.54	762,100.65	13.71
工程物资	-	-	-	-	18.48	0.00	18.48	0.00
固定资产清理	-2,626.07	-0.04	1,245.60	0.02	2,890.48	0.05	2.23	0.00
无形资产	166,521.08	2.49	459,258.97	6.77	440,330.68	7.28	426,829.99	7.68
商誉	403.55	0.01	403.55	0.01	403.55	0.01	403.55	0.01
长期待摊费用	43,935.23	0.66	46,268.67	0.68	16,137.38	0.27	6,224.16	0.11

递延所得税资产	71,978.73	1.08	62,251.91	0.92	78,243.51	1.29	57,520.81	1.04
其他非流动资产	1,509,046.32	22.55	1,536,232.52	22.66	1,562,293.23	25.82	1,532,171.89	27.57
非流动资产合计	6,691,153.51	100.00	6,779,929.50	100.00	6,050,535.95	100.00	5,557,208.26	100.00

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人非流动资产余额分别为 5,557,208.26 万元、6,050,535.95 万元、6,779,929.50 万元和 6,691,153.51 万元。发行人非流动资产主要由固定资产、在建工程、其他非流动资产构成，报告期内，上述三项资产规模合计占非流动资产的比例分别为 73.45%、77.31%、72.86%和 76.15%。

1) 可供出售金融资产

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人可供出售金融资产分别为 114,658.12 万元、173,607.11 万元、147,815.26 万元和 146,644.44 万元，占非流动资产资产的比例分别为 2.06%、2.87%、2.18%和 2.19%，发行人可供出售金融资产主要是股权投资。发行人 2017 年末可供出售金融资产较 2016 年末增长 51.41%，主要系 2017 年增加了按成本计量以及按公允价值计量的权益投资。

表：截至 2019 年 3 月末发行人可供出售金融资产情况

单位：万元、%			
项目	账面余额	减值准备	账面价值
按公允价值计量的	34,069.86	0.00	34,069.86
按成本计量的	116,481.81	3,907.23	112,574.58
合计	150,551.67	3,907.23	146,644.44

2) 长期应收款

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人长期应收款分别为 187,348.90 万元、298,245.65 万元、253,777.15 万元和 224,718.48 万元，占非流动资产资产的比例分别为 3.37%、4.93%、3.74%和 3.36%。发行人长期应收款主要为融资租赁、委托贷款及工程款。发行人 2017 年末长期应收款较 2016 年末增长 59.19%，主要原因为发行人本部相关地下管廊项目建设形成的应收款项增加。发行人 2018 年末长期应收款较 2017 年末减少 14.91%，主要为委托贷款到期减少。

表：截至 2019 年 3 月末发行人长期应收款明细情况

单位：万元、%

序号	项目	账面余额	占比	减值准备
1	代建项目	31,476.85	14.01	0.00
2	融资租赁	78,806.79	35.07	0.00
3	余杭 15 省道至临安 02 省道连接线工程	19,933.25	8.87	0.00
4	富阳市公园路向东延伸工程 BT 项目	37,251.69	16.58	0.00
5	引水入城 BOT 项目	57,117.62	25.42	0.00
6	其他零星工程	132.28	0.06	0.00
	合计	224,718.48	100.00	0.00

表：截至 2018 年末发行人长期应收款明细情况

单位：万元、%

序号	项目	账面余额	占比	减值准备
1	融资租赁	76,988.48	30.33	0.00
2	委托贷款	6,000.00	2.36	0.00
3	富阳市公园路向东延伸工程BT项目	44,901.42	17.69	0.00
4	余杭15省道至临安02省道连接线工程	19,226.06	7.58	0.00
5	特许经营权	57,117.62	22.51	0.00
6	景宁畲族自治县金村水库及供水工程	1.04	0.01	0.00
7	三墩北大型居住区土地整理	13,057.53	5.15	
8	代建项目工程款	36,485.00	14.38	
	合计	253,777.15	100.00	0.00

3) 长期股权投资

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人长期股权投资分别为 292,633.69 万元、375,776.79 万元、484,188.63 万元和 498,601.43 万元，占非流动资产资产的比例分别为 5.27%、6.21%、7.14%和 7.45%。报告期内发行人长期股权投资保持持续增长。截至 2018 年及 2019 年一季度末，发行人长期股权投资明细如下：

表：截至 2018 年及 2019 年一季度末发行人长期股权投资情况

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末
对联营企业投资	41,625.04	41,625.04
对合营企业投资	457,894.94	443,482.13
小计	499,519.98	485,107.17
减：减值准备	918.55	918.54
合计	498,601.43	481,188.63

4) 投资性房地产

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人投资性房地产余额分别为 175,051.68 万元、217,277.43 万元、385,263.62 万元和 445,558.92 万元，占非流动资产资产的比例分别为 3.15%、3.59%、5.68%和 6.66%。报告期内，发行人投资性房地产余额稳定增长，主要为房屋、建筑物。

表：近三年及一期末发行人投资性房地产构成

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
房屋、建筑物	444,519.56	382,726.15	214,728.59	172,920.12
土地使用权	1,039.36	2,537.47	2,548.83	2,131.56
合计	445,558.92	385,263.62	217,277.42	175,051.68

5) 固定资产

截至2016年末至2018年末和2019年3月末，发行人固定资产净额分别为 2,002,244.09万元、2,244,283.14万元、2,384,131.07万元和2,364,508.60万元，占非流动资产的比例分别为36.03%、37.09%、35.13%和35.30%，明细如下：

表：近三年及一期末发行人固定资产明细情况

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一、账面原值合计	3,859,429.82	3,840,399.31	3,589,008.65	3,380,281.65
房屋、建筑物	565,852.29	827,729.76	748,723.22	585,342.11
土地使用权	9,209.44	-	-	-
道路资产	978,293.87	987,489.16	1,018,720.93	612,584.82
生产设备	86,443.12	-	-	-
运输工具	660,001.42	655,749.48	578,558.48	545,947.71
机器设备	361,769.02	478,439.24	428,968.14	368,901.97
电子、办公设备	49,506.42	48,931.68	45,019.06	28,777.84
管道资产	792,001.02	838,249.67	765,646.07	-
其他设备	356,353.22	3,810.33	3,372.74	1,238,727.19
二、累计折旧合计	1,494,921.22	1,456,268.24	1,339,283.02	1,374,442.84
三、账面净值合计	2,364,508.60	2,384,131.07	2,249,725.63	2,005,838.80
四、减值准备合计	2,483.84	2,489.46	5,442.49	3,594.71
五、账面价值合计	2,362,024.76	2,381,641.61	2,244,283.14	2,002,244.09

截至2019年3月末，发行人固定资产中的道路资产账面价值97.82亿元，其中公益性资产42.35亿元，占同期净资产的8.64%。截至2018年末，发行人固定资产中的道路资产账面价值98.74亿元，其中公益性资产45.06亿元，占同期净资产的9.30%。

6) 在建工程

截至2016年末至2018年末和2019年3月末,发行人在建工程分别为762,100.65万元、637,528.52万元、1,021,582.01万元和1,224,346.64万元,占非流动资产的比例分别为13.71%、10.54%、15.07%和18.30%。发行人2017年末在建工程较2016年末减少124,572.13万元,减幅16.35%;发行人2018年末在建工程较2017年末增长60.24%,主要原因为基础设施工程投资增加及新昌县旧城改造PPP项目等建设投资所致。

截至2018年末,重要在建工程项目明细情况如下:

表:截至2018年末发行人重要在建工程项目明细情况

单位:万元

项目名称	预算金额	期末余额	工程投入占 预算比例 (%)	资金来源
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	229,622.00	32,719.35	14.25	自筹资金
新昌县旧城改造PPP项目	262,119.00	103,713.42	39.57	自筹资金
临安基地建设工程	30,000.00	25,723.18	85.74	自筹资金
杭州临江环境能源工程	362,569.00	67,794.00	18.70	自筹资金
公交闸口停保基地迁建工程	33,900.00	28,749.58	84.81	财政拨款
三墩公交停保基地	44,885.00	21,028.56	46.85	财政拨款
大毛坞-仁和大道供水管道工程	285,202.92	47,439.37	16.63	自筹资金
七格四期一期工程	243,009.00	82,118.55	33.79	自筹资金
公交北大桥地块	117,013.90	37,590.81	32.13	自筹资金
嘉善县保障性安居工程及公园绿化PPP项目	48,659.07	22,995.76	47.26	自有资金
合计	1,656,979.89	469,872.58		

表:截至2019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	余额	占比
公交基础设施工程	219,306.64	17.91%
水务基础设施建设	343,537.94	28.06%
燃气基础设施工程	56,799.90	4.64%
环境治理基础设施建设工程	187,081.10	15.28%
热电工程	2,234.58	0.18%
安装土建工程	120,447.94	9.84%
房屋厂房基建	21,745.01	1.78%

项目	余额	占比
北大桥酒店项目	37,743.12	3.08%
备塘路（艮山西路-德胜路）管廊项目	9,883.14	0.81%
地下综合管廊工程及金桥北路整体提升改造工程	37,743.41	3.08%
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	15,445.89	1.26%
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	35,954.81	2.94%
拱墅区新文村城中村改造 PPP 项目	1,192.46	0.10%
下城区长木、草庵、沈家三村连片综合改造工程 PPP 项目	12,178.91	0.99%
嘉善县保障性安居工程及公园绿化 PPP 项目	31,086.92	2.54%
临安区青山湖环湖绿道二期 PPP 项目	26,508.33	2.17%
上城区望江地块项目	18,687.40	1.53%
富阳公园路项目	2,668.31	0.22%
温州 2018 年中移建设管道工程	1,082.44	0.09%
杭政储出【2018】58 号地块商业商务用房项目	34,711.00	2.84%
史迪威码头项目	8,192.97	0.67%
其他	114.43	0.01%
合计	1,224,346.64	100.00%

7) 其他非流动资产

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 1,532,171.89 万元、1,562,293.23 万元、1,536,232.52 万元和 1,509,046.32 万元，占非流动资产的比例分别为 27.57%、25.82%、22.66%和 22.55%。

截至 2019 年 3 月末，其他非流动资产主要构成情况如下：

项目	金额（万元）	占比
拨出专项资金	1,470,006.31	97.41
长期债权投资	36,933.85	2.45
售后回租融资租赁	2,106.16	0.14
合计	1,509,046.32	100.00

拨出专项资金主要系发行人成立（2003 年）至 2006 年期间，发行人根据杭州市城乡建设委员会、杭州市计划委员会、杭州市财政局下达的《杭州市城市维护建设计划》文件拨付的城市建设资金，发行人后续将督促相关部门及时进行账务结算、尽快安排回款事宜。

2、负债构成和变动分析

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人合并口径负债构成情况如下：

表：近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	3,377,291.71	45.38	3,352,541.81	44.50	3,690,254.06	52.16	3,235,155.11	53.50
非流动负债	4,065,609.51	54.62	4,181,137.47	55.50	3,384,942.97	47.84	2,812,228.52	46.50
负债合计	7,442,901.22	100.00	7,533,679.28	100.00	7,075,197.03	100.00	6,047,383.64	100.00

截至 2018 年末，发行人负债总额为 7,533,679.28 万元，其中流动负债 3,352,541.81 万元，占负债总额的 44.50%；非流动负债 4,181,137.47 万元，占负债总额的 55.50%。截至 2019 年 3 月末，发行人负债总额为 7,442,901.22 万元，其中流动负债 3,377,291.71 万元，占负债总额的 45.38%；非流动负债 4,065,609.51 万元，占负债总额 54.62%。总体看，发行人负债结构较为稳定。

（1）合并口径流动负债分析

表：近三年及一期末发行人流动负债的主要构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	569,024.90	16.85	615,780.71	18.37	531,618.91	14.41	469,201.00	14.50
应付票据	-	-	40,440.35	1.21	35,964.48	0.97	44,338.95	1.37
应付账款	452,159.82	13.39	484,914.08	14.46	513,748.13	13.92	518,776.91	16.04
预收款项	646,590.75	19.15	607,702.73	18.13	680,463.24	18.44	675,765.13	20.89
应付职工薪酬	26,253.56	0.78	39,170.88	1.17	36,500.40	0.99	34,749.29	1.07
应交税费	146,357.98	4.33	151,230.34	4.51	152,075.85	4.12	83,500.91	2.58
应付利息	-	-	45,597.68	1.36	31,913.10	0.86	34,135.60	1.06
应付股利	-	-	21,428.3	0.00	21.43	0.00	21.43	0.00
其他应付款	1,215,948.37	36.00	997,624.84	29.76	1,231,863.50	33.38	1,062,032.53	32.83

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	92,973.86	2.75	270,174.93	8.06	476,085.04	12.90	212,788.01	6.58
其他流动负债	227,982.47	6.75	99,883.84	2.98	-	-	99,845.36	3.09
流动负债合计	3,377,291.71	100.00	3,352,541.81	100.00	3,690,254.06	100.00	3,235,155.11	100.00

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人流动负债分别为 3,235,155.11 万元、3,690,254.06 万元、3,352,541.81 万元和 3,377,291.71 万元。发行人流动负债主要为短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债，2018 年末上述科目占流动负债的比例分别为 18.37%、14.16%、18.13%、29.76%和 8.06%，合计占比 88.48%。截至 2019 年 3 月末，发行人流动负债为 3,377,291.71 万元，其中短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债分别占流动负债的 16.85%、13.19%、19.15%、36.00%和 2.75%，合计占比 87.64%。

1) 短期借款

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人短期借款余额分别为 469,201.00 万元、531,618.91 万元、615,780.71 万元和 569,024.90 万元，占流动负债的比例分别为 14.50%、14.41%、18.37%和 16.85%。发行人 2017 年末短期借款较 2016 年末增长 62,417.91 万元，增幅 13.30%，主要系信用借款增加较多；发行人 2018 年末短期借款较 2017 年末增长 15.82%，从 53.16 亿元增加到 61.58 亿元，净增加 8.42 亿元。

表：近三年及一期末发行人短期借款结构明细

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
质押借款	7,100.00	0	1,900.00	0
抵押借款	25,600.00	36,344.00	15,900.00	16,021.00
保证借款	127,200.92	99,779.67	43,599.91	252,570.00
信用借款	400,823.97	479,657.04	470,219.00	200,610.00
保证+抵（质）押借款	8,300.00	0	0	0
合计	569,024.89	615,780.71	531,618.91	469,201.00

2) 应付账款

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人应付账款分别为 518,776.91 万元、513,748.13 万元、484,914.08 万元和 452,159.82 万元，占流动负债的比例分别为 16.04%、13.92%、14.46%和 13.39%。2017 年末，发行人应付

账款较 2016 年末减少 5,028.72 万元，减幅 0.97%；发行人 2018 年末应付账款较 2017 年末减少 5.60%。

报告期内，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 2019 年 3 月末，发行人应付账款集中度较低，前五名合计仅占应付账款余额的 12.19%。

表：近三年及一期末末发行人应付账款账龄情况

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
1 年以内（含 1 年）	255,963.65	308,954.94	289,663.23	385,875.28
1-2 年（含 2 年）	56,385.88	55,008.73	115,467.77	71,674.23
2-3 年（含 3 年）	22,736.53	77,800.45	57,352.91	36,880.71
3 年以上	66,228.72	43,149.97	51,264.22	24,346.68
合计	401,314.78	484,914.08	513,748.13	518,776.91

表：发行人截至 2019 年 3 月末应付账款前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	占比	款项性质
1	厦门金龙联合汽车工业有限公司	17,334.33	3.83%	车辆款
2	万向集团公司	11,807.66	2.61%	车辆款
3	比亚迪汽车工业有限公司	10,668.23	2.36%	车辆款
4	浙江省天然气开发有限公司	7,668.10	1.70%	气款
5	伊泰能源（上海）有限公司	7,620.74	1.69%	煤款
合计		55,099.06	12.19%	

表：发行人截至 2018 年末应付账款前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	占比	款项性质
1	厦门金龙联合汽车工业有限公司	18,059.08	3.72	购车款
2	比亚迪汽车工业有限公司	13,984.23	2.88	购车款
3	万向集团公司	10,748.44	2.22	购车款
4	浙江省天然气开发有限公司	8,008.19	1.65	购气款
5	杭州长江汽车销售有限公司	6,358.40	1.31	购车款
合计		57,158.34	11.79	-

3) 预收款项

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人预收款项余额分别为 675,765.13 万元、680,463.24 万元、607,702.73 万元和 646,590.75 万元，占流动负债的比例分别为 20.89%、18.44%、18.13%和 19.15%。2017 年末，发行人预收

款项较 2016 年末增加 4,689.11 万元，增幅 0.70%；发行人 2018 年末预收款项较 2017 年末减少 10.68%，主要原因为预收购房款较上年同比减少。

截至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人预收款项账龄在 1 年以内（含 1 年）占比分别为 66.69%和 53.53%，主要系房地产项目预售产生的款项。

表：截至 2018 年及 2019 年一季度末发行人预收款项账龄情况

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末
1 年以内（含 1 年）	346,125.52	405,260.81
1 年以上	300,465.23	202,441.92
合计	646,590.75	607,702.73

表：发行人截至 2019 年 3 月末预收款项前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	占比	款项性质
1	预收房款	166,539.10	25.76%	预收房款
2	杭州市民卡管理有限公司	29,899.06	4.62%	票款
3	预收车位款	15,476.45	2.39%	预收车位款
4	杭州杭富轨道交通有限公司	3,666.60	0.57%	工程款
5	建德市行政审批中心	3,087.65	0.48%	预收租金
合计		218,668.86	33.82%	

表：发行人截至 2018 年末预收款项前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	占比	款项性质
1	杭州市民卡管理有限公司	23,998.39	3.95	云景城
2	浙江物产金属集团有限公司	6,478.36	1.07	通用卡消费
3	杭州市环湖绿地动迁建设工程处	5,067.59	0.83	提供劳务
4	建德市行政审批服务管理有限公司	3,087.65	0.51	预收租金
5	杭州市地铁集团有限责任公司	2,994.78	0.49	燃气工程款
合计		41,626.77	6.85	

4) 其他应付款

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人其他应付款余额分别为 1,062,032.53 万元、1,231,863.50 万元、997,624.84 万元和 1,215,948.37 万元，占流动负债的比例分别为 32.83%、33.38%、29.76%和 36.00%。

表：近三年及一期末发行人其他应付款明细情况

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
工程款	87,345.52	161,259.13	266,423.76	268,115.58

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
往来款	299,281.66	142,340.32	299,726.01	125,600.00
银行账户透支户	333,272.31	286,341.40	284,332.52	294,875.46
暂收款	145,541.30	174,230.83	170,698.57	122,164.03
押金保证金	-	86,858.23	55,735.57	50,891.68
交财政款	46,587.78	38,797.77	39,019.68	3,360.65
云信新安 7 号集合 资金信托计划配资 款	12,098.22	17,575.80	17,979.17	0.00
意向金	-	8,197.01	16,782.69	8,769.67
代扣代缴社保费用	6,000.75	15,917.22	15,462.46	16,686.62
预提费用	18,844.08	1,250.00	7,787.09	5,531.71
水资源费及污水费	8,995.68	2,952.38	6,690.15	2,659.36
分公司售退卡差额	0.00	9,969.90	6,285.61	4,827.82
短期资金拆借	0.00	0.00	5,000.00	2,244.92
股权受让款	0.00	2,349.00	2,324.13	0.00
住房基金维修户	0.00	560.77	570.88	153.31
预收类固收的收益	0.00	0.00	543.05	0.00
房款	0.00	10,435.40	367.30	46,617.28
改制提留款	0.00	217.67	217.67	217.67
佣金	0.00	392.42	68.05	46.06
供水工程建设资金	0.00	0.00	0.00	35,483.78
城市交通附加费	0.00	0.00	0.00	20,400.43
河道拆迁补偿款	0.00	0.00	0.00	5,853.43
经营性收益	0.00	0.00	0.00	268.09
预收租赁款	5,350.74	0.00	0.00	0.00
预收场站拆迁补偿 款	39,847.94	0.00	0.00	0.00
三墩北 21-05 地块 土地开发补偿款	27,108.45	0.00	0.00	0.00
押金、保证金、佣 金、意向金	105,043.46	0.00	0.00	0.00
其他	80,630.47	37,979.59	35,849.15	47,264.98
合计	1,215,948.36	997,624.84	1,231,863.50	1,062,032.53

5) 一年内到期的非流动负债

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 212,788.01 万元、476,085.04 万元、270,174.93 万元和 92,973.86 万元，占流动负债的比例分别为 6.58%、12.90%、8.06%和 2.75%。

表：近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债明细情况

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一年内到期的长期借款	82,920.19	129,133.00	303,126.87	145,839.60
一年内到期的应付债券	10,000.00	140,000.00	39,957.97	40,000.00
一年内到期的长期应付款	0.00	181.59	128,700.00	4,262.83
一年内到期的其他长期负债	53.67	860.34	4,300.20	22,685.57
合计	92,973.86	270,174.93	476,085.04	212,788.01

(2) 合并口径非流动负债分析

表：近三年及一期末发行人非流动负债构成

单位：万元、%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,557,100.76	38.30	1,728,684.37	41.34	1,181,981.24	34.92	918,695.63	32.67
应付债券	503,723.19	12.39	503,504.08	12.04	466,585.49	13.78	448,085.85	15.93
长期应付款	1,471,747.47	36.20	1,364,006.50	23.29	808,741.57	23.89	708,682.61	25.20
专项应付款	-	-	-	9.33	352,164.92	10.40	486,658.89	17.31
预计负债	22.79	0.00	-	-	1,200.94	0.04	712.36	0.03
递延收益	568,919.98	13.99	568,372.10	13.59	567,591.50	16.77	243,498.22	8.66
递延所得税负债	16,145.00	0.40	16,067.64	0.38	6,174.53	0.18	5,346.03	0.19
其他非流动负债	-52,049.68	-1.28	502.78391	0.01	502.78	0.01	548.92	0.02
非流动负债合计	4,065,609.51	100.00	4,181,137.47	100.00	3,384,942.97	100.00	2,812,228.52	100.00

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 2,812,228.52 万元、3,384,942.97 万元、4,181,137.47 万元和 4,065,609.51 万元，占总负债的比例分别为 46.50%、47.84%、55.50%和 54.62%。发行人长期负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款、专项应付款和递延收益等构成，报告期内，上述科目占发行人非流动负债的比例平均超过 90%。

1) 长期借款

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人长期借款分别为 918,695.63 万元、1,181,981.24 万元、1,728,684.37 万元和 1,557,100.7 万元，占非流动负债的比例分别为 32.67%、34.92%、41.34%和 38.30%。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：近三年及一期末发行人长期借款结构明细

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
信用借款	781,877.79	821,440.10	596,141.74	282,564.98
保证借款	185,085.14	419,566.77	531,899.99	533,196.24

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
抵押借款	202,893.45	445,677.50	53,939.51	102,934.41
质押借款	82,500.00	42,000.00	-	-
保证+抵（质）押借款	304,744.38	-	-	-
合计	1,557,100.76	1,728,684.37	1,181,981.24	918,695.63

2) 应付债券

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人应付债券分别为 448,085.85 万元、466,585.49 万元、503,504.08 万元和 503,723.19 万元，占非流动负债的比例分别为 15.93%、13.78%、12.04%和 12.39%。

表：发行人截至 2019 年 3 月末应付债券明细情况

单位：万元、年、%

序号	债券名称	期限	票面利率	发行金额	剩余金额
1	杭州市城市建设发展有限公司 2015 年度第一期中期票据	5+2	4.75	50,000.00	50,000.00
2	杭州市城市建设发展有限公司 2015 年度第二期中期票据	5+2	4.39	50,000.00	50,000.00
3	杭州市城市建设发展有限公司 2016 年度第一期中期票据	5+2	3.35	50,000.00	50,000.00
4	杭州市城市建设发展有限公司 2017 年度第一期中期票据	5	4.75	80,000.00	80,000.00
5	杭州市城市建设发展有限公司 2017 年度第二期中期票据	5	4.90	70,000.00	70,000.00
6	杭州城投资产管理集团有限公司 2017 年度第一期债权融资计划	3	5.80	40,000.00	40,000.00
7	杭州市城市建设投资集团有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)	3+2	4.37	176,000.00	176,000.00
合计				516,000.00	516,000.00

3) 长期应付款

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人长期应付款科目余额分别为 708,682.61 万元、808,741.57 万元、1,364,006.50 万元和 1,471,747.47 万元，占非流动负债的比例分别为 25.20%、23.89%、32.62%和 36.20%。2018 年末长期应付款余额较 2017 年末增幅较大，是由于发行人自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定，将长期应付款、专项应付款合并并在“长期应付款”。包含专项应付款的长期应付款科目明细如下：

表：发行人截至 2019 年 3 月末长期应付款（包含专项应付款）余额前五名

单位：万元、%

序号	项目	期末余额	占比
1	政府债券置换本金	806,846.27	54.82
2	融资租赁款（太平石化租赁）	75,161.33	5.11
3	融资租赁款（招银金融）	39,646.76	2.69
4	公交闸口停保基地迁建工程财政暂挂款	30,040.55	2.04
5	转塘公共租赁住房项目	22,059.53	1.50
合计	-	973,754.44	66.16

表：发行人截至 2018 年末长期应付款（包含专项应付款）余额前五名

单位：万元、%

序号	项目	期末余额	占比
1	政府债券置换本金	518,782.27	53.27
2	2018 年浙江省政府一般债券（三期）	100,000.00	10.27
3	融资租赁款（太平石化租赁）	74,966.91	7.70
4	融资租赁款（招银租赁）	44,554.73	4.58
5	2016 年浙江省政府专项债券（六期）	31,253.00	3.21
合计	-	769,556.91	79.03

长期应付款中专项应付款情况：

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人专项应付款分别为 486,658.89 万元、352,164.92 万元、390,210.62 万元和 430,255.39 万元，占非流动负债的比例分别为 17.31%、10.40%、9.33%和 10.58%。发行人 2018 年末专项应付款较 2017 年末增加 10.79%，主要因为公交闸口停保基地迁建工程、污水厂技改工程、三墩公交停保基地、湖州街公交中心站资金合计增加了 20,212.11 万元。

表：发行人截至 2019 年 3 月末专项应付款余额前五名

单位：万元、%

序号	项目	期末余额	占比
1	公交闸口停保基地迁建工程	30,040.55	6.98
2	三墩公交停保基地工程	22,059.53	5.13
3	第二垃圾填埋场污水处理厂改造工程	17,300.00	4.02
4	清洁直运车辆停保场工程	15,580.00	3.62
5	金昌路土地搬迁补偿款	2,103.61	0.49
合计		87,083.69	20.24

表：发行人截至 2018 年末专项应付款余额前五名

单位：万元、%

序号	项目	期末余额	占比
1	转塘公共租赁住房项目财政拨款	54,451.26	13.95
2	公交闸口停保基地迁建工程	29,029.00	7.44
3	污水厂技改工程	29,013.80	7.44
4	三墩公交停保基地	20,250.00	5.19
5	湖州街公交中心站	19,490.00	4.99
合计		152,234.06	39.01

扣除专项应付款后，报告期内发行人实际长期应付款为 708,682.61 万元、808,741.57 万元、973,795.88 万元和 1,041,492.08 万元。

2017 年末，发行人长期应付款较 2016 年末增加 100,058.96 万元，增幅 14.12%，主要是新增应付政府债券置换本金所致；发行人 2018 年末长期应付款较 2017 年末增加 165,054.31 万元，对应增幅 20.4%，主要因为新增 2018 年浙江省政府一般债券 10 亿元。

4) 递延收益

截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人递延收益分别为 243,498.22 万元、567,591.50 万元、568,372.10 万元和 568,919.9 万元，占非流动负债的比例分别为 8.66%、16.77%、13.59%和 13.99%。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 2017 年末递延收益较 2016 年末增长 133.10%，主要原因为公交集团公司停保基地完工后，从专项应付款转递延收益合计 17 亿元。发行人 2018 年末递延收益较 2017 年末基本持平。

（三）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：近三年及一期发行人收入利润情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	884,870.80	2,612,381.80	2,290,692.82	1,862,375.97
营业成本	848,134.05	2,858,848.54	2,125,137.19	1,790,685.45
营业利润	44,857.30	212,424.86	218,756.39	-172,073.79
营业外收入	8,491.32	23,297.66	18,946.50	318,613.85
利润总额	52,325.84	225,164.23	230,705.34	140,266.73
净利润	45,492.82	171,520.59	182,620.44	98,655.84

1、营业收入及构成

2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人分别实现营业收入 1,862,375.97 万元、2,290,692.82 万元、2,612,381.80 万元和 884,870.80 万元。具体构成如下：

表：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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	860,648.20	97.26	2,523,206.20	96.59	2,215,821.81	96.73	1,793,469.81	96.30
市政公用	223,744.82	25.29	800,893.43	30.66	636,355.34	27.78	599,162.69	32.17
房地产	29,172.01	3.30	507,395.76	19.42	625,178.26	27.29	405,955.05	21.80
城市基础设施建设	392,562.92	44.36	512,298.63	19.61	389,161.41	16.99	302,071.60	16.22
商品销售	151,754.24	17.15	468,800.59	17.95	358,739.49	15.66	312,231.59	16.77
其他	63,414.22	7.17	233,817.80	8.95	206,387.31	9.01	174,048.88	9.35
其他业务	24,222.60	2.74	89,175.60	3.41	74,871.00	3.27	68,906.17	3.70
合计	884,870.80	100.00	2,612,381.80	100.00	2,290,692.82	100.00	1,862,375.98	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。

2、合并口径营业成本分析

2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 1,790,685.45 万元、2,125,137.19 万元、2,482,519.20 万元和 848,134.05 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，主要系市政公用业务存在一定公益性，该业务板块历年营业收入增幅要小于营业成本增幅。

表：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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	839,167.10	98.94	2,442,411.08	98.38	2,088,538.48	98.28	1,760,995.58	98.34
市政公用	274,970.35	32.42	1,013,884.02	40.84	837,837.51	39.43	801,574.74	44.76
房地产	14,721.66	1.74	361,670.42	14.57	455,269.88	21.42	294,279.18	16.43
城市基础设施建设	348,934.81	41.14	454,405.63	18.30	314,999.80	14.82	246,299.29	13.75
商品销售	145,666.85	17.17	448,496.77	18.07	341,955.96	16.09	297,083.50	16.59
其他	54,873.43	6.47	163,954.24	6.60	138,475.33	6.52	121,758.87	6.80
其他业务	8,966.96	1.06	40,108.12	1.62	36,598.71	1.72	29,689.86	1.66
合计	848,134.05	100.00	2,482,519.20	100.00	2,125,137.19	100.00	1,790,685.44	100.00

3、合并口径期间费用分析

2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人期间费用情况如下：

表：近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	8,365.65	0.95	37,543.76	1.44	35,163.90	1.54	33,258.21	1.79
管理费用	49,550.79	5.60	191,134.71	7.32	170,081.18	7.42	155,800.83	8.37
财务费用	33,483.92	3.78	75,815.86	2.90	64,576.48	2.82	52,575.12	2.82
期间费用合计	91,400.36	10.33	304,494.33	11.66	269,821.56	11.78	241,634.16	12.97

注：表中占比为各科目金额占营业收入的比例。

2016年至2018年和2019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241,634.16万元、269,821.56万元、304,494.33万元和91,400.36万元，占当期营业收入的比重分别为12.97%、11.78%、11.66%和10.33%。

2016年至2018年和2019年1-3月，发行人销售费用分别为33,258.21万元、35,163.90万元、37,543.76万元和8,365.65万元，占当期营业收入的比例分别为1.79%、1.54%、1.44%和0.95%。

2016年至2018年和2019年1-3月，发行人管理费用分别为155,800.83万元、170,081.18万元、191,134.71万元和49,550.79万元，占当期营业收入的比例分别为8.37%、7.42%、7.32%和5.60%。

2016年至2018年和2019年1-3月，发行人财务费用分别为52,575.12万元、64,576.48万元、75,815.86万元和33,483.92万元，占当期营业收入的比例分别为2.82%、2.82%、2.90%和3.78%。

4、政府补助情况分析

2016年至2018年和2019年1-3月，发行人营业外收入中的政府补助金额分别为309,846.11万元、836.57万元、13,495.30万元和2,980.24万元。

公司自2017年1月1日采用《企业会计准则第16号——政府补助》（财会〔2017〕15号）相关规定，将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算，采用未来适用法处理。因此，发行人2016年度后计入营业外收入的政府补助规模减少。2017年度、2018年度以及2019年第一季度，发行人其他收益科目余额分别为349,352.14万元、385,506.35万元以及93,608.28万元。

综上，近三年及一期，发行人获得的政府补助收入分别为309,846.11万元、350,188.71万元、399,001.65万元和96,588.52万元。近年来，发行人政府补助主

要来自市政公用运营有关的补贴资金，相关补贴均有补贴文件支撑，例如根据杭政办函〔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》文件，公交集团2017年度应计公交业务补贴金额为18.46亿元，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会给予环境集团2017年共计7.21亿元的补贴，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。

5、盈利情况分析

2016年至2018年和2019年1-3月，发行人营业收入分别为1,862,375.97万元、2,290,692.82万元、2,612,381.80万元和884,870.80万元；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。

2016年至2018年和2019年1-3月，发行人市政公用板块毛利率分别为-32.89%、-33.78%、-31.66%和-30.20%。2015年至2017年和2018年1-3月，发行人房地产板块毛利率分别为-6.06%、27.51%、27.18%及38.50%。2016年至2018年和2019年1-3月，发行人城市基础设施建设板块毛利率分别为18.46%、19.06%、11.30%和11.11%。2016年至2018年和2019年1-3月，发行人商品销售板块的毛利率分别为4.85%、4.68%、4.33%和4.01%。

表：近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%				
业务板块	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
主营业务	2.50	3.20	5.74	1.81
市政公用	-22.89	-30.69	-31.66	-33.78
房地产	49.53	28.72	27.18	27.51
城市基础设施建设	11.11	11.30	19.06	18.46
商品销售	4.01	4.33	4.68	4.85
其他	13.47	29.81	32.91	30.04
其他业务	62.98	55.02	51.12	56.91
综合毛利率	4.15	4.97	7.23	3.85

报告期各期发行人综合毛利率分别为3.85%、7.23%、4.97%和4.15%。

（四）现金流量分析

2016年至2018年和2019年1-3月，发行人合并口径主要现金流量数据如下：

表：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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	1,816,080.65	4,407,661.90	4,126,828.66	3,513,111.39
经营活动现金流出小计	1,553,614.77	4,129,510.85	3,838,808.79	3,053,029.63
经营活动产生的现金流量净额	262,465.88	278,151.05	288,019.87	460,081.76
投资活动现金流入小计	458,018.42	2,855,188.19	2,455,434.24	1,903,416.01
投资活动现金流出小计	837,112.81	3,211,755.59	3,143,093.78	2,576,033.64
投资活动产生的现金流量净额	-379,094.39	-356,567.40	-687,659.55	-672,617.63
筹资活动现金流入小计	842,488.31	2,392,392.25	2,061,297.26	1,506,336.35
筹资活动现金流出小计	820,042.06	1,736,806.19	1,586,950.78	1,384,999.06
筹资活动产生的现金流量净额	22,446.25	655,586.05	474,346.49	121,337.29
现金及现金等价物净增加额	-94,182.26	577,156.32	74,706.81	-91,198.57

1、经营活动现金流

2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人经营活动现金流入分别为 3,513,111.39 万元、4,126,828.66 万元、4,407,661.90 万元和 1,816,080.65 万元；发行人经营活动现金流出分别为 3,053,029.63 万元、3,838,808.79 万元、4,129,510.85 和 1,553,614.77 万元。

2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人经营活动净现金流量分别为 460,081.76 万元、288,019.87 万元、278,151.05 万元和 262,465.88 万元。报告期内发行人经营活动现金流净额呈下降趋势。发行人经营活动现金流主要来自于主营业务产生的现金流以及主营业务相关政府补助。

2、投资活动现金流

2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人投资活动现金流入分别为 1,903,416.01 万元、2,455,434.24 万元、2,855,188.19 万元和 458,018.42 万元；发行人投资活动现金流出分别为 2,576,033.64 万元、3,143,093.78 万元、3,211,755.59 万元和 837,112.81 万元。

2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人投资活动净现金流分别为 -672,617.63 万元、-687,659.55 万元、-356,567.40 万元和 -379,094.39 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

2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流入分别为 1,506,336.35 万元、2,061,297.26 万元、2,392,392.25 万元和 842,488.31 万元；发行人筹资活动现金流出分别为 1,384,999.06 万元、1,586,950.78 万元、1,736,806.19 万元和 820,042.06 万元。

2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人筹资活动净现金流分别为 121,337.29 万元、474,346.49 万元、655,586.05 万元和 22,446.25 万元。

（五）偿债能力分析

报告期，发行人主要偿债指标如下：

表：近三年及一期发行人主要偿债指标情况

财务指标	2019年3月末/1-3月	2018年末/度	2017年末/度	2016年末/度
流动比率	1.67	1.67	1.49	1.48
速动比率	1.15	1.15	1.08	0.95
资产负债率（%）	60.29	60.86	61.30	58.49
EBITDA利息保障倍数	-	3.97	2.61	2.86

从短期偿债指标看，截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人的流动比率分别为 1.48、1.49、1.67 和 1.67，速动比率分别为 0.95、1.08、1.15 和 1.15，流动比率和速动比率较为稳定。2016 年至 2017 年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 2.86、2.61、3.97，均大于 1 倍。综上分析，发行人具有一定的短期偿债能力且偿债能力较为稳定。

从长期偿债指标看，截至 2016 年末至 2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 58.49%、61.30%、60.86%和 60.29%，总体上保持在 60%左右的合理水平，说明发行人长期偿债能力较为稳定。

（六）营运能力分析

报告期，发行人合并口径营运能力情况如下：

表：近三年及一期发行人主要营运能力指标

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收账款周转率（次）	2.60	10.38	12.54	12.84
存货周转率（次）	0.52	1.58	1.31	1.05

注：上述一季度营运能力指标未经年化处理。

2016 年至 2018 年和 2019 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 12.84、12.54、10.38 和 2.60。其中 2016 年至 2018 年期间，应收账款周转率均大于 10 倍且较为稳定，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 1.05、1.31、1.58 和 0.52；2016 年至 2018 年期间，虽然存货周转率绝对值不大，但在不断增大，说明发行人存货周转速度在不断加快。综上所述，发行人营运能力较为稳定且在不断增强。

（七）未来业务目标

根据发行人战略规划，发行人“十三五”期间的规划指标如下：

1、经济指标

至“十三五”期末，发行人将努力实现“2215”目标，即：2020 年，营业收入争取超过 200 亿元（2017 年已实现该目标），较“十二五”期末增长 30%以上；2020 年，利润总额争取超过 20 亿元，较“十二五”期末增长 100%以上；2020 年，持有经营性物业争取超过 100 万平方米；“十三五”期间，累计投资争取超过 500 亿元。

2、上市目标

“十三五”期间，按照保一争二的要求，实现至少 1 家企业主板上市；未来三年内，每年实现 1 家系统企业（含参股）新三板挂牌。

五、有息债务分析

（一）银行借款

截至 2019 年 3 月末，发行人有息债务总额为 374.73 亿元，包括短期借款、一年内到期的非流动负债、其他应付款（有息部分）、长期借款、应付债券及长期应付款。

其中，发行人银行借款总额 2,219,099.52 万元，短期借款 569,024.90 万元，一年内到期的非流动负债 92,973.86 万元，长期借款 1,557,100.76 万元，发行人贷款期限及担保结构如下：

表：截至 2019 年 3 月末和 2018 年末发行人银行贷款期限结构表情况

单位：万元、%

项目	2019年3月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	569,024.90	25.64	615,780.71	23.55
一年内到期的非流动负债	92,973.86	4.19	270,174.93	10.33

长期借款	1,557,100.76	70.17	1,728,684.37	66.12
合计	2,219,099.52	100.00	2,614,640.01	100.00

表：截至 2019 年 3 月末发行人银行贷款担保结构表

单位:万元、%

项目	短期借款	一年内到期的非 流动负债	长期借款	金额合计	占比
信用借款	400,823.97	65,650.00	781,877.79	1,248,351.76	56.25
保证借款	127,200.92	22,270.19	185,085.14	334,556.25	15.08
抵押借款	25,600.00	0.00	202,893.45	228,493.45	10.30
质押借款	7,100.00	5,053.67	82,500.00	94,653.67	4.27
保证+抵（质）押借款	8,300.00	0.00	304,744.38	313,044.38	14.11
合计	569,024.89	92,973.86	1,557,100.76	2,219,099.52	100.00

表：2019 年 3 月末发行人主要银行借款情况表

单位:万元

借款主体	借款银行	借款金额	利率（%）	借款起息日	借款到期日	借款种类	担保方式
杭州市城市建设投资集团有限公司	国开行	17,900.00	4.410	2017-8-1	2025-7-31	项目贷款	信用
杭州市城市建设投资集团有限公司	国开行	25,000.00	4.410	2017-8-31	2025-7-31	项目贷款	信用
杭州市城市建设投资集团有限公司	国开行	31,600.00	4.410	2017-11-27	2025-7-31	项目贷款	信用
杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州银行	20,000.00	4.275	2017-7-6	2019-7-5	流动资金贷款	信用
杭州市城市建设投资集团有限公司	交通银行	10,000.00	4.275	2018-1-31	2021-1-30	流动资金贷款	信用
杭州市公共交通集团有限公司	交通银行	20,000.00	4.350	2018-9-30	2019-9-7	流动资金贷款	信用
杭州市公共交通集团有限公司	招商银行	15,000.00	4.350	2018-9-30	2019-9-30	流动资金贷款	信用
杭州市公共交通集团有限公司	农业银行	20,000.00	4.350	2018-12-7	2019-12-6	流动资金贷款	信用
杭州市水务控股集团有限公司	工商银行	20,000.00	4.900	2018-3-1	2033-2-28	项目贷款	信用
杭州市排水有限公司	国开行	50,000.00	4.410	2017-12-1	2032-11-30	项目贷款	信用
杭州天然气有限公司	工商银行	44,880.00	4.350	2018-5-25	2019-5-24	流动资金贷款	信用

杭州市环境集团有限公司	工商银行	10,000.00	4.785	2018-4-2	2019-4-1	流动资金贷款	信用
杭州热电集团股份有限公司	建设银行	24,742.00	4.350	2018-5-9	2020-3-13	流动资金贷款	信用
杭州市居住区发展中心有限公司	光大银行	5,000.00	5.003	2018-12-29	2019-6-27	流动资金贷款	保证
杭州市城市建设发展集团有限公司	建设银行	22,000.00	4.350	2018-9-27	2019-9-26	流动资金贷款	信用
杭州市城市建设发展集团有限公司	建设银行	40,000.00	4.350	2018-9-27	2019-9-26	流动资金贷款	信用
杭州市地下管道开发有限公司	兴业银行	10,000.00	4.785	2018-12-19	2019-11-19	流动资金贷款	保证
杭州城投资产管理集团有限公司	杭州银行	5,000.00	5.225	2018-9-18	2020-4-28	流动资金贷款	信用
杭州城联实业有限公司	杭州银行	3,000.00	5.220	2019-3-7	2019-9-6	流动资金贷款	保证
杭州市房地产开发集团有限公司	交通银行	16,000.00	6.650	2016-6-6	2019-6-6	流动资金贷款	信用
浙江钱江房地产集团有限公司	华夏银行	13,000.00	5.390	2013-7-24	2023-7-24	经营性物业贷	抵押
杭州市路桥集团股份有限公司	杭州银行	5,000.00	4.785	2018-7-31	2019-7-30	流动资金贷款	信用
杭州城投良渚投资发展有限公司	工商银行	10,000.00	4.900	2018-11-30	2023-12-15	项目贷款	应收账款 质押
合计		443,122.00					

注：选取国家政策性银行、集团战略合作银行、基本户银行等发行人主要合作银行中金额较大的借款。

（二）其他有息债务

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及其子公司待偿还债券余额 72.60 亿元，其中公司债券 17.60 亿元，中期票据 30 亿元，超短期融资券 25 亿元。

表：发行人存续债券情况表

单位:亿元

债券种类	发行主体	发行日期	发行期限	发行金额	发行利率	担保	状态
中期票据	杭州市城市建设发展集团有限公司	2015/7/14	7 年	5.00	4.90%	杭州市城市建设投资集团有限公司	存续
中期票据	杭州市城市建设发展集团有限公司	2015/10/13	7 年	5.00	4.39%	杭州市城市建设投资集团有限公司	存续
中期票据	杭州市城市建设发展集团有限公司	2016/9/5	7 年	5.00	3.35%	杭州市城市建设投资集团有限公司	存续

中期票据	杭州市城市建设发展集团有限公司	2017/7/13	5 年	8.00	4.75%	杭州市城市建设投资集团有限公司	存续
中期票据	杭州市城市建设发展集团有限公司	2017/8/7	5 年	7.00	4.90%	杭州市城市建设投资集团有限公司	存续
公司债	杭州市城市建设投资集团有限公司	2018/9/20	5 年	17.60	4.37%	信用	存续
超短期融资券	杭州市城市建设投资集团有限公司	2019/3/28	270 天	12.50	2.95%	信用	存续
超短期融资券	杭州市城市建设投资集团有限公司	2019/6/18	270 天	12.50	3.10%	信用	存续
合计				72.60			

发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

六、本次债券发行后对发行人资产负债结构的影响

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 3 月 31 日；
 - 2、假设本期债券的募集资金净额为 15 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
 - 3、假设本期债券募集资金净额 15 亿元全部计入 2019 年 3 月 31 日的资产负债表；
 - 4、本次债券募集资金 15 亿元用于企业运营，假设全部用于补充营运资金。
- 基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本次债券发行后对发行人资产负债结构的影响

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动
流动资产合计	5,653,276.92	5,803,276.92	2.65%
非流动资产合计	6,691,153.51	6,691,153.51	0.00%
资产总计	12,344,430.43	12,494,430.43	1.22%
流动负债合计	3,377,291.71	3,377,291.71	0.00%
非流动负债合计	4,065,609.51	4,215,609.51	3.69%
负债合计	7,442,901.22	7,592,901.22	2.02%
所有者权益合计	4,901,529.22	4,901,529.22	0.00%
负债和所有者权益总计	12,344,430.43	12,494,430.43	1.22%
资产负债率（%）	60.29%	61.51%	2.02%

七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）日后事项

2007年9月3日子公司杭州市居住区发展中心有限公司按照杭州市建委简复单，将文三西路嘉绿文苑西园101、102、104、105号商铺（即文三西路120号、122号、124号、126号、128号商业用房）销售给杭州庆隆园林工程有限公司。郝浦江与杭州庆隆园林工程有限公司于2010年11月5日签订《房屋租赁合同》，向杭州庆隆园林工程有限公司承租杭州市文三西路120号底层商铺（建筑面积215.34平方米）及120、122、124、126、128号商铺第二层（建筑面积705.68平方米），开设了杭州市西湖区兰凯美容生活馆。后因杭州庆隆园林工程有限公司实际控制人董一麟在房屋买卖过程中存在违法事项，该房产被依法还给子公司杭州市居住区发展中心有限公司，并于2016年1月变更产权登记至杭州市居住区发展中心有限公司名下。原租户郝浦江因与杭州庆隆园林工程有限公司签订的《房屋租赁合同》不继续履行产生争议，要求赔偿损失1,765.73万元，包括财产和经营损失、装修投资损失、关门停业损失等。2017年6月19日，法院针对因商铺房屋装修漏水造成的装修损失进行了造价鉴定，认定最终装修损失金额为75.16万元。法院于2019年1月28日作出判决，驳回上诉，维持原判。依判决杭州市居住区发展中心有限公司需与庆隆园林共同赔偿郝浦江财产损失131.62万元，另共同承担诉讼费0.93万元。

（二）或有事项

1、开出保函、信用证

（1）截至2018年12月31日，本公司之子公司杭州市燃气集团有限公司在杭州银行开具的保函未结。

金额如下：

金融机构	未结清保函金额
杭州银行总行营业部	10,300,546.00
杭州银行西湖支行	4,855,080.00
杭州银行股份有限公司	1,656,124.55
合计	16,811,750.55

(2) 截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司之子公司杭州市水务控股集团有限公司向杭州银行股份有限公司开出特许经营保函 1,139.36 万元; 根据本公司之孙公司杭州市排水有限公司与杭州市城市管理委员会签订的杭州市主城区污水处理特许经营协议书, 杭州市排水有限公司在杭州银行开具了 800 万元的履约保函。

2、未决诉讼及仲裁

(1) 本公司之子公司杭州市城市建设发展集团有限公司长睦大型居住区前期建设指挥部与刘辉、陈素平房屋拆迁安置补偿合同存在纠纷, 刘辉、陈素平请求判令长睦大型居住区前期建设指挥部根据 1998 年 8 月 1 日施行的《杭州市征用集体所有土地房屋拆迁管理条例》分配共计 110 平方米的安置房, 根据安置政策发放临时过渡费共计 115,200.00 元。

2016 年 1 月 18 日, 公司收到浙江省杭州市江干区人民法院送达的 (2015) 杭江笕民初字第 826 号民事裁定书, 浙江省杭州市江干区人民法院一审裁定驳回刘辉、陈素平起诉; 2016 年 3 月 23 日, 公司收到浙江省杭州市中级人民法院送达的 (2016) 浙 01 民终 1519 号民事裁定书, 浙江省杭州市中级人民法院驳回刘辉、陈素平上诉, 维持原裁定; 2016 年 10 月 14 日, 公司收到 (2016) 浙 0104 行初 62 号通知书, 经浙江省高级人民法院批准, 长睦大型居住区前期建设指挥部与刘辉、陈素平房屋拆迁其他行政行为一案审理期限延长至 2017 年 4 月 25 日。公司于 2017 年 7 月 24 日递交民事诉讼答辩状, 2018 年 11 月 8 日开庭, 目前该案仍在审理之中。截至审计报告日, 尚未有最新进展。

(2) 2011 年 9 月 16 日原告陈丽虹与本公司之子公司杭州市居住区发展中心有限公司签署了《商品房买卖合同》, 按照经济适用房准购证等内容将都市阳光嘉苑 11 幢 2 单元 101 室房屋出售给原告。原告于 2017 年 3 月 3 日向法院起诉 ((2017) 浙 0106 民初 1710 号), 要求赔偿装修损失、误工费等 148,410.00 元。该案件于 2017 年 8 月 1 日第一次开庭, 法院主张调解, 调解未果后, 于 2018 年 6 月 28 日案件第二次开庭, 准备鉴定; 后陈丽虹又拒绝鉴定, 案件将于 2019 年 2 月 28 日第三次开庭。

(3) 2018 年 10 月 8 日原告万家花园和家园 6 幢 2 单元 601 室许杭会向法院申请上诉, 将本公司之子公司杭州市居住区发展中心有限公司和杭州滨江房屋资产管理有限公司列为共同被告人, 主张杭州市居住区发展中心有限公司和杭州

滨江房屋资产管理有限公司同许杭会签订的《拆迁安置协议》无效，该案件经公告送达后于 2019 年 2 月 25 日开庭，等待法院判决。

(4) 杭州城投资产管理集团有限公司于 2017 年 8 月 1 日与西藏合兆贸易有限公司发生股票质押式回购交易，质押股票为巨龙管业（股票代码 002619，现股票名为艾格拉斯），由徐振宇、马湘东承担无限连带担保责任，融资金额为 10,434.00 万元，融资期限为 1 年。后因款项未能如约收回，杭州城投资产管理集团有限公司遂就与徐振宇、马湘东的保证合同纠纷，于 2018 年 8 月向浙江省杭州市中级人民法院提起诉讼，要求被告偿还回购款本金 8,384.6347 万元、利息 108.7766 万元及违约金 360.5393 万元。浙江省杭州市中级人民法院于 2018 年 8 月 23 日受理此案，并于 2018 年 9 月 3 日作出（2018）浙 01 民初 3040 号《民事判决书》，对担保人徐振宇、马湘东价值 8,853.95 万元的财产实施保全措施。截至本募集说明书摘要出具之日，本案尚在审理过程中。

(5) 2014 年 9 月 10 日，浙江百捷贸易有限公司（以下简称百捷公司）与本公司之孙公司杭州城建贸易公司（以下简称城贸公司）签订编号为：经销子字（2014）第 0814 号《商品供销合同》。《供销合同》签订后，自 2014 年 9 月起，城贸公司按百捷公司的需求及时提供各类型号的钢材，百捷公司及其关联企业——浙江汇恒建材贸易有限公司陆续支付钢材货款，但两公司均未能按《供销合同》的约定要求，在次月及时付清上月全部所供的钢材货款。截至 2018 年 12 月 31 日，城贸公司账面应收账款挂浙江汇恒建材贸易有限公司尚欠钢材货款余额 1,561,808.44 元（未计算逾期付款违约金）。目前城贸公司将百捷公司及浙江汇恒建材贸易有限公司起诉至浙江省诸暨市人民法院，案件已受理，尚未结案，案件受理通知书编号为（2018）浙 0681 民初 18861 号。

(6) 浙江耀兴建设有限公司因与杭州市公共交通集团有限公司发生建设工程施工合同纠纷，于 2017 年 2 月向杭州市滨江区人民法院提起诉讼，要求杭州市公共交通集团有限公司支付浦沿停保基地停保楼工程款 3,620.1407 万元、拖延决算违约金 703.8046 万元、及迟延付款违约金 108.6042 万元；综合楼工程款 689.2717 万元、拖延决算违约金 704.693 万元及迟延付款违约金 192.788 万元，以上金额合计 5,211.5693 万元。滨江区人民法院经审理后，于 2019 年 3 月 27 日作出（2017）浙 0108 民初 747 号《民事判决书》，判令杭州市公共交通集团

有限公司向原告支付逾期付款利息 223.4552 万元、返还原告质保金 514.1719 万元及相应逾期付款违约金、支付原告工程款 82.5396 万元及本案鉴定费 1 万元，驳回原告其他诉讼请求。

杭州市公共交通集团有限公司不服一审判决，于 2019 年 4 月 18 日向杭州市中级人民法院提起上诉，要求二审法院撤销（2017）浙 0108 民初 747 号《民事判决书》，依法改判上诉人向浙江耀兴建设有限公司支付逾期付款利息 29.4553 元，并返还质保金 462.426055 万元及相应利息。杭州市中级人民法院现已受理本案。截至本募集说明书摘要出具之日，本案尚在审理过程中。

（7）浙江钱江房地产集团有限公司因与杭州高新技术产业开发区管理委员会发生建设用地使用权转让合同纠纷，于 2018 年 11 月向浙江省高级人民法院提起诉讼，要求被告杭州高新技术产业开发区管理委员会向浙江钱江房地产集团有限公司支付土地转让款人民币 8.1784 亿元，浙江省高级人民法院于 2018 年 11 月 19 日受理此案，截至本募集说明书摘要出具之日，本案尚在审理过程中。

（8）杭州市环境集团有限公司因与杭州市双浦镇人民政府发生委托合同纠纷，于 2019 年 4 月向杭州市西湖区人民法院提起诉讼，要求被告杭州市双浦镇人民政府向原告支付垃圾清洁直运费 1,064.76 万元及相应利息 46.3170 万元。杭州市西湖区人民法院于 2019 年 5 月 22 日受理此案，截至本募集说明书摘要出具之日，本案尚在审理过程中。

3、担保事项

截至 2019 年 3 月末，发行人对外担保 481,932.50 万元，占同期末总资产比例为 3.90%，占同期末净资产比例为 9.83%，明细情况如下：

表：截至 2019 年 3 月末发行人对外担保明细

单位：万元

担保方	被担保方	贷款方	担保金额 (万元)	贷款到期日	担保对象经营 状况
发行人	杭州市交通投资集团有限公司	企业债	120,000	2020/10/19	正常经营
发行人	杭州奥体博览中心建设投资有 限公司	国开行	100,327.50	2030/9/28	正常经营
发行人	杭州大江东经济开发投资有 限公司	工商银行	70,000	2021/6/23	正常经营
杭州市居住区发展中心有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	浦发银行	16,000	2019/12/13	正常经营
杭州市居住区发展中心有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	南京银行	27,000	2019/12/30	正常经营
杭州市居住区发展中心有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	南京银行	23,000	2019/12/30	正常经营

杭州市房地产开发集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	招商银行	13,800	2019/4/25	正常经营
杭州市房地产开发集团有限公司	杭州臻祥房地产开发有限公司	宁波银行	30,000	2020/11/21	正常经营
杭州市燃气集团有限公司	杭州华电下沙热电有限公司	国开行	22,792	2027/11/28	正常经营
杭州市房地产开发集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	招商银行	15,000	2020/6/7	正常经营
杭州市房地产开发集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	招商银行	13,200	2019/4/25	正常经营
杭州城投资产管理集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	光大银行	10,000	2020/2/19	正常经营
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	中信银行	4,000	2019/4/17	正常经营
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	浦发银行	1,000	2019/12/20	正常经营
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	浦发银行	4,000	2019/5/28	正常经营
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	广发银行	3,000	2020/1/23	正常经营
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	广发银行	1,300	2020/1/23	正常经营
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	广发银行	1,694	2020/1/24	正常经营
杭州市环境集团有限公司	杭州萧山环城生物能源有限公司	中国银行	5,819	2039/10/30	正常经营
合计			481,932.50		

（三）其他重要事项

无。

八、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

（一）所有权和使用权受到限制的资产情况

截至 2019 年 3 月末，发行人所有权和使用权受到限制的资产情况如下：

表：截至 2019 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	受到限制的原因
货币资金	15,958.88	银行承兑汇票保证金、欠薪保证金存款、履约保函保证金等
应收账款	22,062.89	借款质押
存货	754,210.95	借款抵押
投资性房地产	75,230.09	借款抵押
固定资产	23,331.28	借款抵押
无形资产	91,018.18	借款抵押
合计	981,812.28	

截至 2019 年 3 月末，发行人受限制资产合计 981,812.28 万元，分别占净资产和总资产的 20.26%和 7.93%。其中发行人受限制资产主要为存货，占受限资产总额的 76.82%。

（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

截至本募集说明书摘要签署之日，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。

第五节募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

经中国证监会证监许可【2018】1223 号文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币 50 亿元的公司债券，本次债券的发行总额不超过 50 亿元。

发行人已于 2018 年 9 月 20 日发行杭州市城市建设投资集团有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)，发行规模 17.60 亿元。本期债券发行总规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）；其中基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期发行公司债券所募资金在扣除发行费用后，拟全部用于补充营运资金（包括但不限于偿还有息债务及其利息、支付工程款等）。

三、发行人前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署之日，发行人累计公开发行公司债券 17.60 亿元，已使用 17.27 亿元用于偿还债务。发行人已发行公司债券情况如下：

债券简称	批文情况	核准规模	发行规模	起息时间	募集资金约定用途
18 杭城 01	证监许可 【2018】 1223	50 亿元	17.60 亿元	2018 年 9 月 20 日	全部用于偿还公司债务

四、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺

发行人针对本期债券募集资金用途承诺如下：本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务；本期募集资金不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不转借他人或用于非生产性支出，不用于金融业务板块；本期募集资金用途不直接或间接用于房地产业务；本期募集资金不会用于投资股权类资产；本期募集资金不用于平台子公司的资金需求，不会用于偿还平台子公司的债务。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

以截至 2019 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率从 60.29% 提高至 61.51%，非流动负债占负债总额的比例由 54.62% 提高至 55.52%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以截至 2019 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并口径的流动比率及速动比率将分别由 1.67、1.19 提高至 1.72、1.23，短期偿债能力有所提高。

六、募集资金专项账户管理和监管

为确保本期公司债券募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，发行人已采取安排债券受托管理人、签订债券受托管理协议等方式，建立募集资金监管机制，并采取相应措施，保证债券持有人的合法权利。具体如下：

（一）发行人已安排国泰君安证券作为本期债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

（二）发行人将与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，约定监管银行、债券受托管理人监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

（三）发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所和中证协的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。

第六节备查文件

一、备查文件

- 1、中国证监会对本次债券核准文件；
- 2、本期债券募集说明书；
- 3、本期债券募集说明书摘要；
- 4、主承销商出具的核查意见；
- 5、发行人最近三年（2016 年、2017 年和 2018 年）经审计的财务报告和 2019 年一季度未经审计的财务报表；
- 6、浙江天册律师事务所出具的法律意见书；
- 7、联合信用评级有限公司为本期债券出具的评级报告；
- 8、本次债券受托管理协议；
- 9、本次债券持有人会议规则。

二、备查地点

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站查阅本募集说明书摘要及相关文件。

1、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 807 室

联系人：王靖

联系电话：13957148077

传真：0571-87152630

2、国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：陈蓓

联系电话：021-38676666

传真：021-50876159