

杭州市城市建设投资集团有限公司
公司债券年度报告
(2019年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

截至 2019 年 12 月 31 日，公司债券的风险因素与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）募集说明书所提示的风险因素一致，请投资者注意阅读。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	13
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	14
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	14
六、 受托管理人(包含债权代理人)履职情况.....	14
第三节 业务经营和公司治理情况.....	15
一、 公司业务和经营情况.....	15
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	18
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	18
四、 公司治理情况.....	18
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	19
第四节 财务情况.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
(一) 会计政策变更.....	19
(二) 会计估计变更.....	21
(三) 重要前期差错更正.....	22
三、 主要会计数据和财务指标.....	25
四、 资产情况.....	26
五、 负债情况.....	27
六、 利润及其他损益来源情况.....	29
七、 对外担保情况.....	29
第五节 重大事项.....	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	29
二、 关于破产相关事项.....	29
三、 关于司法机关调查事项.....	29
四、 其他重大事项的信息披露.....	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	29
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	30
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第八节 备查文件目录.....	31

财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33
担保人财务报表.....	47

释义

发行人/公司/本公司/杭州城投/市城投集团	指	杭州市城市建设投资集团有限公司
杭州市国资委/市国资委	指	杭州市国有资产监督管理委员会
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联合评级	指	联合信用评级有限公司
亚太集团	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
天册律师事务所	指	浙江天册律师事务所
报告期	指	2019年1月1日-2019年12月31日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
国开证券	指	国开证券股份有限公司
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	杭州市城市建设投资集团有限公司
中文简称	杭州城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	冯国明
注册地址	浙江省杭州市下城区仙林桥直街 3 号 1501 室
办公地址	浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号 807 室
办公地址的邮政编码	310006
公司网址	http://www.hzcjzc.com
电子信箱	jean130@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	余敏红
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副总经理
联系地址	浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号 807 室
电话	0571-58581156
传真	0571-87152630
电子信箱	376226819@qq.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）
年度报告备置地	浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号 807 室

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：杭州市人民政府

报告期末实际控制人姓名/名称：杭州市人民政府

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无变化

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

根据杭州市人民政府 2019 年 3 月 27 日印发的《杭州市人民政府关于李红良等同志任职的通知》（杭政函〔2019〕34 号），李红良任杭州市城市建设投资集团有限公司总经理。

根据杭州市人民政府 2019 年 9 月 30 日印发的《杭州市人民政府关于陈云龙等同志任职的通知》（杭政函〔2019〕85 号），沈卓恒任杭州市城市建设投资集团有限公司副总经理。

六、中介机构情况

主承销商/债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

法定代表人：贺青

联系人：陈蓓

办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系电话：021-38676666

传真：021-50876159

邮政编码：200000

主承销商/债权代理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

法定代表人：张宝荣

联系人：王锐、樊荣

办公地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号

电话：010-88300810

传真：010-88300837

邮编：100037

主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

代表人：王常青

联系人：王崇赫、陈鹏宇

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

电话：010-85156322、010-86451119

传真：010-65608445

邮编：100010

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

会计师事务所：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼（B2）座301室

负责人：王子龙

签字会计师姓名：刘勇、倪元飞

办公地址：杭州市西湖区西城纪商务大厦（中天MCC）2号楼712室

联系电话：0571-86586031

传真：0571-86586031

邮政编码：310012

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

办公地址：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

七、中介机构变更情况

杭州市国有资产监督管理委员会与天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）的合并年报审计委托已于2019年解除。根据市国资委《关于规范委托中介机构开展审计业务的通知》（杭国资财[2019]107号）文件精神，自2019年开始，杭州市市属国有企业按照市国资委的统一标准制定年报审计业务招标方案，方案经市国资委审核后组织实施，审计费用改由被审计企业承担。

经市国资委审核，并公开招标及内部审批，我公司决定聘请亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为合并年报审计服务机构，并已于2020年1月14日签署《审计业务约定书》，服务期限为2019年-2023年年度审计报告出具完毕止。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	143820
2、债券简称	18 杭城 01
3、债券名称	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）
4、发行日	2018 年 9 月 18 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 9 月 20 日
7、到期日	2023 年 9 月 18 日
8、债券余额	17.60
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.37
10、还本付息方式	到期还本，每年付息 1 次
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	合格机构投资者
13、报告期内付息兑付情况	报告期内应支付的利息已正常兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155701
2、债券简称	19 杭城 01
3、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）
4、发行日	2019 年 9 月 10 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2024 年 9 月 10 日
8、债券余额	11.10
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.70
10、还本付息方式	到期还本，每年付息 1 次
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	合格机构投资者
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未开始付息

14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	152376、1980404
2、债券简称	19 杭投 01、19 杭城投债 01
3、债券名称	2019 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券
4、发行日	2019 年 12 月 30 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2029 年 12 月 30 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	4.38
10、还本付息方式	到期还本，每年付息 1 次
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	合格机构投资者
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未开始付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163299
2、债券简称	20 杭城 01
3、债券名称	杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2020 年 3 月 19 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2025 年 3 月 19 日
8、债券余额	10.70

9、截至报告期末的票面利率(%)	3.40
10、还本付息方式	到期还本，每年付息1次
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	合格机构投资者
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未开始付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163497
2、债券简称	20 杭城 02
3、债券名称	杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2020 年 4 月 28 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2025 年 4 月 28 日
8、债券余额	10.60
9、截至报告期末的票面利率(%)	2.95
10、还本付息方式	到期还本，每年付息1次
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	合格机构投资者
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未开始付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

截至 2020 年 4 月 30 日，18 杭城 01 募集资金已使用 17.27 亿元，未使用 0 亿元。

截至 2020 年 4 月 30 日，19 杭城 01 募集资金已使用 11.10 亿元，未使用 0 亿元。

截至 2020 年 4 月 30 日，19 杭投 01 募集资金已使用 8.0259 亿元，未使用 1.9741 亿元。

截至 2020 年 4 月 30 日，20 杭城 01 募集资金已使用 10.08 亿元，未使用 0.62 亿元。

截至 2020 年 4 月 30 日，20 杭城 02 募集资金已使用 0 亿元，未使用 10.60 亿元。

公司与银行签订了公司债券资金账户管理协议，设立了募集资金使用专项账户，确保募集专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，符合公司相关规定。公司募集资金的使用流程严格履行了公司内部审批程序，募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控：是 否

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	143820
债券简称	18 杭城 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 13 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用
债券代码	155701
债券简称	19 杭城 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019 年 8 月 30 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	152376、1980404
债券简称	19 杭投 01、19 杭城投债 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019 年 12 月 23 日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA

评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163299
债券简称	20 杭城 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年3月12日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163497
债券简称	20 杭城 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年4月22日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

无变更、变化情况。

五、报告期内持有人会议召开情况

报告期内未召开债券持有人会议。

六、受托管理人(包含债权代理人)履职情况

在债券存续期内，受托管理人国泰君安证券股份有限公司已按照主管机关要求正常履职。在债券存续期内，国泰君安证券股份有限公司持续关注和调查了解公司的经营状况、财务

状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。国泰君安证券股份有限公司持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。

受托管理人在履职时不存在利益冲突情形。

公司债券存续期内，债券债权人国开证券严格按照《债券债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券债权人职责，维护债券持有人的合法权益。

债券存续期内受托管理人已按时披露年度受托管理报告并根据发行人存续期内发生的相关事项及时披露了临时受托管理报告，披露地址为上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>)。

第三节 业务经营和公司治理情况

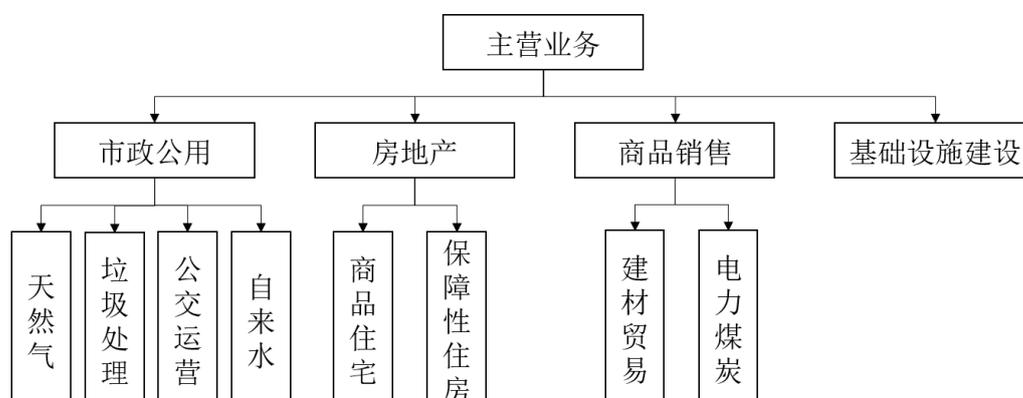
一、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

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。

发行人主营业务涉及的业务板块如下图所示：



发行人主营业务涉及的业务板块收入情况：

单位：亿元 币种：人民币

项目	本年度				上年度			
	收入	成本	毛利率	占营业收入比例	收入	成本	毛利率	占营业收入比例
主营业务小计	270.52	263.98	2.42%	96.34%	252.29	244.23	3.20%	96.57%
其中：天然气销售	41.65	38.12	8.49%	14.84%	36.93	32.64	11.62%	14.13%
商品销售	63.82	62.34	2.33%	22.73%	46.88	44.85	4.33%	17.94%
公交营运	15.35	50.72	-230.48%	5.47%	13.26	45.05	-239.72%	5.08%
自来水	18.85	14.22	24.60%	6.71%	18.81	14.97	20.41%	7.20%
工程施工及养护	28.07	24.04	14.38%	10.00%	22.00	18.44	16.16%	8.42%
热、电、蒸汽	12.65	9.83	22.28%	4.50%	10.26	8.08	21.30%	3.93%
商业地产	3.42	0.61	82.11%	1.22%	1.99	0.54	73.01%	0.76%
商品住宅	12.71	6.04	52.51%	4.53%	40.09	26.54	33.80%	15.34%
代建项目	9.75	8.92	8.58%	3.47%	23.92	23.13	3.29%	9.15%
保障房、经济适用房	3.22	2.37	26.30%	1.15%	8.34	9.00	-8.00%	3.19%
垃圾处理	7.02	6.37	9.28%	2.50%	5.64	4.89	13.41%	2.16%
广告代理	2.29	0.90	60.71%	0.82%	2.04	0.49	75.84%	0.78%
地下管道使用权转让	0.51	0.36	29.38%	0.18%	0.96	0.72	25.10%	0.37%
物业、房租	0.33	0.08	74.46%	0.12%	0.33	0.09	73.40%	0.13%
租赁及服务	2.36	1.19	49.42%	0.84%	1.79	0.95	47.30%	0.69%
技术咨询	0.96	0.22	77.59%	0.34%	0.47	0.18	63.03%	0.18%
BOT项目收入	35.21	30.02	14.75%	12.54%	5.32	3.87	27.21%	2.03%
其他	12.33	7.65	37.93%	4.39%	13.27	9.81	26.06%	5.08%
其他业务小计	10.26	4.85	52.76%	3.66%	8.97	4.04	54.93%	3.43%
合计	280.78	268.83	4.26%	100.00%	261.26	248.27	4.97%	100.00%

发行人2019年实现营业总收入28,077,837,085.29元，实现净利润1,878,434,708.00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。与2018年相比，发行人业务规模逐步扩大，营业收入实现了稳步增长。

在市政工程业务方面，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。杭州市燃气集团有限公司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。2019年，发行人实现天然气销售收入4,165,406,067.28元。发行人垃圾处理业务主要为城市固体废物收集与处理，发行人垃圾处理由杭州市环境集团有限公司承担，2019年，发行人实现垃圾处理收入701,685,991.09元。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，2019年，发行人实现公交运营收入1,534,611,359.06元。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。2019年，发行人实现供水业务收入1,885,357,836.39元。

在房地产业务方面，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。2019年，发行人分别实现商业地产、商品住宅、保障房、经济适用房和物业、房租收入分别为341,990,201.24元、1,271,293,873.74元、321,852,582.66元和33,236,712.46元。

在城市基础设施建设板块方面，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。2019年，工程施工及养护实现收入2,807,334,492.75元、代建项目实现收入975,227,454.51元和BOT项目收入3,520,853,410.25元。

在商品销售方面，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。2019年，发行人实现商品销售收入6,382,340,914.19元。

发行人2019年各业务板块经营情况良好，未发生影响公司债券偿付的不利事件。

（二） 公司未来展望

基于“四大主体”的企业定位，结合当前内外部环境以及杭州市委、市政府对深化国有企业改革的要求，杭州城投将着力做强公交、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，逐步将杭州城投打造成为“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，将杭州城投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。

具体的发展路径如下：

（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。

二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

杭天股份收购：2019年11月25日市城投集团正式同意杭州市燃气集团有限公司（以下简称“杭燃集团”）与香港中华煤气公司分别以17%和8%同比例受让壳牌方出让杭天公司25%的股权。经资产评估，受让总价为2.6亿元，其中杭州天然气集团受让价格为17,680万元。本次收购是杭州市燃气集团响应市委、杭州市政府对准公共产品主导权的要求，通过收购壳牌方持有的17%股权实现对杭天公司的绝对控制。2020年3月23日，杭燃集团和壳牌私有正式签订股权转让协议。3月壳牌方和港华方完成了股权转让协议的签订。股权转让完成后，杭州市燃气集团有限公司和香港中华煤气（杭州）有限公司股权比例分别为68%和32%。

浙江杭嘉鑫项目：浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司成立于2017年7月24日，初始股东结构为嘉兴市燃气集团股份有限公司34%、杭州市燃气集团有限公司33%，协鑫石油天然气（平湖）控股有限公司33%，公司主营业务为LNG储存、气化、装车和管输。协鑫公司从自身发展考虑，与嘉燃集团、杭燃集团签订股权转让协议，其中嘉燃集团受让17%股权，杭燃集团受让16%。本次受让完成后，浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司股权结构为市燃气集团49%，嘉兴市燃气集团股份有限公司为51%。通过股权收购，杭燃集团进一步提高了城市天然气调峰储气、应急量和供应能力，降低气源采购成本。

未来社区项目：丽水未来社区项目位于丽阳路和灵山路交叉口，属于丽水市城东板块。项目总用地面积22,0158 m²，预计总投资额约为53亿。该项目为浙江省首批“未来社区”示范工程之一，地块内含住宅、商业综合体、回迁房、医养中心、幼儿园、人才公寓等多种建筑的开发建设。项目总体开发工期约为37个月，目前项目已取得施工许可证并进场施工。

湖北黄梅热电项目介绍：黄梅热电项目地处湖北省黄冈市黄梅县黄梅经济开发区，是1992年经省人民政府批准设立的第一批省级经济开发区之一。项目协议投资总额人民币10亿，建设规模为5炉4机。一期建设规模为三炉两机，投资总额约为3.5亿，后期随着园区的用热负荷增长而逐步扩建。

公司上述投资均未超过2019年末经审计净资产的20%，不构成重大投资。

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司的控股股东和实际控制人为杭州市人民政府。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能保证独立性，具有自主经营的能力。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

（一） 会计政策变更

1、 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

本集团所属杭州热电集团股份有限公司经各自董事会决议通过，于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。变更后的会计政策参见本附注四“重要会计政策和会计估计”相关部分。上述公司以下分别简称“自 2019 年度起执行新金融工具准则的公司”。

（1） 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

自 2019 年度起执行新金融工具准则的公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，这些公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，自 2019 年度起执行新金融工具准则的公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，对可比期

间的财务报表未予重述。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

(1) 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2019 年 1 月 1 日
交易性金融资产		123,520,000.00	123,520,000.00
其他流动资产-理财产品	123,520,000.00	-123,520,000.00	
短期借款	771,750,000.00	1,009,548.81	772,759,548.81
其他应付款	69,626,750.47	-2,225,576.59	67,401,173.88
一年内到期的非流动负债	120,250,000.00	184,173.00	120,434,173.00
长期借款	650,204,438.96	1,031,854.78	651,236,293.74

(2) 2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	422,919,021.40	摊余成本	422,919,021.40
应收票据	贷款和应收款项	157,469,394.21	摊余成本	157,469,394.21
应收账款	贷款和应收款项	202,098,366.14	摊余成本	202,098,366.14
其他应收款	贷款和应收款项	6,572,288.75	摊余成本	6,572,288.75

其他流动资产-理财产品	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	123,520,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益	123,520,000.00
应付账款	其他金融负债	208,809,758.69	摊余成本	208,809,758.69
其他应付款	其他金融负债	69,626,750.47	摊余成本	67,401,173.88
短期借款	其他金融负债	771,750,000.00	摊余成本	772,759,548.81
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	120,250,000.00	摊余成本	120,434,173.00
长期借款	其他金融负债	650,204,438.96	摊余成本	651,236,293.74

2、其他会计政策变更

本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	2,855,260,197.66	应收票据	302,641,352.11
		应收账款	2,552,618,845.55
应付票据及应付账款	5,258,684,281.21	应付票据	404,403,511.43
		应付账款	4,854,280,769.78

本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

（二） 会计估计变更

1、子公司杭州市燃气集团有限公司、杭州市房地产开发集团有限公司等部分公司本年对应收款项、其他应收款等应收款项，按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法、计提比例进行了变更。变更后的计提方法详见附注四、（十）“应收款项”。

该项会计估计变更未对本集团财务状况、经营成果及现金流量产生重大影响。

2、本公司之子公司杭州市市政公用建设开发有限公司本年度对固定资产的折旧年限进行了变更，商铺折旧年限由20年变更为50年；涉及到“开发产品”商铺折旧上期为3,049,878.38元，本期为1,135,737.54元。

（三）重要前期差错更正

1、对合并财务报表的影响列示如下：

公司名称	重要前期差错更正的内容和原因	受影响的报表项目名称	对期初余额/上期金额的影响
杭州市城市建设发展集团有限公司	根据富阳管廊 PPP 项目协议，收到的政府补助不纳入投资范围，直接冲减工程费用。根据企业会计准则解释第 2 号规定，该补助资金不应作为政府补助处理，在未提供与获取该资产相关的服务前收到的补助资金应确认为一项负债	预收款项	126,210,083.72
		在建工程	-117,309,916.28
		递延收益	-243,520,000.00
杭州城投商业发展有限公司	将土地使用权从在建工程转至无形资产	在建工程	-239,059,979.01
		无形资产	239,059,979.01
杭州市居住区发展中心有限公司	期初存货里包含转塘镇区单元 G-R21-10-1 地块公共租赁住房工程项目，根据杭州市发展和改革委员会文件（杭发改投资【2012】616 号）批复文件，该项目系为政府代建项目，尚未与政府结算，不属于公司存货，修改期初存货重分类至其他非流动资产	其他非流动资产	561,520,761.71
		存货	-561,520,761.71
	期初长期应收款系居住区发展中心有限公司三墩北大型居住区土地整理款项，修改期初长期应收款重分类至其他应收款	其他应收款	130,575,267.03
		长期应收款	-130,575,267.03
浙江钱江房	将 1 年以内到期的长期借款重分类至	长期借款	-318,000,000.00

公司名称	重要前期差错更正的内容和原因	受影响的报表项目名称	对期初余额/上期金额的影响
地产集团有限公司	1年内到期的其他非流动负债	一年内到期的非流动负债	318,000,000.00
杭州市环境集团有限公司	将1年以内到期的融资租赁应付款重分类至1年内到期的其他非流动负债	长期应付款	-24,000,000.00
		一年内到期的非流动负债	24,000,000.00
杭州城投武林投资发展有限公司	将预付的购建长期资产的款项重分类至其他非流动资产	其他非流动资产	56,109,899.00
		预付款项	-56,109,899.00
杭州城投海潮建设发展有限公司	将预付的购建长期资产的款项重分类至其他非流动资产	其他非流动资产	27,165,947.00
		预付款项	-27,165,947.00
浙江钱江房地产集团有限公司	因税会差异确认递延所得税资产，计提所得税费用并确认递延所得税资产，计提应交税费后与已重分类至其他流动资产的预缴所得税抵消	递延所得税资产	40,038,161.88
		其他流动资产	-28,818,779.54
		应交税费	11,219,382.34
	由于往来款项性质重新认定，对往来款进行重分类。	预付款项	-73,366.20
		其他应收款	788,734.20
		其他应付款	715,368.00
杭州城投资产管理集团有限公司	联营企业共道网络科技有限公司因股份支付事项追溯调整了2018年度的费用11,097,638.00元、资本公积11,097,638.00元。本公司根据持股比例40%，相应追溯调整了2018年的投资收益4,439,055.20元、资本公积4,439,055.20元	资本公积	4,439,055.20
		投资收益	-4,439,055.20
		未分配利润	-4,439,055.20
杭州市房地产开发有限公司	往来款负数重分类	应付账款	2,336,070.98
		预付款项	2,336,070.98
杭州热电集团股份有限公司	前期收入跨期，调整营业收入、营业成本。根据本公司坏账政策重新计算坏账准备，调整了应收账款坏账准	应收账款	4,004,794.15
		其他应收款	-333,556.43
		长期股权投资	-25,203.01

公司名称	重要前期差错更正的内容和原因	受影响的报表项目名称	对期初余额/上期金额的影响
	备，资产减值损失。根据税前利润变动重新计算企业所得税。	固定资产	-2,522,174.23
		递延所得税资产	90,373.82
		应付账款	2,803,915.37
		应交税费	2,976,739.37
		少数股东权益	-2,269,325.68
		营业收入	2,636,982.47
		营业成本	1,929,913.67
		资产减值损失	-695,051.72
		投资收益	29,023.02
		其他收益	52,716.42
		营业外收入	-52,716.42
		所得税费用	2,489,430.15
		未分配利润	-2,297,094.76

2、本公司对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2018年度合并财务报表相关科目的影响如下：

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	2,548,614,051.40	4,004,794.15	2,552,618,845.55
预付款项	889,364,442.83	-81,013,141.22	808,351,301.61
其他应收款	10,084,373,818.29	131,030,444.80	10,215,404,263.09
存货	16,704,762,298.61	-561,520,761.71	16,143,241,536.90
其他流动资产	6,901,079,243.02	-28,818,779.54	6,872,260,463.48
长期应收款	2,537,771,505.24	-130,575,267.03	2,407,196,238.21
长期股权投资	4,841,886,270.14	-25,203.01	4,841,861,067.13
固定资产	23,828,872,060.79	-2,522,174.23	23,826,349,886.56
在建工程	10,215,820,068.01	-356,369,895.29	9,859,450,172.72
无形资产	4,592,589,715.63	239,059,979.01	4,831,649,694.64
递延所得税资产	622,519,122.54	40,128,535.70	662,647,658.24
其他非流动资产	15,362,325,226.30	644,796,607.71	16,007,121,834.01
应付账款	4,849,140,783.43	5,139,986.35	4,854,280,769.78
预收款项	6,077,027,337.50	126,210,083.72	6,203,237,421.22

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
应交税费	1,512,303,448.18	14,196,121.71	1,526,499,569.89
其他应付款	10,432,439,486.41	715,368.00	10,433,154,854.41
一年内到期的非流动负债	2,701,749,297.69	342,000,000.00	3,043,749,297.69
长期借款	17,286,843,742.49	-318,000,000.00	16,968,843,742.49
长期应付款	13,640,064,986.89	-24,000,000.00	13,616,064,986.89
递延收益	5,683,720,975.16	-243,520,000.00	5,440,200,975.16
负债合计	75,336,792,760.35	-97,258,440.22	75,239,534,320.13
资本公积	27,048,365,612.34	4,439,055.20	27,052,804,667.54
未分配利润	8,555,112,935.33	-6,736,149.96	8,548,376,785.37
少数股东权益	5,893,837,976.37	-2,269,325.68	5,891,568,650.69
营业收入	26,123,818,000.62	2,636,982.47	26,126,454,983.09
营业成本	24,825,191,964.76	1,929,913.67	24,827,121,878.43
其他收益	3,855,063,450.00	52,716.42	3,855,116,166.42
投资收益	850,245,342.94	-4,410,032.18	845,835,310.76
资产减值损失	-104,451,997.41	-695,051.72	-105,147,049.13
营业外收入	232,976,648.90	-52,716.42	232,923,932.48
所得税费用	536,436,367.94	2,489,430.15	538,925,798.09

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	1,389.42	1,236.92	12.33	不适用
2	总负债	862.91	752.40	14.69	不适用
3	净资产	526.51	484.52	8.67	不适用
4	归属母公司股东的净资产	448.53	425.61	5.39	不适用
5	资产负债率（%）	62.11	60.83	2.10	不适用
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	63.48	63.30	0.28	不适用
7	流动比率	1.45	1.63	-11.04	不适用
8	速动比率	1.00	1.16	-13.79	不适用
9	期末现金及现金等价物余额	187.33	175.95	6.47	不适用

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	280.78	261.26	7.47	不适用

2	营业成本	268.83	248.27	8.28	不适用
3	利润总额	23.44	22.47	4.32	不适用
4	净利润	18.78	17.08	9.95	不适用
5	扣除非经常性损益后净利润	17.65	15.81	11.65	不适用
6	归属母公司股东的净利润	14.27	13.03	9.52	不适用
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	88.02	56.52	55.74	特许权的摊销金额较高
8	经营活动产生的现金流净额	52.45	27.82	88.53	紫之隧道 BOT 合同解除，收到财政一次性回款
9	投资活动产生的现金流净额	-100.16	-35.66	180.87	主要是工程投资支出增加
10	筹资活动产生的现金流净额	59.10	65.56	-9.85	不适用
11	应收账款周转率	10.61	11.59	-8.46	不适用
12	存货周转率	1.62	1.55	4.52	不适用
13	EBITDA 全部债务比	0.22	0.18	21.47	不适用
14	利息保障倍数	2.86	3.37	-15.08	不适用
15	现金利息保障倍数	4.95	3.52	40.63	主要系经营活动产生的现金流净额增加
16	EBITDA 利息倍数	7.62	5.99	27.21	不适用
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	不适用
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	不适用

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1、货币资金

2019 年末发行人货币资金为 189.68 亿元，较 2018 年末增加 11.91 亿元，增幅为 6.70%，主要原因系银行存款增加。

2、应收账款

2019 年末，发行人应收账款为 27.41 亿元，较 2018 年末增加 1.89 亿元，增幅为 7.40%，主要原因系发行人对浙江省一建建设集团有限公司等公司的应收账款增加。

3、其他应收款

2019 年末，发行人其他应收账款为 95.28 亿元，较 2018 年末减少 6.87 亿元，减幅为 6.72%，主要原因系海潮公司望江指挥部归还借款。

4、存货

2019年末，发行人存货为170.53亿元，较2018年末增加9.10亿元，增幅为5.64%，主要原因系开发成本增加。

5、可供出售金融资产

2019年末，发行人可供出售金融资产为24.95亿元，较2018年末增加10.17亿元，增幅为68.78%，主要原因系可供出售债务工具增加。

6、长期应收款

2019年末，发行人长期应收款为15.94亿元，较2018年末减少8.13亿元，减幅为33.78%，主要原因系收到长睦地块土地整理等项目的土地出让收入。

7、长期股权投资

2019年末，发行人长期股权投资为43.31亿元，较2018年末减少5.11亿元，减幅为10.55%，主要原因系对杭州城投栢诚投资合伙企业（有限合伙）、杭州市千岛湖原水股份有限公司、浙江弘银投资有限公司等企业减少投资。

8、固定资产

2019年末，发行人固定资产为330.99亿元，较2018年末增加92.72亿元，增幅为38.92%，主要原因系管道资产、房屋及建筑物增加。

9、在建工程

2019年末，发行人在建工程为163.04亿元，较2018年末增加64.45亿元，增幅为65.37%，主要原因系交通、水务、环境等基础设施在建工程增加。

（一）资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：109.37亿元

	年末账面价值	受限原因
货币资金	235,001,293.83	保证金等
应收账款	54,366,949.80	质押借款
一年内到期的非流动资产	69,628,769.57	质押借款
长期应收款	35,039,394.55	质押借款
存货	8,494,190,193.09	抵押借款
固定资产	863,941,768.59	抵押借款、融资租赁
无形资产	402,767,176.72	抵押借款
投资性房地产	782,483,611.43	抵押借款

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1、短期借款

2019年末，发行人短期借款为70.62亿元，较2018年末增加9.04亿元，增幅为14.68%，主要原因系发行人银行贷款增加。

2、预收款项

2019年末，发行人预收款项为78.40亿元，较2018年末增加16.37亿元，增幅为26.39%，主要原因系子公司房开集团和钱江房产房地产预售收入增加。

3、其他应付款

2019年末，发行人其他应付款为87.30亿元，较2018年末减少17.03亿元，减幅为16.32%，

主要原因系工程款项和往来款项减少。

4、一年内到期的非流动负债

2019年末，发行人一年内到期的非流动负债为22.47亿元，较2018年末减少7.96亿元，减幅为26.17%，主要原因系发行人偿付了一年内到期的债务。

5、其他流动负债

2019年末，发行人其他流动负债为25.00亿元，较2018年末增加15.01亿元，主要原因系发行人发行了短期融资券。

6、长期借款

2019年末，发行人长期借款为227.33亿元，较2018年末增加57.64亿元，增幅为33.97%，主要原因系发行人银行贷款增加。

7、应付债券

2019年末，发行人应付债券为73.54亿元，较2018年末增加23.19亿元，增幅为46.05%，主要原因系发行人发行了公司债券。

8、长期应付款

2019年末，发行人长期应付款为121.59亿元，较2018年末减少14.57亿元，减幅为10.70%，主要原因系发行人公交闸口停保基地迁建工程等项目的专项应付款减少。

（二）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务1000万元的情况

是 否

（三）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（五） 所获银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	授信总额	已使用	未使用
1	建设银行	1,646,363.25	94,148.88	1,552,214.37
2	工商银行	899,601.91	235,306.27	664,295.64
3	国家开发银行	720,878.00	331,220.80	389,657.20
4	杭州银行	968,872.00	511,406.77	457,465.23
5	交通银行	252,474.74	61,076.75	191,397.99
6	中国银行	118,411.38	78,400.00	40,011.38
7	浙商银行	80,000.00	0.00	80,000.00
8	光大银行	102,911.55	34,000.75	68,910.80
9	农业银行	330,914.10	107,493.60	223,420.50
10	兴业银行	366,946.65	224,946.98	141,999.67
11	招商银行	153,000.00	74,609.91	78,390.09
12	浦发银行	34,250.00	23,608.00	10,642.00
13	广发银行	155,000.00	4,000.00	151,000.00
14	联合银行	24,400.00	22,442.20	1,957.80
15	华夏银行	183,250.00	57,100.00	126,150.00
16	中信银行	2,391,700.00	15,254.63	2,376,445.37

序号	银行名称	授信总额	已使用	未使用
17	平安银行	10,000.00	10,000.00	0.00
18	宁波银行	142,000.00	79,220.09	62,779.91
19	渤海银行	56,000.00	6,000.00	50,000.00
20	民生银行	81,000.00	27,239.25	53,760.75
21	上海银行	30,000.00	21,385.44	8,614.56
22	北京银行	134,500.00	48,472.00	86,028.00
23	其他	441,900.00	107,982.10	333,917.90
合计		9,324,373.58	2,175,314.42	7,149,059.16

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：1.13 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：39.90 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：6.48 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)

杭州市城市建设投资集团有限公司
2020年4月28日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2019年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	18,968,146,766.54	17,776,727,555.42
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	101,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	253,211,182.48	325,723,915.61
衍生金融资产		
应收票据	281,166,260.42	302,641,352.11
应收账款	2,741,425,593.48	2,552,618,845.55
应收款项融资	1,522,411,207.08	808,351,301.61
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	9,528,450,728.02	10,215,404,263.09
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,053,287,860.17	16,143,241,536.90
合同资产		
持有待售资产		4,644,140.69
一年内到期的非流动资产	1,159,721,315.02	456,518,050.52
其他流动资产	3,459,382,808.62	6,872,260,463.48
流动资产合计	55,068,203,721.83	55,458,131,424.98
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	2,494,883,418.04	1,478,152,579.68
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,594,147,283.44	2,407,196,238.21
长期股权投资	4,330,923,602.20	4,841,861,067.13

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,893,251,506.92	3,852,636,218.46
固定资产	33,098,509,226.55	23,826,349,886.56
在建工程	16,304,208,292.48	9,859,450,172.72
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,001,294,575.91	4,831,649,694.64
开发支出		
商誉	4,035,532.81	4,035,532.81
长期待摊费用	649,871,540.00	462,686,694.87
递延所得税资产	758,736,076.70	662,647,658.24
其他非流动资产	16,743,711,434.52	16,007,121,834.01
非流动资产合计	83,873,572,489.57	68,233,787,577.33
资产总计	138,941,776,211.40	123,691,919,002.31
流动负债：		
短期借款	7,061,870,230.37	6,157,807,080.94
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,133,953,164.96	404,403,511.43
应付账款	6,127,626,220.81	4,854,280,769.78
预收款项	7,840,321,746.28	6,203,237,421.22
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	484,300,774.11	391,708,796.22
应交税费	1,827,903,910.99	1,526,499,569.89
其他应付款	8,730,089,902.22	10,433,154,854.41
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,247,328,334.75	3,043,749,297.69
其他流动负债	2,500,000,000.00	998,838,356.17

流动负债合计	37,953,394,284.49	34,013,679,657.75
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	22,733,013,931.17	16,968,843,742.49
应付债券	7,353,543,400.00	5,035,040,766.24
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	12,159,390,522.95	13,616,064,986.89
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,075,291.10	
递延收益	5,921,169,635.76	5,440,200,975.16
递延所得税负债	160,412,786.87	160,676,352.50
其他非流动负债	4,764,653.43	5,027,839.10
非流动负债合计	48,337,370,221.28	41,225,854,662.38
负债合计	86,290,764,505.77	75,239,534,320.13
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	27,848,360,248.56	27,052,804,667.54
减：库存股		
其他综合收益	90,961,308.30	10,402,836.98
专项储备	17,451,079.87	28,534,381.89
盈余公积	407,418,097.95	349,057,359.71
一般风险准备		
未分配利润	9,917,218,731.63	8,548,376,785.37
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	44,853,049,466.31	42,560,816,031.49
少数股东权益	7,797,962,239.32	5,891,568,650.69
所有者权益（或股东权益）合计	52,651,011,705.63	48,452,384,682.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	138,941,776,211.40	123,691,919,002.31

法定代表人：冯国明 主管会计工作负责人：余敏红 会计机构负责人：吕利芽

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	10,132,510,879.21	5,123,087,325.46
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	115,700.00	1,922,522.66
其他应收款	9,027,217,518.52	8,915,218,492.14
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	953,665,675.21	3,480,987,394.34
流动资产合计	20,113,509,772.94	17,521,215,734.60
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	215,023,162.18	215,608,817.38
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	2,048,000,000.00	1,595,561,764.67
长期股权投资	13,525,732,922.07	12,262,104,859.24
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	169,677,092.56	176,981,918.56
固定资产	4,444,377,781.82	4,660,941,236.32
在建工程	7,074,123.41	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,379,646.73	2,935,848,562.50
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	10,688,710,644.88	10,688,710,644.88
非流动资产合计	31,099,975,373.65	32,535,757,803.55
资产总计	51,213,485,146.59	50,056,973,538.15

流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	523,270.98	447,591,390.33
预收款项	24,074,590.54	31,304,118.64
合同负债		
应付职工薪酬	169,578.44	11,157.87
应交税费	1,754,687.17	1,083,573.93
其他应付款	3,238,475,044.60	3,196,518,695.71
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	181,000,000.00	1,500,000,000.00
其他流动负债	2,500,000,000.00	
流动负债合计	5,945,997,171.73	5,176,508,936.48
非流动负债：		
长期借款	2,759,000,000.00	5,182,300,000.00
应付债券	3,870,000,000.00	1,760,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬	7,412,609,545.57	7,297,976,393.17
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	409,064,517.30	415,796,210.10
其他非流动负债	2,994,078.86	3,140,492.65
非流动负债合计	14,453,668,141.73	14,659,213,095.92
负债合计	20,399,665,313.46	19,835,722,032.40
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,757,658,199.60	20,757,510,590.08
减：库存股		
其他综合收益	15,143,110.63	6,329,775.14
专项储备		

盈余公积	407,418,097.95	349,057,359.71
未分配利润	3,061,960,424.95	2,536,713,780.82
所有者权益（或股东权益）合计	30,813,819,833.13	30,221,251,505.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	51,213,485,146.59	50,056,973,538.15

法定代表人：冯国明 主管会计工作负责人：余敏红 会计机构负责人：吕利芽

合并利润表
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	28,077,837,085.29	26,126,454,983.09
其中：营业收入	28,077,837,085.29	26,126,454,983.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	30,570,305,551.03	28,485,963,279.94
其中：营业成本	26,882,733,954.26	24,827,121,878.43
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	503,854,387.86	537,976,058.06
销售费用	389,621,888.17	375,437,636.77
管理费用	1,992,494,738.56	1,911,347,123.10
研发费用	81,059,732.98	75,922,028.77
财务费用	720,540,849.20	758,158,554.81
其中：利息费用	961,614,442.30	935,863,753.52
利息收入	273,321,043.62	213,115,806.86
加：其他收益	4,401,335,524.38	3,855,116,166.42
投资收益（损失以“－”号填列）	1,013,148,338.58	845,835,310.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,628,375.83	-116,004,386.37
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,484,827.41	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-740,263,686.90	-105,147,049.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	45,258,288.31	-388,464.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,231,123,201.87	2,119,903,280.60
加：营业外收入	165,662,483.12	232,923,932.48
减：营业外支出	52,546,681.67	105,582,954.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,344,239,003.32	2,247,244,258.70
减：所得税费用	465,804,295.32	538,925,798.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,878,434,708.00	1,708,318,460.61
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,878,434,708.00	1,708,318,460.61
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,427,202,684.50	1,303,066,397.42
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	451,232,023.50	405,252,063.19
六、其他综合收益的税后净额	81,184,408.91	-146,032,631.11
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	80,558,471.32	-142,660,662.10
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	80,558,471.32	-142,660,662.10

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	9,252,576.90	-34,096,768.08
(2) 其他债权投资公允价值变动	71,305,894.42	-108,563,894.02
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	625,937.59	-3,371,969.01
七、综合收益总额	1,959,619,116.91	1,562,285,829.50
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,507,761,155.82	1,160,405,735.32
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	451,857,961.09	401,880,094.18
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：冯国明 主管会计工作负责人：余敏红 会计机构负责人：吕利芽

母公司利润表
2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业收入	3,748,165,912.03	743,539,731.72
减：营业成本	3,012,591,867.91	398,718,576.38
税金及附加	9,187,574.21	4,992,929.08
销售费用		
管理费用	280,746,229.67	263,573,026.54
研发费用		
财务费用	211,715,149.59	350,065,501.09
其中：利息费用	398,266,939.82	407,453,501.12
利息收入	190,126,969.86	67,638,764.83
加：其他收益	6,731,692.80	6,821,209.85
投资收益（损失以“－”号填列）	673,654,729.05	546,086,437.91

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	316,057,153.28	163,340,527.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-325,741,911.78	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	37,111.50	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	588,606,712.22	279,097,346.39
加：营业外收入	6,670.15	611,731.62
减：营业外支出	5,006,000.00	48,848,485.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	583,607,382.37	230,860,592.84
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	583,607,382.37	230,860,592.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	583,607,382.37	230,860,592.84
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	8,813,335.49	-35,249,776.75
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	8,813,335.49	-35,249,776.75
1.权益法下可转损益的其他综合收益	9,252,576.90	-34,096,768.08
2.其他债权投资公允价值变动	-439,241.41	-1,153,008.67
3.可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	592,420,717.86	195,610,816.09
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：冯国明 主管会计工作负责人：余敏红 会计机构负责人：吕利芽

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	34,654,037,722.62	26,478,376,336.50
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	82,920,827.14	38,722,973.60
收到其他与经营活动有关的现金	10,126,695,797.96	17,559,519,708.32
经营活动现金流入小计	44,863,654,347.72	44,076,619,018.42
购买商品、接受劳务支付的现	23,880,914,426.42	21,805,340,139.28

金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	5,059,008,949.89	4,616,421,627.71
支付的各项税费	1,392,533,498.85	1,951,884,797.65
支付其他与经营活动有关的现金	9,286,339,451.69	12,921,461,926.73
经营活动现金流出小计	39,618,796,326.85	41,295,108,491.37
经营活动产生的现金流量净额	5,244,858,020.87	2,781,510,527.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,655,193,263.11	24,395,692,998.23
取得投资收益收到的现金	852,668,559.77	640,969,442.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	79,933,464.39	81,558,774.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		15,843,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	4,235,451,403.47	3,417,817,700.99
投资活动现金流入小计	17,823,246,690.74	28,551,881,915.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,501,987,690.21	8,976,091,448.50
投资支付的现金	10,768,445,800.18	20,730,828,997.46
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,858,129.01	
支付其他与投资活动有关的现金	4,555,058,388.60	2,410,635,450.74
投资活动现金流出小计	27,839,350,008.00	32,117,555,896.70
投资活动产生的现金流量净额	-10,016,103,317.26	-3,565,673,981.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	800,373,750.19	1,292,699,838.12
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	800,373,750.19	1,235,213,935.70

取得借款收到的现金	24,896,241,145.34	16,737,167,158.45
收到其他与筹资活动有关的现金	2,880,764,659.24	5,894,055,485.83
筹资活动现金流入小计	28,577,379,554.77	23,923,922,482.40
偿还债务支付的现金	18,429,779,447.50	12,699,040,683.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,996,904,070.58	1,692,990,738.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	295,897,311.92	186,508,512.21
支付其他与筹资活动有关的现金	2,241,089,391.94	2,976,030,512.15
筹资活动现金流出小计	22,667,772,910.02	17,368,061,933.45
筹资活动产生的现金流量净额	5,909,606,644.75	6,555,860,548.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	823.74	-133,890.00
五、现金及现金等价物净增加额	1,138,362,172.10	5,771,563,204.81
加：期初现金及现金等价物余额	17,594,783,300.61	11,823,220,095.80
六、期末现金及现金等价物余额	18,733,145,472.71	17,594,783,300.61

法定代表人：冯国明 主管会计工作负责人：余敏红 会计机构负责人：吕利芽

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,921,607,984.75	567,959,035.01
收到的税费返还		9,517.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,374,697,742.92	5,848,552,778.70
经营活动现金流入小计	5,296,305,727.67	6,416,521,330.71
购买商品、接受劳务支付的现金	23,456,715.20	2,720,124.49
支付给职工及为职工支付的现金	38,783,490.77	31,140,455.97
支付的各项税费	52,118,412.53	95,210,829.04
支付其他与经营活动有关的现金	2,419,608,164.24	6,487,532,740.51
经营活动现金流出小计	2,533,966,782.74	6,616,604,150.01
经营活动产生的现金流量净额	2,762,338,944.93	-200,082,819.30

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,483,242,922.19	15,518,537,130.00
取得投资收益收到的现金	584,343,939.51	691,483,810.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,781.65	2,036,867.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,574,260,789.14	1,696,149,916.66
投资活动现金流入小计	13,641,886,432.49	17,908,207,723.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,430,461.20	1,268,171,588.21
投资支付的现金	9,396,944,440.00	13,185,528,314.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,576,754,657.71	3,512,800,000.00
投资活动现金流出小计	12,983,129,558.91	17,966,499,902.21
投资活动产生的现金流量净额	658,756,873.58	-58,292,178.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		100,000,000.00
取得借款收到的现金	6,153,650,000.00	2,150,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,611,500,000.00	3,161,917,283.21
筹资活动现金流入小计	7,765,150,000.00	5,411,917,283.21
偿还债务支付的现金	5,576,215,845.60	1,088,145,926.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	208,601,747.66	740,825,657.39
支付其他与筹资活动有关的现金	392,013,365.43	410,165,760.94
筹资活动现金流出小计	6,176,830,958.69	2,239,137,345.04
筹资活动产生的现金流量净额	1,588,319,041.31	3,172,779,938.17
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	5,009,414,859.82	2,914,404,940.56
加：期初现金及现金等价物余额	5,122,418,750.35	2,208,013,809.79
六、期末现金及现金等价物余额	10,131,833,610.17	5,122,418,750.35

法定代表人：冯国明 主管会计工作负责人：余敏红 会计机构负责人：吕利芽

担保人财务报表

适用 不适用