

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)
受托管理事务报告
(2019 年度)

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



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

(住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦)

2020 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”或“国泰君安”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券 2019 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事项做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

第一章	本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况	4
第二章	发行人 2019 年度经营情况及财务状况	9
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	14
第四章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况	15
第五章	债券持有人会议召开情况	16
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况	17
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	18
第八章	本期债券的信用评级情况	19
第九章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项	20
第十章	其他事项	21

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、 发行人名称

中文名称：杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”或“杭州城投”）

英文名称：无

二、 核准文件和核准规模

本次公司债券已经中国证监会于 2018 年 8 月 2 日签发的“证监许可【2018】1223”文件核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，2018 年 9 月 18 日至 9 月 20 日，发行人成功发行 17.60 亿元 2018 年公司债券（第一期）（简称“18 杭城 01”，以下称“本期债券”）。

三、 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 2018 年公开发行公司债券（第一期），债券简称“18 杭城 01”。

3、发行总额：本期债券发行总规模为 17.60 亿元。

4、债券期限：5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第 3 年末调整本期债券存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

7、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记。

8、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。

本期债券票面利率在债券存续期的前 3 年固定不变。如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后 2 年票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、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。

10、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。

11、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。

12、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东配售。

13、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。

14、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。若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。

15、发行首日与起息日：本期债券发行首日为2018年9月19日，本期债券起息日为2018年9月20日。

16、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）。

17、付息日：2019年至2023年每年的9月20日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日），如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的9月20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。

18、本金支付日（兑付日）：2023年9月20日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日），如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年9月20日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

19、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。

20、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。

21、担保方式：本期债券无担保。

22、募集资金专项账户：发行人将在中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行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。

23、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。

24、主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

25、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

26、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。

27、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。

28、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务。

29、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。

30、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。

四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2019 年内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

报告期内，国泰君安证券作为受托管理人进行的受托管理工作如下：

1、定期提示

自本期债券发行成功后，为规范募集资金使用和信息披露行为，保护投资者权益，每月以邮件形式向发行人发送提请做好债券存续期信息披露工作的相关函件，要求发行人对中国证监会等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查。报告期内，发行人未发生重大事项。截至本报告出具之日，国泰君安证券提示发行人披露的重大事项如下：

（1）于 2020 年 1 月提示发行人披露中介机构发生变更的事宜；

2、提示发行人及时完成年报的披露工作以及年报更正披露工作；

3、定期受托管理事务报告

本期债券于 2018 年 9 月 20 日完成发行，报告期内，受托管理人于 2019 年 6 月 28 日在上交所披露了《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）受托管理事务报告（2018 年度）》。

4、临时受托管理事务报告

（1）发行人于 2020 年 1 月 15 日在上交所披露了《杭州市城市建设投资集团有限公司中介机构发生变更的公告》。受托管理人于 2020 年 1 月 17 日在上交所披露了《杭州市城市建设投资集团有限公司公开发行公司债券之 2020 年度临时受托管理事务报告（一）》，说明了中介机构发生变动的情况以及可能产生的影响。

除此之外，截至本报告出具之日未发生需披露临时受托管理事务报告的事项。

第二章 发行人 2019 年度经营情况及财务状况

一、 发行人基本情况

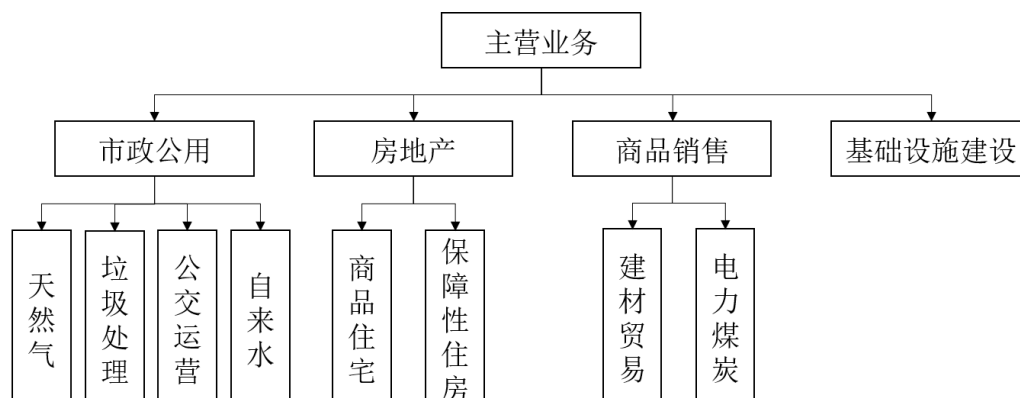
- 1、中文名称：杭州市城市建设投资集团有限公司
- 2、法定代表人：冯国明
- 3、注册资本：人民币 657,164 万元
- 4、实缴资本：人民币 657,164 万元
- 5、成立日期：2003 年 08 月 08 日
- 6、统一社会信用代码：91330100751708923K
- 7、住所：浙江省杭州市下城区仙林桥直街 3 号 1501 室
- 8、办公地址：浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号 807 室
- 9、邮政编码：310006
- 10、信息披露事务负责人：余敏红
- 11、联系方式：0571-58581156
- 12、传真：0571-87152630
- 13、电子邮箱：376226819@qq.com
- 14、网址：<http://www.hzcjzc.com>
- 15、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）。
- 16、所属行业：综合

二、发行人 2019 年度经营情况

发行人作为杭州市城市建设的主体，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：



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垃圾收集与处理，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。

2019 年，发行人营业总收入毛利率 4.26%，较去年同期下降 14.29%。发行人综合毛利率水平较上年下降 0.71 个百分点，毛利率水平偏低。

公司 2019 年主营业务情况如下：

单位：亿元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
主营业务小计	270.52	263.98	2.42%	7.23%	8.09%	-24.38%
天然气销售	41.65	38.12	8.49%	12.78%	16.79%	-26.94%
商品销售	63.82	62.34	2.33%	36.13%	39.00%	-46.19%
公交营运	15.35	50.72	-230.48%	15.76%	12.59%	-3.85%
自来水	18.85	14.22	24.60%	0.21%	-5.01%	20.53%
工程施工及养护	28.07	24.04	14.38%	27.59%	30.37%	-11.01%
热、电、蒸汽	12.65	9.83	22.28%	23.29%	21.66%	4.60%
商业地产	3.42	0.61	82.11%	71.86%	12.96%	12.46%

商品住宅	12.71	6.04	52.51%	-68.30%	-77.24%	55.36%
代建项目	9.75	8.92	8.58%	-59.24%	-61.44%	160.79%
保障房、经济适用房	3.22	2.37	26.30%	-61.39%	-73.67%	-428.75%
垃圾处理	7.02	6.37	9.28%	24.47%	30.27%	-30.80%
广告代理	2.29	0.9	60.71%	12.25%	83.67%	-19.95%
地下管道使用权转让	0.51	0.36	29.38%	-46.88%	-50.00%	17.05%
物业、房租	0.33	0.08	74.46%	0.00%	-11.11%	1.44%
租赁及服务	2.36	1.19	49.42%	31.84%	25.26%	4.48%
技术咨询	0.96	0.22	77.59%	104.26%	22.22%	23.10%
BOT 项目收入	35.21	30.02	14.75%	561.84%	675.71%	-45.79%
其他	12.33	7.65	37.93%	-7.08%	-22.02%	45.55%
其他业务小计	10.26	4.85	52.76%	14.38%	20.05%	-3.95%
合计	280.78	268.83	4.26%	7.47%	8.28%	-14.29%

三、发行人 2019 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产合计	13,894,177.62	12,379,374.39
负债合计	8,629,076.45	7,533,679.28
少数股东权益	779,796.22	589,383.80
归属于母公司股东的权益合计	4,485,304.94	4,256,311.31

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,807,783.71	2,612,381.80
营业利润	223,112.32	212,424.86
利润总额	234,423.90	225,164.23
净利润	187,843.47	171,520.59
归属于母公司股东的净利润	142,720.27	130,861.32

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	524,485.80	278,151.05
投资活动产生的现金流量净额	-1,001,610.33	-356,567.40
筹资活动产生的现金流量净额	590,960.66	655,586.05

2019 年，发行人营业收入为 2,807,783.71 万元，同比增加了 195,401.91 万元，变动比例为 7.48%，主要原因是 BOT 项目、商品销售收入增加。

2019 年，发行人营业成本为 2,688,273.40 万元，同比增加 205,561.21 万元，变动比例为 8.28%，主要原因系公交运营、商品销售成本增加。

2019 年，发行人利润总额为 234,423.90 万元，同比增加 9,259.67 万元，变动比例为 4.11%，主要原因系营业收入及其他收益的增长。

2019 年，发行人净利润为 187,843.47 万元，同比增加 16,322.88 万元，变动比例为 9.52%，主要原因系营业收入及其他收益的增长。

2019 年，发行人归属母公司股东的净利润为 142,720.27 万元，同比增加 11,858.95 万元，变动比例为 9.06%，主要原因系营业收入及其他收益增加。

2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 524,485.80 万元，同比增加 246,334.75 万元，变动比率为 88.56%，主要原因是支付的各项税费、支付其他与经营活动有关的现金流出减少。

2019 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-1,001,610.33 万元，同比减少 645,042.93 万元，变动比率为-180.90%，主要原因是收回投资收到的现金、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额减少。

2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 590,960.66 万元，同比减少 64,625.39 万元，变动比率为-9.86%，主要原因系偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金增加。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人已在中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行开设募集资金专项账户，发行人与中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行以及本期债券受托管理人国泰君安证券也已按照相关规定签署了本次债券募集资金账户管理协议。

本期债券合计发行人民币 176,000.00 万元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2018 年 9 月 20 日汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人就本期债券募集资金到位情况出具了说明。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟用于偿还金融机构借款。

截至本报告出具日，本期债券募集资金已使用完毕，扣除承销费用之后的募集资金全部用于偿还金融机构贷款，符合募集说明书的约定以及证监会核准的用途。

第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券采用无担保形式发行。

2019 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开情况

2019 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本期公司债券本次偿付情况

本期公司债券的起息日为 2018 年 9 月 20 日。本期公司债券的付息日为 2019 年至 2023 年每年的 9 月 20 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 9 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期公司债券的本金支付日为 2023 年 9 月 20 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 9 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

报告期内，受托管理人已督促 18 杭城 01 按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、调整票面利率、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

2019 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据发行人与本期公司债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签订的《杭州市城市建设投资集团有限公司公开发行公司债券之受托管理协议》的规定，发行人在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施，切实保障债券持有人利益：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

2019 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第八章 本期债券的信用评级情况

根据联合信用评级有限公司于 2018 年 9 月 17 日出具的《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）信用评级报告》，确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA。根据联合信用评级有限公司于 2019 年 6 月 13 日出具的《杭州市城市建设投资集团有限公司公开发行公司债券 2019 年跟踪评级报告》，根据联合信用评级有限公司通过对发行人主体长期信用状况和公开发行的公司债券进行跟踪评级，确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA。根据联合信用评级有限公司于 2020 年 6 月 12 日出具的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年跟踪评级报告》，根据联合信用评级有限公司通过对发行人主体长期信用状况和公开发行的公司债券进行跟踪评级，确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

作为本期公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

截至 2019 年末,公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 24.61 亿元,累计未超过报告期末净资产的 30%;发行人对外担保为与公司业务往来的杭州市国有企业。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本报告出具日,发行人及其重要子公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内,本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

第十章 其他事项

截至本报告出具之日，发行人发生以下重大事项：

1、发行人中介机构发生变更

发行人已于 2020 年 1 月 15 日于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）发布《杭州市城市建设投资集团有限公司中介机构发生变更的公告》。杭州市国资委与天职国际的合并年报审计委托已于 2019 年解除，经杭州市国资委审核，并公开招标及内部审批，发行人决定聘请亚太（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。

（本页无正文，为《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）受托管理事务报告（2019 年度）》签章页



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2020 年 6 月 23 日