2021年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书

发行人

杭州城投
HANG ZHOU CHENG TOU

杭州市城市建设投资集团有限公司

牵头主承销商

国开证券
CHINA DEVELOPMENT BANK SECURITIES

国开证券股份有限公司

联席主承销商

中信建投证券
CHINA SECURITIES

中信建投证券股份有限公司

2021年1月

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书，发行人董事会承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本次债券募集说明书中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本次债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

五、律师事务所勤勉尽职声明

律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关

的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

七、其他重大事项或风险提示

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本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

八、本次债券的基本要素

（一）债券名称：2021 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“21 杭城投债 01”）。

（二）发行总额：本期债券计划发行额为 12 亿元。

（三）债券期限：本次债券期限 5 年。

（四）债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。

本次债券票面利率在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）发行方式：本次债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

（六）发行范围及对象：

1、上海证券交易所发行：持有中国证券登记结算有限责任公司

上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

2、承销团成员设置的发行网点公开发行：在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（七）还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

（八）债券形式：实名制记账式债券，在中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（九）信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，本次债券的信用等级为 AAA，发行人长期主体信用等级为 AAA。

（十）担保方式：本次债券无担保。

目　录

重要声明及提示.....1
目　录.....4
释　义.....5
第一条　债券发行依据.....10
第二条　本次债券发行的有关机构.....11
第三条　发行概要.....16
第四条　认购与托管.....19
第五条　债券发行网点.....21
第六条　认购人承诺.....22
第七条　债券本息兑付办法.....24
第八条　发行人基本情况.....26
第九条　发行人业务情况.....78
第十条　发行人财务情况.....187
第十一条　已发行尚未兑付的债券.....332
第十二条　募集资金的用途.....335
第十三条　偿债保障措施.....342
第十四条　风险与对策.....348
第十五条　信用评级.....365
第十六条　法律意见.....370
第十七条　其他应说明的事项.....372
第十八条　备查文件.....373

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/杭城投	指	杭州市城市建设投资集团有限公司
本期债券	指	发行总额为人民币 12 亿元（含 12 亿元）的“2021 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本次债券在中国境内公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为本次债券发行而制作的《2021 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/国开证券	指	国开证券股份有限公司
联席主承销商/副簿记	指	中信建投证券股份有限公司

管理人/中信建投		
承销团	指	主承销商为本次债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签订的《2019 年杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券承销协议》
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所约定的各自承销本次债券的份额，在发行期结束后，将各自未售出的本次债券全部自行购入，并按时足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项
计息年度	指	本次债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止
付息款项	指	本次债券存续期内用于支付本次债券每个计息期间利息的款项
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
省发改委	指	浙江省发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	本次债券投资者
债权代理人	指	国开证券股份有限公司
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签署的《2019 年杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》

《债券持有人会议规则》	指	发行人签署的《2019 年杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《募集资金和偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2019 年杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金和偿债资金专项账户监管协议》
募集资金和偿债资金专项账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于存放本次债券募集资金和偿债资金的账户
报告期	指	2017-2019 年
近三年	指	2017 年、2018 年及 2019 年
最近一期	指	2020 年 1-9 月/2020 年 9 月末
工作日	指	中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
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
联合资信	指	发行人历史主体评级机构联合资信评估股份有限公司
市政府	指	杭州市人民政府
杭州城建/城建发展	指	杭州市城市建设发展集团有限公司
水务集团	指	杭州市水务控股集团有限公司

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	杭州热电集团股份有限公司
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
排水公司	指	杭州市排水有限公司
公交集团	指	杭州市公共交通集团有限公司
热电集团	指	杭州热电集团股份有限公司
热电联产	指	发电厂既生产电能，又利用汽轮发电机作过功的蒸汽对用户供热的生产方式，因采用同时生产电、热能的工艺过程，较之分别生产电、热能方式节约燃料
两保一优	指	“保安全、保供应、优服务”，为本公司从 2003 年开始为实现切实抓好安全生产、增强生产和供应

		能力、提高服务意识和服务水平而启动的制度，是本公司履行社会责任的重要体现。
BRT	指	快速公共汽车系统（Bus Rapid Transit），是一种介于快速轨道交通与常规公交之间的新型公共客运系统，利用现代化公交技术配合智能交通和运营管理，开辟公交专用道路和建造新式公交车站，实现轨道交通运营服务，达到轻轨服务水准的一种独特的城市客运系统。
水浊度	指	水的混浊程度，因水中含有微量不溶性悬浮物质、胶体物质所致。可用 NTU 指标表示。
NTU	指	散射浊度单位，表明仪器在与入射光成 90°角的方向上测量散射光强度。数值越低表示水浊度越低。
AO	指	污水处理中的厌氧好氧工艺法（Anacrobic- Oxic），A(Anacrobic)是厌氧段，用与脱氮除磷；O(Oxic)是好氧段，用于除水中的有机物。
A2/0	指	污水处理中的厌氧-缺氧-好氧生物脱氮除磷工艺(Anaerobic-Anoxic-Oxic)。该工艺处理效率一般能达到总氮为 70%以上，磷为 90%左右，一般适用于要求脱氮除磷的大中型城市污水厂。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第一条　债券发行依据

本次债券已经国家发展和改革委员会发改财金〔2019〕168 号文件批准公开发行。

本次债券业经浙江省发展和改革委员会浙发改财金〔2019〕196 号文件转报国家发展和改革委员会。

本次债券经发行人 2019 年 1 月 2 日董事会审议通过，并于 2019 年 3 月 18 日经杭州市国资委批复。

第二条　本次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：姜首琦

联系地址：杭州市西湖区益乐路25号嘉文商务大厦807室

电话：0571-58581186

传真：0571-87152630

邮编：310006

二、承销团

（一）牵头主承销商

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：孙孝坤

联系人：王锐、樊荣

联系地址：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

（二）联席主承销商

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

法定代表人：王常青

联系人：王崇赫、陈鹏宇、陈宇翔、王睿

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

三、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

办公地址：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：021-68870172

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：孙治山

办公地址：上海市浦东新区浦东南路528号证券大厦

联系电话：021-68809228

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：

（一）天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

负责人：邱靖之

联系人：林晓燕

电话：010-88827799

传真：010-88018737

邮编：100048

（二）亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

联系地址：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

负责人：王子龙

联系人：张梦瑶

电话：010-88312386

传真：010-88312386

邮编：100073

六、信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

法定代表人：王少波

联系人：马玉丹

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

联系电话：010-85679696-8723

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：浙江天册律师事务所

住所：杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座11楼

负责人：章靖忠

联系人：刘斌

联系地址：杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座11楼

电话：0571-87901111

传真：0571-87902008

邮编：310007

八、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：孙孝坤

联系人：王锐、樊荣

联系地址：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

九、监管银行：招商银行股份有限公司杭州分行

住所：杭州市杭大路23号

法定代表人：董佳音

联系人：夏奇栋

联系地址：杭州市杭大路23号招商银行杭州分行

电话：0571-87395659

传真：0571-87395531

邮编：310012

第三条　发行概要

一、发行人：杭州市城市建设投资集团有限公司。

二、债券名称：2021 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券（简称“21 杭城投债 01”）。

三、发行总额：本期债券计划发行额为 12 亿元。

四、债券期限：本次债券期限 5 年。

五、债券利率：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，每年付息一次，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。

本次债券票面利率在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、认购托管：本次债券由中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，投资者通过承销团成员设置的营业网点认购的本次债券，由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上海证券交易所发行的本次债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

七、发行方式：本次债券采取簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

八、发行范围及对象：

1、上海证券交易所发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

2、承销团成员设置的发行网点公开发行：在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

九、发行价格：本次债券的面值为100元，平价发行。以100元为一个认购单位,认购金额必须是100元的整数倍且不少于1,000元。

十、发行期限：2个工作日，自2021年1月29日起，至2021年2月1日止。

十一、簿记建档日：本次债券的簿记建档日为2021年1月28日。

十二、发行首日：本次债券发行期限的第1日，即2021年1月29日。

十三、计息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

十四、起息日：本次债券存续期限内每年的2月1日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：自2021年2月1日至2026年1月31日止。

十六、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

十七、付息日：2022年至2026年每年的2月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、兑付日：2026年2月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十九、本息兑付方式：年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息，本息的兑付通过本次债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：本次债券牵头主承销商为国开证券股份有限公司，联席主承销商为中信建投证券股份有限公司。

二十二、信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，本次债券信用等级为AAA，发行主体长期信用等级为AAA。

二十三、担保方式：本次债券无担保。

二十四、上市安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条　认购与托管

一、本次债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本次债券在证券登记机构托管记载。

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本次债券通过承销团成员设置的营业网点公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本次债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本次债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分托管在中国证券登记公司上海分公司，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本次债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

通过上海证券交易所认购本次债券的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本次债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执

照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本次债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

五、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

六、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

本次债券通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

承销团设置的具体发行网点见附表一。本次债券通过上海证券交易所发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条　认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、接受本次债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等文件的各项规定和安排；

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

四、本次债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

五、本次债券的债权代理人、偿债账户监管人、募集资金账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（已

交易流通）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

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

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

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

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本次债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券每年的付息日为存续期内当年的2月1日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本次债券本金的兑付日为2026年2月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；上市债券本金

的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：杭州市城市建设投资集团有限公司

成立日期：2003年08月08日

注册资本：人民币657,164万元

住所：浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室

办公地址：浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室

法定代表人：冯国明

公司类型：有限责任公司（国有控股）

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)

杭州市城市建设投资集团有限公司是杭州市人民政府批准成立的国有控股公司，是杭州重大城建项目的建设主体、城市基础设施的投融资主体、市政公用设施的运营主体和优质高效安全的为民服务主体，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行业，属于《国民经济行业分类》中的综合业。

截至2019年12月31日，发行人经审计的资产总额为13,894,177.62万元，其中流动资产5,506,820.37万元，占资产总额的39.63%；负债总额为8,629,076.45万元，其中流动负债3,795,339.43万元，占负债总额的43.98%；所有者权益为5,265,101.17万元，其中归属于母公司的所有者权益为4,485,304.95万元。2017-2019年发行人合并报表净利润三年平均为179,688.13万元，经营活动产生的现金

流量净额三年平均为 363,583.32 万元，期末现金及现金等价物三年平均为 1,605,038.30 万元。

二、历史沿革

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

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

2017 年 8 月 7 日，发行人股东会作出的决议，同意接受国开发展基金有限公司为本公司新股东，同意该股东对公司投资 28,500.00 万元，投资方式为货币出资，其中 7,164.00 万元为认缴注册资本，占增资后注册资本的比例为 1.09%，剩余 21,336.00 万元进入公司资本公积。股东增加注册资本后，发行人注册资本从 650,000.00 万元增加至 657,164.00 万元，杭州市人民政府以国有资产认缴出资 650,000.00

万元,占注册资本的 98.91%；国开发展基金有限公司已货币方式认缴出资 7,164.00 万元，占注册资本的 1.09%，已足额认缴，截至目前未发生变化。公司类型变更为有限责任公司。2017 年 8 月 10 日，发行人就上述事宜办理了工商变更登记，并取得新营业执照。上述增资行为符合《公司章程》规定。

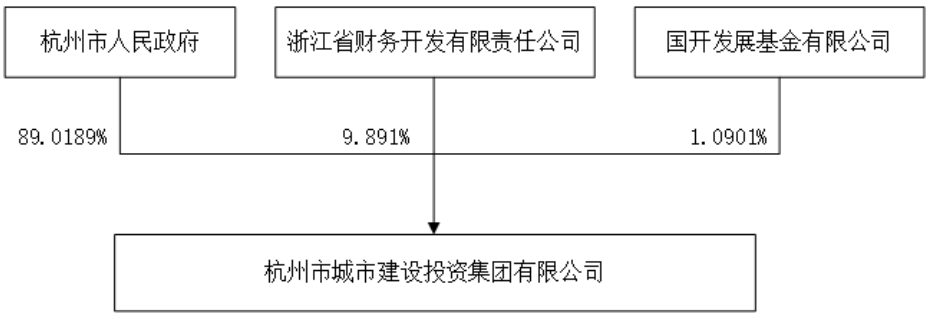
三、股东及实际控制人情况

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。

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

截至本募集说明书签署日，发行人的股权结构图如下：

图 8-1 发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，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 585,000 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；浙江省财务开发有限公司认缴出资额 65,000 万元，占注册资本的 9.891%。国开发展基金有限公司认缴出资 7,164 万元，占注册资本的 1.0901%。

四、公司治理及组织结构

（一）公司治理

发行人按照《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2000万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）决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

董事会为股东会的常设执行机构，对股东会负责，行使下列职权：

（1）向股东会报告工作，并执行其决定；

（2）制订公司章程草案和章程修正案；

（3）根据国家、省、市产业政策和国有资产战略发展方向，制定公司发展战略和中长期发展规划，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3000万元的，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2000万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2000万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3000万元的，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）根据股东一推荐，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

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

（1）向股东会报告工作，并执行其决定；

（2）检查公司贯彻执行国家有关法律、法规、规章制度和公司章程情况；

（3）检查公司财务，对公司的经营效益、利润分配、资产营运和国有资产保值增值等情况进行检查；

（4）对公司董事、高级管理人员执行职务行为进行监督；对公司董事、高级管理人员出现损害公司利益的行为，予以制止和纠正；

对公司董事、高级管理人员违反法律、行政法规、公司章程以及股东会依法作出的决定决议，并造成国有资产重大损失的，提出罢免建议；

（5）检查公司内部控制制度、风险防范体系的建设及运行情况；

（6）对公司董事、高级管理人员的经营管理业绩进行评价，向股东会提出考核、奖惩建议；

（7）提议召开临时董事会；

（8）根据公司董事长和总经理的要求，提供咨询意见；

（9）以公司名义聘请审计中介机构，审核公司会计报告、经营情况、分配方案等财务情况；

（10）指导公司所属国有、国有控股企业的监事会工作；

（11）法律法规规定以及股东会授予的其他职权。

4、总经理

总经理对董事会负责，负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：

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

（2）主持公司日常经营管理工作；

（3）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（4）拟订公司年度全面预算和决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案；

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

（6）制订本公司内部具体管理规章；

（7）提请聘任或解聘财务负责人；

（8）聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员，并

按规定进行考核和奖惩;

（9）在董事会授权范围内，代表公司对外签署合同和协议，并处理有关对外事务;

（10）根据董事会决议，对重大事项决策及实施提出方案;

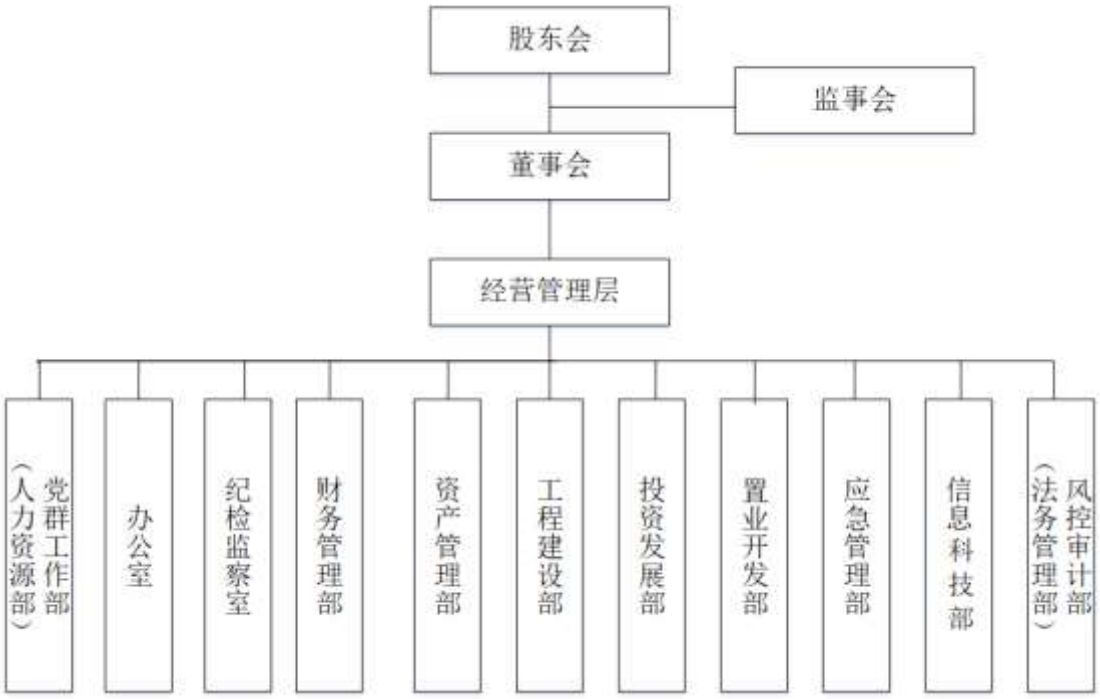
（11）制订公司重大财产的转让、置换、租赁、抵押、质押，资产减值准备财务核销等方案;

（12）董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

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 8-2 发行人组织结构图



公司内设办公室、集团风控审计部（法务管理部）、党群工作部（人力资源部）、财务管理部等11个部门。

1、办公室：

主要职责为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。协助集团公司领导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。负责集团领导综合性讲话稿、年度工作报告、综合性工作总结、大事记、年鉴的起草工作。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。负责集团公司文电处理、印章管理及综合档案的收集管理。负责集团公司保密管理工作。负责市综合考评集团公司年度工作目标任务的分解落实牵头工作及与市考评办的联系沟通。负责党代会和人大、政协相关议案、提案、建议的办理工作。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。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。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。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。领导交办的其他任务。

2、风控审计部（法务管理部）：

风控审计部（法务管理部）是集团风控、法务、审计工作的职能管理部门。其主要职责为负责制定风险管理制度体系、管理工作机制、管理流程等；参与对 PPP 等对外投资项目的全过程风险控制并发表出具独立意见；对集团各部门的风控管理工作进行指导监督检查。负责集团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；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；负责普法工作及法律知识培训，为各项工作开展提供法律支持；负责内部审计工作机制、制度建设；牵头组织实施内部审计，指导督查问题的整改；负责对重点工程建设的跟踪审计；牵头做好外部审计联系协调等工作；完成集团交办的其他事项。

3、党群工作部（人力资源部）：

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。

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领导干部的教育培训；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；负责集团公司所属单位领导班子、本部中层干部队伍和后备干部队伍建设，做好干部的日常管理工作。按照相关规定选配和管理公司所属党组织负责人，公司本部中层干部，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，事业单位领导班子成员。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、总结和集团公司领导讲话稿，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。负责集团公

司系统共青团、统战、老干部、思想政治工作研究、关心下一代、因公出国出境的政审及报批、扶贫帮困等日常工作。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。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。会同财务部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。负责集团公司系统改革改制人员分流安置的指导、协调。按干部管理权限负责相关人员的人事档案管理。负责集团公司本部计划生育管理的日常工作。领导交办的其他任务。

4、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。负责制订、编制集团公司年度国有资产预算、决算方案报公司审批。参与集团公司资产经营决策，提供财务决策意见。 负责审查、审核集团公司系统全资、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。负责对接财政、物价部门，做好地方政府性负债管理，指导集团公司系统企业做好政府购买服务和价格改革的相关工作。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。根据市政府下达的年度城建计划要求以及公司自身发展的需要，做好资金的筹措和城建资金的清款与拨付工作。负责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。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。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。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。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。负责联系市国资管理部门，会同人力资源部做好集团公司领导年薪、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。领导交办的其他任务。

5、资产管理部：

主要负责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。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。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。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。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。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。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。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。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。领导交办的其他任务。

6、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。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。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。负责对集团公司系统重点工程建设项目的前期审批、工程招投标、设备材料采购、施工、验收、工程结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。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。负责对系统重点工程实施过程中的重大技术问题组织专题研究提出解决方案，组织系统重点工程重大技术可行性研究和论证。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。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。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。领导交办的其他任务。

7、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、市政公用等项目），以及存量项目招商引资等职能。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。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。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。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。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。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。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。负责协调集团公司系统存量项目的招商引资工作。领导交办的其他任务。

8、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。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。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；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技术前期工作配合做好土地招商、推荐、出让等相关工作。做好土地征地拆迁信访事项接待及处理工作。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。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。领导交办的其他任务。

9、应急管理部：

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、科技和内外部相关工作的指导、组织、管理、协调等职能。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。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。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、协调公司系统承担的政府重大活动。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。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。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。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。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。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。负责集团公司系统科技工作的牵总管理、协调。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。牵头集团公司“两博一信”和智慧城投的建设及管理。领导交办的其他任务。

10、信息科技部：

主要职责为掌握国家有关信息发展的相关政策，结合集团公司实际，牵头开展集团科技信息管理和信息化建设工作，并做好上情下达，下情上报等相关协调工作。组织制订集团公司科技、信息化发展规划，

制订科技和信息管理相关制度，编制、调整集团公司科技发展和信息化建设计划、预算，并组织实施。推进集团系统科技创新、技术改造和生产工艺创新，组织开展集团公司系统质量管理（QC）、团队智创、科技协作等活动。负责集团公司技术课题立项，组织课题进度检查，参与课题结题、评审和成果申报等工作。指导集团系统智慧城投项目的建设，参与集团本级信息化项目的立项研究，编制技术方案。指导集团所属全资控股单位计算机网络安全工作，做好信息安全事件的取证、调查和处置，负责集团本级信息网络、网络通信设备、中心机房、通信机房的日常运行维护、网络接口和计算机网络管理安全管理工作。编制集团本级信息系统软硬件、耗材购置、调拨和报废、更新计划和方案；提出集团本级信息系统、设备和服务商的选型意见，并参与招投标及询价；负责服务器、存储设备及客户端硬件的安装、维护。负责集团本级信息化项目费用、进度、质量控制，做好集团本级信息化项目的技术准备和支持工作。组织开展国内外先进实用技术交流，为集团公司开拓发展提供技术咨询和支持。完成集团公司领导临时交办的相关工作。

11、纪检监察室：

纪检监察室是集团纪委的日常工作部门，是履行集团公司系统党内监督、内部监察的专责部门，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。负责协助集团公司党委推进全面从严治党、加强党风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。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。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。监督检查党组织、党员领导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、党员领导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。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。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、失职失责的领导人员进行问责、处分；对涉嫌职务犯罪的，将调查结果移送上级监委会处理。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。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。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。完成集团党委、纪委交办的其他任务。

（三）公司内控制度

为实现公司的规范运作及风险的有效控制，确保国有资产安全和保值增值，本公司制定了一系列管理制度，形成了工作制度汇编，包括《公司投资管理办法》、《公司重点工程管理办法》、《财务管理暂行办法》、《内部审计制度》、《实行全面预算管理的指导意见》、《财务联系人管理办法（试行）》等一系列内部风险控制制度，从议事规则、行政管理、人事管理、财务管理、资产管理、投资决策、安全管理等

方面加强对公司的管理。现将本公司现行主要内控制度的内容介绍如下：

1、重大事项报告制度

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

2、财务管理制度

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

3、投资管理制度

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

4、人力资源管理制度

公司制订《人员定岗定编实施意见》、《公司部室及员工绩效考核暂行办法》，对公司各部室及员工进行绩效考核的基本原则、考核分类和内容、考核程序和方法、考核计分和考核结果的运用等作了规定。公司党委、董事会是绩效考核的决策机构，绩效考评委员会具体负责考核的实施。绩效考核制度全面客观地评价了各部室工作绩效，起到了激励约束作用。

5、安全生产制度

公司制定了《重特大安全事故处理应急预案》、《要害重点部分安全管理办法》、《建设工程施工安全保障制度》、《事故报告制度》、《安全事故责任追究制度》等办法，对本公司各业务领域的安全生产进行规范，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工作，以提升危机处理和保障能力。安全生产作为本公司“两保一优”（既保安全、保供应、优服务）的重要一环，通过以精细化管理为抓手，提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证本公司的安全生产。

6、关联交易制度

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

7、对外担保制度

为促进公司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》，本公司制定了《对外担保规定》。本公司及控股子公司在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，并经企业领导班子集体讨论通过，取得董事会全体成员2/3以上签署同意，由母公司派出财务总监的子公司应由财务总监出具审核意见及建议，报母公司审批或备案后方可提供担保。

8、预算管理制度

公司实施全面预算管理制度，每年由公司董事会审议批准年度财务预算和决算方案，所有下属单位必须全面执行董事会批准的预算方案，通过财务信息系统进行编制、上报和审批，未经总公司的程序批准，任何人无权更改预算，坚决杜绝未经批准的预算外支出。公司已形成比较健全的全面预算管理制度，现有制度包括全面预算管理制度、全面预算管理办法、全面预算管理委员会管理办法、月度资金平衡会议管理办法等。上述制度中对全面预算管理的组织体系、目标指标体系、编制、执行、反馈、监控和考评体系各方面均予以明确。

9、融资管理制度

公司董事会是融资决策机构，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。公司计划财务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，降低综融成本，提高持续融资能力。

10、与环境保护相关的制度

公司供水、污水处理、垃圾处理等业务与环境保护存在较大关系，

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

11、资金管理模式

主要是依托资金结算中心，加大资金管理力度。在 2003 年集团成立之初，就建立了资金结算中心，将下属子公司的闲置资金统一纳入集团统一利用。近年来，通过对纳入率的考核及与集团账户合作银行的谈判等工作，集团的资金结算工作成效明显，目前纳入范围延伸已到四级子公司。另外发行人通过与工行、建行、杭州银行三家集团账户的沟通谈判，将集团账户的透支额从原来的 50%提高到 80%以上，所以可调用资金可达 30 亿以上，可用于日常经营周转。

12、短期资金调度应急预案

除了资金结算中心的归集资金可以作为集团的资金应急来源外，集团非常注重日常资金的归集，银行存款等货币资金余额至少可覆盖 3-6 月的资金支付及还贷所需。另外发行人作为浙江省内为数不多的 AAA 级信用等级集团公司，已成功搭建具有较高信用等级、较强融资能力、能够支撑自身承建重大项目以及企业发展需求的融资平台，作为国内最早发行城投类企业债券的公司之一，企业主体信用等级和各债项信用评级长期保持在 AAA 级，已成功发行企业债券、中期票据、短期融资券、信托等各种直接融资产品，有较强的财务稳定性和市场投资能力。在间接融资市场，凭借在杭州市区域的地位和影响力、

持续良好的经营和发展能力，与包括国开行、工行、建行在内的各家银行保持着长期良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。公司可用授信余额也常年保持在 200 亿元左右，该部分授信给集团提供了有力的资金保障。

（四）公司的独立性情况

1、资产方面：

发行人拥有独立的生产系统、辅助系统及配套设施，公司的工业产权、商标及专利技术等无形资产，采购和销售系统亦由公司独立拥有，公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前其实际控制人杭州市国有资产监督管理委员会未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

2、人员方面：

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

3、机构方面：

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

4、财务方面：

发行人设立了独立的财务会计部门——计划财务部，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，财务核算采用独立核算、集中管理的原则，建立了对控

股子公司的财务管理制度；公司的资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司的财务核算体系与控制人政府财政没有业务上的指导关系，也不存在业务、人员上的重叠。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

5、业务经营方面：

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

五、发行人与子公司投资关系

（一）纳入公司合并报表的子公司情况

截至 2019 年末，发行人拥有全资及控股子公司 182 家，其中全资子公司 96 家，控股子公司 86 家，详见下表：

表 8-1 发行人合并报表范围内主要子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）
1	杭州市城市建设发展集团有限公司	2	浙江杭州	房地产开发	302,000.00	100.00	100.00	292,491.82
2	杭州市燃气集团有限公司	2	浙江杭州	特许经营	40,000.00	100.00	100.00	82,492.40
3	杭州市居住区发展中心有限公司	2	浙江杭州	房地产开发	50,000.00	100.00	100.00	7,468.05
4	浙江钱江房地产集团有限公司	2	浙江杭州	房地产开发	10,000.00	49.00	49.00	5,046.21
5	杭州城投资产管理集团有限公司	2	浙江杭州	实业投资	70,000.00	100.00	100.00	70,000.00
6	杭州市房地产开发集团有限公司	2	浙江杭州	房地产开发	5,000.00	70.00	70.00	3,500.00
7	杭州市房地产开发实业有限公司	2	浙江杭州	房地产开发	10,000.00	70.00	70.00	10,000.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）
8	杭州市路桥集团股份有限公司	2	浙江杭州	工程施工	10,500.00	56.00	56.00	5,880.00
9	杭州市热能投资有限公司	2	浙江杭州	能源项目、投资	3,000.00	100.00	100.00	3,000.00
10	杭州市环境集团有限公司	2	浙江杭州	城市生活	40,000.00	100.00	100.00	51,281.96
11	杭州热电集团股份有限公司	2	浙江杭州	供热发电	36,000.00	68.50	68.50	25,392.33
12	杭州市公共交通集团有限公司	2	浙江杭州	公共客运	25,000.00	100.00	100.00	95,588.61
13	杭州市水务集团有限公司	2	浙江杭州	自来水制造销售	150,000.00	100.00	100.00	211,354.15
14	杭州市环境保护科学研究设计有限公司	2	浙江杭州	技术咨询	350.00	100.00	100.00	793.42
15	杭州城投海潮建设发展有限公司	2	浙江杭州	实业投资	53,650.00	88.90	88.90	47,694.85
16	杭州市市政公用建设开发有限公司	2	浙江杭州	房地产开发	2,900.00	100.00	100.00	3,414.43
17	杭州城投商业发展有限公司	2	浙江杭州	投资管理	91,300.00	100.00	100.00	91,300.00
18	杭州城投新文建设发展有限公司	2	浙江杭州	实业投资	27,179.60	91.00	91.00	24,733.44
19	杭州城投武林投资发展有限公司	2	浙江杭州	实业投资	60,000.00	50.00	50.00	30,000.00
20	嘉善城发建设发展有限公司	2	浙江杭州	实业投资	47,922.00	70.00	70.00	33,545.40
21	杭州城发资产经营管理有限公司	3	杭州	广告房产业	300.00	100.00	100.00	322.98
22	杭州城发置业发展有限公司	3	杭州	房地产开发	17,000.00	100.00	100.00	17,000.00
23	杭州市地下管道开发有限公司	3	杭州	公用事业	25,000.00	56.00	56.00	14,000.00
24	临安市城市管网建设开发有限公司	4	临安	公共设施服务业	2,000.00	51.00	51.00	1,020.00
25	杭州富阳地下管道开发有限公司	4	富阳	公用事业	2,000.00	51.00	51.00	1,020.00
26	杭州大江东城市资源开发有限公司	4	杭州	公用事业	2,000.00	50.00	50.00	1,000.00
27	临安长西投资建设管理有限公司	4	临安	公用事业	7,500.00	70.00	70.00	5,250.00
28	建德城发建设发展有限公司	3	建德	公共设施服务业	1,000.00	60.00	60.00	560.00
29	杭州千岛湖城发实业发展有限公司	3	淳安	投资开发	4,000.00	57.00	57.00	2,280.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）
30	杭州城投租赁有限公司	3	杭州	租赁	17,000.00	100.00	100.00	17,000.00
31	杭州余杭交通发展有限公司	3	余杭	公共设施服务业	5,000.00	50.00	50.00	2,500.00
32	杭州富阳城发建设发展有限公司	3	富阳	公共设施服务业	10,000.00	60.00	60.00	16,586.79
33	温州城发二航建设发展有限公司	3	温州	公共设施服务业	15,000.00	80.00	80.00	32,149.75
34	衢州城发交通建设发展有限公司	3	衢州	公共设施服务业	33,769.30	51.11	51.11	18,769.40
35	杭州城享商业发展有限公司	3	杭州	房地产开发	20,000.00	65.00	65.00	13,000.00
36	桐庐杭燃燃气有限公司	3	桐庐	燃气销售	8,000.00	100.00	100.00	8,000.00
37	淳安杭燃燃气有限公司	3	淳安	燃气销售	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00
38	杭州钱江燃气有限公司	3	杭州	燃气销售	5,000.00	70.00	70.00	3,500.00
39	杭州临安杭燃燃气有限公司	3	临安	燃气销售	7,200.00	65.00	65.00	4,680.00
40	建德杭燃燃气有限公司	3	建德	燃气销售	12,000.00	100.00	100.00	12,000.00
41	杭州天然气有限公司	3	杭州	燃气销售	119,500.00	51.00	51.00	60,945.00
42	杭州燃气工程安装有限公司	3	杭州	安装工程	4,200.00	100.00	100.00	4,200.00
43	杭州城市能源有限公司	3	杭州	能源工程建设管	25,000.00	100.00	100.00	25,000.00
44	杭州杭燃投资有限公司	3	杭州	投资	6,965.27	100.00	100.00	28,000.00
45	杭州富阳杭燃燃气有限公司	3	杭州	燃气销售	2,500.00	70.00	70.00	1,750.00
46	杭州大江东能源有限公司	3	杭州	燃气销售	20,000.00	50.00	50.00	10,000.00
47	海宁星港燃气有限公司	3	海宁	燃气销售	1,000.00	70.00	70.00	700.00
48	杭州元都房地产开发有限公司	3	杭州	房地产开发	8,500.00	55.00	55.00	4,675.00
49	杭州安科投资发展有限公司	3	杭州	房地产开发	2,000.00	51.00	51.00	1,020.00
50	杭州新源房地产开发有限公司	3	杭州	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	2,115.77
51	杭州安巢资产管理有限公司	3	杭州	实业投资	2,000.00	100.00	100.00	2,395.86
52	中锦（天津）商业保理有限公司	3	天津	金融业	5,000.00	51.00	51.00	2,550.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）
53	杭州城投良渚投资发展有限公司	3	杭州	实业投资	49,538.20	51.00	51.00	25,493.28
54	杭州城投房产经营有限公司	3	杭州	房产租赁	1,500.00	100.00	100.00	1,500.00
55	杭州城澜投资管理有限公司	3	杭州	金融业	500.00	100.00	100.00	501.80
56	浙江安居住工建设发展有限公司	3	新昌	房地产开发	52,424.00	96.00	96.00	28,999.86
57	浙江中民筑友科技有限公司	3	富阳	科学研究和技术服务业	16,795.56	51.00	51.00	16,575.00
58	杭州安嵘投资合伙企业（有限合伙）	3	杭州	租赁和商务服务业	41,804.50	100.00	100.00	41,804.47
59	杭州市第四建筑工程有限公司	3	杭州	建筑业	6,000.00	100.00	100.00	7,487.29
60	杭州房屋加固工程有限公司	3	杭州	建筑业	100.00	100.00	100.00	36.11
61	杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	3	杭州	租赁和商务服务业	500.00	100.00	100.00	1,789.43
62	浙江钱江通源房地产开发有限公司	3	杭州	房地产开发	3,000.00	66.00	66.00	1,980.00
63	杭州钱江浮山房地产开发有限公司	3	杭州	房地产开发	3,000.00	100.00	100.00	3,000.00
64	杭州钱江西源房地产开发有限公司	3	杭州	房地产开发	5,000.00	90.00	90.00	4,500.00
65	杭州钱江正源建筑材料有限公司	3	杭州	建材销售	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00
66	浙江宏源商业地产管理有限公司	3	杭州	地产管理	100.00	100.00	100.00	100.00
67	浙江宏景科技开发有限公司	3	杭州	房地产信息咨询,物业管理	9,619.00	90.00	90.00	8,150.35
68	上海杭创实业有限公司	3	上海	实业投资	20,408.00	51.00	51.00	10,408.00
69	德宏华江投资发展有限公司	3	云南	投资管理咨询	38,000.00	39.00	39.00	14,820.00
70	浙江科源置业有限公司	3	杭州	房地产开发	25,000.00	100.00	100.00	25,000.00
71	浙江浦源置业有限公司	3	杭州	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00
72	浙江蓝城钱江建设管理有限公司	3	杭州	建筑	5,000.00	51.00	51.00	2,550.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）
73	浙江越源置业有限公司	3	绍兴	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00
74	浙江蓝源置业有限公司	3	绍兴	房地产开发	29,000.00	100.00	100.00	29,000.00
75	浙江紫源科技有限公司	4	杭州	信息技术服务	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
76	浙江浙创置业有限公司	4	杭州	房地产开发	23,000.00	90.00	90.00	20,700.00
77	德宏华江城市建设有限公司	4	云南	商务服务	6,000.00	70.00	70.00	4,200.00
78	德宏华江房地产开发有限公司	4	云南	房地产开发	6,000.00	80.00	80.00	4,800.00
79	德宏华江建材有限公司	4	云南	建材销售	500.00	100.00	100.00	500.00
80	德宏华江旅游综合开发有限公司	4	云南	旅游开发	6,000.00	100.00	100.00	6,000.00
81	德宏华江现代农业科技有限公司	5	云南	农业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
82	杭州城创投资管理有限公司	3	杭州	投资管理	3,000.00	100.00	100.00	3,000.00
83	杭州城联实业有限公司	3	杭州	贸易	10,000.00	55.00	55.00	2,750.00
84	杭州和景置业有限公司	3	杭州	房地产开发经营	10,000.00	81.00	81.00	8,100.00
85	杭州城盈投资合伙企业（有限合伙）	3	杭州	投资管理	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00
86	杭州杭房材料设备有限公司	3	杭州	建材批发	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00
87	杭州杭房租赁经营服务有限公司	3	杭州	其他房地产活动	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00
88	杭州中南豪情置业有限公司	3	杭州	房地产开发经营	2,000.00	90.00	90.00	6,693.76
89	杭州和祥房地产有限公司	3	杭州	房地产开发经营	200.00	100.00	100.00	200.00
90	杭州兆祥房地产有限公司	3	杭州	房地产开发经营	100.00	100.00	100.00	100.00
91	杭州和谐置业有限公司	3	建德	房地产开发经营	2,000.00	53.00	53.00	1,800.00
92	杭州天祥房地产有限公司	3	杭州	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00	7,000.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）
93	杭州辰祥房地产有限公司	3	杭州	房地产开发经营	20,000.00	65.00	65.00	13,250.00
94	杭州锦祥房地产有限公司	3	杭州	房地产开发经营	10,000.00	51.00	51.00	13,265.00
95	杭州宇祥房地产开发有限公司	3	杭州	房地产开发经营	25,000.00	51.00	51.00	13,250.00
96	杭州弘祥房地产开发有限公司	3	建德	房地产开发经营	20,000.00	70.00	70.00	10,200.00
97	杭州越祥房地产有限公司	3	杭州	房地产开发经营	13,265.00	65.00	65.00	6,765.00
98	杭州诚寓实业有限公司	3	杭州	实业投资	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00
99	杭州市沥青拌和有限公司	3	浙江杭州	土木工程建筑业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
100	杭州路桥市政设施管养有限公司	3	浙江杭州	公共设施管理业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
101	杭州市道桥养护有限公司	3	浙江杭州	公共设施管理业	1,010.00	100.00	100.00	1,010.00
102	阿克苏市振兴路桥建设有限公司	3	新疆阿克苏	土木工程建筑业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
103	杭州临安环湖绿道建设有限公司	3	浙江杭州	公共设施管理业	12,600.00	80.00	80.00	10,080.00
104	衢州市杭路机械有限公司	3	浙江衢州	土木工程建筑业	400.00	100.00	100.00	400.00
105	杭州临安湖景绿道建设有限公司	3	浙江杭州	土木工程建筑业	9,173.00	89.00	89.00	8,167.57
106	杭州天子岭发电有限公司	3	杭州	电力、热力、燃气及水生产和供应业	500.00	100.00	100.00	500.00
107	杭州天子岭环境检测有限公司	3	杭州	科学研究和技术服务业	50.00	100.00	100.00	50.00
108	浙江天子岭环境服务有限公司	3	台州	水利、环境	2,800.00	100.00	100.00	2,800.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）
				和公共设施管理业				
109	杭州天子岭绿色风行文化创意有限公司	3	杭州	文化、体育和娱乐业	500.00	100.00	100.00	500.00
110	天子岭（象山）静脉产业投资有限公司	3	宁波	租赁和商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	1,200.00
111	义乌天子岭发电有限公司	3	义乌	电力、热力、燃气及水生产和供应业	300.00	100.00	100.00	600.00
112	杭州天子岭再生资源有限公司	3	杭州	科学研究和技术服务业	2,000.00	51.00	51.00	1,020.00
113	杭州萧山环城生物能源有限公司	3	杭州	租赁和商务服务业	4,000.00	51.00	51.00	2,040.00
114	杭州临江环境能源有限公司	3	杭州	水利、环境和公共设施管理业	70,000.00	50.00	50.00	35,000.00
115	杭州萃雅投资管理合伙企业（有限合伙）	3	杭州	投资管理	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00
116	杭州环临环境发展有限公司	3	杭州	批发和零售业	10,000.00	51.00	51.00	510.00
117	杭州热电工程有限公司	3	杭州	热电工程、设计	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00
118	杭州热电集团能源技术管理有限公司	3	杭州	节能技术、开发	100.00	100.00	100.00	100.00
119	杭州热力管业有限公司	3	杭州	生产安装、直埋管	1,008.00	95.54	95.54	1,008.00
120	宁海杭热热力有限公司	3	浙江宁海	热力供应	2,000.00	51.00	51.00	2,000.00
121	杭州协联热电有限公司	3	杭州	节能技术、开发	26,000.00	100.00	100.00	26,000.00
122	舟山杭热热力有限公司	3	浙江舟山	供热、技术咨询	8,000.00	51.00	51.00	8,000.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）
123	杭州余杭杭热新能源有限公司	3	杭州	新能源技术开发	1,000.00	70.00	70.00	175.00
124	浙江安吉天子湖热电有限公司	3	浙江安吉	电力生产销售	18,000.00	100.00	100.00	18,000.00
125	上海金联热电有限公司	4	上海	热能、生产销售	20,000.00	55.00	55.00	11,000.00
126	杭州临江环保热电有限公司	4	杭州	发电业务	18,000.00	55.00	55.00	9,900.00
127	丽水市杭丽热电有限公司	4	浙江丽水	热、电生产、销售	20,000.00	74.00	74.00	14,800.00
128	杭州天苑房产开发有限公司	3	杭州	房产开发	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00
129	杭州出租汽车集团有限公司	3	杭州	公共交通	4,500.00	100.00	100.00	4,197.80
130	杭州玉龙饮用水有限公司	3	杭州	饮用水销售	5.00	100.00	100.00	5.00
131	杭州滨江公共交通有限公司	3	杭州	公共交通	300.00	100.00	100.00	300.00
132	杭州公共交通下沙有限公司	3	杭州	公共交通	500.00	51.00	51.00	255.00
133	杭州怡苑物产集团有限公司	3	杭州	物业服务	400.00	100.00	100.00	400.00
134	杭州市余杭公共交通有限公司	3	杭州	公共交通	4,400.00	51.00	51.00	2,244.00
135	杭州市萧山公共交通有限公司	3	杭州	公共交通	10,000.00	51.00	51.00	5,100.00
136	杭州白马安达公共交通客运服务有限公司	3	杭州	公共交通	1,000.00	50.00	50.00	500.00
137	杭州临安金宇公共交通有限公司	3	杭州	公共交通	2,700.00	50.00	50.00	1,350.00
138	杭州公交旅游客运有限公司	3	杭州	公共交通	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
139	杭州金通科技集团股份有限公司	3	杭州	公共交通	7,750.00	45.27	45.27	7,027.41
140	杭州金通汽车修理有限公司	3	杭州	汽车修理	600.00	100.00	100.00	600.00
141	杭州公交经营发展公司	3	杭州	实业投资	200.00	100.00	100.00	200.00
142	杭州巴士传媒集团有限公司	3	杭州	广告	5,050.00	100.00	100.00	5,050.00
143	杭州公交置业开发有限公司	3	杭州	房产置业	24,000.00	100.00	100.00	24,000.00
144	杭州大江东公共交通有限公司	3	杭州	公共交通	600.00	51.00	51.00	300.00
145	杭州浙联数码喷绘有限公司	3	杭州	广告	25.50	100.00	100.00	25.50
146	杭州市富阳公共交通有限公司	3	杭州	公共交通	10,000.00	51.00	51.00	5,100.00
147	杭州文三路加油站	3	杭州	物资销售	80.00	50.00	50.00	40.00
148	杭州和睦加油站	3	杭州	物资销售	100.00	50.00	50.00	50.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）
149	杭州杭石公交加油站有限公司	3	杭州	物资销售	100.00	44.00	44.00	44.00
150	杭州市临安公共交通有限公司	3	杭州	公共交通	10,000.00	51.00	51.00	5,100.00
151	杭州公交餐饮管理有限公司	4	杭州	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
152	杭州金通机动车检测有限公司	4	杭州	商务服务业	300.00	100.00	100.00	300.00
153	杭州公交物资经营有限公司	4	杭州	零售业	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00
154	杭州公交驾驶培训有限公司	4	杭州	教育	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
155	杭州大众出租汽车股份有限公司	4	杭州	出租车	5,100.00	54.49	54.49	2,779.00
156	杭州之江汽车出租有限公司	4	杭州	出租车	500.00	100.00	100.00	500.00
157	杭州和谐出租汽车服务管理有限公司	4	杭州	出租车	100.00	100.00	100.00	100.00
158	杭州华旅客运有限公司	4	杭州	出租车	3,800.00	100.00	100.00	3,800.00
159	黄山金通行公共自行车服务有限公司	4	黄山	公共自行车服务	800.00	100.00	100.00	800.00
160	临沂金通行公共自行车服务有限公司	4	临沂	公共自行车服务	3,318.45	100.00	100.00	3,318.45
161	杭州金通互联科技有限公司	4	杭州	技术开发及服务	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
162	杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	4	杭州	公共自行车服务	1,300.00	100.00	100.00	1,300.00
163	杭州金通行科技有限公司	4	杭州	技术开发及服务	500.00	100.00	100.00	500.00
164	杭州市排水有限公司	3	浙江杭州	污水处理	62,500.00	100.00	100.00	62,500.00
165	杭州水务设计院有限公司	3	浙江杭州	设计	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00
166	杭州临安自来水有限公司	3	浙江临安	制水与销售	15,000.00	51.00	51.00	16,420.00
167	杭州建德污水处理有限公司	3	浙江建德	污水处理	10,362.40	57.90	57.90	6,000.00
168	杭州建德自来水有限公司	3	浙江建德	制水与销售	14,289.65	62.98	62.98	9,000.00
169	杭州临安排水有限公司	3	浙江临安	污水处理	20,408.00	51.00	51.00	20,938.37
170	杭州水务工程建设有限公司	3	浙江杭州	工程建设	5,001.00	100.00	100.00	5,001.00

序号	企业名称	级次	注册地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）
171	杭州水务原水有限公司	3	浙江杭州	输送、销售饮用原水	36,000.00	51.00	51.00	18,360.00
172	丽水杭景原水有限公司	3	浙江丽水	天然水收集分配及水利工程	4,637.73	77.60	77.60	4,089.63
173	杭州水务银湖制水有限公司	3	杭州	银湖水厂一期工程及千岛湖配水工程配套供水设施工程筹建	17,640.00	85.00	85.00	14,994.00
174	杭州水务之江污水处理有限公司	4	杭州	污水处理	27,000.00	100.00	100.00	27,000.00
175	杭州市千岛湖原水股份有限公司	3	杭州	原水供应	262,800.00	57.23	57.23	150,400.00
176	杭州郡盛置业有限公司	3	杭州	房地产业	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00
177	杭州盛泰建设管理有限公司	3	杭州	土木工程建筑业	100.00	100.00	100.00	100.00
178	杭州新旸实业有限公司	3	杭州	房地产业	1,001.00	100.00	100.00	1,001.00
179	杭州建筑业劳务交易中心有限公司	3	杭州	商业服务业	100.00	100.00	100.00	100.00
180	杭州城建贸易有限公司	3	杭州	批发业	100.00	100.00	100.00	100.00
181	杭州国杭发展有限公司	3	杭州	建筑业	1,000.00	51.00	51.00	510.00
182	杭州城商文晖置业有限公司	3	杭州	房地产业	65,300.00	100.00	100.00	65,300.00

注：

1、级次：下属子公司为2级，子公司的子公司为3级，依次类推。

2、杭州杭石公交加油站有限公司，该公司现有注册资本100万元，子公司杭州市公共交通集团有限公司出资44万元，占其注册资本的44%，根据子公司杭州市公共交通集团有限公司与杭州余杭欣源石油化工有限公司签订的一致行动人协议，双方在杭州杭石公交加油站有限公司相关事项保持一致行动，双方合计持股比例54%，故本年度将杭州杭石公交加油站有限公司纳入合并范围。

3、杭州文三路加油站，该公司现有注册资本80万元，子公司杭州市公共交通集团有限公司出资40万元，占其注册资本的50%，根据子公司杭州市公共交通集团有限公司与杭州文三路加油站的另一股东中国石化销售有限公司签订的补充协议

书，由子公司杭州市公共交通集团有限公司委派负责人对两加油站进行管理，开展企业的日常经营活动，故本年度将两加油站纳入合并范围。

4、杭州和睦加油站，该公司现有注册资本100万元，子公司杭州市公共交通集团有限公司出资50万元，占其注册资本的50%，根据子公司杭州市公共交通集团有限公司与杭州和睦加油站的另一股东中国石化销售有限公司签订的补充协议书，由子公司杭州市公共交通集团有限公司委派负责人对两加油站进行管理，开展企业的日常经营活动，故本年度将该加油站纳入合并范围。

（二）发行人主要子公司情况

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。

截至2019年末，该公司资产总额1,848,923.03万元，总负债925,218.70万元，净资产923,704.34万元；2019年度份实现营业收入215,765.87万元，利润总额17,285.51万元，净利润12,656.34万元。

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（除代理记帐），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。

截至2019年末，该公司资产总额582,173.72万元，总负债305,883.90万元，净资产276,289.82万元；2019年度份实现营业收入500,470.00万元，利润总额32,311.87万元，净利润24,866.78万元。

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（下文简称“居住区发展公司”）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、装潢。

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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 809,437.67 万元，总负债 625,093.46 万元，净资产 184,344.20 万元；2019 年度份实现营业收入 197,605.90 万元，利润总额 13,468.84 万元，净利润 11,103.17 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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 882,144.98 万元，总负债 662,626.29 万元，净资产 219,518.69 万元；2019 年实现营业收入 70,613.79 万元，利润总额 18,681.07 万元，净利润 14,660.49 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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 300,400.81 万元，总负债 200,127.10 万元，净资产 100,273.70 万元；2019 年度份实现营业收入 302,460.81 万元，利润总额 9,410.09 万元，净利润 7,215.22 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、装饰装潢， 接受拆迁委托，进行房屋拆迁动员，代理鉴订拆迁安置协议，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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 1,203,675.13 万元，总负债 1,062,421.67 万元，净资产 141,253.46 万元；2019 年实现营业收入 90,140.49 万元，利润总额 27,406.05 万元，净利润 23,360.38 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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 107,895.33 万元，总负债 86,646.27 万元，净资产 21,249.06 万元；2019 年实现营业收入 26,139.15

万元，利润总额 7,009.05 万元，净利润 7,003.91 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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 211,309.67 万元，总负债 164,094.09 万元，净资产 47,215.58 万元；2019 年实现营业收入 180,491.98 万元，利润总额 10,726.86 万元，净利润 8,029.16 万元。

9、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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 701,305.25 万元，总负债 543,917.19 万元，净资产 157,388.06 万元；2019 年度份实现营业收入 71,027.95 万元，利润总额 8,451.33 万元，净利润 7,454.80 万元。

10、杭州热电集团股份有限公司

杭州热电集团股份有限公司成立于 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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 349,454.60 万元，总负债 182,024.74 万元，净资产 167,429.86 万元；2019 年实现营业收入 200,206.75 万元，利润总额 27,585.76 万元，净利润 24,308.80 万元。

11、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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 1,731,217.95 万元，总负债 1,519,811.87，净资产 211,406.08 万元；2019 年度份实现营业收入 298,184.32 万元，利润总额-18,091.78 万元，净利润-21,100.03 万元。

12、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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 2,214,872.38 万元，负债 1,366,651.76 万元，净资产 848,220.62 万元；2019 年度份实现营业收

入 268,306.59 万元，利润总额 43,836.67 万元，净利润 33,549.66 万元。

13、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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 70,349.65 万元，总负债 2,716.90 万元，净资产 67,632.75 万元；2019 年实现营业收入 4,011.30 万元，利润总额 3,539.53 万元，净利润 2,654.65 万元。

14、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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 51,929.92 万元，总负债 42,432.16 万元，净资产 9,497.77 万元；2019 年度份实现营业收入 50,347.96 万

元，利润总额 3,716.48 万元，净利润 3,007.21 万元。

15、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，该公司总资产 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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 121,978.17 元，总负债 31,138.58 万元，净资产 90,839.59 万元；2019 年度份实现营业收入 0 万元，利润总额-379.44 万元，净利润-379.44 万元。

公司目前未有实际的经营收入，期间产生的管理费用是造成公司小幅亏损的主要原因。

16、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，该公司总资产 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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 31,300.69 万元，总负债 4,163.59 万元，净资产 27,137.10 万元；2019 年度份实现营业收入 0.00 万元，利润总额-170.00 万元，净利润-170.00 万元。

公司目前未有实际的经营收入，期间产生的管理费用是造成公司小幅亏损的主要原因。

17、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 2019 年末，该公司资产总额 91,349.12 万元，总负债 31,423.99 万元，净资产 59,925.13 万元；2019 年度份实现营业收入 0.00 万元，利润总额-296.13 万元，净利润-296.96 万元。

公司目前未有实际的经营收入，期间产生的管理费用是造成公司小幅亏损的主要原因。

18、杭州市千岛湖原水股份有限公司

杭州市千岛湖原水股份有限公司成立于 2014 年 6 月，注册资金 412,400.00 万元，注册地点是杭州市江干区解放东路 18 号市民中心 C 座 11 楼。经营范围为千岛湖原水及配套工程建设、维护和运营管理，经营期限为长期。

杭州市千岛湖原水股份有限公司是杭州市第二水源千岛湖配水工程的项目法人。由于杭州市水源地位于钱塘江流域下游，是以钱塘江河道水为主的单一水源，城市水源地抗风险能力差，加上取水口位于流域的下游，下游受咸潮威胁，上游受流域众多的人类经济社会活动的污染危险，原水水质时有超标的风险。为解决杭州市水源单一问题，构建多水源供水安全保障系统以改善原水水质、提高人民生活品质，千岛湖配水工程工作是被明确写进《浙江省国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》、《杭州市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司资产总额 55.53 亿元，总负债 29.25 亿元，净资产 26.28 亿元；杭州市第二水源千岛湖配水工程项目于 2014 年 12 月下旬正式开工，预计到 2019 年底完成主体建设项目，故 2018 年度无营业收入。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额 581,994.81 万元，总负债 319,194.81 万元万元，净资产 262,800.00 万元。项目工程于 2014 年 12 月下旬正式开工，目前主体项目建设已基本完工。

六、公司重要的合营、联营企业情况

（一）公司合营企业情况

截至 2019 年末，发行人共有 4 家合营企业，合营企业具体情况如下：

表 8-2 公司重要合营企业 2018 年末情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	享有表决权比例	业务性质
1	杭州百江液化气有限公司	5,000.00	50.00	50.00	无存储批发丙烷等

2	临安市路桥工程有限公司	4,510.00	50.00	50.00	工程施工
3	杭州大江东城市设施管养有限公司	5,000.00	50.00	45.00	工程施工
4	杭州富阳城发项目管理有限公司	4,500.00	50.00	50.00	建筑业

注：1、杭州百江液化气有限公司，发行人控股50%，因对方股东实际控制，故不纳入财务报表范围。

2、临安市路桥工程有限公司，发行人控股50%，因对方股东实际控制，故不纳入财务报表范围。

（二）公司联营企业情况

截至 2019 年末，发行人共有 58 家联营企业，其中较为重要的联营企业有 1 家，重要联营企业具体情况如下：

表 8-3 公司重要联营企业 2018 年末情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	享有表决权比例	业务性质
1	杭州市城建开发集团有限公司	105,000.00	45.00	45.00	房地产开发经营
2	杭州市千岛湖原水股份有限公司	412,400.00	24.25	24.25	原水供应与销售

1、杭州市城建开发集团有限公司

该公司成立于 1989 年 7 月 25 日，注册资金 35,000.00 万元，在杭州市工商行政管理局登记注册，取得注册号为 330100000010687 的企业法人营业执照。公司经营范围：许可经营项目：房地产开发经营（壹级）一般经营项目：市政工程建设承发包；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构经营范围。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司资产总额 3,486,109.91 万元，总负债 2,845,864.04 万元，净资产 640,245.87 万元；2018 年度实现主营业务收入 811,073.62 万元，利润总额 140,681.31 万元，净利润 98,876.34 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额 5,232,740.27 万元，

总负债4,227,227.37万元，净资产1,005,512.90万元；2019年度实现营业收入810,502.48万元，利润总额169,920.62万元，净利润140,254.18万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至2019年末，发行人董事、监事及高管人员情况如下：

表8-4 公司董事、监事及高管人员基本情况表

	姓　名	性别	出生年月	现任职务	任职期限
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
	沈卓恒	男	1974.01	市城投集团党委委员、副总经理	2019.09.10任命
	陈云龙	男	1961.07	市城投集团党委委员、副总经理	2019.09.10任命

注：上述人员的任命文件均未注明具体任命期限。

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的董事会由七名董事组成，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。由于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，不会对本期债券的发行造成重大不利影响。

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的监事会由五名监事组成，其中，非职工代表监事四名，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。目前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。

发行人监事会中有部分成员是由股东单位的各级政府或市国资委委派，代表出资的各级政府对发行人的国有资产保值增值状况实施监督。该部分人员为政府公务员，但其未担任公司管理职务，不参与、不干预企业的经营决策和经营管理活动，也不在企业领取报酬，其履职情况符合《公务员法》和中组部关于干部管理的相关规定。除此之外，发行人董事、高级管理人员无兼职领薪情况。发行人董、监事和高管人员任职符合《公司章程》和《公司法》相关规定。

发行人董事、监事和高级管理人员均为中国国籍，无境外居留权。

（一）董事情况

冯国明先生，1963 年 5 月出生，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。

李红良先生，1968年8月出生，曾任余杭区百丈镇初级中学校长，余杭区黄湖镇党委副书记、纪委书记、镇长、党委书记，余杭区风景旅游局局长、党组书记、西溪湿地管理委员会党组书记，余杭区发展和改革局党委书记、局长、余杭区粮食局局长（兼）、余杭区物价局局长（兼），余杭区人民政府副区长，杭州市千岛湖原水股份有限公司董事会董事、董事长。2019年4月起担任市城投集团副董事长、总经理。

范川先生，1961年5月出生，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。2019年3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。

欧阳青先生，1964年6月出生，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。

（二）监事情况

吕利芽女士，1963年6月出生，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；2017年10月起任杭州市城市建设投资集团有限公司职工监事、财务管理部部长；2019年19月起任杭州市城市建设投资集团有限公司副总会计师、职工监事、财务管理部部长。

马学辉先生，1971年5月出生，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。

（三）高级管理人员

余敏红女士，1968年10月出生，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。

陈云龙先生，1961年7月出生，曾任杭州市政工程公司党委办公室秘书；杭州市政工程建设处办公室秘书、副主任、主任、工会主席、党支书；杭州市政公用事业管理局办公室副主任、主任、工会主席；杭州市政设施管理处党委书记；杭州市自来水公司党委书记、副总经理、总经理；杭州市水业集团有限公司董事长、总经理；杭州市水务控股集团有限公司党委副书记、董事长；杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理；杭州市千岛湖原水股份有限公司党委委员、副董事长、总经理。2019年9月起任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理。

吴桂才先生，1963年10月出生，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。

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

杨波先生，1974年9月出生，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。

赵志仁先生，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。

第九条　发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

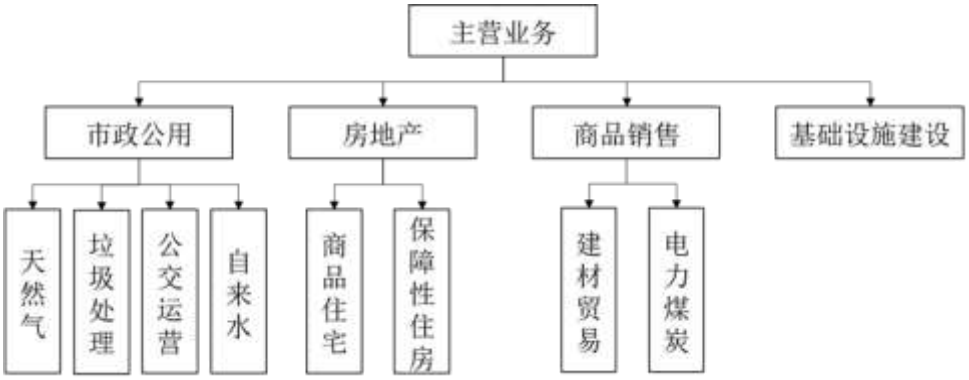
（一）经营范围

发行人经营范围：经营市政府授权的国有资产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）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：



其中发行人市政公用板块主要包括天然气销售、垃圾处理、公交营运、自来水等多个业务领域，下属子公司中涵盖了多个杭州市行业资产规模最大的龙头企业，同时，公共交通、燃气、水务等特许经营类的公用事业具有自然垄断性，在杭州城区的业务覆盖率为 100%。

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，涉及到房地产开发与经营，安居工程开发、建设、管理，物业管理等多项业务。下属各房地产企业大都具有国家城市综合开发一级资

质或二级资质，是杭州市主要的保障房建设开发主体之一。

发行人城市基础设施建设板块经营涉及施工业和建筑业，该板块主要采取政府代建形式，施工主体与各级政府及相关业务主体签订代建合同，项目前期施工主体需要垫付资金，年末根据本年度施工业务量，按照合同规定与政府进行结算。

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。

（三）公司主营业务收入、主营业务成本、营业毛利及营业毛利率情况

发行人于 2017 年度至 2019 年度，分别实现营业总收入 2,272,458.09 万元、2,612,645.50 万元和 2,807,783.71 万元。近三年，发行人净利润分别为 180,389.07 万元、170,831.85 万元和 187,843.47 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。

发行人最近三年的主营业务分结构分析情况如下表所示：

表9-1： 发行人近三年营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	**853,367.60**	**30.39**	**746,442.94**	**28.57**	**636,241.02**	**28.00**
天然气销售	441,202.08	15.71	369,293.62	14.13	284,934.55	12.54
垃圾处理	70,168.60	2.50	56,420.81	2.16	59,090.22	2.60
公交营运	153,461.14	5.47	132,620.10	5.08	124,840.06	5.49
自来水	188,535.78	6.71	188,108.41	7.20	167,376.19	7.37
房地产	**196,837.34**	**7.01**	**507,395.75**	**19.42**	**625,178.26**	**27.51**

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业地产	34,199.02	1.22	19,864.36	0.76	21,625.10	0.95
商品住宅	127,129.39	4.53	400,887.79	15.34	565,141.86	24.87
保障房、经济适用房	32,185.26	1.15	83,367.61	3.19	34,628.00	1.52
物业、房租	3,323.67	0.12	3,275.99	0.13	3,783.30	0.17
城市基础设施建设	**730,341.54**	**26.01**	**512,298.62**	**19.61**	**389,161.41**	**17.13**
工程施工及养护	280,733.45	10.00	219,959.01	8.42	188,359.06	8.29
代建项目	97,522.75	3.47	239,173.06	9.15	154,186.78	6.79
BOT 项目	352,085.34	12.54	53,166.55	2.03	46,615.57	2.05
商品销售	**613,572.62**	**21.85**	**468,800.59**	**17.94**	**333,554.32**	**14.68**
其他	**311,033.09**	**11.08**	**287,989.92**	**11.02**	**206,387.32**	**9.08**
主营业务收入小计	**2,705,152.18**	**96.34**	**2,522,927.82**	**96.57**	**2,190,522.33**	**96.39**
其他业务	102,631.52	3.66	89,717.68	3.43	81,935.76	3.61
营业总收入	**2,807,783.71**	**100.00**	**2,612,645.50**	**100.00**	**2,272,458.09**	**100.00**

表9-2：　发行人近三年营业成本构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	**1,094,124.57**	**40.70**	**975,491.28**	**39.29**	**837,709.71**	**39.75**
天然气销售	381,155.62	14.18	326,385.82	13.15	246,169.24	11.68
垃圾处理	63,654.12	2.37	48,857.40	1.97	48,378.50	2.30
公交营运	507,158.08	18.87	450,538.77	18.15	398,946.27	18.93
自来水	142,156.75	5.29	149,709.29	6.03	144,215.70	6.84
房地产	**91,057.75**	**3.39**	**361,670.42**	**14.57**	**455,269.88**	**21.60**
商业地产	6,117.79	0.23	5,360.48	0.22	9,191.72	0.44
商品住宅	60,370.68	2.25	265,399.31	10.69	413,736.41	19.63
保障房、经济适用房	23,720.47	0.88	90,039.23	3.63	31,444.00	1.49
物业、房租	848.81	0.03	871.4	0.04	897.75	0.04
城市基础设施建设	**629,682.79**	**23.42**	**454,405.63**	**18.30**	**314,999.80**	**14.95**
工程施工及养护	240,371.59	8.94	184,407.11	7.43	142,449.98	6.76
代建项目	89,155.33	3.32	231,297.08	9.32	149,382.46	7.09
BOT 项目	300,155.87	11.17	38,701.44	1.56	23,167.36	1.10

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品销售	**623,376.10**	**23.19**	**448,496.77**	**18.06**	**317,705.74**	**15.08**
其他	**201,546.71**	**7.50**	**202,214.14**	**8.14**	**138,475.33**	**6.57**
主营业务成本小计	**2,639,787.92**	**98.20**	**2,442,278.24**	**98.37**	**2,064,160.46**	**97.96**
其他业务	48,485.48	1.80	40,433.94	1.63	43,090.87	2.04
营业总成本	**2,688,273.40**	**100.00**	**2,482,712.19**	**100.00**	**2,107,251.33**	**100.00**

表9-3：　发行人近三年营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	**-240,756.97**	**-201.45**	**-229,048.34**	**-176.28**	**-201,468.69**	**-121.95**
天然气销售	60,046.46	50.24	42,907.80	33.02	38,765.31	23.46
垃圾处理	6,514.48	5.45	7,563.41	5.82	10,711.72	6.48
公交营运	-353,696.94	-295.96	-317,918.67	-244.68	-274,106.21	-165.92
自来水	46,379.03	38.81	38,399.12	29.55	23,160.49	14.02
房地产	**105,779.59**	**88.51**	**145,725.33**	**112.15**	**169,908.38**	**102.85**
商业地产	28,081.23	23.50	14,503.88	11.16	12,433.38	7.53
商品住宅	66,758.71	55.86	135,488.48	104.28	151,405.45	91.65
保障房、经济适用房	8,464.79	7.08	-6,671.62	-5.13	3,184.00	1.93
物业、房租	2,474.86	2.07	2,404.59	1.85	2,885.55	1.75
城市基础设施建设	**100,658.75**	**84.23**	**57,892.99**	**44.56**	**74,161.61**	**44.89**
工程施工及养护	40,361.86	33.77	35,551.90	27.36	45,909.08	27.79
代建项目	8,367.42	7.00	7,875.98	6.06	4,804.32	2.91
BOT 项目收入	51,929.47	43.45	14,465.11	11.13	23,448.21	14.19
商品销售	**-9,803.48**	**-8.20**	20,303.82	15.63	15,848.58	9.59
其他	**109,486.38**	**91.61**	**85,775.78**	**66.02**	**67,911.99**	**41.11**
主营业务毛利润	**65,364.26**	**54.69**	**80,649.58**	**62.07**	**126,361.87**	**76.49**
其他业务毛利润	54,146.04	45.31	49,283.74	37.93	38,844.89	23.51
营业毛利润	**119,510.31**	**100.00**	**129,933.31**	**100.00**	**165,206.76**	**100.00**

表9-4：　发行人近三年营业收入毛利率构成情况表

业务板块	2019 年度	2018 年度	2017 年度
市政公用	**-28.21%**	**-30.69%**	**-31.67%**
天然气销售	13.61%	11.62%	13.60%
垃圾处理	9.28%	13.41%	18.13%
公交营运	-230.48%	-239.72%	-219.57%
自来水	24.60%	20.41%	13.84%
房地产	**53.74%**	**28.72%**	**27.18%**
商业地产	82.11%	73.01%	57.50%
商品住宅	52.51%	33.80%	26.79%
保障房、经济适用房	26.30%	-8.00%	9.19%
物业、房租	74.46%	73.40%	76.27%
城市基础设施建设	**13.78%**	**11.30%**	**19.06%**
工程施工及养护	14.38%	16.16%	24.37%
代建项目	8.58%	3.29%	3.12%
BOT 项目收入	14.75%	27.21%	50.30%
商品销售	**-1.60%**	**4.33%**	**4.75%**
其他	**35.20%**	**29.78%**	**32.91%**
主营业务综合毛利率	**2.42%**	**3.20%**	**5.77%**
其他业务	**52.76%**	**54.93%**	**47.41%**
营业总收入综合毛利率	**4.26%**	**4.97%**	**7.27%**

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：近三年，发行人市政公用板块收入分别为 636,241.02 万元、746,442.94 万元和 853,367.60 万元，分别占发行人各期营业总收入的 28.00%、28.57%和 30.39%。市政公用板块为发行人最大业务板块。

2017-2019 年度发行人市政公用板块中的天然气销售、垃圾处理、公交运营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；水务业务由于 2017 年底扩大业务范围，用户及供水量有所上升，2018 年水务业务收入有所上升，2019 年水务业务规模与 2018 年持平。

营业成本：近三年，发行人市政公用板块营业成本分别为837,709.71 万元、975,491.28 万元和 1,094,124.57 万元，分别占营业总成本的 39.75%、39.29%和 40.70%，2017-2019 年度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：近三年，发行人市政公用板块营业毛利润分别为-201,468.70 万元、-229,048.34 万元和-240,756.97 万元；毛利率分别为-31.67%、-30.69%和-28.21%，均为负数。

2017-2019 年度主要系公交运营板块由于燃油价格近几年持续偏高，运营线路和车辆扩容带来的运营及维护成本上升使得整体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。

近三年，天然气销售毛利率分别为 13.60%、11.62%和 13.61%，近三年波动不大。

近三年，自来水业务毛利率分别为 13.84%、20.41%和 24.60%。2017 年公司水务板块毛利率较低，主要系水务板块中的污水处理业务处于亏损状态，2017 年污水处理占比增加所致。2018 年，发行人自来水业务毛利润率有所上升，主要系污水处理业务亏损减少所致。

近三年，发行人垃圾处理业务毛利率分别为 18.13%、13.41%和 9.28%，2017-2019 年度垃圾处理业务毛利率出现下降，主要系 2017 年 9 月份开始部分垃圾运往九峰焚烧处置，增加了车辆运行距离，增

加成本，同时降低集团垃圾处理量，造成收入降低；环保督察的日趋严格，集团在垃圾处置中使用材料有所改进，增加了直接成本。

发行人市政公用板块中天然气销售、垃圾处理、公交营运自来水四项业务在当地销量排名均为第一。

2、房地产板块

营业收入：近三年，发行人房地产板块收入分别为 625,178.26 万元、507,395.76 万元和 196,837.34 万元，分别占发行人各期营业总收入的 27.51%、19.42%和 7.01%。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，2019 年度相对 2018 年末，房地产板块业务收入下降 310,558.42 万元，同比下降 61.21%，主要原因为 2019 年度项目结转较少。

营业成本：近三年，发行人房地产板块营业成本分别为 455,269.88 万元、361,670.42 万元和 91,057.75 万元，占营业总成本的比例分别为 21.60%、14.57%和 3.39%。2017-2019 年度，发行人房地产板块成本逐年下降，2017 年，发行人子公司杭州市房地产开发集团有限公司将钱江御府等项目交房结转收入及成本，故当年房地产板块收入及成本较高。2019 年度相对 2018 年末下降 270,612.67 万元，同比下降 74.82%，主要原因为 2019 年度项目结转较少。

营业毛利润、毛利率：近三年，发行人房地产板块营业毛利润分别为 169,908.38 万元、145,725.33 万元和 105,779.59 万元；毛利率分别为 27.18%、28.72%和 53.74%。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。

2017 年-2018 年随着杭州市及其周边地区商业地产、商业住宅的价格回暖，带动整个房地产板块毛利率上升。

2019 年相对 2018 年末，发行人房地产板块毛利率上升，主要原因为商品住宅板块和商业地产板块毛利率上升所致。其中杭州市房地产开发集团有限公司 2019 年商品房销售收入主要来源于建德板块的商品房销售收入，2019 年建德市房地产市场上行，价格略有上扬，销售资金回笼快，资金占用成本低，整体开发成本低，2019 年售价高于往年，使得 2019 年商品住宅毛利率较 2018 年有所增长。此外，商业地产业务中，钱江房产 2019 年度有冲回往年暂估成本，使得成本减少约 3,000.00 万元，此外结转车位销售收入约 3,300.00 万元，但是车位不分摊成本,故车位销售只有收入没有成本。综合上述原因，使得 2019 年度房地产业务毛利率高于 2018 年度。

3、城市基础设施建设板块

营业收入：近三年，发行人城市基础设施建设板块收入分别为 389,161.41 万元、512,298.62 万元和 730,341.54 万元，分别占发行人各期营业总收入的 17.13%、19.61%和 26.01%。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。2019 年度该板块收入相对 2018 年度增长 218,042.91 万元，同比增长 42.56%，主要是因为 2019 年 2 月，杭州市建委与发行人签署紫之隧道 BOT 合同解除协议，杭州市市财政一次性向发行人支付 BOT 余款 38.96 亿元。

营业成本：近三年，发行人城市基础设施建设板块营业成本分别为 314,999.80 万元、454,405.63 万元和 629,682.79 万元，占营业总成本的比例分别为 14.95%、18.30%和 23.42%。

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。

2019 年发行人该板块营业成本比 2018 年增长 175,277.16 万元，同比增长 38.57%，主要是因为 2019 年 2 月，杭州市建委与发行人签署紫之隧道 BOT 合同解除协议，杭州市市财政一次性向发行人支付 BOT 余款 38.96 亿元，发行人收到上述款项后，当月在账面结转紫之隧道成本（在无形资产科目核算）29.15 亿元所致。

营业毛利润、毛利率：近三年，发行人城市基础设施建设板块营业毛利润分别为 74,161.61 万元、57,892.99 万元和 100,658.75 万元；毛利率分别为 19.06%、11.30%和 13.78%。

2018 年，城市基础设施建设板块毛利润及毛利率相对 2017 年度减少 16,268.62 万元，降幅为 21.94%，主要系发行人 2018 年工程施工及养护板块因成本上升导致毛利率下降以及 BOT 项目毛利润大幅下降所致。

2019 年，发行人该板块毛利润相对 2018 年度增长 42,765.76 万元，增幅为 73.87%，主要为紫之隧道项目提前结转所致。2019 年度发行人该板块毛利率相对 2018 年度变化不大。

4、商品销售板块

营业收入：近三年，商品销售板块收入分别为 333,554.32 万元、468,800.59 万元和 613,572.62 万元，分别占发行人各期营业总收入的 14.68%、17.94%和 21.85%。商品销售板块主要为建材贸易业务及城市供热、供电业务，2017-2019 年度收入规模逐年上升。。

营业成本：近三年，商品销售板块营业成本分别为 317,705.74 万元、448,496.77 万元和 623,376.10 万元，占营业总成本比例分别为 15.08%、18.06%和 23.19%。2017-2019 年度，商品销售板块营业成本逐年上升，与该板块营业收入趋势保持一致。

营业毛利润、毛利率：近三年，发行人商品销售板块营业毛利润分别为 15,848.58 万元、20,303.82 万元和-9,803.48 万元，毛利率分别为 4.75%、4.33%和-1.60%。2017-2018 年规模随着供电及供热量的升高而增长；2019 年发行人商品销售板块毛利润及毛利率相对 2018 年出现下降，主要原因是因为部分子公司在销售钢材时有资金收款政策，打款及时的购买方购买价款比不及时的购买方的要低，相当于现金折扣的性质。2019 年全年收款都较为及时，故导致收入的单价较去年有所下降，进而导致 2019 年毛利率较 2018 年有所下降。此外 2019 年度镍铁价格上涨，使得镍铁贸易的利润空间较 2018 年度有所收窄。

二、发行人主营业务经营模式

（一）市政公用板块

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、自来水业务和垃圾处理业务等，具有自然垄断性，确保了下属的公交、水务及燃气等行业在所处地域内具有较高的市场占有率，能提供稳定的营业收入。

截至本募集说明书签署日，发行人市政公用板块未发生重大安全生产事故和环境污染事件，也未有因上述原因受到的行政处罚情况。

表9-5： 发行人近三年市政公用板块营业收入构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气销售	441,202.08	51.70	369,293.62	49.47	284,934.55	44.78
垃圾处理	70,168.60	8.22	56,420.81	7.56	59,090.22	9.29
公交营运	153,461.14	17.98	132,620.10	17.77	124,840.06	19.62
自来水	188,535.78	22.09	188,108.41	25.20	167,376.19	26.31
市政公用	**853,367.60**	**100.00**	**746,442.94**	**100.00**	**636,241.02**	**100.00**

发行人市政公用板块中天然气销售、垃圾处理、公交营运自来水四项业务在当地销量排名均为第一。

1、天然气销售

（1）业务经营模式

发行人城市供气业务由杭州市燃气（集团）有限公司（以下简称“燃气集团”）经营。燃气集团成立于 2001 年 8 月 6 日，由原杭州管道煤气公司和杭州煤气公司合并改制组建而成，业务范围涵盖高、中、低压天然气输配，燃气工程安装，分布式能源应用等，服务区域辐射杭州市 9 区 4 县（市）。城市燃气是燃气行业的重要组成部分，属于重要的城市基础设施。杭州市作为“西气东输”工程的末端，于 2003 年 6 月开始了天然气利用工程建设。2004 年 7 月起，杭州市全面使用天然气，停用人工煤气。

燃气集团借助天然气接入和城市建设进程加快的时机，推进天然气工程建设和用户市场的开拓。截至 2019 年末，燃气集团已拥有较为完备的燃气管道输配设施,已建成 6,600 多公里高中低压管线，运行 4,000 多个站（点），惠及 450 多万人口。近三年，发行人天然气板块销售收入分别为 284,934.55 万元、369,293.62 万元以及 441,202.08 万元，逐年增长。2017-2019 年新增道路燃气管网长度分别为 139.50 公里、137.9 公里和 119.64 公里，带动了天然气销售量的增长。毛利率分别为 13.60%、11.62%以及 13.61%。2019 年毛利率相对 2018 年有所提升，主要在于气源采购价格下降。

受天然气价格调整影响，公司天然气销售业务目前发展战略为大力发展居民用户的定制化服务，安装热水器、地热、墙暖、干衣机等燃气配套家用设施，提高居民用户燃气使用占有率，同时拓展小公建小餐饮市场，降低开户门槛，提高城市燃气使用安全等级，以促进天

然气销售量增长。

表9-6： 近三年末发行人城市供气业务经营情况

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
天然气购入量（亿立方米）	14.55	13.50	10.81
天然气外供量（亿立方米）	14.69	13.52	10.83
天然气销售量（亿立方米）*	14.57	13.37	10.57
管道燃气累计用户数（万户）	133.53	126.03	116.00
安装燃气高中低压干管（公里）	119.64	141.79	138.00

注：由于天燃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。

（2）经营依据及运营年限

燃气集团及下属子公司杭州天然气有限公司、杭州市燃气集团有限公司、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。

表9-7： 发行人天然气销售业务特许经营情况

特许经营主体	特许经营区域范围	特许经营业务范围	特许经营期限
杭州天然气有限公司	特许经营权行使的区域范围为：在杭州市区（不含萧山区、余杭区、杭州经济技术开发区），通过高、中、低压管网将上游公司提供的天然气输送、销售给区域内用户（半山电厂、萧山电厂等省天然气直供的高压用户除外）；通过高压管网将上游公司提供的天然气输送、销售给萧山区（不含由空港新城、前进新城、江东新城、临江新城组成的大江东新城工业园区）、余杭区两区及临安、富阳两市及杭州经济技术开发区当地的天然气分销企业。	在特许经营的区域范围内，投资、建设、拥有、运营、维护和管理管道燃气设施；向相关燃气供应方采购并运输、存储、营销和出售管道燃气；提供与以上管道燃气业务相关的服务。	2012.06.27-2034.04.24
杭州市燃气集团	在淳安县域范围内投资、建设、经	投资、建设、运营、维护和管理管	2014.01.02-

特许经营主体	特许经营区域范围	特许经营业务范围	特许经营期限
有限公司	营车船加气业务；在千岛湖镇主城区和青溪新城以外的区域开展天然气业务，待条件具备时，推进千岛湖主城区和青溪新城天然气业务。	道燃气、车船加气设施；运输、存储、营销和出售管道燃气；在主管网未到达区域，通过 LNG 瓶组站等其他形式向用户供应燃气；提供与以上管道燃气业务、车船加气业务相关的服务。	2044.01.01
建德杭燃燃气有限公司	除新安江主城区（含新安江街道、洋溪街道、更楼街道（更楼工业园区除外））及下涯镇（不含马目片）、莲花镇之外的建德市行政管辖区域。	在特许经营期限和特许经营范围内，独家从事管道燃气设施（包括为补充气源不足和调峰等用途建设的输配系统、配套设施）的投资、建设及运营，承担相关燃气设施的运行、维护、抢险抢修责任，向用户供应适用的燃气并提供服务。	2016.06.06-2036.06.06
杭州钱江燃气有限公司	经济技术开发区内从事管道燃气经营。	管道燃气经营	注 1

注：杭州钱江燃气有限公司获得燃气经营许可证，并未签订特许经营协议。

（3）收费定价情况及结算情况

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，2015 年 11 月，杭州市物价局发文下调非居民用户燃气价格以及上调居民用户燃气价格，其中居民用户燃气价格由 2.40 元/立方米提升为 0~276 立方米价格为 3.10 元/立方米、276~450 立方米价格为 3.72 元/立方米、450 立方米以上价格为 4.65 元/立方米，非居民用户燃气价格由 4.64 元/立方米下调为 3.86 元/立方米；2016 年 5 月，非居民用户燃气价格

继续下调至 3.40 元/立方米；2017 年 9 月，非居民用户燃气价格继续下调至 3.27 元/立方米。同时，根据《浙江省物价局转发国家发展改革委员会关于建立健全居民生活用气阶梯价格制度指导意见的通知》（浙价资【2014】94 号）文件，学校、社会福利场所、宗教场所、城市社区居委会公益性服务场所等执行居民气价的非居民用户，气价水平按居民第一档气价的 1.1 倍执行，及销售价格为每立方米 3.41 元。

现行规定，杭州市区（不含萧山、余杭、富阳区，下同）居民生活用管道天然气实行阶梯价格制度，自 2015 年 10 月 1 日起执行。

表9-8： 杭州市区居民生活用管道天然气价格阶梯表

杭州市区居民生活用管道天然气价格阶梯表		
阶梯	户年用气量 （立方米）	户年用气量 （立方米）
一	0-276（含）	3.10
二	276-480（含）	3.72
三	480 以上	4.65
执行居民气价的非居民用户		3.41

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

结算模式：发行人一般与管道燃气居民用户签订协议，根据抄表量结算，可委托银行每月自动扣款，或由用户自行去各营业网点及收费银行交纳。

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

b、天然气分销企业

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。

表9-9： 天然气分销销售情况表

单位：元/立方米、亿立方米

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	供应量	价格	供应量	供应量	价格	供应量
杭州中燃城市燃气发展有限公司	1.27	2.58	1.05	1.27	2.58	1.05
杭州港华燃气有限公司	3.07	2.58	2.90	3.07	2.58	2.90
富阳华润燃气有限公司	1.13	2.59	0.27	1.13	2.59	0.27

（4）主要营运指标

受天然气价格调整影响，公司天然气销售业务目前发展战略为大力发展居民用户的定制化服务，安装热水器、地热、墙暖、干衣机等燃气配套家用设施，提高居民用户燃气使用占有率，同时拓展小公建小餐饮市场，降低开户门槛，提高城市燃气使用安全等级，以促进天然气销售量增长。

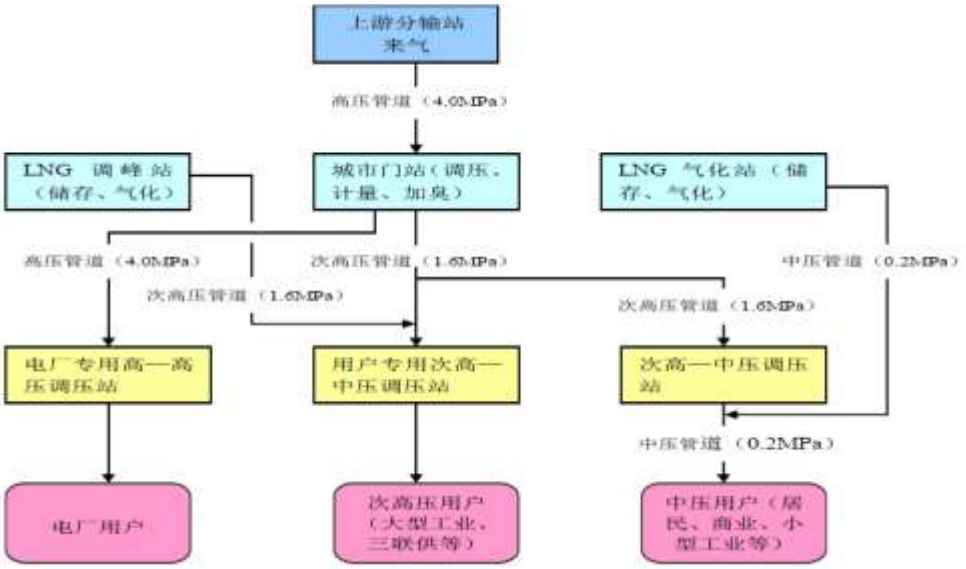
表9-10： 2016-2018 年发行人城市供气业务主要运营指标

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
天然气购入量（亿立方米）	14.55	13.50	10.81
天然气外供量（亿立方米）	14.69	13.52	10.83
天然气销售量（亿立方米）*	14.57	13.37	10.57
管道燃气累计用户数（万户）	133.53	126.03	116.00
安装燃气高中低压干管（公里）	119.64	141.79	138.00

注：由于天燃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；

（5）关键技术工艺——管道燃气产品工艺流程

图 9-1 管道燃气产品工艺流程



（6）上游气源的采购情况

发行人管道燃气来自“西气东输”和“川气东输”气源，浙江地区气源采购主要由浙江省天然气开发有限公司（非关联方）向中石油、中石化采购，发行人管道燃气气源全部向浙江省天然气开发有限公司采购。浙江省天然气开发有限公司是浙江省人民政府授权特许从事天然气建设运营的企业，统一投资建设、运行管理省级天然气输气管网，浙江省天然气开发有限公司的售气价格由浙江省发改委决定，即发行人的管道天然气采购价格由浙江省发改委决定。2017 年至 2019 年，发行人分别采购管道天然气 10.45 亿立方米、13.50 立方米、14.55 亿立方米，报告期内发行人管道天然气采购量随着下游用户的增多而同步增长；管道天然气采购成本分别为 21.46 亿元、32.64 亿元以及 36.81 亿元。公司气源采购主要情况如下：

表9-11： 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	2018 年	2017 年
采购量	14.55	13.50	10.45
采购价格（注）	2.53	2.66	2.05
采购成本	36.81	32.64	21.46

注：上表中采购成本为当期实际发生采购额度，与当期确认的营业成本有差异。

2、垃圾处理

（1）业务经营模式

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

（2）主要运营指标

表9-12： 2017-2019 年发行人垃圾处理行业主要运营指标

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
年垃圾处理能力（万吨）	319.60	319.60	248.20
当期垃圾处理规模（万吨）	450.83	486.00	502.24
产能利用率	141%	150%	202%

发行人垃圾处理产能利用率不断提高，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）垃圾处理流程

环境集团垃圾处理流程总体上较为简单，主要是先收运垃圾、经过处理后进行填埋。

（4）经营模式、结算模式

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

3、公交营运

（1）经营资产情况

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

基本公交业务：城区（含主城区、副城中心区和城市边缘区域）的公共汽车业务是目前公交行业最基础的核心业务，目前公司按照“存量不变、增量合作”的思路向杭州城区周边拓展公交线路，2008 年公司完成了余杭区、萧山区公交一体化的建设工作，开通杭州至德清的首条城际公交线路，并继续推进与杭州郊县的富阳、临安、桐庐、建德、淳安五县市和都市经济圈节点城市安吉、海宁、桐乡、绍兴、诸暨六县市公交一体化工作，配合开通城际公交线路。

截至 2019 年末，空调车拥有量已达 100%，尾气排放达标率为 99.88%；GPS 车载终端在全部运营车辆推广应用，已达 9,971 辆，全市万人平均拥有公交车拥有率达到 12.60 标台（按常住人口计算），公共交通出行率 61%左右。

新型公交业务：公司目前正在开发的公交快速线路、准快速线路、公共自行车等，这些业务是公司公交行业的重要增长点。截至 2019 年末，已开通快速公交一号线（B1）、二号线（B2）、四号线（B4）、七号线（B7）、八号线（B8）快速公交路线 5 条，同时根据杭州“快

速公交路网”规划，到 2020 年基本形成 18 条快速公交为主体的复合型现代化公交体系。受地铁开通影响，B1、B2 人次下降明显。从地铁开通后，BRT 配车数由原来的 160 辆 18 米车调整为 100 辆 18 米，50 辆 12 米车。客运量今年比去年同期下降近 40%。目前公司正在构建公共自行车交通系统，通过 60 分钟内免费使用、固定租车点通租通还等方式，构建公共交通与自行车换乘（B+R）及停车换乘（P+R）组合交通模式，延伸公交服务，提高城市公共交通机动性和可达性，吸引小汽车出行者改变出行方式。截至 2019 年末，已有公共自行车服务网点 4,353 个，自行车 119,030 辆，公共自行车租用量 9,348.29 万人次。

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

（2）定价机制及结算方式

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

（3）主要运营指标

2017 年至 2019 年，发行人公交运营业务分别实现营业收入 124,840.06 万元、132,620.10 以及 153,461.14 万元；营业毛利率分别为-219.57%、-239.72%以及-230.48%，主要系公交运营板块由于燃油

价格近几年持续偏高，此外运营线路扩充及车辆投入增加，使得运营及维修成本不断上升，导致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。公司近三年的经营情况见下表。

表9-13： 近三年发行人公交行业主要运营指标

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
期末运营线路条数（条）	1,010	804	679
期末运营线路总长度（公里）	17,947.35	13,508.94	11,045.49
期末运营车辆数（辆）	9,971	9,405	8,273
客运量（万人次）	151,273.53	147,085.53	143,786.26
总行驶里程（万车公里）	76,308.54	71,484.85	49,386.76
票款收入（万元）	153,321.79	148,146.95	135,298.72
每公里票款（元/公里）	2.01	2.07	2.74
公共自行车投放量（辆）	119,030	101,700	89,600
公共自行车租用量（万人次）	9,348.29	8,708.03	10,125.26
租车收入（万元）	179.36	255.51	499.50

表9-14： 近三年发行人公交行业成本构成情况

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
燃油成本	61,739.46	64,885.45	71,248.89
人工成本	255,804.01	246,517.80	225,524.11
车辆折旧	60,265.44	54,422.12	46,414.55
运营及维修	119,035.57	79,268.88	49,260.37
其他	1,923.30	5,988.62[注 1]	606.57
合计	498,767.78	451,082.86	393,054.49

注 1：2018 年公交集团成本明细分类重新调整，将原先部分计入车辆折旧的

成本计入其他中。

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

（4）上游采购情况

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

发行人公交车采购渠道稳定可控，一般采用先招标再订合同最后付款的方式完成采购，具体付款方式以合同为准。

表9-15： 近三年发行人公交车辆采购情况

单位：台、万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
公交车数量	1,095	995	334
采购总金额	97,294.45	75,807.93	15,881.85

b.汽车燃油采购

表9-16： 近三年发行人公交运营汽车燃油采购情况

单位：万升、万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
采购数量	12,833.23	12,289.47	20,341.54

采购金额	71,540.82	65,338.87	17,036.04

c.汽车零部件采购

2017 年-2019 年，公交集团汽车零部件采购支出分别为 16,235.97 万元、18,872.59 万元和 22,114.94 万元。

（5）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，运营车辆和线路的扩容也带来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 18%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%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 1.41 元/人次，成人优惠乘车补贴标准为 0.91 元/人次。

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

④BRT 同台免费换乘暂不能实现刷卡计量的，由市交通运输局牵

头组织抽样调查，核定同台换乘比例，按年折算人次给予补贴，补贴标准为 2.19 元/人次。

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

前述补贴标准原则上以 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。

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百分之五十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 年计入其他收益科目。

2017 年至今，发行人公交运营板块获得政府补贴情况具体如下：

表9-17： 近三年公交运营板块获得政府补贴情况

单位：亿元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
补贴金额	31.45	36.32	29.19

4、自来水

（1）经营模式

发行人自来水业务包括供水业务、污水处理业务及设计收入。2017-2019 年，发行人自来水业务板块分别实现营业收入 167,376.19 万元、188,108.41 万元以及 188,535.78 万元；营业毛利率分别为 13.84%、20.41%以及 24.60%。2017 年公司水务板块毛利率大幅降低，主要水务板块中的污水处理业务处于亏损状态，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和毛利率较上年有大幅增加，主要系污水处理业务亏损减少所致。2019 年度发行人自来水业务毛利率相对 2018 年度进一步小幅提升。

① 供水业务

发行人城市供水业务主要由下属全资子公司杭州市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）及子公司杭州市建德自来水有限公司、杭州市临安自来水有限公司经营。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负责经营临安地区供水业务。水务集团是经杭州市人民政府“政函[2005]178 号”文件批准，由杭州市自来水公司改制后组建，主要从事原水供应、自来水生产和营销活动，下辖 4 家制水厂：九溪水厂、南星水厂、祥符水厂、清泰水厂，供水范围覆盖杭州市主城区、下沙副城、上泗区域及余杭闲林、勾庄、海宁农发区等区域，服务面积 660 平方公里，服务人口 300 余万，供水管网总长度 9,543.41 公里。

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

a、经营依据及运营年限

水务集团及下属子公司杭州市水务控股集团有限公司、杭州市建德自来水有限公司已取得相应供水特许经营权。

表9-18： 发行人自来水业务特许经营情况

特许经营主体	特许经营区域范围	特许经营业务范围	特许经营期限

杭州市水务控股集团有限公司	杭州市主城区（不含钱江水利股份有限公司经营的赤山埠水厂）	在特许经营期和特许经营区域范围内投资、建设、运营特许经营项目；对特许经营项目涉及的自来水供水相关设施占有、管理、运营、维护和更新；依据适用法律、有关政策和市政府意见取得原水生产自来水、独家向特许经营区域范围内用户供水并获取合理自来水供水服务费用以及其他跟供水有关服务费用。	2017.01.01-2046.12.31
杭州市建德自来水有限公司	建德市区域范围内	在特许经营期内进行自来水的生产，并以公共供水管道及附属设施向特许经营区范围内的用水户提供自来水以及相关服务并收取费用；在特许经营区域范围内运营和维护水厂至贸易结算表之间的供水设施；依照建德市城市发展的需要有序扩大和延伸供水服务范围，适时进行除泵站、管网和二次供水以外的供水设施的投资、扩建和改造。	2015.12-2045.12

b、主要运营指标

2019 年末水务集团用户总数达 119.49 万户，售水量为 54,999.97 万立方米。具体经营数据情况见下表。

表9-19： 2016-2018 年水务集团主要运营指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
平均日制水量（万立方米）	178.10	177.14	168.45
供水量（万立方米）	62,866.22	62,238.98	59,767.14
售水量（万立方米）*	54,999.97	53,433.74	50,933.81
自来水用户数（户）	1,194,900	1,036,453	956,633
管网压力合格率平均值（%）	100.00	100.00	100.00
管网水质综合合格率（%）	100.00	99.98	100.00
电耗（千瓦时/立方米）	315.00	363.10	341.11
漏损率（%）（杭州水务）	9.00	9.00	9.00
水费回收率（%）（杭州水务）	99.00	99.00	99.00
水费回收率（%）（临安自来水）	100.00	100.00	100.00
水费回收率（%）（建德自来水）	95.00	96.00	94.00
主营业务收入（万元）	115,708.54	98,945.43	106,234.62

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）和账面漏水量（如新增管网通水后储存在管网中的水）等构成。

c、水源情况

一般来说，城市自来水取水有两种途径，一种是直接取用河道水，另一种是取自大型水库。目前，杭州市 85%的自来水取自钱塘江，另有约 15%的水取自太湖流域的东苕溪。钱塘江经江山港、乌溪江、灵山港、金华江、分水江等支流汇合后，受沿江工农业污染、生活污水影响，水质已明显下降，最终供给杭州的饮用水水源虽能达到Ⅱ类水标准，但偶尔也会超标。钱塘江的富阳杭州交界处周浦（渔山）到复兴大桥下游 1.0 公里、复兴大桥下游 1.0 公里至三堡船闸，分别是杭州的一级饮用水水源保护区和二级饮用水水源保护区，这段水域总长 29.20 公里，每日取水量达到 125 万立方米。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。

d、制水厂及管网情况

水务集团主城区设计综合日供水能力为 170 万立方米，临安地区设计综合日供水能力为 20 万立方米，建德地区设计综合日供水能力为 14 万立方米，合计设计综合日供水能力为 204 万立方米，实际日供水能力 188 万吨；供水管网总长度约 6,050.43 公里，2019 年供水量约 62,866.22 万立方米，用户总数达到 119.49 万户，管网水质综合合格率持续保持在 100.00%，杭州市主城区出厂水浊度在 0.29NTU 以下，临安地区出厂水浊度在 0.3NTU 以下，建德地区出厂水浊度在 0.7NTU 以下。主要制水厂供水能力情况如下：

表9-20： 杭州市主城区制水厂供水能力

单位：万吨/日

项目	九溪水厂	南星水厂	祥符水厂	清泰水厂
日供水能力	60	40	25	30

表9-21： 临安地区制水厂供水能力

单位：万吨/日

项目	太湖源水厂	高虹水厂	锦北水厂	於潜水厂	昌化水厂
日供水能力	10	3	4.7	1.5	0.8

表9-22： 建德地区制水厂供水能力

单位：万吨/日

项目	建德水厂
日供水能力	14

e、供水、售水定价情况

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

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

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

表9-23： 供水到户价格（杭州主城区）

单位：元/每立方米

项目		供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）		1.90	1.00	2.90
居民生活用水（阶梯二）		2.85	1.00	3.85
居民生活用水（阶梯三）		5.70	1.00	6.70
居民生活用水（合用表）		1.95	1.00	2.95
居民生活用水（执行居民水价的非居民）		2.20	1.00	3.20
非经营性用水		2.65	1.75	4.40
经营性用水	商业服务企业	2.65	1.75	4.40
	一般工业企业	2.65	2.05	4.70
	高污染工业企业	2.65	2.45	5.10
特种行业用水		3.60	1.75	5.35

表9-24： 供水到户价格（临安地区）

单位：元/每立方米

项目	供水价格	污水处理费	水资源费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）	1.50	0.60	0.20	2.30
居民生活用水（阶梯二）	2.25	0.60	0.20	3.05
居民生活用水（阶梯三）	4.50	0.60	0.20	5.30
居民生活用水（合用表）	1.55	0.60	0.20	2.35
居民生活用水（执行居民水价的非居民）	1.60	0.60	0.20	2.40

非居民生活用水	工业污水（（一般工业）含建筑业）	2.00	1.80	0.20	4.00
	工业污水（高污染）	2.00	2.20	0.20	4.40
	非工业污水	2.00	1.50	0.20	3.70
特种行业用水		4.80	1.50	0.20	6.50

表9-25： 供水到户价格（建德地区）

单位：元/每立方米

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）	1.22	0.40	1.63
居民生活用水（阶梯二）	1.83	0.40	2.23
居民生活用水（阶梯三）	3.66	0.40	4.06
居民生活用水（非阶梯）	1.25	0.40	1.65
非居民用水	2.00	1.50	2.85
特种行业用水	3.50	2.00	4.00

注：特种行业用水，是指高尔夫球场、桑拿、水疗等用水。

f、供水成本

水务集团主城区的制水成本包括水资源费、折旧费用、制造费用、人工费用、动力费用以及药剂费用等，其中动力费、折旧费、人工费和修理费是供水成本的主要组成部分。最近三年，公司的制水成本分别为 1.64 元/吨、1.70 元/吨和 1.75 元/吨，呈逐年上升态势，主要系受折旧费用以及人工费用不断增长影响。

表9-26： 表 公司制水单位完全成本构成

单位：元/吨

项目	2019 年	2018 年	2017 年

项目	2019 年	2018 年	2017 年
水资源费	0.26	0.26	0.26
折旧费用	0.26	0.22	0.20
动力电耗	0.25	0.26	0.25
人工	0.50	0.45	0.42
原材料（药耗）	0.10	0.12	0.12
修理费	0.20	0.22	0.23
其他费用	0.18	0.17	0.16
合计	1.75	1.70	1.64

g、供水收费结算方式

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

表9-27： 发行人自来水费收取方式表（杭州主城区）

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

表9-28： 发行人自来水费收取方式表（临安）

项目	银行代扣	银行代收（含网银、自助终端）	交通银行开放的微信平台代收	交通银行开放的支付宝平台代收	营业厅收取
居民生活用水	√	√	√	√	√
非经营性用水	√	√	√	√	√

经营性用水	商业服务企业	√	√	√	√	√
	一般工业企业	√	√	-	-	√
	高污染工业企业	√	√	-	-	√
特种行业用水		√	√	-	-	√

表9-29： 发行人自来水费收取方式表（建德）

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

（2）污水处理

污水处理行业是一个需求刚性非常大、与供水行业密切相关的行业。随着城市发展、环保要求提高和价格机制到位，污水处理业务前景看好。与供水行业类似，目前竞争也主要体现出区域分割的特点，区域内污水处理行业还没有明显的直接竞争。2012 年杭州市的城市污水处理率已达到了 100%，在全国处于领先地位。

发行人污水处理业务主要由水务集团子公司杭州市排水有限公司、杭州建德污水处理有限公司和杭州临安排水有限公司经营。其中，杭州市排水有限公司负责杭州市主城区（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、经营依据及运营年限

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。

表9-30： 发行人污水处理业务特许经营情况

特许经营主体	特许经营区域范围	特许经营业务范围	特许经营期限
杭州市排水有限公司	杭州市主城区（不含杭州天创水务有限公司有限公司经营的七格污水处理厂一、二期项目）	在特许经营期和特许经营区域范围内投资、建设、运营特许经营项目；对特许经营项目涉及的污水处理相关设施的占有、管理、运营、维护和更新；提供合格服务并获取合理污水处理服务费用。	2017.01.01-2046.12.31
杭州市建德污水处理有限公司	建德市主城区	对建德市城东污水处理项目(含改扩建工程)，包括但不限于建德市城东污水处理厂及未来建德城区新建的污水处理厂进行投资、建设及运营，并收取相应的污水处理服务费。	2015.12-2045.12
杭州市临安排水有限公司	临安市主城区及污水管网延伸区域	对临安市临安城市污水有限公司,包括但不限于临安市第一、第二污水处理厂和未来临安主城区新建的污水处理厂进行投资、建设及运营，运营污水管网，并收取相应的污水处理服务费。	2016.08.18-2046.08.17

b、污水处理厂情况

杭州市排水有限公司拥有多年污水处理运营管理经验，采用国内领先的污水处理设施和完善的运行管理体系，通过了ISO9001/ISO14000 认证，综合实力较强。七格污水处理厂采用了国内先进、具有脱氮除磷功能的 A2/O 法处理工艺，一期、二期处理污水能力为二级生化处理 60 万立方米/日，主要承担着杭州城北地区和下沙地区污水的处理排放任务；三期处理污水能力为二级生化处理 60 万立方米/日，主要承担着主城区处理处理排放任务。城西污水处理厂污水能力为 5 万立方米/日。

杭州建德污水处理有限公司污水处理工艺采用改良型氧化沟+高效澄清池+转盘滤池工艺和污水紫外线消毒组合深度处理工艺。建德

污水处理厂处理能力为 4.9 万立方米/日，主要承担着新安江街道、更楼街道、洋溪街道、下涯镇及 320 国道沿线纳管企业的污水处理任务。

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

c、主要运营指标

表9-31： 近三年发行人污水处理主要营运指标

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
污水处理量(万立方米)	31,946.27	39,656.30	51,320.84
其中：七格污水厂一、二期（万立方米）	-	10,285.31	23,131.41
七格污水厂三期(万立方米)	22,642.99	23,061.86	23,141.12
七格污水厂四期(万立方米)	2,869.47	-	-
城西污水厂(万立方米)	1,822.84	1,747.57	1,349.72
建德污水厂(万立方米)	1,674.64	1,622.57	1,447.03
临安排水(万立方米)	2,936.33	2,938.99	2,251.20

d、污水处理费及结算方式

2013 年 1 月 1 日起，根据《杭州市主城区政府购买污水处理服务实施方案（试行)》的要求，建立污水处理费收支两条线和政府购

买污水处理服务机制。2015 年 3 月 1 日起，根据财税[2014]151 号《污水处理费征收使用管理办法》要求，市水务集团代收污水处理费（随水费收取）全额上缴市财政，市排水公司污水处理服务收入采用政府购买服务，按照市城管局核定的单价与实际污水处理量进行确认。

e、污水处理成本

污水处理成本包括：污水收集成本和污水处理成本。其中，污水收集完全成本主要为城市污水输送、管网维护和折旧费。污水处理完全成本包括电费、药剂等生产成本以及人工费、设备厂房的折旧费和管理运营费等。最近三年，公司污水处理成本分别为 1.52 元/吨、1.71 元/吨和 1.83 元/吨。

表9-32： 表 最近三年及一期发行人污水处理成本情况表

单位：元/吨

项目	2019 年	2018 年	2017 年
折旧费用	0.22	0.20	0.19
动力电耗	0.38	0.38	0.37
人工	0.21	0.18	0.17
原材料（药耗）	0.04	0.05	0.05
污泥处置	0.20	0.19	0.18
修理费用	0.17	0.16	0.12
管理费	0.11	0.10	0.06
其他费用（包括销售费用等）	0.50	0.45	0.38
合计	1.83	1.71	1.52

5、发行人市政公用业务特许经营权情况：

（1）天然气销售板块

表9-33： 发行人天然气销售业务特许经营情况

特许经营主体	特许经营区域范围	特许经营业务范围	特许经营期限
杭州天然气有限公司	特许经营权行使的区域范围为：在杭州市区（不含萧山区、余杭区、杭州经济技术开发区），通过高、中、低压管网将上游公司提供的天然气输送、销售给区域内用户（半山电厂、萧山电厂等省天然气直供的高压用户除外）；通过高压管网将上游公司提供的天然气输送、销售给萧山区（不含由空港新城、前进新城、江东新城、临江新城组成的大江东新城工业园区）、余杭区两区及临安、富阳两市及杭州经济技术开发区当地的天然气分销企业。	在特许经营的区域范围内，投资、建设、拥有、运营、维护和管理管道燃气设施；向相关燃气供应方采购并运输、存储、营销和出售管道燃气；提供与以上管道燃气业务相关的服务。	2012.06.27-2034.04.24
杭州市燃气集团有限公司	在淳安县域范围内投资、建设、经营车船加气业务；在千岛湖镇主城区和青溪新城以外的区域开展天然气业务，待条件具备时，推进千岛湖主城区和青溪新城天然气业务。	投资、建设、运营、维护和管理管道燃气、车船加气设施；运输、存储、营销和出售管道燃气；在主管网未到达区域，通过 LNG 瓶组站等其他形式向用户供应燃气；提供与以上管道燃气业务、车船加气业务相关的服务。	2014.01.02-2044.01.01
建德杭燃燃气有限公司	除新安江主城区（含新安江街道、洋溪街道、更楼街道（更楼工业园区除外））及下涯镇（不含马目片）、莲花镇之外的建德市行政管辖区域。	在特许经营期限和特许经营范围内，独家从事管道燃气设施（包括为补充气源不足和调峰等用途建设的输配系统、配套设施）的投资、建设及运营，承担相关燃气设施的运行、维护、抢险抢修责任，向用户供应适用的燃气并提供服务。	2016.06.06-2036.06.06
杭州钱江燃气有限公司	经济技术开发区内从事管道燃气经营。	管道燃气经营	

（2）供水板块：

表9-34： 发行人供水业务特许经营情况

特许经营主体	特许经营区域范围	特许经营业务范围	特许经营期限
杭州市水务控股集团有限公司	杭州市主城区（不含钱江水利股份有限公司经营的赤山埠水厂）	在特许经营期和特许经营区域范围内投资、建设、运营特许经营项目；对特许经营项目涉及的自来水供水相关设施占有、管理、运营、维护和更新；依据适用法律、有关政策和市政府意见取得原水生产自来水、独家向特许经营区域范围内用户供水并获取合理自来水供水服务费用以及其他跟供水有关服务费用。	2017.01.01-2046.12.31
杭州市建德自来水有限公司	建德市区域范围内	在特许经营期内进行自来水的生产，并以公共供水管道及附属设施向特许经营区范围内的用水户提供自来水以及相关服务并收取费用；在特许经营区域范围内运营和维护水厂至贸易结算表之间的供水设施；依照建德市城市发展的需要有序扩大和延伸供水服务范围，适时进行除泵站、管网和二次供水以外的供水设施的投资、扩建和改造。	2015.12-2045.12

（3）污水处理板块

表9-35： 发行人污水处理业务特许经营情况

特许经营主体	特许经营区域范围	特许经营业务范围	特许经营期限
杭州市排水有限公司	杭州市主城区（不含杭州天创水务有限公司有限公司经营的七格污水处理厂一、二期项目）	在特许经营期和特许经营区域范围内投资、建设、运营特许经营项目；对特许经营项目涉及的污水处理相关设施的占有、管理、运营、维护和更新；提供合格服务并获取合理污水处理服务费用。	2017.01.01-2046.12.31
杭州市建德污水处理有限公司	建德市主城区	对建德市城东污水处理项目（含改扩建工程），包括但不限于建德市城东污水处理厂及未来建德城区新建的污水处理厂进行投资、建设及运营，并收取相应的污水处理服务费。	2015.12-2045.12
杭州市临安排水有限公司	临安市主城区及污水管网延伸区域	对临安市临安城市污水有限公司，包括但不限于临安市第一、第二污水处理厂和未来临安主城区新建的污水处理厂进行投资、建设及运营，运营污水管网，并收取相应的污水处理服务费。	2016.08.18-2046.08.17

（二）房地产板块

1、业务经营主体

发行人房地产业务主要由杭州市居住区发展中心有限公司、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负责运营。目前公司房地产业务主要包括保障性住房和商品房开发销售两大类，涉及到房地产开发与经营，安居工程开发、建设、管理，物业管理等多项业务。杭州市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。

2、商品住宅

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

浙江钱江房地产集团有限公司（以下简称“钱江房产”）成立于 1992 年，为国家房地产开发二级资质企业，专业从事住宅开发、商业地产开发、旅业投资经营、物业投资租赁、物业管理，以及建材、部品、设备经营和建筑装饰等业务。钱江房产成立以来，以全资、控股和参股的形式开发建设钱江·彩虹城、钱江·水晶城等住宅项目，以及浙江大学国家科技园 7 号地块商业综合体项目、杭州之江旅游度假区浮山商业综合体项目等商业地产项目，开发面积超过 100 万平方米。

杭州市房地产开发集团有限公司的前身是杭州房屋建设开发总公司，是浙江省房地产行业成立最早、具有国家城市综合开发一级资质公司（有效期三年，2017 年 7 月 31 日-2019 年 12 月 31 日，正在办理延期，已收到浙江省住房和城乡建设厅政务服务中心于 2020 年

3 月 20 日出具的报请核准开发资质的函），开发建设了江南豪园、仙林苑、新丰苑等商品房住宅项目。

另外，杭州市城市建设发展集团有限公司、杭州城投资产管理集团有限公司也有少量商品房项目。

表9-36： 近三年发行人房地产板块经营情况

项目/区域	2019 年度	2018 年度	2017 年度
新开工面积（万平方米）	39.97	106.76	54.20
竣工面积（万平方米）	20.40	18.67	25.87
合约销售面积（万平方米）	21.16	20.93	16.67
合约销售金额（亿元）	41.89	29.88	36.68

其中 2019 年度，发行人房地产业务新开工面积大幅下降的原因主要为 2018 年多项土地储备正式开工，2017 年土地市场较为火热，发行人竞得多块地块，按正常开发进度，均在 2018 年开工，且有多个项目建筑面积在 20 万平方米以上。而 2019 年度，发行人部分 2018 年项目仍在开发阶段，且发行人本身土地储备少于 2018 年度，再加上 2019 年新开工地块体量不大，未有超过 20 万平方米的地块，故导致 2019 年度新开工面积下降

表9-37： 截至 2019 年末发行人主要已完工商品房项目情况表

单位：万元、m^2、万元/m^2、%

项目主体	项目名称	所在区域	开发模式	项目类别	总投资额	竣工时间	总可售面积	累计销售面积	累计销售金额
浙江钱江通源房地产开发有限公司	水晶澜轩	杭州市滨江区	自主	住宅	320,000.00	2008.06	225,574.80	215,200.73	531,521.39
杭州钱江浮山房地产开发有	之江新天地	杭州市西湖区	自主	商业	80,000.00	2012.02	92,479.18	56,556.41	86,539.00

限公司									
杭州和景置业有限公司	西溪和景	杭州市西湖区	自主	住宅/排屋/商铺	130,000.00	2013.12	56,842.29	42,977.77	125,383.75
杭州和祥房地产有限公司	江南御府	杭州市江干区	自主	住宅/商铺	210,378.70	2015.10	102,508.00	100,263.00	318,801.00
浙江浙创置业有限公司	钱江浙商创投中心	杭州市西湖区	自主	商业	85,000.00	2016.02	29,234.73	21,589.07	59,168.00
杭州天祥房地产有限公司	钱江御府	杭州市上城区	自主	住宅/商铺	226,564.68	2017.03	66,179.46	64,580.00	295,033.13
杭州和谐置业有限公司	江和城（和风苑、和颂苑、和园一二三四期）	建德市洋安街道	自主	住宅/排屋/商铺	180,100.00	2018.03	243,631.99	240,632.00	259,861.00
杭州城发置业发展有限公司	云锦城	杭州市江干区	自主	住宅/商铺	300,000.00	2018.06	249,803.88	234,813.29	302,473.51
德宏华江房地产开发有限公司	华江水岸星城	云南芒市	自主	住宅	107,500.00	2019.01	284,032.32	198,822.62	149,016.00
合计					**1,639,543.38**		**1,350,286.65**	**1,175,434.89**	**2,127,796.78**

表9-38： 截至 2019 年末发行人主要已完工商品房项目情况表（续）

单位：万元、m^2、万元/m^2、%

项目主体	项目名称	销售进度	回款情况	未完成销售原因（如有）	未来销售计划（如有）			证件情况[注 2]
					2019	2020	2021	
浙江钱江通源房地产开发有限公司	水晶澜轩	98%	531,521.39	顶墅户型面积大，销售难度较大	-			齐备
杭州钱江浮山房地产开发有限公司	之江新天地	61%	86,539.00	商业用地，相比住宅用地去化较慢	-			齐备
杭州和景置业有限公司	西溪和景	70%	124,832.35	剩余房源可选择不多,户型限制及整层整幢去化的限	2020 年销售计划 1,323.35 万元			齐备

项目主体	项目名称	销售进度	回款情况	未完成销售原因（如有）	未来销售计划（如有）			证件情况[注 2]
					2019	2020	2021	
				制,客群匹配上存在一定难度				
杭州和祥房地产有限公司	江南御府	98%	301,896.00	剩余部分住宅及车位	清尾盘，2020 预计销售 1,000 万			齐备
浙江浙创置业有限公司	钱江浙商创投中心	66%	59,168.00	写字楼项目，现处于现房销售阶段，去化会相对较好	-			齐备
杭州天祥房地产有限公司	钱江御府	97%	295,033.13	剩余部分住宅、商铺及车位	清尾盘，2020 年预计销售 3,000 万			齐备
杭州和谐置业有限公司	江和城	98%	257,408.00	剩余部分住宅	清尾盘，销售 1,000 万			齐备
杭州城发置业发展有限公司	云锦城	94%	302,426.51	住宅已售罄，剩余部分商铺及车位	2020 年预计销售车位 5,994 万元			齐备
德宏华江房地产开发有限公司	华江水岸星城	70%	130,071.00	正在销售中	2020 年预计销售 60,000 万元			齐备
合计			**2,088,895.38**				**72,317.35**	

注 1：西溪和景出现回款情况大于累计销售的原因是部分房产存在收款后房管部门未签约成功且款项尚未退款情况。

注 2：五证指土地使用证、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。

2013 年国家出台对房地产宏观调控政策，促进房价合理回归，房地产企业遭受前所未有的寒冬，整个行业销售低迷，资金链受到严重考验。随着杭州承接 2016 年 G20 峰会，房地产市场迅速升温，且房价处于上行通道。在新盘方面，目前本公司正在开发的商品房项目有润泽院、银都新座、彩虹府等。公司积极应对房地产市场的变化，合理调整项目建设进度，安排各项目的推盘计划。发行人在售房地产项目四证齐全，符合现行法律法规要求。

表9-39： 截至 2019 年末发行人商品房在建项目情况

单位：万元、平方米

项目主体	项目名称	类型	物业类型	建筑面积	总投资	已投资	开工时间	预计完工时间
浙江越源置业有限公司	绍兴彩虹府	商品房	住宅	271,576.00	450,000.00	203,821.00	2017.12	2022.4
浙江浦源置业有限公司	彩虹府	商品房	住宅	85,734.00	103,895.00	93,684.00	2017.1	2020.5
浙江蓝源置业有限公司	绍兴彩虹墅	商品房	住宅	162,642.00	150,000.00	103,348.00	2018.2	2020.6
浙江科源置业有限公司	银都新座	商业	商业	44,300.00	65,000.00	58,228.00	2017.7	2019.9
杭州宇祥房地产开发有限公司	悦东方	商品房	住宅	281,741.00	230,000.00	167,900.00	2018.4	2020.12
杭州锦祥房地产有限公司	养云静舍	商品房	住宅	46,120.00	215,125.00	161,900.00	2018.6	2020.6
杭州和谐置业有限公司	江和城（和雅苑）	商品房	住宅	50,800.00	37,600.00	22,700.00	2017.9	2021.7
杭州辰祥房地产有限公司	御东方园	商品房	住宅	259,800.00	403,644.00	350,500.00	2018.04	2021.12
德宏华江房地产开发有限公司	华江水岸星城	商品房	住宅	365,734.00	129,500.00	95,600.00	2014.12	2020.12
杭州越祥房地产有限公司	未定	商品房	住宅	184,958.00	300,068.00	165,914.00	2019.10	2023.12
杭州弘祥房地产开发有限公司	臻园	商品房	住宅	54,935.00	42,000.00	27,795.00	2019.03	2021.07
杭州和谐置业有限公司	商业综合体悦荟 17℃生活广场	商业	商业	119,180.81	68,680.00	25,000.00	2019.4	2021.6
杭州城享商业发展有限公司	云阳大厦	商品房	商业商务	40,668.00	63,333.00	38,200.00	2019.4	2021.9
合计				**1,968,188.81**	**2,258,845.00**	**1,514,590.00**		

表9-40： 截至 2019 年末发行人商品房在建项目情况（续）

单位：万元、平方米

项目主体	项目名称	资金来源		未来预计投资金额			批文情况		
		自筹	借款	2019 年[1]	2020 年	2021 年	立项	土地	环评
浙江越源置业有限公司	绍兴彩虹府	自筹		60,000.00	40,000.00	10,000.00	2017-330603-70-03-076283-000	浙（2018）绍兴市柯桥区不动产权第 0013355 号	绍柯审批环审〔2018〕34 号
浙江浦源置业有限公司	彩虹府	自筹		2,500.00	1,700.00	1,000.00	西发改备（2016）15 号	浙（2017）杭州市不动产权第 0105004 号	杭国旅环批[2017]6 号
浙江蓝源置业有限公司	绍兴彩虹墅	自筹		30,000.00	5,000.00	5,000.00	2018-330603-70-03-022237-000	浙（2018）绍兴市柯桥区不动产权第 0026024 号	绍柯审批环审〔2018〕96 号
浙江科源置业有限公司	银都新座	自筹		4,607.00	6,900.00	0.00	西发改备（2016）16 号	浙（2018）杭州市不动产权第 0086340 号	201733010600000385
杭州宇祥房地产开发有限公司	悦东方	自筹 70%	借款 30%	47,000.00	13,000.00	2,100.00	杭建大审[2018]3 号	杭州（大江东）不动产权第 0002624 号	大江东环评批[2018]2 号
杭州锦祥房地产有限公司	养云静舍	自筹 50%	借款 50%	23,600.00	2,700.00	15,000.00	拱发改备[2017]19 号	浙（2018）杭州市不动产权第 0094555 号	201733010500000889
杭州和谐置业有限公司	江和城（和雅苑）	自筹 40%	借款 60%	5,000.00	5,000.00	1,000.00	建发改备[2013]35 号、36 号；建发改备[2011]55 号	建国用（2015）第 4178 号；建国用（2011）第 5996 号；建国用（2015）第 4178 号	建环许批（2014）A026 号；建环许批（2012）A005 号
杭州辰祥房地产有限公司	御东方园	自筹 50%	借款 50%	48,000.00	4,500.00	600.00	项目备案信息表上无备案号，项目代码 2017-330104-70-03-066154-000	浙（2018）杭州市不动产证明第 0136065 号	杭环江评批[2018]8 号
德宏华江房地产开发有限公司	华江水岸星城	自筹		4,000.00	4,000.00	3,000.00	芒发改备案（2014）64 号、芒发改备案	芒国用（2013）第 0001270 号、芒国用	德环评估表（2014)9 号、芒环复

项目主体	项目名称	资金来源		未来预计投资金额			批文情况		
		自筹	借款	2019 年[1]	2020 年	2021 年	立项	土地	环评
							（2014）86 号、芒发改备案（2016）92 号、芒发改备案（2016)110 号、芒发改备案（2018）84 号、	（2013）第 0001271 号、芒国用（2013）第 0001276 号、芒国用（2013）第 0001277 号、芒国用（2013）第 0001278 号、芒国用（2013）第 0001279 号、云（2018）芒不动产权第 0004842 号	（2017）28 号、德环审(2014)41 号
杭州越祥房地产有限公司	未定	自筹 50%借款 50%		47,100.00	53,500.00	33,500.00	代码：2019-330104-70-03-010839-000	浙（2019）杭州市不动产权第 0220398 号	201933010400000529
杭州弘祥房地产开发有限公司	臻园	自筹 75%借款 25%		13,800.00	300.00	100.00	2018-330182-70-03-046834-000	浙（2018）建德市不动产权第 0017823 号	备案号：201833018200000346
杭州和谐置业有限公司	商业综合体悦荟 17℃生活广场	未定		20,731.00	10,000.00	-	2018-330182-70-03-012283-000 2018-330182-70-03-012281-000	浙（2018）建德市不动产权第 0034528 号 浙（2018）建德市不动产权第 0000501 号	备案号：201833018200000326
杭州城享商业发展有限公司	云阳大厦	自筹 68% 借款 32%		8,000.00	16,800.00	-	只需备案，项目代码为 2018-330103-70-03-082781-000	浙（2019）杭州市不动产权第 0126254 号	只需备案，无文号
合计				**314,338.00**	**163,400.00**	**71,300.00**			

表9-41： 截至 2019 年末发行人在售房地产情况

单位：万元

项目主体	项目名称	销售进度	回款情况	未完成销售原因	2020-2022 年销售计划	证件情况
浙江钱江通源房地产开发有限公司	水晶澜轩	98.00%	531,521.39	顶墅户型面积大，销售难度较大	-	齐备
杭州钱江浮山房地产开发有限公司	之江新天地	61.00%	86,539.00	商业用地，相比住宅用地去化较慢	清尾盘，20 年-22 年预计销售 30,000 万元	齐备
杭州和景置业有限公司	西溪和景	75.61%	124,832.35	剩余房源可选择不多，户型限制及整层整幢去化的限制，客群匹配上存在一定难度	2020 年销售计划 1,323.35 万元	齐备
杭州和祥房地产有限公司	江南御府	97.75%	301,896.00	剩余部分住宅及车位	清尾盘，2020 预计销售 1,000 万元	齐备
浙江浙创置业有限公司	钱江浙商创投中心	74.00%	59,168.00	写字楼项目，现处于现房销售阶段，去化会相对较好	尾盘，20,000 万元	齐备
杭州天祥房地产有限公司	钱江御府	97.55%	295,033.13	剩余部分住宅、商铺及车位	清尾盘，2020 预计销售 3,000 万元	齐备
杭州和谐置业有限公司	江和城（和风苑、和颂苑、和园一二三四期）	98.77%	257,408.00	剩余部分住宅	2020 年预计销售 1,000 万元	齐备
杭州城发置业发展有限公司	云锦城	94.00%	302,426.51	住宅已售罄，剩余部分商铺及车位	2020 年预计销售车位 5,994 万元	齐备
德宏华江房地产开发有限公司	华江水岸星城	70.00%	130,071.00	正在销售中，新开发两期房产销售	20 年预计销售 60,000 万元	齐备
合计			**2,088,895.38**		**122,317.35**	

截至本募集说明书签署日，发行人在建房地产项目各项手续齐全，房地产项目开发主体具备相应资质；发行人不存在未披露或者失实披露违法违规行为，或者该违法行为重大、受到行政处罚或受到刑

事处罚；发行人诚信合法经营，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。截至 2019 年末，发行人有 2 宗储备土地，取得的储备土地合法合规。截至目前，发行人取得的土地未涉及地王情况。具体情况如下表所示：

表9-42： 截至 2019 年发行人储备土地情况

单位：万元，平方米

序号	地块名称（或项目名称）	所在地	土地证号	取得时间	土地面积	建筑面积	土地出让金金额	已经缴纳土地出让金金额	拟建项目类别
1	杭政储出【2018】24 号地块	杭州市	浙（2019）杭州市不动产权第 0126254 号	2019 年 3 月	7,478.00	40,668.00	28,007.00	28,007.00	商业地产
2	富政储出【2018】18 号地块	杭州富阳	未取得	2019 年 6 月拍得	93,161.00	方案未定	117,790.00	58,895.00	住宅

3、保障房、经济适用房

（1）发行人开展政府保障性住房类业务的情况

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(以下简称“居住中心”)负责经营。杭州市居住区发展中心有限公司前身为居住区发展中心，成立于 1995 年 5 月，2004 年 12 月改制为国有独资的现代国有企业。公司注册资金 50,000.00 万元，拥有房地产二级开发资质。

目前，发行人保障房项目以经济适用房为主，另有部分配套土地整理项目建设的拆迁安置房项目。经济适用房及拆迁安置房均直接以

对符合条件的购房者销售回笼建设成本，发行人不持有建成的保障房项目，且与政府不存在保障房回购安排。经济适用房价格为政府指导价格，可享受优惠部分销售价格为 4,518.00 元/平方米、超过优惠部分的面积销售价格为 7,200.00 元/平方米。发行人保障房板块盈利全部来自于市场化销售，不存在政府回购情况。

（2）主要在售项目情况及销售回款情况

发行人近三年的保障性住房（含经济适用房、拆迁安置房）项目销售情况如下：

表9-43： 发行人近三年在售保障房、经济适用房项目销售情况

单位：万元、平方米

项目主体	项目名称	所在区域	项目类别	总投资额	竣工时间	总可售面积	累计销售面积
杭州市居住区发展中心有限公司	德泽家园 19#	西湖区	经济适用房	49,342.00	2017.9	71,681.83	67,429.94
杭州市居住区发展中心有限公司	德泽家园 17#	西湖区	经济适用房	31,520.00	2018.01	49,972.13	49,972.13
杭州市居住区发展中心有限公司	德泽家园 18#	西湖区	经济适用房	20,475.00	2018.09	29,933.22	23,917.30
杭州市居住区发展中心有限公司	德萃公寓	西湖区	经济适用房	31,520.00	2018.04	49,972.13	49,972.13
合计				**132,857.00**		**201,559.31**	**191,291.50**

表9-44： 发行人近三年在售保障房、经济适用房项目销售情况（续）

单位：万元

项目主体	项目名称	累计销售金额	销售进度	回款情况	未完成销售原因（如有）	未来销售计划（如有）			证件情况（注）
						2019	2020	2021	
杭州市居住区发展中心有限公司	德泽家园 19#	34,300.53	95.87%	34,300.53	-	2020 年销售面积：4,252 平方米			齐备
杭州市居住区发展中心有限公司	德泽家园 17#	20,516.19	86.38%	18,798.14	-	2020 年销售面积：6,755 平方米			齐备

项目主体	项目名称	累计销售金额	销售进度	回款情况	未完成销售原因（如有）	未来销售计划（如有）			证件情况（注）
						2019	2020	2021	
杭州市居住区发展中心有限公司	德泽家园 18#	11,178.59	79.90%	9,803.18	-	2020 年销售面积：6,008 平方米			齐备
杭州市居住区发展中心有限公司	德萃公寓 04#	27,954.53	100.00%	27,954.53	-	-			齐备
合计		**93,949.84**		**90,856.38**		**17,015.00**			

注 1：五证指土地使用证、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

注 2：销售进度为经济适用房销售进度，不包括底层商铺和地面车位。由于商铺和地面车位最后定价还未确定，故尚未出售，而经济适用房售价较低，因此虽然经济适用房销售已快完成，回款情况与项目总投还存在差距。

发行人历年来承担了杭州市多项保障房建设项目，是杭州市主要的保障房建设主体。根据杭州市政府出具的《关于杭州市城市建设投资集团有限公司保障房相关情况说明的函》，发行人所承建的云亭公寓等各大保障性住房开发建设项目，关系杭州市推进保障安居工程大局。上述保障房项目所形成的收入均为保障性住房销售收入。

在收入确认方式上，通过与买方正式签订《房地产销售合同》或《房地产预售合同》所取得的收入（此处将合同认定为收入确认的前提条件），应确认为销售收入的实现，具体按以下规定确认：

① 采取一次性全额收款方式销售开发产品的，应于实际收讫价款或取得索取价款凭据（权利）之日，确认收入的实现。

② 采取银行按揭方式销售开发产品的，应按销售合同或协议约定的价款确定收入额，其首付款应于实际收到日确认收入的实现，余款在银行按揭贷款办理转账之日确认收入的实现。

截至本募集说明书签署日，发行人在建保障房项目符合国家政策导向，项目手续齐全合法合规。

为落实党中央、国务院关于房地产宏观调控的决策部署，加快保

障性安居工程建设，根据《杭州市二〇一五年保障性安居工程及配套基础设施建设计划》，2015 年杭州市保障性安居工程建设计划：新开工 38,396 套、602.76 万平方米，竣工 50,107 套、722.60 万平方米。

（三）城市基础设施建设

1、工程施工及养护

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

（1）城市基础设施施工及养护

发行人城市基础设施施工及养护业务主要由杭州市路桥集团股份有限公司（以下简称“路桥集团”)。路桥集团具有国家市政公用工程施工总承包二级资质，配有国内外先进机械设备 490 余台，年施工产值达 5 亿元左右，是杭州市主要的市政施工企业之一，主要承担杭州部分道路施工、养护，路面沥青铺设等业务。其承担着杭州市区 100 多条主干道路、所有跨江、跨河大型桥梁、高架桥、雨水泵站、城市隧道、地下通道等市政设施的日常养护。沥青路面施工是公司发展的平台，拥有沥青混合料生产、运输、施工、试验一条龙服务的优势，在杭州的“33929”、“三口五路”、“一纵三横”、“五纵六路”等重点工程建设中，路桥公司承接了大部分沥青路面施工业务。

根据政府的规范性要求，杭州地区各项基础设施施工及养护工作均通过市场化方式运作，由各级设施拥有主体招标确定施工单位。路桥公司通过参与公开招投标，取得业务合同。施工及养护收入主要由日常道路养护、沥青铺设构成。近三年新签养护合同、沥青合同金额情况如下：

表9-45： 2016-2018 年施工及养护业务新签合同情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年	2017 年
新签养护合同金额	70,209.00	59,823.25	71,388.73
新签沥青施工合同金额	136,422.00	93,063.27	102,993.89
合计	**206,631.00**	**152,886.52**	**174,382.62**

发行人近三年来自城市基础设施施工及养护的收入分别为119,812.95 万元和 146,427.04 万元和 179,614.00 万元，分别占工程施工及养护板块经营收入的 63.61%和 64.80 和 64.04%，报告期内规模保持稳定。

表9-46： 近三年城市基础设施施工及养护业务经营收入情况

单位：万元

业务板块	2019 年度	2018 年度	2017 年度
城市基础设施施工及养护	179,614.00	146,427.04	119,812.95
燃气、热电、水务等工程施工	100,868.06	79,527.15	68,546.11
合计	**280,482.06**	**225,954.19**	**188,359.06**

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

表9-47： 近三年末施工及养护业务前五大客户情况

单位：万元、%

2019 年度	销售金额	占比
郑州市市政工程管理处	13,937.61	7.56
杭州市市政设施监管中心	9,403.65	5.24
杭州市临安区青山湖国家森林公园管理局	6,287.74	3.50

杭州市江干区城市管理局	5995.94	3.34
杭州市拱墅区城市管理局	5135.5	2.86
合计	**40,760.44**	**22.50**
2018 年	**销售金额**	**占比**
杭州临安环湖绿道建设有限公司	13,342.94	9.08
杭州市江干区城市管理局	7,481.52	5.09
杭州市市政设施监管中心	6,781.56	4.61
杭州市城市管理局	5,531.54	3.76
杭州市拱墅区城管局	4,710.69	3.33
合计	**37,848.25**	**25.87**
2017 年	**销售金额**	**占比**
杭州临安环湖绿道建设有限公司	10,359.57	8.63
杭州市市政设施监管中心	8,426.86	7.02
杭州市江干区城市管理局	6,587.53	5.49
长城汽车股份有限公司徐水分公司	5,149.47	4.29
杭州市拱墅区城市管理局	4,162.63	3.47
合计	**34,686.06**	**28.90**

（2）燃气、热电、水务等工程施工

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

近三年，发行人来自于燃气、热电、水务等其他工程的营业收入分别为 68,546.11 万元、79,527.15 万元以及 100,868.06 万元，分别占工程施工及养护板块营业收入的 36.39%、35.20%以及 35.93%。

2、代建项目

发行人代建项目业务由杭州市城市建设发展集团有限公司（以下简称“城建发展”）经营。

（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：

表9-48： 截至 2019 年末发行人主要代建项目情况表

单位：亿元

项目名称	业务模式	项目总投资	已投资金额	项目进度	立项	环评	土地
长睦大型住居区土地整理项目	业务模式一	70.70	63.66	在建	杭发改投资〔2006〕242 号;杭发改投资〔2011〕708 号;杭发改投资〔2012〕148 号;杭发改投资〔2009〕145 号;杭发改投资〔2011〕71 号;杭发改社会〔2011〕5 号;杭发改社会〔2007〕1063 号;杭发改投资〔2007〕939	杭环评批[2006]0478 号;杭环江评批[2012]4 号;杭环评批[2012]1 号;杭环江评批[2012]4 号;杭环评批[2011]153 号;杭环评批[2009]0100 号;杭环评批[2008]0403 号;杭江环评批[2011]0097 号等	地字第[2006]年浙规用证 01000160 号;杭土资预[2009]615 号;杭土资预[2009]614 号；地字第[2006]年浙规用证 01000159 号;杭土资预[2010]944 号；地字第[2006]年浙规用证 01000218 号;杭土资预[2010]945 号；地字第 330100201000919 号;杭土资预[2010]900 号；地字第 330100201000887 号;杭土资预[2010]901

项目名称	业务模式	项目总投资	已投资金额	项目进度	立项	环评	土地
					号;杭发改投资〔2006〕222号等		号；地字第330100201000886号;杭土资预[2010]259号；地字第[2006]年浙规用证01000246号;杭土资预[2007]528号；杭发改批复[2008]77号;杭土资预[2010]902号；地字第330100201000888号;杭发改投资[2012]497号；杭土资预[2013]157号;杭土资预[2015]159号
石祥路提升完善工程	业务模式二	21.87	14.17	已完工（回款未完成）	杭发改投资【2014】356	杭环评批【2014】86	杭州市【2015】杭国土字第0454号
康桥路至上塘路节点提升工程	业务模式二	3.42	2.39	在建	余杭区发改局立项	环评批复【2017】4-2号	余杭【A2017】余政地字第120号
国科大杭州高等研究院石龙山先行启动区1期	装修代建项目	2.30	0.69	已完工（回款未完成）	-	-	-
合计		**98.29**	**80.91**				

表9-49： 发行人主要代建项目情况表（续）

单位：亿元

项目名称	建设期	是否签订代建协议	预计代建总收入	截至2019年末已回款金额	2020年回款计划	2021年回款计划	2022年回款计划	备注
长睦大型住居区土地整理项目	2005.12.31-2022.12.31	是	3.535	60.86	0.44	0.44	-	管理费率5%，不含预计土地出让收入68.06亿元
石祥路提升完善工程	2015.3-2016.8	是	0.21	0.14	0.07	0	-	管理费率1%
康桥路至上塘路节点提升工程	2017年10-2019.6	是	0.05	0.035	0.01	0.005	-	管理费率1%
国科大杭州高等研究院石龙山先行启动区1期	2019.6-2020.6	无	0.05	0	0.03	0.02	-	管理费率1%
合计			**3.85**	**61.04**	**0.55**	**0.47**	**-**	

1）长睦大型住居区土地整理项目

长睦大型住居区位于杭州主城与临平副城的交界处，靠近主城一侧，东起学堂港，紧邻余杭星桥地区，西至绕城公路，隔路与丁桥居住区相望，南起杭沪铁路，北至上塘河，规划总面积为4,315亩（实际面积以实测为准）。以临丁路为界，北面多为商品房，南面多为经济安置房。根据政府规划，预计将来常住人口数可达7万。长睦大型居住区地处城北新城四大综合体之一的长皋综合体南部，未来将是杭州主城北部以生活居住为核心、配套完善、环境优美的高品质板块，是体现杭州居住生活品质的生态型新住区。

长睦大型住居区土地整理项目规划总用地287.96万平方米，其中，居住用地131.53万平方米，公共设施用地18.40万平方米，对外交通用地6.47万平方米，道路广场用地47.53万平方米，市政公用设施用地15.78万平方米，绿地58.43万平方米，水域用地9.82万平方米。

长睦大型居住区土地整理项目计划总投资70.70亿元，预计实现

土地出让总收入68.06亿元，计划于2022年12月完工，截至2019年末，已投资63.66亿元。发行人预计将收到长睦大型居住区土地整理项目土地出让金返还共计68.06亿元，截至2019年末，累计收到土地出让金返还60.86亿元。

2）石祥路提升完善工程

石祥路提升完善工程（储鑫路～丰庆路西侧）工程范围西起丰庆路西侧，东至储鑫路，桩号范围为K0-120～K6+354.869全长约6.47km，另外包括莫干山路立交段的莫干山路地面道路长约0.54km。在保留现状石祥路地面道路双向4-6车道的基础上，工程分为新建和改复建两大类。该项目由杭州市市政公用建设开发有限公司与发行人签订代建协议。项目主体按工程进度支付项目汇款金额。项目总投资21.87亿元，由财政资金统筹解决。截止2019年末，该项目已投资14.17亿元，项目已完工，尚未完成回款。

3）康桥路至上塘路节点提升工程

康桥路至上塘路节点提升工程；地面道路南起勾运路，北至宣杭铁路南侧，设计起点桩号K0+013.732，终点桩号K2+170，全长2156.268m，高架南起郁宅路（王家桥路），起点桩号为K0+423.800；出于平顺纵断线形原因，需要拆除现有上塘高架13跨共325m后，再与现状上塘高架衔接；高架向北延伸至K1+998.250与地面道路衔接，高架主线全长1574.45m。主要内容为高架主线、平行匝道、地面道路、地面桥梁、保通道路等内容。该项目由杭州市市政公用建设开发有限公司与发行人签订代建协议。项目主体按工程进度支付项目汇款金额。项目总投资3.42亿元，资金由立项主体自筹解决。截至2019年末，该项目已投资2.39亿元。

4）国科大杭州高等研究院石龙山先行启动区1期

为装修代建项目，房屋产权单位是浙江大有集团有限公司，先行启动区房屋为租赁用房，1 期项目包括房屋租赁、装修、实验室设备及办公家具等采购，装修形象进度 2019 年底完工，并于 2020 年 1 月验收，项目总投资 2.30 亿元，已投资金额 0.69 亿元，剩余投资主要是房屋租赁款、装修尾款及各项设备采购款。

因为国科大杭州高等研究院石龙山先行启动区 1 期，项目初期建设主体“国科大杭州高等研究院”未成立，所以，一直未签订代建协议。

3、土地开发整理

根据杭州市人民政府办公厅《关于进一步加强政府储备土地开发整理的实施意见》（杭政办[2006]7 号），在坚持以政府土地储备机构为主开发整理土地的前提下，充分调动和发挥社会各方的积极性。按照“政府主导，企业参与、市场运作、利益共享”的原则，储备土地的开发整理实施方案经市政府批准后，市土地储备中心可以协议委托所在区人民政府组织的机构或国有独资公司（以下简称开发整理单位）进行储备地块的开发整理，也可采取公开招标的方式确定委托有相应资质的房地产开发企业承担。储备土地开发整理后，由市土地储备中心统一储备，市国土资源局按照年度土地供应计划、供地政策和市场情况有计划地供应。储备土地开发整理单位主要负责委托地块开发整理资金的筹措；负责组织实施委托地块的征地拆迁（补偿），根据地块的控制性规划实施地块内配套设施建设和场地平整等工作。

业务模式：发行人根据与杭州土地储备中心签订的《委托做地协议书》进行土地一级开发，具体开发模式为整体开发，分批出让，开发内容为土地征收、拆迁、安置、三通一平等工程建设工作。当有土地开发至可出让状态后，发行人将该土地交给收储中心收储并进行出

让。该地块出让完成后，由市国土资源局、市土地储备中心分别与土地受让方签订《国有土地使用权出让合同书》和《土地开发补偿协议书》。土地出让金和开发补偿费分别按出让总额的 55%和 45%确定，土地出让金缴入市财政专户，土地开发补偿费缴入市土地储备中心专户。土储中心将土地出让收入扣除相关税、费后按土地净出让收入 45%的比例先行返回给发行人。等区块整体开发完成后，市财政局会同市国土资源局根据发行人提供相关成本核算资料以及项目实际开发情况核定实际开发整理成本，并根据先前支付的土地净出让收入的 45%进行多退少补。此外，按照市政府会议纪要，市财政局和市国土资源局支付发行人开发建设成本的 5%管理费。财综[2016]4 号文后，发行人新投入的土地一级开发业务遵循财综[2016]4 号文的要求，在结算方式上不与土地出让金挂钩，发行人的收益主要来自于管理费。其中，长睦地块做地管理费 5%，其他做地管理费 2%-2.5%。

发行人受杭州市政府委托，承担了杭州市部分土地开发业务，为了使地块具备土地出让条件，发行人按照政府的相关规划，进行土地平整并代建部分地块的基础设施，包括配套的城市道路桥梁、水电管网以及公共服务设施等。

表9-50： 近三年末土地已开发整理业务情况

单位：亩、万元、万元/亩

地块名称	年份	面积	总投资	确认收入金额	已回款情况
长睦 R21-03：市场化出让	2009 年 12 月	158.84	110,200.00	48,582.17	48,582.17
长睦 R21-02：市场化出让	2011 年 8 月	113.94	86,195.00	37,896.52	37,896.52
长睦 R21-06：市场化出让	2013 年 3 月	122.70	88,399.00	38,967.90	38,967.90
长睦 R21-07：市场化出让	2013 年 3 月	79.05	54,746.00	24,131.28	24,131.28
长睦 R21-10：市场化出让	2014 年 1 月	51.75	43,746.00	19,282.49	19,282.49
长睦 R21-11A：市场化出让	2014 年 1 月	24.77	20,996.00	26,989.64	26,989.64
长睦 R21-11B：市场化出让	2014 年 3 月	78.93	64,145.00	18,016.55	18,016.55

地块名称	年份	面积	总投资	确认收入金额	已回款情况
长睦 R21-01B：市场化出让	2016 年 5 月	59.37	44,600.00	19,628.48	19,628.48
长睦保障房地块	-	510.48	97,708.71	97,708.71	97,708.71
长睦 R21-12b 地块	2017 年 7 月	88.50	177,117.00	78,107.60	78,107.60
长睦 R21-04 地块	2018 年 1 月	121.70	264,525.00	116,654.53	116,654.53
长睦 R21-01A 地块	2019 年 1 月	68.75	153,369.00	67,634.73	67,634.73
U2-01 地铁车辆段地块	-	142.00	-	0.00	15,000.00
合计		**1620.78**	**1,205,746.71**	**593,600.60**	**608,600.60**

表9-51： 截至 2019 年末发行人承接的土地开发整理项目情况

单位：亿元

地块名称	面积（亩）	总投	已投资额	未来投资计划			计划出让年份
				2020年	2021年	2021年	
长睦大型住居区土地整理项目	4,315	70.70	63.66	0.60	3.42	4,315	70.70

注：因各地块的最终出让时间以及出让价格存在不可控因素，表中对于未来三年开发成本返还进度的预测，仅基于目前的土地开发整理进度以及现有出让计划。按照以往惯例及相关政策，发行人承担土地开发整理项目的原则是必须足额弥补投资成本，但具体的成本返还进度会根据政府财政等情况进行调整。

长睦大型居住区土地整理项目:根据城建发展与杭州土地储备中心签订的《委托做地协议书》，土储中心委托发行人对长睦居住区的土地进行整理。具体业务模式为：①土储中心负责整理地块用地等指标的落实，并负责用地计划及手续的审批；②发行人负责长睦居住区内的土地征地、拆迁和安置补偿工作，所需资金全部由发行人负责筹措和支付；③土地整理完成后，交由土储中心进行“招、拍、挂”等流程，完成土地出让；④土储中心将土地出让收入扣除相关税、费后按土地净出让收入 45%的比例先行返回给发行人；⑤竣工结算后，财政局会同土储中心审计确定发行人的开发开发，并根据先前支付的土地净出让收入的 45%进行多退少补。另外，按照市政府会议纪要，发行人按开发建设成本的 5%计提管理费。发行人按照实际收到的土地

开发费用确认收入。

表9-52： 长睦大型居住区土地整理项目规划

代码	用地性质	用地面积(万 M^2)	建筑面积(M^2)	占地比例(%)
规划总用地		287.96	3,021,060.00	100.00
R	居住用地	131.53	2,662,800.00	45.68
C	公共设施用地	18.40	358,260.00	6.39
T	对外交通用地	6.47	-	2.26
S	道路广场用地	47.53	-	16.51
U	市政公用设施用地	15.78	-	5.48
G	绿地	58.43	-	20.28
E	水域用地	9.82	-	3.40

长睦大型居住区土地整理项目各项手续齐全，符合国家产业政策和相关法律、法规的要求。

4、政府购买服务项目

发行人目前采用政府购买服务模式的项目为拱墅区石塘村棚户区(城中村)改造一期项目，项目总投资 254,000 万元中，其中征地补偿费用 233,461 万元。项目涉及总用地面积 324,410 平方米（以实测为准），实施内容为石塘村范围内征迁安置农户，涉及拆迁户 210 户，拆除建筑面积为 94,000 平方米（以实测为准）。

根据 2017 年 4 月 27 日，杭州市保障性住房建设管理办公室与发行人签订《拱墅区石塘村棚户区（城中村）改造一期项目政府购买服务协议》（以下简称《协议》），由发行人负责项目的可行性研究、土地征收补偿、拆迁安置、质量检验及验收等事项，并约定由杭州市保障性住房建设管理办公室购买城投公司就石塘村一期项目提供棚户区（城中村）改造服务。《协议》约定政府购买服务总价款为 254,000 万元，服务年限为 5 年。在会计处理上，发行人将政府购买服务收入计入利润表“其他收益”科目。

发行人政府购买服务业务合法合规，符合国发[2014]43 号文、国

办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财金[2018]23 号、财预[2017]50 号的相关要求。

5、PPP 项目

截至 2019 年底，发行人涉及的 PPP 项目均以社会资本方参与项目建设，主要项目均纳入财政部 PPP 项目库。因 PPP 项目均在建设及运营期，因此发行人将 PPP 项目收入计入长期应收款科目。

发行人主要 PPP 项目的基本情况如下表所示：

表9-53： 发行人主要 PPP 项目基本情况表

序号	项目名称	PPP 协议签订时间	是否入财政部项目库	项目总投资额(亿元)	2019 年末完成总投资(亿元)	资本金比例	2019 年末资本金到位情况（亿元）	拟合作期限（年）	项目运作方式
1	下城区长木、草庵、沈家三村成片综合改造工程	2017 年 9 月	是	70.27	8.54	20%	6.00	17	BOT
2	拱墅区新文村城中村改造 PPP 项目	2017 年 10 月	是	13.59	3.20	20%	2.72	15	BOT
3	良渚新城小洋坝农居点一、二期工程 PPP 项目	2018 年 7 月	是	24.76	8.42	20%	4.95	10	BOT
4	之江净水厂工程 PPP 项目	2018 年 10 月	是	13.57	3.00	20%	2.70	25	BOT
5	富阳区银湖水厂一期工程及千岛湖配水工程配套供水设施建设工程 PPP 项目	2018 年 9 月	是	14.59	1.79	20%	1.76	32	BOT
6	临安青山湖环湖绿道二期 (防汛通道区块改造)工程 PPP 项目	2017 年 9 月	是	8.82	3.34	30%	1.26	11	BOT

序号	项目名称	PPP 协议签订时间	是否入财政部项目库	项目总投资额(亿元)	2019 年末完成总投资(亿元)	资本金比例	2019 年末资本金到位情况（亿元）	拟合作期限（年）	项目运作方式
7	富阳城际铁路配套工程等 PPP 项目	2017 年 9 月	是	31.68	16.45	20%	6.33	22	BOT
8	富阳区金桥北路市政综合管廊工程 PPP 项目投标	2018 年 1 月	是	13.82	7.95	20%	2.76	23	BOT
9	嘉善县保障性安居工程和公园绿化 PPP 项目	2018 年 5 月	是	24.90	12.62	20%	4.79	14.5	BOT
10	台州路桥游艇小镇 PPP 项目	2017 年 12 月	是	32.00	2.24	20%	2.00	16	DBOT
11	S333（49 省道）永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓯公路至 S223 省道连接线（水门路）PPP 工程	2018 年 4 月	是	23.85	7.57	20%	4.82	15.5	BOT
12	351 国道龙游至开化华埠段公路工程 PPP 项目	2018 年 6 月	是	15.66	6.26	28.74%	3.38	15	BOT
13	新昌县旧城改造工程 PPP 项目	2017 年 12 月	是	26.20	14.68	20%	5.24	16	BOT
14	景宁畲族自治县金村水库及供水工程 PPP 项目	2018 年 11 月	是	5.27	0.45	20%	0.53	15	BOT
15	杭州市临安区青山湖环湖绿道三期工程 PPP 项目	2018 年 10 月	是	4.59	1.52	20%	0.92	11	BOT

1）下城区长木、草庵、沈家三村成片综合改造工程

项目总投资为70亿元，建设内容为新建配套中小学和幼儿园项目14个，总建筑面积约25.68万平方米，其中地上建筑面积17.22万平方米，配建停车位1110个；建设公共服务设施用房项目3个，总建筑面积4.84万平方米，其中地上建筑面积3.7万平方米；公园、绿地配建地下社会公共停车场，车位2510个，建筑面积约8.79万平方米；配建地铁五号线东新园站地下商业面积3.5万平方米配套环保绿化及基础设施：建设西文公园，用地面积4.98公顷；整治上塘河绿化项目1个，用地面积5.8公顷；建设公共绿地及街头公园11个，面积8.04公顷；建设配套道路28条，道路长度约14.68千米，道路面积约25.31万平方米；整治河道6条，长度约6.32千米。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为90%，项目合作期限为不超过15年，社会资本方取得回报的方式为使用者付费和政府付费。

2）拱墅区新文村城中村改造PPP项目

项目总投资为13.59亿元，项目建设内容为含安置房、小学、幼儿园、邻里中心、道路桥梁和绿地等工程项目，总用地面积约231亩，总建筑面积约230671平方米，其中，安置房建筑面积约141059平方米，小学建筑面积约53542平方米，幼儿园建筑面积约8970平方米，邻里中心建筑面积约27100平方米；道路六条，桥梁5座；绿地面积约9500平方米。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市拱墅区科技工业功能区管委会共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为90%，项目合作期限为15年，其中建设期4年（含项目准备期1年），运营期11年。社会资本方取得回报的方式为可

行性缺口补助。

3）良渚新城小洋坝农居点一、二期工程PPP项目

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

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

4）之江净水厂工程PPP项目

项目总投资为13.5683亿元，项目建设内容为一期8万吨/日污水处理厂，远期规模16万吨/日，在一期建设时土建按16万吨/日一次性建设，设备安装按8万吨/日建设。

本项目由发行人子公司杭州市排水有限公司作为社会资本方，与政府方代表杭州之江国家旅游度假区基础设施建设开发中心合作实施，其中社会资本方设立全资子公司实施该项目，项目合作期限为30年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补助。

5）富阳区银湖水厂一期工程及千岛湖配水工程配套供水设施建设工程PPP项目

项目总投资为14.5914亿元，本工程是包括银湖水厂取水、输水、净水以及千岛湖配水的城市供水系统工程。本工程建成后，富阳主城区近期新增供水能力为10万m^3/d。

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

的方式为使用者付费。

6）临安青山湖环湖绿道二期（防汛通道区块改造)工程PPP项目

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

本项目由发行人子公司杭州市路桥集团股份有限公司作为社会资本方，与政府方代表杭州市临安区国家森林公园管理局共合作实施，项目合作期限为32年，其中建设期11年，其中建设期1年，运营期10年。社会资本方取得回报的方式为政府付费。

7）富阳城际铁路配套工程等PPP项目

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

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

8）富阳区金桥北路市政综合管廊工程PPP项目投标

项目总投资为13.82亿元，项目建设内容为综合管廊主体结构、附属系统以及管廊内的消防、通风、供电、照明、监控与报警、排水、标识系统、管理用房、控制中心、桥梁拆复建、道路改迁、绿化迁移等。管廊全长6083.844米，管廊设计外框尺寸为10.3*4.6米。

本项目由发行人参与组建的联合体作为社会资本方，与政府方代

表杭州市富阳区住房与城乡建设局共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为90%，项目合作期限为23年，其中建设期3年，运营期20年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费+可行性缺口补贴。

9）嘉善县保障性安居工程和公园绿化PPP项目

项目总投资为24.9亿元，本项目分保障性安居工程和绿化公园两部分。规划面积：保障房建设工程项目总用地15.46万方，总建筑面积45.60万方；绿化公园工程，共分为5个地块建设。

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

10）台州路桥游艇小镇PPP项目

项目总投资为32亿元，项目建设内容为白沙岛水系整治提升景观工程、海岛渔民安居工程等共17个子项目。

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

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

项目总投资为23.85亿元，项目建设内容为包含49省道改建和水门路两个子项目，49省道改建部分全长17.8千米，用地规模81.5公顷；水门路工程全长3348米，用地规模14.97公顷。

本项目由发行人参与组建的联合体作为社会资本方，与政府方代

表永嘉县工务局合作实施，由社会资本方全资成立项目公司实施，项目合作期限为15.5年，其中建设期3.5年，运营期12年。社会资本方取得回报的方式为使用者付费+可行性缺口补贴。

12）351国道龙游至开化华埠段公路工程PPP项目

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

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

13）新昌县旧城改造工程PPP项目

项目总投资为26.2亿元，项目建设内容为城市广场、大剧院、城市阳台、特色文化街区、拆迁安置房及配套附属设施、幼儿园、市政道路、天姥书院、人民医院等。

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

14）景宁畲族自治县金村水库及供水工程PPP项目

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

本项目由发行人子公司杭州市水务控股集团有限公司牵头组建

的联合体作为社会资本方，由景宁畲族自治县水利发展有限公司作为政府方。本项目合作期限15年，其中建设期3年，运营期12年。社会资本方取得回报的方式为可行性缺口补助和年度运营收入。

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

15）杭州市临安区青山湖环湖绿道三期工程PPP项目

项目总投资为4.59亿元，项目建设内容为环湖绿道及配套设施建设等。

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

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

发行人上述PPP项目合法合规，符合国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财金[2018]23号、财预[2017]50号的相关要求。经与财政部门沟通，发行人未增加政府隐性负债。

（四）商品销售

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。商品销售业务主要由发行人子公司城建发展、城投资管、热电集团经营。城建发展、城投资管商品销售业务主要为建材贸易业务。发行人及下属子公司承担着杭州市主要的城市基础设施建设项目，建设

单位需要大量建材供应，城建发展、城投资管建材贸易销售对象主要为发行人及其下属从事城市基础设施建设业务的子公司。

表9-54： 近三年建材贸易前五大供应商情况

单位：万元、%

2019 年度	**销售金额**	**占比**
临沂鑫海新型材料有限公司	61,013.71	16.43
杭州热联集团股份有限公司	40,516.72	10.91
唐山金马钢铁集团有限公司	36381.49	9.78
浙江物产金属集团有限公司	33,308.37	8.97
浙江省工艺品进出口有限公司	31,086.98	8.37
合计	**371,393.95**	**54.46**
2018 年度	**销售金额**	**占比**
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 年度	**销售金额**	**占比**
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**

表9-55： 近三年建材贸易前五大销售对象情况

单位：万元、%

2019 年度	**销售金额**	**占比**
浙江物产金属集团有限公司	102,471.84	27.86

宁波浙金钢材有限公司	48,459.13	13.17
杭州热联集团股份有限公司	29,596.28	8.05
浙江海亮股份有限公司	17,680.31	4.81
宁波梅吉乐工程管理有限公司	17,325.61	4.71
合计	**367,873.72**	**58.60**
2018 年度	**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 年度	**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**

热电集团商品销售业务为电力销售和煤炭销售。热电集团于1997年成立，其前身杭州热电厂是国家1980年投资建设的全国十个联片供热工程项目之一，是浙江省最早建成的区域性热电联产、集中供热环保节能型企业，目前已成为多元化、跨行业、跨地区发展的投资型企业。

热电集团电力及煤炭销售业务主要通过联营公司绍兴上虞杭协热电有限公司（以下简称:“上虞杭协”）及控股子公司杭州临江环保热电有限公司(以下简称“杭州临江”)、丽水市杭丽热电有限公司(以下简称“丽水杭丽”)、浙江安吉天子湖热电有限公司（以下简称“安吉天子湖”）以及上海金联热电有限公司（以下简称“上海金联”）开展。热电业务主要针对杭州市外部区域以及小部分杭州市内部区域。

近三年热电销售业务的采购、发电情况如下表所示：

表9-56： 2017-2019 热电销售经营情况

项目	2019 年	2018 年	2017 年
电煤采购规模（万吨）	191.70	124.83	204.27
电煤采购金额（万元）	114,205.21	112,400.00	109,714.61
发电量（万千瓦时）	66,469.94	102,970.18	55,336.57
上网电量（万千瓦时）	54,147.97	83,505.79	43,916.17
上网电价（元/千千瓦时、不含税）	434.69	436.00	402.73
供热总量（吉焦）	14,155,144.00	23,052,428.00	13,131,351.34
用户总量(户)	314	453	273
供热总热效率平均值（%）	96.78	86.41	84.71

热电业务 80%以上成本支出用于电煤采购，发行人热电业务前五大供应商情况如下：

表9-57： 近三年热电业务前五大供应商情况

单位：万元、%

2019 年度	销售金额	占比
伊泰能源（上海）有限公司	94,454.50	58.68
上海燃气有限公司	24,693.27	15.34
天津中运海运集团有限公司	6,460.60	4.01
浙江国华浙能发电有限公司	3,996.63	3.71
丽水市捷路达实业有限公司	3,924.78	2.50
合计	**160,957.69**	**84.25**
2018 年度	**销售金额**	**占比**
伊泰能源(上海)有限公司	94,037.91	56.33
上海燃气（集团）有限公司	20,223.05	12.11
中国联合工程有限公司	7,402.98	4.43
天津中运海运集团有限公司	7,124.30	4.27
浙江国华浙能发电有限公司	4,074.74	2.44
合计	**132,862.99**	**79.58**
2017 年度	**销售金额**	**占比**
伊泰能源（上海）有限公司	108,673.64	71.48

神华销售集团华东能源有限公司	10,800.46	7.10
天津中运海运集团有限公司	5,066.53	3.33
温州华宇燃料有限公司	2,217.54	1.46
宁波晟迅国际物流有限公司	2,082.02	1.37
合计	**128,840.19**	**84.74**

热电业务下游客户方面，除了发电上网之外，热能主要供给所在区域用热企业，下游客户情况如下：

表9-58： 近三年热电业务前五大客户情况

单位：万元、%

2019 年度	**销售金额**	**占比**
绍兴上虞杭协热电有限公司	41,258.32	20.61
国网浙江省电力有限公司	19,474.44	9.73
杭州润玛能源有限公司	9,329.28	4.66
浙江闽锋化学有限公司	6,313.39	3.15
杭州泽顺能源有限公司	4,552.96	2.27
合计	**200,206.75**	**40.42**
2018 年度	**销售金额**	**占比**
绍兴上虞杭协热电有限公司	43,875.47	22.58
国网浙江省电力公司	13,136.42	6.76
杭州润玛能源有限公司	5,308.61	2.73
浙江神东能源有限公司	4,548.73	2.34
浙江闽锋化学有限公司	4,040.27	2.08
合计	**70,909.49**	**36.50**
2017 年度	**销售金额**	**占比**
上虞杭协热电有限公司	40,146.24	21.96
秦皇岛兴能能源有限公司	10,827.92	5.92
国网浙江省电力公司丽水供电公司	8,554.08	4.68
浙江神东能源有限公司	7,828.21	4.28
上海东冠纸业有限公司	5,360.95	2.93
合计	**72,717.40**	**39.77**

在供热款结算方面，发行人下属 5 家供热企业，其结算方式略有不同。其中上虞杭协、杭州临江、丽水杭丽和安吉天子湖，与热用户

签订供热协议，抄表结算，热款次月收款；部分热用户采取委托银行每月自动收款，部分热用户采取上门收款，收款风险可控。上海金联与热用户签订供热协议，抄表结算，采用预收和次月相结合进行收款；部分热用户采取委托银行每月自动收款，部分热用户采取银行转账方式收款，收款风险可控。

（五）发行人安全生产情况

发行人制定了《重特大安全事故处理应急预案》、《要害重点部分安全管理办法》、《建设工程施工安全保障制度》、《事故报告制度》、《安全事故责任追究制度》等办法，对各业务领域的安全生产进行规范，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”方针，加强安全教育培训和安全生产投入，注重安全防范和预测分析工作，以提升危机处理和保障能力。安全生产作为本公司“两保一优”（即保安全、保供应、优服务）的重要一环，通过以精细化管理为抓手，提高员工和各级安全管理人员的责任意识、规范作业意识、执行水平和节点控制力，以保证本公司的安全生产。

近三年，发行人未发生重大安全生产事故及因此受到相关行政处罚的情况。

（六）发行人主要在建工程项目情况

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

表9-59： 截至 2019 年末重大在建工程项目情况表

单位：亿元

序号	项目	建设规模	开工日期	竣工日期	计划总投资	已投金额	拟投金额		
							2020 年	2021 年	2022 年
1	杭州市闲林	新建 30 万立方米/天水厂一	2016.06	2020.12	9.54	6.92	2.20	0.42	0

序号	项目	建设规模	开工日期	竣工日期	计划总投资	已投金额	拟投金额		
							2020 年	2021 年	2022 年
	水厂一期工程	座（部分构建筑物按水厂远期 60 万立方米/天一次建成）和配套的 2.39 千米原水输水隧洞一条及 4.0 千米清水输水隧洞一条。							
2	三墩公交停保基地	650 标台的停、保、修公交营运基地建设。总建筑面积 137,903 平方米，其中地上建筑面积 112,530 平方米，地下建筑面积 25,373 平方米。	2018.03	2020.06	6.77	3.51	0.95	0.5	-
3	临江环境能源中心	日处理生活垃圾 5,200 吨	2018.12	2020.12	35.26	12.98	7.63	5.59	2.20
4	千岛湖北线引水工程	大毛坞-仁和大道供水管道工程段,输水线路总长 28.6km	2017.12	2020.12	28.52	26.52	2.00	0	0
5	千岛湖原水及配套工程	工程自淳安县金竹牌取水口取水，经输水隧洞至余杭区闲林水库，输水线路总长 113.34KM。	2014.12	2021	88.19	76.19	11.00	1.00	0
	合计				**168.28**	**126.12**	**23.78**	**7.51**	**2.20**

发行人重点在建项目介绍：

1．闲林水厂

为配合杭州市第二水源千岛湖配水工程，利用好千岛湖水水源，将配水工程与市区供水工程有机衔接，充分利用好现有的供水设施，市规划局于 2015 年 1 月编制完成了《杭州市区配水供水一体化规划——一厂三线规划》，市政府进行了专门批复。规划中的“一厂”工程为总规模为 60 万 m³/d 的闲林水厂。其中一期建设规模 30 万 m³/d，以及原水隧洞及清水隧洞，主要建设从九溪、城北线共用段中途接出

至闲林水厂的原水输水支线隧洞；闲林水厂；闲林水厂至城区接管点的清水输水隧洞。通过本工程的建设，可以在杭州市第二水源千岛湖配水工程完成后将千岛湖原水处理后供应杭州市区的“城西”、“城北”等主城区域以及余杭区的余杭组团，充分发挥千岛湖配水工程的社会和经济效益。项目已于 2016 年 6 月开工，计划 2020 年底具备通水条件。项目总投资约 95,362.48 万元，自有资金已到位 25,239.45 万元，目前银行借款 20,000.00 万元。该项目该项目土地证编号（浙（2017）杭州市不动产权第 0201881 号）、已取得项目核准决定书（杭发改投资核准[2016]2 号、杭发改投资核变[2016]3 号、杭发改投资核变[2019]5 号）、环评批复（环评批复[2015]1068 号）。

2．三墩公交停保基地

该项目于 2003 年杭州市发计委以杭计投资[2003]602 号文批准成立，于 2013 年由环保局以杭环评批[2013]24 号文通过环评审批，在 2018 年取得国土局颁发的文号为杭[2018]杭国土字第 3 号的建设用地使用权证，并于 2018 年 3 月开工建设。2018 年杭州市城乡建设委员会下达杭建计审[2018]1 号文件批复，该项目总投资核定概算为 67,704.67 万元，主要建设规模和内容为 650 标台的停、保、修公交营运基地（含内部加油站及油料、油漆仓库），新建一期位于西湖区建设配套综合管理楼和地下停车库，新建二期位于西湖区、余杭区，建设停车楼、保养楼、运营管理楼、内部加油站等。总建筑面积 137,903 平方米，地上建筑面积 112,530 平方米，地下面积 25,373 平方米，用地面积 68,212 平方米，代征道路面积约 6,595 平方米。该项目资金由市财政性资金安排解决，截至 2019 年底财政累计拨入资金 34,630 万元。该项目 1#楼墙体粉刷完成 40%，幕墙龙骨安装中；2#楼屋面浇筑完成，墙体砌筑完成 40%；3#楼屋面浇筑完成 90%，一至四层墙

体砌筑完成 70%；4#楼墙体粉刷完成 60%，幕墙龙骨安装完成 50%；5#楼墙体粉刷完成 60%，幕墙龙骨安装完成 60%。

3．临江环境能源中心

设计日处理生活垃圾 5200 吨，年处理 173.33 万吨。占地 354 亩（工程本身 311.52 亩、规划市政道路 42.91 亩），概算总投资 35.26 亿元，已投资金额 12.98 亿元，预计 2020 年投入 7.63 亿元，2021 年投入 5.59 亿元，2022 年投入 2.20 亿元。主要设备：6 台 870 吨/日的炉排焚烧炉、6 台次高压余热锅炉、3 台 45MW 次高压凝汽式汽轮机及 3 台 50MW 的发电机，年发电量 8.79 亿度。2018 年 9 月 20 日开始桩基施工，12 月 19 日取得施工许可证并全面开工。计划 2020 年 12 月正式建成投运。

4、千岛湖北线引水工程

该项目实施范围起点为九溪线、城北线共用段隧洞末端的大毛坞节点，终点为绕城高速与仁和大道交界处的仁和节点，输水线路总长28.6km。工程于2017年年底开工，预计2020年年中建成投运。项目总投资28.52亿元，截至2019年末已投资26.52亿元，2020年计划投资2亿元。该项目已取得项目核准决定书（杭发改投资简复[2017]12号）、环评批复（杭环评批[2017]9号）、初步设计概算批复（杭建计[2018]363号）。

5、千岛湖原水及配套工程

由于杭州市水源地位于钱塘江流域下游，是以钱塘江河道水为主的单一水源，城市水源地抗风险能力差，加上取水口位于流域的下游，下游受咸潮威胁，上游受流域众多的人类经济社会活动的污染危险，原水水质时有超标的风险。千岛湖配水工程工作是被明确写进《浙江省国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》、《杭州市国民经济和

社会发展第十二个五年规划纲要》。

千岛湖原水公司资金来源为自有资金及银行贷款，后续收入来源为原水收入。该项目由杭州市千岛湖原水股份有限公司负责项目工程的建设、维护和运营管理，工程位于杭州市淳安县、建德市、桐庐县、富阳市和余杭区境内，2014年3月，浙江省发改委以浙发改农经【2014】142号文件下达了省发改委关于杭州市第二水源千岛湖配水工程项目建议书的批复，后续得到了浙发改设计【2014】147号省发改委关于杭州市第二水源千岛湖配水工程初步设计的批复，并于2014年12月24日起分批开工建设，工程自淳安县金竹牌取水口取水，经输水隧洞至余杭区闲林水库，输水线路总长113.34KM。千岛湖配供水工程是保障杭州城市供水安全、提升饮水水质的重大民生工程，也是事关杭州长远发展的命脉工程。建成后，杭州城市供水格局将从以钱塘江为主的单一水源供应，转变为千岛湖、钱塘江、东苕溪等多水源供水，杭城市民用水安全和用水品质将得到极大提升。

千岛湖原水股份公司原来系发行人联营企业，2019年10月国资委及城投将所持千岛湖原水公司股权无偿划转至水务集团，故2019年末将其纳入报表合并范围。截至2019年末，千岛湖原水及配套工程项目已投资76.19亿元，其中项目资本金30.00亿元，均已到位，主体项目建设已基本完成，预计2020年投资规模为11亿元，未来的项目收入主要来源为原水销售收入。

（七）发行人拟建项目

表9-60： 公司拟建项目情况

单位：亿元，年

序号	项目名称	计划总投资	2020 年	2021 年	2022 年	投资计划	进度安排
1	祥符水厂扩建	5.66	0.60	2.00	2.00	2020 年开工建设，2020 年-2023 年计划合计支出 5.66 亿元	2020-2023

序号	项目名称	计划总投资	2020 年	2021 年	2022 年	投资计划	进度安排
2	闲林水厂出厂给水管线工程（南线）	1.36	1.00	0.36	0	2020 年开工建设，2020 年-2021 年计划合计支出 1.36 亿元	2020-2021
3	闲林水厂出厂给水管线工程（北线）	1.87	1.00	0.87	0	2020 年开工建设，2020 年-2021 年计划合计支出 1.87 亿元	2020-2021
4	城北净水厂	13.62	1.50	3.50	5.50	2020 年开工建设，2020-2023 年计划合计支出 13.62 亿元	2020-2023
5	湖州街公交中心站	2.36	0.05	0.71	0.40	2020 年开工建设，2020-2022 年计划合计支出 1.16 亿元	待定
6	华丰公交停保基地	18.82	0.05	5.65	5.65	2020 年开工建设，2020-2022 年计划合计支出 11.30 亿元	待定
合计		**43.69**	**4.20**	**13.09**	**13.55**		

（八）发行人未来发展战略

1、发展愿景

基于“四大主体”的企业定位，结合当前内外部环境以及市委、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。

杭州市城投集团的“十三五”计划目标为基于“重大城建项目建设主体、城市基础设施投融资主体、市政公用设施运营主体”三大主体的功能定位，结合当前内外部环境以及市委、市政府对国企改革发展的要求，杭州市城投集团将本着“行业领先、国内一流”的要求，

通过“十三五”期间的发展，努力使集团公司以及系统主要市政公用企业在关键经济指标上进入全国同行业第一梯队，成为一个“立足杭州、覆盖全省、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。

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，基于 PPP 模式，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。

三、发行人所在行业情况

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

（一）市政公用行业的现状及发展趋势

公用事业是指具有各企业、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。

城市公用事业是城市生产经营、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。公用事业的发达和完善，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、自来水业务和垃圾处理业务等。

1、城市供气行业

（1）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。

2000 年以来，我国天然气消费量持续增长，除 2015-2016 年增速较低外，其他年份基本维持在 10%以上的增速。2017 年以后，东部沿海区域工业锅炉进行了大规模的煤改气，工业燃气消费量大幅增加。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，城市化率将稳步提升，煤改气政策持续落地，地区性输气管网也将愈加完善，天然气消费将继续保持快速增长，预计到 2020 年，天然气在一次能源消费中所占比例将达到 10%以上。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。

2019 年以来中国经济增速继续下行，全年 GDP 同比增长 6.1%，为 2008 年国际金融危机以来之最低增速；其中第一季度 GDP 同比增长 6.5%，第二季度同比增长 6.3%，第三季度和第四季度同比增长均为 6.0%，逐季下滑态势明显。全国固定资产投资（不含农户）同比增长 5.4%，比上年低 0.5 个百分点。从主要投资领域看，制造业投资增速为 3.1%，比上年低 6.4 个百分点，其中 12 月有所回升；基础设施投资增速为 3.8%，增速与上年持平；房地产投资增速为 9.9%，比上年高 0.4 个百分点。2019 年我国天然气产量为 1,761.70 亿立方米，比上年增长 9.92%；2019 年我国天然气进口量达 9,656 万吨，同比增长 6.90%，天然气供应能力连年提高。2019 年我国天然气表观消费量 3,042.51 亿立方米，同比增长 7.39%。虽受到经济增长放缓等因素的

影响，但我国的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。

我国发电用气快速增长。2019 年全国全社会用电量 72,255 亿千瓦时，同比增长 5.56%，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，2019 年粗钢产量同比增长 6.96%，增速较去年提升 0.37 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。

目前，发达国家的城市气化率达 85%左右，北京、上海、深圳等国内发达城市气化率也均已超过 90%，然而我国城镇平均气化率仅约为 15%左右，随着中国能源结构的调整，西气东输、川气东送、陕京线和沿海主干道等大动脉的建成，以及 LNG 接收项目投产，多气源供应以满足消费需求增长，都对燃气行业形成了长期利好。在大气治理和环境保护意识增强的情况下，清洁能源尤其是天然气的消费量也将增大。此外，国家发改委发布的《天然气发展“十三五”规划》从资源储量、国内产量、进口量、天然气基础设施、用气率等方面对天然气发展目标做出明确规定，到 2020 年国内天然气综合保供能力达到 3,600 亿立方米以上，天然气产量达到 2,070 亿方/年；我国城市和县城天然气用气人口数量约达到 4.7 亿；新建天然气主干及配套管道 4 万公里，2020 年总里程达到 10.4 万公里，干线输气能力超过 4,000 亿立方米/年；地下储气库累计形成工作气量 148 亿立方米。

2014 年，国家制订《能源发展战略行动计划（2014-2020）》（以下简称《能源发展计划》），天然气作为最现实的清洁能源，其利用和

发展得到国家鼓励。《能源发展计划》提出实施气化城市民生工程、稳步发展天然气交通运输、适度发展天然气发电等措施积极发展天然气；同时，国家密集出台有关天然气管网设施公平开放、基础设施建设与运营、建立阶梯气价、加快推进储气设施建设、建立保障天然气稳定供应长效机制等若干规定和意见，将在今后较长的一段时间内对我国天然气发展产生积极的影响。

2017 年 7 月，国家发改委和国家能源局等十三个部委联合印发了《关于加快推进天然气利用的意见》，明确了逐步把天然气培育成为我国主体能源之一的战略定位。天然气发展“十三五”规划明确提出了力争 2020 年，2030 年天然气占一次能源消费比重分别达到 10%左右和 15%左右的目标。

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。

（2）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。杭州市作为“西气东输”工程的末端，于 2003 年 6 月开始了天然气利用工程建设。2004 年 7 月起，杭州市全面使用天然气，停用人工煤气。

截至 2019 年末，燃气集团已拥有较为完备的燃气管道输配设施，已建成 6,600 多公里高中低压管线，运行 4,000 多个站（点），惠及 450 多万人口，管道燃气累计用户数达 133.53 万户。

在政策支持上，根据杭州市十三五发展规划，要求加快推进天然气利用工程，完善天然气管网输配体系，实现全市中高压主干网向县（市）全覆盖。加强天然气应急气源站和液化天然气接收站合作建设，

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

近年来，杭州市坚持绿色发展战略，以清洁能源天然气应用为中心，推出系列发展举措，让能源之“绿”越走越畅，让“绿色消费”文化引发广泛共鸣；把清洁能源推广与城市生态紧密联系起来，配合城中村改造，2016 年-2017 年完成近 6,000 户“绿色能源村”居民通气；清洁能源“镇镇通”工程已使桐庐、建德、淳安、临安等地区的村、镇、街道居民享受家庭能源的城乡统一、同城同价。

2019 年，杭州市燃气集团天然气外供量达 14.57 亿立方米，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。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

（1）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。但随着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。

（2）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、城市供水行业

（1）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。

（2）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的《“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

（1）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。

（2）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

（1）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。

（2）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。

（二）房地产行业的现状及发展趋势

1、国内市场情况

房地产行业作为国民经济基础性传统行业之一，是衡量国民经济水平的重要指标。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%。当前，尽管市场需求仍较强烈，全国商品房市场面临双重冲击：严峻的调控政策环境，以及保障房大规模建设对于供给的冲击。

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。

2017 年 12 月，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.72，比上月提高 0.09 点。自 2016 年二季度以来国房景气指数一直保持在 100 以上。2017 年，全国房地产开发投资 109,799.00 亿元，同比名义增长 7.00%，增速比 1-11 月份回落 0.50 个百分点。其中，住宅投资 75,148.00 亿元，增长 9.40%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.40%。

2017 年，房地产开发企业房屋施工面积 781,484 万平方米，同比增长 3.00%，增速比 1-11 月份回落 0.10 个百分点。其中，住宅施工面积 536,444 万平方米，增长 2.90%。房屋新开工面积 178,654 万平方米，新增 7%，增速提高 0.10 个百分点。其中，住宅新开工面积 128,098 万平方米，增长 10.50%。房屋竣工面积 101,486 万平方米，下降 4.40%，降幅扩大 3.40 个百分点。其中，住宅竣工面积 71,815 万平方米，下降 7.00%。2017 年，房地产开发企业土地购置面积 25,508 万平方米，比上年增长 15.80%，增速比 1-11 月份回落 0.50 个百分点；土地成交价款 13,643.00 亿元，增长 49.40%，增速提高 2.40 个百分点。商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.70%，增速比 1-11 月份回落 0.20 个百分点。其中，住宅销售面积增长 5.30%，办公楼销售面积增长 24.32%，商业营业用房销售面积增长 18.70%。商品房销售额 133,701.00 亿元，增长 13.70%，增速提高 1.00 个百分点。其中，

住宅销售额增长 11.30%，办公楼销售额下增长 17.50%，商业营业用房销售额增长 25.30%。

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，有序推进老旧住宅小区综合整治，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。

（三）城市基础设施行业的现状及发展趋势

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车辆 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企业，大部分具有政府投资性质。在我国国民经济继续保持稳定快速发展，各级财政收入将持续较快增长的背景之下，国家及地方政府对城市基础设施的投资必将持续

加大。随着我国市场化进程和投融资体制改革的推进，城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化的趋势，不但行业内企业的经营实力和经济效益不断提高，而且该行业已经吸引了越来越多的非国有投资资金。

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

2、杭州市场情况

近年来，杭州市加大了城市基础设施建设的力度。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臵率达到 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。

（四）商品销售行业的现状及发展趋势

1、国内市场情况

发行人商品销售业务主要为建材贸易。建材贸易行业是典型的周期性行业，其发展与宏观经济发展的正相关性非常显著。2003 年以来，由于固定资产投资规模持续快速增长，以及受下游建筑、机械制造、汽车、造船、铁道、石油及天然气、家电、集装箱等行业增长的拉动，中国已连续多年成为世界最大的建材生产国和消费国。2008 年以来，伴随着国际金融危机的影响，建材行业产业链上下游均受到强烈冲击，我国建材行业进入新世纪以来最为困难的时期，多数企业维持在盈亏边沿，景气指数一直处于不景气区间。2013 年以来宏观经济企稳回升，行业景气指数逐步回升，房地产、铁路、汽车、机械等建材行业继续增长，钢铁等建材出厂价格和订单情况双双向好，带

动建材贸易行业增速持续提升。2014 年下半年以来，中央政府为维持经济在合理 区间运行，采取了一系列的货币宽松政策，宏观经济有望得到进一步改善。进入 2016 年后，经济下行压力有所减轻，经济总体保持平稳增长，尤其是第三季度后回升势头有所加快，供给侧结构性改革、简政放权以及创新驱动战略成效逐步显现。

总体看，目前中国仍处于工业化、城镇化发展阶段，工业化和城镇化互动，“十三五”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确定性较大。再者，国内建材贸易行业将面临较大的整合，低效率的中小企业可能会逐步被淘汰出局。

2、杭州市场情况

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 2.00%以上，预计将拉动 50-100 万吨的需求增量，因此建材贸易行业还有可持续发展空间。

（五）发行人行业地位及竞争优势

1、行业地位

发行人是杭州市城市基础设施的重要投资主体之一，由杭州市政府授权从事城建资产经营、资本运作和城市资源开发，是杭州重大城建项目的建设主体、城市基础设施的投融资主体、市政公用设施的运

营主体、优质高效安全的为民服务主体，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。

按照中国证监会行业分类，根据 2019 年年报，发行人总资产排名浙江省内同行业第 4 名（含省级企业），资产负债率在总资产超过 1000 亿的企业中排名靠前，资产质量较高。

表9-61： 发行人所在行业排名（浙江省）

单位：亿元、%

排名	企业名称	总资产	资产负债率	净利润	净利率
1	杭州市萧山区国有资产经营总公司	2354.24	71.22	0.89	3.16
2	浙江省国有资本运营有限公司	2195.67	74.31	10.95	1.27
3	义乌市国有资本运营有限公司	1941.45	73.24	-1.05	-7.11
4	杭州市城市建设投资集团有限公司	1445.68	62.11	-0.63	-1.19
5	诸暨市国有资产经营有限公司	1,282.55	59.69	3.42	5.18%

数据来源：Wind 资讯

发行人是杭州市城市基础设施最重要投资主体，在城建投资、建设及运营方面综合能力强；在市政公用板块下的公交、水务、燃气等行业，获得杭州市政府授予特许经营权力，具有垄断性质，保证稳定的收入。发行人自身经营情况较好，杭州市政府给予较好支持，公司财务健全，可调动资源较多，因此获得融资支持的能力较强，融资成本低，相对其他主体具有优势。

此外，杭州处于“后峰会、前亚运”关键时期，城镇化进度不断

推进，基础设施建设投入不断加大，城市现代化程度不断提高，财政收入水平保持稳定健康增长，对发行人可提供广阔的市场，以及强有力的支持。

（六）杭州市本级地方基础设施投融资平台情况

表9-62： 2019 年末杭州市本级地方基础设施投融资平台情况

单位：亿元

平台名称	信用评级	主营业务	总资产	净资产	资产负债率（%）	营业收入	净利润	经营性净现金流	已发行企业债券	存续企业债券余额	已批未发企业债券余额
杭州市城市建设投资集团有限公司（发行人）（含子公司杭州市城市建设发展集团有限公司）	AAA	城市公交、供气、热电、供水、垃圾污水处理、市政基础设施建设、房地产开发等	1,389.42	526.51	62.11	280.78	18.78	52.45	09 杭城投债（已兑付）、12 杭城投债（已兑付）、05 杭城建债（已兑付）、19 杭城投债 01（2029 年 12 月 30 日到期）	10.00	50.00
杭州市地铁集团有限责任公司	AAA	地铁建设、运营、地铁沿线的土地开发整理以及物业开发	1,790.75	839.10	53.14	66.99	12.65	-31.91	14 杭地铁债（2024 年 9 月 17 日到期）	35.00	无已批未发企业债券
杭州市交通投资集团	AAA	交通基础设施的投资、建设、经营	573.70	288.79	49.66	76.27	7.97	4.30	10 杭交投债（2022 年 4 月 22 日到期）	12.00	无已批未发企业债券
杭州市金融投资集团有限公司	AAA	商品贸易业务、金融服务业务和其他业务	560.13	201.49	64.03	176.98	17.91	15.29	无	-	无已批未发企业债券
杭州市钱江新城投资集团有限公司	AAA	区域开发和资产经营（包括酒店会展业务、物	511.29	176.01	65.58	13.35	4.56	33.06	18 钱投停车债（2025 年 3 月 29 日到期）	49.00	无已批未发企业债券

平台名称	信用评级	主营业务	总资产	净资产	资产负债率（%）	营业收入	净利润	经营性净现金流	已发行企业债券	存续企业债券余额	已批未发企业债券余额
		业租赁业务、停车产业业务、其他经营性业务）									
杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	AA	主要负责京杭大运河（杭州段）及沿岸区域的保护、开发建设、经营	439.00	189.18	56.91	34.83	4.35	71.33	13 杭运河债（已兑付）、16 杭运河（2023 年 10 月 17 日到期）	8.00	无已批未发企业债券
西湖电子集团有限公司（截至 2017 年底）	AA-	视音频产品、房地产、金属贸易、新能源汽车	85.56	31.57	63.11	54.67	1.61	6.15	14 西湖电子债（已兑付）	-	无已批未发企业债券

数据来源：Wind 资讯

四、竞争优势

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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 2019 年末，发行人获得总计约 9,324,373.58 万元的银行授信额度，具备较强的融资能力。

（五）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。

第十条　发行人财务情况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2017 年、2018 年和 2019 年度经审计的财务报表。

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 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 2019 年合并财务报表由亚太（集团）会计师事务所审计并出具编号为亚会 A 审字[2020]0067 号标准无保留意见的审计报告。

根据杭州市国资委《杭州市国有企业财务决算审计工作规则》等相关规定，由杭州市国资委委托的年报审计机构需进行三年轮换。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。根据杭州市国资委《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，审计费用改为被审计企业承担，经市国资委审核，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）承接发行人审计业务。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

因发行人审计报告存在差错更正，本募集说明书中 2017 年财务数据来源于发行人 2018 年审计报告之期初数； 2018 年财务数据来

源于发行人 2019 年审计报告之期初数。

一、发行人近三年主要财务数据

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 13,894,177.62 万元，其中流动资产 5,506,820.37 万元，占资产总额的 39.63%；负债总额为 8,629,076.45 万元，其中流动负债 3,795,339.43 万元，占负债总额的 43.98%；所有者权益为 5,265,101.17 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 4,485,304.95 万元。2017-2019 年发行人合并报表净利润三年平均为 179,688.13 万元，经营活动产生的现金流量净额三年平均为 363,583.32 万元，期末现金及现金等价物三年平均为 1,605,038.30 万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模大、盈利能力较强，资本债务结构合理，负债规模适中，经营状况良好，连续三年盈利且三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。

（一）最近三年的合并资产负债表简表（完整的资产负债表见附表二）

表10-1： 最近三年的合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	5,506,820.37	5,545,813.14	5,506,477.40
非流动资产	8,387,357.25	6,823,378.76	6,050,402.30
资产总额	13,894,177.62	12,369,191.90	11,556,879.71
流动负债	3,795,339.43	3,401,367.97	3,688,539.51
非流动负债	4,833,737.02	4,122,585.47	3,378,620.61
其中：长期借款	2,273,301.39	1,696,884.37	1,181,981.24
负债总额	8,629,076.45	7,523,953.43	7,067,160.12

所有者权益合计	5,265,101.17	4,845,238.47	4,489,719.59
归属于母公司所有者权益	4,485,304.95	4,256,081.60	4,048,440.81

（二）最近三年的合并利润表简表（完整的利润表见附表三）

表10-2： 最近三年的合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	2,807,783.71	2,612,645.50	2,272,458.09
营业总成本	3,057,030.56	2,848,596.33	2,491,094.17
营业利润	223,112.32	211,990.33	216,444.08
利润总额	234,423.90	224,724.43	230,711.56
净利润	187,843.47	170,831.85	180,389.07
归属于母公司所有者的净利润	142,720.27	130,306.64	151,167.63

注：2017 年，营业税金及附加 11.08 亿元。主要是由于集团下属子公司钱江房产和杭房集团两家房地产企业大量交房，营业收入达到 17 亿元及 40 亿，比 2016 年营业收入的 13 亿及 17 亿增幅明显。2017 年杭州市房价上涨明显，相应的增值税、土地增值税纳税增加。2017 年两家的房地产的营业税金及附加分别为 4.4 亿和 4.6 亿元，合计 9 亿。2016 年同期，两家单位的营业税金及附加分别为 0.84 亿和 1.36 亿元，合计 2.2 亿元，2017 年增加 6.8 亿元。

（三）最近三年的合并现金流量表简表（完整的现金流量表见附表四）

表10-3： 最近三年的合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	524,485.80	278,151.05	288,113.11
投资活动产生的现金流量净额	-1,001,610.33	-356,567.40	-687,659.55
筹资活动产生的现金流量净额	590,960.66	655,586.05	474,552.53

现金及现金等价物净增加额	113,836.22	577,156.32	75,006.10

（四）主要财务指标

表10-4： 最近三年的主要财务指标

项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
流动比率（倍）	1.45	1.63	1.49
速动比率（倍）	1.00	1.16	1.08
资产负债率	62.11%	60.83%	61.15%
应收账款周转率（次/年）	10.22	11.18	12.54
存货周转率（次/年）	1.56	1.56	1.31
总资产周转率（次/年）	0.21	0.22	0.21
EBITDA（亿元）	87.77	56.45	51.32
EBITDA 利息保障倍数(倍)	6.14	5.13	2.32
净资产收益率	3.57%	3.53%	4.02%

上述财务指标计算方法如下：
（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；
（4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
（5）存货周转率＝营业成本/存货平均余额；
（6）总资产周转率＝营业收入/总资产平均余额；
（7）EBITDA 利息保障倍数＝（利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销）/(资本化利息+利息支出)；
（8）净资产收益率＝净利润/所有者权益平均余额。

（五）会计估计变更情况

2017 年会计政策变更

发行人自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；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。发行人执行该规定的主要影响如下：

表10-5： 发行人受 2017 年会计政策变更影响报表项目

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。
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。

2018 年会计政策变更

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，会计政策变更导致影响如下：

表10-6： 发行人受 2018 年会计政策变更影响报表项目

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在“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、固定资产清理合并在“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、工程物资合并在“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在“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、专项应付款合并在“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	上期增加研发费用 40,158,432.99 元，减少管理费用

用不再在管理费用项目核算	40,158,432.99 元； 本期增加研发费用 75,922,028.77 元，减少管理费用 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。

2019 年会计政策变更

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：

单位：元

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

发行人自 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。

此外，财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号）；于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。本集团所属杭州热电集团股份有限公司自 2019 年度起执行新金融工具准则，其他公司尚未执行上述各项新准则。

发行人执行该规定的主要影响如下：

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：

单位：元

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	以公允价值计量	123,520,000.00	以公允价值计量	123,520,000.00

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
产品	且其变动计入其他综合收益		且其变动计入当期损益	
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

2019 年会计估计变更

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

该项会计估计变更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、发行人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。

（六）重要前期差错更正

表10-7： 2017 年重要前期差错更正

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1,368.34万元，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	城投资管持有长兴景珑置业有限公司29%股权，城投资管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	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
杭州市水务控股集团有限公	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	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

司	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5115.23万元，多计增值税869.59万元，主营业务成本少计452.32万元，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

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：

表10-8： 追溯调整对 2016 年度合并财务报表相关科目的影响

单位：元

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
应收账款	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

表10-9： 2018 年重要前期差错更正

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	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

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
	表存在较大差异，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” 账面价值 414,241.12 元、增加“年初应交税费-所得税”103,560.28 元、“年初盈余公积”31,068.08 元、“年初未分配利润”279,612.76 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”658,562.13 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

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
	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	根据杭州市财政局杭财企[2018]6 号	年初未分配利润	247,751,642.05

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
团有限公司（简称“公交集团”）	《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

表10-10： 追溯调整对 2017 年度合并财务报表相关科目的影响

单位：元

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
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

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
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

表10-11： 2019 年重要前期差错更正

单位：元

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
浙江钱江房地产集团有限公司	将 1 年以内到期的长期借款重分类至 1 年内到期的其他非流动负债	长期借款	-318,000,000.00
		一年内到期的非流动	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
		负债	
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
杭州市房地产开发集团有限公司	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备，资产减值损失。根据税前利润变动重新计算企业所得税。	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
		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

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
		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

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 2018 年度合并财务报表相关科目的影响如下：

表10-12： 追溯调整对 2018 年度合并财务报表相关科目的影响

单位：元

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
应收账款	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
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

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
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

投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。

（七）发行人报表合并范围变化情况

1、发行人 2017 年报表合并范围变化情况

2017 年，纳入当年合并报表的子公司共 159 家，与 2016 年相比，增 24 家，减 2 家，其中增加的子公司分别为：杭州余杭交通发展有限公司、中住工投资有限公司、杭州城投房产经营有限公司、杭州城澜投资管理有限公司、德宏华江现代农业科技有限公司、浙江蓝城钱江建设管理有限公司、浙江越源置业有限公司、杭州城盈投资合伙企业（有限合伙）、杭州辰祥房地产有限公司、杭州锦祥房地产有限公司、杭州宇祥房地产开发有限公司、杭州临安环湖绿道建设有限公司、杭州大江东环境投资开发有限公司、天子岭（象山）静脉产业投资有限公司、杭州东耀新能源有限公司、临沂金通行公共自行车服务有限公司、黄山金通行公共自行车服务有限公司、杭州金通互联科技有限

公司、杭州水务原水有限公司、杭州市市政公用建设开发有限公司、杭州郡盛置业有限公司、杭州城投商业发展有限公司、杭州城投新文建设发展有限公司、杭州城投武林投资发展有限公司；减少的子公司分别为:杭州远洋新时代物业管理有限公司、海南杭房租赁管理有限公司。

表10-13： 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	1,500.00	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			

表10-14： 持股比例未超过50%但纳入合并范围的单位及原因

名称	持股比例（%）	表决权比例（%）	纳入合并范围的原因
杭州中庆房地产发展有限公司	45.00	60.00	根据杭州中庆房地产发展有限公司章程，董事会共设5席，子公司杭州市城市建设发展集团有限公司作为第一大股东可共任命3席，因对其拥有控制权，故将其纳入合并财务报表范围。
杭州大江东能源有限公司	50.00	50.00	发行人持有杭州大江东能源有限公司50%的股权，因对其拥有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。
德宏华江投资发展有限公司	39.00	39.00	子公司浙江钱江房地产集团有限公司对德宏华江投资发展有限公司增资后持股39%，根据协议，钱江房产公司有权控制该企业的财务和经营决策，因此钱江房产公司对德宏华江投资发展有限公司形成实质控制，故将其纳入合并财务报表范围。
杭州大江东城市资源开发有限公司	50.00	50.00	发行人持有杭州大江东城市资源开发有限公司50%的股权，因对其拥有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。
杭州白马安达公共交通客运服务有限公司	50.00	50.00	发行人持有杭州白马安达公共交通客运服务有限公司50%的股权，因对其拥有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。
杭州公交城际客运有限公司	50.00	50.00	发行人持有杭州公交城际客运有限公司 50%的股权，因对其拥有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。
杭州临安金宇公共交通有限公司	50.00	50.00	发行人持有杭州临安金宇公共交通有限公司50%的股权，因对其拥有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。
杭州大江东公共交通有限公司	50.00	50.00	发行人持有杭州大江东公共交通有限公司50%的股权，因对其拥有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。
浙江钱江房地产集团	49.00	49.00	发行人持有浙江钱江房地产集团有限公司 49%股

有限公司			权，因对其拥有控制权，故将其纳入合并财务报表范围。
杭州余杭交通发展有限公司	50.00	50.00	发行人持有杭州余杭交通发展有限公司 50%的股权，因对其拥有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。
杭州大江东环境投资开发有限公司	50.00	50.00	发行人持有杭州大江东环境投资开发有限公司 50%的股权，因对其拥有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。
杭州金通公共自行车科技股份有限公司	45.27	45.27	子公司杭州市公共交通集团有限公司系杭州金通公共自行车科技股份有限公司最大股东，能控制其生产经营活动，故本期继续将其纳入合并范围。
杭州城投武林投资发展有限公司	50.00	50.00	发行人持有杭州城投武林投资发展有限公司 50%的股权，因对其拥有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

表10-15： 持股比例达到 50%以上但未纳入合并范围的单位及原因

名称	持股比例（%）	表决权比例（%）	纳入合并范围的原因
杭州浪琴翠苑房产开发有限公司	100.00	100.00	根据子公司杭州市城市建设发展集团有限公司与杭州市城建开发集团有限公司、杭州南岸房地产开发有限公司于 2014 年 7 月 25 日签订的《关于杭州浪琴翠苑房产开发有限公司之股权收购协议书》及董事会决议通过，子公司杭州市城市建设发展集团有限公司以 1,000.00 万元的价格受让上述两家公司持有的杭州浪琴翠苑房产开发有限公司全部股权。根据子公司杭州市城市建设发展集团有限公司第四届董事会第十三次会议决议，同意清算注销该公司，该公司不以持续经营为目的，已处于清算状态，故不纳入合并财务报表范围。
杭州旅游集散中心观光巴士有限公司	66.67	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。
杭州市中北汽车公司	100.00	100.00	杭州市中北汽车公司与杭州汽车出租有限公司，原资产、负债及所有者权益均合并记账处理，未

			对其按公司进行区分。2013 年度由浙江南方会计师事务所对其进行专项审计，以截至 2013 年 7 月 31 日两公司的合并资产、负债、所有者权益进行清查核实，并进行划分，出具南方专字[2013]364 号专项审计报告。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。
杭州华旅客运有限公司	100.00	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。
杭州市城市建设科学研究院	100.00	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。
杭州市天子岭废弃物处理总场	100.00	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围。
杭州城财投资合伙企业（有限合伙）	56.30	60.00	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。

2、发行人 2018 年报表合并范围变化情况

2018 年，纳入当年合并报表的子公司共 182 家，与 2017 年相比，

增 29 家，减 5 家，其中增加的子公司分别为:杭州富阳城发建设发展有限公司、温州城发二航建设发展有限公司、衢州城发交通建设发展有限公司、杭州城享商业发展有限公司、浙江安居住工建设发展有限公司、浙江中民筑友科技有限公司、杭州安嵘投资合伙企业（有限合伙）、杭州市第四建筑工程有限公司、杭州房屋加固工程有限公司、杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司、浙江蓝源置业有限公司、杭州弘祥房地产开发有限公司、衢州市杭路机械有限公司、杭州临江环境能源有限公司、义乌天子岭发电有限公司、杭州金通行科技有限公司、杭州市富阳公共交通有限公司、杭州公交物资经营有限公司、杭州和睦加油站、杭州文三路加油站、杭州杭石公交加油站有限公司、杭州水务之江污水处理有限公司、丽水杭景原水有限公司、杭州水务银湖制水有限公司、杭州盛泰建设管理有限公司、杭州新旸实业有限公司、杭州市建筑业劳务交易中心有限公司、杭州城建贸易有限公司、嘉善城发建设发展有限公司。

表10-16： 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	实收资本	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	杭州新旸实业有限公司	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	杭州客旅汽车出租有限公司	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			

表10-17： 持股比例未超过50%但纳入合并范围的单位及原因

名称	持股比例（%）	表决权比例（%）	纳入合并范围的原因
杭州临江环境能源有限公司	50.00	50.00	发行人持有杭州临江环境能源有限公司 50%的股权，因对其拥有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。
杭州和睦加油站	50.00	50.00	杭州和睦加油站，该公司现有注册资本 100 万元，发行人子公司杭州市公共交通集团有限公司出资 50 万元，占其注册资本的 50%，根据子公司杭州市

			公共交通集团有限公司与杭州和睦加油站的另一股东中国石化销售有限公司签订的补充协议书，由子公司杭州市公共交通集团有限公司委派负责人对两加油站进行管理，开展企业的日常经营活动，故本年度将该加油站纳入合并范围。
杭州文三路加油站	50.00	50.00	杭州文三路加油站，该公司现有注册资本 80 万元，发行人子公司杭州市公共交通集团有限公司出资 40 万元，占其注册资本的 50%，根据子公司杭州市公共交通集团有限公司与杭州文三路加油站的另一股东中国石化销售有限公司签订的补充协议书，由子公司杭州市公共交通集团有限公司委派负责人对两加油站进行管理，开展企业的日常经营活动，故本年度将两加油站纳入合并范围。
杭州杭石公交加油站有限公司	44.00	44.00	杭州杭石公交加油站有限公司，该公司现有注册资本 100 万元，发行人子公司杭州市公共交通集团有限公司出资 44 万元，占其注册资本的 44%，根据子公司杭州市公共交通集团有限公司与杭州余杭欣源石油化工有限公司签订的一致行动人协议，双方在杭州杭石公交加油站有限公司相关事项保持一致行动，双方合计持股比例 54%，故本年度将杭州杭石公交加油站有限公司纳入合并范围。

表10-18： 持股比例达到 50%以上但未纳入合并范围的单位及原因

名称	持股比例（%）	表决权比例（%）	纳入合并范围的原因
杭州浪琴翠苑房产开发有限公司	100.00	100.00	根据子公司杭州市城市建设发展集团有限公司与杭州市城建开发集团有限公司、杭州南岸房地产开发有限公司于 2014 年 7 月 25 日签订的《关于杭州浪琴翠苑房产开发有限公司之股权收购协议书》及董事会决议通过，子公司杭州市城市建设发展集团有限公司以 1,000.00 万元的价格受让上述两家公司持有的杭州浪琴翠苑房产开发有限公司全部股权。根据子公司杭州市城市建设发展集团有限公司第四届董事会第十三次会议决议，同意清算注销该公司，该公司不以持续经营为目的，已处于清算状态，故不纳入合并财务

			报表范围。
杭州旅游集散中心观光巴士有限公司	66.67	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。
杭州市中北汽车公司	100.00	100.00	杭州市中北汽车公司与杭州汽车出租有限公司，原资产、负债及所有者权益均合并记账处理，未对其按公司进行区分。2013年度由浙江南方会计师事务所对其进行专项审计，以截至2013年7月31日两公司的合并资产、负债、所有者权益进行清查核实，并进行划分，出具南方专字[2013]364号专项审计报告。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。
杭州华旅客运有限公司	100.00	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。
杭州市城市建设科学研究院	100.00	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。
杭州市天子岭废弃物处理总场	100.00	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围。
杭州城财投资合伙企业（有限合伙）	56.30	60.00	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。
杭州城投良渚投资发展有限公司	55.00	55.00	发行人不具有实质控制权

3、发行人 2019 年报表合并范围变化情况

2019 年，纳入当年合并报表的子公司共 182 家，与 2018 年相比，增 11 家，减 6 家，其中增加的子公司分别为:杭州萃雅投资管理合伙企业（有限合伙）、杭州越祥房地产有限公司、杭州环临环境发展有限公司、杭州市临安公共交通有限公司、杭州市千岛湖原水股份有限公司、杭州华旅客运有限公司、杭州城商文晖置业有限公司、杭州弘祥房地产开发有限公司、杭州城投良渚投资发展有限公司、杭州临安湖景绿道建设有限公司、杭州国杭发展有限公司；减少的子公司分别为:杭州中庆房地产发展有限公司、杭州公交城际客运有限公司、杭州市公用工贸公司、杭州路桥市政工程有限公司、杭州大江东环境投资开发有限公司和中住工投资有限公司。

表10-19： 发行人 2019 年并表公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	持股比例(%)	实收资本	级次
1	杭州市城市建设发展集团有限公司	100.00	302,000.00	2
2	杭州市燃气集团有限公司	100.00	40,000.00	2
3	杭州市居住区发展中心有限公司	100.00	50,000.00	2
4	浙江钱江房地产集团有限公司	49.00	10,000.00	2
5	杭州城投资产管理集团有限公司	100.00	70,000.00	2
6	杭州市房地产开发集团有限公司	70.00	5,000.00	2
7	杭州市房地产开发实业有限公司	70.00	10,000.00	2
8	杭州市路桥集团股份有限公司	56.00	10,500.00	2

序号	企业名称	持股比例（%）	实收资本	级次
9	杭州市热能投资有限公司	100.00	3,000.00	2
10	杭州市环境集团有限公司	100.00	40,000.00	2
11	杭州热电集团股份有限公司	68.50	36,000.00	2
12	杭州市公共交通集团有限公司	100.00	25,000.00	2
13	杭州市水务集团有限公司	100.00	150,000.00	2
14	杭州市环境保护科学研究设计有限公司	100.00	350.00	2
15	杭州城投海潮建设发展有限公司	88.90	53,650.00	2
16	杭州市市政公用建设开发有限公司	100.00	2,900.00	2
17	杭州城投商业发展有限公司	100.00	91,300.00	2
18	杭州城投新文建设发展有限公司	91.00	27,179.60	2
19	杭州城投武林投资发展有限公司	50.00	60,000.00	2
20	嘉善城发建设发展有限公司	70.00	47,922.00	2
21	杭州城发资产经营管理有限公司	100.00	300.00	3
22	杭州城发置业发展有限公司	100.00	17,000.00	3
23	杭州市地下管道开发有限公司	56.00	25,000.00	3
24	临安市城市管网建设开发有限公司	51.00	2,000.00	4
25	杭州富阳地下管道开发有限公司	51.00	2,000.00	4
26	杭州大江东城市资源开发有限公司	50.00	2,000.00	4
27	临安长西投资建设管理有限公司	70.00	7,500.00	4
28	建德城发建设发展有限公司[注 1]	60.00	1,000.00	3
29	杭州千岛湖城发实业发展有限公司	57.00	4,000.00	3
30	杭州城投租赁有限公司	100.00	17,000.00	3
31	杭州余杭交通发展有限公司	50.00	5,000.00	3
32	杭州富阳城发建设发展有限公司	60.00	10,000.00	3
33	温州城发二航建设发展有限公司	80.00	15,000.00	3
34	衢州城发交通建设发展有限公司	51.11	33,769.30	3
35	杭州城享商业发展有限公司	65.00	20,000.00	3
36	桐庐杭燃燃气有限公司	100.00	8,000.00	3
37	淳安杭燃燃气有限公司	100.00	5,000.00	3
38	杭州钱江燃气有限公司	70.00	5,000.00	3
39	杭州临安杭燃燃气有限公司	65.00	7,200.00	3
40	建德杭燃燃气有限公司	100.00	12,000.00	3
41	杭州天然气有限公司	51.00	119,500.00	3
42	杭州燃气工程安装有限公司	100.00	4,200.00	3

序号	企业名称	持股比例(%)	实收资本	级次
43	杭州城市能源有限公司	100.00	25,000.00	3
44	杭州杭燃投资有限公司	100.00	6,965.27	3
45	杭州富阳杭燃燃气有限公司	70.00	2,500.00	3
46	杭州大江东能源有限公司	50.00	20,000.00	3
47	海宁星港燃气有限公司	70.00	1,000.00	3
48	杭州元都房地产开发有限公司	55.00	8,500.00	3
49	杭州安科投资发展有限公司	51.00	2,000.00	3
50	杭州新源房地产开发有限公司	100.00	2,000.00	3
51	杭州安巢资产管理有限公司	100.00	2,000.00	3
52	中锦（天津）商业保理有限公司	51.00	5,000.00	3
53	杭州城投良渚投资发展有限公司	51.00	49,538.20	3
54	杭州城投房产经营有限公司	100.00	1,500.00	3
55	杭州城澜投资管理有限公司	100.00	500.00	3
56	浙江安居住工建设发展有限公司	96.00	52,424.00	3
57	浙江中民筑友科技有限公司	51.00	16,795.56	3
58	杭州安嵘投资合伙企业（有限合伙）	100.00	41,804.50	3
59	杭州市第四建筑工程有限公司	100.00	6,000.00	3
60	杭州房屋加固工程有限公司	100.00	100.00	3
61	杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	100.00	500.00	3
62	浙江钱江通源房地产开发有限公司	66.00	3,000.00	3
63	杭州钱江浮山房地产开发有限公司	100.00	3,000.00	3
64	杭州钱江西源房地产开发有限公司	90.00	5,000.00	3
65	杭州钱江正源建筑材料有限公司	100.00	5,000.00	3
66	浙江宏源商业地产管理有限公司	100.00	100.00	3
67	浙江宏景科技开发有限公司	90.00	9,619.00	3
68	上海杭创实业有限公司	51.00	20,408.00	3
69	德宏华江投资发展有限公司	39.00	38,000.00	3
70	浙江科源置业有限公司	100.00	25,000.00	3
71	浙江浦源置业有限公司	100.00	5,000.00	3
72	浙江蓝城钱江建设管理有限公司	51.00	5,000.00	3
73	浙江越源置业有限公司	100.00	5,000.00	3
74	浙江蓝源置业有限公司	100.00	29,000.00	3
75	浙江紫源科技有限公司	100.00	1,000.00	4
76	浙江浙创置业有限公司	90.00	23,000.00	4

序号	企业名称	持股比例(%)	实收资本	级次
77	德宏华江城市建设有限公司	70.00	6,000.00	4
78	德宏华江房地产开发有限公司	80.00	6,000.00	4
79	德宏华江建材有限公司	100.00	500.00	4
80	德宏华江旅游综合开发有限公司	100.00	6,000.00	4
81	德宏华江现代农业科技有限公司	100.00	1,000.00	5
82	杭州城创投资管理有限公司	100.00	3,000.00	3
83	杭州城联实业有限公司	55.00	10,000.00	3
84	杭州和景置业有限公司	81.00	10,000.00	3
85	杭州城盈投资合伙企业（有限合伙）	100.00	5,000.00	3
86	杭州杭房材料设备有限公司	100.00	2,000.00	3
87	杭州杭房租赁经营服务有限公司	100.00	2,000.00	3
88	杭州中南豪情置业有限公司	90.00	2,000.00	3
89	杭州和祥房地产有限公司	100.00	200.00	3
90	杭州兆祥房地产有限公司	100.00	100.00	3
91	杭州和谐置业有限公司	53.00	2,000.00	3
92	杭州天祥房地产有限公司	100.00	10,000.00	3
93	杭州辰祥房地产有限公司	65.00	20,000.00	3
94	杭州锦祥房地产有限公司	51.00	10,000.00	3
95	杭州宇祥房地产开发有限公司	51.00	25,000.00	3
96	杭州弘祥房地产开发有限公司	70.00	20,000.00	3
97	杭州越祥房地产有限公司	65.00	13,265.00	3
98	杭州诚寓实业有限公司	100.00	5,000.00	3
99	杭州市沥青拌和有限公司	100.00	1,000.00	3
100	杭州路桥市政设施管养有限公司	100.00	1,000.00	3
101	杭州市道桥养护有限公司	100.00	1,010.00	3
102	阿克苏市振兴路桥建设有限公司	100.00	1,000.00	3
103	杭州临安环湖绿道建设有限公司	80.00	12,600.00	3
104	衢州市杭路机械有限公司	100.00	400.00	3
105	杭州临安湖景绿道建设有限公司	89.00	9,173.00	3
106	杭州天子岭发电有限公司	100.00	500.00	3
107	杭州天子岭环境检测有限公司	100.00	50.00	3
108	浙江天子岭环境服务有限公司	100.00	2,800.00	3
109	杭州天子岭绿色风行文化创意有限公司	100.00	500.00	3
110	天子岭（象山）静脉产业投资有限公司	100.00	5,000.00	3

序号	企业名称	持股比例(%)	实收资本	级次
111	义乌天子岭发电有限公司	100.00	300.00	3
112	杭州天子岭再生资源有限公司	51.00	2,000.00	3
113	杭州萧山环城生物能源有限公司	51.00	4,000.00	3
114	杭州临江环境能源有限公司	50.00	70,000.00	3
115	杭州萃雅投资管理合伙企业（有限合伙）	100.00	5,000.00	3
116	杭州环临环境发展有限公司	51.00	10,000.00	3
117	杭州热电工程有限公司	100.00	2,000.00	3
118	杭州热电集团能源技术管理有限公司	100.00	100.00	3
119	杭州热力管业有限公司	95.54	1,008.00	3
120	宁海杭热热力有限公司	51.00	2,000.00	3
121	杭州协联热电有限公司	100.00	26,000.00	3
122	舟山杭热热力有限公司	51.00	8,000.00	3
123	杭州余杭杭热新能源有限公司	70.00	1,000.00	3
124	浙江安吉天子湖热电有限公司	100.00	18,000.00	3
125	上海金联热电有限公司	55.00	20,000.00	4
126	杭州临江环保热电有限公司	55.00	18,000.00	4
127	丽水市杭丽热电有限公司	74.00	20,000.00	4
128	杭州天苑房产开发有限公司	100.00	10,000.00	3
129	杭州出租汽车集团有限公司	100.00	4,500.00	3
130	杭州玉龙饮用水有限公司	100.00	5.00	3
131	杭州滨江公共交通有限公司	100.00	300.00	3
132	杭州公共交通下沙有限公司	51.00	500.00	3
133	杭州怡苑物产集团有限公司	100.00	400.00	3
134	杭州市余杭公共交通有限公司	51.00	4,400.00	3
135	杭州市萧山公共交通有限公司	51.00	10,000.00	3
136	杭州白马安达公共交通客运服务有限公司	50.00	1,000.00	3
137	杭州临安金宇公共交通有限公司	50.00	2,700.00	3
138	杭州公交旅游客运有限公司	100.00	1,000.00	3
139	杭州金通科技集团股份有限公司	45.27	7,750.00	3
140	杭州金通汽车修理有限公司	100.00	600.00	3
141	杭州公交经营发展公司	100.00	200.00	3
142	杭州巴士传媒集团有限公司	100.00	5,050.00	3
143	杭州公交置业开发有限公司	100.00	24,000.00	3
144	杭州大江东公共交通有限公司	51.00	600.00	3

序号	企业名称	持股比例(%)	实收资本	级次
145	杭州浙联数码喷绘有限公司	100.00	25.50	3
146	杭州市富阳公共交通有限公司	51.00	10,000.00	3
147	杭州文三路加油站	50.00	80.00	3
148	杭州和睦加油站	50.00	100.00	3
149	杭州杭石公交加油站有限公司	44.00	100.00	3
150	杭州市临安公共交通有限公司	51.00	10,000.00	3
151	杭州公交餐饮管理有限公司	100.00	1,000.00	4
152	杭州金通机动车检测有限公司	100.00	300.00	4
153	杭州公交物资经营有限公司	100.00	2,000.00	4
154	杭州公交驾驶培训有限公司	100.00	1,000.00	4
155	杭州大众出租汽车股份有限公司	54.49	5,100.00	4
156	杭州之江汽车出租有限公司	100.00	500.00	4
157	杭州和谐出租汽车服务管理有限公司	100.00	100.00	4
158	杭州华旅客运有限公司	100.00	3,800.00	4
159	黄山金通行公共自行车服务有限公司	100.00	800.00	4
160	临沂金通行公共自行车服务有限公司	100.00	3,318.45	4
161	杭州金通互联科技有限公司	100.00	1,000.00	4
162	杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	100.00	1,300.00	4
163	杭州金通行科技有限公司	100.00	500.00	4
164	杭州市排水有限公司	100.00	62,500.00	3
165	杭州水务设计院有限公司	100.00	1,000.00	3
166	杭州临安自来水有限公司	51.00	15,000.00	3
167	杭州建德污水处理有限公司	57.90	10,362.40	3
168	杭州建德自来水有限公司	62.98	14,289.65	3
169	杭州临安排水有限公司	51.00	20,408.00	3
170	杭州水务工程建设有限公司	100.00	5,001.00	3
171	杭州水务原水有限公司	51.00	36,000.00	3
172	丽水杭景原水有限公司	77.60	4,637.73	3
173	杭州水务银湖制水有限公司	85.00	17,640.00	3
174	杭州水务之江污水处理有限公司	100.00	27,000.00	4
175	杭州市千岛湖原水股份有限公司	57.23	262,800.00	3
176	杭州郡盛置业有限公司	100.00	2,000.00	3
177	杭州盛泰建设管理有限公司	100.00	100.00	3
178	杭州新旸实业有限公司	100.00	1,001.00	3

序号	企业名称	持股比例(%)	实收资本	级次
179	杭州建筑业劳务交易中心有限公司	100.00	100.00	3
180	杭州城建贸易有限公司	100.00	100.00	3
181	杭州国杭发展有限公司	51.00	1,000.00	3
182	杭州城商文晖置业有限公司	100.00	65,300.00	3

注：级次：下属子公司为 2 级，子公司的子公司为 3 级，依次类推。

表10-20： 截至 2019 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	杭州萃雅投资管理合伙企业（有限合伙）	投资设立	5,000.00	5,000.00	100.00
2	杭州越祥房地产有限公司	投资设立	13,265.00	6,765.00	65.00
3	杭州环临环境发展有限公司	投资设立	10,000.00	5,100.00	51.00
4	杭州市临安公共交通有限公司	投资设立	10,000.00	5,100.00	51.00
5	杭州市千岛湖原水股份有限公司	划拨转入	262,800.00	150,400.00	57.23
6	杭州华旅客运有限公司	投资设立	3,800.00	3,800.00	100.00
7	杭州城商文晖置业有限公司	投资设立	65,300.00	65,300.00	100.00
8	杭州弘祥房地产开发有限公司	投资设立	20,000.00	10,200.00	70.00
9	杭州城投良渚投资发展有限公司	投资设立	49,538.20	25,493.28	51.00
10	杭州临安湖景绿道建设有限公司	投资设立	9,173.00	8,167.57	89.00
11	杭州国杭发展有限公司	投资设立	1,000.00	510.00	51.00
12	杭州中庆房地产发展有限公司	少数股东购买股权成为控股股东			
13	杭州公交城际客运有限公司	公司注销			
14	杭州市公用工贸公司	公司注销			
15	杭州路桥市政工程有限公司	公司注销			
16	杭州大江东环境投资开发有限公司	公司注销			
17	中住工投资有限公司	对外处置丧失控制权			

表10-21： 持股比例未超过 50%但纳入合并范围的单位及原因

名称	持股比例（%）	表决权比例（%）	纳入合并范围的原因
杭州大江东能源有限公司	50.00	50.00	根据大江东公司章程规定，公司对其拥有实质控制权，故纳入合并财务报表范围
杭州大江东城市资源开发有限公司	50.00	50.00	具有实质控制权

名称	持股比例（%）	表决权比例（%）	纳入合并范围的原因
德宏华江投资发展有限公司	39.00	57.00	具有实质控制权
杭州金通科技集团股份有限公司	45.27	45.27	最大股东，具有实质控制权
杭州杭石公交加油站有限公司	44.00	44.00	注1
杭州文三路加油站	50.00	50.00	注2
杭州和睦加油站	50.00	50.00	注3
杭州余杭交通发展有限公司	50.00	50.00	具有实质控制权
浙江钱江房地产集团有限公司	49.00	49.00	具有实质控制权
杭州临江环境能源有限公司	50.00	50.00	具有实质控制权
杭州白马安达公共交通客运服务有限公司	50.00	50.00	具有实质控制权
杭州临安金宇公共交通有限公司	50.00	50.00	具有实质控制权
杭州城投武林投资发展有限公司	50.00	50.00	具有实质控制权

注1：杭州杭石公交加油站有限公司，该公司现有注册资本100万元，子公司杭州市公共交通集团有限公司出资44万元，占其注册资本的44%，根据子公司杭州市公共交通集团有限公司与杭州余杭欣源石油化工有限公司签订的一致行动人协议，双方在杭州杭石公交加油站有限公司相关事项保持一致行动，双方合计持股比例54%，故本年度将杭州杭石公交加油站有限公司纳入合并范围。

注2：杭州文三路加油站，该公司现有注册资本80万元，子公司杭州市公共交通集团有限公司出资40万元，占其注册资本的50%，根据子公司杭州市公共交通集团有限公司与杭州文三路加油站的另一股东中国石化销售有限公司签订的补充协议书，由子公司杭州市公共交通集团有限公司委派负责人对两加油站进行管理，开展企业的日常经营活动，故本年度将两加油站纳入合并范围。

注3：杭州和睦加油站，该公司现有注册资本100万元，子公司杭州市公共交通集团有限公司出资50万元，占其注册资本的50%，根据子公司杭州市公共交通集团有限公司与杭州和睦加油站的另一股东中国石化销售有限公司签订的补充协议书，由子公司杭州市公共交通集团有限公司委派负责人对两加油站进行管理，开展企业的日常经营活动，故本年度将该加油站纳入合并范围。

表10-22： 持股比例达到50%以上但未纳入合并范围的单位及原因

名称	持股比例（%）	表决权比例（%）	纳入合并范围的原因
杭州旅游集散中心观光巴士有限公司	66.67	66.67	注1
杭州市中北汽车公司	100.00	100.00	注2
杭州市城市建设科学研究院	100.00	100.00	注3
杭州市天子岭废弃物处理总场	100.00	100.00	注3
杭州城财投资合伙企业（有限合伙）	56.30	60.00	注4
杭州市下城区公交集团幼儿园	100	100	注5

注 1：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。

注 2：杭州市中北汽车公司与杭州汽车出租集团有限公司，原资产、负债及所有者权益均合并记账处理，未对其按公司进行区分。2013 年度由浙江南方会计师事务所对其进行专项审计，以截至 2013 年 7 月 31 日两公司的合并资产、负债、所有者权益进行清查核实，并进行划分，出具南方专字[2013]364 号专项审计报告。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。

注 3：本公司持有杭州市城市建设科学研究院和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，本公司对其投资不以盈利为目的，故不纳入合并财务报表范围。

注 4：子公司杭州城投资产管理集团有限公司（以下简称“资管集团”）直接持有杭州城财投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“城财投资”）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。

注 5：杭州市下城区公交集团幼儿园因国有企业学前教育机构深化改革的需要，杭州市下城区公交集团幼儿园由事业登记转为民办非企业单位登记，子公司杭州市公共交通集团有限公司出资出资 100.00 万元，持股比例 100.00%，但未达到实际控制，不纳入合并财务报表范围。

二、发行人财务分析

（一）发行人财务概况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 13,894,177.62 万元，其中流动资产 5,506,820.37 万元，占资产总额的 39.63%；负债总额为 8,629,076.45 万元，其中流动负债 3,795,339.43 万元，占负债总额的 43.98%；所有者权益为 5,265,101.17 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 4,485,304.95 万元。2017-2019 年发行人合并报表净利润三年平均为 179,688.13 万元，经营活动产生的现金流量净额三年平均为 363,583.32 万元，期末现金及现金等价物三年平均为 1,605,038.30 万元。

发行人近三年资产规模不断扩大，净资产持续增加，资本债务结构合理，负债规模适中；经营状况良好，连续三年盈利且三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。

（二）资产负债变动情况及结构分析

表10-23： 资产负债变动情况及结构分析

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产结构						

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,896,814.68	13.65%	1,777,672.76	14.37%	1,209,706.54	10.47%
应收账款	274,142.56	1.97%	255,261.88	2.06%	196,075.30	1.70%
预付款项	152,241.12	1.10%	80,835.13	0.65%	292,536.13	2.53%
应收利息	1,580.82	0.01%	3,656.32	0.03%	3,810.59	0.03%
其他应收款	952,845.07	6.86%	1,021,540.43	8.26%	1,168,303.76	10.11%
存货	1,705,328.79	12.27%	1,614,324.15	13.05%	1,524,155.75	13.19%
其他流动资产	345,938.28	2.49%	687,226.05	5.56%	975,505.53	8.44%
流动资产合计	**5,506,820.37**	**39.63%**	**5,545,813.14**	**44.84%**	**5,506,477.40**	**47.65%**
可供出售金融资产	249,488.34	1.80%	147,815.26	1.20%	173,607.11	1.50%
持有至到期投资	-	-	-	-	3,500.00	0.03%
长期应收款	159,414.73	1.15%	240,719.62	1.95%	298,245.65	2.58%
长期股权投资	433,092.36	3.12%	484,186.11	3.91%	375,539.77	3.25%
投资性房地产	489,325.15	3.52%	385,263.62	3.11%	217,252.99	1.88%
固定资产	3,307,459.04	23.80%	2,381,389.39	19.25%	2,244,283.14	19.42%
在建工程	1,630,420.83	11.73%	985,945.02	7.97%	637,547.00	5.52%
无形资产	300,129.46	2.16%	483,164.97	3.91%	440,958.08	3.82%
长期待摊费用	64,987.15	0.47%	46,268.67	0.37%	15,637.78	0.14%
其他非流动资产	1,674,371.14	12.05%	1,600,712.18	12.94%	1,562,293.23	13.52%
非流动资产合计	**8,387,357.25**	**60.37%**	**6,823,378.76**	**55.16%**	**6,050,402.30**	**52.35%**
资产总计	**13,894,177.62**	**100.00%**	**12,369,191.90**	**100.00%**	**11,556,879.71**	**100.00%**
负债结构						
短期借款	706,187.02	8.18%	615,780.71	8.18%	531,618.91	7.52%
应付账款	612,762.62	7.10%	485,428.08	6.45%	513,682.27	7.27%
预收款项	784,032.17	9.09%	620,323.74	8.24%	676,162.34	9.57%
应付职工薪酬	48,430.08	0.56%	39,170.88	0.52%	36,500.40	0.52%
应交税费	182,790.39	2.12%	152,649.96	2.03%	154,721.10	2.19%
应付利息	36,457.41	0.42%	45,597.68	0.61%	32,003.58	0.45%
其他应付款	873,008.99	10.12%	1,043,315.49	13.87%	1,231,779.98	17.43%
一年内到期的非流动负债	224,732.83	2.60%	304,374.93	4.05%	476,085.04	6.74%
其他流动负债	250,000.00	2.90%	99,883.84	1.33%	-	-
流动负债合计	**706,187.02**	**8.18%**	**615,780.71**	**8.18%**	**531,618.91**	**7.52%**

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,273,301.39	26.34%	1,696,884.37	22.55%	1,181,981.24	16.72%
应付债券	735,354.34	8.52%	503,504.08	6.69%	466,585.49	6.60%
长期应付款	1,215,939.05	14.09%	1,361,606.50	18.10%	1,154,584.12	16.34%
专项应付款	282,023.58	3.27%	390,122.52	5.19%	345,842.55	4.89%
递延收益	592,116.96	6.86%	544,020.10	7.23%	567,591.50	8.03%
非流动负债合计	**4,833,737.02**	**56.02%**	**4,122,585.47**	**54.79%**	**3,378,620.61**	**47.81%**
负债合计	**8,629,076.45**	**100.00%**	**7,523,953.43**	**100.00%**	**7,067,160.12**	**100.00%**

近三年末，发行人资产总额分别为11,556,879.71万元、12,369,191.90万元和13,894,177.62万元。从资产结构看，近三年发行人流动资产占总资产之比分别为47.65%、44.84%和39.63%，近年来发行人流动资产有减少趋势，但占总资产比例仍保持在40%左右水平。

1、资产结构分析

近三年末，发行人流动资产总额分别为5,506,477.40万元、5,545,813.14万元和5,506,820.37万元。发行人流动资产主要为货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产，近三年占流动资产的比例分别为88.58%、91.98%和89.00%和90.17%。

近三年末，发行人非流动资产总额分别为6,050,402.30万元、6,823,378.76万元和8,387,357.25万元，占总资产的比例分别为52.35%、55.16%和60.37。发行非流动资产主要由固定资产、在建工程和其他非流动资产组成。近年来发行人非流动资产有小幅增加的趋势。

（1）货币资金

近三年，发行人货币资金余额分别为1,209,706.54万元、1,777,672.76万元和1,896,814.68万元，占同期资产总额的比重分别为

10.47%、14.37%和13.65%，发行人持有的货币资金量近年来基本维持在稳定水平，能够满足发行人日常生产经营需求。

截至 2018 年末，发行人货币资金余额为 1,777,672.76 万元，其中库存现金和银行存款为 1,739,212.31 万元，占 97.83%，2019 年末发行人货币资金余额为 1,896,814.68 万元，较上年末增加 119,141.92 万元。其中受限金额为 23,500.13 万元。显示了发行人较好的流动性和较强的短期偿债能力，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。

表10-24： 发行人货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	45.05	384.66
银行存款	1,861,014.86	1,738,827.65
其他货币资金	35,754.77	38,460.44
合 计	**1,896,814.68**	**1,777,672.76**

表10-25： 截至 2019 年末受限货币清单

单位：万元

序号	资产名称	金额
1	存放于公积金管理中心的售房款及维修基金	3,938.99
2	履约保函保证金	9,518.02
3	农民工工资保证金	196.59
4	票据保证金	5,962.34
5	因冻结使用有限制的款项	884.19
	合计	**23,500.13**

（2）应收账款

近三年，发行人应收账款账面价值分别为196,075.30万元、255,261.88万元和274,142.56万元，占同期资产总额的比重分别为1.70%、2.06%和1.97%。整体上看，应收账款占总资产比重较小。应收账款主要由各项城市公用设施收费及城建板块项目工程款构成。公用设施收费基本采用先使用后付费的结算模式，因此存在一定的账龄期，发行人应收账款以账龄一年以内的应收账款为主。

截至2018年末，发行人应收账款计提坏账准备合计为19,090.93万元，占应收账款账面余额的比例为6.96%。截至2019年末，发行人应收账款计提坏账准备合计为17,875.43万元，占应收账款账面余额的比例为6.12%。

发行人应收账款较为分散，截至2018年末及2019末，发行人应收账款前五名单位合计占应收账款账面价值的比例分别为7.31%和6.87%，比例保持稳定。

表10-26： 采用账龄分析法计提坏账准备的发行人应收账款账龄分布表

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内	241,552.55	4,764.67	241,552.55	4,764.67	241,552.55	4,764.67
1-2年	20,388.85	1,483.96	20,388.85	1,483.96	20,388.85	1,483.96
2-3年	11,425.97	1,733.81	11,425.97	1,733.81	11,425.97	1,733.81
3年以上	10,241.50	6,369.32	10,241.50	6,369.32	10,241.50	6,369.32
合计	**283,608.87**	**14,351.77**	**283,608.87**	**14,351.77**	**283,608.87**	**14,351.77**

表10-27： 截至2018年末发行人前五名应收账款客户情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	款项性质	占应收账款总额比例
杭州港华燃气有限公司	4,896.67	-	1年内	燃气销售	1.79

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	款项性质	占应收账款总额比例
杭州市住房保障和房产管理局	4,052.73	-	一年内	购房款	1.48
中瑞物资有限公司	3,865.97	19.33	1 年内	配送货款	1.41
杭州建工集团有限责任公司	3,838.17	76.76	1 年内	应收货款	1.40
杭州市市容环境卫生监管中心	3,373.20	-	2 年内	垃圾清运费	1.23
合计	**20,026.74**	**96.09**			**7.31**

表10-28： 截至 2019 年末发行人前五名应收账款客户情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	款项性质	占应收账款总额比例
浙江省一建建设集团有限公司	6,508.36	-	1 年以内	货款	2.23
大同亿鑫煤炭运销有限责任公司公共自行车运营分公司	4,032.59	446.09	1-2 年	货款	1.38
南昌公交顺道公共自行车科技有限公司	3,311.82	3,146.23	3-4 年	货款	1.13
杭州临安路桥工程有限公司	3,240.76	970.42	2-3 年	工程款	1.11
杭州新旸实业有限公司	2,978.82	-	1 年以内	货款	1.02
合计	**20, 072.36**	**4,562.74**			**6.87**

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人政府性应收账款总额为 7,463.02 万元，占 2019 年末应收账款的 2.72%。

（3）预付款项

2017 年-2019 年末，发行人预付款项账面价值分别为 292,536.13 万元、80,835.13 万元和 152,241.12 万元，占同期资产总额的比重分别为 2.53%、0.65%和 1.10%。

（4）其他应收款

近三年，发行人其他应收款账面价值分别为1,168,303.76万元、1,021,540.43万元和952,845.07万元，占同期资产总额的比重分别为10.11%、8.26%和6.86%。整体上看，其他应收款占总资产比重较大，主要为市政项目前期代垫费用。其中，来自政府的其他应收款存在工程背景情况，均符合国家相关规定。经与杭州市财政部门沟通，发行人来自政府部门的应收账款合法合规，不存在替政府融资行为，未增加政府债务或隐性债务。

截至2018年末，发行人采用账龄分析法计提的其他应收款坏账准备合计为7,942.10万元，占其他应收款账面余额的比例为0.79%，截至2019年末，发行人采用账龄分析法计提的其他应收款坏账准备合计为9,345.19万元，占其他应收款账面余额的比例为0.98%。

截至2018年末，发行人其他应收款前五名单位合计金额为340,489.69万元，占其他应收款账面余额的比例为33.46%，2019年末其他应收款前五名单位合计金额为749,811.28万元，占其他应收款账面余额的比例为78.69%，集中度增幅较大，主要原因为2019年度做地项目工程款规模较大。

表10-29： 发行人采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄分布表

单位：万元

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	坏账准备	比例（%）	账面余额	坏账准备	比例（%）
1年以内（含1年）	84,331.34	1,693.73	76.32	75,304.82	996.39	76.51
1-2年 (含2年)	6,596.91	461.10	5.97	9,104.38	541.67	9.25
2-3年 (含3年)	13,055.00	1,950.35	11.81	3,309.24	564.15	3.36
3年以上	6,520.80	5,240.01	5.90	10,701.12	5,839.89	10.88
合计	**110,504.05**	**9,345.19**	**-**	**98,419.56**	**7,942.10**	**-**

表10-30： 2018 年末发行人前五名其他应收款客户情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	年限	坏账准备	款项性质	占其他应收款总额比例
杭州市、区财政局	192,711.62	1 年以内、3 年以上	0	补助款	18.93
杭州市望江地区改造建设指挥部	54,966.50	1 年以内、2-3 年	0	往来款	5.4
太平石化金融租赁有限责任公司	39,550.00	1 年以内、1-2 年	0	保证金	3.89
杭州致烁投资有限公司	32,630.00	1-2 年	0	资金拆借	3.21
招银金融租赁有限公司	20,631.58	1 年内、1-2 年、2-3 年	0	保证金	2.03
合计	**340,489.69**		**0**		**33.46**

表10-31： 截至 2019 年末发行人前五名其他应收款客户情况表

单位：万元、%

客户名称	账面余额	年限	坏账准备	款项性质	占其他应收款总额比例
做地项目工程款	514,657.36	1 年以内	32,524.19	做地项目工程款	49.95
杭州市、区财政局	152,662.44	1 年以内	-	补助款	14.82
太平石化金融租赁有限责任公司	61,460.00	1 年以内	-	保证金	5.96
杭州市物业维修资金管理中心	11,540.21	1-2 年 1967.68 万元；2-3 年 548.18 万元元；5 年以上 9024.35 万元	-	物业维修基金	1.12
杭州大江东产业集聚区管理委员会	9,491.27	1 年以内	-	土地款	0.92
合计	**749,811.28**		**32,524.19**		**72.77**

发行人非经营性往来占款和资金拆借的决策权限与程序、定价机制及持续信息披露安排如下：

决策的权限与程序为：对于一般非经营性往来占款和资金拆借，发行人成立了内部资金结算中心，发挥资金集中管理优势，加强对公司系统资金的集中管理。资金结算中心将下属子公司的闲置资金统一纳入集团统一利用。并负责在系统内下属企业间进行资金余缺调剂。

发行人对资金调剂制定了《杭州市城市建设投资集团有限公司资金调剂管理办法》（下文简称“《办法》”）。《办法》要求发行人子公司必须按照约定的用途使用调剂资金，并在企业内部开展信用评级。发行人每年由董事会审定并形成全年资金调剂执行计划，按相关要求报杭州市国资委备案。

定价机制：根据《杭州市城市建设投资集团有限公司资金调剂管理办法》，发行人的集团资金调剂期限原则不超过一年。利息按借款合同和中国人民银行有关规定按期计收或交付利息。逾期借款按规定计收罚息。

发行人将加强日常资金监管，发行人每年由董事会审定并形成全年资金调剂执行计划，按相关要求报杭州市国资委备案。对账龄在一年以上的应收款项，集团公司应采取相关措施，落实责任人员催收，以加快资金周转，防止集团公司损失。对于经营过程中确需发生的非经营性往来占款或资金拆借，将严格按照公司内部管理制度履行相应的决策和审批程序。发行人建立了一套针对新增非经营性往来占款和资金拆借的管理流程。发行人已发生的非经营性往来占款或资金拆借情况合法合规，不存在违规占款或资金违规拆借情形，对本期债券发行不构成实质性影响。

发行人将根据未来日常业务开展情况，积极协调往来单位及时回款，并根据内部控制制度严格规范资金审批、合理控制往来款增长。

截至 2019 年末，发行人政府性其他应收款总额为 195,173.86 万元，占发行人 2019 年末其他应收款的 20.48%。

（5）存货

近三年，发行人存货账面价值分别为 1,524,155.75 万元、1,614,324.15 万元和 1,705,328.79 万元，占同期资产总额的比重分别

为 13.19%、13.05%和 12.27%，总体呈下降趋势。近三年发行人开发成本占存货比重均为 60%以上，开发成本主要由下属子公司在建房产项目（含经济适用房）开发项目构成。截至 2018 年末，发行人存货跌价准备余额合计为 3,003.68 万元，截至 2019 年末，发行人存货跌价准备余额合计为 3,147.66 万元。

表10-32： 发行人近两年末存货账面价值情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
原材料	20,135.47	1.18%	24,498.77	1.52%
在产品	77.92	0.00%	139.34	0.01%
开发成本	1,439,820.28	84.43%	1,240,972.48	76.87%
库存商品	11,511.26	0.68%	5,094.19	0.32%
开发产品	130,168.57	7.63%	152,867.86	9.47%
发出商品	16,561.28	0.97%	15,767.28	0.98%
周转材料	616.51	0.04%	220.53	0.01%
工程施工	61,740.36	3.62%	60,305.98	3.74%
出租开发产品	10,979.87	0.64%	66,661.24	4.13%
代建项目	13,699.20	0.80%	40,808.58	2.53%
低值易耗品	18.06	0.00%	15.80	0.00%
其他	-	-	6,972.10	0.43%
合计	**1,705,328.79**	**100.00%**	**1,614,324.15**	**100.00%**

截至2019年末存货中开发成本1,439,820.28万元，明细如下：

表10-33： 截至 2019 年末发行人开发成本明细

单位：万元

项目	金额
杭政储出（2017）56 号商品住宅一标段、二标段	342,598.19
越源彩虹府	201,728.50
杭大江东政储出[2017]1 号地块	168,374.88
江干区杭政储出[2018]55 号地块	165,914.57
杭政储出（2017）27 号商品住宅	159,465.19

项目	金额
江南彩虹苑	102,672.66
钱江彩虹府	92,752.43
钱江.银都新座	56,979.84
华江水岸星城	45,415.96
杭政储出【2018】24 号地块商业商务用房	30,295.60
臻园	27,594.99
商业综合体项目（新）	23,691.24
和雅苑	21,697.41
和园一期（新）	181.99
和颂苑	166.18
和风苑	121.29
和园二期（新）	116.08
望南忘北小区	19.88
行政审批中心项目	17.41
古荡公建项目	9.66
蒋村电信项目	3.30
紫阳小区	3.03
合计	**1,439,820.28**

（6）其他流动资产

近三年，发行人其他非流动资产账面价值分别为 975,505.53 万元、687,226.05 万元和 345,938.28 万元，占总资产比重分别为 8.44%、5.56%和 2.49%。2018 年末，发行人其他流动资产主要为银行理财产品。

理财产品主要以购买银行结构性存款和风险等级较低的理财为主，不存在需要计提资产减值损失的情形。

表10-34： 近两年发行人其他流动资产情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月末	2018 年末

	账面余额	占比	账面余额	占比
银行理财产品	109,318.00	30.85%	473,898.00	68.96%
待抵扣增值税	173,474.03	48.95%	113,285.16	16.48%
预缴税费	25,438.93	7.18%	23,083.44	3.36%
信托基金产品	29,925.00	8.44%	62,397.20	9.08%
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[注 1]	13,619.69	3.84%	14,190.57	2.06%
待处理财产损溢[注 2]	2,562.45	0.72%	-	0.00%
其他待摊费用	27.64	0.01%	371.68	0.05%
小计	**354,365.73**	**100.00%**	**687,226.05**	**100.00%**
减：减值准备	8,427.45		-	0.00%
合计	**345,938.28**		**687,226.05**	**100.00%**

注 1：截至 2019 年 12 月 31 日，杭州市房地产开发集团有限公司之控股子公司已预提土地增值税 544,787,459.76 元，该计提的土地增值税均未在税前进行扣除，开发的项目已基本销售完毕，也没有后续开发项目，缴纳的土地增值税已无以后年度应纳税所得额抵扣。本公司控股子公司根据国家税务总局公告 2016 年第 81 号《关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》，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 136,196,864.94 元。

注 2：待处理财产损溢为杭州市公共交通集团有限公司对杭州华旅客运有限公司前期破产吸收合并产生，本年度破产重整事项基本完成，账务已进行处理，日常经营正常开展而全额计提减值准备。

（7）可供出售金融资产

2016 年-2018 年末，发行人可供出售金融资产分别为 108,108.12 万元、173,607.11 万元和 147,815.26 万元，占总资产比重分别为 1.05%、1.50%和 1.19%，呈波动上升趋势，发行人可供出售金融资产主要是股权投资。2017 年末可供出售金融资产较 2016 年末增长 60.59%，主要原因为增加固定收益类资产的投资。2018 年末可供出售金融资产较 2017 年末减少 14.86%，主要原因为发行人减少权益类资产的投资。

表10-35： 发行人可供出售金融资产明细情况表

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	130,170.33	789.22	129,381.11
可供出售权益工具	121,170.02	1,062.78	120,107.24
其中：按公允价值计量的	46,999.16	-	46,999.16
按成本计量的	74,170.86	1,062.78	73,108.08
合计	**251,340.34**	**1,852.00**	**249,488.34**

（8）长期应收款

近三年，发行人长期应收款分别为 298,245.65 万元、240,719.62 万元和 159,414.73 万元，占总资产的比例分别为 2.58%、1.95%和 1.15%。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 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。2019 年末相对 2018 年末，发行人长期应收款减少 81,304.89 万元，同比减少 33.78%，主要系富阳市公园路向东延伸工程 BT 项目长期应收款收回和代建项目工程款减少。

表10-36： 2019 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	融资租赁款	81,090.45	50.87%	0.00
2	特许经营权	54,586.28	34.24%	0.00
3	景宁畲族自治县金村水库及供水工程	560.99	0.35%	0.00
4	委托贷款	17,979.28	11.28%	0.00
5	代建项目工程款	5,197.74	3.26%	0.00
	合计	**159,414.73**	**100.00%**	**0.00**

表10-37： 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	融资租赁款	76,988.48	31.98%	0
2	其中：未实现融资收益	9,515.95	3.95%	0
3	特许经营权	57,117.62	23.73%	0
4	其中：未实现收益	23,732.34	9.86%	0
5	景宁畲族自治县金村水库及供水工程	1.04	0.00%	0
6	委托贷款	6,000.00	2.49%	0
7	代建项目工程款	36,485.00	15.16%	0
8	分期收款提供劳务	64,127.48	26.64%	0
	合计	**240,719.62**	**100.00%**	**0**

发行人长期应收款中委托贷款中 0.4 亿元系发行人子公司杭州城投租赁有限公司通过招商银行股份有限公司杭州凤起支行向泰兴市虹桥园工业开发有限公司提供的委托贷款，该委托贷款事项已由杭州城投租赁有限公司及泰兴市虹桥园工业开发有限公司分别履行了内部决策程序。

发行人长期应收款中委托贷款 1.4 亿元系通过工商银行解放路支行向杭州钱塘新区城市发展集团有限公司提供的委托贷款，该委托贷款事项已由杭州市城市建设投资集团与杭州钱塘新区城市发展集团有限公司分别履行了内部决策程序。

发行人非经营性往来占款和资金拆借的决策权限与程序、定价机制及持续信息披露安排已在本章节“（4）其他应收款”披露。

截至 2019 年末，发行人政府性长期应收款总额为 59,784.01 万元，占发行人 2019 年末长期应收款的 37.50%。

（9）长期股权投资

近三年，发行人长期股权投资余额分别为 375,539.77 万元、484,186.11 万元和 433,092.36 万元，占总资产的比例分别为 3.25%、3.91%和 3.12%，发行人长期股权投资保持基本稳定，2019 年末相对 2018 年末下降 51,093.75 万元，主要原因为原联营企业杭州市千岛湖

原水股份有限公司股权无偿划转至子公司水务集团，转为集团子公司，调整相应对联营企业投资。

表10-38： 近二年发行人长期股权投资情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
对子公司投资	-	100.00
对联营企业投资	41,625.04	43,224.14
对合营企业投资	443,479.62	389,867.43
小计	**485,104.66**	**433,191.57**
减：长期股权投资减值准备	918.55	99.21
合计	**484,186.11**	**433,092.36**

（10）投资性房地产

近三年，发行人投资性房地产分别为 217,252.99 万元、385,263.62 万元和 489,325.15 万元，占总资产比重分别为 1.88%、3.11%和 3.52%。发行人投资性房地产余额近年来稳定增长，主要为房屋、建筑物和土地使用权。

表10-39： 近三年发行人投资性房地产情况

单位：万元、%

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
房屋、建筑物	486,859.19	382,726.15	214,704.16
土地使用权	2,465.96	2,537.47	2,548.83
合计	**489,325.15**	**385,263.62**	**217,252.99**

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人无所有权证的所有投资性房地产和划拨土地明细如下：

表10-40： 截至 2019 年末发行人无所有权证的投资性房地产明细

单位：万元

（1）房屋及建筑物

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否出租
1	无	住宅	德胜 85 幢 1 楼底商	120.00	自建	63.49	24.13		39.36		否	是
2	无	住宅	武林路 354 号	41.23	自建	43.94	16.70		30.03		否	是
3	无	住宅	仙林苑 31-1	253.04	自建	37.94	14.42		25.93		否	是
4	无	住宅	锦园 14 栋 3-4 楼	610.30	自建	273.58	103.96		186.95		否	是
5	无	商业	仙林苑 12 幢 3 楼	1,060.00	自建	106.00	26.67		86.52		否	是
6	无	商业	二圣庙前 60、62 号	38.86	自建	3.89	0.98		3.18		否	是
7	无	商业	二圣庙前 64、66 号	46.95	自建	4.70	1.18		3.84		否	是
8	无	商业	杭州市西湖区钱江浙商创投中心 2 幢西溪路 527-19 号-21 号	739.65	成本模式	1,414.31	5.89		1,408.42	1.91	否	是
9	无		三里亭苑四区 5 幢底商	620.42	成本法	262.87	14.57		248.30	0.42	否	是
10	无		三里亭苑二区 23 幢底商	486.42	成本法	206.09	11.42		194.67	0.42	否	是
11	无		刀茅巷 7 幢 2 楼	44.67	成本法	98.20	36.87		61.33	2.20	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
12	无		刀茅巷东园 7 幢底商南侧	44.67	成本法	35.71	13.41		22.30	0.80	否	是
13	无		刀茅巷 8 幢 1 楼	44.67	成本法	93.92	35.27		58.66	2.10	否	是
14	无		刀茅巷 8 幢 2 楼	43.22	成本法	74.78	28.08		46.70	1.73	否	是
15	无		学院路 390 号(浪琴翠苑 7-1-201)	203.87	成本法	101.94	9.36		92.57	0.50	否	是
16	无		采荷二期公建 8#楼中楼底 13 间	147.48	成本法	82.81	29.03		53.78	0.56	否	是
17	无		采荷二期 8 号楼三楼	56.06	成本法	76.24	26.73		49.51	1.36	否	是
18	无		凯旋新村 18 幢 1—3 号底商	55.80	成本法	53.81	18.87		34.95	0.96	否	是
19	无		凯旋新村 18 幢底层 8-9 号	39.95	成本法	53.81	18.87		34.95	1.35	否	是
20	无		凯旋新村 18 幢 6—7 号底商	39.95	成本法	79.23	27.78		51.45	1.98	否	是
21	无		凯旋新村 18 幢底层 4-5 号	31.03	成本法	38.12	13.37		24.76	1.23	否	是
22	无		采荷二期 8 好 2 楼 2 楼东面 10 间	56.06	成本法	54.34	19.05		35.29	0.97	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米)	抵押情况	是否出租
23	无		采荷二期 8 号楼 2 楼西面 6 间	64.04	成本法	26.56	9.31		17.25	0.41	否	是
24	无		建国南路 245-253 号	745.49	成本法	428.99	25.02		403.96	0.58	否	是
25	无		三里亭苑三区 20 幢	1,231.76	成本法	521.88	28.92		492.96	0.42	否	是
26	无		大关西三苑东侧 1 幢 1.2 层	446.70	成本法	585.81	219.96		365.85	1.31	否	是
27	无		大关西三苑东侧 1 幢东 3-6 层	432.20	成本法	731.41	274.63		456.79	1.69	否	是
28	无		横燕子弄 19-2-502	67.57	成本法	10.39	2.60		7.79	0.15	否	是
29	无		曙光公寓	34.81	成本法	29.43	7.22		22.21	0.85	否	是
30	无		三里亭苑二区 17-1-301	96.27	成本法	40.79	2.26		38.53	0.42	否	是
31	无		观音塘居安坊 7-16-704	41.44	成本法	8.16	0.45		7.70	0.20	否	是
32	无		望江家园西园 33-3-602	78.58	成本法	10.49	3.17		7.32	0.13	否	是
33	无		锦园 7-25-101	30.04	成本法	25.93	9.74		16.19	0.86	否	是
34	无		锦园 7-25-301	45.00	成本法	27.34	10.27		17.07	0.61	否	是
35	无		锦园 7-25-601	31.20	成本法	27.34	10.27		17.07	0.88	否	是
36	无		锦园 7-25-701	62.40	成本法	27.34	10.27		17.07	0.44	否	是
37	无		锦园 7-25-102	15.00	成本法	25.93	9.74		16.19	1.73	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
38	无		锦园 7-25-202	32.60	成本法	27.34	10.27		17.07	0.84	否	是
39	无		锦园 7-25-602	1,932.40	成本法	27.34	10.27		17.07	0.01	否	是
40	无		锦园 7-25-702	128.12	成本法	27.34	10.27		17.07	0.21	否	是
41	无		浪琴翠苑 9-2-202	122.70	成本法	49.08	4.51		44.57	0.40	否	是
42	无		浪琴翠苑 8-1-102	116.21	成本法	46.48	4.27		42.22	0.40	否	是
43	无		浪琴翠园 8-1-202	115.74	成本法	46.30	4.25		42.04	0.40	否	是
44	无		浪琴翠园 9-1-102	123.16	成本法	49.26	4.52		44.74	0.40	否	是
45	无		浪琴翠园 9-1-202	122.70	成本法	49.08	4.51		44.57	0.40	否	是
46	无		浪琴翠园 9-2-102	123.16	成本法	49.26	4.52		44.74	0.40	否	是
47	无		凯旋新村 19-3-101	55.80	成本法	16.96	5.95		11.01	0.30	否	是
48	无		三里亭苑 3 区 23-2-702	46.54	成本法	14.64	5.13		9.51	0.31	否	是
49	无		三里亭苑 3 区 4-1-701	300.20	成本法	15.36	5.39		9.98	0.05	否	是
50	无		大关南九苑 5-3-202	1,253.68	成本法	43.94	15.40		28.53	0.04	否	是
51	无		夕照新村 26-1-502	55.80	成本法	4.07	1.43		2.64	0.07	否	是
52	无		三里亭三区 23-1-702	41.81	成本法	14.62	5.13		9.49	0.35	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
53	无		锦园 7-25-501	31.20	成本法	27.34	10.27		17.07	0.88	否	是
54	无		锦园 7-25-302	391.80	成本法	27.34	10.27		17.07	0.07	否	是
55	无		锦园 7-25-402	1,247.31	成本法	27.34	10.27		17.07	0.02	否	是
56	无		锦园 7-25-502	1,182.02	成本法	27.34	10.27		17.07	0.02	否	是
57	无		横燕子弄 16-17-4 营业房	13.10	成本法	2.01	0.70		1.31	0.15	否	是
58	无		横燕子弄 16-17-5	19.06	成本法	2.93	1.02		1.91	0.15	否	是
59	无		横燕子弄 16-17-1 营业房	20.67	成本法	3.18	1.11		2.07	0.15	否	是
60	无		横燕子弄 16-17-2 营业房	12.50	成本法	1.92	0.67		1.25	0.15	否	是
61	无		横燕子弄 16-17-3 营业房	18.18	成本法	2.79	0.97		1.82	0.15	否	是
62	无		横燕子弄 18-1 营业房	19.41	成本法	2.98	1.04		1.94	0.15	否	是
63	无		横燕子弄 18-2 营业房	20.27	成本法	3.12	1.09		2.03	0.15	否	是
64	无		横燕子弄 18-3 营业房	10.14	成本法	1.56	0.54		1.02	0.15	否	是
65	无		城站广场	67,504.71	成本法	30,200.00	10,872.00		19,328.00	0.45	否	是
66	无		铁路新客站高架广场二层商铺北 1	26.71	成本法	11.95	0.72		11.23	0.45	否	是
67	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 2	26.71	成本法	11.95	0.72		11.23	0.45	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
68	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 3	26.71	成本法	11.95	0.72		11.23	0.45	否	是
69	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 4	26.71	成本法	11.95	0.72		11.23	0.45	否	是
70	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 5	26.71	成本法	11.95	0.72		11.23	0.45	否	是
71	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 6	26.71	成本法	11.95	0.72		11.23	0.45	否	是
72	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 7	26.71	成本法	11.95	0.72		11.23	0.45	否	是
73	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 8	26.71	成本法	11.95	0.72		11.23	0.45	否	是
74	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 9	26.71	成本法	11.95	0.72		11.23	0.45	否	是
75	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 10	26.71	成本法	11.95	0.72		11.23	0.45	否	是
76	无		杭州铁路新客站高架广场二层商	26.71	成本法	11.95	0.72		11.23	0.45	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
			铺北 11									
77	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 12	28.43	成本法	12.72	0.76		11.96	0.45	否	是
78	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 13	20.48	成本法	9.16	0.52		8.64	0.45	否	是
79	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 14	20.48	成本法	9.16	0.52		8.64	0.45	否	是
80	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 15	21.20	成本法	9.48	0.57		8.92	0.45	否	是
81	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 16	21.20	成本法	9.48	0.57		8.92	0.45	否	是
82	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 17	48.59	成本法	21.74	1.24		20.50	0.45	否	是
83	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 18	21.20	成本法	9.48	0.57		8.92	0.45	否	是
84	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 19	21.20	成本法	9.48	0.57		8.92	0.45	否	是
85	无		杭州铁路新客站高架广场二层商	20.48	成本法	9.16	0.52		8.64	0.45	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
			铺北 20									
86	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 21	20.48	成本法	9.16	0.52		8.64	0.45	否	是
87	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 22	33.93	成本法	15.18	0.91		14.27	0.45	否	是
88	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 23	28.43	成本法	12.72	0.76		11.96	0.45	否	是
89	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 24	28.43	成本法	12.72	0.76		11.96	0.45	否	是
90	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 25	28.43	成本法	12.72	0.76		11.96	0.45	否	是
91	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 26	28.43	成本法	12.72	0.76		11.96	0.45	否	是
92	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 27	28.43	成本法	12.72	0.76		11.96	0.45	否	是
93	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 28	28.43	成本法	12.72	0.76		11.96	0.45	否	是
94	无		杭州铁路新客站高架广场二层商	28.43	成本法	12.72	0.76		11.96	0.45	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
			铺北 29									
95	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 30	28.43	成本法	12.72	0.76		11.96	0.45	否	是
96	无		杭州铁路新客站高架广场二层商铺北 31	28.43	成本法	12.72	0.76		11.96	0.45	否	是
97	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 32	21.89	成本法	9.79	0.59		9.21	0.45	否	是
98	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 33	21.89	成本法	9.79	0.59		9.21	0.45	否	是
99	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 34	21.89	成本法	9.79	0.59		9.21	0.45	否	是
100	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 35	21.89	成本法	9.79	0.59		9.21	0.45	否	是
101	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 36	21.89	成本法	9.79	0.59		9.21	0.45	否	是
102	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 37	21.89	成本法	9.79	0.59		9.21	0.45	否	是
103	无		杭州铁路新客站高架广场三层商	21.89	成本法	9.79	0.59		9.21	0.45	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
			铺北 38									
104	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 39	21.89	成本法	9.79	0.59		9.21	0.45	否	是
105	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 40	21.89	成本法	9.79	0.59		9.21	0.45	否	是
106	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 41	14.89	成本法	6.66	0.40		6.26	0.45	否	是
107	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 42	23.20	成本法	10.38	0.62		9.76	0.45	否	是
108	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 43	23.20	成本法	10.38	0.62		9.76	0.45	否	是
109	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 44	23.20	成本法	10.38	0.62		9.76	0.45	否	是
110	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 45	23.20	成本法	10.38	0.62		9.76	0.45	否	是
111	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 46	23.20	成本法	10.38	0.62		9.76	0.45	否	是
112	无		杭州铁路新客站高架广场三层商	23.20	成本法	10.38	0.62		9.76	0.45	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
			铺北 47									
113	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 48	23.20	成本法	10.38	0.62		9.76	0.45	否	是
114	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 49	29.39	成本法	13.15	0.75		12.40	0.45	否	是
115	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 50	222.17	成本法	99.39	5.67		93.73	0.45	否	是
116	无		杭州铁路新客站高架广场三层商铺北 51	195.28	成本法	87.36	4.98		82.38	0.45	否	是
117	无		杭州铁路新客站高架广场管理用房	19.90	成本法	8.90	0.51		8.40	0.45	否	是
118	无		建国北路 290 号锦园 22 幢南 2 楼	30.04	成本法	73.76	27.86		45.90	2.46	否	是
119	无		建国北路锦园 25 幢 17-19 轴底层及 2 楼	30.04	成本法	92.05	34.77		57.28	3.06	否	是
120	无		建国北路 330 号	44.67	成本法	57.45	21.70		35.75	1.29	否	是
121	无		湖墅路 2--4 号 2 楼	30.04	成本法	72.30	27.31		44.99	2.41	否	是
122	无	商业	办公-三墩路 416、418、420、422、	7,790.00	成本法	3,581.38	766.42	-	2,814.96	0.45	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
			424、426、428、430、432、434、436、438、440 号									
123	无	商业	办公-长阳路 8 号	4,004.00	成本法	1,840.80	393.94	-	1,446.87	0.46	否	是
124	无	商业	办公-都市水乡综合楼水韵尚座	7,180.80	成本法	1,808.32	167.79	-	1,640.53	0.25	否	是
125	无	商业	车库-庆联大厦车库设备层	3,762.86	成本法	556.36	62.96	-	493.40	0.15	否	是
126	无	住宅	住宅-东清小区 53-5-102	96.19	成本法	215.94	16.76	-	199.18	2.24	否	是
127	无	商业	办公-都市水乡水秀苑 5-101	297.88	成本法	136.95	29.31	-	107.64	0.46	否	是
128	无	住宅	住宅-德胜东村 16-4-602	80.39	成本法	136.53	10.59	-	125.94	1.70	否	是
129	无	住宅	住宅-德胜东村 16-4-504	75.63	成本法	131.63	15.54	-	116.08	1.74	否	是
130	无	住宅	住宅-德胜东村 16-4-604	75.63	成本法	128.44	9.97	-	118.47	1.70	否	是
131	无	住宅	住宅-后市街 141-1-303	44.58	成本法	127.03	9.86	-	117.17	2.85	否	是
132	无	住宅	住宅-翠苑三区 69-3-603	66.43	成本法	123.56	9.59	-	113.97	1.86	否	是
133	无	住宅	住宅-翠苑三区 71-3-603	66.43	成本法	123.56	9.59	-	113.97	1.86	否	是
134	无	住宅	住宅-翠苑三区 72-5-603	66.39	成本法	123.49	9.58	-	113.91	1.86	否	是
135	无	住宅	住宅-翠苑三区 70-3-103	65.70	成本法	122.20	9.48	-	112.72	1.86	否	是
136	无	住宅	住宅-翠苑三区 70-3-603	65.70	成本法	122.20	9.48	-	112.72	1.86	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
137	无	住宅	住宅-翠苑三区 70-4-203	65.60	成本法	122.02	9.47	-	112.55	1.86	否	是
138	无	住宅	住宅-景芳三区 52-1-102	74.83	成本法	120.25	9.33	-	110.92	1.61	否	是
139	无	住宅	住宅-翠苑三区 44-4-103	64.48	成本法	119.93	9.31	-	110.62	1.86	否	是
140	无	住宅	住宅-观音塘小区 9-1-703	45.20	成本法	107.74	8.36	-	99.38	2.38	否	是
141	无	商业	商铺-木庵小区 5 幢底层营业房	69.00	成本法	107.74	8.36	-	99.38	1.56	否	是
142	无	住宅	住宅-景芳四区 25-2-103	60.71	成本法	104.73	8.13	-	96.60	1.73	否	是
143	无	住宅	住宅-景芳四区 25-2-601	56.11	成本法	103.77	8.05	-	95.72	1.85	否	是
144	无	住宅	住宅-朝晖四区 16-2-501	59.95	成本法	101.92	7.91	-	94.01	1.70	否	是
145	无	商业	仓库-都市水乡水映苑 41 幢 105 室	104.21	成本法	98.45	15.51	-	82.94	0.94	否	是
146	无	商业	仓库-都市水乡水映苑 41 幢 107 室	104.21	成本法	98.45	15.51	-	82.94	0.94	否	是
147	无	住宅	住宅-景芳四区 25-2-602	52.96	成本法	97.94	7.60	-	90.34	1.85	否	是
148	无	住宅	住宅-木庵 10-3-201	57.20	成本法	95.43	7.40	-	88.03	1.67	否	是
149	无	住宅	住宅-木庵 10-1-602	55.78	成本法	93.06	7.22	-	85.84	1.67	否	是
150	无	住宅	住宅-景芳一区 25-2-701	53.05	成本法	91.51	7.10	-	84.41	1.72	否	是
151	无	住宅	住宅-景芳四区 25-1-102	52.96	成本法	91.36	7.09	-	84.27	1.73	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
152	无	住宅	住宅-景芳四区 25-2-102	52.96	成本法	91.36	7.09	-	84.27	1.73	否	是
153	无	住宅	住宅-木庵 10-1-702	55.78	成本法	90.99	7.06	-	83.93	1.63	否	是
154	无	商业	车库-建国北路 3 号地下车库泊位	911.70	成本法	88.89	6.90	-	81.99	0.10	否	是
155	无	住宅	住宅-木庵 10-1-601	51.29	成本法	87.50	6.79	-	80.71	1.71	否	是
156	无	住宅	住宅-景芳三区 10-1-302	43.65	成本法	86.15	6.68	-	79.47	1.97	否	是
157	无	住宅	住宅-木庵 10-1-701	51.29	成本法	85.57	6.64	-	78.93	1.67	否	是
158	无	住宅	住宅-景芳三区 44-1-502	45.08	成本法	85.20	6.61	-	78.59	1.89	否	是
159	无	住宅	住宅-木庵 5-1-602	50.90	成本法	84.92	6.59	-	78.33	1.67	否	是
160	无	住宅	住宅-木庵 5-2-602	50.90	成本法	84.92	6.59	-	78.33	1.67	否	是
161	无	住宅	住宅-水陆寺巷小区 7-1-402	35.76	成本法	78.20	6.07	-	72.13	2.19	否	是
162	无	住宅	住宅-翠苑四区 35-1-402	35.08	成本法	69.34	5.38	-	63.96	1.98	否	是
163	无	住宅	住宅-景芳一区 14-2-602	34.35	成本法	56.55	4.39	-	52.16	1.65	否	是
164	无	商业	仓库-都市水乡水映苑 41 幢 106 室	57.78	成本法	54.59	8.60	-	45.99	0.94	否	是
165	无	住宅	住宅-三塘公寓 3-502	105.72	成本法	20.90	1.35	-	19.54	0.20	否	是
166	无	住宅	住宅-三塘公寓 3-505	105.72	成本法	20.90	1.35	-	19.54	0.20	否	是

序号	所有权证编号	证载用途	坐落	面积（平方米）	入账方式	账面原值	累计折旧	减值准备	账面余额	单价(万元/平方米）	抵押情况	是否出租
167	无	住宅	住宅-三塘公寓 3-406	85.71	成本法	16.94	1.10	-	15.85	0.20	否	是
168	无	住宅	住宅仙林苑 35-5-201	23.65	成本法	11.92	0.92	-	11.00	0.50	否	是
169	未办出		西湖区翠苑新村四区 24-1 号		成本法	4.17	0.41		3.76		否	是
合计						**49,592.10**	**14,049.76**		**35,572.64**			

（2）土地使用权

序号	取得方式	土地权证编号或土地出让合同编号	土地使用权人	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(平方米)	账面价值（万元）	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	政府划拨		杭州市公共交通集团有限公司					3.37	成本法		否	否
合计								**3.37**				

表10-41： 截至 2019 年末发行人投资性房地产划拨土地情况

单位：万元、平方米

序号	取得方式	土地权证编号或土地出让合同编号	土地使用权人	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金金额
1	划拨	杭房权证下移字第16241606号	杭州市房地产开发实业有限公司	云龙十一景3-101	划拨	综合(办公)用地	627.68	829.15	成本法	1.46	是	是	869.65
合计								**829.15**					**869.65**

（11）固定资产

近三年，发行人固定资产账面价值分别为 2,244,283.14 万元、2,381,389.39 万元和 3,307,459.04 万元，占总资产比例分别为 19.42%、19.25%和 23.80%，2019 年末相对 2018 年末增加 926,069.65 万元，同比增长 38.89%，主要原因为 2019 年度杭州市国资委将其所持有千岛湖原水股权 5.04 亿元划转至发行人子公司杭州市水务集团，使得原参股企业杭州市千岛湖原水股份有限公司转为发行人子公司，使得发行人整体的管道资产增多。

发行人因承担杭州市城市建设、水务、公交及固废等公共事业板块的经营业务，因此公司固定资产中基础设施占比较大，其中 2018 年末，发行人道路资产占比 25.71%、管道资产占比 21.83%、房屋及建筑物占比 21.55%。2019 年末，发行人道路资产占比 20.04%、管道资产占比 32.71%、房屋及建筑物占比 21.02%。近三年公司固定资产结构较为稳定。

表10-42： 近三年发行人固定资产构成情况表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一、账面原值			
其中：房屋、建筑物	1,035,852.56	826,484.16	748,723.22
道路资产	987,489.16	987,489.16	1,018,720.93
运输工具	720,272.42	655,749.48	578,558.48
机器设备	509,729.49	479,432.61	428,968.14
电子、办公设备	55,466.09	48,931.68	45,018.78
管道资产	1,612,127.50	838,249.67	765,646.07
其他设备	7,220.41	3,810.33	3,373.02

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
账面原值合计	4,928,157.60	3,840,147.08	3,589,008.65
二、累计折旧合计	1,617,615.40	1,456,268.24	1,339,283.02
三、账面净值合计	3,310,542.22	2,383,878.85	2,249,725.63
四、减值准备合计	3,083.18	2,489.46	5,442.49
五、账面价值合计	3,307,459.04	2,381,389.39	2,247,173.62

2019 年末，道路资产余额 987,489.16 万元，截至 2019 年末，道路资产其中四自收费道路 40.71 亿元、德胜路跨运河桥 0.49 亿元、艮山东路 1.8 亿元、天目山路 1.29 亿元、东新路 2.08 亿元、丰潭路 0.77 亿元、05 年 5 月财政划入道路资产 21.2 亿元、06 年 6 月财政划入道路资产 7.22 亿元、06 年 8 月财政划入道路资产 11.01 亿元、08 年 12 月财政划入项目 0.28 亿元、九堡大桥 10.98 亿元。

注 2：道路资产中约 44.66 亿元系历年政府划入的公益性城市基础设施资产，根据杭财国资[2004]953 号文、杭财国资[2005]91 号文、杭财国资[2005]368 号文、杭财国资[2006]565 号文、杭财国资[2006]784 号文、杭财综[2008]1432 号文，杭州市政府合计将 45.06 亿元非经营性市政基础设施作为固定资产划给发行人。上述公益性资产计入发行人固定资产，已经在计算债券发行额度上限时予以扣除。

截至 2019 年末，发行人固定资产的房屋、建筑物中，共计 56,756.87 万元的固定资产尚未办理权属证明。

（12）在建工程

近三年，发行人在建工程分别为 637,547.00 万、985,945.02 万元和 1,630,420.83 万元，占总资产比重分别为 5.52%、7.97%和 11.73%。随着发行人经营规模的扩大，在建工程呈平稳增长。

发行人 2018 年末在建工程较 2017 年末增长 348,398.02 万元，同

比增幅 54.65%，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。发行人 2019 年末在建工程较 2018 年末增长 644,475.81 万元，同比增幅 65.37%，主要原因系水务、环境治理、公交等基础设施工程投资增加及海潮项目海潮项目基础建设投资。

表10-43： 近两年发行人在建工程情况

单位：万元

项目	2019 年末			2018 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应急联动指挥中心项目	515.53	-	515.53	-	-	-
用友软件公司 NC 系统升级	191.88	-	191.88	-	-	-
海潮项目基础建设	54,553.13	-	54,553.13	-	-	-
公交基础设施工程	253,015.48	-	253,015.48	228,191.98	-	228,191.98
水务基础设施建设	419,784.15	-	419,784.15	279,546.72	-	279,546.72
安装土建工程	380.97	-	380.97	1,192.97	-	1,192.97
燃气基础设施工程	54,213.59	-	54,213.59	39,318.41	-	39,318.41
环境治理基础设施建设工程	269,252.05	-	269,252.05	175,869.24	-	175,869.24
城建基础设施建设	137,928.30	76.19	137,852.11	56,161.17	100.01	56,061.16
阿克苏办公基地项目、基地建设	27,586.06	-	27,586.06	40,883.69	-	40,883.69
公交北大桥地块	21,204.00	-	21,204.00	13,161.47	-	13,161.47
城投新文基础设施	22,355.52	-	22,355.52	1,068.13	-	1,068.13
城投武林工程项目	50,318.36	-	50,318.36	11,118.57	-	11,118.57
嘉善县保障性安居工程及公园绿化项目	87,344.58	-	87,344.58	22,995.76	-	22,995.76
德宏华江旅游项目	13,669.68	-	13,669.68	8,192.97	-	8,192.97
古荡嘉文大厦升级改造项目	-	-	-	4,571.50	-	4,571.50
场口产业园三期工程	3,489.32	-	3,489.32	40.55	-	40.55
新昌县旧城改造 PPP 项目	137,705.38	-	137,705.38	103,713.42	-	103,713.42

项目	2019 年末			2018 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
良渚新城小洋坝农居点	76,970.55	-	76,970.55	-	-	-
工程物资	18.48	-	18.48	18.48	-	18.48
合计	**1,630,497.02**	**76.19**	**1,630,420.83**	**986,045.03**	**100.01**	**985,945.02**

（13）无形资产

2017 年-2019 年末，发行人无形资产账面价值分别为 440,958.08 万元、459,258.97 万元和 300,129.46 万元，占总资产比重分别为 3.82%、3.91%和 2.16%。

发行人无形资产主要为特许经营权和土地使用权，上述科目 2019 年末账面价值分别为 297,285.01 万元和 111,622.99 万元，分别占当期无形资产账面价值的 61.53%和 23.10%。截至 2019 年末，发行人无形资产账面价值明细如下：

表10-44： 截至 2019 年末发行人无形资产情况

单位：万元

项目	账面价值	占比
软件	71,662.05	14.83
土地使用权	111,622.99	23.10
专利权	2,509.26	0.52
特许权	297,285.01	61.53
ppp 项目收益权	0.00	0.00
其他	85.67	0.02
合计	**483,164.97**	**100.00**

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人无形资产-土地使用权中无储备土地、无林地、未利用地、其他非经营性用地。发行人土地使用权中共有账面价值 2,821.25 万元的未缴纳土地出让金的出让土地，有账面

价值合计 89,170.72 万元的土地使用权暂无土地权证。发行人无证土地、未缴纳土地出让金的出让土地、政府划拨土地明细如下：

表10-45： 截至 2019 年末发行人无证土地使用权明细

单位：万元、平方米

序号	取得方式	土地权证编号或土地出让合同编号	土地使用权人	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金金额
1	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	江汉路公交中心站土地使用权	6,661.00	6,292.77	成本法		否	否	
2	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	江汉路公交中心站土地使用权		476.22	成本法		否	否	
3	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	江汉路公交中心站土地使用权		283.69	成本法		否	否	
4	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	长河公交中心站土地使用权	6,783.00	288.89	成本法		否	否	
5	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	浦沿公交中心站土地使用权	6,273.00	267.19	成本法		否	否	
6	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	久锦街	2,512.00	375	成本法		否	否	
7	政府划拨	无	杭州市公共交通集团	广济路公交首末站	5,397.00	324.16	成本法		否	否	

			有限公司								
8	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	公交电车供电整流站	1,200.00	57.99	成本法		否	否	
9	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	下沙中心区块公交枢纽站	38,961.00	1,938.51	成本法		否	否	
10	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	快速公交一号线	2,001.00	57.97	成本法		否	否	
11	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	快速公交一号线延伸段	1,935.00	17.75	成本法		否	否	
12	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	下沙地区公交停保基地	94,263.00	4,499.96	成本法		否	否	
13	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	下沙东区公交枢纽站及区域调度中心	10,778.00	727.52	成本法		否	否	
14	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	下沙南区沿江公交中心站建设工程	5,810.00	435.75	成本法		否	否	
15	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	甬江路公交首末站	5,105.00	1,531.60	成本法		否	否	
16	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	公交二公司停保基地迁建	65,011.00	11,908.53	成本法		否	否	
17	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第一汽车分	池华街130号(池华街中心站)	16,947.00	458.27	成本法		否	否	

			公司								
18	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第五汽车分公司	钱江苑土地费用	6,072.00	81.00	成本法		否	否	
19	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第五汽车分公司	拱墅科技园区土地费用	3,309.00	148.89	成本法		否	否	
20	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	双浦公交中心站	8,473.00	1,106.19	成本法		否	否	
21	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	转塘公交停保基地	49,214.00	1,652.24	成本法		否	否	
22	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	梦园路公交首末站	3,636.00	386.14	成本法		否	否	
23	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	滨江浦沿公交停保基地	58,824.00	6,332.86	成本法		否	否	
24	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分	转塘公交枢纽站工程	24,162.00	1,760.33	成本法		否	否	

			公司								
25	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	闸口公交站	33,842.00	9,486.28	成本法		否	否	
26	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	市委党校首末站土地	1,968.00	180.97	成本法		否	否	
27	出让	合同编号 3308002017A21033	衢州市杭路机械有限公司	东港南路南侧、绿岛中路西侧东港功能区 F-04-6 号地块	15,844.00	472.66	成本法	0.03	否	是	475.33
28	租赁	无	杭州市水务集团有限公司	青芝坞加压泵站土地使用权		14.30	成本法		否	否	
合计					**474,981.00**	**51,563.62**					**475.33**

表10-46： 截至 2019 年末发行人未缴纳土地出让金的出让土地明细

单位：万元、平方米

序号	取得方式	土地权证编号或土地出让合同编号	土地使用权人	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	协议出让	浙（2018）杭州市不动产权第0166791号	杭州市水务控股集团有限公司	杭州经济技术开发区白杨街道九号大街18号	出让	工业	12,155.00	156.43	成本法	否	否
2	协议出让	杭拱（2010）第100037号	杭州市排水有限公司	武林门泵站、办公大楼（拱墅区环城北路292-1号）	出让	综合(办公)	1,434.00	936.98	成本法	否	否
3	协议出让	浙（2018）杭州市不动产权第0301569号	杭州市排水有限公司	四堡污水处理厂（高位井）（江干区之江东路与彭埠大桥交叉口东北角）	出让	公共基础设施用地	282	100.45	成本法	否	否
4	协议出让	杭西国用(2007)第000086号	杭州市排水有限公司	庆丰泵站（西湖区庆丰新村）	出让	公共基础设施用地	171	8.75	成本法	否	否
5	协议出让	杭西国用(2015)第100006号	杭州市排水有限公司	南应加河管理房（东晖路30号）	出让	公共基础设施用地	299	4.06	成本法	否	否
6	协议出让	杭江国用(2007)第000094号	杭州市排水有限公司	官河泵站（采荷街道凯旋路77—5号）	出让	公共基础设施用地	123	9.47	成本法	否	否
7	协议出让	杭拱国用(2007)第000074号	杭州市排水有限公司	左家桥管理用房（拱墅区左家新村14-1号）	出让	公共基础设施用地	186	9.43	成本法	否	否

序号	取得方式	土地权证编号或土地出让合同编号	土地使用权人	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
8	协议出让	杭上国用(2007)第000069号	杭州市排水有限公司	双向泵站（之江路312号）	出让	公共基础设施用地	3,214.00	139.00	成本法	否	否
9	协议出让	杭江国用(2007)第000098号	杭州市排水有限公司	48甲泵站（之江路1275号）	出让	公共基础设施用地	526	39.13	成本法	否	否
10	协议出让	杭上国用(2007)第000077号	杭州市排水有限公司	凤山门管理用房（上城区凤山路与中河路交叉口）	出让	公共基础设施用地	43	2.72	成本法	否	否
11	协议出让	杭西国用(2007)第000113号	杭州市排水有限公司	古荡泵站（益乐路1号）	出让	公共基础设施用地	682	65.02	成本法	否	否
12	协议出让	杭西国用(2007)第000085号	杭州市排水有限公司	高新泵站（西湖区古翠路75号）	出让	公共基础设施用地	958	15.47	成本法	否	否
13	协议出让	临国用（2001）字第140541号	杭州临安自来水有限公司	临安区於潜镇甲子山	出让	工业	4,006.60	274.25	评估法	否	否
14	协议出让	杭西国用（2016）第100011号	杭州市排水有限公司	杭大泵站（西湖区天目山路152-1）	出让	公共设施用地	1,388.00	37.96	成本法	否	否
15	协议出让	杭拱国用(2007)第000073号	杭州市排水有限公司	德胜泵站（拱墅区德胜新村74幢）	出让	公共设施用地	564	30.03	成本法	否	否
16	协议出让	杭江国用(2007)第000093号	杭州市排水有限公司	濮家泵站（闸弄口街道东茂苑4—1号）	出让	公共设施用地	714	35.26	成本法	否	否

序号	取得方式	土地权证编号或土地出让合同编号	土地使用权人	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
17	协议出让	杭下国用(2007)第000076号	杭州市排水有限公司	上塘泵站（中河北路110号）	出让	公共基础设施用地	1,993.00	42.48	成本法	否	否
18	协议出让	杭拱国用(2007)第000085号	杭州市排水有限公司	花园岗泵站（拱墅区莫干山路1303号）	出让	公共基础设施用地	477	23.93	成本法	否	否
19	协议出让	杭上国用(2007)第000082号	杭州市排水有限公司	华家桥泵站（清江路178号）	出让	公共基础设施用地	1,143.00	57.34	成本法	否	否
20	协议出让	杭上国用2004字第000021号	杭州市排水有限公司	滨江泵站	出让	公共基础设施用地	195	9.68	成本法	否	否
21	协议出让	杭江国用(2007)第000113号	杭州市排水有限公司	乌龙庙泵站（江干区杭海路207号）	出让	公共基础设施用地	2,065.00	70.77	成本法	否	否
22	协议出让	杭下国用(2007)第000097号	杭州市排水有限公司	艮山门泵站（下城区环城北路2号）	出让	公共基础设施用地	1,574.00	213.85	成本法	否	否
23	协议出让	杭西国用(2007)第000103号	杭州市排水有限公司	客车厂泵站（西湖区天目山路307号）	出让	公共基础设施用地	688	23.93	成本法	否	否
24	协议出让	杭西国用(2007)第000104号	杭州市排水有限公司	苗圃泵站（西湖区天目山路458号）	出让	公共基础设施用地	1,413.00	44.77	成本法	否	否
25	协议出让	杭江国用(2007)第000139号	杭州市排水有限公司	新塘泵站（江干区艮山西路90号）	出让	公共基础设施用地	1,727.00	107.46	成本法	否	否

序号	取得方式	土地权证编号或土地出让合同编号	土地使用权人	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
26	协议出让	杭下国用(2007)第000087号	杭州市排水有限公司	古新河泵站（体育场路 391 号）	出让	公共基础设施用地	147	24.87	成本法	否	否
27	协议出让	浙（2019）杭州市不动产权第 0305824 号；浙（2016）杭州市不动产权第 0069803 号	杭州市排水有限公司	万安桥泵站（上城区建国中路横河桥下 225 号）	出让	公共基础设施用地	2,288.00	128.62	成本法	否	否
28	协议出让	杭拱国用(2007)第000078号	杭州市排水有限公司	密渡桥泵站(拱墅区华浙广场 1-1 号)	出让	公共基础设施用地	271	29.87	成本法	否	否
29	协议出让	杭西国用(2007)第000080号	杭州市排水有限公司	磁带厂(西湖区天目山路 399 号)	出让	公共基础设施用地	1,311.00	36.20	成本法	否	否
30	协议出让	杭下国用(2007)第000075号	杭州市排水有限公司	河罕上泵站（下城区朝晖路 27 号）	出让	公共基础设施用地	245	11.65	成本法	否	否
31	协议出让	杭下 2004000108	杭州市排水有限公司	玄坛弄泵站（下城区玄坛弄地块）	出让	公共基础设施用地	860	117.15	成本法	否	否
32	协议出让	杭拱国用(2007)第000086号	杭州市排水有限公司	石灰桥泵站（文一路 50 号(3-8#)）	出让	公共基础设施用地	808	61.14	成本法	否	否

序号	取得方式	土地权证编号或土地出让合同编号	土地使用权人	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	是否抵押	是否缴纳土地出让金
33	协议出让	杭拱国用(2007)第000084号	杭州市排水有限公司	方家塘泵站（莫干山路 1092 号）	出让	公共基础设施用地	1,004.00	53.74	成本法	否	否
34	协议出让	临国用（2007）第180014号	杭州临安自来水有限公司	临安区昌化镇唐昌街 678 号	出让	公共基础设施	3,071.14	61.84	评估法	否	否
35	协议出让	临国用（95）字第26016号	杭州临安自来水有限公司	临安区昌化镇唐山路	出让	商业服务业	453		评估法	否	否
合计								**2,983.70**			

表10-47： 截至 2019 年末发行人划拨土地情况

单位：万元、平方米

序号	取得方式	土地权证编号或土地出让合同编号	土地使用权人	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价（万元/平方米）	是否抵押	是否缴纳土地出让金	土地出让金金额
1	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公	江汉路公交中心站土地使用权			6,661.00	6,292.77	成本法		否	否	无

			司									
2	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	江汉路公交中心站土地使用权				476.22	成本法		否	否	无
3	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	江汉路公交中心站土地使用权				283.69	成本法		否	否	无
4	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	长河公交中心站土地使用权			6,783.00	288.89	成本法		否	否	无
5	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	浦沿公交中心站土地使用权			6,273.00	267.19	成本法		否	否	无
6	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	久锦街			2,512.00	375.00	成本法		否	否	无
7	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	广济路公交首末站			5,397.00	324.16	成本法		否	否	无
8	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公	公交电车供电整流站			1,200.00	57.99	成本法		否	否	无

			司									
9	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	下沙中心区块公交枢纽站			38,961.00	1,938.51	成本法		否	否	无
10	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	快速公交一号线			2,001.00	57.97	成本法		否	否	无
11	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	快速公交一号线延伸段			1,935.00	17.75	成本法		否	否	无
12	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	下沙地区公交停保基地			94,263.00	4,499.96	成本法		否	否	无
13	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	下沙东区公交枢纽站及区域调度中心			10,778.00	727.52	成本法		否	否	无
14	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	下沙南区沿江公交中心站建设工程			5,810.00	435.75	成本法		否	否	无
15	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公	甬江路公交首末站			5,105.00	1,531.60	成本法		否	否	无

			司									
16	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司	公交二公司停保基地迁建			65,011.00	11,908.53	成本法		否	否	无
17	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第一汽车分公司	调整留下公交中心站房屋科目			8,350.00	357.67	成本法		否	否	无
18	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第一汽车分公司	余杭塘路 478 号(阮家桥停保基地)-土地			125,202.00	21,977.00	成本法		否	否	无
19	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第一汽车分公司	池华街 130 号(池华街中心站)			16,947.00	458.27	成本法		否	否	无
20	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第五汽车分公司	钱江苑土地费用			6,072.00	81.00	成本法		否	否	无

21	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第五汽车分公司	长睦公交站土地费用			4,128.00	178.42	成本法		否	否	无
22	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第五汽车分公司	第三社会福利院土地费用			3,693.00	246.53	成本法		否	否	无
23	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第五汽车分公司	三里亭北土地费用			5,000.00	0.78	成本法		否	否	无
24	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第五汽车分公司	拱墅科技园区土地费用			3,309.00	148.89	成本法		否	否	无
25	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第三汽车分公司	收集团下拨艮山门公交首末站土地费用			2,417.00	1,011.38	成本法		否	否	无

26	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第二汽车分公司	钱潮路			2,672.00	601.20	成本法		否	否	无
27	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第二汽车分公司	九福路公交中心站土地费用				374.97	成本法		否	否	无
28	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第二汽车分公司	经济适用房九堡区块公交首末站土地费用			4,894.00	293.64	成本法		否	否	无
29	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第二汽车分公司	婺江路公交枢纽站			7,900.00	2,370.00	成本法		否	否	无
30	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	双浦公交中心站			8,473.00	1,106.19	成本法		否	否	无

31	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	转塘公交停保基地			49,214.00	1,652.24	成本法		否	否	无
32	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	梦园路公交首末站			3,636.00	386.14	成本法		否	否	无
33	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	滨江浦沿公交停保基地			58,824.00	6,332.86	成本法		否	否	无
34	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	转塘公交枢纽站工程			24,162.00	1,760.33	成本法		否	否	无
35	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	闸口公交站			33,842.00	9,486.28	成本法		否	否	无

36	政府划拨	无	杭州市公共交通集团有限公司第六汽车分公司	市委党校首末站土地			1,968.00	180.97	成本法		否	否	无
37	政府划拨	无	杭州和睦加油站	杭州和睦加油站			2,113.33	92.50	成本法		否	否	无
38	政府划拨	无	杭州文三路加油站	杭州文三路加油站			600.00	40.00	成本法		否	否	无
39	划拨	杭拱国（2002）字第000276号	杭州市固体废弃物处理有限公司	半山镇石塘村	划拨	市政设施	331.00	5.83	评估法	0.02	否	否	无
40	划拨	杭拱国（2002）字第000275号	杭州市固体废弃物处理有限公司	半山镇石塘村	划拨		141,808.00	2,498.40	评估法	0.02	否	否	无
41	划拨	浙（2017）萧山区不动产权第0027027号（临时）	杭州萧山环城生物能源有限公司	经济技术开发区桥南区块	划拨		20,000.00	1,898.16	成本法	0.10	否	否	无

42	划拨	沪（2019）金字不动产权第014606号	上海金联	上海市金山区亭林镇九工路888号	划拨用地	公共基础设施用地	114,594.20	5,272.57		0.05	无	否	0
43	划拨	浙（2020）杭州市不动产权第0084934号	临江环保	杭州钱塘新区红十五路9633-333号10幢、8幢等25套；	划拨用地	公共基础设施用地	126,681.00	3,108.64		0.02	无	否	0
44	划拨	无	杭州市燃气集团有限公司	杭州市滨江区西兴街道规划聚园路于规划支路交叉口西北角	划拨	公共设施用地	8,006.00	1,594.50	评估法	0.20	否	否	
45	划拨	桐土国用（2010）第0015215号	桐庐杭燃燃气有限公司	桐庐县县城经济开发区白云源路	划拨	（公共管理与公共服务用地）公共设施用地	8,793.00	241.53	成本法	0.03	否	否	
46	划拨	桐土国用（2015）第00504544号	桐庐杭燃燃气有限公司	桐庐县桐庐经济开发区江源路56路	划拨	公共设施用地	18,242.00	510.68	成本法	0.03	否	否	

47	划拨	浙（2018）桐庐县不动产权第0019088号	桐庐杭燃燃气有限公司		划拨			350.94	成本法		否	否	
48	划拨	浙（2018）桐庐县不动产权第0010362号	桐庐杭燃燃气有限公司		划拨			20.14	成本法		否	否	
49	划拨	文昌气化站土地（未办妥）	淳安杭燃燃气有限公司		划拨			120.73	成本法		否	否	
50	划拨	建国用（2015）第0780号	建德杭燃燃气有限公司	寿昌镇寿昌大道386、388号	划拨	公共设施用地	20,972.00	400.00	成本法	0.02	否	否	
51	划拨	临国用（2014）第04094号	临安杭燃燃气有限公司	青山湖街道洞宵官村	划拨	公共设施用地	14,001.00	114.64	成本法	0.01	否	否	
52	划拨	杭余国用（2007）第108-1386号	杭州天然气有限公司	余杭区崇贤镇四维村	划拨		14,536.60	97.30	成本法	0.01	否	否	

53	划拨	杭江国用（2008）第000085号	杭州天然气有限公司	江干区丁桥镇大塘村	划拨		475.00	19.39	成本法	0.04	否	否	
54	划拨	杭江国用（2008）第000086号	杭州天然气有限公司	江干区丁桥镇大塘村	划拨		4.00		成本法		否	否	
55	划拨	杭余国用（2007）第106-1383号	杭州天然气有限公司	余杭区乔司镇三角村	划拨		6.10	9.92	成本法	1.73	否	否	
56	划拨	杭余国用（2007）第106-1381号	杭州天然气有限公司	余杭区乔司镇三角村	划拨		906.90		成本法		否	否	
57	划拨	未批出，已使用，没有取得权证	杭州天然气有限公司	线路阀室土地使用权				3.05	成本法		否	否	
58	划拨	杭余国用（2007）第110-1384号	杭州天然气有限公司	余杭区良渚镇西塘河村	划拨		1,029.50	44.07	成本法	0.05	否	否	
59	划拨	杭余国用（2007）第110-1385号	杭州天然气有限公司	余杭区良渚镇西塘河村	划拨		6.10		成本法		否	否	

60	划拨	杭西国用（2008）第000077号	杭州天然气有限公司	西湖区三墩绕城公路收费站北侧（一）	划拨		2,386.00	51.99	成本法	0.02	否	否	
61	划拨	杭西国用（2008）第000080号	杭州天然气有限公司	西湖区三墩绕城公路收费站北侧（二）	划拨		25.00	20.22	成本法	0.85	否	否	
62	划拨	杭余国用（2007）第101-757号	杭州天然气有限公司	余杭区临平街道屯里村	划拨		2,700.30	106.24	成本法	0.04	否	否	
63	划拨	杭拱国用（2007）第000230号	杭州天然气有限公司	拱墅区半山镇石塘村	划拨		200.00	2.78	成本法	0.01	否	否	
64	划拨	杭经国用（2008）第000924号	杭州天然气有限公司	杭州经济技术开发区东北部区块	划拨		4,579.00	180.65	成本法	0.04	否	否	
65	划拨	杭余国用（2008）第118-722号	杭州天然气有限公司	余杭区五常街道友谊社区	划拨		6.30	29.40	成本法	4.91	否	否	
66	划拨	杭余国用（2008）第118-721号	杭州天然气有限公司	余杭区五常街道友谊社区	划拨		1,319.40		成本法		否	否	

67	划拨	杭萧国用（2009）第1700058号	杭州天然气有限公司	义桥镇湘南村	划拨		1,800.00	26.23	成本法	0.02	否	否	
68	划拨	杭萧国用（2009）第2400023号	杭州天然气有限公司	所前镇金山村	划拨		3,969.00	91.63	成本法	0.02	否	否	
69	划拨	杭西国用（2010）第200003号	杭州天然气有限公司	西湖区留泗路西侧	划拨		1,592.00	42.35	成本法	0.03	否	否	
70	划拨	杭萧国用（2013）第0200017号	杭州天然气有限公司	瓜沥镇进化村	划拨		4,399.35	268.99	成本法	0.06	否	否	
71	划拨	富国国用（2013）第002351号	杭州天然气有限公司	受降镇新常村、受降村	划拨		2,667.00	22.08	成本法	0.01	否	否	
72	划拨	杭西国用（2014）第100100号	杭州天然气有限公司	西湖区三墩镇五幸社区	划拨		858.00	90.44	成本法	0.11	否	否	
73	划拨	杭余国用（2014）第117-278号	杭州天然气有限公司	余杭区仓前街道永乐村	划拨		2,691.00	183.25	成本法	0.07	否	否	

74	划拨	浙（2018）杭州（大江东）0004130 号	杭州天然气有限公司	杭州大江东产业集聚区河庄街道	划拨		7,192.00	753.21	成本法	0.11	否	否	
75	出让	桐土国用（2014）第 0050070 号	杭州天然气有限公司	桐庐经济开发区 2014-04 号地块	出让		3,829.00	153.77	成本法	0.05	否	否	
76	出让	浙（2018）桐庐县不动产权第 0009487 号	杭州天然气有限公司	桐庐县城南街道金牛村	出让		2,800.00	179.55	成本法	0.07	否	否	
77	划拨	浙（2018）富阳区不动产权第 0028130 号	杭州天然气有限公司	富春街道方家井村	划拨		3,195.00	74.61	成本法	0.02	否	否	
78	出让	浙（2018）桐庐县不动产权第 0017539 号	杭州天然气有限公司	富春江镇严陵村	出让		3,610.00	180.14	成本法	0.05	否	否	
79	划拨	浙（2019）富阳区不	杭州天然气有限公司	新登镇松溪村、上旺村	划拨		3,096.00	106.98	成本法	0.03	否	否	

		动产权第0024701号											
80	划拨	杭经出国用（2004）第0015号	杭州钱江燃气有限公司	杭州市经济开发区九号大街199号	出让		16,223.00	391.48	成本法	0.03	否	否	
81	划拨	浙（2018）杭州市不动产权第0253407号	杭州市水务控股集团有限公司	西湖区三墩镇大港桥村东蒋湾70号	划拨	公共基础设施用地	15,476.00	121.77	成本法	0.01	否	否	
82	划拨	浙（2019）杭州市不动产权第0000949号	杭州市水务控股集团有限公司	留和路137-5号	划拨	公共基础设施用地	4,116.00	137.53	成本法	0.03	否	否	
83	划拨	浙（2017）杭州市不动产权第0078958号	杭州市水务控股集团有限公司	西湖区转塘街道葛衙庄204号	划拨	公共基础设施用地	3,032.00	129.28	成本法	0.04	否	否	
84	划拨	浙（2017）杭州市不动产权第0070690号	杭州市水务控股集团有限公司	西湖区转塘镇江口村213号	划拨	公共基础设施用地	19,750.00	1,339.21	成本法	0.07	否	否	

85	划拨	浙（2017）杭州市不动产权第007124号	杭州市水务控股集团有限公司	中村295号	划拨	公共基础设施用地	2,939.00	315.50	成本法	0.11	否	否	
86	划拨	浙（2018）杭州市不动产权第0086498号	杭州市水务控股集团有限公司	留和路405号	划拨	公共基础设施用地	3,499.00	101.80	成本法	0.03	否	否	
87	划拨	浙（2019）杭州市不动产权第0287196号	杭州市排水有限公司	七格三期（七格路109号）	划拨	公共设施用地/非住宅	257,371.00	20,604.34	成本法	0.08	否	否	
88	划拨	临国用（2016）第01572号	杭州临安排水有限公司	杭徽高速南侧柯家村	划拨	生产	60,668.00	13,837.86	评估法	0.23	否	否	
89	划拨	浙（2018）建德市不动产权第0008134号	杭州建德污水处理有限公司	建德市下涯镇溪上村	划拨	公共设施用地/非住宅	31,504.00	411.84	成本法	0.01	否	否	
90	划拨	浙（2018）建德市不	杭州建德自来水有限公司	建德市新安江街道新电路81号	划拨	公共设施用地	2,128.00	112.50	成本法	0.05	否	否	

		动产权第0008942号											
91	划拨	浙（2018）建德市不动产权第0008940号	杭州建德自来水有限公司	建德市新安江街道新电路80号	划拨	公共设施用地	18,361.00	381.54	成本法	0.02	否	否	
92	划拨	临国用（96）字第14001号	杭州临安自来水有限公司	临安区於潜镇甲子山	划拨	市政	5,923.40	274.25	评估法	0.05	否	否	
93	划拨	临国用（1999）字第140279号	杭州临安自来水有限公司	临安区於潜镇绿筠街	划拨	商业	1,612.40		评估法		否	否	
94	划拨	浙（2018）临安区不动产权第0000398号	杭州临安自来水有限公司	青山湖土地	划拨	公共设施用地	10,040.00	67.66	成本法	0.01	否	否	
95	划拨	临国用（2009）05979号	杭州临安自来水有限公司	高虹水厂土地	划拨	生产	10,965.30	285.10	评估法	0.03	否	否	
合计							**1,633,021.18**	**136,007.42**					

（14）其他非流动资产

近三年，发行人其他非流动资产账面价值分别为 1,562,293.23 万元、1,600,712.18 万元和 1,674,371.14 万元，占总资产比重分别为 13.52%、12.41%和 12.05%。近三年发行人其他非流动资产规模基本保持稳定。

发行人其他非流动资产主要为本公司及本公司全资子公司杭州市城市建设发展有限公司根据历年杭州市城乡建设委员会、杭州市计划委员会、杭州市财政局下达《杭州市城市维护建设计划》拨付的城建资金。

2019 年末，公司其他非流动资产主要为拨出专项资金、信托产品、预付装修费以及预付长期资产购置款。

表10-48： 截至 2018 年末发行人其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
预付长期资产购置款	106,667.69	77,275.76
拨出专项资金	1,507,268.66	1,507,104.41
基金投资	48,321.40	3,334.00
待抵扣进项税	10,020.91	1,789.58
预付土地款	341.25	9,102.28
售后租回融资租赁	1,751.23	2,106.16
合计	**1,674,371.14**	**1,600,712.18**

拨出专项资金系发行人根据历年杭州市城乡建设委员会、杭州市计划委员会、杭州市财政局下达《杭州市城市维护建设计划》拨付的城建资金，《杭州市城市维护建设计划》拨付的城建资金系拨付给建设单位的基础设施建设款，上述资金为城市建设财政资金。根据发行

人成立时的文件及杭州市委发 2003【58】号文，授权经营的国有资产包括“按原城市建设口径每年投入的城市建设财政性资金”。具体流转途径为：杭州市市财政根据当年《杭州市城市维护建设计划》向公司拨入资金，公司再根据当年《杭州市城市维护建设计划》将城建资金拨付至相关建设单位，拨出资金待相关项目竣工并经财政决算后再作相关账务处理。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、负债结构分析

近三年末，发行人负债总额分别为 7,067,160.12 万元、7,523,953.43 万元和 8,629,076.45 万元。从负债结构看，近三年发行人流动负债占总负债之比分别为 52.19%、45.21%和 43.98%，非流动负债占总负债之比分别为 47.81%、54.79%和 56.02%。近年来发行人流动负债有减少趋势，但占总负债比例仍保持在 44%左右水平。

近三年末，发行人流动负债分别为 3,690,254.06 万元、3,352,541.81 万元和 3,795,339.43 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 18.10%、14.27%、18.24%、30.67%和 8.95%，合计占比 90.23%。截至 2019 年末，发行人流动负债为 3,795,339.43 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 18.61%、16.15%、20.66%、23.00%和 5.92%，合计占比 84.33%。

近三年末，发行人非流动负债分别为 3,378,620.61 万元、4,122,585.47 万元和 4,833,737.02 万元，占总负债的比例分别为 47.81%、54.79%和 56.02%。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）短期借款

近三年，发行人短期借款余额分别为 531,618.91 万元、615,780.71 万元和 706,187.02 万元，占总负债的比例分别为 7.52%、8.18%和 8.18%。

发行人 2018 年末短期借款较 2017 年末增长 84,161.80 万元，同比增长 15.82%，2019 年末相对 2018 年末增长 90,406.31 万元，同比增长 14.68%。发行人近三年短期借款保持稳定增长，与资产规模增长相匹配。发行人无已逾期未偿还的短期借款。

表10-49： 近一年发行人短期借款结构构成情况

单位：万元

项目	2019 年末	
	金额	占比
抵押借款	27,859.80	3.95%
保证借款	182,036.90	25.78%
信用借款	482,648.92	68.35%
抵押及保证借款	13,641.40	1.93%
合计	**706,187.02**	**100.00%**

（2）应付账款

近三年，发行人应付账款分别为 513,682.27 万元、485,428.08 万元和 612,762.62 万元，占总负债的比例分别为 7.27%、6.45%和 7.10%。

发行人 2018 年末应付账款较 2017 年末减少 28,254.19 万元，同比减少 5.50%。2019 年末相对 2018 年末增长 127,334.54 万元，同比增长 26.23%，主要原因为水务集团增加了 13 亿应付账款，主要是千岛湖原水暂估转固的工程款。

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 10.89%。

表10-50： 近一年发行人应付账款账龄情况分布表

单位：万元

账龄结构	2019 年末	
	金额	占比
1 年以内（含）	477,047.23	77.85%
1—2 年（含）	58,758.39	9.59%
2—3 年（含）	21,483.00	3.51%
3 年以上	55,474.00	9.05%
合计	**612,762.62**	**100.00%**

近两年末，发行人应付账款前五大情况如下表所示：

表10-51： 2018 年末发行人应付账款前五大情况

单位：万元

客户名称	余额	年限	账款性质	占比
厦门金龙联合汽车工业有限公司	18,059.08	1 年以内	购车款	3.72
比亚迪汽车工业有限公司	13,984.23	1 年以内	购车款	2.88
万向集团公司	10,748.44	1 年以内	购车款	2.22
浙江省天然气开发有限公司	8,008.19	1 年以内	购气款	1.65
杭州长江汽车销售有限公司	6,358.40	1 年以内	购车款	1.31
合计	**57,158.34**			**11.79**

表10-52： 2019 年末发行人应付账款前五大情况

单位：万元

客户名称	余额	年限	账款性质	占比
厦门金龙联合汽车工业有限公司	17,860.67	1 年以内，1-2 年	购车款	2.91
万向集团公司	15,468.40	1 年以内	购车款、电力费	2.52
比亚迪汽车工业有限公司	14,133.59	1 年以内，1-2	购车款	2.31

		年		
郑州宇通客车股份有限公司	12,761.06	1 年以内，1-2 年	购车款	2.08
浙江省天然气开发有限公司	12,657.75	1 年以内	购气款	2.07
合计	**72,881.47**			**10.89**

（3）预收款项

近三年，发行人预收账款分别为 676,162.34 万元、620,323.74 万元和 784,032.17 万元，占总负债的比例分别为 9.57%、8.24%和 9.09%。近三年预收账款基本保持稳定。发行人预收款项主要为公司下属的房地产项目的预收款。

发行人 2018 年末预收款项较 2017 年末减少 55,838.6 万元，同比下降 8.25%，主要原因为预收购房款较上年同比减少。2019 年末相对 2018 年末增加 163,708.43 万元，同比增长 26.39%，主要原因为主要原因为浙江钱江房地产集团有限公司预收购房款增加 168,361.39 万元。具体情况为 2019 年度绍兴彩虹府以及安昌彩虹墅两个项目开始预售，销量较好，预收账款增加主要为收房款意向金。

发行人预收款项的账龄主要集中在 1 年以内（含 1 年）。

表10-53： 近一年发行人预收款项账龄情况分布表

单位：万元

账龄结构	2019 年末	
	金额	占比
1 年以内（含）	568,278.14	72.48%
1 年以上	215,754.04	27.52%
合计	**784,032.17**	**100.00%**

近二年，发行人预收款项前五大情况如下表所示：

表10-54： 2018 年末发行人预收款项前五大情况

单位：万元、%

客户名称	余额	年限	账款性质	占比
杭州市民卡管理有限公司	23,998.39	1 年以内	票款	3.95
浙江物产金属集团有限公司	6,478.36	1 年以内	贸易款	1.07
杭州市环湖绿地动迁建设工程处	5,067.59	1 年以内	房款	0.83
建德市行政审批服务管理有限公司	3,087.65	1-2 年	房租	0.51
杭州市地铁集团有限责任公司	2,994.78	2-3 年	工程款	0.49
合计	**41,626.77**			**6.71**

表10-55： 2019 年末发行人预收款项前五大情况

单位：万元、%

客户名称	余额	年限	账款性质	占比
浙江物产金属集团有限公司	26,870.98	1 年以内	大宗贸易款	3.43
杭州市地铁集团有限责任公司	20,054.06	1 年以内，1-2 年	工程款	2.56
杭州市民卡管理有限公司	19,818.09	1 年以内	票款	2.53
杭州市望江地区改造建设指挥部	15,372.86	1 年以内	拆迁安置房款	1.96
杭州市环湖绿地动迁建设工程处	8,051.11	1 年以内	拆迁安置房款	1.03
合计	**90,167.10**			**11.51**

（4）其他应付款

近三年，发行人其他应付款余额分别为 1,231,779.98 万元、1,043,315.49 万元和 873,008.99 万元，占负债总额的比重分别为 17.43%、13.87%和 10.12%。发行人 2018 年末其他应收款较 2017 末减少 188,464.49 万元，同比减少 15.30%，主要是因为应付工程款大幅减少。2019 年末相对 2018 年末减少 170,306.50 万元，同比减少 16.32%，主要是因为银行透支账户使用减少。

发行人及子公司受杭州市土地储备中心的委托，负责对杭州市部

分地块的土地进行出让前期整理工作，整理土地以分期开发、分期出让方式进行，政府按照出让进度补偿发行人开发成本，在项目整体完工结算前，收到的补偿款计入其他应付款。除上述款项外，其他应付款主要为与其他单位的往来款。

表10-56： 近两年发行人其他应付款情况表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
应付利息	36,457.41	45,597.68
应付股利	6,249.20	21.43
其他应付款项	830,302.38	997,696.38
合计	**873,008.99**	**1,043,315.49**

表10-57： 近两年发行人其他应付款项账龄情况分布表

单位：万元、%

账龄结构	2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含）	433,975.07	49.71	721,144.14	69.12
1—2 年（含）	272,730.87	31.24	149,033.97	14.28
2—3 年（含）	50,808.46	5.82	44,225.95	4.24
3 年以上	115,494.59	13.23	128,911.42	12.36
合计	**873,008.99**	**100.00**	**1,043,315.49**	**100.00**

表10-58： 近两年末发行人其他应付款项明细情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
工程款	225,915.33	161,259.13
暂收款	281,512.01	174,230.83
银行透支账户	-	286,341.40
往来款	62,602.25	142,340.32
押金保证金	99,028.09	86,858.23
意向金	25,814.09	8,197.01

交财政款	38,797.77	38,797.77
水资源费及污水费	12,387.22	2,952.38
分公司售退卡差额	10,243.88	9,969.90
房款	8,227.90	10,435.40
云信新安 7 号集合资金信托计划配资款	7,017.12	17,575.80
股权受让款	2,349.00	2,349.00
代扣代缴社保费用	1,099.95	15,917.22
住房基金维修户	813.59	560.77
改制提留款	217.67	217.67
其他	54,276.53	39,693.55
合计	**830,302.38**	**997,696.38**

表10-59： 2018 年末发行人金额较大的其他应付款项前五大情况

单位：万元、%

客户名称	余额	年限	款项性质	占比
杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）	25,378.00	1 年以内	往来款	2.54
上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行	17,575.80	2-3 年	资管计划银行配资款	1.76
杭州嘉浩房地产开发有限公司	14,000.00	1 年	往来款	1.40
杭州市民卡管理有限公司	9,649.87	1 年	票款	0.97
浙商创投股份有限公司	8,182.00	1 年	往来款	0.82
合计	**74,785.67**			**7.50**

注 1：银行账户透支户为集团户账户汇总下属子公司账户，以银行存款汇总数为限，银行给予集团公司资金透支使用权限。

表10-60： 2019 年末发行人金额较大的其他应付款项前五大情况

单位：万元、%

客户名称	余额	年限	款项性质	占比
嘉兴市原水投资有限公司	114,108.58	1 年以内；1-2 年	工程款	13.07
厦门益悦置业有限公司	30,010.32	1 年以内、1-2 年	往来款	3.44
杭州市土地储备中心	30,000.00	3 年以上	资金拆借本金	3.44
杭州凌祥投资管理有限公司	25,501.16	1-2 年	往来款	2.92

客户名称	余额	年限	款项性质	占比
杭州景浦置业有限公司	15,345.00	1 年以内	往来款	1.76
合计	**214,965.06**			**24.63**

（5）一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 476,085.04 万元、304,374.93 万元和 224,732.83 万元，占总负债的比例分别为 6.74%、4.05%和 2.60%。

发行人 2018 年末一年内到期的非流动负债较 2017 年末下降 171,710.11 万元，同比下降 36.07%，主要原因为 1 年内到期的长期借款和 1 年内到期的长期应付款较上年减少。

发行人 2019 年末一年内到期的非流动负债较 2018 年末下降 79,642.10 万元，同比下降 26.17%，主要原因为 1 年内到期的应付债券较上年末下降。

表10-61： 近两年发行人一年内到期的非流动负债结构表

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年内到期的长期借款	130,193.02	57.93%	160,933.00	52.87%
1 年内到期的应付债券	29,981.75	13.34%	140,000.00	46.00%
1 年内到期的长期应付款	64,505.29	28.70%	2,581.59	0.85%
1 年内到期的其他长期负债	52.77	0.02%	860.34	0.28%
合计	**224,732.83**	**100.00%**	**304,374.93**	**100.00%**

（6）长期借款

近三年末，发行人长期借款余额分别为 1,181,981.24 万元、1,696,884.37 万元和 2,273,301.39 万元，占总负债的比例分别为 16.72%、22.55%和 26.34%。

发行人 2018 年末长期借款较 2017 年末增长 514,903.13 万元，同比增长 43.56%。2019 年末长期借款较 2018 年末增长 576,417.02 万元，同比增长 33.97%。

发行人近三年长期借款呈持续增长趋势，主要原因为随着发行人近几年项目投入不断增加，发行人的融资需求不断增长，长期债务规模也不断扩大。

表10-62： 近两年发行人长期借款结构表

单位：万元

项目	2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	182,402.99	8.02%	13,970.00	0.82%
抵押借款	527,669.34	23.21%	445,677.50	26.26%
保证借款	427,154.07	18.79%	405,596.77	23.90%
信用借款	1,037,513.32	45.64%	789,640.10	46.53%
质押及保证借款	98,561.68	4.34%	42,000.00	2.48%
合计	**2,273,301.39**	**100.00%**	**1,696,884.37**	**100.00%**

（7）应付债券

近三年末，发行人应付债券分别为 466,585.49 万元、503,504.08 万元和 735,354.34 万元，占总负债的比例分别为 6.60%、6.69%和 8.52%。

2019 年末，发行人应付债券余额为 735,354.34 万元，主要为中期票据和公司债。

（8）长期应付款

近三年末，发行人长期应付款余额分别 1,154,584.12 万元、1,361,606.50 万元和 1,215,939.05 万元，占负债总额的比重分别为

16.34%、18.10%和 14.09%。发行人长期应付款科目主要由长期应付款项和专项应付款两个科目组成。

表10-63： 近两年发行人长期应付款组成情况

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末
长期应付款项	933,915.47	971,483.98
专项应付款	282,023.58	390,122.52
合 计	**1,215,939.05**	**1,361,606.50**

发行人 2018 年末长期应付款较 2017 年末增长 207,022.38 万元，同比增长 17.93%，主要原因为新增 2018 年浙江省政府一般债券 10 亿元。2019 年末，发行人长期应付款较 2018 年末减少 145,667.45 万元，同比减少 10.70%，主要为专项应付款减少。

表10-64： 2019 年末发行人长期应付款明细情况表

单位：万元

项目	2019 年 12 月末
政府债券置换本金	518,782.27
应付工程款	146,240.77
2018 年浙江省政府一般债券（三期）	100,000.00
太平石化金融租赁有限责任公司	77,560.10
转塘公共租赁住房项目财政拨款	55,365.68
招银金融租赁有限公司	50,584.05
2016 年浙江省政府专项债券（六期）	31,253.00
2018 年浙江省政府专项债券（九期）	28,700.00
2016 年浙江省政府专项债券（四期）	27,111.00
第四笔政府专项债券	23,000.00
杭州市土地储备中心	20,000.00
静脉产业园	19,889.28
招商局融资租赁（天津）有限公司	18,528.12
截污纳管工程	13,524.06
污水厂技改工程	11,397.65

项目	2019 年 12 月末
二埋场工程	11,017.44
杭州市财政局	10,500.00
棚改贷专项资金	10,300.00
填埋场安全运营坝体加固工程	10,170.23
华融金融租赁股份有限公司	7,200.00
杭州钱塘新区城市发展集团有限公司	7,000.00
财政拨款	3,550.00
杭州市二埋场安全运营污水外排管改建工程	3,050.72
住房维修基金	1,641.60
金昌路土地搬迁补偿款	1,551.22
垃圾中转站	1,375.49
杭州云栖小镇开发有限公司	1,000.00
泰兴市虹桥园工业开发有限公司	900.00
农村饮用水工程	742.99
之江旅游转塘泵站征地费用	693.33
临汾市热力供应有限公司	510.00
湖州西塞山开发建设有限公司	500.00
舟山市定海区城市建设投资开发有限公司	360.00
一户一表总表制改造	328.98
城西污水处理厂运营费	297.93
泰兴市滨江污水处理有限公司	200.00
海安开发区建设投资有限公司	160.00
二埋场雨污分流工程	156.18
电瓶车	112.78
中央资金结转	102.69
台州市路桥金属再生基地基础设施建设投资有限公司	100.00
长兴交通投资集团有限公司	100.00
国家拨入的专门用途拨款	88.09
餐厨项目	75.27
厨余项目	54.85
官网国债转贷	54.55
德清联创科技新城建设有限公司	50.00
防洪排水工程	45.26
2016 年度里畈国控点取水计量设施更新改造项目补助款	10.00

项目	2019 年 12 月末
自管房租赁保证金	3.49
合　计	**1,215,939.05**

表10-65：　政府债置换明细情况表

单位：万元

债务名称	政府债务置换金额（万元)
九堡大桥	129,982.27
留石快速路	20,000.00
闲林水库	178,000.00
热电厂搬迁	130,000.00
污水处理厂	60,800.00
长睦贷款	110,064.00
城建贷款	125,000.00
土地整理	405,00.00
合计	**794,346.27**

注：政府债置换均为政府一类债务。

表10-66：　2018 年末发行人长期应付款项前五大明细

单位：万元

项目	余额	占比
政府债券置换本金	518,782.27	53.40%
2018 年浙江省政府一般债券（三期）	100,000.00	10.29%
融资租赁款（太平石化租赁）	74,966.91	7.72%
融资租赁款（招银租赁）	44,554.73	4.59%
2016 年浙江省政府专项债券（六期）	31,253.00	3.22%
合计	**769,556.91**	**79.21%**

表10-67：　2019 年末发行人长期应付款项前五大明细

单位：万元

项目	余额	占比
政府债券置换本金	518,782.27	55.55%
2018 年浙江省政府一般债券（三期）	100,000.00	10.71%
融资租赁（太平石化金融租赁）	77,560.10	8.30%
融资租赁（招银金融租赁）	40,114.72	4.30%

项目	余额	占比
2016 年浙江省政府专项债券（六期）	31,253.00	3.35%
合计	**767,710.10**	**82.20%**

（9）专项应付款

近三年末，发行人专项应付款余额分别 345,842.55 万元、390,122.52 万元和 282,023.58 万元，占负债总额的比重分别 4.98%、5.19%和 3.27%。

发行人 2018 年末专项应付款较 2017 年末增加 44,279.97 万元，同比增长 12.80%，主要原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。2019 年末相对 2018 年末减少 108,098.94 万元，同比下降 27.71%，主要原因为杭州市环境集团有限公司污水厂技改工程、停保场工程等各项目净减少 5.60 亿元，杭州市公共交通集团有限公司场站工程建设款项目、物业维修基金各项目净减少 5.30 亿元。

表10-68： 2019 年末发行人金额较大的专项应付款前五大情况

单位：万元

项目	余额	年限	款项性质
转塘公共租赁住房项目财政拨款	55,365.68	1-3 年	财政拨付资金
静脉产业园	19,889.28	1-3 年	财政拨付资金
污水厂技改工程	11,397.65	1-3 年	财政拨付资金
二埋场工程	11,017.44	1-3 年	财政拨付资金
填埋场安全运营坝体加固工程	10,170.23	1-3 年	财政拨付资金
合计	**107,840.27**		

（10）递延收益

近三年，发行人递延收益分别为 567,591.50 万元、544,020.10 万元和 592,116.96 万元，占负债总额的比重分别为 8.02%、7.23%和

6.86%。发行人递延收益主要为与收益相关的政府补助，主要用于补偿以后期间的相关费用或损失。

发行人近三年末递延收益基本持平。

表10-69： 发行人截至 2019 年末递延收益明细

单位：万元

序号	项目/类别	期末余额	占比
1	政府补助	559,807.51	94.54%
2	管道增扩容施工收入	18,858.21	3.18%
3	老小区改造	4,559.96	0.77%
4	入网费	5,052.90	0.85%
5	建设运营款摊销	3,838.38	0.65%
	合计	**592,116.96**	**100.00%**

（三）营运能力分析

表10-70： 发行人主要营运能力指标

单位：人民币万元，次/年

项目	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款周转率	**10.22**	**11.18**	**12.11**
存货周转率	**1.56**	**1.56**	**1.27**
总资产周转率	**0.21**	**0.22**	**0.21**

上述财务指标计算方法如下：
（1）应收账款周转率＝营业收入/应收账款平均余额；
（2）存货周转率＝营业成本/存货平均余额；
（3）总资产周转率＝营业收入/总资产平均余额。

近三年，发行人应收账款周转率分别为 12.11、11.18 和 10.22。发行人 2018 年应收账款周转率较 2017 年有所下降，平均账期有所延长，但总体三年趋于较为稳定状态。随着发行人收入规模增大，应收账款有所增加，应收账款增速略高于收入增速。发行人应收账款主要

由各项城市公用设施收费及城建板块在建项目工程款构成，以 1 年以内的应收账款为主，总体来看，发行人应收账款周转率较为合理。

近三年，发行人存货周转率分别为 1.27、1.56 和 1.56，存货周转率较为稳定，房地产开发项目导致存货增加较为显著，存货主要为开发成本、代建项目和开发产品，房地产类存货周转率较低是公司存货周转率水平较低的一个重要原因总体而言，发行人城市整体区域开发业务的特殊性造成发行人总资产和存货运营能力指标较低，但发行人应收账款周转率体现了发行人较强的资产营运能力。

近三年发行人总资产周转率分别为 0.21、0.22 和 0.21，较为稳定，总体处于低水平，主要由于发行人所处的主要行业性质导致。

（四）盈利能力分析

表10-71： 发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	2,807,783.71	2,612,645.50	2,272,458.09
主营业务收入	2,705,152.18	2,522,927.82	2,190,522.33
营业成本	2,688,273.40	2,482,712.19	2,107,251.33
主营业务成本	2,639,787.92	2,442,278.24	2,064,160.46
销售费用	38,962.19	37,543.76	35,163.90
管理费用	199,249.47	191,134.71	165,568.76
财务费用	72,054.08	75,815.86	64,576.48
投资收益	101,314.83	84,583.53	80,182.73
营业外收入	16,566.25	23,292.39	17,506.57
利润总额	234,423.90	224,724.43	230,711.56
净利润	187,843.47	170,831.85	180,389.07
主营业务毛利率（%）	2.42	3.20	5.77
净资产收益率（%）	3.72	3.66	4.13
总资产报酬率（%）	2.52	2.66	2.86

上述财务指标计算方法如下：

1、主营业务毛利润=营业收入-营业支出

2、净资产收益率=净利润/平均净资产

3、总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均总资产

4、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%

近三年及一期，发行人营业收入分别为 2,272,458.09 万元、2,612,645.50 万元、2,807,783.71 万元和 528,450.56 万元。2017-2019 年度发行人营业收入水平保持平稳，呈逐年上涨趋势。

近三年，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 265,309.14 万元、304,494.33 万元和 310,265.74 万元，占当期营业收入的比重分别为 11.67%、11.66%和 11.05%，呈逐步下行趋势。

近三年，发行人销售费用分别为 35,163.90 万元、37,543.76 万元和 38,962.19 万元，基本保持稳定，占当期营业收入的比例分别为 1.55%、1.44%和 1.39%。

近三年，发行人管理费用分别为 165,568.76 万元、191,134.71 万元和 199,249.47 万元，基本保持稳定，占当期营业收入的比例分别为 7.29%、7.32%和 7.10%。

近三年，发行人财务费用分别为 64,576.48 万元、75,815.86 万元和 72,054.08 万元，基本保持稳定，占当期营业收入的比例分别为 2.84%、2.90%和 2.57%。

发行人 2017-2019 年的投资收益分别为 80,182.73 万元、84,583.53 万元和 101,314.83 万元。发行人投资收益主要来自于长期股权投资持有收益和委托贷款收益。发行人长期股权投资持有收益以对联营企业和合营企业的投资收益为主。

近三年，发行人营业外收入分别为 18,946.50 万元、23,292.39 万元和 16,566.25 万元，占发行人营业收入之比分别为 0.77%、0.89%和 0.59%，其中，来自政府补助的金额分别为 836.57 万元、13,495.30

万元和 593.34 万元，占营业外收入的比例分别为 4.42%、57.94%和 3.58%，为发行人营业外收入的主要构成。

近三年，发行人净利润分别为 180,389.07 万元、170,831.85 万元、和 187,843.47 万元。2017-2019 年度，发行人净利润情况保持稳定。

1、营业收入分析

近三年发行人营业收入分别为 2,272,458.09 万元、2,612,645.50 万元和 2,807,783.71 万元。2017-2019 年度发行人营业收入水平保持平稳，呈逐年上涨趋势。

表10-72： 近三年发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1 季度		2019 年		2018 年		2017 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
主营业务	**512,122.24**	**96.91**	**2,705,152.18**	**96.34**	**2,522,927.82**	**96.57**	**2,190,522.33**	**96.39**
市政公用	149,939.74	28.37	853,367.60	30.39	746,442.94	28.57	636,241.02	28.00
房地产	55,594.92	10.52	196,837.34	7.01	507,395.76	19.42	625,178.26	27.51
城市基础设施建设	65,682.72	12.43	730,341.54	26.01	512,298.62	19.61	389,161.41	17.13
商品销售	132,256.69	25.03	613,572.62	21.85	468,800.59	17.94	333,554.32	14.68
其他	108,648.17	20.56	311,033.09	11.08	287,989.92	11.02	206,387.32	9.08
其他业务	**16,328.32**	**3.09**	**102,631.52**	**3.66**	**89,717.68**	**3.43**	**81,935.76**	**3.61**
合计	**528,450.56**	**100.00**	**2,807,783.71**	**100.00**	**2,612,645.50**	**100.00**	**2,272,458.09**	**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。市政公用板块收入在报告期各期均占发行人全部营业收入的 30%左右，且收入规模稳步增长。

2、营业成本分析

近三年，发行人营业成本分别为 2,107,251.33 万元、2,482,712.19 万元和 2,688,273.40 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，这与该业务资金占用量大的特殊性相关。

表10-73： 近三年发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年		2018 年		2017 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
主营业务	**2,639,787.92**	**98.20**	**2,442,278.24**	**98.37**	**2,064,160.46**	**97.96**
市政公用	1,094,124.57	40.70	975,491.28	39.29	837,709.71	39.75
房地产	91,057.75	3.39	361,670.42	14.57	455,269.88	21.60
城市基础设施建设	629,682.79	23.42	454,405.63	18.30	314,999.80	14.95
商品销售	623,376.10	23.19	448,496.77	18.06	317,705.74	15.08
其他	201,546.71	7.50	202,214.14	8.14	138,475.33	6.57
其他业务	**48,485.48**	**1.80**	**40,433.94**	**1.63**	**43,090.87**	**2.04**
合计	**2,688,273.40**	**100.00**	**2,482,712.19**	**100.00**	**2,107,251.33**	**100.00**

3、营业外收入及政府补助情况分析

近三年，发行人营业外收入分别为 18,946.50 万元、23,292.39 万元和 16,566.25 万元，占发行人营业收入之比分别为 0.77%、0.89%和 0.59%，其中，来自政府补助的金额分别为 836.57 万元、13,495.30 万元和 593.34 万元，占营业外收入的比例分别为 4.42%、57.94%和 3.58%，为发行人营业外收入的主要构成。

表10-74： 近三年发行人营业外收入构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
非流动资产毁损报废利得	182.74	1.10	224.54	0.96%	1,434.83	7.57
政府补助	593.34	3.58	13,495.30	57.94%	836.57	4.42
经批准无法支付的应付款项	1,474.21	8.90	751.46	3.23%	539.35	2.85

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
罚没利得、违约金	1,723.52	10.40	964.02	4.14%	11,328.28	59.79
拆迁补偿款	10,732.33	64.78	-	-	-	-
盘盈利得	4.71	0.03	1.21	0.01	-	-
税费返还	3.46	0.02	65.32	0.28	43.00	0.23
捐赠利得	-	-	37.18	0.16	51.59	0.27
浙江省新型建筑工业化以奖代补资金	-	-	25.00	0.11	-	-
碳排放权交易收入	465.78	2.81	-	-	-	-
天创污水处理费返还	680.36	4.11	2,105.64	9.04%	2,546.42	13.44
滞纳金	120.85	0.73	97.83	0.42%	155.44	0.82
住房维修基金	-	-	-	-	87.66	0.46
专项应付款转入	-	-	946.66	4.06%	1,152.84	6.08
土地政府回购利得	-	-	981.87	4.21%	-	-
经济补偿金	85.36	0.52	126.10	0.54%	-	-
其他	499.60	3.02	1,128.90	4.85%	770.51	4.07
合计	**16,566.25**	**100.00**	**23,292.39**	**100%**	**18,946.50**	**100.00**

发行人自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。将与发行人日常活动无关的政府补助，继续计入营业外收支。

近三年，来自政府补助的金额分别为836.57万元、13,495.30万元和593.34万元，发行人其他收益分别为349,452.81万元、385,511.62万元和440,133.55万元。

近三年，发行人获得的政府补助收入的金额合计为 350,289.38 万元，399,006.92 万元和 440,726.89 万元。

2018-2019 年，其他收益中涉及的补助主要集中在主营业务中的市政公用板块，具体明细如下：

表10-75： 近两年其他收益收益明细

单位：万元

项目	2019 年发生额	2018 年发生额
政府购买服务专项补助	370,431.38	338,986.23
公交油价补贴	14,036.37	13,151.14
公交一体化车辆补助资金	12,486.80	-
场站建设政府补助	10,773.84	-
供水工程建设资金	8,930.34	6,374.08
四自道路资产折旧补贴	7,432.80	8,141.80
搬迁补偿款	3,727.15	3,332.84
环境资产项目递延收益	3,612.82	-
税费返还	2,035.17	3,774.23
节能减排补贴	1,117.00	885.07
新能源公交车运营补助	1,091.34	-
污水管网资产	673.17	673.17
四堡污水转输泵站工程	652.89	670.68
新能源汽车退车辆购置税	364.76	-
之江旅游上泗地区供水并网工程政府补助款	339.81	339.81
拟上市企业奖励款	300.00	-
增值税进项税额加计扣除优惠	204.86	-
西部应急气源站补助	189.72	3,329.72
出租车服务区补贴	184.08	517.27
热电工程专项资金	161.27	161.27
用工补助	137.16	127.16
产业扶持资金	135.75	1,140.00
政策奖励	133.27	104.88
环卫车补助	125.63	60.12
文化事业费优惠	116.48	-
2019 年鼓励清洁生产资金	90.78	-
濮家地下公共车库、景芳地下公共车库财政补助资金	81.46	81.46
循环化改造专项资金	70.43	55.55
临江锅炉清洁化改造专项补助	61.52	54.82
高新技术企业奖励；	60.00	-

项目	2019 年发生额	2018 年发生额
2013 年设备补助	59.90	59.90
政府循环性重点企业补助	57.00	-
稳岗补贴	37.52	136.20
生育补贴	36.86	-
一户一表	31.11	560.71
临江脱销改造专项补助	20.41	20.41
景芳地下公共车库财政补贴	12.69	12.69
污水泵站在线监测系统	6.26	93.47
票价差补贴	-	800.00
财政补亏收入	-	743.88
国有资本经营支出补贴	-	271.79
文化创意产业发展项目资助资金	-	155.00
旅游咨询点运营补助	-	135.00
公交补贴款	-	134.71
2015 年一体化补贴资金清算	-	121.60
彭埠街道 2017 年度经济发展财政补助	-	83.00
财政贡献奖	-	82.58
其他小额汇总	113.77	139.40
合计	**440,133.55**	**385,511.62**

作为杭州市公共服务的重要供应商，发行人每年获得杭州市政府的资金支持用于各项业务的顺利开展，公交、燃气、供水、排水、城市路桥等基础设施业务获得大额财政拨款和补贴。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。

4、投资收益情况分析

表10-76： 近三年发行人投资收益情况

单位：万元

产生投资收益的来源	2019 年	2018 年	2017 年
权益法核算的长期股权投资收益	61,770.41	32,744.98	44,603.64
处置长期股权投资产生的投资收益	1,112.52	5,381.47	1,126.78
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	59.75	199.33	423.20
可供出售金融资产等取得的投资收益	24,152.04	12,910.26	8,183.31
处置可供出售金融资产取得的投资收益	843.31	16.67	866.28
委托贷款及理财收益	13,376.79	31,696.58	20,486.27
其他	-	1,634.25	4,493.26
合计	**101,314.83**	**84,583.53**	**80,182.73**

发行人投资收益主要来自于长期股权投资持有收益和委托贷款收益。发行人长期股权投资持有收益以对联营企业和合营企业的投资收益为主。

5、营业毛利率水平分析

近三年，发行人市政公用板块毛利率分别为-31.67%、-30.69%和-28.21%。近三年，发行人房地产板块毛利率分别为 27.18%、28.72%及 53.74%。近三年，发行人城市基础设施建设板块毛利率分别为 19.06%、11.30%和 13.78%。近三年，发行人商品销售板块的毛利率分别为 4.75%、4.33%和-1.60%。

表10-77： 近三年发行人主营业务毛利率情况

业务板块	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务	**2.42%**	**3.20%**	**5.77%**
市政公用	-28.21%	-30.69%	-31.67%
房地产	53.74%	28.72%	27.18%
城市基础设施建设	13.78%	11.30%	19.06%
商品销售	-1.60%	4.33%	4.75%
其他	35.20%	29.78%	32.91%
其他业务	**52.76%**	**54.93%**	**47.41%**
综合毛利率	**4.26%**	**4.97%**	**7.27%**

近三年，发行人综合毛利率分别为 7.27%、4.97%和 4.26%。从各板块来看，市政公用板块毛利率为负，房地产板块毛利率较为稳定，城市基础设施建设板块毛利率较高但波动较大，商品销售板块毛利率较低但较为稳定。从盈利指标看，发行人主营业务具有一定公益性行业特点，整体盈利能力受政府补贴影响较大，同时受置业板块影响而有所波动。但由于政府补贴预计可持续性较强，发行人整体盈利能力较为稳定。

（五）偿债能力分析

表10-78： 发行人偿债能力指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
资产负债率	62.11%	60.83%	61.15%
流动比率	1.45	1.63	1.49
速动比率	1.00	1.16	1.08
EBITDA	87.77	56.45	51.32
EBITDA 利息保障倍数	6.14	5.13	2.32

上述财务指标计算方法如下：
（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）EBITDA 利息保障倍数＝（利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销）/(资本化利息+

利息支出);
（4）资产负债率＝负债总额/资产总额。

从短期偿债指标来看，近三年，发行人流动比率分别为 1.49、1.63 和 1.45，发行人速动比率分别为 1.08、1.16 和 1.00，发行人流动比率和速动比率呈现稳中有升趋势，短期偿债能力较好。发行人近三年流动资产始终显著大于流动负债，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕。由于发行人债务融资能力较强，借款期限较长，仅使用少量短期借款进行债务周转，流动负债额相对较低。因此，发行人短期偿债能力指标较同行业较优，体现出发行人较强的短期偿债能力，能够较好地应对短期债务风险。

从长期偿债指标来看，近三年，发行人资产负债率分别为 61.15%、60.83%和 62.11%，资产负债率水平较为稳定，略有上升，与行业平均水平接近，财务结构相对稳健。2017-2019 年，发行人 EBITDA 分别为 51.32 亿元、56.45 亿元和 87.77 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.32、5.13 和 6.14。

（六）有息负债情况

1、银行借款

截至2019年末，发行人银行贷款总额3,141,330.56万元,其中短期借款706,187.02万元，一年内到期的非流动负债161,842.15万元，长期借款2,273,301.39万元，发行人金融机构期限及担保结构如下：

表10-79： 发行人银行贷款期限结构表情况

单位：万元、%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	788,434.85	20.44	706,187.02	22.48

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	78,076.48	2.02	161,842.15	5.15
长期借款	2,990,878.79	77.54	2,273,301.39	72.37
合计	**3,857,390.12**	**100.00**	**3,141,330.56**	**100.00**

表10-80： 发行人银行贷款借款担保结构表

截至日期：2019 年末 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
信用借款	603,298.96	12,100.00	1,576,440.11
保证借款	142,645.89	60,326.48	306,919.03
抵押借款	30,400.00	1,150.00	149,910.03
质押借款	0	0	451,634.49
保证+抵（质）押借款	12,090.00	4,500.00	505,975.13
合计	**788,434.85**	**78,076.48**	**2,990,878.79**

表10-81： 发行人主要银行借款情况表

截至日期：2019 年 12 月 31 日 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
杭州天然气有限公司	工行武林支行	43,050.00	4.41%	2013/12/19	2025/12/20	长期借款	信用
杭州天然气有限公司	中国进出口银行浙江省分行	26,950.00	4.41%	2013/12/20	2025/12/20	长期借款	信用
水务集团	工商银行解放路支行	20,000.00	4.90%	2018/3/1	2033/2/28	固定资产贷款	无
杭州水务之江污水处理有限公司	国开行	60,000.00	4.45%	2019/4/25	2043/10/25	固定资产贷款	触发性担保
杭州水务原水有限公司	建设银行吴山支行	35,700.00	4.90%	2018/12/29	2042/12/28	固定资产贷款	双方股东同比例担保
杭州市千岛湖原水股份有限公司	交通银行浙江省分	268,000.00	4.85%	2019/2/27	2039/12/35	固定资产贷款	无

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
	行						
杭州城投资产管理集团有限公司	江苏银行杭州分行	30,000.00	5.7%	2017/8/2	2020/8/1	债权融资计划	债权融资计划
杭州市房地产开发集团有限公司	杭州银行	15,000.00	上浮30%	2018/6/7	2033/6/7	物业贷	仙林大厦抵押
杭州市房地产开发集团有限公司	杭州银行	15,000.00	上浮30%	2018/7/2	2033/4/26	物业贷	仙林大厦抵押
杭州宇祥房地产开发有限公司	兴业银行	89,987.15	5.99%	2019/6/24	2022/6/24	项目开发贷	保证加抵押
杭州锦祥房地产有限公司	杭州银行	70,000.00	6.50%	2018/7/23	2022/7/22	项目开发贷	保证加抵押
杭州辰祥房地产有限公司	杭州银行	180,000.00	上浮26%	2018/11/19	2022/11/1	项目开发贷	保证加抵押
杭州弘祥房地产开发有限公司	宁波银行	10,000.00	上浮45.26%	2019/6/28	2022/6/28	项目开发贷	保证加抵押
杭州越祥房地产有限公司	兴业银行	49,959.50	5.86%	2019/11/21	2022/11/20	项目开发贷	保证加抵押
杭州市城市建设发展集团有限公司	建设银行吴山支行	20,000.00	4.35%	2019/5/29	2020/5/28	短期借款	信用
杭州市城市建设发展集团有限公司	建设银行吴山支行	25,000.00	4.35%	2019/11/26	2020/11/25	短期借款	信用
衢州城发交通建设发展有限公司	农发行衢州市分行	10,000.00	5.00%	2019/3/27	2034/3/27	长期借款	质押
杭州富阳城发建设发展有限公司	国开行杭州分行	10,000.00	4.66%	2019/8/29	2041/8/28	长期借款	质押
钱江房产	华夏解放支行	11,200.00	5.225%	2013/7/24	2023/7/24	经营性物业贷	抵押
钱江房产	农行保叔支行	11,718.00	5.225%	2014/9/16	2024/9/16	经营性物业贷	抵押
钱江西源	农行城西支行	11,858.00	5.225%	2016/6/30	2029/12/6	经营性物业贷	全额担保
钱江西源	农行保俶支行	11,944.00	5.225%	2016/6/30	2029/12/6	经营性物业贷	全额担保
钱江西源	杭州银行	17,200.00	5.225%	2016/12/2	2025/12/31	经营性物业贷	全额担保

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
钱江正源	平安黄龙支行	14,900.00	5.225%	2019/3/14	2020/3/3	流动资金贷款	全额担保
越源置业	建设银行、北京银行	57,900.00	5.70%	2018/9/5	2021/9/5	房地产开发贷	全额担保
杭州市居住区发展中心有限公司	上海银行杭州分行	10,000.00	4.785%	2019/8/28	2020/8/28	流动资金贷款	保证
杭州城投良渚投资发展有限公司	工行庆春支行	10,000.00	4.90%	2018/11/30	2028/11/3	项目贷款	应收账款质押
杭州市环境集团有限公司	太平资产	200,000.00	5.40%	2017/07/25	2022/07/24	项目贷（委贷给城投）	信用
杭州市环境集团有限公司	国开行	12,500.00	1.20%	2016/3/29	2026/03/14	项目贷（由城投委贷给环境）	信用
杭州萧山环城生物能源有限公司	中国银行萧山支行	12,194.00	4.60%	2017/10/30	2039/10/30	餐厨项目贷款	环境担保
杭州临江环境能源有限公司	农业银行	40,725.00	4.90%	2019/3/13	2037/3/15	项目贷	信用
杭州临江环境能源有限公司	招商银行	21,814.00	4.41%	2019/9/2	2029/8/29	项目贷	信用
杭州市公共交通集团有限公司	交行众安支行	20,000.00	4.35%	2019/6/21	2020/6/15	短期借款	信用
杭州市公共交通集团有限公司	交行众安支行	10,000.00	4.35%	2019/7/18	2020/7/13	短期借款	信用
杭州市公共交通集团有限公司	交行众安支行	10,000.00	4.35%	2019/7/22	2020/7/20	短期借款	信用
杭州市公共交通集团有限公司	招行庆春支行	10,000.00	4.35%	2019/12/11	2020/5/14	短期借款	信用
杭州市公共交通集团有限公司	招行庆春支行	34,400.00	4.35%	2019/12/17	2020/12/16	短期借款	信用
杭州市公共交通集团有限公司	中行九堡支行	10,000.00	4.35%	2019/5/17	2020/5/7	短期借款	信用
杭州市公共交通集团有限公司	农行文晖支行	20,000.00	4.35%	2019/5/20	2020/5/19	短期借款	信用
杭州市公共交通集	农行文晖	10,000.00	4.35%	2019/10/14	2020/10/13	短期借款	信用

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
团有限公司	支行						
杭州市萧山公共交通有限公司	兴业银行萧山支行	21,500.00	4.35%	2019/12/5	2020/12/4	短期借款	信用
杭州市余杭公共交通有限公司	杭州银行余杭支行	10,000.00	4.57%	2019/6/19	2020/6/18	短期借款	信用
杭州市余杭公共交通有限公司	杭州银行余杭支行	10,000.00	4.35%	2019/8/20	2020/8/19	短期借款	信用
杭州市富阳公共交通有限公司	杭州银行富阳支行	10,000.00	5.00%	2019/1/11	2020/1/9	短期借款	信用
杭州市富阳公共交通有限公司	杭州银行富阳支行	10,000.00	5.00%	2019/6/12	2020/6/11	短期借款	信用
杭州市富阳公共交通有限公司	兴业银行富阳支行	15,000.00	4.35%	2019/12/11	2020/12/10	短期借款	信用
杭州市路桥集团股份有限公司	工商银行朝晖支行	15,000.00	4.4225%	2019/1/15	2020/12/12	流动资金贷款	信用
杭州临安环湖绿道建设有限公司	工商银行朝晖支行	40,000.00	4.9%	2018/9/29	2028/5/15	项目贷款	信用
杭州城投良渚投资发展有限公司	工行庆春路支行	10,000.00	4.90%	2018/11/30	2023/6/15,2023/12/15	信用贷款	应收款质押
合计		**1,688,499.65**					

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。

2、其他有息债务

（1）债券融资

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其子公司待偿还债券余额 140.00 亿元，其中公司债券 65 亿元，中期票据 30 亿元，短期融资券 12.50 亿元，超短期融资券 12.50 亿元，企业债 20 亿元。

表10-82： 发行人存续债券情况表

发行主体	证券名称	发行日期	发行期限（年）	债券类别	当前余额(亿元)	票面利率（%）

杭州市城市建设投资集团有限公司	20 杭城投债 01	2020-12-09	10.00	一般企业债	10.00	4.36
	20 杭城投 CP001	2020-11-05	1.00	一般短期融资券	12.50	3.33
	20 杭城投 SCP002	2020-11-04	0.74	超短期融资债券	12.50	3.30
	20 杭城 02	2020-04-24	5.00	一般公司债	10.60	2.95
	20 杭城 01	2020-03-17	5.00	一般公司债	10.70	3.40
	19 杭城投债 01	2019-12-26	10.00	一般企业债	10.00	4.38
	19 杭城 01	2019-09-06	5.00	一般公司债	11.10	3.70
	18 杭城 01	2018-09-18	5.00	一般公司债	17.60	4.37
杭州市城市建设发展集团有限公司	19 杭城建	2019-09-20	5.00	私募公司债	5.00	3.8
	17 杭城建 MTN002	2017-08-07	5.00	一般中期票据	7.00	4.9
	17 杭城建 MTN001	2017-07-13	5.00	一般中期票据	8.00	4.75
	16 杭州城建 MTN001	2016-09-05	7.00	一般中期票据	5.00	3.35
	15 杭城建 MTN002	2015-10-13	7.00	一般中期票据	5.00	4.39
	15 杭城建 MTN001	2015-07-14	7.00	一般中期票据	5.00	4.9
杭州市水务集团有限公司	G20 杭水 1	2020-11-30	10.00	一般公司债	10.00	3.79
合计					140.00	

截至本募集说明书签署日，发行人已发行并已到期的债务工具，均按期还本付息；发行人已发行未到期的债务工具，均按时付息，未出现延期或无法偿付利息的情况。发行人不存在高利融资情形。

（2）债权融资计划融资

表10-83： 截至 2019 年底发行人债权融资计划情况表

单位:万元

借款主体	债权人	借款金额	利率（%）	借款起息日	借款到期日
杭州城投资产管理集团有限公司	江苏银行杭州分行	30,000.00	5.70	2017.8.2	2020.8.1

总体来看，发行人资产及利润对公司债务及其利息的覆盖情况良好，存在通过举借债务扩大资产规模和提高盈利水平的空间和需求。

综合来看，发行人负债水平较低，财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

（3）融资租赁

截至 2019 年末，融资租赁余额为 182,581.16 万元，具体情况如下：

表10-84： 截至 2019 年底发行人融资租赁情况表

单位：万元

项目	期末余额
融资租赁款（招银租赁）	13,450.99
融资租赁款（招银租赁）	37,246.86
融资租赁款（华融金融）	9600.00
融资租赁款（建信租赁）	9,241.52
融资租赁款（太平石化）	94,513.67
融资租赁款（招商局）	18,528.12
合计	**182,581.16**

（七）现金流量分析

表10-85： 发行人现金流量指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
经营活动现金净流量	**524,485.80**	**278,151.05**	**288,113.11**
其中：现金流入量	4,486,365.43	4,407,661.90	4,126,622.62

项目	2019 年	2018 年	2017 年
现金流出量	3,961,879.63	4,129,510.85	3,838,509.51
投资活动现金净流量	**-1,001,610.33**	**-356,567.40**	**-687,659.55**
其中：现金流入量	1,782,324.67	2,855,188.19	2,455,434.24
现金流出量	2,783,935.00	3,211,755.59	3,143,093.78
筹资活动现金净流量	**590,960.66**	**655,586.05**	**474,552.53**
其中：现金流入量	2,857,737.96	2,392,392.25	2,061,297.26
现金流出量	2,266,777.29	1,736,806.19	1,586,744.73
现金净增加额	**113,836.22**	**577,156.32**	**75,006.10**

1、经营活动现金流分析

近三年，发行人经营活动产生的现金流入分别为 4,126,622.62 万元、4,407,661.90 万元和 4,486,365.43 万元，2017-2019 年基本保持稳定。

近三年经营活动产生的现金流量净额分别为 288,113.11 万元、278,151.05 万元和 524,485.80 万元。2017-2018 年发行人经营活动产生的现金流量净额保持平稳，2019 年末相对 2018 年末增长 246,334.75 万元，同比增长 88.56%，主要原因为本期销售产品、提供劳务收到的现金增加，其中浙江钱江房地产集团有限公司经营活动产生的现金流量净额相对 2018 年末增长 11.81 亿元，主要为 2019 年绍兴彩虹府以及安昌彩虹墅两个项目开始预售，销量较好所致。

2、投资活动现金流分析

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-687,659.55 万元、-356,567.40 万元和-1,001,610.33 万元。发行人近三年投资活动产生的现金流始终呈净流出状态，主要原因在于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、筹资活动现金流分析

近三年，发行人筹资活动产生的现金流量流入分别为2,061,297.26万元、2,392,392.25万元和2,857,737.96万元。近三年发行人年筹资活动现金流量净额呈逐年上涨趋势，主要原因为近年来直接融资增加较多，发行人通过银行借款和发行债券等方式筹集了大量资金，以满足投资活动对资金的大规模需求。

报告期内，根据区域开发和项目投资过程中的实际需求和资金状况，发行人合理安排融资规模，积极筹集建设资金，既补充了经营活动与投资活动的资金缺口，又有效降低财务成本，支持发行人各项业务的发展。

综合来看，发行人现金流量结构符合行业特点、发行人自身特点及其所处经营环境、发展阶段特点。随着杭州市城市新中心建设的加快，预计未来几年发行人的现金流状况将进一步改善，保障本期债券的按期偿还。

（八）或有事项情况分析

1、担保事项

（1）对外担保

截至2019年12月31日，发行人对外担保金额为45.15亿元。

表10-86： 发行人对外担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	贷款方	担保金额	贷款到期日
杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州大江东经济开发投资有限公司	工商银行	70,000.00	2021-6-23
杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市交通投资集团有限公司	企业债	120,000.00	2020-10-19
杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	国家开发银行	100,327.50	2030-9-28
杭州市燃气集团有限公司	杭州华电下沙热电有限公司	国家开发银行	35,600.00	2027-11-28
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	50,000.00	2020-4-31
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	杭州联合银行	10,000.00	2021-3-7
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	10,000.00	2020-2-18
杭州城投资产管理集团有限公司	杭州臻麟贸易有限公司	华夏银行	5,000.00	2020-11-13
杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	中信银行	4,000.00	2020-4-16
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	上海浦东发展银行	1,000.00	2020-1-29
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	上海浦东发展银行	4,000.00	2020-5-23
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	广东发展银行	3,000.00	2020-1-23
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	广东发展银行	1,300.00	2020-1-23
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	广东发展银行	1,700.00–	2020-1-24
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	20,000.00	2020-5-29
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	恒丰银行	15,000.00	2020-6-7
杭州市房地产开发实业有限公司	杭州诚寓商业有限公司	北京银行	600.00	2022-8-6
合计			**451,527.50**	

企业重大对外担保的被担保人情况：

i. 杭州市交通投资集团有限公司

杭州市交通投资集团有限公司，成立于 2003 年 10 月，注册资本 20 亿元，截至 2017 年底，总资产 444.79 亿元，净资产约 159.05 亿元。涉及产业涵盖交通工程建设、道路客货运输、收费公路养护营运、港口码头船闸经营、现代交通物流、房地产开发、土地开发收储等。集团下辖全资公司 7 家，控股公司 7 家（一家委托管理），主要参股企业、项目公司及其他投资项目共计 10 家。

作为市政府直属的交通投融资和建设平台，市交投集团主要履行“交通项目投资融资”和“交通资产保值增值”两大职责，承担杭州市交通基础设施的筹资融资、投资建设、运营管理等任务。成立十多年来，以主导、参股等形式建成运营和在建的项目有：杭新景高速、杭浦高速、杭长高速、杭徽高速、德胜立交、之江大桥（杭千高速延伸线）、江东大桥、钱江通道南接线、桐庐 05、16 省道、杭新景大 II 期、江东大桥西接线、吉鸿路（杭长高速延伸线）、杭甬运河等共 17 个，总里程约 846 公里（其中杭州境内约 700 公里），通航的水路总里程约 56 公里，站场码头建筑面积约 42 万平方米，构建了省会城市畅通的对外交通网络，缓解了杭州城区交通拥堵，提升城市竞争能力，带动了城乡经济统筹发展，为巩固和提升杭州在长三角南翼的综合交通枢纽地位，促进全市经济社会又好又快发展发挥了积极的作用。

ii. 杭州奥体博览中心建设投资有限公司

杭州奥体博览中心建设投资有限公司成立于 2008 年 8 月 20 日，主要负责奥体博览中心的开发、经营及管理。杭州奥体博览城位于杭

州钱塘江南岸、钱江三桥以东，由滨江区和萧山区共同建设的杭州钱江世纪城区块，是杭州市“十二五”城市建设发展的工程，规划总面积 583.89 公顷。其中，核心区面积 154.37 公顷，辐射区面积 429.52 公顷，建筑总面积达到 272 万平方米，是一个以体育和博览功能为主，集文化、商贸、旅游、居住、演艺、美食、休闲、度假、购物等功能的大型城市综合体。

（2）对债券的担保

截至 2020 年 10 月 31 日，发行人为子公司杭州市城市建设发展集团有限公司发行的中期票据合计 20 亿元提供不可撤销连带责任担保。发行人对债券的担保明细情况如下：

表10-87： 发行人对债券的担保明细情况

发行人	证券名称	发行日期	到期日期	当前余额(亿元)	债项/主体评级	担保人
杭州市城市建设发展集团有限公司	17 杭城建 MTN002	2017-08-07	2022-08-09	7	AAA/AA+	杭州市城市建设投资集团有限公司
	17 杭城建 MTN001	2017-07-13	2022-07-17	8	AAA/AA+	
	16 杭州城建 MTN001	2016-09-05	2023-09-06	5	AAA/AA+	

2、重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书签署之日，发行人没有重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

3、重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人没有重大承诺及其他或有事

项。

4、其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，发行人没有其他或有事项。

（九）受限资产分析

（1）截至 2019 年末，发行人所有权和使用权受到限制的资产情况如下：

表10-88： 截至 2019 年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	23,500.13	银行承兑汇票保证金、欠薪保证金存款、履约保函保证金、工程保证金、农民工工资保证金等
应收账款	5,436.69	质押借款
一年内到期的非流动资产	6,962.88	质押借款
长期应收款	3,503.94	质押借款
存货	849,419.02	抵押借款
固定资产	86,394.18	抵押借款、融资租赁
无形资产	40,276.72	抵押借款
投资性房地产	78,248.36	抵押借款
合计	**1,093,741.92**	

（2）融资租赁对应的资产

表10-89： 发行人 2019 年末融资租赁对应的资产

融资主体	受限资产名称	受限资产价值（万元）	形成原因	借款余额（万元）
杭州市环境集团有限公司	污水处理出水水量 1500m³/d 生产线	17,548.58	融资租赁	9,600.00
杭州市环境集团有限公司	餐厨项目、厨余项目	17,732.12	融资租赁	13,450.99

杭州市公共交通集团有限公司	营运车辆	301,389.37	借款质押	159,530.16
合计		**336,670.07**		**182,581.15**

截至 2019 年末，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（十）发行人 2019 年度关联交易分析

1、关联方

（1）实际控制人情况

表10-90： 发行人控股股东情况

实际控制人	注册地	业务性质	组织机构代码	母公司对发行人的持股比例(%)	母公司对发行人表决权比例(%)
杭州市人民政府国有资产监督管理委员会	杭州	监管国有资产	75170892-3	98.91	98.91

（2）有控制关系关联方

表10-91： 有控制关系的关联方情况表

序号	企业名称	关系
1	杭州市城市建设发展集团有限公司	控股子公司
2	杭州市燃气集团有限公司	控股子公司
3	杭州市居住区发展中心有限公司	控股子公司
4	浙江钱江房地产集团有限公司	控股子公司
5	杭州城投资产管理集团有限公司	控股子公司
6	杭州市房地产开发集团有限公司	控股子公司
7	杭州市房地产开发实业有限公司	控股子公司
8	杭州市路桥集团股份有限公司	控股子公司
9	杭州市热能投资有限公司	控股子公司
10	杭州市环境集团有限公司	控股子公司

序号	企业名称	关系
11	杭州热电集团股份有限公司	控股子公司
12	杭州市公共交通集团有限公司	控股子公司
13	杭州市水务集团有限公司	控股子公司
14	杭州市环境保护科学研究设计有限公司	控股子公司
15	杭州城投海潮建设发展有限公司	控股子公司
16	杭州市市政公用建设开发有限公司	控股子公司
17	杭州城投商业发展有限公司	控股子公司
18	杭州城投新文建设发展有限公司	控股子公司
19	杭州城投武林投资发展有限公司	控股子公司
20	嘉善城发建设发展有限公司	控股子公司
21	杭州城发资产经营管理有限公司	控股子公司
22	杭州城发置业发展有限公司	控股子公司
23	杭州市地下管道开发有限公司	控股子公司
24	临安市城市管网建设开发有限公司	控股子公司
25	杭州富阳地下管道开发有限公司	控股子公司
26	杭州大江东城市资源开发有限公司	控股子公司
27	临安长西投资建设管理有限公司	控股子公司
28	建德城发建设发展有限公司	控股子公司
29	杭州千岛湖城发实业发展有限公司	控股子公司
30	杭州城投租赁有限公司	控股子公司
31	杭州余杭交通发展有限公司	控股子公司
32	杭州富阳城发建设发展有限公司	控股子公司
33	温州城发二航建设发展有限公司	控股子公司
34	衢州城发交通建设发展有限公司	控股子公司
35	杭州城享商业发展有限公司	控股子公司
36	桐庐杭燃燃气有限公司	控股子公司
37	淳安杭燃燃气有限公司	控股子公司
38	杭州钱江燃气有限公司	控股子公司
39	杭州临安杭燃燃气有限公司	控股子公司
40	建德杭燃燃气有限公司	控股子公司
41	杭州天然气有限公司	控股子公司
42	杭州燃气工程安装有限公司	控股子公司
43	杭州城市能源有限公司	控股子公司
44	杭州杭燃投资有限公司	控股子公司

序号	企业名称	关系
45	杭州富阳杭燃燃气有限公司	控股子公司
46	杭州大江东能源有限公司	控股子公司
47	海宁星港燃气有限公司	控股子公司
48	杭州元都房地产开发有限公司	控股子公司
49	杭州安科投资发展有限公司	控股子公司
50	杭州新源房地产开发有限公司	控股子公司
51	杭州安巢资产管理有限公司	控股子公司
52	中锦（天津）商业保理有限公司	控股子公司
53	杭州城投良渚投资发展有限公司	控股子公司
54	杭州城投房产经营有限公司	控股子公司
55	杭州城澜投资管理有限公司	控股子公司
56	浙江安居住工建设发展有限公司	控股子公司
57	浙江中民筑友科技有限公司	控股子公司
58	杭州安嵘投资合伙企业（有限合伙）	控股子公司
59	杭州市第四建筑工程有限公司	控股子公司
60	杭州房屋加固工程有限公司	控股子公司
61	杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	控股子公司
62	浙江钱江通源房地产开发有限公司	控股子公司
63	杭州钱江浮山房地产开发有限公司	控股子公司
64	杭州钱江西源房地产开发有限公司	控股子公司
65	杭州钱江正源建筑材料有限公司	控股子公司
66	浙江宏源商业地产管理有限公司	控股子公司
67	浙江宏景科技开发有限公司	控股子公司
68	上海杭创实业有限公司	控股子公司
69	德宏华江投资发展有限公司	控股子公司
70	浙江科源置业有限公司	控股子公司
71	浙江浦源置业有限公司	控股子公司
72	浙江蓝城钱江建设管理有限公司	控股子公司
73	浙江越源置业有限公司	控股子公司
74	浙江蓝源置业有限公司	控股子公司
75	浙江紫源科技有限公司	控股子公司
76	浙江浙创置业有限公司	控股子公司
77	德宏华江城市建设有限公司	控股子公司
78	德宏华江房地产开发有限公司	控股子公司

序号	企业名称	关系
79	德宏华江建材有限公司	控股子公司
80	德宏华江旅游综合开发有限公司	控股子公司
81	德宏华江现代农业科技有限公司	控股子公司
82	杭州城创投资管理有限公司	控股子公司
83	杭州城联实业有限公司	控股子公司
84	杭州和景置业有限公司	控股子公司
85	杭州城盈投资合伙企业（有限合伙）	控股子公司
86	杭州杭房材料设备有限公司	控股子公司
87	杭州杭房租赁经营服务有限公司	控股子公司
88	杭州中南豪情置业有限公司	控股子公司
89	杭州和祥房地产有限公司	控股子公司
90	杭州兆祥房地产有限公司	控股子公司
91	杭州和谐置业有限公司	控股子公司
92	杭州天祥房地产有限公司	控股子公司
93	杭州辰祥房地产有限公司	控股子公司
94	杭州锦祥房地产有限公司	控股子公司
95	杭州宇祥房地产开发有限公司	控股子公司
96	杭州弘祥房地产开发有限公司	控股子公司
97	杭州越祥房地产有限公司	控股子公司
98	杭州诚寓实业有限公司	控股子公司
99	杭州市沥青拌和有限公司	控股子公司
100	杭州路桥市政设施管养有限公司	控股子公司
101	杭州市道桥养护有限公司	控股子公司
102	阿克苏市振兴路桥建设有限公司	控股子公司
103	杭州临安环湖绿道建设有限公司	控股子公司
104	衢州市杭路机械有限公司	控股子公司
105	杭州临安湖景绿道建设有限公司	控股子公司
106	杭州天子岭发电有限公司	控股子公司
107	杭州天子岭环境检测有限公司	控股子公司
108	浙江天子岭环境服务有限公司	控股子公司
109	杭州天子岭绿色风行文化创意有限公司	控股子公司
110	天子岭（象山）静脉产业投资有限公司	控股子公司
111	义乌天子岭发电有限公司	控股子公司
112	杭州天子岭再生资源有限公司	控股子公司

序号	企业名称	关系
113	杭州萧山环城生物能源有限公司	控股子公司
114	杭州临江环境能源有限公司	控股子公司
115	杭州萃雅投资管理合伙企业（有限合伙）	控股子公司
116	杭州环临环境发展有限公司	控股子公司
117	杭州热电工程有限公司	控股子公司
118	杭州热电集团能源技术管理有限公司	控股子公司
119	杭州热力管业有限公司	控股子公司
120	宁海杭热热力有限公司	控股子公司
121	杭州协联热电有限公司	控股子公司
122	舟山杭热热力有限公司	控股子公司
123	杭州余杭杭热新能源有限公司	控股子公司
124	浙江安吉天子湖热电有限公司	控股子公司
125	上海金联热电有限公司	控股子公司
126	杭州临江环保热电有限公司	控股子公司
127	丽水市杭丽热电有限公司	控股子公司
128	杭州天苑房产开发有限公司	控股子公司
129	杭州出租汽车集团有限公司	控股子公司
130	杭州玉龙饮用水有限公司	控股子公司
131	杭州滨江公共交通有限公司	控股子公司
132	杭州公共交通下沙有限公司	控股子公司
133	杭州怡苑物产集团有限公司	控股子公司
134	杭州市余杭公共交通有限公司	控股子公司
135	杭州市萧山公共交通有限公司	控股子公司
136	杭州白马安达公共交通客运服务有限公司	控股子公司
137	杭州临安金宇公共交通有限公司	控股子公司
138	杭州公交旅游客运有限公司	控股子公司
139	杭州金通科技集团股份有限公司	控股子公司
140	杭州金通汽车修理有限公司	控股子公司
141	杭州公交经营发展公司	控股子公司
142	杭州巴士传媒集团有限公司	控股子公司
143	杭州公交置业开发有限公司	控股子公司
144	杭州大江东公共交通有限公司	控股子公司
145	杭州浙联数码喷绘有限公司	控股子公司
146	杭州市富阳公共交通有限公司	控股子公司

序号	企业名称	关系
147	杭州文三路加油站	控股子公司
148	杭州和睦加油站	控股子公司
149	杭州杭石公交加油站有限公司	控股子公司
150	杭州市临安公共交通有限公司	控股子公司
151	杭州公交餐饮管理有限公司	控股子公司
152	杭州金通机动车检测有限公司	控股子公司
153	杭州公交物资经营有限公司	控股子公司
154	杭州公交驾驶培训有限公司	控股子公司
155	杭州大众出租汽车股份有限公司	控股子公司
156	杭州之江汽车出租有限公司	控股子公司
157	杭州和谐出租汽车服务管理有限公司	控股子公司
158	杭州华旅客运有限公司	控股子公司
159	黄山金通行公共自行车服务有限公司	控股子公司
160	临沂金通行公共自行车服务有限公司	控股子公司
161	杭州金通互联科技有限公司	控股子公司
162	杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	控股子公司
163	杭州金通行科技有限公司	控股子公司
164	杭州市排水有限公司	控股子公司
165	杭州水务设计院有限公司	控股子公司
166	杭州临安自来水有限公司	控股子公司
167	杭州建德污水处理有限公司	控股子公司
168	杭州建德自来水有限公司	控股子公司
169	杭州临安排水有限公司	控股子公司
170	杭州水务工程建设有限公司	控股子公司
171	杭州水务原水有限公司	控股子公司
172	丽水杭景原水有限公司	控股子公司
173	杭州水务银湖制水有限公司	控股子公司
174	杭州水务之江污水处理有限公司	控股子公司
175	杭州市千岛湖原水股份有限公司	控股子公司
176	杭州郡盛置业有限公司	控股子公司
177	杭州盛泰建设管理有限公司	控股子公司
178	杭州新旸实业有限公司	控股子公司
179	杭州建筑业劳务交易中心有限公司	控股子公司
180	杭州城建贸易有限公司	控股子公司

序号	企业名称	关系
181	杭州国杭发展有限公司	控股子公司
182	杭州城商文晖置业有限公司	控股子公司

（3）无控制关系关联方

表10-92： 无控制关系的关联方情况表

关联方名称	关系
杭州百江液化气有限公司	合营企业
临安市路桥工程有限公司	合营企业
杭州大江东城市设施管养有限公司	合营企业
杭州富阳城发项目管理有限公司	合营企业
浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	联营企业
杭州华润燃气开发应用有限公司	联营企业
杭州燃气用具经营有限公司	联营企业
杭州华电下沙热电有限公司	联营企业
浙江振能天然气有限公司	联营企业
杭州华电江东热电有限公司	联营企业
杭州中石化杭燃能源有限公司	联营企业
杭州彩虹物业管理有限公司	联营企业
德宏华江物业有限公司	联营企业
杭州祥瑜投资管理有限公司	联营企业
杭州城投网新资产管理有限公司	联营企业
杭州城投富鼎投资管理有限公司	联营企业
城投中泓（杭州）资本管理有限公司	联营企业
长兴景珑置业有限公司	联营企业
共道网络科技有限公司	联营企业
杭州城投基础设施投资管理有限公司	联营企业
杭州臻祥房地产开发有限公司	联营企业
杭州致烁投资有限公司	联营企业
杭州远洋新时代物业管理有限公司	联营企业
杭州桢诚投资管理有限公司	联营企业
杭州诚寓商业管理有限公司	联营企业

关联方名称	关系
浙江金博投资管理有限公司	联营企业
德信地产（丽水）有限公司	联营企业
嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
浙江锦淼投资管理有限公司	联营企业
嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
杭州同舟沥青有限公司	联营企业
浦江县沥青拌和有限公司	联营企业
杭州临安恒元建材有限公司	联营企业
龙元市政养护(上海)有限公司	联营企业
义乌市城市设施养护有限公司	联营企业
杭州绿能环保发电有限公司	联营企业
杭州天城环境发展有限公司	联营企业
光大环保能源（杭州）有限公司	联营企业
上虞杭协公司	联营企业
杭州大众汽车服务有限公司	联营企业
杭州交通卫星定位应用有限公司	联营企业
杭州市民卡管理有限公司	联营企业
杭州德清公共交通有限公司	联营企业
杭州市民卡有限公司	联营企业
杭州市公共交通云科技有限公司	联营企业
杭州无线数字电视股份有限公司	联营企业
杭州城易家资产管理有限公司	联营企业
杭州中石化公交油气经营管理有限公司	联营企业
浙江华数信息传媒科技有限公司	联营企业
杭州旅游集散中心有限公司	联营企业
杭州天创水务有限公司	联营企业
杭州望江新媒体产业管理有限公司	联营企业
杭州安嘉物业管理有限公司	联营企业
中住工投资有限公司	联营企业
杭州中庆房地产发展有限公司	联营企业
杭州明康置业发展有限公司	联营企业
杭州嘉浩房地产开发有限公司	联营企业
杭州诚鼎投资管理有限公司	联营企业
杭州萧山桢诚城发投资管理有限公司	联营企业

关联方名称	关系
杭州城投建设有限公司	联营企业
杭州市城建开发集团有限公司	联营企业
台州市路桥新岛投资发展有限公司	联营企业

2、定价依据

关联交易定价的总体原则为执行市场价原则，无市场参考价格时执行双方协议价格。

3、关联交易

表10-93： 发行人关联交易情况

单位：万元

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额
销售商品	绍兴上虞杭协热电有限公司	联营企业	41,258.32
销售商品	杭州市水务集团有限公司物业管理分公司	其他关联方	0.43
销售商品	杭州华电下沙热电有限公司	联营企业	33,597.88
销售商品	杭州港华燃气有限公司	其他关联方	146,534.57
销售商品	杭州中石化杭燃能源有限公司	联营企业	16,659.00
销售商品	杭州建工集团有限责任公司	其他关联方	8.39
销售商品	杭州欣盛房地产开发有限公司	其他关联方	29.63
销售商品	杭州市市政工程集团有限公司	其他关联方	8.84
销售商品	杭州燃气用具经营有限公司	联营企业	12.55
销售商品	杭州建工集团有限责任公司	其他关联方	1,304.59
销售商品	杭州市市政工程集团有限公司	其他关联方	387.16
销售商品	杭州无线数字电视股份有限公司	联营企业	104.91
销售商品	杭州市民卡管理有限公司	联营企业	371.36
销售商品	杭州市城市建设科学研究院	其他关联方	0.06
销售商品	中民筑友建设科技集团有限公司浙江分公司	其他关联方	807.27
销售商品	浙江环宇建设集团有限公司	其他关联方	581.04
销售商品	浙江华丰纸业科技有限公司	其他关联方	1,998.67

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额
采购商品	杭州市水务集团有限公司	控股子公司	2.19
采购商品	杭州排山信息科技有限公司	其他关联方	2,668.76
采购商品	江西欣盛泰实业有限公司	其他关联方	3,358.94
采购商品	天津智博源科技发展有限公司	其他关联方	83.71
采购商品	杭州惠尔森科技有限公司	其他关联方	15.86
采购商品	杭州融鼎科技有限公司	其他关联方	27.80
采购商品	杭州市水务集团有限公司	控股子公司	20.01
采购商品	杭州余杭交通机动车检测有限公司	其他关联方	0.16
采购商品	杭州余杭水务有限公司	其他关联方	0.37
采购商品	杭州市水务集团有限公司	控股子公司	51.55
提供劳务	杭州临安路桥工程有限公司	其他关联方	118.45
提供劳务	浦江县沥青拌和有限公司	联营企业	905.42
提供劳务	杭州市市政工程集团有限公司	其他关联方	9.43
提供劳务	杭州天城环境发展有限公司	联营企业	755.48
提供劳务	杭州余杭交通机动车检测有限公司	其他关联方	0.51
提供劳务	杭州市水务集团有限公司	控股子公司	43.54
提供劳务	杭州市城市基础设施建设发展中心	其他关联方	37.96
提供劳务	建德市水务有限公司	其他关联方	27.08
提供劳务	杭州建工集团有限责任公司	其他关联方	4,183.37
提供劳务	杭州市城建开发集团有限公司	联营企业	54.48
提供劳务	杭州市城乡建设设计院股份有限公司	其他关联方	491.08
提供劳务	杭州市临安区城市发展投资集团有限公司	其他关联方	280.26
提供劳务	杭州市民卡管理有限公司	联营企业	8.75
提供劳务	杭州市市政工程集团有限公司	其他关联方	442.60
提供劳务	杭州远洋新时代物业管理有限公司	联营企业	20.16
接受劳务	华锦建设集团股份有限公司	其他关联方	11,412.72
接受劳务	浙江新盛建设集团有限公司	其他关联方	43,066.02
接受劳务	海天建设集团有限公司	其他关联方	23,650.81
接受劳务	中国建筑第八工程局有限公司	其他关联方	16,329.33
接受劳务	杭州市市政工程集团有限公司	其他关联方	180.99
接受劳务	杭州怡苑物业管理有限公司	控股子公司	101.65
接受劳务	杭州远洋新时代物业管理有限公司	联营企业	120.77
接受劳务	杭州市城乡建设设计院股份有限公司	其他关联方	101.42

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额
接受劳务	中铁十四局集团有限公司	其他关联方	18,489.76
接受劳务	浙江新盛建设集团有限公司	其他关联方	465.60
接受劳务	杭州同舟沥青有限公司	联营企业	1,560.65
接受劳务	杭州临安路桥工程有限公司	其他关联方	1,038.09
接受劳务	浦江县沥青拌和有限公司	联营企业	299.92
接受劳务	杭州萧山环境投资发展有限公司	其他关联方	611.26
接受劳务	光大环保能源（杭州）有限公司	联营企业	1,502.73
接受劳务	杭州彩虹物业管理有限公司	联营企业	-1,598.15
接受劳务	浙江大华建设集团有发公司	其他关联方	4.08
接受劳务	杭州赛石园林集团有限公司	其他关联方	92.72
接受劳务	杭州天创水务有限公司	联营企业	245.48
接受劳务	建德市新水建设有限公司	其他关联方	507.30
利息收入	杭州建工集团有限责任公司	其他关联方	198.69
利息收入	杭州市市政集团有限公司	其他关联方	96.31
利息收入	杭州市城建开发集团有限公司	联营企业	7833.23
利息收入	杭州市市政工程集团有限公司	其他关联方	131.29
担保费支出	杭州市城建开发集团有限公司	联营企业	58.24
利息支出	杭州市城建发展集团有限公司	其他关联方	221.06
利息支出	中铁十四局集团有限公司	其他关联方	7.29
利息支出	龙元建设集团股份有限公司	其他关联方	8.41
利息支出	浙江新盛建设集团有限公司	其他关联方	15.19
利息支出	杭州市城乡建设设计院股份有限公司	其他关联方	0.76
租赁业务	杭州百江液化气有限公司	合营企业	355.01
租赁业务	杭州中石化杭燃能源有限公司	联营企业	671.42
租赁业务	杭州远洋新时代物业管理有限公司	联营企业	0.49
租赁业务	浙江国兴投资集团有限公司	其他关联方	116.39
租赁业务	杭州摩利实业有限公司	其他关联方	203.00
租赁业务	杭州桢诚投资管理有限公司	联营企业	29.06
租赁业务	杭州诚寓商业管理有限公司	联营企业	37.20
租赁业务	杭州桢诚佰晟投资管理有限公司	其他关联方	10.01
租赁业务	杭州天城环境发展有限公司	联营企业	9.15

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付债券

截至本募集说明书签署日，发行人已发行并已到期的债务工具，均按期还本付息；发行人已发行未到期的债务工具，均按时付息，未出现延期或无法偿付利息的情况。发行人不存在高利融资情形。

2014 年 2 月 8 日，中国银行间市场交易商协会对发行人出具了《非金融企业债务融资工具市场自律处分决定书》，对发行人未及披露“12 杭城投 MTN1”募集资金用途变更的行为给与通报批评处分。收到该决定书后，发行人及时对问题进行了整改并立即采取了相应的补救措施，截至 2014 年 2 月 19 日，相关问题已整改完毕。除此之外，发行人其他已发行的债券均严格按照相关法律法规，及时进行了信息披露工作。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其子公司待偿还债券余额 140.00 亿元，其中公司债券 65 亿元，中期票据 30 亿元，短期融资券 12.50 亿元，超短期融资券 12.50 亿元，企业债 20 亿元。

表10-94： 发行人存续债券情况表

发行主体	证券名称	发行日期	发行期限（年）	债券类别	当前余额(亿元)	票面利率（%）
杭州市城市建设投资集团有限公司	20 杭城投债 01	2020-12-09	10.00	一般企业债	10.00	4.36
	20 杭城投 CP001	2020-11-05	1.00	一般短期融资券	12.50	3.33
	20 杭城投 SCP002	2020-11-04	0.74	超短期融资债券	12.50	3.30
	20 杭城 02	2020-04-24	5.00	一般公司债	10.60	2.95
	20 杭城 01	2020-03-17	5.00	一般公司债	10.70	3.40
	19 杭城投债 01	2019-12-26	10.00	一般企业债	10.00	4.38
	19 杭城 01	2019-09-06	5.00	一般公司债	11.10	3.70

	18 杭城 01	2018-09-18	5.00	一般公司债	17.60	4.37
杭州市城市建设发展集团有限公司	19 杭城建	2019-09-20	5.00	私募公司债	5.00	3.8
	17 杭城建 MTN002	2017-08-07	5.00	一般中期票据	7.00	4.9
	17 杭城建 MTN001	2017-07-13	5.00	一般中期票据	8.00	4.75
	16 杭州城建 MTN001	2016-09-05	7.00	一般中期票据	5.00	3.35
	15 杭城建 MTN002	2015-10-13	7.00	一般中期票据	5.00	4.39
	15 杭城建 MTN001	2015-07-14	7.00	一般中期票据	5.00	4.9
杭州市水务集团有限公司	G20 杭水 1	2020-11-30	10.00	一般公司债	10.00	3.79
合计					140.00	

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人已获批、注册待发行的公司债券或非金融企业债务融资工具余额为：企业债券 40 亿元（含此次发行 12 亿元）。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人全资子公司杭州市城市建设发展集团有限公司已获批、注册待发行的公司债券或非金融企业债务融资工具余额为：公司债券 10 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人全资子公司杭州市水务集团有限公司已注册待发行的公司债券或非金融企业债务融资工具余额为：公司债券 10 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行并已到期的债务工具，均按期还本付息；发行人已发行未到期的债务工具，均按时付息，未出现延期或无法偿付利息的情况。发行人不存在高利融资情形。

二、债权融资计划融资

截至 2019 年底发行人债权融资计划情况表

单位:万元

借款主体	债权人	借款金额	利率（%）	借款起息日	借款到期日
杭州城投资产管理集团有限公司	江苏银行杭州分行	30,000.00	5.70	2017.8.2	2020.8.1

三、融资租赁

截至 2019 年末，融资租赁余额为 182,581.16 万元，具体情况如下：

表10-95： 截至 2019 年底发行人融资租赁情况表

单位：万元

项目	期末余额
融资租赁款（招银租赁）	13,450.99
融资租赁款（招银租赁）	37,246.86
融资租赁款（华融金融）	9600.00
融资租赁款（建信租赁）	9,241.52
融资租赁款（太平石化）	94,513.67
融资租赁款（招商局）	18,528.12
合计	**182,581.16**

总体来看，发行人资产及利润对公司债务及其利息的覆盖情况良好，存在通过举借债务扩大资产规模和提高盈利水平的空间和需求。

综合来看，发行人负债水平较低，财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

第十二条 募集资金的用途

一、募集资金用途

本期债券发行规模为 12 亿元，其中 6 亿元用于补充营运资金；2.2 亿元用于铁路北站单元 GS1105-R21-02-2 地块拆迁安置房项目；1.8 亿元用于桃源单元 GS15-R21-17 地块拆迁安置房项目；2 亿元用于桃源单元 GS15-R21-18 地块拆迁安置房项目。

募集资金使用分配情况见下表：

募集资金使用分配表

单位：亿元

序号	项目名称	总投资规模	拟使用募集资金	募集资金占总投资
1	铁路北站单元 GS1105-R21-02-2 地块拆迁安置房项目	9.0196	2.20	24.39%
2	桃源单元 GS15-R21-17 地块拆迁安置房项目	7.1520	1.80	25.17%
3	桃源单元 GS15-R21-18 地块拆迁安置房项目	7.3236	2.00	27.31%
合计		**23.4952**		

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于金融板块业务投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于不符合国家产业政策的项目投资。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本次债券不涉及新增地方政府债务。

在严格遵守上述负面清单基础上，发行人拟将本期债券募集资金投向以下领域：

（一）杭州市石塘村安置房项目建设

1、募集资金拟投资项目情况

项目名称	项目法人单位	建设期	项目总投资（亿元）	项目资金来源安排	项目基本建设内容	2020-2022 年拟投入金额（亿元）		
						2020 年 11-12 月	2021 年	2022 年及以后
铁路北站单元 GS1105-R21-02-2 地块拆迁安置房项目	杭州市城市建设投资集团有限公司	48 个月	9.0196	资本金 2.71 亿元，占总投资比例为 30%，由发行人自有资金出资，其余部分通过外部融资解决。	拆迁安置房建设。主要建设内容包括拆迁安置房（设配套公建）、地下停车库、设备用房、区内道路及绿化工程等。总建筑面积约 151967.6 平方米（含不计容架空层月 1500 平方米），地上建筑面积约 88467.6 平方米(含配套公建 6157 平方米），地下建筑面积约 62000 平方米。	6.54	7.26	1.21
桃源单元 GS15-R21-17 地块拆迁安置房项目		48 个月	7.1520	资本金 2.15 亿元，占总投资比例为 30%，由发行人自有资金出资，其余部分通过外部融资解决。	拆迁安置房建设。主要建设内容包括拆迁安置房（设配套公建）、地下停车库、设备用房、区内道路及绿化工程等。总建筑面积约 114672.5 平方米（含不计容架空层约 1300 平方米），地上建筑面积约 77372.5 平方米(含配套公建 3365 平方米），地下建筑面积约 36000 平方米（不含本地块应增配的社会公共停车位面积）。			
桃源单元		48 个月	7.3236	资本金 2.20 亿元，占	拆迁安置房建设。主要建设内容包括拆迁安置房（设配			

GS15-R21-18 地块拆迁安置房项目				总投资比例为 30%，由发行人自有资金出资，其余部分通过外部融资解决。	套公建）、地下停车库、设备用房、区内道路及绿化工程等。总建筑面积约 121335 平方米（含不计容架空层面积 1700 平方米），地上建筑面积约 69135 平方米(含配套公建 2162 平方米），地下建筑面积约 50500 平方米（含桃源单元 GS15-R21-17 地块应增配的社会公共停车位面积）。			

2、项目审批情况

（1）铁路北站单元 GS1105-R21-02-2 地块拆迁安置房项目

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
市发改委关于铁路北站单元 GS1105-R21-02-2 地块拆迁安置房工程可行性研究报告的批复	杭发改审[2018]44 号	杭州市发展和改革委员会	2018 年 6 月 1 日	符合有关要求，予以核准。
中华人民共和国建设用地批准书	杭国土字[2018]66 号	杭州市人民政府	2018 年 8 月	-
建设用地规划许可证	地字第 330100201800213	杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）	2018 年 6 月 8 日	-
建设工程规划许可证	建字第 330100201800336 号	杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）	2018 年 9 月 10 日	-
浙江省民用建筑节能审查意见书	浙建节 3301000100201800016 号	杭州市城乡建设委员会	2018 年 7 月 13 日	项目设计方案符合节能设计要求
关于印发《杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设计划》的通知	杭建村改[2018]57 号	杭州市城乡建设委员会、杭州市发展和改革委员会、杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）、杭州市国土资源局、杭州市住房保	2018 年 6 月 20 日	《杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设计划》

		障和房产管理局		

（2）桃源单元 GS15-R21-17 地块拆迁安置房项目

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
市发改委关于桃源单元 GS15-R21-17 地块拆迁安置房工程可行性研究报告的批复	杭发改审[2018]45 号	杭州市发展和改革委员会	2018 年 5 月 31 日	符合有关要求，予以核准。
中华人民共和国建设用地批准书	杭国土字[2018]65 号	杭州市人民政府	2018 年 8 月	-
建设用地规划许可证	地字第 330100201800211	杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）	2018 年 6 月 8 日	-
建设工程规划许可证	建字第 330100201800288 号	杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）	2018 年 8 月 13 日	-
浙江省民用建筑节能审查意见书	浙建节 3301000100201800017 号	杭州市城乡建设委员会	2018 年 7 月 13 日	项目设计方案符合节能设计要求
关于印发《杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设计划》的通知	杭建村改[2018]57 号	杭州市城乡建设委员会、杭州市发展和改革委员会、杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）、杭州市国土资源局、杭州市住房保障和房产管理局	2018 年 6 月 20 日	《杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设计划》

（3）桃源单元 GS15-R21-18 地块拆迁安置房项目

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
市发改委关于桃源单元 GS15-R21-18 地块拆迁安置房工程可行性研究报告的批复	杭发改审[2018]47 号	杭州市发展和改革委员会	2018 年 5 月 31 日	符合有关要求，予以核准。

中华人民共和国建设用地批准书	杭国土字[2018]68 号	杭州市人民政府	2018 年 8 月	-
建设用地规划许可证	地字第 330100201800212	杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）	2018 年 6 月 8 日	-
建设工程规划许可证	建字第 330100201800378 号	杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）	2018 年 9 月 21 日	-
浙江省民用建筑节能审查意见书	浙建节 3301000100201800018 号	杭州市城乡建设委员会	2018 年 7 月 13 日	项目设计方案符合节能设计要求
关于印发《杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设计划》的通知	杭建村改[2018]57 号	杭州市城乡建设委员会、杭州市发展和改革委员会、杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）、杭州市国土资源局、杭州市住房保障和房产管理局	2018 年 6 月 20 日	《杭州市 2018 年棚户区改造和保障性住房建设计划》

二、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本次债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，与招商银行股份有限公司杭州分行签订了《2019 年杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集资金和偿债资金专项账户监管协议》，设立募集资金与偿债资金专项账户。

（二）募集资金使用计划

本期发行债券将在募集资金到位后存入募集资金专用账户。发行人将严格按照国家发展改革委员会批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，将根据项目进度合理安排资金使用，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过主管部门规定的比例。发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券，承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

（三）募集资金管理制度

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期募集资金用途，按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，实行专款专用，并保证发行债券所筹资金中用于投资项目的比例不超过限定水平。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。同时，禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其

关联人占用募集资金。

第十三条　偿债保障措施

本次债券期限为5年，发行规模12亿元，按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付。发行人将以良好的经营业绩为本次债券的还本付息创造基础条件，并以自身良好的融资能力和资产运营能力保障本次债券本息的偿还。同时，本次债券将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、发行人偿付能力

最近三年，发行人营业收入分别为2,272,458.09万元、2,612,645.50万元和2,807,783.71万元，实现净利润分别为180,389.07万元、170,831.85万元、和187,843.47万元，最近三年毛利率分别为7.27%、4.97%和4.26%。报告期内公司实现较高的营业收入和净利润，良好的经营情况能够为公司债务的偿付提供有力支持。

最近三年，发行人资产负债率分别为61.15%、60.83%和62.11%，总体保持稳定，并且处于行业较低水平。发行人资产负债率远低于行业平均水平，相对较低的资产负债率对未来融资预留了一定的空间，显示出发行人较强的长期偿债能力。短期偿债能力方面，近三年，发行人流动比率分别为1.49、1.63和1.45，发行人速动比率分别为1.08、1.16和1.00，流动资产及速动资产对流动负债形成良好覆盖。2017-2019年，发行人EBITDA分别为51.32亿元、56.45亿元和87.77亿元，EBITDA利息保障倍数分别为2.32、5.13和6.14，近三年经营活动产生的现金流量净额分别为288,113.11万元、278,151.05万元和524,485.80万元。主营业务产生现金流能力较强。

近年来公司始终保持良好的信用情况，与当地金融机构合作紧

密，外部融资能力较强。公司未使用授信额度充足，截至 2019 年末，公司在各家银行授信总额度为 9,324,373.58 万元,其中已使用授信额度 2,175,314.42 万元，尚余授信 7,149,059.16 万元。

综上所述，公司经营状况良好，盈利能力较强，具备良好的现金获取能力和较强的偿债能力。公司在债券存续期取得的各项收入能够满足公司债务的按时偿付。

二、本次债券的偿债计划

本次债券本息的兑付由发行人统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人在充分细致地研究公司现状和未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。

（一）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，发行人将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（二）偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，发行人将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对公司未来的财务状况、经营成果、现金流量、本次债券的特点、具体募集资金使用，发行人将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

（1）具体财务安排

偿债资金将来源于发行人募投项目收入及日常经营收入，发行人承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

（2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

三、本次债券的偿债保障措施

为保证本次债券本息及时、足额兑付，保障债券持有人的合法权益，发行人在明确经办人员、设计工作流程、落实偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等方面做了一系列精心的安排，形成一套完善的确保债券安全兑付的内部工作机制。

（一）聘请债权代理人

为了维护全体债券持有人的合法权益，发行人特为债券持有人聘请国开证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，代理国家法律、法规规定与《募集说明书》及《债权代理协议》约定范围内的授权事项（即常规授权事项），代理债券持有人与发行人之间的诉讼、代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项等特别代理事项。国开证券作为债权代理人应履行下列职责：

1）债权代理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；

2）债权代理人应在本期债券存续期间的每一付息日、兑付日、回售日、到期日的5个工作日前督促发行人按时履行募集说明书规定的付息和/或还本的义务；

3）债权代理人应作为本期债券全体债券持有人的代理人，为全体债券持有人的利益，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务及其他相关事务；

4）发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

5）债权代理人应按照本协议及《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务；

6）债权代理人应遵守本协议、募集说明书规定的债权代理人应当履行的其他义务；

7）债权代理人应该在发行人每个会计年度结束之日起六个月内出具债券债权代理事务报告年度报告；

8）发生《债权代理协议》约定的情况时，债权代理人应当以公告方式向全体债券持有人出具债权代理事务临时报告；

9）在本次债券存续期间，债权代理人应将债券债权代理事务报告等持续信息披露文件及时以公告方式告知债券持有人，并在中央国债登记公司和/或上海证券交易所网站上公布。

前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

（二）制定《债券持有人会议规则》

为规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，发行人与债权代理人制定了《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议依据法律、《企业债券管理条例》、本次债券募集

说明书的规定行使如下职权：

（1）变更本次债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款和上调利率条款；

（2）变更本次债券债权代理人；

（3）发行人不能或预计不能按期支付本期债券的本金和/或利息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否同意发行人提出的相关解决方案，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定是否参与发行人的整顿、和解、重组或者破产清算的法律程序；

（4）发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时或其他涉及债券发行人主体变更时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更本规则或《债权代理协议》的主要内容；

（6）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（7）根据法律、法规、规则及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

如债权代理人未能按《债券持有人会议规则》第九条的规定履行其职责，发行人、单独或合计持有未偿还的本次债券总额10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

除《债权代理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本次未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效。

但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持

有人会议权限内），须经超过持有本次未偿还债券总额三分之二有表决权的债券持有人同意才能生效。

债券持有人表决时，每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：出席会议的债券持有人所持表决权情况；会议有效性；各项议案的议题和表决结果。

会议决议内容需要发行人等相关方进一步配合实施的，债权代理人应当按照决议要求及时告知发行人等相关方。发行人等相关方应当及时回复，并及时披露回复情况。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，债权代理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，经营收入稳定可靠，现金流充足，可以充分保证本次债券本息的按时足额偿还，最大限度保护投资者的利益。

第十四条　风险与对策

一、风险因素

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

（一）与本次债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本次债券采用固定利率结构且期限较长，在本次债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本次债券的收益水平相对降低。

2、偿付风险

在本次债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人如果不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本次债券本息的按时足额兑付。

3、流动性风险

由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在有关证券交易场所上市，亦无法保证本次债券会在二级市场有活跃的交易。

4、偿债保障措施相关风险

本次债券为无担保债券。尽管在本次债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次公司债券的还本付息风险，但是在本次公司债券存续期内，可能由于受国家政策法规、行业及市场的变化等不可控因素的影响，导致发行人目前拟定的偿债

保障措施不能完全履行，进而影响本次公司债券持有人的利益。

（二）与发行人相关的风险

1、财务风险

（1）债务持续增加的风险

随着整体业务的持续发展，发行人投建的项目数量不断增多、规模不断扩大，资本性支出增长较快，借款增长较快，近三年，发行人有息债务分别为 344.96 亿元、412.19 亿元和 515.71 亿元，发行人偿债压力较大。近三年，发行人资产负债率分别为 61.15%、60.83%和 62.11%，总体呈现上升趋势。如果发行人未来资产负债率进一步上升，则长期偿债能力将有所下降。

（2）经营活动净现金流量存在波动的风险

发行人 2017-2019 年经营性活动现金净流量分别为 288,113.11 万元、278,151.05 万元、524,485.80 万元。2019 年有所好转，主要原因为本期销售产品、提供劳务收到的现金增加，具体为浙江钱江房地产集团有限公司经营活动产生的现金流量净额相对 2018 年末增长 11.81 亿元，其开发的 2019 年绍兴彩虹府以及安昌彩虹墅两个项目开始预售，销量较好，故销售商品提供劳务收到的现金较多。

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

（3）存货减值风险

近三年末，发行人存货账面价值分别为 1,524,155.75 万元、

1,614,324.15 万元和 1,705,328.79 万元，存货规模较大。主要存货品种为开发成本、开发产品和代建项目。2018 年末和 2019 年末，发行人存货中开发成本金额分别为 1,240,972.48 万元和 1,439,820.28 万元，占比分别为 74.29%和 84.28%，开发成本主要为房地产业务产生的前期工程、建筑安装等成本。目前房地产市场价格较为平稳，但如果房地产价格出现大幅波动，可能导致上述房地产存货可收回净值低于账面价值，面临计提大量减值准备的风险，对发行人盈利能力产生较大不利影响。

（4）对外担保代偿风险

截至 2019 年末，发行人对外提供担保共计 45.15 亿元，占发行人同期净资产的 8.58%。一旦被担保公司出现经营困难、无法偿还公司担保的债务，发行人可能面临代为偿付的风险。

（5）资本性支出压力较大风险

公司作为杭州市政府批准成立的城市基础设施建设投融资主体、城市基础设施重大项目建设主体、城市安全运营主体和优质高效安全的为民服务主体，是杭州市最大的基础设施产业集团，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。近年来随着杭州市基础设施建设规模的不断扩大，公司的基础设施建设项目支出也在逐步增加，按照目前建设计划，未来三年的资本性支出为 49.50 亿元、67.23 亿元及 17.36 亿元，在未来可能会给公司带来一定资金压力。

（6）其他应收款和其他应付款较大造成的风险

近三年末，发行人其他应收款余额分别为 1,168,303.76 万元、1,021,540.43 万元和 952,845.07 万元，分别占当期总资产的 10.11%、8.26%和 6.86%；其他应付款余额分别为 1,231,779.98 万元、

1,043,315.49 万元和 873,008.99 万元，占负债总额的比重分别为 17.43%、13.87%和 10.12%，二者规模均相对较大。如发行人其他应收款不能及时回款，可能对发行人偿债能力造成一定的影响。

（7）对政府政策及资金支持依赖程度较高的风险

发行人是杭州市最大的公共服务提供商，同时承担了巨大的社会公益职能，发行人对其提供的许多公共产品均没有定价权，但却承担的相应成本变动的风险。公司的经营及财务状况对政府政策及资金支持依赖程度较高。每年政府都通过大量的补贴来维持发行人的财务平衡，近三年，发行人获得的政府补助收入的金额合计为 350,289.38 万元，399,006.92 万元和 440,726.89 万元。规模较大。如果未来政府的支持能力或者政策发生变化，可能对发行人的财务状况造成不利影响。

（8）报告期内重大会计差错更正较多

报告期内，发行人重大会计差错更正情况较多，涉及更正的会计科目较多。发行人 2019 年度发生的重大会计差错更正导致的 2019 年期初总资产、总负债、净资产和上一年营业收入的变化幅度均不超过 2018 年审计报告中 2018 年期末数或年度数的 1%。发行人 2018 年度发生的重大会计差错更正导致的 2018 年期初总资产、总负债、净资产和上一年营业收入的变化幅度均不超过 2017 年审计报告中 2017 年期末数或年度数的 1%。发行人 2017 年度发生的重大会计差错更正导致的 2017 年期初总资产、总负债、净资产和上一年营业收入的变化幅度均不超过 2016 年审计报告中 2016 年期末数或年度数的 1%。具体内容详见“第十条　发行人财务情况”。

（9）发行人存在公益性资产无偿转移的风险

截至 2019 年 12 月末，发行人固定资产中的道路资产账面原值

98.75 亿元，其中公益性资产 44.66 亿元，占同期净资产的 8.48%，规模较大。由于公益性资产无法产生经营性收益，因此公益性资产无法增强发行人偿债能力，在未来极端情况下发行人并不能变现该部分资产获得流动性资金进行偿债。此外，该部分公益性资产未来有可能因为城市基础设施建设资源整合的需要而被无偿转移，对发行人资产规模和偿债能力造成一定的风险。

（10）“明股实债”可能引发的资产负债率波动

2017 年 8 月 7 日，发行人股东会作出决议，同意接受国开发展基金有限公司为本公司新股东，同意该股东对公司投资 28,500.00 万元，投资方式为货币出资，其中 7,164.00 万元为认缴注册资本，占增资后注册资本的比例为 1.09%，剩余 21,336.00 万元进入公司资本公积。该部分投资计入发行人净资产，因此计算出的 2018-2019 年的资产负债率分别为 60.83%及 62.11%，由于该部分投资需要第三方回购，如果计入债务，则发行人近两年的资产负债率为 61.00%及 62.26%，存在一定的波动风险。

2、经营风险

（1）双重职能的运营风险

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

（2）盈利能力较弱的风险

2017-2019 年，发行人主营业务收入分别为 2,190,522.33 万元、

2,522,927.82 万元和 2,705,152.18 万元，同期利润总额为 230,711.56 万元、224,724.43 万元和 234,423.90 万元，同期获得的政府补助金额分别为 350,289.38 万元，399,006.92 万元和 440,726.89 万元。可以看出，由于发行人所主要从事市政公用业务的盈利能力相对较弱，而利润总额主要来源于政府补助及购买公共服务收入。虽然近年来杭州市对发行人安排的补贴收入保持相对稳定并有所增加，但仍然存在一定的不确定性，存在盈利能力较弱的风险。

（3）项目建设期较长导致的不确定性风险

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

（4）市政公用业务亏损规模扩大的风险

发行人经营范围涉及城市公共交通、城市供水、城市供气、垃圾污水处理等多种市政公用业务，2017 年至 2019 年，市政公用板块的毛利润分别为-201,468.69 万元、-229,048.34 及-240,756.97 万元，处于持续亏损状态。由于市政公用业务收费的特殊性，发行人无法进行市场化定价。当面临不断上升的经营成本时，发行人难以及时将成本上升的不利影响传导至下游消费者，因此发行人存在市政公用业务亏损规模扩大的风险。

（5）安全生产风险

发行人所经营的市政公用板块涉及广大民众的日常生活与公共安全，在城建板块、置业板块的施工等各个环节均存在产生安全事故的可能。因此发行人从 2003 年开始以“保安全、保供应、优服务”

为主要内容的“两保一优”活动，每年均与下属子公司、职能部门签署“两保一优”和安全生产工作目标责任书，抓好预防、制度和责任“三个环节”，并在年末展开工作目标考核结果。如果出现较大的安全事故，会对发行人的社会声誉造成很大的影响。

（6）关联交易风险

发行人的关联方主要为通过股权投资方式形成的关联方。发行人与该等关联方之间的关联交易主要包括购销商品、接受和提供劳务、关联担保及委托贷款和关联租赁等。公司与关联方交易行为，其决策程序严格按照公司相关规章制度执行，符合相关法律法规的规定。未来如本公司关联交易政策出现变动，可能产生不公平交易、利润转移等行为，导致损害本公司股东的利益。除此之外，发行人对关联公司担保，不排除因被担保关联公司出现偿付困难而引起的连带或有损失风险。

（7）突发事件引发的经营风险

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

（8）房地产开发资质相对低的风险

发行人商品房开发业务实施主体主要包括浙江钱江房地产集团有限公司和杭州市房地产开发集团有限公司。其中杭州市房地产开发集团有限公司具有国家城市综合开发一级资质公司，而浙江钱江房地产集团有限公司具有房地产开发二级资质企业，相对较低，虽然能满足发行人目前房地产板块的日常需求，但相对较低的开发资质在一定

程度上限制了发行人在该地产板块的业务发展。

3、管理风险

（1）本公司对下属企业的管理风险

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

（2）吸引和保留管理及技术人员的风险

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

（3）董事及高级管理人员缺位风险

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的董事会由七名董事组成，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。由于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，不会对本期债券的发行造成重大不利影响。

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的监事会由五名监事组成，其中，非职工代表监事四名，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。目前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。

（三）政策风险

1、产业政策风险

2010 年 6 月国务院发布了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号），要求地方各级政府要对融资平台公司债务进行一次全面清理，并按照分类管理、区别对待的原则，妥善处理债务偿还和在建项目后续融资问题。虽然发行人具有稳定的经营性收入，不属于《通知》重点关注的清理对象，但未来商业银行对地方政府融资平台的信贷管理会更加谨慎，公司未来融资环境会趋于收紧，可能会对公司未来的经营产生一定影响。

2、地方政策变动风险

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

3、收费政策风险

城市基础设施的收费受公用事业价格水平的限制，由于收费标准及其调整均由有关政府主管部门召开价格听证会确定，因此，该收费标准能否随物价的上涨而及时调整将在很大程度上影响项目的经济效益。

4、政府补贴政策变化的风险

发行人的主营业务中，绝大部分为城市公共产品，具有一定社会公益性，价格受到政府有关部门的严格控制，因此政府都通过大量的补贴来维持发行人的财务平衡。根据杭州市人民政府办公厅《关于政府购买城市公交服务实施意见的通知》（杭政办函[2007]330 号文），实行政府购买城市公交服务办法，并建立油价补贴联动机制，发行人按照城市公交服务量向政府申报城市公交服务资金，待杭州市财政局审核后拨付。根据《关于进一步加快杭州市城市建设投资集团有限公司发展的若干意见》（市委办[2009]16 号文），杭州进一步推广政府购买公交服务模式，在公交、燃气、供水、排水等公共服务企业运营过程中建立长期而稳定的补偿机制。杭州市财政局将根据发行人的财务核算数据安排财政补贴资金。未来如果政府减少或调整补贴政策，会

对发行人的盈利情况造成较大的影响。

5、房地产行业政策风险

由于公司经营板块中涉及房地产行业，2017 年以来，楼市调控不断蔓延深化，从“四限”到“五限”，从热点一二线城市到三四线城市，从需求侧到供给侧，从短期调控到长效机制，调控的力度、广度、跨度前所未有、远超预期。2017 年 10 月，十九大报告指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。截至 2017 年 11 月，全国超过 100 个县级以上城市累计发布了超过 210 次房地产调控政策。这些政策的出台对杭州市房地产市场造成了一定程度的冲击。从市场信息反馈来看，目前杭州房地产市场成交量有所回落，市场观望气氛出现，因此具有一定的房地产行业风险。近年来，发行人房地产板块收入占公司营业收入的 20%以上，目前发行人有部分已开盘商品房项目尚未完成销售，后续还有新的项目进入销售期。如果未来政府对房地产行业出台更严厉的调控政策，可能对发行人房地产板块的收入产生较大的影响，并进一步影响公司营业收入情况。

二、风险对策

（一）与本次债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本次债券的利率水平已充分考虑了宏观经济走势及国家宏观调控政策的可能变动对债券市场利率水平的影响，投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。另外，本次债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本次债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。同时，本次债券主承销商和其他承销商将积

极促进场外交易的进行。

2、偿付风险对策

发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。发行人将加强本次债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，保证工期，严格控制成本支出，为本次债券按时足额兑付提供资金保证。同时，发行人为本次债券设立了偿债账户，确保本次债券的本息按期足额偿付。

3、流动性风险对策

本次债券发行结束后1个月内，发行人将就本次债券向国家有关主管部门提出在经核准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得核准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

此外，发行人将努力促进主营业务的发展，提高资产的盈利性和流动性，进一步提升公司在信用市场中的认知度，从而提高本次债券的流通能力。

4、偿债保障措施相关风险对策

报告期内，经营性净现金流相对充裕，可以保障本次债券本息的偿付，发行人对募投项目收益进行了合理预测，运营期内项目净收益可以覆盖项目债务规模，并保障本次债券本息的兑付。

（二）与发行人相关的风险对策

1、财务风险对策

（1）债务持续增加的风险对策

发行人及其下属公司与各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到大力支持。发行人将在综合考虑资金需求的基础上，建立合适的工程项目建设、开发规划，同时，充分利用资本市场多渠道筹集

资金，有效降低融资成本，并进一步调整长短期债务结构，使后续资金支出合理化，降低财务风险。

（2）经营活动净现金流量存在波动的风险对策

发行人发行人主营业务中的公司公交、水务、城建业务板块的收入受政策调控影响较大，价格调整难以随行就市。本次债券存续期内，发行人将加强对货币资金的管理，建立健全应收款项的跟踪、回收机制，增强应对流动性风险的能力。

（3）存货减值风险对策

发行人主要存货品种为开发成本、开发产品和代建项目，近三年发行人开发成本占存货比重均为 60%以上，主要为房地产业务产生的前期工程、建筑安装等成本。随着杭州市城市建设和经济水平的进一步发展，当地房地产价格将持续增长，从而降低发行人面临的存货减值风险。发行人将进一步完善内部规章制度，综合考虑公司需求、市场状况和行业特征等多重因素制定科学合理的开发计划。

（4）对外担保代偿风险对策

截至 2019 年末，发行人对外提供担保共计 45.15 亿元，2019 年末，发行人资产总额为 1,389.42 亿元，对外担保金额占比较小，不会对发行人产生较大影响。

（5）资本性支出压力较大风险对策

发行人将进一步深化推进专业化、精细化管理，依据项目进展和公司实际融资需求制定科学合理的融资中长期规划。此外，发行人将提高直接融资比例，并努力调整债务结构，提高中长期债务占比，确保公司债务总体规模和结构健康合理

（6）其他应收款和其他应付款较大造成的风险对策

发行人其他应收款主要为市政项目前期代垫费用，主要来自地方

政府，同时发行人其他应收款较为分散，因此不会对发行人的盈利能力产生较大的影响。发行人其他应付款主要是因为集团本级和下属子公司收到的政府土地开发成本补偿款，在完工前计入其他应付款。因此无需发行人进行偿还，对发行人的经营无重大影响。

（7）对政府政策及资金支持依赖程度较高的风险对策

发行人是杭州市最大的公共服务提供商，同时承担了巨大的社会公益职能。因此，杭州市政府将持续为发行人提供补贴及持续经营。与此同时，发行人除经营公共服务业务外，也积极开展多元化的业务，并能够持续、稳定的获得收益，从而减少对政府补助资金的依赖。

（8）报告期内重大会计差错更正较多的对策

发行人建立了完整的组织管理体系和财务管理制度以应对下属子公司较多带来的管理风险。随着发行人管理体系和财务制度的逐步健全，未来发行人财务报告的质量将进一步提升。

（9）发行人存在公益性资产无偿转移的风险对策

截至 2018 年末，发行人公益性资产账面价值为 45.06 亿元，占比较小。因此即使该部分公益性资产未来因为城市基础设施建设资源整合的需要而被无偿转移，对发行人财务状况的影响也较为有限。

2、经营风险对策

（1）双重职能的运营风险对策

杭州市政府每年对发行人承担的部分社会职能都进行了大量的财政补贴和政策支持，且近年来杭州市对发行人安排的补贴收入保持相对稳定并有所增加。与此同时，发行人也通过多元化的经营进一步提升了自己的业务收入。因此，发行人近年来均能够保持稳定的收入，既实现了社会效益，又实现了较好的经济效益。

（2）盈利能力较弱的风险对策

发行人的市政公用业务的盈利能力相对较弱，但近年来杭州市对发行人安排的补贴收入保持相对稳定并有所增加，同时，发行人也通过多元化的经营进一步提升了自己的盈利能力。

（3）项目建设期较长导致的不确定性风险对策

发行人在项目建设前期将做好充分的调研和考察，进行项目可行性分析。项目建设过程中，发行人在保证项目质量的前提下严格控制建设成本，并在后期合理安排项目的运营和管理，尽量将风险降到最低。

（4）市政公用业务亏损规模扩大的风险对策

近年来，杭州市政府对发行人安排的补贴收入保持相对稳定并有所增加。与此同时，发行人也通过多元化的经营进一步提升了自己的业务收入。二者足以弥补发行人市政公用业务带来的亏损。

（5）安全生产风险对策

发行人从 2003 年开展以“保安全、保供应、优服务”为主要内容的“两保一优”活动，每年均与下属子公司、职能部门签署“两保一优”和安全生产工作目标责任书，抓好预防、制度和责任“三个环节”，并在年末展开工作目标考核结果。以最大程度降低自身的安全生产风险。

（6）关联交易风险对策

发行人按照《公司章程》的有关规定，制定了相应的关联交易决策制度，明确在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时应遵循的原则，规定了关联交易的认定、决策权限、审查和决策程序、表决回避和信息披露等条例，构建了较为完善的资金占用防范机制，很好地约束了恶意关联关系的发生。确保发行人的关联交易行为不损害本次债券投资者的合法权益。

（7）突发事件引发的经营风险对策

2018年，发行人设立了应急管理部，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、科技和内外部相关工作的指导、组织、管理、协调等职能。并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。以最大限度降低突发事件引发的风险。

（8）房地产开发资质相对低的风险对策

发行人在现有房地产板块子公司的开发资质满足现有项目需求的情况下，也将根据自身业务的建设发展需要，及时获得更高等级的业务开发资质，从而更好的服务于集团房地产业务的发展战略。

3、管理风险对策

（1）本公司对下属企业的管理风险对策

为适应公司较大的经营规模和众多的下属子公司，发行人将进一步完善各项管理制度，不断提高公司的管理水平，发行人的管理制度和组织架构将及时根据公司经营情况进行调整，保证公司的正常运作。

（2）吸引和保留管理及技术人员的风险对策

为适应公司经营规模的扩大，发行人将特别注重企业管理和人才管理及团队建设。公司将进一步加强高端人才的引进、并完善自身的激励机制，从而实现集团的长远发展。

（3）董事缺位风险对策

发行人高度重视董事缺位一事，将积极与市委组织部、杭州等相关部门反映，尽早解决董事缺位一事。同时，发行人将进一步完善法人治理结构，视情况向杭州市国资委申请变更公司章程，使董事人数符合要求，确保董事会决议符合章程需要。

4、政策风险对策

针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，特别是交通、财政、税收、物价部门的联系和沟通，争取他们对发行人市政公用业务和集团发展的政策支持，同时注重积极收集政府相关行业及监管政策信息，加强对政府有关方针、政策的研究，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响，同时，利用自身市政公用业务承担了杭州市部分社会职能的这一条件，在政策变动时，尽可能争取财政补贴和税收优惠政策。此外，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低政策波动对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

第十五条　信用评级

联合资信评估股份有限公司于对公司的运营环境、经营业绩、财务状况、政府支持等因素综合评定，本次债券发行人主体信用评级为AAA，本次债券信用评级为 AAA。

一、信用评级报告概要

（一）基本观点

联合资信信用评级报告的基本观点如下：

杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）是浙江省杭州市最大的城市基础设施建设和公用事业运营主体，并开展房地产和商品销售等经营性业务。公司在基础设施建设和公用事业运营等业务领域的区域地位突出，且持续得到杭州市政府在资金注入和财政补贴等方面的大力支持。近年来，公司主营业务保持稳定，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，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，公司其他应收款和其他非流动资产对资金形成占用、PPP 项目投资规模大等因素可能对其信用水平带来不利影响。

公司经营活动现金流入量对其拟发行的 2021 年第一期公司债券（以下简称“本期债券”）的保障能力很强，经营活动现金流量净额和 EBITDA 对本期债券的保障能力较强。

受益于杭州市经济的快速发展以及政府财政实力的持续增强，公司未来的收入规模有望保持增长，联合资信对公司评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用和本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，本期债券到期不能偿还的风险极低。

（二）优势

1、经营环境良好。近年来，杭州市经济快速发展，政府财力稳步提升，2019 年，杭州市实现地区生产总值 15373 亿元，同比增长 6.8%；完成一般公共预算收入 1966.0 亿元，同比增长 7.7%，财政自给率达 100.67%。

2、持续得到政府的有力支持。公司作为杭州市城市基础设施建设和公用事业运营主体，在资金和财政补贴等方面持续得到杭州市政府的大力支持。

3、公用事业运营业务具有区域垄断优势。公司公用事业板块涵盖了燃气、水务、公交以及城市垃圾处理等业务，在杭州市处于垄断地位，公司各项经营指标保持增长，经营获现能力强。

4、房地产业务经营态势良好。公司房地产业务项目滚动开发能力强，房地产项目区位优势明显，项目周转效率较高，利润空间较大。

（三）关注

1、资产流动性一般。公司对基建项目垫款及拨出的城建资金形成了规模较大的其他应收款和其他非流动资产，对公司资金形成一定占用。

2、PPP 项目存在投资压力且收益实现存在不确定性。截至 2019 年底，公司 PPP 项目尚需投资 219.90 亿元，投资规模大，存在一定的投资及筹资压力；后续项目经营情况及涉及的政府方财力变化情况将对公司 PPP 项目收益实现产生较大影响

二、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本次债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

杭州市城市建设投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本次债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后2个月内发布跟踪评级报告。

杭州市城市建设投资集团有限公司或本次债项如发生重大变化，或发生可能对杭州市城市建设投资集团有限公司或本次债项信用等级产生较大影响的重大事项，杭州市城市建设投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注杭州市城市建设投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次债项相关信息，如发现杭州市城市建设投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对杭州市城市建设投资集团有限公司或本次债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如杭州市城市建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对杭州市城市建设投资集团有限公司或本次债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与杭州市城市建设投资集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

三、发行人近三年及一期其他主体评级情况

发行人近三年及一期其他主体评级结果如下:

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2020-06-19	AAA	稳定	维持	联合评级

主体评级	2020-06-11	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2020-04-22	AAA	稳定	维持	联合评级
主体评级	2020-03-12	AAA	稳定	维持	联合评级
主体评级	2019-12-23	AAA	稳定	首次	联合评级
主体评级	2019-12-16	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2019-11-20	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2019-08-30	AAA	稳定	维持	联合评级
主体评级	2019-06-13	AAA	稳定	维持	联合评级
主体评级	2019-06-10	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2018-07-25	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2018-05-28	AAA	稳定	首次	联合评级
主体评级	2018-05-28	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2017-06-20	AAA	稳定	维持	联合资信

四、发行人银行授信情况

发行人和国内多家大型金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有良好的信用状况，公司按时还本付息，不存在任何违约事项，不存在逾期未偿还债项。截至 2019 年末，公司在各家银行授信总额度为 9,324,373.58 万元,其中已使用授信额度 2,175,314.42 万元，尚余授信 7,149,059.16 万元。各主要合作金融机构授信额度及使用情况如下：

2019 年末发行人的银行授信情况

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	国开行	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	杭州联合银行	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
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**

截至募集说明书出具日，发行人均能按时或提前归还各项债务本金并足额支付利息，无不良信用记录。发行人与各授信金融机构均保持良好的业务合作关系，融资渠道畅通。

五、发行人信用记录

根据人民银行征信系统出具的《企业信用信息报告》，发行人近三年不存在债务违规违约情况。

第十六条　法律意见

本次债券的发行人律师浙江天册律师事务所就本次债券出具法律意见书。浙江天册律师事务所事务所认为:

一、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本次债券发行的主体资格。

二、发行人已取得现阶段应具备的各项批准和授权，该等已取得的批准和授权合法有效。

三、发行人发行本次债券符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》和《债券管理工作通知》等法律、法规和规范性文件所规定的有关公司债券发行的各项实质性条件。

四、本次债券募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

五、发行人主体长期信用评级为 AAA，本次债券的信用评级为AAA。

六、参与本次发行的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的主体资格。

七、本次发行的《募集说明书》的主要内容符合有关法律、法规及规范性文件的规定，募集说明书中引用的法律意见书内容适当。

八、发行人为本次发行签署的《监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等相关法律文件均合法、有效。

九、发行人本次发行的申请文件中有关本次债券的信息披露内容真实、准确、完整，不存在重大遗漏或虚假陈述，符合法律、法规及规范性文件中有关公司债券相关申报文件编制的要求。

十、发行人不存在对本次债券发行构成实质影响的其他重大法律事项和潜在法律风险。

第十七条　其他应说明的事项

一、流动性安排：本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、相关承诺：发行人承诺本次债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

四、截至报告期末，发行人未发生《证券法》规定的重大事项。

第十八条　备查文件

一、备查文件清单

（一）国家有关部门对本次债券的批准文件；

（二）2021 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书；

（三）发行人 2017 年、2018 年和 2019 年审计报告及发行人未经审计的 2020 年 1-9 月财务报表；

（四）律师事务所为本次债券出具的法律意见书；

（五）评级机构为本次债券出具的信用评级报告；

（六）债券持有人会议规则；

（七）债权代理协议；

（八）募集资金和偿债资金专项账户监管协议；

（九）募集资金投资项目审批或备案文件。

二、查阅地址

（一）投资者可以在本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、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：姜首琦

联系地址：杭州市西湖区益乐路 25 号嘉文商务大厦 807 室

电话：0571-58581186

传真：0571-87152630

邮编：310006

2、牵头主承销商：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：孙孝坤

联系人：王锐、樊荣

联系地址：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

（二）投资者还可以在本次债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2021 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

2021 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券发行网点表

地区	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
北京	国开证券股份有限公司	北京市西城区阜成门外大街 29 号	彭小菲	010-88300574
北京	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 188 号 5 层	邹迎光	010-65180688

附表二：

发行人2017－2019年经审计的及2020年三季度未经审计的
合并资产负债表

单位：人民币元

项　　目	2020.9.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动资产：				
货币资金	15,533,530,471.32	18,968,146,766.54	17,776,727,555.42	12,097,065,367.09
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	175,921,473.97	253,211,182.48	325,723,915.61	480,214,960.74
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	355,989,340.09	281,166,260.42	302,641,352.11	264,097,235.48
应收账款	3,183,429,973.81	2,741,425,593.48	2,552,618,845.55	1,960,753,035.51
预付款项	1,194,977,562.37	1,522,411,207.08	808,351,301.61	2,925,361,308.63
应收利息	-	15,808,249.53	36,563,163.30	38,105,880.11
应收股利	-	-	26,100,000.00	21,000,000.00
其他应收款	17,866,151,344.09	9,512,642,478.49	10,152,741,099.79	11,683,037,601.23
存货	18,511,182,674.60	17,053,287,860.17	16,143,241,536.90	15,241,557,451.68
划分为持有待售的资产	-	-	4,644,140.69	578,029.02
一年内到期的非流动资产	1,062,566,481.60	1,159,721,315.02	456,518,050.52	597,947,826.20
其他流动资产	4,306,818,683.17	3,459,382,808.62	6,872,260,463.48	9,755,055,335.55
流动资产合计	**62,190,568,005.02**	**55,068,203,721.83**	**55,458,131,424.98**	**55,064,774,031.24**
非流动资产：		-	-	-
可供出售金融资产	3,453,027,329.58	2,494,883,418.04	1,478,152,579.68	1,736,071,117.59
持有至到期投资	-	-	-	35,000,000.00
长期应收款	2,489,922,896.58	1,594,147,283.44	2,407,196,238.21	2,982,456,478.55
长期股权投资	6,146,968,711.61	4,330,923,602.20	4,841,861,067.13	3,755,397,705.05
投资性房地产	4,729,683,388.06	4,893,251,506.92	3,852,636,218.46	2,172,529,939.32
固定资产	34,150,577,631.20	33,098,509,226.55	23,826,349,886.56	22,471,736,229.46
在建工程	22,414,376,280.88	16,304,208,292.48	9,859,450,172.72	6,375,469,962.07

项　　目	2020.9.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
工程物资	-	-	-	-
无形资产	2,768,048,505.16	3,001,294,575.91	4,831,649,694.64	4,409,580,793.69
开发支出	-	-	-	-
商誉	4,035,532.81	4,035,532.81	4,035,532.81	4,035,532.81
长期待摊费用	564,544,925.01	649,871,540.00	462,686,694.87	156,377,833.75
递延所得税资产	840,410,130.66	758,736,076.70	662,647,658.24	782,435,139.05
其他非流动资产	15,945,517,665.70	16,743,711,434.52	16,007,121,834.01	15,622,932,315.96
非流动资产合计	**93,523,628,031.21**	**83,873,572,489.57**	**68,233,787,577.33**	**60,504,023,047.30**
资产总计	**155,714,196,036.23**	**138,941,776,211.40**	**123,691,919,002.31**	**115,568,797,078.54**
流动负债：				
短期借款	8,421,312,739.75	7,061,870,230.37	6,157,807,080.94	5,316,189,103.58
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	1,759,213,292.28	1,133,953,164.96	404,403,511.43	359,644,750.14
应付账款	5,386,762,830.68	6,127,626,220.81	4,854,280,769.78	5,136,822,688.65
预收款项	9,516,211,912.00	7,840,321,746.28	6,203,237,421.22	6,761,623,361.90
应付职工薪酬	337,189,083.86	484,300,774.11	391,708,796.22	365,003,977.07
应交税费	1,687,449,971.22	1,827,903,910.99	1,526,499,569.89	1,547,210,977.11
其他应付款	10,663,491,488.46	8,730,089,902.22	10,433,154,854.41	12,638,049,895.35
其中：其他应付款	-	8,303,023,836.37	9,976,963,782.31	12,317,799,812.24
应付利息	-	364,574,056.37	455,976,789.10	320,035,800.11
应付股利	-	62,492,009.48	214,283.00	214,283.00
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	430,393,524.50	2,247,328,334.75	3,043,749,297.69	4,760,850,393.85
其他流动负债	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	998,838,356.17	-
流动负债合计	**40,702,024,842.75**	**37,953,394,284.49**	**34,013,679,657.75**	**36,885,395,147.65**
非流动负债：				-
长期借款	31,482,046,316.15	22,733,013,931.17	16,968,843,742.49	11,819,812,385.59
应付债券	10,190,491,700.00	7,353,543,400.00	5,035,040,766.24	4,665,854,882.72
长期应付款	11,535,688,745.81	12,159,390,522.95	13,616,064,986.89	11,545,841,222.03

项　　目	2020.9.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
其中：长期应付款	11,535,688,745.81	9,339,154,683.94	9,714,839,753.09	8,087,415,700.68
专项应付款	-	2,820,235,839.01	3,901,225,233.80	3,458,425,521.35
预计负债	5,073,009.87	5,075,291.10	0.00	12,009,400.00
递延收益	6,233,460,376.67	5,921,169,635.76	5,440,200,975.16	5,675,914,999.48
递延所得税负债	158,399,861.17	160,412,786.87	160,676,352.50	61,745,339.12
其他非流动负债	112,576,968.86	4,764,653.43	5,027,839.10	5,027,839.10
非流动负债合计	**59,717,736,978.53**	**48,337,370,221.28**	**41,225,854,662.38**	**33,786,206,068.04**
负债合计	**100,419,761,821.28**	**86,290,764,505.77**	**75,239,534,320.13**	**70,671,601,215.69**
股东权益：		-	-	
实收资本（或股本）	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	27,803,847,003.14	27,848,360,248.56	27,052,804,667.54	25,943,965,649.65
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	102,536,342.28	90,961,308.30	10,402,836.98	153,063,499.08
专项储备	21,791,281.03	17,451,079.87	28,534,381.89	32,971,748.00
盈余公积	407,418,097.95	407,418,097.95	349,057,359.71	325,971,300.43
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	10,808,058,313.55	9,917,218,731.63	8,548,376,785.37	7,456,795,879.39
归属于母公司股东权益合计	45,715,291,037.95	44,853,049,466.31	42,560,816,031.49	40,484,408,076.55
少数股东权益	9,579,143,177.00	7,797,962,239.32	5,891,568,650.69	4,412,787,786.30
股东权益合计	**55,294,434,214.95**	**52,651,011,705.63**	**48,452,384,682.18**	**44,897,195,862.85**
负债和股东权益总计	**155,714,196,036.23**	**138,941,776,211.40**	**123,691,919,002.31**	**115,568,797,078.54**

附表三：

发行人2017－2019年经审计的及2020年三季度未经审计的
合并利润表

单位：人民币元

项　目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**19,735,971,917.56**	**28,077,837,085.29**	**26,126,454,983.09**	**22,724,580,874.33**
其中：营业收入	19,735,971,917.56	28,077,837,085.29	26,126,454,983.09	22,724,580,874.33
二、营业总成本	**19,784,109,312.15**	**30,570,305,551.03**	**28,485,963,279.94**	**24,910,941,722.08**
其中：营业成本	19,438,670,861.52	26,882,733,954.26	24,827,121,878.43	21,072,513,301.10
营业税金及附加	286,822,650.33	503,854,387.86	537,976,058.06	1,107,901,424.39
销售费用	280,341,699.85	389,621,888.17	375,437,636.77	351,639,039.64
管理费用	1,453,738,458.02	1,992,494,738.56	1,911,347,123.10	1,655,687,607.25
研发费用	28,676,656.55	81,059,732.98	75,922,028.77	40,158,432.99
财务费用	771,088,558.51	720,540,849.20	758,158,554.81	645,764,801.09
资产减值损失	11,415,143.66	-740,263,686.90	-105,147,049.13	37,277,115.62
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-8,405,213.86	1,628,375.83	-116,004,386.37	77,682,825.97
信用减值损失	-	2,484,827.41		
投资收益（损失以“－”号填列）	969,013,113.03	1,013,148,338.58	845,835,310.76	801,827,347.85
其他收益	3,470,131,880.70	4,401,335,524.38	3,855,116,166.42	3,494,528,131.88
资产处置损益	4,956,045.56	45,258,288.31	-388,464.23	-23,236,705.89
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**1,555,475,263.92**	**2,231,123,201.87**	**2,119,903,280.60**	**2,164,440,752.06**
加：营业外收入	283,407,042.15	165,662,483.12	232,923,932.48	175,065,698.48
减：营业外支出	24,446,998.62	52,546,681.67	105,582,954.38	32,390,889.17
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**1,814,435,307.45**	**2,344,239,003.32**	**2,247,244,258.70**	**2,307,115,561.37**
减：所得税费用	352,774,543.62	465,804,295.32	538,925,798.09	503,224,856.26
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**1,461,660,763.83**	**1,878,434,708.00**	**1,708,318,460.61**	**1,803,890,705.11**
归属于母公司股东的净利润	1,046,191,853.31	1,427,202,684.50	1,303,066,397.42	1,511,676,348.40
少数股东损益	415,468,910.52	451,232,023.50	405,252,063.19	292,214,356.71

六、其他综合收益的税后净额	**11,575,033.98**	**81,184,408.91**	**-146,032,631.11**	**83,176,488.28**
七、综合收益总额	**1,473,235,797.81**	**1,959,619,116.91**	**1,562,285,829.50**	**1,887,067,193.39**
归属于母公司股东的综合收益总额	1,057,766,887.29	1,507,761,155.82	1,160,405,735.32	1,595,462,021.53
归属于少数股东的综合收益总额	415,468,910.52	451,857,961.09	401,880,094.18	291,605,171.86

附表四：

发行人2017－2019年经审计的及2020年三季度未经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项　目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	25,985,041,215.58	34,654,037,722.62	26,478,376,336.50	24,527,445,621.52
收到的税费返还	212,821,997.84	82,920,827.14	38,722,973.60	60,188,035.01
收到其他与经营活动有关的现金	13,709,332,505.88	10,126,695,797.96	17,559,519,708.32	16,678,592,566.46
经营活动现金流入小计	**39,907,195,719.30**	**44,863,654,347.72**	**44,076,619,018.42**	**41,266,226,222.99**
购买商品、接受劳务支付的现金	18,559,685,989.90	23,880,914,426.42	21,805,340,139.28	19,044,940,608.20
支付给职工以及为职工支付的现金	3,774,891,681.43	5,059,008,949.89	4,616,421,627.71	4,268,011,211.17
支付的各项税费	1,536,833,353.73	1,392,533,498.85	1,951,884,797.65	1,438,995,227.74
支付其他与经营活动有关的现金	12,113,099,007.93	9,286,339,451.69	12,921,461,926.73	13,633,148,052.57
经营活动现金流出小计	**35,984,510,032.99**	**39,618,796,326.85**	**41,295,108,491.37**	**38,385,095,099.68**
经营活动产生的现金流量净额	**3,922,685,686.31**	**5,244,858,020.87**	**2,781,510,527.05**	**2,881,131,123.31**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	6,419,134,026.84	12,655,193,263.11	24,395,692,998.23	20,143,192,579.25
取得投资收益收到的现金	1,393,928,159.43	852,668,559.77	640,969,442.30	751,131,073.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	171,713,773.13	79,933,464.39	81,558,774.00	19,253,822.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	259,383,931.27	0.00	15,843,000.00	2,719,096.98
收到其他与投资活动有关的现金	995,187,640.92	4,235,451,403.47	3,417,817,700.99	3,638,045,784.03
投资活动现金流入小计	**9,239,347,531.59**	**17,823,246,690.74**	**28,551,881,915.52**	**24,554,342,356.12**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,847,585,138.32	12,501,987,690.21	8,976,091,448.50	4,797,553,361.45
投资支付的现金	13,643,734,945.25	10,768,445,800.18	20,730,828,997.46	23,557,137,423.08
取得子公司及其他营业单位支付	-	13,858,129.01	-	-

的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	5,066,585,839.92	4,555,058,388.60	2,410,635,450.74	3,076,247,029.44
投资活动现金流出小计	**26,557,905,923.49**	**27,839,350,008.00**	**32,117,555,896.70**	**31,430,937,813.97**
投资活动产生的现金流量净额	**-17,318,558,391.90**	**-10,016,103,317.26**	**-3,565,673,981.18**	**-6,876,595,457.85**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,317,729,422.89	800,373,750.19	1,292,699,838.12	460,774,159.95
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	267,209,464.28
取得借款收到的现金	22,041,213,145.54	24,896,241,145.34	16,737,167,158.45	17,385,192,511.23
收到其他与筹资活动有关的现金	6,409,385,917.90	2,880,764,659.24	5,894,055,485.83	2,767,005,964.52
筹资活动现金流入小计	**29,768,328,486.33**	**28,577,379,554.77**	**23,923,922,482.40**	**20,612,972,635.70**
偿还债务支付的现金	10,866,901,265.15	18,429,779,447.50	12,699,040,683.18	13,171,471,319.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,174,210,005.91	1,996,904,070.58	1,692,990,738.12	1,705,319,623.81
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	133,838,809.34
支付其他与筹资活动有关的现金	4,769,898,957.02	2,241,089,391.94	2,976,030,512.15	990,656,404.08
筹资活动现金流出小计	**17,811,010,228.08**	**22,667,772,910.02**	**17,368,061,933.45**	**15,867,447,347.59**
筹资活动产生的现金流量净额	**11,957,318,258.25**	**5,909,606,644.75**	**6,555,860,548.95**	**4,745,525,288.11**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**27,740.00**	823.74	-133,890.00	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-1,438,526,707.34**	**1,138,362,172.10**	**5,771,563,204.81**	**750,060,953.57**
加：期初现金及现金等价物余额	18,733,145,472.71	17,594,783,300.61	11,823,220,095.80	11,073,159,142.23
六、期末现金及现金等价物余额	**17,294,618,765.37**	**18,733,145,472.71**	**17,594,783,300.61**	**11,823,220,095.80**