



杭州市城市建设投资集团有限公司
2021年面向专业投资者公开发行人公司债券
(第一期)

募集说明书摘要

注册金额	不超过人民币 60 亿元
本期发行金额	不超过人民币 20 亿元
增信情况	本期债券不设置增信措施
发行人主体信用等级:	AAA
本期债券信用评级	AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
主承销商/受托管理人/簿记管理人	国泰君安证券股份有限公司

签署日期: 2021 年 11 月 26 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）本期债券发行前，发行人最近一年末合并报表中净资产为 5,615,554.41 万元，资产负债率为 65.40%。本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 147,069.31 万元，预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。

（二）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，最近三年及一期，市政公用板块的毛利润分别为-22.90 亿元、-26.54 亿元、-32.66 亿元及-6.46 亿元，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。另外由于市政公用业务的盈利能力相对较弱，利润主要来源于政府补助，虽然近年来杭州市对发行人安排的补助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。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为无担保债券，根据联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）出具《杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券信用等级为 AAA，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券评级报告中披露的主要风险为：1、资金存在一定占用，公司对基建项目垫款及拨出的城建资金形成了规模较大的其他应收款和其他非流动资产，对公司资金形成一定占用；2、PPP 项目投资规模大且收益实现存在不确定性。公司 PPP 项目计划总投资 322.70 亿元，2021 年 3 月底已完成投资 201.72 亿元，投资规模大；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。

联合资信将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其

他媒体同时予以公告，其中在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）公告披露的时间不晚于其在监管部门指定的其他媒体公开披露的时间，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

（二）经联合资信评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，符合质押式回购交易的基本条件。

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

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

（五）本期债券面向专业投资者公开发行，本期债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

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

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

（七）根据《证券法》等相关规定，本期债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《管理办法》（2021 年修订）和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的专业投资者条件，普通投资者不能参与发行认购。本期债券上市后将进行投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

目 录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	2
目 录	5
释义	6
第一节 风险提示及说明	8
一、与发行人的相关风险	8
二、本期债券的投资风险	15
第二节 发行条款	16
一、本期债券的基本发行条款	16
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	18
第三节 募集资金运用	20
一、本期债券的募集资金规模	20
二、本期债券募集资金使用计划	20
三、募集资金的现金管理	21
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	21
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	21
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	22
七、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺	23
八、前次公司债券募集资金使用情况	23
第四节 发行人基本情况	25
一、发行人基本信息	25
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	25
三、发行人的股权结构	26
四、发行人的重要权益投资情况	27
五、发行人的治理结构等情况	40
六、发行人的董监高情况	57
七、发行人主营业务情况	61
八、其他与发行人主体相关的重要情况	132
九、发行人违法违规及受处罚情况	133
第五节 发行人主要财务情况	135
一、发行人财务报告总体情况	135
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	155
三、发行人财务状况分析	165
第六节 发行人信用状况	201
一、发行人及本期债券的信用评级情况	201
二、发行人其他信用情况	202
第七节 备查文件	206
一、备查文件	206
二、备查地点	206

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

简称		释义
发行人/公司/本公司/杭州城投	指	杭州市城市建设投资集团有限公司
杭州市国资委	指	杭州市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指	杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
中证协	指	中国证券业协会
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
交易日	指	除法定节假日外的周一至周五
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《杭州市城市建设投资集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《公司章程》	指	《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》
董事会	指	杭州市城市建设投资集团有限公司董事会
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日
近三年及一期/报告期各期	指	2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司，曾用名：联合资信评估有限公司
杭州城建/城建发展	指	杭州市城市建设发展集团有限公司
燃气集团	指	杭州市燃气集团有限公司
居住区投建集团	指	杭州市居住区投资建设集团有限公司

简称		释义
钱江房产	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
房开集团	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
路桥集团	指	杭州市路桥集团股份有限公司
环境集团	指	杭州市环境集团有限公司
热电集团	指	杭州热电集团股份有限公司
公交集团	指	杭州市公共交通集团有限公司
杭州水务/水务集团	指	杭州市水务集团有限公司
城投海潮	指	杭州城投海潮建设发展有限公司
市政公司	指	杭州市市政公用建设开发集团有限公司
商业公司	指	杭州城投商业发展有限公司
新文建设公司	指	杭州城投新文建设发展有限公司
武林投资公司	指	杭州城投武林投资发展有限公司
千岛湖原水	指	杭州市千岛湖原水股份有限公司

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

第一节 风险提示及说明

本期债券无担保，风险由投资者自行承担，投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与发行人的相关风险

（一）财务风险

1、有息债务规模较大的风险

随着整体业务的持续发展，发行人投建的项目数量不断增多、投资规模不断扩大，资本性支出增长较快，有息债务规模较大。近三年及一期末，发行人有息债务分别为 412.19 亿元、515.71 亿元、687.89 亿元和 744.92 亿元。报告期内，发行人有息债务金额较大。未来，随着发行人业务的发展，发行人融资需求及债务规模可能增长，若未来发行人的负债水平不能保持在合理的范围内，发行人可能面临一定的债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。此外，发行人目前主要债务为国内银行贷款，贷款利率按照基准利率浮动，若基准利率上升，相应利息支出增加，从而带来财务费用增加的风险。

2、对外担保规模较大的风险

截至 2020 年末，发行人对外担保 378,368.85 万元，占同期净资产比例为 6.74%，占同期总资产比例为 2.33%。若被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人提供担保的债务，发行人可能面临代偿风险。

3、其他应收款和应收账款规模较大的风险

截至 2020 年末，发行人其他应收款余额 1,439,402.70 万元，应收账款余额 434,362.15 万元，分别占同期总资产 8.87%和 2.68%，二者规模均较大。如发行人其他应收款和应收账款不能及时回款，可能对发行人偿债能力造成一定的影响。

4、受限资产较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人受限制资产合计 1,193,937.90 万元，占同期总资产的 6.73%，占同期净资产的 19.71%，占比较高。发行人受限资产金额较大，可能对其日常经营及融资能力产生不利影响。

5、存货减值风险

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,614,324.15 万元、1,705,328.79 万元、1,678,711.09 万元和 1,558,032.00 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。2019 年末和 2020 年末，发行人存货中开发成本金额分别为 1,439,820.28 万元和 1,120,480.22 万元，占比分别为 84.43%和 66.75%，开发成本主要为房地产业务产生的前期工程、建筑安装等成本。目前房地产市场价格较为平稳，但如果房地产价格出现大幅波动，可能导致上述房地产存货可收回净值低于账面价值，面临计提大量减值准备的风险，对发行人盈利能力产生较大不利影响。

6、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 2020 年度发生的重大会计差错更正导致的 2020 年期初总资产、总负债、净资产和上一年营业收入的变化幅度均不超过 2019 年审计报告中 2019 年期末数或年度数的 1%。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%。具体内容详见“第五节 发行人主要财务情况——一、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明”。

7、发行人投资收益波动的风险

2018 年度至 2020 年度，发行人投资收益分别为 84,583.53 万元、101,314.83 万元和 203,424.77 万元，近两年发行人投资收益变动幅度较大，投资收益主要来自发行人参股企业权益法核算确认的投资收益以及处置部分流动性股票所致。发行人近年来投资收益波动较大，未来仍存在一定的波动风险。

（二）经营风险

1、双重职能的运营风险

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

2、主营业务盈利能力较弱的风险

2018 年至 2020 年，公司主营业务收入分别为 252.29 亿元、270.52 亿元和 289.53 亿元，同期利润总额分别为 22.47 亿元、23.44 亿元和 26.00 亿元。同期获得的政府补助分别为 39.90 亿元、44.07 亿元和 47.02 亿元。可以看出，公司的主营业务即市政公用业务的盈利能力相对较弱，利润总额主要来源于政府补助，公司存在主营业务盈利能力较弱的风险。考虑到政府补助作为发行人主营业务的常态化补贴且基本有相关补贴文件支撑，因此发行人政府补助规模合理并具有一定的可持续性，发行人未来利润规模也将保持稳定增长。

3、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，2018 年至 2020 年市政公用板块的毛利润分别为-22.90 亿元、-26.54 亿元及-32.66 亿元，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。

4、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。

5、建设施工和工程管理风险

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

6、安全生产风险

发行人所经营的市政公用板块涉及广大民众的日常生活与公共安全，在燃气销售、城建板块、置业板块的施工等各个环节均存在产生安全事故的可能。其中，天然气销售业务涵盖区域辐射杭州市 9 区 4 县（市），在杭州市天然气销售业务领域具有一定的区域垄断性。考虑到市政公用板块存在发生生产安全事故的可能性，若相关市政业务领域出现较大的安全事故，会对发行人经营能力和社会声誉造成很大的影响。因此发行人从 2003 年开始以“保安全、保供应、优服务”为主要内容的“城市运营保障”活动，每年均与下属子公司、职能部门签署“城市运营保障”和安全生产工作目标责任书，抓好预防、制度和责任“三个环节”，并在年末展开工作目标考核，以减少安全生产事故发生的可能性。

7、环境保护的风险

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

8、发行人存在跨行业经营风险

发行人的主营业务，大部分都处于行业或区域垄断地位。但发行人业务多元化程度较高，涉及行业广泛。发行人经营范围基本涵盖城市建设领域全产业链，所属企业涉及公共交通、城市供排水、供气、垃圾处理、热电联产、房地产开发、市政工程、建筑工程等行业，存在跨行业经营风险。

9、经济周期风险

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

10、房地产业务毛利率下降的风险

报告期内，发行人房地产业务板块分别实现营业收入 507,395.76 万元、196,837.34 万元、602,213.39 万元和 355,494.31 万元，营业毛利率分别为 28.72%、53.74%、18.35%以及 29.11%。受杭州房地产调控政策影响，发行人房地产业务，主要是商品住宅板块的毛利率下降明显。如果未来发行人房地产业务毛利率出现持续下降，可能对发行人的盈利能力和本期债券的偿债带来不利影响。

（三）管理风险

1、本公司对下属企业的管理风险

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

2、吸引和保留管理及技术人员的风险

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

人能否成功吸引和保留高级管理及主要技术人员将对公司未来的业务发展和经营业绩产生较大影响。

3、董事及监事缺位的风险

根据《杭州市城市建设投资集团有限公司章程》，发行人的董事会由七名董事组成，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。目前发行人监事由一人组成，为职工监事，杭州市人民政府暂未委派监事。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。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

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

（四）政策风险

1、政府补助政策变化的风险

发行人的主营业务中，大部分为城市市政公用业务，具有一定社会公益性，其收费价格受到政府有关部门的严格控制，因此政府通过提供财政补贴来维持发行人的财务平衡。根据《杭州市人民政府办公厅关于政府购买城市公共汽（电）车营运服务的实施意见》（杭政办函[2015]179 号文），杭州市财政局根据杭州市公共交通集团有限公司年公交服务量直接拨付补贴资金。根据《关于进一步加

快杭州市城市建设投资集团有限公司发展的若干意见》（市委办[2009]16 号文），杭州进一步推广政府购买公交服务模式，在公交、燃气、供水、排水等公共服务企业运营过程中建立长期而稳定的补偿机制。杭州市财政局将根据发行人的财务核算数据安排财政补贴资金。未来如果政府减少或调整补贴政策，会对发行人的盈利情况造成较大的影响。

2、地方政策变动风险

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

3、收费政策风险

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

4、房地产行业政策风险

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

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得上交所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券不设担保，能否按期足额偿付本息完全取决于发行人的信用，发行人的经营状况可能会受到不可控制的市场环境和政策环境的影响。在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（四）偿债保障风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障金专户和偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称

杭州市城市建设投资集团有限公司。

（二）债券全称

杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件

发行人于 2021 年 10 月 19 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意杭州市城市建设投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3303 号），注册规模为不超过 60 亿元。

（四）发行金额

本期债券分为两个品种，其中品种一 10 亿元，品种二 10 亿元；设置回拨选择权，可全额双向回拨。

（五）债券期限

本期债券分为 2 个品种，其中品种一债券期限为 3 年；品种二债券期限为 5 年。

（六）票面金额及发行价格

本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式

本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象

本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式

本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式

本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 13 日。

（十二）付息方式

本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日

本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期

本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年间每年的 12 月 13 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 12 月 13 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式

本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额

本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日

本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期

本期债券品种一的兑付日期为 2024 年 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 12 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序

本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施

本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果

经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途

本期债券的 20 亿元募集资金拟用于偿还企业有息债务（含置换前次公司债券回售资金）。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2021 年 12 月 8 日
- 2、发行首日：2021 年 12 月 10 日
- 3、发行期限：2021 年 12 月 10 日至 2021 年 12 月 13 日
- 4、网下认购期限：2021 年 12 月 10 日至 2021 年 12 月 13 日

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2021 年 12 月 21 日。

- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司

债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过及股东杭州市国资委批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕3303 号），发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过人民币 60 亿元的公司债券，本期债券的发行总额不超过 20 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券共 20 亿元募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还企业有息债务（含置换前次公司债券回售资金）。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务的具体金额。

本期债券募集资拟全部用于偿还有息债务（含置换前次公司债券回售资金）。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

拟置换前次公司债券回售资金情况如下：

单位：万元

发行主体	债券简称	发行金额	回售日	回售金额	债券余额	债券类型	拟使用募集资金
杭州市城市建设投资集团有限公司	18 杭城 01	176,000.00	2021.9.22	172,917.80	3,082.20	公募公司债	172,900.00
合计	-	176,000.00	-	172,917.80	3,082.20	-	172,900.00

除置换前次公司债券回售资金外，公司拟偿还的有息债务明细如下：

单位：万元

借款单位	贷款银行	本金	借款日	到期日
杭州市环境集团有限公司	兴业银行	3,000.00	2021.02.23	2022.02.22
杭州市环境集团有限公司	兴业银行	5,000.00	2021.01.08	2022.01.07
杭州市环境集团有限公司	兴业银行	3,000.00	2021.04.23	2022.04.22
杭州市环境集团有限公司	兴业银行	6,000.00	2021.06.17	2022.06.16
杭州市环境集团有限公司	兴业银行	3,000.00	2021.09.17	2022.09.16
杭州市公共交通集团有限公司	工商银行	20,000.00	2021.06.30	2022.06.21
合计	-	40,000.00	-	-

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于偿还债务的具体金额的，应由董事会审议通过，并经债券持有人会议审议通过，同时需及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟为本期公司债券设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（一）募集资金管理

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的

接收、存储、划转与本息偿付进行监督，保证债券持有人的合法权利。具体如下：

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

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

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

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

以截至 2020 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率为 65.40%，较 2020 年 12 月 31 日无变动。具体情况如下：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 12 月 31 日；

2、假设本期债券的募集资金净额为 20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3、假设本期债券募集资金净额 20 亿元全部计入 2020 年 12 月 31 日的资产负债表；

4、本期债券募集资金 20 亿元中用于偿还企业有息债务（含置换前次公司债券回售资金）。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行后对发行人资产负债结构的影响

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动
流动资产	6,326,768.12	6,326,768.12	0.00
非流动资产	9,902,080.47	9,902,080.47	0.00
资产合计	16,228,848.59	16,228,848.59	0.00

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动
流动负债	4,297,987.84	4,097,987.84	-200,000.00
非流动负债	6,315,306.33	6,515,306.33	200,000.00
负债合计	10,613,294.18	10,613,294.17	0.00
所有者权益	5,615,554.41	5,615,554.41	0.00
资产负债率（%）	65.40	65.40	0.00
流动比率	1.47	1.54	0.07

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以截至 2020 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，假设本期债券发行完成且将 20 亿元用于偿还企业有息债务（含前次公司债券回售资金）后，发行人合并口径的流动比率将由 1.47 提高至 1.54，短期偿债能力有所提高。

七、发行人关于本期债券募集资金使用的承诺

发行人针对本期债券募集资金用途承诺如下：发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出；本期公司债券不涉及新增地方政府债务；本期公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不转借他人或用于非生产性支出，不用于金融业务板块；本期公司债券募集资金用途不直接或间接用于除保障性住房以外的房地产业务；本期公司债券募集资金不会用于投资股权类资产；本期公司债券募集资金不用于平台子公司的资金需求，不会用于偿还平台子公司的债务。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署之日，发行人前次批文项下公开发行公司债券 50 亿元，发行人前次批文项下共发行四期公司债券，所有募集资金均已使用完毕，资金用途于募集说明书约定用途一致。具体情况如下：

债券简称	批文情况	核准规模	发行规模	起息时间	募集资金约定用途
18 杭城 01	证监许可 【2018】 1223	50 亿元	17.60 亿元	2018 年 9 月 20 日	全部用于偿还公司债务， 使用完毕
19 杭城 01	证监许可 【2018】 1223	50 亿元	11.10 亿元	2019 年 9 月 10 日	全部用于补充营运资金， 使用完毕
20 杭城 01	证监许可 【2018】 1223	50 亿元	10.70 亿元	2020 年 3 月 19 日	全部用于补充营运资金， 使用完毕

债券简称	批文情况	核准规模	发行规模	起息时间	募集资金约定用途
20 杭城 02	证监许可 【2018】 1223	50 亿元	10.60 亿元	2020 年 4 月 28 日	全部用于补充营运资金， 使用完毕

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

注册名称	杭州市城市建设投资集团有限公司
法定代表人	冯国明
注册资本	人民币657,164万元
实缴资本	人民币657,164万元
设立（工商注册）日期	2003年08月08日
统一社会信用代码	91330100751708923K
住所（注册地）	浙江省杭州市下城区仙林桥直街3号1501室
邮政编码	310012
所属行业	综合
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）。
电话及传真号码	电话号码:0571-58581187; 传真号码:0571-87152630
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	叶淦平，党委委员、副总经理，0571-58581187
网址	http://www.hzcjzc.com

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）设立情况

1、2003 年 8 月 8 日设立，注册资金 65 亿元

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

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

2、2007 年 2 月 12 日，公司名称变更

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

核准“杭州市城市建设投资集团有限公司”名称。

（二）增资情况

1、2017 年 8 月 10 日，增加注册资本、新增股东

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

2017 年 8 月 10 日，公司就上述事宜办理了工商变更登记，并取得新营业执照。

2、2020 年 11 月 4 日，股权划转

2020 年 11 月 4 日，杭州市人民政府将其持有的发行人 9.89%的股权（65,000 万元）无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司，划转后，杭州市人民政府持股 89.02%，浙江省财务开发有限责任公司持股 9.89%。

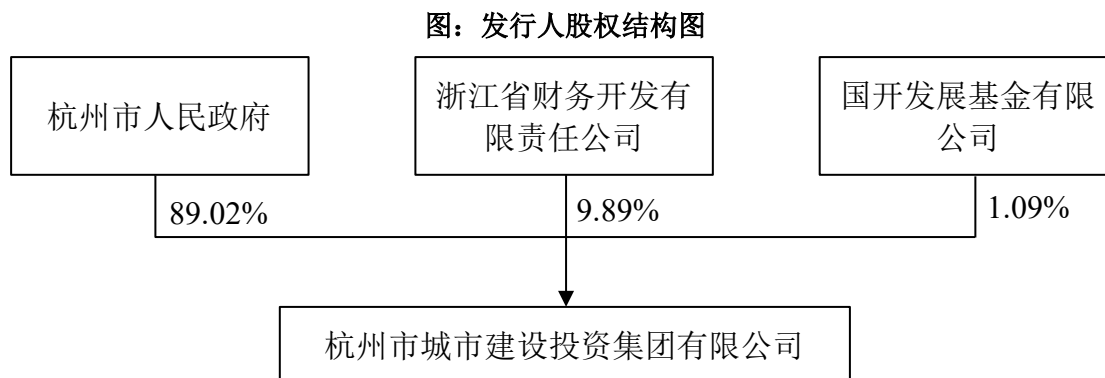
（三）重大资产重组情况

近三年及一期，发行人不存在重大资产重组情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

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



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持有 89.02%的股份，杭州市人民政府授权杭州市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责任公司持有 9.89%的股份；国开发展基金有限公司持有 1.09%的股份。

（二）发行人控股股东基本情况

发行人控股股东为杭州市人民政府，在报告期内未发生变化，且未有将发行人股权进行质押的情况。

（三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为杭州市人民政府，在报告期内未发生变化，且未有将发行人股权进行质押的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司

截至 2021 年 9 月末，发行人下属纳入合并范围的全资及控股子公司共 194 家，基本情况如下：

表：发行人全资及控股子公司一览表

单位：万元、%

序号	企业名称	级次 ^①	注册资本	持股比例	表决权
1	杭州市城市建设发展集团有限公司	2	302,000.00	100.00	100.00
2	杭州市燃气集团有限公司	2	40,000.00	100.00	100.00
3	杭州市居住区投资建设集团有限公司	2	50,000.00	100.00	100.00
4	浙江钱江房地产集团有限公司	2	10,000.00	49.00	49.00
5	杭州城投资产管理集团有限公司	2	70,000.00	100.00	100.00
6	杭州市房地产开发集团有限公司	2	5,000.00	70.00	70.00
7	杭州市房地产控股集团有限公司，原名：杭州市房地产开发实业有限公司	2	10,000.00	70.00	70.00
8	杭州市路桥集团股份有限公司	2	10,500.00	56.00	56.00
9	杭州市热能投资有限公司	2	3,000.00	100.00	100.00
10	杭州市环境集团有限公司	2	40,000.00	100.00	100.00
11	杭州热电集团股份有限公司	2	36,000.00	68.50	68.50
12	杭州市公共交通集团有限公司	2	25,000.00	100.00	100.00
13	杭州市水务集团有限公司	2	500,000.00	100.00	100.00
14	杭州市环境保护科学研究设计有限公司	2	350.00	100.00	100.00

^① 下属子公司为 2 级，子公司的子公司为 3 级，依次类推

序号	企业名称	级次 ^①	注册资本	持股比例	表决权
15	杭州城投海潮建设发展有限公司	2	53,650.00	88.90	88.90
16	杭州市市政公用建设开发集团有限公司	2	2,900.00	100.00	100.00
17	杭州城投商业发展有限公司	2	91,300.00	100.00	100.00
18	杭州城投新文建设发展有限公司	2	27,179.60	91.00	91.00
19	杭州城投武林投资发展有限公司	2	60,000.00	50.00	50.00
20	嘉善城发建设发展有限公司	2	47,922.00	70.00	70.00
21	杭州城发资产经营管理有限公司	3	300.00	100.00	100.00
22	杭州城发置业发展有限公司	3	17,000.00	100.00	100.00
23	杭州市地下管道开发有限公司	3	25,000.00	56.00	56.00
24	临安市城市管网建设开发有限公司	4	2,000.00	51.00	51.00
25	杭州富阳地下管道开发有限公司	4	2,000.00	51.00	51.00
26	杭州大江东城市资源开发有限公司	4	2,000.00	50.00	50.00
27	临安长西投资建设管理有限公司	4	1,000.00	70.00	70.00
28	建德城发建设发展有限公司	3	1,000.00	80.00	80.00
29	杭州路网科技信息有限公司	3	400.00	90.00	90.00
30	杭州城投租赁有限公司	3	17,000.00	100.00	100.00
31	杭州余杭交通发展有限公司	3	5,000.00	50.00	50.00
32	杭州富阳城发建设发展有限公司	3	10,000.00	60.00	60.00
33	温州城发二航建设发展有限公司	3	15,000.00	80.00	80.00
34	衢州城发交通建设发展有限公司	3	45,000.00	51.11	51.11
35	杭州城亨商业发展有限公司	3	20,000.00	65.00	65.00
36	桐庐杭燃燃气有限公司	3	8,000.00	100.00	100.00
37	淳安杭燃燃气有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
38	杭州钱江燃气有限公司	3	5,000.00	70.00	70.00
39	杭州临安杭燃燃气有限公司	3	7,200.00	65.00	65.00
40	建德杭燃燃气有限公司	3	12,000.00	100.00	100.00
41	杭州天然气有限公司	3	119,500.00	68.00	68.00
42	杭州燃气工程安装有限公司	3	4,200.00	100.00	100.00
43	杭州城市能源有限公司	3	25,000.00	100.00	100.00
44	杭州大江东能源有限公司	3	20,000.00	50.00	50.00
45	海宁星港燃气有限公司	3	1,000.00	70.00	70.00
46	杭州元都房地产开发有限公司	3	8,500.00	55.00	55.00
47	杭州启祥房地产开发有限公司	3	0.00	40.00	40.00
48	杭州新源房地产开发有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
49	杭州安巢资产管理有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
50	杭州城投良渚投资发展有限公司	3	49,538.20	51.00	51.00
51	杭州城投房产经营有限公司	3	1,500.00	100.00	100.00
52	杭州城澜投资管理有限公司	3	500.00	100.00	100.00
53	浙江安居住工建设发展有限公司	3	52,424.00	96.00	96.00
54	浙江安居筑友科技有限公司	3	20,000HKD	51.00	51.00
55	杭州安嵘投资合伙企业(有限合伙)	3	41,804.50	100.00	100.00
56	杭州市第四建筑工程有限公司	3	6,000.00	100.00	100.00

序号	企业名称	级次 ^①	注册资本	持股比例	表决权
57	杭州房屋加固工程有限公司	3	85.11	100.00	100.00
58	杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	3	500.00	100.00	100.00
59	杭州城投良渚新城开发有限公司	3	1,000.00	50.00	50.00
60	杭州市市政材料测试站有限公司	3	515.05	100.00	100.00
61	浙江钱江通源房地产开发有限公司	3	3,000.00	66.00	66.00
62	杭州钱江浮山房地产开发有限公司	3	3,000.00	100.00	100.00
63	杭州钱江西源房地产开发有限公司	3	5,000.00	90.00	90.00
64	杭州钱江正源建筑材料有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
65	浙江宏源商业地产管理有限公司	3	100.00	100.00	100.00
66	浙江宏景科技开发有限公司	3	9,619.00	90.00	90.00
67	上海杭创实业有限公司	3	20,408.00	51.00	51.00
68	浙江科源置业有限公司	3	25,000.00	100.00	100.00
69	浙江浦源置业有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
70	浙江蓝城钱江建设管理有限公司	3	0.00	51.00	51.00
71	浙江越源置业有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
72	浙江蓝源置业有限公司	3	29,000.00	100.00	100.00
73	杭州申源实业有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
74	杭州合源企业管理有限公司	3	0.00	100.00	100.00
75	浙江紫源科技有限公司	4	1,000.00	100.00	100.00
76	浙江浙创置业有限公司	4	23,000.00	90.00	90.00
77	杭州城创投资管理有限公司	3	3,000.00	100.00	100.00
78	杭州城联实业有限公司	3	10,000.00	55.00	55.00
79	杭州城景实业有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
80	杭州城盈投资合伙企业(有限合伙)	3	8,000.00	100.00	100.00
81	上海城邦商业保理有限公司	3	10.00	100.00	100.00
82	杭州杭房材料设备有限公司	3	200.00	100.00	100.00
83	杭州富阳城发建设管理有限责任公司	3	5,000.00	60.00	60.00
84	杭州中南豪情置业有限公司	3	2,000.00	90.00	90.00
85	杭州和祥房地产有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
86	杭州兆祥房地产有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
87	杭州和谐置业有限公司	3	25,000.00	53.00	53.00
88	杭州天祥房地产有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
89	杭州辰祥房地产有限公司	3	20,000.00	65.00	65.00
90	杭州锦祥房地产有限公司	3	13,265.00	51.00	51.00
91	杭州宇祥房地产开发有限公司	3	0.00	51.00	51.00
92	杭州弘祥房地产开发有限公司	3	10,000.00	70.00	70.00
93	杭州越祥房地产有限公司	3	10,000.00	65.00	65.00
94	杭州富阳滕祥城建开发有限公司	3	2,000.00	90.00	90.00
95	杭州江和城商业管理有限公司	4	200.00	100.00	100.00
96	杭州诚寓实业有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
97	杭州诚寓商业管理有限公司	3	3,000.00	85.00	100.00
98	嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	3	150,000.00	40.80	100.00

序号	企业名称	级次 ^①	注册资本	持股比例	表决权
99	杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）	3	180,000.00	50.67	100.00
100	杭州市沥青拌和有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
101	杭州路桥市政设施管养有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
102	杭州市道桥养护有限公司	3	1,010.00	100.00	100.00
103	阿克苏市振兴路桥建设有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
104	杭州临安环湖绿道建设有限公司	3	12,600.00	80.00	80.00
105	衢州市杭路机械有限公司	3	1,500.00	100.00	100.00
106	杭州临安湖景绿道建设有限公司	3	9,173.00	89.00	89.00
107	杭州天子岭发电有限公司	3	500.00	100.00	100.00
108	杭州富阳水务有限公司	3	25,000.00	60.00	60.00
109	浙江天子岭环境服务有限公司	3	2,800.00	100.00	100.00
110	杭州天子岭绿色风行文化创意有限公司	3	500.00	100.00	100.00
111	天子岭（象山）静脉产业投资有限公司	3	5,000.00	100.00	100.00
112	义乌天子岭发电有限公司	3	300.00	100.00	100.00
113	杭州天子岭再生资源有限公司	3	2,000.00	51.00	51.00
114	杭州萧山环城生物能源有限公司	3	4,000.00	51.00	51.00
115	杭州临江环境能源有限公司	3	70,000.00	50.00	50.00
116	杭州环临环境发展有限公司	3	10,000.00	51.00	51.00
117	杭州拱墅清洁直运有限公司	3	3,000.00	100.00	100.00
118	杭州天子岭清洁直运发展有限公司	3	5,500.00	100.00	100.00
119	杭州西湖清洁直运有限公司	3	4,910.972	50.00	50.00
120	杭州热电工程有限公司	3	2,000.00	100.00	100.00
121	杭州热电集团能源技术管理有限公司	3	100.00	100.00	100.00
122	杭州热力管业有限公司	3	1,008.00	95.54	95.54
123	宁海杭热热力有限公司	3	2,000.00	51.00	51.00
124	杭州协联热电有限公司	3	26,000.00	100.00	100.00
125	舟山杭热热力有限公司	3	3,000.00	51.00	51.00
126	杭州余杭杭热新能源有限公司	3	250.00	70.00	70.00
127	浙江安吉天子湖热电有限公司	3	18,000.00	100.00	100.00
128	上海金联热电有限公司	4	20,000.00	55.00	55.00
129	杭州临江环保热电有限公司	4	18,000.00	55.00	55.00
130	丽水市杭丽热电有限公司	4	20,000.00	74.00	74.00
131	杭州天苑房产开发有限公司	3	10,000.00	100.00	100.00
132	杭州出租汽车集团有限公司	3	4,500.00	100.00	100.00
133	杭州滨江公共交通有限公司	3	300.00	100.00	100.00
134	杭州公共交通下沙有限公司	3	500.00	51.00	51.00
135	杭州怡苑物产集团有限公司	3	400.00	100.00	100.00
136	杭州市余杭公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51.00
137	杭州市萧山公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51.00
138	杭州白马安达公共交通客运服务有限公司	3	1,000.00	50.00	50.00

序号	企业名称	级次 ^①	注册资本	持股比例	表决权
139	杭州金通科技集团股份有限公司	3	7,750.00	45.27	45.27
140	杭州金通汽车修理有限公司	3	600.00	100.00	100.00
141	杭州公交经营发展公司	3	200.00	100.00	100.00
142	杭州巴士传媒集团有限公司	3	5,050.00	100.00	100.00
143	杭州公交置业开发有限公司	3	30,000.00	100.00	100.00
144	杭州大江东公共交通有限公司	3	2,000.00	51.00	51.00
145	杭州浙联数码喷绘有限公司	3	25.50	100.00	100.00
146	杭州市富阳公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51.00
147	杭州文三路加油站	3	80.00	50.00	50.00
148	杭州和睦加油站	3	100.00	50.00	50.00
149	杭州杭石公交加油站有限公司	3	100.00	44.00	44.00
150	杭州市临安公共交通有限公司	3	10,000.00	51.00	51.00
151	杭州公交餐饮管理有限公司	4	1,000.00	100.00	100.00
152	杭州金通机动车检测有限公司	4	300.00	100.00	100.00
153	杭州公交物资经营有限公司	4	2,000.00	100.00	100.00
154	杭州公交驾驶培训有限公司	4	1,000.00	100.00	100.00
155	杭州玉龙饮用水有限公司	4	5.00	100.00	100.00
156	杭州大众出租汽车股份有限公司	4	5,100.00	54.49	54.49
157	杭州之江汽车销售有限公司	4	500.00	100.00	100.00
158	杭州和谐出租汽车服务管理有限公司	4	100.00	100.00	100.00
159	杭州华旅客运有限公司	4	3,800.00	100.00	100.00
160	杭州公交旅游客运有限公司	4	1,000.00	100.00	100.00
161	黄山金通行公共自行车服务有限公司	4	800.00	100.00	100.00
162	临沂金通行公共自行车服务有限公司	4	3,318.45344	100.00	100.00
163	杭州金通互联科技有限公司	4	1,000.00	100.00	100.00
164	杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	4	1,300.00	100.00	100.00
165	杭州金通行科技有限公司	4	500.00	100.00	100.00
166	杭州市排水有限公司	3	62,500.00	100.00	100.00
167	杭州水务设计院有限公司	3	1,000.00	100.00	100.00
168	杭州临安自来水有限公司	3	15,000.00	51.00	51.00
169	杭州建德污水处理有限公司	3	10,362.40	57.90	57.90
170	杭州建德自来水有限公司	3	14,289.65	62.98	62.98
171	杭州临安排水有限公司	3	20,408.00	51.00	51.00
172	杭州水务工程建设有限公司	3	5,001.00	100.00	100.00
173	杭州水务原水有限公司	3	36,000.00	51.00	51.00
174	丽水杭景原水有限公司	3	5,270.1430	77.60	77.60
175	杭州水务银湖制水有限公司	3	29,400.00	85.00	85.00
176	杭州水务之江污水处理有限公司	4	27,000.00	100.00	100.00
177	杭州市千岛湖原水股份有限公司	3	262,800.00	57.23	100.00
178	杭州市水环境发展有限公司	3	5,000.00	65.00	65.00
179	杭州滨江水务有限公司	3	126,372.74	60.00	60.00

序号	企业名称	级次 ^①	注册资本	持股比例	表决权
180	杭州滨江水务市政工程有限公司	4	2,000.00	60.00	60.00
181	杭州滨江水务监测有限公司	4	50.00	60.00	60.00
182	杭州郡盛置业有限公司	3	2,100.00	100.00	100.00
183	杭州新昶实业有限公司	3	1,001.00	100.00	100.00
184	杭州建筑业劳务交易中心有限公司	3	200.00	100.00	100.00
185	杭州城建贸易有限公司	3	100.00	100.00	100.00
186	杭州国杭发展有限公司	3	0.00	51.00	51.00
187	杭州城商文晖置业有限公司	3	3,988.00	100.00	100.00
188	杭州城北文澜大酒店有限公司	3	65,300.00	100.00	100.00
189	杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司	3	600.00	100.00	100.00
190	杭州水务城市服务有限公司	3	3,000.00	100.00	100.00
191	杭州城和股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3	20,606.00	32.00	32.03
192	杭州城霖股权投资合伙企业（有限合伙）	3	15,000.00	33.33	33.33
193	杭州城田创业投资合伙企业（有限合伙）	3	17,600.00	17.05	17.05
194	台州恒金城信创业投资合伙企业（有限合伙）	3	13,914.00	17.46	17.46

截至 2021 年 9 月末，发行人持股比例超过 50%但未纳入合并范围的子公司情况如下：

表：发行人持股比例超过 50%但未纳入合并范围子公司一览表

单位：%

序号	企业名称	持股比例	未纳入合并范围原因
1	杭州市中北汽车公司	100.00	杭州市中北汽车公司与杭州汽车租赁有限公司，原资产、负债及所有者权益均合并记账处理，未对其按公司进行区分。2013 年度由浙江南方会计师事务所对其进行专项审计，以截至 2013 年 7 月 31 日两公司的合并资产、负债、所有者权益进行清查核实，并进行划分，出具专项审计报告（南方专字[2013]364 号）。因杭州市中北汽车公司已被吊销营业执照，公司决议进入清算程序，故自 2013 年 8 月起不再将其纳入合并财务报表范围，本公司在可供出售金融资产科目进行核算。
2	杭州市天子岭废弃物处理总场	100.00	系全资事业单位，本公司对其投资不以盈利为目的，故不纳入合并财务报表范围。
3	杭州市下城区公交集团幼儿园	100.00	因国有企业学前教育机构深化改革的需要，杭州市下城区公交集团幼儿园由事业登记转为民办非企业单位登记，本公司出资 100.00 万元，持股比例

序号	企业名称	持股比例	未纳入合并范围原因
			100.00%，但未达到实际控制，不纳入合并财务报表范围。
4	象山天子岭生物能源有限公司	60.00	公司章程规定

截至 2021 年 9 月末，发行人持股比例未到 50%但纳入合并范围的子公司情况如下：

表：发行人持股比例未到 50%但纳入合并范围子公司一览表

单位：%

序号	企业名称	持股比例	纳入合并范围原因
1	嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	40.00%	对该公司拥有控制权
2	杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）	22.22%	对该公司拥有控制权
3	杭州启祥房地产开发有限公司	44.00%	对该公司拥有控制权
4	杭州杭石公交加油站有限公司	44.00%	与其他股东签订一致行动人协议
5	杭州金通科技集团股份有限公司	45.27%	实质控制
6	杭州大江东能源有限公司	50.00%	根据大江东公司章程规定，公司对其拥有实际控制权，故纳入合并财务报表范围
7	杭州城和股权投资基金合伙企业（有限合伙）	32.03%	2021 年资管集团对基金投决会达到实质控制，从而达到实际控制的条件，因此纳入到合并报表范围。
8	杭州城霖股权投资合伙企业（有限合伙）	33.33%	
9	杭州城田创业投资合伙企业（有限合伙）	17.05%	
10	台州恒金城信创业投资合伙企业（有限合伙）	17.46%	

发行人主要子公司基本情况如下：

1、杭州市水务集团有限公司

杭州市水务集团有限公司成立于 2011 年 10 月 20 日，是于 2005 年 11 月由原杭州市自来水总公司改制而成的一家集原水供应、自来水生产和营销等于一体的国有独资公司，为发行人全资子公司，注册资本 500,000 万元，法人代表为赵志仁。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 2020 年末，水务集团总资产 2,843,942.44 万元，总负债 1,867,287.93 万元，所有者权益 976,654.51 万元；2020 年实现营业收入 329,862.77 万元，净利润 15,881.56 万元。2019 年水务集团负债总额 1,366,651.76 万元，2020 年负债总额增长了 36.63%，主要系 2019 年并入杭州市千岛湖原水股份有限公司所致。2019 年水务集团净利润 33,549.66 万元，2020 年净利润下降 52.53%，主要系 2019 年并入杭州市千岛湖原水股份有限公司，导致有息负债大幅增长，对应财务费用大幅增加所致。

2、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，为发行人全资子公司，注册资本 25,000 万元，法人代表为沈勇。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 2020 年末，公交集团总资产 1,905,694.34 万元，总负债 1,667,516.23 万元，所有者权益 238,178.12 万元；2020 年实现营业收入 331,138.28 万元，净利润-8,014.32 万元。2019 年公交集团净利润为-21,100.03 万元，2020 年净利润较 2019 年回升 62.02%，主要系政府补助增加所致。

3、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，于 2001 年 8 月经市政府批准，由原杭州管道煤气公司、杭州煤气公司合并改制组建为发行人全资子公司，注册资本为 40,000.00 万元，法人代表为芦俊。燃气集团经营范围为：许可项目：燃气经营；建设工程施工；餐饮服务；住宿服务；旅游业务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：货物进出口；管道运输设备销售；五金产品零售；五金产品批发；非居住房地产租赁；机械设备租赁；小微型客车租赁经营服务；建筑工程机械与设

备租赁；计算机及通讯设备租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；企业管理咨询；财务咨询；社会经济咨询服务；厨具卫具及日用杂品批发；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；住房租赁；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；企业管理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

截至 2020 年末，燃气集团资产总额 611,623.99 万元，总负债 335,844.49 万元，所有者权益 275,779.50 万元；2020 年实现营业收入 388,972.71 万元，净利润 21,360.58 万元。

4、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，前身为杭州市城市建设发展公司。2004 年 12 月 31 日，经杭州市人民政府批准，杭州市城市建设发展公司改制为国有独资公司，名称变更为杭州市城市建设发展有限公司，成为发行人全资子公司，注册资本为 302,000 万元，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；服务：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 2020 年末，杭州城建总资产 2,065,290.35 万元，总负债 1,121,972.27 万元，所有者权益 943,318.08 万元；2020 年实现营业收入 99,026.88 万元，净利润 17,823.29 万元。2019 年杭州城建营业收入 215,765.87 万元，2020 年营业收入较 2019 年下降 54.12%，主要系受疫情导致工程项目和商品及使用权销售收入大幅下降所致。

5、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，于 1997 年 4 月由杭州热电厂整体改制组建而成，注册资本 36,000 万元，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 2020 年末，热电集团总资产 353,009.47 万元，总负债 163,564.16 万元，所有者权益 189,445.31 万元；2020 年实现营业收入 208,817.95 万元，净利润 30,360.10 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，是由杭州市城市建设投资集团有限公司、杭州市房地产开发集团有限公司职工持股会出资组建的有限责任公司，注册资本为人民币 5,000 万元，法人代表为刘强。房开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、装饰装修，接受拆迁委托，进行房屋拆迁动员，代理签订拆迁安置协议，进行房屋拆迁补偿服务；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构经营范围房地产开发（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 2020 年末，房开集团总资产 1,379,425.47 万元，总负债 1,218,776.34 万元，所有者权益 160,649.13 万元；2020 年实现营业收入 350,134.24 万元，净利润 27,038.08 万元。2019 年房开集团实现营业收入 90,140.49 万元，2020 年营业收入较 2019 年增加 288.43%，主要系商品住宅收入大幅增长所致。

7、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，法人代表为沈建声，由杭州市城市建设投资集团有限公司、浙江大华建设集团有限公司、杭州江源投资管理有限公司和自然人沈建声共同投资经营，其中杭州市城市建设投资集团有限公司占比 49%。钱江房产经营范围为：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，装饰装修。

截至 2020 年末，钱江房产资产总额 928,403.66 万元，总负债 735,440.25 万

元，所有者权益 192,963.41 万元；2020 年公司实现营业收入 251,429.88 万元，净利润 22,850.33 万元。2019 年钱江房产实现营业收入 70,613.79 万元，净利润 14,660.49 万元，2020 年营业收入较 2019 年增加 256.09%，净利润增加 55.78%，主要系商品住宅收入大幅增长所致。

（二）重要参股公司、合营企业和联营企业

截至 2021 年 9 月末，发行人主要合营、联营、参股公司基本情况如下：

表：发行人主要合营、联营、参股公司

单位：%、万元

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
1	杭州百江液化气有限公司	合营	50.00	5,000.00
2	临安市路桥工程有限公司	合营	50.00	4,510.00
3	杭州大江东城市设施管养有限公司	合营	50.00	5,000.00
4	杭州富阳城发项目管理有限公司	合营	50.00	15,000.00
5	杭州翠祥房地产有限公司	合营	48.00	9,000.00
6	浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	联营	49.00	70,000.00
7	杭州华润燃气开发应用有限公司	联营	21.00	1,000.00
8	杭州燃气用具经营有限公司	联营	33.33	360.00
9	杭州华电下沙热电有限公司	联营	44.00	25,933.79
10	浙江振能天然气有限公司	联营	30.00	2,500.00
11	杭州华电江东热电有限公司	联营	20.00	60,000.00
12	杭州中石化杭燃能源有限公司	联营	45.00	5,000.00
13	浙江彩虹物业服务集团有限公司	联营	40.00	6,000.00
14	杭州祥瑜投资管理有限公司	联营	30.00	81,000.00
15	杭州城投网新资产管理有限公司	联营	35.00	1,000.00
16	杭州城投富鼎投资管理有限公司	联营	45.00	1,000.00
17	城投中泓（杭州）资本管理有限公司	联营	20.00	2,250.00
18	长兴景珑置业有限公司	联营	29.00	15,000.00
19	共道网络科技有限公司	联营	36.50	16,440.00
20	杭州城投基础设施投资管理有限公司	联营	40.00	2,000.00
21	杭州臻祥房地产开发有限公司	联营	35.00	14,285.00
22	杭州远洋新时代物业管理有限公司	联营	40.00	300.00
23	杭州桢诚投资管理有限公司	联营	24.00	2,000.00
24	浙江金博投资管理有限公司	联营	12.00	20,000.00
25	德信地产（丽水）有限公司	联营	15.00	5,000.00
26	浙江锦森投资管理有限公司	联营	12.00	20,000.00

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
27	嘉兴诚璟投资合伙企业（有限合伙）	联营	22.00	7,315.00
28	浦江县沥青拌和有限公司	联营	49.00	5,000.00
29	杭州临安恒元建材有限公司	联营	39.00	5,000.00
30	龙元市政养护(上海)有限公司	联营	49.00	2,000.00
31	义乌市城市设施养护有限公司	联营	49.00	2,000.00
32	杭州绿能环保发电有限公司	联营	40.00	5,000.00
33	杭州天城环境发展有限公司	联营	40.00	2,000.00
34	光大环保能源（杭州）有限公司	联营	20.00	60,000.00
35	绍兴上虞杭协热电有限公司	联营	27.40	30,000.00
36	杭州大众汽车服务有限公司	联营	21.80	2,000.00
37	杭州交通卫星定位应用有限公司	联营	26.67	500.00
38	杭州德清公共交通有限公司	联营	48.00	1,000.00
39	杭州市公共交通云科技有限公司	联营	35.00	1,000.00
40	杭州无线数字电视股份有限公司	联营	30.00	1,000.00
41	杭州城易家资产管理有限公司	联营	34.00	1,000.00
42	杭州旅游集散中心有限公司	联营	24.00	1,500.00
43	杭州天创水务有限公司	联营	30.00	37,744.50
44	杭州望江新媒体产业管理有限公司	联营	30.00	500.00
45	杭州安嘉物业管理有限公司	联营	25.00	300.00
46	中住工投资有限公司	联营	25.00	5,001.00
47	杭州中庆房地产发展有限公司	联营	45.00	4,000.00
48	杭州嘉浩房地产开发有限公司	联营	35.00	30,000.00
49	杭州诚鼎投资管理有限公司	联营	40.00	100.00
50	杭州栢诚城发投资管理有限公司	联营	45.96	500.00
51	杭州城投建设有限公司	联营	25.00	5,000.00
52	杭州市城建开发集团有限公司	联营	45.00	135,000.00
53	台州市路桥新岛投资发展有限公司	联营	45.00	30,000.00
54	浙江省送变电工程有限公司	联营	15.00	49,980.43
55	嘉兴栢远投资合伙企业（有限合伙）	联营	51.00	280,200.00
56	嘉兴栢里投资合伙企业（有限合伙）	联营	31.00	140,001.00
57	嘉兴栢鹏投资合伙企业（有限合伙）	联营	12.00	138,001.00
58	嘉兴栢立投资合伙企业（有限合伙）	联营	17.00	105,001.00
59	嘉兴栢广投资合伙企业（有限合伙）	联营	50.00	280,200.00
60	杭州萧山栢勤投资合伙企业（有限合伙）	联营	57.00	350,200.00

序号	企业名称	参股性质	持股比例	注册资本
61	嘉兴桢致投资合伙企业（有限合伙）	联营	8.43	116,501.00
62	郑州安驰市政路桥有限公司	联营	49.00	3,000.00
63	象山天子岭生物能源有限公司	联营	40.00	9,000.00
64	杭州钱南原水有限公司	联营	18.00	100,000.00
65	杭州西湖清洁直运有限公司	联营	50.00	6,000.00
66	温州怡祥置业有限公司	合营	50.00	2,000.00
67	温州金泽置业有限公司	合营	50.00	2,000.00
68	杭州城市通交通卡有限公司	联营	24.50	20,000.00
69	象山县城路市政运维建设有限公司	联营	49.00	2,000.00
70	杭州城铭陆号股权投资合伙企业（有限合伙）	联营	15.00	10,000.00
71	嘉兴桢里投资合伙企业（有限合伙）	联营	47.00	140,001.00
72	杭州鸿晶企业管理合伙企业（有限合伙）	联营	62.00	60,500.00
73	杭州框铄股权投资合伙企业（有限合伙）	联营	32.00	10,000.00
74	台州城鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	联营	9.00	10,000.00
75	嘉兴泽蔚股权投资合伙企业（有限合伙）	联营	15.00	10,000.00
76	杭州富阳水务管道安装有限公司	联营	40.00	600.00

其中，发行人重要合营、联营、参股公司情况如下：

1、杭州市城建开发集团有限公司

杭州市城建开发集团有限公司成立于 1989 年 7 月 25 日，前身为杭州市城市建设综合开发总公司。公司注册资本为 105,000 万元，法人代表为吴旭东，发行人持有杭州市城建开发集团有限公司 45% 的股份。杭州城建经营范围为：房地产开发经营（壹级），市政工程建设承包；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 2020 年末，杭州市城建开发集团有限公司总资产 6,506,147.48 万元，总负债 5,253,403.74 万元，所有者权益 1,252,743.74 万元；2020 年实现营业收入 1,563,267.89 万元，净利润 144,438.58 万元。

2、嘉兴桢广投资合伙企业（有限合伙）

嘉兴桢广投资合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 4 月 9 日，注册资本为 280,200 万元，由杭州萧山桢诚城发投资管理有限公司作为普通合伙人执行合伙事务，由杭州市城市建设发展集团有限公司与杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）作为有限合伙人。公司经营范围为：实业投资、股权投资。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，嘉兴桢广投资合伙企业（有限合伙）资产总额 288,363.12 万元，总负债 0 元，所有者权益 288,363.12 万元；2020 年实现营业收入 0 元，实现投资收益 8,363.12 万元，实现净利润 8,363.12 万元。

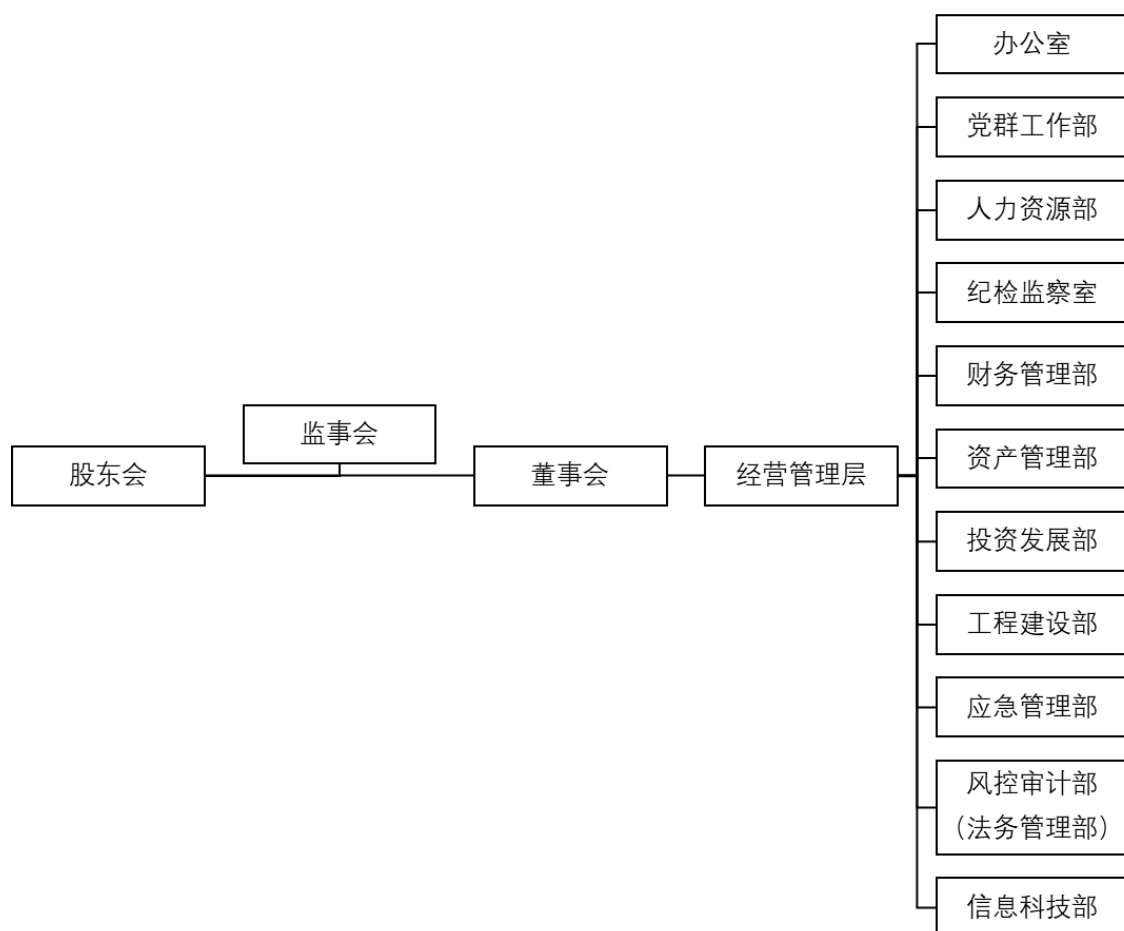
五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、发行人组织架构图

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、投资发展部等部门架构，具体组织结构见下图。

图：发行人组织结构



2、组织机构设置及运行情况

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

公司设股东会，由全体股东组成，是公司的权力机构。其中，股东市政府授权市国资委履行其股东职责。股东国开发展基金有限公司、省财开公司不向公司委派董事、监事和高级管理人员。

（1）股东会

公司股东会依法行使下列职权：

- 1) 核定授权董事会经营的国有资产范围和金额；
- 2) 制定公司章程；审核批准董事会制订的章程修正案；

- 3) 依照法定程序委派和更换公司非职工代表担任的董事、监事；
- 4) 对公司负责人进行年度经营业绩考核和任期经营业绩考核，并决定其薪酬；
- 5) 审核批准公司年度全面预算报告、决算报告、利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 审核批准公司增加或减少注册资本；
- 7) 审核批准公司的合并、分立、改制、解散、清算、申请破产、变更公司形式等方案；
- 8) 审核批准公司发行债券或其他证券方案；
- 9) 审核批准公司主业确定及调整事项；
- 10) 审核批准公司本级及所属净资产超过 2 亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业的国有产权对外公开转让，以及通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为；
- 11) 审核批准公司与非公司所属企业之间的国有资产无偿划转事项；
- 12) 审核批准除公司及所属企业之间因实施内部重组整合之外的采取非公开协议方式转让国有产权；
- 13) 审核批准公司及所属企业除由公司直接或指定所属控股、实际控制的其他子企业参与增资，企业债权转为股权，企业原股东同比例增资等情形之外的采取非公开协议方式进行的增资行为；
- 14) 审核批准公司所属企业的上市方案；
- 15) 审核批准公司单项人民币 2000 万元及以上的非主业投资，以及所属企业的非主业投资；
- 16) 审核批准公司所属企业投资新设四级企业；
- 17) 审核批准公司及所属企业的境外投资；

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

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

20) 审核批准公司按法律法规要求审批的关联交易行为；

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

22) 法律法规规定的其他职权。

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

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

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

(2) 董事会

董事会由七名董事组成。其中非职工代表董事六名，由市政府按有关程序派出；职工代表董事一名，根据有关规定由职工（代表）大会选举产生。董事会设董事长一名、副董事长各一名。

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

根据浙江天册律师事务所出具的《法律意见书》，发行人目前的董事任职已履行了《公司章程》规定的程序，其任职均为有效，董事人数与《公司章程》不符的情形，不会对本期债券的发行造成重大不利影响。

董事会对股东会负责，依法行使下列职权：

- 1) 向股东会报告工作，并执行其决定；
- 2) 制订公司章程草案和章程修正案；
- 3) 根据国家、省、市产业政策和国有资产战略发展方向，制定公司发展战略和中长期发展规划；
- 4) 审议批准公司经营方针、年度经营计划、年度投资及融资计划，其中年度投资及融资计划向市国资委备案；
- 5) 制订公司年度全面预算报告和决算报告；
- 6) 制订公司的利润分配方案、弥补亏损方案；
- 7) 制订公司增加或减少注册资本，以及发行债券或其他证券，包括企业债券、中期票据、短期融资券等的方案；
- 8) 制订公司分立、合并、改制、解散、清算、申请破产、变更公司形式等的方案，审议批准公司所属企业不涉及控股地位变化的增减注册资本、解散、申请破产等方案；
- 9) 制订公司及所属企业上市方案；
- 10) 制订公司主业及调整方案；
- 11) 审议批准除公司及所属净资产超过 2 亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业之外的其他所属企业国有产权对外公开转让、通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为；
- 12) 制订公司与非公司所属企业之间国有资产无偿划转方案；审核批准公司及所属企业国有资产内部无偿划转方案；
- 13) 审议批准公司及所属企业之间因实施内部重组整合采取非公开协议方式转让国有产权；
- 14) 审议批准公司及所属企业由公司直接或指定所属控股、实际控制的其他

子企业参与增资，企业债权转为股权，企业原股东同比例增资等情形采取非公开协议方式的增资行为；

15) 审议批准公司内部管理机构设置方案；

16) 决定公司负责人副职的绩效薪酬分配系数；

17) 审议批准公司员工薪酬分配方案；

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

19) 审议批准公司重大财产的转让、置换、租赁、抵押、质押，资产减值准备财务核销等事项，其中涉及单项财务价值超过人民币 3,000 万元的，向杭州市国资委备案；

20) 审议批准公司境内主业投资，以及单项人民币 2,000 万元（不含）以下的非主业投资；

21) 制订公司及所属企业的境外投资项方案；

22) 制订公司所属企业投资新设四级企业方案；

23) 审议批准公司重大财产的转让、置换、租赁、抵押、质押，资产减值准备财务核销；

24) 审议批准公司大额资金出借及为所属企业和关联企业提供大额担保，其中单项资金出借、对外担保超过人民币 3,000 万元的，向杭州市国资委备案；

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；

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

28) 审议批准总经理的工作报告；

29) 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;

30) 制定公司董事会议事规则;

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

32) 制订公司董事会年度工作报告;

33) 审议批准经理层议事规则案;

34) 决定公司重大会计政策和会计估计的变更;

35) 决定并聘请会计师事务所对公司年度会计报告进行审计;

36) 审议公司按法律法规要求审批的关联方交易, 报市国资委审核批准;

37) 《公司法》《企业国有资产法》等有关法律法规规定的其他职权; 股东会授予的其他职权以及应由董事会讨论决定的其他职权。

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

(3) 监事会

监事会由五名监事组成, 其中, 非职工代表监事三名, 职工代表监事二名。非职工代表监事由市政府或市国资委按有关程序委派, 职工代表监事由公司职工代表大会民主选举产生。

截至本募集说明书出具日, 发行人监事会由一人组成, 为职工监事, 大股东杭州市人民政府未委派监事。发行人目前的监事任职已履行了《公司章程》规定的程序, 其任职有效, 监事人数与《公司章程》不符的情形, 不会对本期债券的发行造成重大不利影响。

监事会行使下列职权:

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

（4）经理层

公司设总经理一名、副总经理（包括总会计师、总经济师、总工程师）等其他高级管理人员若干名。前述人员每届任期为三年，连聘可以连任。经市政府同意，董事会成员可兼任总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 贯彻公司的经营方针，组织实施董事会决议、公司发展规划和投资计划，定期向董事会报告工作；
- 2) 主持公司日常经营管理工作；
- 3) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- 4) 拟订公司年度全面预算和决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案；
- 5) 拟订《经理层议事规则》；拟订本公司内部管理机构设置方案和基本管理制度、内部员工薪酬分配方案；
- 6) 制订本公司内部具体管理规章；
- 7) 提请聘任或解聘财务负责人；
- 8) 聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员，并按规定进行考核和奖惩；
- 9) 在董事会授权范围内，代表公司对外签署合同和协议，并处理有关对外事务；
- 10) 根据董事会决议，对重大事项决策及实施提出方案；
- 11) 制订公司重大财产的转让、置换、租赁、抵押、质押，资产减值准备财务核销等方案；
- 12) 董事会授予的其他职权。

3、部门设置及运行情况

(1) 办公室

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

理、机要收发、印章管理及综合档案的收集管理。负责公司本部办公用房管理、办公用品采购、保管与供应；负责公司本部固定资产采购、管理与登记。完成其他任务。

（2）党群工作部

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

（3）人力资源部

承担集团公司人力资源规划和管理、绩效考核、培训和职称管理、劳动关系和薪资管理等工作职能。负责制定集团公司人力资源发展规划和年度计划并组织实施；负责建立集团公司人才库，并组织数据的采集、分析和管理。牵头制订系统单位年度工作目标责任书，并拟定系统全资、控股企业高管年薪等方案，

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

（4）纪检监察室

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

（5）财务管理部

承担集团公司筹融资、财务管理、资金运作、资金管理与结算、会计核算和综合统计等工作职能。负责制订、编制集团公司年度国有资产预算、决算方案报公司审批。参与集团公司资产经营决策，提供财务决策意见。负责审查、审核集

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

（6）资产管理部

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

和培训工作。完成其他任务。

（7）投资发展部

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

（8）工程建设部

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

集团本级作为具体实施主体（建设单位）的建设项目行使项目业主的权利和职责。负责组织工程建设课题研究，负责协调系统各单位引进工程建设新技术、新材料、新工艺。负责集团系统存量土地的盘活和物业开发模式研究。完成其他任务。

（9）应急管理部

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

（10）风控审计部（法务管理部）

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

（11）信息科技部

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

（二）内部管理制度

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

1、财务管理制度

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

2、关联交易管理

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

和非关联股东的合法权益。

3、审计管理制度

为加强发行人及所属全资（控股）企业、事业单位的内部管理和审计监督，规范内部审计行为，促进廉政建设，保障公司系统经营活动健康发展，保证国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》、《浙江省内部审计工作规定》、《杭州市内部审计工作规定》及其他有关法律、法规，结合公司系统实际，发行人设立风控审计部，主要职责为：（1）按照有关法律、法规和市公司的规定，起草内部审计规章、制度；（2）每年向发行人董事会提交公司年度内部审计工作计划和年度内部审计工作报告；（3）负责组织实施发行人及所属各单位的财务收支审计、经济责任审计和专项审计等内部审计项目；（4）对发行人及所属各单位大额投资、筹措大额资金、大型基本建设等重大经济活动进行审计监督；（5）指导监督发行人所属各单位建立健全内部审计机构、配备内部审计人员，管理公司系统内部审计网络，组织和协调公司系统内部审计工作，提出临时抽调公司系统内部审计人员的建议，考评公司系统各单位内部审计工作业绩；（6）协助国家审计机关对发行人及所属各单位的审计工作；（7）不断提高内部审计业务质量，并依法接受审计机关对内部审计业务质量的检查和评估；（8）完成发行人党委、董事会交办的其他审计工作。

4、对外投资管理制度

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

5、人力资源管理制度

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

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

6、对外担保管理

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

7、融资管理制度

公司董事会是融资决策机构，通过聘请专家，建立专家委员会，帮助董事会对重大融资事项进行决策。公司财务管理部对融资业务进行归口管理，公司还进一步制定了银行综合授信业务管理办法，加强授信业务管理办法，整合集团资源控制债务总量，降低融资成本，提高持续融资能力。

（三）发行人与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、机构独立

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

2、人员独立

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

设置独立。

3、业务独立

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

4、财务独立

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

5、资产独立

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

	姓 名	性 别	出生年月	现任职务	任职起始日
董 事 会	冯国明	男	1963.05	党委书记、董事长	2015.07 任命
	李红良	男	1968.08	党委副书记、副董事长、总经理	2019.03 任命
	郭东晓	男	1973.04	党委副书记、董事	2021.07 任命
	欧阳青	男	1964.06	党委委员、办公室主任、董事	2014.09 任命
监 事 会	吕利芽	女	1973.06	监事	2016.10 任命
其他高级管 理人员	陶俊	男	1971.08	党委委员、纪委书记、检查专员	2020.08 任命
	吴桂才	男	1963.10	党委委员、副总经理	2015.06 任命

	姓 名	性别	出生年月	现任职务	任职起始日
	沈卓恒	男	1974.01	党委委员、副总经理	2019.09 任命
	赵志仁	男	1966.11	党委委员、副总经理	2018.07 任命
	叶淦平	男	1975.01	党委委员、副总经理	2021.07 任命
	金祎	女	1980.12	党委委员、副总经理	2020.08 任命
	孔利华	男	1976.02	党委委员、副总经理	2021.07 任命

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事

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

李红良：曾任余杭区百丈镇初级中学校长，余杭区黄湖镇党委副书记、纪委书记、镇长、党委书记；余杭区风景旅游局局长、党组书记、西溪湿地管理委员会党组书记；余杭区发展和改革局党委书记、局长、余杭区粮食局局长（兼）、余杭区物价局局长（兼）；余杭区人民政府副区长；杭州市千岛湖原水股份有限公司党委书记、董事会董事、董事长。2019 年 3 月 27 日起任杭州市城市建设投资集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理。

郭东晓：曾任杭州丝绸控股(集团)有限公司团工委副书记，杭州市工业资产经营有限公司团工委负责人，杭州市工业资产经营有限公司政工部部长、团工委书记、机关党委副书记、工会主席，杭州市工业资产经营有限公司组织人事部(人力资源部)部长、团工委书记、机关党委副书记、工会主席，杭州市工业资产经营有限公司办公室主任、组织人事部(人力资源部)部长、团工委书记、机关党委副书记、工会主席，杭州市工业资产经营投资集团有限公司办公室主任、团工委书记、机关党委副书记、工会主席，杭州市工业资产经营投资集团有限公司副总经济师、办公室主任、团工委书记，杭州新天地集团有限公司副总经理，杭州市工业资产经营投资集团有限公司副总经济师、办公室主任，淳安县副县长，杭州市实业投资集团有限公司党委委员、副总经理。2021 年 7 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。

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

2、监事

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

3、非董事高级管理人员

陶俊：曾任中共杭州市纪委纪检监察二室主任，中共杭州市纪律检查委员会第二纪检监察室主任，华数数字电视传媒集团有限公司党委委员、纪委书记、监察专员，自2020年8月起任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、纪委书记、市监委驻市城投集团监察专员。

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

沈卓恒，1974年1月出生，曾任杭州市运河（杭州段）截污处理工程指挥部助理工程师；杭州市运河污染综合整治指挥部助理工程师、工程师；杭州市京杭运河（杭州段）综合整治与保护开发指挥部工程管理处工程师；杭州市京杭运河（杭州段）综合整治与保护开发指挥部工程管理处处长助理；杭州市京杭运河（杭州段）综合整治与保护开发指挥部工程管理处副处长；杭州市京杭运河（杭州段）综合保护委员会工程管理处副处长；杭州市京杭运河（杭州段）综合保护委员会工程管理处处长；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。

赵志仁：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。

叶淦平：曾任湖州市长江实业公司总经理助理，浙江省国投医药有限公司职工、财务部经理，天一证券有限责任公司杭州解放路证券营业部综合业务部经理，杭州市城市建设投资集团有限公司资产管理部副经理，杭州市城市建设投资集团有限公司资产管理部(发展研究部)经理，杭州市水务控股集团有限公司党委委员、董事、总经理兼杭州市城市建设投资集团有限公司资产管理部(发展研究部)部长，杭州市水务控股集团有限公司党委副书记、董事、总经理，杭州市水务控股集团有限公司党委书记、董事长，杭州市水务集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理。2021年7月起，任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理。

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

孔利华：曾任杭州市转塘镇村镇建设办主任，杭州市转塘镇副镇长，杭州市周浦乡副乡长，杭州市双浦镇党委委员、副镇长，杭州市双浦镇党委副书记、副镇长，杭州市双浦镇党委委员、副镇长，杭州市双浦镇党委副书记、镇长，杭州市双浦镇党委书记，杭州市西湖区人民政府办公室副主任(正处级领导职务)，杭

州市西湖区翠苑街道党工委书记，中共杭州市西湖区委办公室副主任(正处长级)、贵州省黔东南州镇远县委常委、副县长(挂职)，中共杭州市西湖区委办公室副主任(正处长级)。2021年7月起，任杭州市城市建设投资集团有限公司党委委员、副总经理。

（三）董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

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

（四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

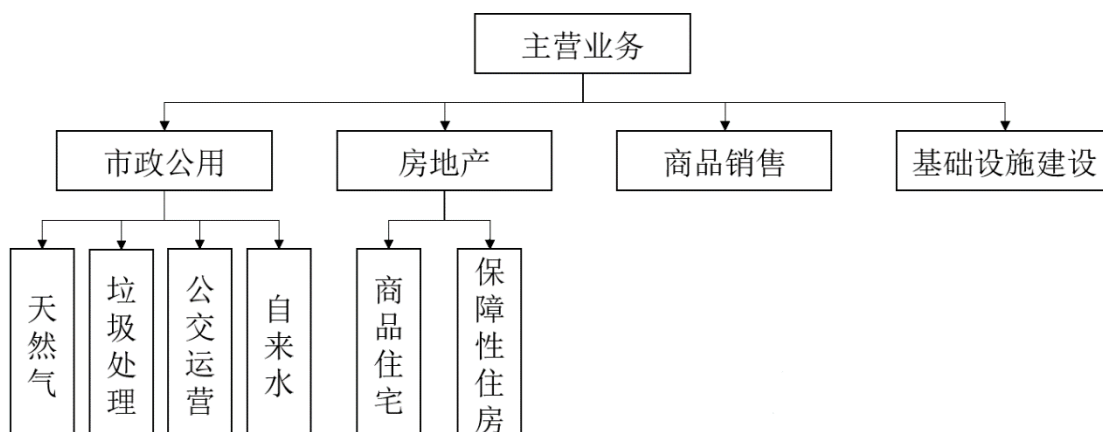
截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在违法违规的情形。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

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

发行人主营业务涉及的主要业务板块如下图所示：



（二）主营业务收入、成本及利润分析

公司于 2018 年度至 2020 年度及 2021 年 1-9 月，分别实现营业总收入

2,612,645.50 万元、2,807,783.71 万元、3,040,738.98 万元和 2,667,823.61 万元，分别实现净利润 170,831.85 万元、187,843.47 万元、221,122.74 万元和 202,415.82 万元。报告期内，发行人业务规模逐步扩大，营业收入实现了稳步增长。

发行人最近三年及一期的主营业务分产品结构分析情况如下表所示：

表：近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	669,591.82	34.32	687,810.75	22.62	828,706.13	29.51	746,442.94	28.57
天然气销售	288,264.90	9.89	313,451.56	10.31	416,540.61	14.84	369,293.62	14.13
垃圾处理	97,132.63	3.04	70,415.88	2.32	70,168.60	2.50	56,420.81	2.16
公交营运	77,986.29	15.40	87,339.07	2.87	153,461.14	5.47	132,620.10	5.08
自来水	206,208.00	6.00	216,604.24	7.12	188,535.78	6.71	188,108.41	7.20
房地产	355,494.31	9.96	602,213.39	19.80	196,837.34	7.01	507,395.75	19.42
商业地产	23,001.68	0.55	44,048.72	1.45	34,199.02	1.22	19,864.36	0.76
商品住宅	296,226.25	8.76	517,308.65	17.01	127,129.39	4.53	400,887.79	15.34
保障房、经济适用房	6,469.00	0.08	35,964.96	1.18	32,185.26	1.15	83,367.61	3.19
物业、房租	29,797.38	0.57	4,891.04	0.16	3,323.67	0.12	3,275.99	0.13
城市基础设施建设	452,283.46	15.11	440,177.59	14.48	730,341.54	26.01	512,298.62	19.61
工程施工及养护	268,318.92	8.60	323,376.19	10.63	280,733.45	10.00	219,959.01	8.42
代建项目	7,360.94	0.10	104,256.39	3.43	97,522.75	3.47	239,173.06	9.15
BOT/PPP 项目	176,603.60	6.41	12,545.02	0.41	352,085.34	12.54	53,166.55	2.03
商品销售	910,297.37	34.20	878,423.12	28.89	638,234.09	22.73	468,800.59	17.94
其他	171,668.63	4.40	286,632.04	9.43	311,033.09	11.08	287,989.92	11.02
主营业务收入小计	2,559,335.58	97.98	2,895,256.89	95.22	2,705,152.18	96.34	2,522,927.82	96.57
其他业务	108,488.03	2.02	145,482.09	4.78	102,631.52	3.66	89,717.68	3.43
营业总收入	2,667,823.61	100.00	3,040,738.98	100.00	2,807,783.71	100.00	2,612,645.50	100.00

表：近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	868,652.26	35.91	1,014,414.72	33.50	1,094,124.57	40.70	975,491.28	39.29
天然气销售	250,255.40	12.09	290,285.43	9.59	381,155.62	14.18	326,385.82	13.15
垃圾处理	76,818.30	1.94	63,958.31	2.11	63,654.12	2.37	48,857.40	1.97
公交营运	389,643.56	15.92	482,635.04	15.94	507,158.08	18.87	450,538.77	18.15
自来水	151,935.00	5.96	177,535.94	5.86	142,156.75	5.29	149,709.29	6.03
房地产	252,008.76	7.80	491,715.68	16.24	91,057.75	3.39	361,670.42	14.57
商业地产	13,898.10	0.62	37,167.49	1.23	6,117.79	0.23	5,360.48	0.22

商品住宅	221,675.27	6.69	437,461.11	14.45	60,370.68	2.25	265,399.31	10.69
保障房、经济适用房	2,114.00	0.15	13,959.92	0.46	23,720.47	0.88	90,039.23	3.63
物业、房租	14,321.39	0.35	3127.162475	0.10	848.81	0.03	871.40	0.04
城市基础设施建设	382,287.13	14.14	363,232.13	12.00	629,682.79	23.42	454,405.63	18.30
工程施工及养护	217,710.04	8.54	266,476.91	8.80	240,371.59	8.94	184,407.11	7.43
代建项目	2,410.67	0.04	92,499.28	3.06	89,155.33	3.32	231,297.08	9.32
BOT/PPP 项目	162,166.42	5.56	4,255.94	0.14	300,155.87	11.17	38,701.44	1.56
商品销售	865,511.72	27.31	856,859.27	28.30	623,376.10	23.19	448,496.77	18.06
其他	111,334.93	10.97	223,703.87	7.39	201,546.71	7.50	202,214.14	8.14
主营业务成本小计	2,479,794.80	96.13	2,949,922.67	97.43	2,639,787.92	98.20	2,442,278.24	98.37
其他业务	51,063.98	3.87	77,867.68	2.57	48,485.48	1.80	40,433.94	1.63
营业总成本	2,530,858.78	100.00	3,027,790.35	100.00	2,688,273.40	100.00	2,482,712.19	100.00

表：近三年及一期发行人营业毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用	-199,060.44	-145.34	-326,603.97	-2522.31	-265,418.44	-222.09	-229,048.34	-176.28
天然气销售	38,009.50	27.75	23,166.13	178.91	35,384.99	29.61	42,907.80	33.02
垃圾处理	20,314.33	14.83	6,457.57	49.87	6,514.48	5.45	7,563.41	5.82
公交营运	-311,657.27	-227.55	-395,295.97	-3052.80	-353,696.94	-295.96	-317,918.67	-244.68
自来水	54,273.00	39.63	39,068.30	301.72	46,379.03	38.81	38,399.12	29.55
房地产	103,485.55	75.56	110,497.71	853.35	105,779.59	88.51	145,725.33	112.15
商业地产	9,103.58	6.65	6,881.24	53.14	28,081.23	23.50	14,503.88	11.16
商品住宅	74,550.98	54.43	79,847.54	616.65	66,758.71	55.86	135,488.48	104.28
保障房、经济适用房	4,355.00	3.18	22,005.05	169.94	8,464.79	7.08	-6,671.62	-5.13
物业、房租	15,475.99	11.30	1,763.88	13.62	2,474.86	2.07	2,404.59	1.85
城市基础设施建设	69,996.33	51.11	76,945.46	594.24	100,658.75	84.23	57,892.99	44.56
工程施工及养护	50,608.88	36.95	56,899.28	439.42	40,361.86	33.77	35,551.90	27.36
代建项目	4,950.27	3.61	11,757.10	90.80	8,367.42	7.00	7,875.98	6.06
BOT/PPP 项目	14,437.18	10.54	8,289.08	64.02	51,929.47	43.45	14,465.11	11.13
商品销售	44,785.64	32.70	21,563.85	166.53	14,857.99	12.43	20,303.82	15.63
其他	60,333.70	44.05	62,928.16	485.98	109,486.38	91.61	85,775.78	66.02
主营业务小计	79,540.78	58.07	-54,665.78	-422.17	65,364.27	54.69	80,649.58	62.07
其他业务	57,424.05	41.93	67,614.41	522.17	54,146.04	45.31	49,283.74	37.93
营业合计	136,964.83	100.00	12,948.62	100.00	119,510.31	100.00	129,933.31	100.00

表：近三年及一期发行人营业收入毛利率构成情况

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
市政公用	-29.73%	-47.48%	-32.03%	-30.69%
天然气销售	13.19%	7.39%	8.49%	11.62%

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
垃圾处理	20.91%	9.17%	9.28%	13.41%
公交营运	-399.63%	-452.60%	-230.48%	-239.72%
自来水	26.32%	18.04%	24.60%	20.41%
房地产	29.11%	18.35%	53.74%	28.72%
商业地产	39.58%	15.62%	82.11%	73.01%
商品住宅	25.17%	15.44%	52.51%	33.80%
保障房、经济适用房	67.32%	61.18%	26.30%	-8.00%
物业、房租	51.94%	36.06%	74.46%	73.40%
城市基础设施建设	15.48%	17.48%	13.78%	11.30%
工程施工及养护	18.86%	17.60%	14.38%	16.16%
代建项目	67.25%	11.28%	8.58%	3.29%
BOT/PPP 项目	8.17%	66.07%	14.75%	27.21%
商品销售	4.92%	2.45%	2.33%	4.33%
其他	35.15%	21.95%	35.20%	29.78%
主营业务综合毛利率	3.11%	-1.89%	2.42%	3.20%
其他业务	52.93%	46.48%	52.76%	54.93%
营业总收入综合毛利率	5.13%	0.43%	4.26%	4.97%

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现主营业务收入 2,522,927.82 万元、2,705,152.18 万元、2,895,256.89 万元和 2,559,335.58 万元；2019 年至 2020 年，发行人主营业务收入分别较上年增长 182,224.36 万元及 190,104.71 万元，分别较上年增幅 7.22%及 7.03%。

从主营业务收入的结构来看，市政公用板块、房地产板块、城市基础设施建设及商品销售板块为发行人的主要收入来源。2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，市政公用板块、房地产板块、城市基础设施建设板块及商品销售板块的营业收入合计分别为 2,234,937.90 万元、2,394,119.09 万元、2,608,624.85 万元和 2,387,666.95 万元，分别占发行人各期营业总收入的 85.54%、85.27%、85.79%和 89.50%。2019 年及 2020 年，发行人上述营业板块合计收入规模分别较上年增长 159,181.20 万元及 214,485.95 万元，分别较上年增幅 7.12%及 8.96%；2020 年度的上述增长主要来自于发行人的房地产板块和商品销售板块。

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 2,442,278.24 万元、2,639,787.92 万元、2,949,922.67 万元和 2,479,794.80 万元，占营业总成本的比例分别为 98.37%、98.20%、97.43%以及 97.98%。2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月市政公用板块、房地产板块、城市基础设施建设板块及商品销售板块的

营业成本合计分别为 2,240,064.10 万元、2,438,241.21 万元、2,726,221.80 万元和 2,368,459.87 万元，分别占发行人各期营业总成本的 90.22%、90.70%、90.04%以及 93.58%；2019 年和 2020 年，发行人上述营业板块合计成本分别较上年上升 198,177.11 万元和 287,980.59 万元，较上年增幅 8.85%和 11.81%。

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 129,933.31 万元、119,510.31 万元、12,948.62 万元以及 136,964.83 万元，2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业综合毛利率分别为 4.97%、4.26%、0.43%以及 5.13%。2020 年发行人营业毛利润降幅较为明显，主要系受疫情影响，发行人天然气销售及公交营运业务收入大幅下降所致。

各板块收入、成本及毛利构成及变动分析如下：

1、市政公用板块

营业收入：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人市政公用板块收入分别为 746,442.94 万元、828,706.13 万元、687,810.75 万元和 669,591.82 万元，分别占发行人各期营业总收入的 28.57%、29.51%、22.62%和 25.10%。2019 年该板块营业收入较 2018 年增长 82,263.19 万元，增幅 11.02%%，主要系 2017 年及 2018 年新增道路燃气管网，长度分别为 139.50 公里及 137.9 公里，带动了天然气销售量的增长，使 2019 年天然气销售业务增速较快。2020 年市政公用板块营业收入较 2019 年下降 140,895.38 万元，降幅 17.00%，主要系天然气销售与公交运营业务收入缩减所致。2020 年，受疫情影响，企业天然气用量减少，导致天然气销售收入明显下降；而公交运营业务方面，市民乘坐公交车明显减少，导致收入下降 43.09%，但公交运营的固定投入较高，导致该业务 2020 年亏损扩大。市政公用板块为发行人最大业务板块，其中垃圾处理与水务业务在报告期内营业收入规模均相对稳定，涉及的下游购买端群体数量相对固定。

营业成本：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人市政公用板块营业成本分别为 975,491.28 万元、1,094,124.57 万元、1,014,414.72 万元和 868,652.26 万元。2019 年该板块营业成本较 2018 年攀升 118,633.29 万元，增幅 12.16%，略高于相应板块营业收入增幅；2020 年该板块营业成本较 2019 年下降 79,709.85 万元，降幅 7.29%，略低于相应板块营业收入降幅。市政公用板块营业成本分别占

营业总成本的 39.29%、40.70%、33.50%和 34.32%，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：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人市政公用板块营业毛利润分别为-229,048.34 万元、-265,418.44 万元、-326,603.97 万元和 -199,060.44 万元；毛利率分别为-30.69%、32.03%、-47.48%和-29.73%，均为负数。主要系公交运营板块由于燃油价格近几年持续偏高，公共交通营业成本不断上升，同时较高的人力成本共同导致了报告期内公交运营板块处于持续亏损状态，进而影响了公司市政公用板块的盈利。

2、房地产板块

营业收入：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人房地产板块收入分别为 507,395.76 万元、196,837.34 万元、602,213.39 万元和 355,494.31 万元，分别占发行人各期营业总收入的 19.42%、7.01%、19.80%和 13.33%。2019 年相对 2018 年，房地产板块业务收入下降 310,558.41 万元，同比下降 61.21%，主要原因为 2019 年度项目结转较少。2020 年，发行人房地产板块收入相对 2019 年增加 405,376.05 万元，同比上涨 205.94%，主要来源为商品住宅收入相对 2019 年增长 390,179.26 万元。报告期内，发行人房地产板块业务收入主要来自商品住宅，主要集中在杭州市。

营业成本：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人房地产板块营业成本分别为 361,670.42 万元、91,057.75 万元、491,715.68 万元以及 252,008.76 万元，占营业总成本的比例分别为 14.57%、3.39%、16.24%以及 9.96%。2019 发行人上述板块营业成本较 2018 年降低 270,612.67 万元，降幅 74.82%；2020 年上述板块营业成本较 2019 年增长 400,657.93 万元，增幅 440.00%，与当期该板块收入趋势变化一致。

2018 年至 2020 年，发行人商业地产、商品住宅板块收入及成本波动主要系受到当年项目交房结转收入和成本规模不同所致。

营业毛利润、毛利率：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人房地产板

块营业毛利润分别为 145,725.33 万元、105,779.59 万元、110,497.71 万元以及 103,485.55 万元；毛利率分别为 28.72%、53.74%、18.35%以及 29.11%。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，2018 至 2019 年随着杭州市及周边地区房价回暖，发行人来自商品住宅营业毛利润稳步增长，并带动整个房地产板块毛利率上升。其中 2019 年度房地产板块业务毛利率显著高于其余年度该板块业务毛利率，主要由于下属保障房、经济适用房板块业务毛利率从 2018 年度-8.00%改善至 23.22%。2020 年起，受杭州“限房价、限地价”的调控政策影响，发行人商品住宅的毛利率下降明显。在“房住不炒”的指导原则下，预计发行人房地产板块（特别是商品住宅业务）的毛利率将维持当前水平。

3、城市基础设施建设板块

营业收入：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人城市基础设施建设板块收入分别为 512,298.62 万元、730,341.54 万元、440,177.59 万元和 452,283.46 万元，分别占发行人各期营业总收入的 19.61%、26.01%、14.48%和 16.95%。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%；2020 年度该板块营业收入较 2019 年度下降 290,163.95 万元，同比下降 39.73%。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、BOT 及 PPP 项目等，根据项目进度确认收入。2019 年，发行人城市基础设施建设板块收入增幅巨大，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的成本及收入所致。

营业成本：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人城市基础设施建设板块营业成本分别为 454,405.63 万元、629,682.79 万元、363,232.13 万元以及 382,287.13 万元，占营业总成本的比例分别为 18.30%、23.42%、12.00%以及 15.11%。发行人该业务板块营业成本变动方向与营业收入基本保持一致。

营业毛利润、毛利率：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人城市基础设施建设板块营业毛利润分别为 57,892.99 万元、100,658.75 万元、76,945.46 万元以及 69,996.33 万元，毛利率分别为 11.30%、13.78%、17.48%以及 15.48%。

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。

4、商品销售板块

营业收入：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，商品销售板块收入分别为 468,800.59 万元、638,234.09 万元、878,423.12 万元和 910,297.37 万元，分别占发行人各期营业总收入的 17.94%、22.73%、28.89%和 34.12%。商品销售板块主要为大宗商品及建材贸易业务，收入规模逐年上升，2019 年和 2020 年度商品销售板块分别较上年增长 169,433.5 万元和 240,189.03 万元。

营业成本：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，商品销售板块营业成本分别为 448,496.77 万元、623,376.10 万元、856,859.27 万元以及 865,511.72 万元，占营业总成本比例分别为 18.06%、23.19%、28.30%以及 34.20%。最近三年，商品销售板块营业成本逐年上升，2019 年和 2020 年商品销售板块营业成本分别较上年上升 174,879.33 万元和 233,483.17 万元，对应增幅 38.99%和 37.45%，与该板块营业收入趋势保持一致。

营业毛利润、毛利率：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人商品销售板块营业毛利润分别为 20,303.82 万元、14,857.99 万元、21,563.85 万元以及 44,785.64 万元，2019 年该板块营业毛利润相对 2018 年下降 5,445.83 万元，降幅 26.82%，主要系钢材市场价格波动所致。2020 年该板块营业毛利润较上年增长 6,705.86 万元，增幅 45.13%。2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，毛利率分别为 4.33%、2.33%、2.45%以及 4.92%，由于大宗商品及建材贸易的行业属性，该业务板块毛利率始终保持在低位。

5、其他板块

营业收入：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务中其他业务收入分别为 287,989.92 万元、311,033.09 万元、286,632.04 万元和 171,668.63 万元，分别占发行人各期营业总收入的 11.02%、11.08%、9.43%和 6.43%。发行人主营业务中其他板块主要包括蒸汽供暖、广告代理、地下管道使用权转让、技术咨询等业务。2019 年发行人其他版块营业收入较 2018 年增长 23,043.17 万元，增幅 8.00%，主要系租赁及服务板块收入增长；2020 年发行人其他版块营业收入

较 2019 年下降 24,401.05 万元，降幅 7.85%，主要系蒸汽供暖、广告代理收入下降所致。

营业成本：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务中其他业务成本分别为 202,214.14 万元、201,546.71 万元、223,703.87 万元以及 111,334.93 万元，分别占营业总成本的比例为 8.14%、7.50%、7.39%以及 4.40%。其中，2019 年发行人其他业务板块成本较 2018 年下降 0.33%，2020 年其他业务板块成本较 2019 年增长 10.99%，主要系蒸汽供暖所需煤炭成本上升所致。

营业毛利润、毛利率：2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务中其他板块营业毛利润分别为 85,775.78 万元、109,486.38 万元、62,928.16 万元以及 60,333.70 万元，2020 年发行人其他业务营业毛利润相比 2019 年增加 13,468.37 万元，增幅 24.87%，主要系收入增长所致。2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，毛利率分别为 29.78%、35.20%、21.95%以及 35.15%，最近三年基本稳定在 30%左右的水平。最近三年毛利率有小幅波动，主要系蒸汽供暖板块受到煤炭采购价格影响所致。

（三）主要业务板块经营情况

1、市政公用业务

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人市政公用板块营业收入分别为 746,442.94 万元、828,706.13 万元、687,810.75 万元和 669,591.82 万元。发行人市政公用板块主要由天然气销售、垃圾处理、公交运营以及自来水业务构成。

表：近三年及一期发行人市政公用板块营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
天然气销售	288,264.90	43.05	313,451.56	45.57	416,540.61	50.26	369,293.62	49.47
垃圾处理	97,132.63	14.51	70,415.88	10.24	70,168.60	8.47	56,420.81	7.56
公交营运	77,986.29	11.65	87,339.07	12.70	153,461.14	18.52	132,620.10	17.77
自来水	206,208.00	30.80	216,604.24	31.49	188,535.78	22.75	188,108.41	25.20
市政公用板块合计	669,591.82	100.00	687,810.75	100.00	828,706.13	100.00	746,442.94	100.00

（1）天然气销售

发行人天然气销售业务由发行人全资控股子公司杭州市燃气集团有限公司经营。燃气集团成立于 2001 年 8 月 6 日，由原杭州管道煤气公司和杭州煤气公司合并改制组建而成，业务范围涵盖高、中、低压天然气输配，燃气工程安装，分布式能源应用等，服务区域辐射杭州市 9 区 4 县（市）。城市燃气是燃气行业的重要组成部分，属于重要的城市基础设施。杭州市作为“西气东输”工程的末端，于 2003 年 6 月开始了天然气利用工程建设。2004 年 7 月起，杭州市全面使用天然气，停用人工煤气。燃气集团借助天然气接入和城市建设进程加快的时机，推进天然气工程建设和用户市场的开拓。截至 2021 年 9 末，燃气集团已拥有较为完备的燃气管道输配设施，已建成 7,962 多公里高中低压管线，运行 5 个站（点），惠及 500 多万人口。

报告期内，发行人天然气板块销售收入分别为 369,293.62 万元、416,540.61 万元、313,451.56 万元以及 288,264.90 万元。其中 2019 年该板块销售收入较 2018 年增长 47,246.99 万元，增幅 12.79%%；2020 年该板块销售收入较 2019 年下降 103,089.05 万元，降幅 24.75%%。报告期内，天然气销售业务毛利率分别为 11.62%、8.49%、7.39%以及 13.19%。2020 年毛利率相对 2019 年有所下降，主要由于新冠疫情影响期间，发行人为贯彻落实《省发改委关于新冠肺炎疫情防控期间临时降低企业用气用水用电价格的通知》（浙发改价格〔2020〕22 号），临时下调天然气价格，2020 年发行人收到并确认了新冠疫情天然气专项补助与居民气价财政补贴相关收入。

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：近三年及一期发行人城市供气业务经营情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
天然气购入量（亿立方米）	11.27	12.02	14.55	13.50
天然气外供量（亿立方米）	11.37	12.06	14.69	13.52
天然气销售量（亿立方米） ^②	11.29	11.79	14.57	13.37
管道燃气累计用户数（万户）	145.88	140.37	133.53	126.03
安装燃气高中低压干管（公里）	69.70	150.52	119.64	141.79

A、特许经营权

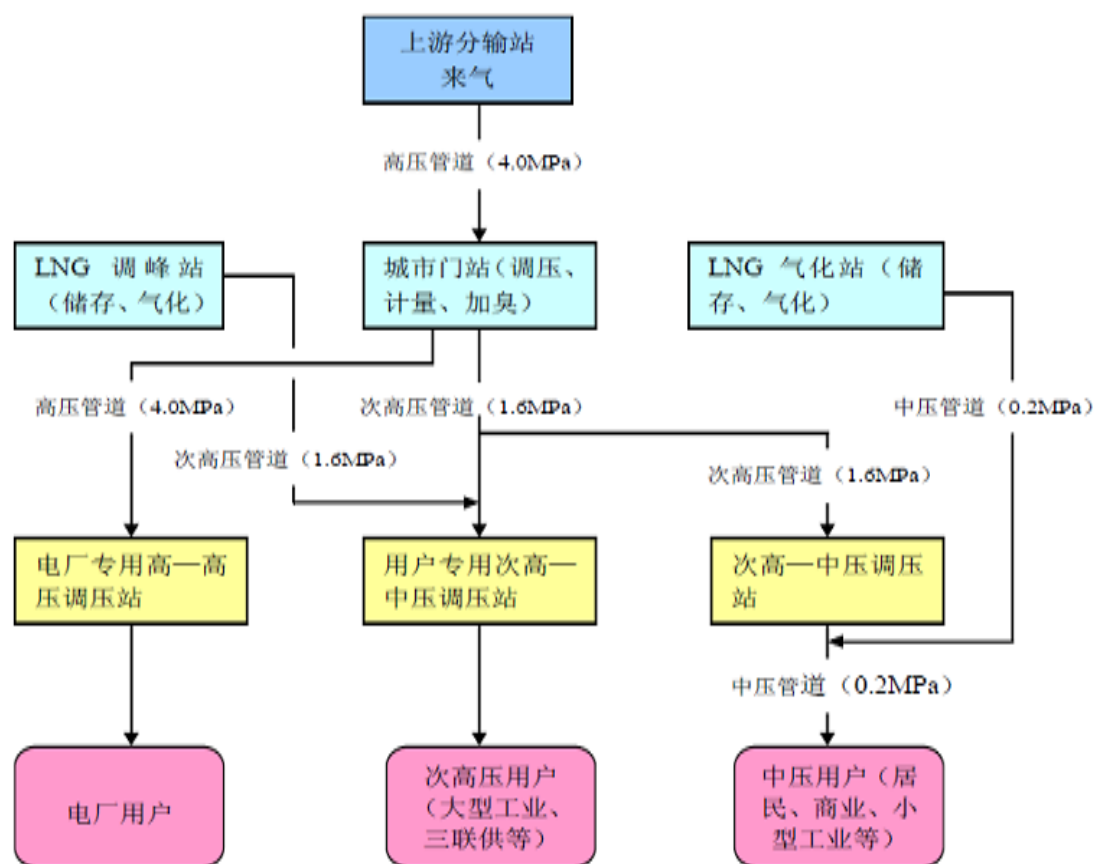
燃气集团及下属子公司杭州天然气有限公司、杭州市燃气集团有限公司、建德杭燃燃气有限公司、杭州钱江燃气有限公司已取得相应燃气特许经营权或燃气经营许可证。

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	在杭州市区(不含萧山区、余杭区、杭州经济技术开发区)	在杭州市区(不含萧山区、余杭区、杭州经济技术开发区)	2012年6月27日-2034年4月24日
淳安杭燃燃气有限公司	在千岛湖镇主城区和青溪新城以外的区域	在千岛湖镇主城区和青溪新城以外的区域	2014年1月2日-2044年1月2日
建德杭燃燃气有限公司	除新安江主城区及下涯镇、莲花镇以外	除新安江主城区及下涯镇、莲花镇以外	2016年6月6日-2036年6月6日

B、管道燃气产品工艺流程

图：管道燃气产品工艺流程

^②注：由于天然气输送过程中存在损耗量以及抄表时间与实际供气时间存在偏差，外供量和销售量存在一定统计差异。



C、采购情况

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

表：管道燃气气源采购情况

单位：元/立方米、亿立方米、亿元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
采购量	11.27	12.02	14.55	13.50
采购价格 ^③	2.26	2.75	2.53	2.66
采购成本	25.47	33.06	36.81	32.64

^③注：上表中采购成本为当期实际发生采购额度，与当期确认的营业成本有差异。

D、销售情况

燃气集团天然气销售对象分为两类：

第一，终端用户。终端用户包括居民用户和非居民用户。

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

① 终端用户

截至 2021 年 9 月末，燃气集团天然气终端用户包括 1,458,778 户居民用户和 10,973 户非居民用户。天然气销售定价为政府定价，按照现行规定，杭州市区（不含萧山、余杭、富阳区，下同）居民生活用管道天然气实行阶梯价格制度：第一阶梯为 0~276 立方米，价格为 3.10 元/立方米；第二阶梯为 276~480 立方米，价格为 3.72 元/立方米；第三阶梯为 480 立方米以上，价格为 4.65 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，即销售价格为每立方米 3.41 元。

表：杭州市区居民生活用管道天然气价格阶梯表

单位：立方米、元

阶梯	户年用气量	管道天然气价格
一	0-276（含）	3.10
二	276-480（含）	3.72
三	480 以上	4.65
执行居民气价的非居民用户 ^④		3.41

结算模式：发行人一般与管道燃气居民用户签订协议，根据抄表量结算，可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。

^④ 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。

②分销企业

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

表：天然气分销销售情况表

单位：元/立方米，亿立方米

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	供应量	供应价格	供应量	供应价格	供应量	供应价格	供应量	供应价格
杭州中燃城市燃气发展有限公司	0.30	2.45	0.30	2.60	1.27	2.58	1.05	2.45
杭州港华燃气有限公司	2.55	2.71	2.49	2.61	3.07	2.58	2.90	2.54
富阳华润燃气有限公司	0.90	2.72	0.60	2.67	1.13	2.59	0.27	2.41

（2）垃圾处理

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

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人垃圾处理业务收入分别为 56,420.81 万元、70,168.60 万元、70,415.88 万元以及 97,132.63 万元，占市政公用事业板块收入比例分别为 7.56%、8.47%、10.24%以及 14.51%，占发行人营业收入的比例分别为 2.16%、2.50%、2.32%及 3.64%，总体占比较小。发行人垃圾处理业务毛利率下降主要系环保督察的日趋严格，集团在垃圾处置中使用材料有所改进，增加了直接成本。

报告期内，环境集团垃圾处理业务经营情况如下表所示：

表：近三年及一期发行人垃圾处理业务经营情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
年垃圾处理能力（万吨）	319.60	319.60	319.60	319.60
当期垃圾处理规模（万吨）	369.40	458.35	450.83	486.00
产能利用率	116%	143%	141%	150%

2018-2020 年，发行人垃圾处理产能利用率远超 100%，主要系近年来杭州市

并未新建或扩建垃圾处理厂，而垃圾规模却在不断增加。

A、垃圾处理流程

环境集团垃圾处理流程总体上较为简单，主要是先收运垃圾、经过处理后进行填埋。

B、经营模式、结算模式

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

（3）公交运营

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

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

截至 2020 年末，空调车拥有量已达 100%，尾气排放达标率为 99.95%；GPS 车载终端在全部运营车辆推广应用，已达 10,157 辆，全市万人平均拥有公交车拥有率达到 11.98 标台（按常住人口计算）。

新型公交业务：公司目前正在开发的公交快速线路、准快速线路、公共自行车等，这些业务是公司公交行业的重要增长点。截至 2020 年末，已开通快速公

四号线（B4）、七号线（B7）、八号线（B8）快速公交路线 3 条。受地铁开通影响，B1、B2 人次下降明显。受地铁开通影响，快速公交人次下降明显。从地铁开通后，BRT 配车数由原来的 18 米车调整为 12 米车。客运量今年比去年同期下降近 60%。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 2020 年末，已有公共自行车服务网点 4,514 个，自行车 12.66 万辆，公共自行车租用量 7,923.45 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，并同时加快资产重组组合的步伐，未来将呈现业务多元化与产权多元化的发展趋势。

A、业务运营情况

2018 年至 2020 年以及 2021 年 1-9 月，发行人公交运营业务分别实现营业收入 132,620.10 万元、153,461.14 万元、87,339.07 万元以及 77,986.29 万元，营业毛利率分别为-239.72%、-230.48%、-452.60%以及-399.63%。由于近年来燃油价格持续走高，公共交通营业成本不断上升，同时人力成本较高，导致报告期内公交运营板块处于持续亏损状态；而 2020 年受新冠疫情冲击，发行人公交运营业务收入大幅缩减，同时仍需较大业务成本，加剧了 2020 年度该业务的亏损规模。政府对于发行人的公交运营业务每年根据相关文件给予一定补贴。

最近三年及一期，发行人公交运营情况如下表所示：

表：近三年及一期发行人公交行业运营情况

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
期末运营线路条数（条）	1,138	1,126	1,010	804
期末运营线路总长度（公里）	19,440.69	20,545.14	17,947.35	13,508.94
期末运营车辆数（辆）	10,274	10,157	9,971	9,405
客运量（万人次）	76,396.09	91,093.99	151,273.53	147,085.53
总行驶里程（万车公里）	50,679.23	68,612.06	76,308.54	71,484.85
票款收入（万元）	79,063.53	93,134.23	153,321.79	148,146.95
每公里票款（元/公里）	1.82	1.36	2.01	2.07
公共自行车投放量（辆）	116,250.00	126,550.00	119,030	101,700

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
公共自行车租用量（万人次）	5,709.30	7,923.45	9,348.29	8,708.03
租车收入（万元）	113.86	207.82	179.36	255.51

表：近三年及一期发行人公交行业成本构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
燃油成本	25,040.22	40,666.94	61,739.46	64,885.45
人工成本	201,357.59	253,242.10	255,804.01	246,517.80
车辆折旧	61,337.81	71,026.99	60,265.44	54,422.12
运营及维修	81,139.90	113,702.35	127,425.87	79,268.88
其他	1,026.98	3,996.66	1,923.30	5,444.53
合计	369,902.50	482,635.04	507,158.08	450,538.78

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

B、采购情况

发行人公交业务采购支出主要包括：公交运营车辆、汽车燃油和汽车零部件。

①公交运营车辆采购

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

表：近三年及一期发行人公交运营车辆采购情况

单位：台、万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
公交车数量	128	1,751	1,095	995
采购总金额	13,867.95	157,146.61	97,294.45	75,807.93

②汽车燃油采购

发行人汽车燃油采购情况如下表所示：

表：近三年及一期发行人公交运营汽车燃油采购情况

单位：升、万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
采购数量	4,505.55	8,074.73	12,833.23	12,289.47
采购金额	21,983.49	39,703.37	71,540.82	65,338.87

② 汽车零部件采购

2018 年-2020 年及 2021 年 1-9 月，公交集团汽车零部件采购支出分别为 18,872.59 万元、22,114.94 万元、23,985.48 万元和 10,003.69 万元，比较稳定。

C、定价机制及结算方式

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

D、政府补贴情况

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

票据优惠补贴：

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

②本市学生、成人乘车所享受优惠部分的费用，按照 IC 卡实际刷卡人次给

予差额补贴。其中，学生优惠乘车补贴标准为 1.41 元/人次，成人优惠乘车补贴标准为 0.91 元/人次。

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

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

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

前述补贴标准原则上以 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。

报告期内，发行人公交运营板块获得政府补贴情况具体如下：

表：近三年及一期发行人公交运营板块获得政府补贴情况

单位：亿元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
补贴金额	36.54	46.78	31.45	36.32

（4）自来水

发行人自来水业务包括供水业务、污水处理业务等。2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人自来水业务板块分别实现营业收入 188,108.41 万元、188,535.78 万元、216,604.24 万元以及 206,208.00 万元；营业毛利率分别为 20.41%、24.60%、18.04%以及 26.32%。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，2020 年度毛利率相对 2019 年度下降，主要由于新冠疫情影响期间，发行人子公司为贯彻落实《省发改委关于新冠肺炎疫情防控期间临时降低企业用气用水用电价格的通知》（浙发改价格〔2020〕22 号），将企业用水到户价格临时下调 10%（含污水处理费）。

1 供水业务

发行人城市供水业务主要由下属全资子公司杭州市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）及子公司杭州市建德自来水有限公司、杭州市临安自来水有限公司、杭州滨江水务有限公司经营。其中，水务集团负责杭州市主城区（原上城区、下城区、江干区、西湖区、拱墅区区域）供水业务；杭州市建德自来水有限公司负责建德地区供水业务；杭州市临安自来水有限公司负责临安地区供水业务；杭州滨江水务有限公司负责杭州市滨江区供水业务；富阳水务负责杭州市富阳区的供水业务。水务集团是经杭州市人民政府“政函[2005]178 号”文件批准，由杭州市自来水公司改制后组建，主要从事原水供应、自来水生产和营销活动，水务集团及其子公司下辖 11 家制水厂：九溪水厂、南星水厂、祥符水厂、清泰水厂、太湖源水厂、高虹水厂、锦北水厂、於潜水厂、昌化水厂、建德水厂、滨江水厂，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、临安、建德、海宁农发区等区域。

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

发行人最近三年及一期水务板块经营情况如下表所示：

表：近三年及一期水务集团经营情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
平均日制水量（万立方米）	235.75	181.75	178.10	177.15
供水量（万立方米）	62,770.05	65,013.68	62,866.22	62,238.98
售水量（万立方米） ^⑤	55,853.63	57,646.38	54,999.97	53,433.74
自来水用户数（户）	1,564,554.00	1,233,874.00	1,194,900	1,036,453
管网压力合格率平均值（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
管网水质综合合格率（%）	99.99	100.00	100.00	99.98
电耗（千瓦时/千立方米）	292.25	308.78	315.00	363.10
漏损率（%）（杭州水务）	5.72	5.97	9.10	9.48
水费回收率（%）（杭州水务）	98.43	99.04	99.20	98.99
水费回收率（%）（临安自来水）	99.55	99.14	99.87	99.76
水费回收率（%）（建德自来水）	94.43	95.96	95.21	96.34

^⑤ 供水量和售水量存在差异主要由免费供水量（如绿化、消防用水）、物理漏水量（供水设施的漏损量）、运营用水（如为保证管网水质而排放的管网末梢水）和帐面漏水量（如新增管网通水后储存在管网中的水）等构成

水费回收率（%）（滨江水务） ^⑥	98.78	98.95	-	-
水费回收率（%）（富阳水务）	98.38	-	-	-
主营业务收入（万元）	206,208.00	216,604.24	188,535.78	188,108.41

a、特许经营权

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

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
杭州建德自来水有限公司	建德市区域范围内	自来水生产，对供水设施进行运营维护	三十年
杭州滨江水务有限公司	杭州市滨江区	自来水生产，对供水设施进行运营维护	三十年
杭州市水务集团有限公司	杭州市主城区	自来水生产，对供水设施进行运营维护	三十年

b、水源情况

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

c、制水厂及管网情况

水务集团主城区（原上城区、下城区、江干区、西湖区、拱墅区区域）综合日供水能力为 215 万立方米，临安地区综合日供水能力为 37 万立方米，建德地区综合日供水能力为 14 万立方米，滨江地区综合日供水能力为 30 万立方米，富阳地区综合日供水能力为 44.5 万立方米。合计综合日供水能力为 340.5 万立方米；2021 年 1-9 月供水量约 37,661.58 万立方米，用户总数达到 0.016 亿户，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 0.21NTU 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：发行人制水厂供水能力

单位：万吨/日

^⑥ 滨江水务于 2020 年纳入合并范围

区域	水厂	日供水能力
杭州市主城区	九溪水厂	60
	南星水厂	40
	祥符水厂	25
	清泰水厂	30
	闲林水厂	60
临安地区	太湖源水厂	10
	高虹水厂	5
	锦北水厂	4.7
	於潜水厂	1.5
	昌化水厂	0.8
	龙岗水厂	15
建德地区	新安江水厂	8
	新安江第二自来水厂	6
滨江地区	滨江水厂	30
富阳地区	江北第一水厂	22
	江南水厂	10
	新登水厂	2
	万市水厂	0.5
	银湖水厂	10

d、供水、售水情况

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

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。

供水到户价格（杭州主城区（含滨江区））

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	4.40
	一般工业企业	2.65	4.70
	高污染工业企业	2.65	5.10
特种行业用水	3.60	1.75	5.35

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	4.00
	工业污水（高污染）	2.00	2.20	4.40
	非工业污水	2.00	1.50	3.70
特种行业用水	4.80	1.50	0.20	6.50

供水到户价格(建德地区)

单位：元/每立方米

项目	供水价格	污水处理费	到户价格
居民生活用水（阶梯一）	1.22	0.95	2.17
居民生活用水（阶梯二）	1.83	0.95	2.78
居民生活用水（阶梯三）	3.66	0.95	4.61
居民生活用水（非阶梯）	1.25	0.95	2.20
非居民用水（非经营）	2.00	1.50	3.50
非居民用水（经营）	2.00	1.60	3.60
高污染用水	2.10	1.60	3.70
特种行业用水 ^⑦	3.50	2.00	5.50

e、供水、售水情况

水务集团主城区售水成本主要由水资源费，电费，药剂，人工费，折旧费，

^⑦特种行业用水，是指高尔夫球场、桑拿、水疗等用水。

修理费，销售费用等组成。

2020 年，水务集团主城区（含滨江区）售水成本：电费约 0.28 元/立方米，药剂费约为 0.05 元/立方米，水资源费为 0.20 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销为 0.30 元/立方米，原水费用为 0.53 元/吨，总供水成本约为 2.38 元/吨；建德售水成本电费约 0.28 元/立方米，药剂费约为 0.01 元/立方米，水资源费为 0.16 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销 0.15 元/立方米，总供水成本约为 1.12 元/吨；临安售水成本电费约 0.05 元/立方米，药剂费约为 0.03 元/立方米，水资源费为 0.2 元/立方米，固定资产、无形资产等按照合理年限折旧、摊销 0.27 元/立方米，总供水成本约为 1.72 元/吨。

f、供水收费结算方式

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

发行人自来水费收取方式表（杭州主城区（含滨江区））

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

自来水费收取方式表（临安）

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

表 5-36：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污水处理业务；杭州建德污水处理有限公司负责建德地区污水处理业务；杭州临安排水有限公司经营经营负责临安地区污水处理业务。

a、特许经营权

杭州市排水有限公司、杭州建德污水处理有限公司、杭州临安排水有限公司、杭州滨江水务有限公司已取相应污水处理特许经营权。

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	污水处理	三十年
杭州建德污水处理有限公司	杭州市建德地区	污水处理	三十年
杭州临安排水有限公司	杭州市临安地区	污水处理	三十年
杭州滨江水务有限公司	杭州市滨江区	污水处理	三十年

b、污水处理情况

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

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

报告期内发行人污水处理情况如下表所示：

表：近三年及一期污水处理运营状况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
污水排放量（万立方）	46,318.65	54,510.12	52,253.86	52,954.12
污水处理量（万立方）	46,318.65	54,510.12	52,253.86	52,954.12
其中：七格污水厂	14,636.89	19,820.71	20,300.63	23,061.86
七格污水厂三期	20,387.39	27,178.62	22,642.99	23,583.13

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
城西污水厂	2,665.26	2,868.82	1,822.84	1,747.57
建德污水厂	1,361.83	1,597.27	1,674.64	1,622.57
临安排水	2,363.68	3,044.70	2,943.29	2,938.99
富阳水务	4,903.60	-	-	-

c、污水处理费及结算方式

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

d、污水处理成本

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

2020 年杭州市主城区（含滨江区）平均每吨水的电费 0.34 元、药剂费 0.07 元，污泥处理费 0.47 元，加上其他相关费用，平均每吨污水处理成本为 1.97 元；临安地区平均每吨水的电费 0.31 元、药剂费 0.09 元，污泥处理费 0.06 元，加上其他相关费用，平均每吨污水处理成本为 1.37 元；建德地区平均每吨水的电费 0.36 元、药剂费 0.10，污泥处理费 0.06 元，加上其他相关费用，平均每吨污水处理成本为 2.24 元。

2、房地产业务

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经济适用房和商品房开发销售两大类，涉及到房地产开发与经营，安居工程开发、建设、管理，物业管理等多项业务。杭州市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。

2018 年至 2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人房地产业务板块分别实现营业收入 507,395.76 万元、196,837.34 万元、602,213.39 万元和 355,494.31 万元，营业毛利率分别为 28.72%、53.74%、18.35%以及 29.11%。发行人房地产业务板块收入主要来自于商品住宅及保障房、经济适用房。报告期内，商品住宅及保障房、

经济适用房收入合计占房地产业务板块收入比例分别为 95.44%、80.94%、91.87% 和 85.15%。

（1）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也有少量商品房项目。

近三年及一期发行人房地产板块经营情况

项目/区域	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新开工面积（万平方米）	-	15.80	39.97	106.76
竣工面积（万平方米）	41.27	51.32	20.40	18.67
合约销售面积（万平方米）	30.59	28.14	21.16	20.93
合约销售金额（亿元）	60.38	60.38	41.89	29.88

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。2020 年受疫情影响，发行人新开工面积进一步下降。

截至报告期末，发行人主要已完工、在建商品房项目如下：

表：截至2021年9月末发行人主要已完工商品房项目及销售情况

单位：万元、%、m²、万元/m²

项目主体	项目名称	所在区域	项目类别 (住宅/商铺/ 商业等)	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	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）		
												2021 年 10-12 月	2022 年	2023 年
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	住宅	320,000.00	2011.8	225,574.84	223,848.51	558,581.00	99.23	558,581.00	-	-	-	-
杭州钱江浮山房地产开发有限公司	之江新天地	杭州市西湖区	商业	80,000.00	2014.6	92,479.18	74,952.64	87,177.00	81.05	87,177.00	-	1,000.00	17,526.54	-
杭州和景置业有限公司	西溪和景	杭州市西湖区	商业办公	130,000.00	2013.12	56,842.29	44,207.31	128,760.96	77.77	128,760.96	-	-	-	-
浙江科源置业有限公司	银都新座	杭州市西湖区	商业	65,000.00	2020.8	12,495.00	12,368.00	37,025.68	98.98	37,025.68	-	-	-	-
浙江浦源置业有限公司	彩虹府	杭州市西湖区	住宅	108,700.00	2020.5	52,201.65	50,734.33	151,139.00	97.19	151,139.00	-	-	-	-
浙江浙创置业有限公司	钱江浙商创投中心	杭州市西湖区	商业	88,000.00	2018.6	28,469.52	25,624.17	623,064.00	90.01	623,064.00	-	2,845.35	-	-
浙江蓝源置业有限公司	绍兴彩虹墅	绍兴市柯桥区	住宅	166,454.00	2021.6	97,916.82	95,599.50	206,398.00	97.63	201,900.00	-	2,317.32	-	-
杭州和祥房地产有限公司	江南御府	杭州市江干区	住宅/商铺	210,378.70	2015.1	102,508.00	101,227.49	315,264.78	98.75	315,264.78	车位、商铺尾盘	390.4	-	-

项目主体	项目名称	所在区域	项目类别 (住宅/商铺/ 商业等)	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	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）		
												2021 年 10-12 月	2022 年	2023 年
杭州天祥房地产有限公司	钱江御府	杭州市上城区	住宅/商铺	226,564.68	2017.3	66,373.47	64,860.11	295,347.39	98.00	295,467.39	-	-	-	-
杭州和谐置业有限公司	江和城（和风苑、和雅苑、和颂苑、和园一至四期）	建德市洋安街道	住宅/排屋/商铺	217,700.00	2021.4	280,388.67	276,600.89	319,115.25	98.65	318,834.25	-	-	-	-
杭州城发置业发展有限公司	云锦城	杭州市江干区	住宅/商铺	300,000.00	2018.6	249,803.88	234,813.29	305,325.99	94.00	305,325.99	剩余部分车位商铺待出售	1,000.00	3,000.00	2,000.00
杭州锦祥房地产有限公司	养云静舍	杭州市拱墅区	住宅	215,125.00	2020.2	32,511.25	32,511.25	187,633.94	100.00	187,648.61	-	-	-	-
杭州宇祥房地产开发有限公司	悦东方	杭州市钱塘新区	住宅	230,000.00	2020.12	140,683.03	131,635.16	207,265.98	94.00	184,788.31	存在样板房、商铺等尚未销售	-	7,344.00	3,168.00
杭州辰祥房地产有限公司	御东方园	杭州市江干区	住宅	433,000.00	2021.5	120,932.2	109,432.31	291,825.99	90.00	291,825.99	-	280.00	24,000.00	12,000.00
杭州弘祥房地产开发有限公司	臻园	建德市洋溪街道	住宅	50,000.00	2021.05	39,432.35	39,031.08	61,355.00	99.00	60,364.00	-	-	-	-

表：截至 2021 年 9 月末商品房及商业地产在建项目情况

单位：万元、m²

项目主体	项目名称	项目类别 (住宅/商铺/商业等)	建筑面积	总投资	已投资	开工时间	预计完工时间	未来预计投资金额		
								2021 年 10-12 月	2022 年	2023 年
浙江越源置业有限公司	绍兴彩虹府	住宅	271,576.00	400,000.00	300,236.00	2017.12	2022.12	30,000.00	50,000.00	8,000.00
杭州申源实业有限公司	古墩彩虹轩	住宅	84,700.00	236,800.00	181,170.00	2020.5	2024.12	10,000.00	25,000.00	15,000.00
杭州和谐置业有限公司	悦荟 17°C 生活广场	商业	119,180.81	68,680.00	47,272.87	2019.4	2021.6	4,500.00	10,500.00	1,000.00
杭州越祥房地产有限公司	杭政储出〔2018〕55 号地块（润如园）	住宅	184,958.00	300,068.00	209,624.48	2019.1	2023.12	10,810.00	28,035.00	19,475.00
杭州城享商业发展有限公司	云阳大厦	商业	40,668.00	63,333.00	54,650.00	2018.4	2021.9	7,900.00	-	-

表：截至 2021 年 9 月末商品房及商业地产拟建项目情况

单位：万元、m²

项目主体	项目名称	项目类别 (住宅/商铺/商业等)	建筑面积	总投资	预计开工时间	预计完工时间	未来预计投资金额		
							2021 年 10-12 月	2022 年	2023 年
杭州启祥房地产开发有限公司	启润学府	住宅/商业	132,277.60	208,500.00	2021.9	2024.4	69,590.00	41,372.00	22,959.00

启润学府项目位于浙江省杭州市富阳区富春街道，建设期预计从 2021 年 9 月至 2024 年 4 月竣备，计划投资总额为 208,500.00 万元。

（2）保障房和经济适用房

目前公司保障性住房开发业务主要由下属子公司杭州市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杭州市居住区发展中心，成立于 1995 年 5 月，2004 年 12 月改制为国有独资的现代国有企业。公司注册资金 50,000.00 万元，拥有房地产二级开发资质。

目前，发行人保障房项目以经济适用房为主，另有部分配套土地整理项目建设的拆迁安置房项目。经济适用房及拆迁安置房均直接以对符合条件的购房者销售回笼建设成本，发行人不持有建成的保障房项目，且与政府不存在保障房回购安排。经济适用房价格为政府指导价格，可享受优惠部分销售价格为 4,518.00 元/平方米、超过优惠部分的面积销售价格为 7,200.00 元/平方米。发行人保障房板块盈利全部来自于市场化销售，不存在政府回购情况。截至 2021 年 9 月末，发行人无拟建及在建保障性住房项目。报告期内，发行人主要已完工的保障房和经济适用房情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人主要已完工保障房、经济适用房项目及销售情况

单位：万元、%、m²

项目主体	项目名称	项目类别	竣工时间	总投资额	总可售面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度	回款进度
居住中心	德泽家园 19#	经济适用房	2017.09	49,342.00	71,681.83	67,429.94	38,892.57	100	100.00
	德泽家园 17#		2018.01	31,520.00	49,972.13	49,972.13	30,769.10	100	94.63
	德泽家园 18#		2018.09	20,475.00	29,933.22	23,917.30	19,095.53	100	83.23
	德萃公寓		2018.04	31,520.00	49,972.13	49,972.13	27,954.53	100	100.00

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

（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。

3、城市基础设施建设业务

发行人城市基础设施建设板块主要由工程施工及养护、代建项目、BOT/PPP 项目收入构成。

（1）工程施工及养护

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

1 城市基础设施施工及养护

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

根据政府的规范性要求，杭州地区各项基础设施施工及养护工作均通过市场化方式运作，由各级设施拥有主体招标确定施工单位。路桥公司通过参与公开招投标，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。近三年又一期新签养护合同、沥青合同金额情况如下：

表：近三年及一期施工及养护业务新签合同情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新签养护合同金额	48,571.24	100,290.09	70,209.00	59,823.25

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新签沥青施工合同金额	57,706.57	163,594.92	136,422.00	93,063.27
合计	106,277.81	263,885.01	206,631.00	152,886.52

报告期内，发行人城市基础设施施工及养护业务经营收入情况如下：

表：近三年及一期城市基础设施施工及养护业务经营收入情况

单位：万元

业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
城市基础设施施工及养护	163,845.00	191,768.39	179,774.98	142,541.93
燃气、水务等工程施工	104,473.92	131,607.80	100,958.47	77,417.08
合计	268,318.92	323,376.19	280,733.45	219,959.01

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：近三年及一期末施工及养护业务前五大客户情况

单位：万元、%

2021 年 1-9 月	销售金额	占比
中交第四航务工程局有限公司	12,061.52	6.87%
杭州市市政设施发展中心	11,137.61	6.35%
杭州市江干区基础设施改善中心	9,818.56	5.59%
杭州滨江城建发展有限公司	9,316.24	5.31%
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	9,116.64	5.19%
合计	51,450.56	29.31%
2020 年度	销售金额	占比
杭州市江干区城市管理局	9,914.25	5.17
杭州市市政设施发展中心	9,719.53	5.07
郑州市中原区市政设施管理养护所	9,441.63	4.92
杭州市地铁集团有限责任公司	6,962.65	3.63
杭州市拱墅区城市管理局	5,791.54	3.02
合计	41,829.60	21.81
2019 年	销售金额	占比
郑州市市政工程管理处	13,937.61	7.76
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	5,995.94	3.34
杭州市拱墅区城市管理局	5,135.5	2.86

合计	40,760.44	22.69
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	9.11
杭州市江干区城市管理局	7,481.52	5.11
杭州市市政设施监管中心	6,781.56	4.63
杭州市城市管理局	5,531.54	3.78
杭州市拱墅区城市管理局	4,710.69	3.22
合计	37,848.25	25.85

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。

报告期内，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 77,417.08 万元、100,958.47 万元、131,607.80 万元及 95,676.92 万元，分别占工程施工及养护板块营业收入的 35.20%、35.93%、40.70%及 35.28%。

（2）代建项目

报告期内，发行人代建项目分别实现营业收入 239,173.06 万元、97,522.75 万元、104,256.39 万元和 7,360.94 万元，分别占城市基础设施建设板块营业收入的 46.69%、13.35%、23.69%以及 1.63%。2019 年发行人代建项目实现营业收入较 2018 年下降 141,650.31 万元，降幅 59.23%，主要系 2018 年长睦大型居住区土地整理项目确认收入较多，导致 2018 年当年的代建项目收入较其他年份偏高。

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，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标投标管理、竣工验收核算职能，不承担相关投融资职能，政府财政按工程进度分阶段支付施工方工程款，发行人按照合同

约定标准收取部分工程管理费，该类业务管理费收入及现金流规模对发行人影响很小。

2 主要代建项目

报告期内，发行人主要实现收入的代建项目情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人主要实现收入的代建项目情况表

单位：万元

项目名称	业务模式	项目总投资	已投资金额	是否完工	计划建设期	报告期内确认收入	报告期内回款金额
望江新城城市有机更新征收改造工程项目	业务模式二	178,849.00	177,309.00	否	2018 年-2021 年	9,327.15	1,978.14
杭州市紫金港科技城 220kV 架空线上改下工程	业务模式二	83,300.00	71,170.00	否	2020 年-2021 年	350.86	350.86
余杭区良渚高级中学项目建设工程	业务模式二	94,590.00	75,299.00	否	2018 年-2021 年	501.41	531.49
余杭区瓶窑镇崇化安置房一期项目	业务模式二	86,802.00	78,121.80	否	2018 年-2021 年	438.47	464.78
闲林街道商贸西安置房工程	业务模式二	95,939.00	58,175.00	否	2018 年-2023 年	482.95	511.92
万景村农民多高层公寓一期工程	业务模式二	81,706.50	46,430.00	否	2019 年-2022 年	420.90	312.31
万景村农民多高层公寓二期工程	业务模式二	76,270.00	31,000.00	否	2019 年-2022 年	448.83	333.04
闲林街道何母桥农民高层公寓二期建设工程	业务模式二	142,500.00	81,931.00	否	2019 年-2022 年	638.50	582.81
中泰中学迁建工程项目	业务模式二	50,000.00	46,433.00	否	2019 年-2021 年	339.54	282.79
余杭区闲林街道商贸东安置房工程	业务模式二	56,063.00	39,736.00	否	2019 年-2022 年	399.40	338.68
凤都安置房一期	业务模式二	92,041.00	73,887.00	否	2019 年-2022 年	363.53	385.35
石祥路提升完善工程	业务模式二	142,494.00	141,769.00	是	2015 年-2016 年	2,047.00	1,400.00
长睦大型住居区土地整理项目	业务模式一	707,000.00	649,475.00	否	2005 年-2022 年	224,140.59	224,140.59

发行人的重大代建项目情况如下：

①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，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。发行人按照长睦大型居住区土地整理项目各项手续齐全，符合国家产业政策和相关法律、法规的要求。

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

长睦大型住居区土地整理项目规划总用地 287.96 万平方米，其中，居住用地 131.53 万平方米，公共设施用地 18.40 万平方米，对外交通用地 6.47 万平方米，道路广场用地 47.53 万平方米，市政公用设施用地 15.78 万平方米，绿地 58.43 万平方米，水域用地 9.82 万平方米。长睦大型住居区土地整理项目计划总投资 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 2021 年 9 月底，长睦项目累计投资 67.28 亿元，累计收到土地出让金返还 64.78 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。截至 2021 年 3 月末，该项目已投资 14.17 亿元，项目已完工，将在项目分段验收后续逐步确认收入并回款。

(3) BOT/PPP 项目

近三年及一期，发行人 BOT/PPP 项目分别实现收入 53,166.55 万元、352,085.34 万元、12,545.02 万元和 176,603.60 万元。2019 年，该业务收入大幅增长，2020 年 BOT/PPP 收入回落。主要是由于 2019 年杭州市建委与发行人签署紫之隧道 BOT 合同解除协议，杭州市财政一次性向发行人支付项目余款，导致当年收入大幅增加。

A、BOT 项目

发行人报告期内涉及的 BOT 项目主要为杭州城投本部承建的紫之隧道项目。发行人于 2012 年 12 月 21 日与杭州市城乡建设委员会签订《杭州市紫之隧道建设项目投资建设—运营—移交（BOT）合同》。该项目南起之浦路、之江路，北至紫金港路、西溪路，中间线位绕避西湖景区界限。线路全长约 13.9 公里，含三座隧道两座桥梁及附属工程，三座隧道总长 13,685 米。两座桥梁总长 175 米，南北口各设置两耳匝道，南进口匝道 1,080 米，南出口匝道 697 米，北进口匝道 500 米、北出口匝道 465 米，三车道隧道限宽 13.5 米，两车道隧道限宽 10 米，隧道限高 4.5 米。该项目总投资 47.88 亿元。发行人在运营期内无收费权。该项目已于 2016 年 8 月正式通车。

根据《杭州市人民政府关于紫之隧道 BOT 项目签约有关事宜的批复》（杭政函[2012]189 号），同意发行人为紫之隧道项目的投资主体，并授予其在确定的期限内（建设期 3 年，运营期 20 年）负责紫之隧道项目的建设、运营、移交，并收取运营期专营补贴的专营权。杭州市建委在运营期内按合同条款向杭州市城市建设投资集团有限公司逐年分期支付专营补贴，补贴资金在杭州市每年的城建维护计划中列支。根据合同约定，进入运营期后（预计 2016 年开始），以现有

工程总投资、贷款利率及其他税费计算，年专营补贴金额为 47,623 万元。专营补贴在运营期每年分两次支付（即每次 23,812 万元），首次支付时间为该项目建成通车后的 30 日内，第二次支付为首次支付日的 150 天以内，以后每隔半年支付一次，专营补贴总额合计 952,460 万元。专营期间，如果贷款利率、法律法规、税收政策等发生变化的，相应调整专营补贴。

在该项目运营过程中，因公共利益、公共安全等需要，杭州建委有权回购该项目，但必须提前 6 个月以书面形式通知发行人；如已临时接管的，提前通知的时间从临时接管之日起起算。回购补偿价格按照以下金额支付：

表：运营期回购价格

发生年份(按年末)	回购价格（万元）
2016	506,364.00
2017	493,275.00
2018	479,227.00
2019	464,148.00
2020	447,963.00
2021	430,591.00
2022	411,945.00
2023	391,931.00
2024	370,450.00
2025	347,392.00
2026	322,644.00
2027	296,080.00
2028	267,568.00
2029	236,964.00
2030	204,116.00
2031	168,858.00
2032	131,015.00
2033	90,395.00
2034	46,797.00
2035	0.00

合同双方应在专营期届满前 6 个月内举行会议，并就该项目详细的移交程序达成一致意见签署移交合同。

除上述专营补贴外，发行人在专营期内（建设期、运营期合计 23 年）拥有隧道冠名权以及隧道用地范围内的广告经营权（含地表，地表的使用仅限于广告经营权）和因第三方于隧道用地范围内铺设电力、通讯线路而享有的向第三方收

取租金或有偿使用费用的权利（均需经相关部门审批认可）。

在会计处理在项目建设期内，发行人按照实际发生的建设费用、人工费用及利息费用借记长期应收款科目，同时贷记银行存款，支出金额全部计入“购置固定资产、无形资产及其他长期资产所支付的现金”；项目竣工结算后，长期应收款科目该项目累积金额全部转入无形资产，并在 20 年运营期内以平均值逐年摊销，摊销金额、每年的运营成本及资金占用利息借记当期的主营业务成本；运营期收到补贴款借记银行存款，贷记当期主营业务收入，并计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。20 年专营期结束项目移交时，发行人无形资产科目项下余额已全部摊销，故无账务处理发生。

紫之隧道项目已于 2016 年 8 月竣工并投入运营，后续投资主要系隧道周边的绿化等附属工程资金需求。项目计划投资规模 47.88 亿元，实际投资规模约 38.42 亿元，实际投资规模比计划投资规模少 9.46 亿元，主要有两个原因：一是前述实际投资规模 38.42 亿元为建设成本，未包含利息费用；二是实际投资建设过程中，发行人通过控制施工招标价格等方式节省了部分投资成本。

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。上述 BOT 项目合同提前结束。

B、PPP 项目

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

表：截至 2021 年 9 月末发行人 PPP 项目基本情况表

单位：亿元、年

项目名称	PPP 协议签订时间	是否入 财政部 项目库	总投资 金额	已投资金 额	资本金到 位	拟合作 期限	项目运 作方式
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	48.71	7.86	17	BOT
拱墅区新文村城中村改造 PPP 项目	2017 年 10 月	是	13.59	12.95	2.72	15	BOT

项目名称	PPP 协议签订时间	是否入 财政部 项目库	总投资 金额	已投资金 额	资本金到 位	拟合作 期限	项目运 作方式
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	24.00	4.96	10	BOT
之江净水厂工程PPP项目	2018 年 10 月	是	13.57	11.73	2.70	25	BOT
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	11.40	2.94	32	BOT
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	4.03	1.26	11	BOT
富阳城际铁路配套工程等 PPP项目	2017 年 9 月	是	31.68	32.61	6.34	22	BOT
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	14.51	2.76	23	BOT
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	23.04	4.80	15	BOT
台州路桥游艇小镇PPP项目	2017 年 12 月	是	32.01	5.40	2.00	16	BOT
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	22.96	19.53	5.52	16	BOT
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	17.33	4.50	15	BOT
新昌县旧城改造工程PPP项 目	2017 年 12 月	是	26.21	21.56	6.02	16	BOT
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	3.50	0.55	15	BOT
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	3.19	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 1,110 个；建设公共服务设施用房项目 3 个，总建筑面积 4.84 万平方米，其中地上建筑面积 3.7 万平方米；公园、绿地配建地下社会公共停车场，车位 2,510 个，建筑面积约 8.79 万平方米；配建地铁五号线东新园站地下商业面积 3.5 万平方米

配套环保绿化及基础设施：建设西文公园，用地面积 4.98 公顷；整治上塘河绿化项目 1 个，用地面积 5.8 公顷；建设公共绿地及街头公园 11 个，面积 8.04 公顷；建设配套道路 28 条，道路长度约 14.68 千米，道路面积约 25.31 万平方米；整治河道 6 条，长度约 6.32 千米。

本项目由发行人牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市下城区城市建设投资发展集团有限公司共同成立项目公司实施，其中社会资本方出资比例为 90%，项目合作期限为不超过 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 230,671 平方米，其中，安置房建筑面积约 141,059 平方米，小学建筑面积约 53,542 平方米，幼儿园建筑面积约 8,970 平方米，邻里中心建筑面积约 27,100 平方米；道路六条，桥梁 5 座；绿地面积约 9,500 平方米。

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

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 m³/d。

本项目由发行人子公司杭州市水务控股集团有限公司牵头组建的联合体作为社会资本方，与政府方代表杭州市富阳区住房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 6,083.844 米，管廊设计外框尺寸为 10.3*4.6 米。

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

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 3.35 千米，用地规模 14.97 公顷。

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

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 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。

(4) 政府购买服务项目

截至 2021 年 9 月末,发行人采用政府购买服务模式的项目如下表所示:

表:政府购买服务项目

单位:亿元

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

拱墅区石塘村棚户区(城中村)改造一期项目，项目总投资 254,000 万元，其中征地补偿费用 233,461 万元。项目涉及总用地面积 324,410 平方米（以实测为准），实施内容为石塘村范围内征迁安置农户，涉及拆迁户 210 户，拆除建筑面积为 94,000 平方米（以实测为准）。

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

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

4、商品销售业务

发行人商品销售业务主要为建材贸易业务，主要由发行人子公司城建发展、城投资管等经营。报告期内，发行人商品销售板块分别实现收入 468,800.59 万元、638,234.09 万元、878,423.12 万元和 910,297.37 万元，分别占营业总收入的 17.94%、22.73%、28.89%和 34.12%。

报告期内，发行人商品销售前五大供应商和销售对象如下：

表：近三年及一期商品销售业务前五大供应商情况

单位：万元、%

2021 年 1-9 月	采购金额	占总采购规模比
伊泰能源(上海)有限公司	118,636.76	13.71
浙江宏途供应链管理有限公司	59,734.91	6.90

九江萍钢钢铁有限公司	40,453.67	4.67
唐山德峦国际贸易有限公司	31,370.00	3.62
杭州热联集团股份有限公司	20,879.20	2.41
合计	271,074.54	31.32
2020 年	采购金额	占总采购规模比
唐山德峦国际贸易有限公司	67,862.46	7.92
杭州热联集团股份有限公司	55,047.96	6.42
杭州国裕国际贸易有限公司	36,006.52	4.20
杭实国贸投资（杭州）有限公司	33,626.47	3.92
芜湖海螺贸易有限公司	24,888.38	2.90
合计	217,431.79	25.38
2019 年	采购金额	占总采购规模比
临沂鑫海新材料有限公司	61,013.71	9.79
杭州热联集团股份有限公司	40,516.72	6.50
唐山金马钢铁集团有限公司	36,381.49	5.84
浙江物产金属集团有限公司	33,308.37	5.34
浙江省工艺品进出口有限公司	31,086.98	4.99
合计	202,307.27	32.45
2018 年	采购金额	占总采购规模比
浙江才运贸易有限公司	43,987.37	9.81
杭州热联集团股份有限公司	34,508.23	7.69
上海热联钢铁贸易有限公司	25,513.54	5.69
河南鑫铖钢铁贸易有限公司	17,792.56	3.97
浙江物产金属集团有限公司	10,428.42	2.33
合计	132,230.12	29.48

表：近三年及一期商品销售业务前五大销售对象情况

单位：万元、%

2021 年 1-9 月	销售金额	占总销售规模比
物产中大金属集团有限公司	81,473.03	8.95
杭实国贸投资（杭州）有限公司	51,098.83	5.61
绍兴上虞杭协热电有限公司	42,016.19	4.62
物产中大化工集团有限公司	39,463.13	4.34
物产中大金属集团有限公司	34,562.74	3.80
合计	248,613.92	27.31
2020 年	销售金额	占比
物产中大金属集团有限公司	146,378.85	16.66
杭州热联集团股份有限公司	31,907.21	3.63
杭实国贸投资（杭州）有限公司	31,614.40	3.60
宁波保税区热联钢铁贸易有限公司	29,197.73	3.32
宁波浙金钢材有限公司	28,983.08	3.30

合计	268,081.27	30.52
2019 年	销售金额	占比
浙江物产金属集团有限公司	102,471.84	16.06
宁波浙金钢材有限公司	48,459.13	7.59
杭州热联集团股份有限公司	29,596.28	4.64
浙江海亮股份有限公司	17,680.31	2.77
宁波梅吉乐工程管理有限公司	17,325.61	2.71
合计	215,533.17	33.77
2018 年	销售金额	占比
中瑞物资有限公司	47,100.00	10.05
深圳市思贝克工业发展有限公司	20,272.32	4.32
浙江天迅物资有限公司	18,984.00	4.05
浙江佳盛德贸易有限公司	10,435.28	2.23
东莞市思贝克电子商务有限公司	10,390.44	2.22
合计	107,182.04	22.86

（四）发行人所在主要行业状况和环境

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

1、市政公用行业

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

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

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

（1）城市供气行业

国内市场情况：

天然气、液化石油气、人工煤气是城市燃气的三种来源，比较而言，天然气以其无毒、洁净、安全度高、储量丰富等诸多优点成为越来越多的城市的选择，

需求保持稳定增长，在城市用气中所占比重日益增加，正逐步取代人工煤气成为城市燃气的主要来源之一。随着天然气基础设施进一步完善，天然气消费市场迅速从油气田周边地区向经济发达地区扩展。在国家天然气利用政策的引导下，消费结构也在不断优化。

近年来，我国加大从国外进口天然气力度，2005 年，中国和加拿大联合发表《21 世纪能源合作声明》，宣布中国可优先开采加拿大石油天然气；2007 年与俄罗斯签订协议的每年 600 亿到 800 亿立方米的东线；2008 年哈萨克斯坦、土库曼斯坦谈判的每年约 700 亿立方米管输气项目、“西气东输”、“海气登陆”、“俄气南下”等一系列战略实施后，再加上气化采煤、生物质能等新能源技术的应用，短期内我国天然气气源供应充足，但长期来看，由于我国人口较多，人均资源占有量仅为世界平均水平的 5%左右；2019 年，我国全年供气总量为 1,608.56 亿立方米，且截止 2019 年末，天然气管道总长度达到 76.79 万公里；根据十三五规划，2020 年我国天然气占一次能源消费比例到 8.3%-10%，2018 年只有 7.8%，远低于全球平均的 23.4%，说明天然气的仍然有很大的发展空间。2020 年是“十三五”的最后一年，也是中国天然气行业“十四五”规划工作的开启之年，2020 年 8 月中国油气智库联盟专家刘满平在接受中国经济时报记者采访时表示，我国天然气行业正在进入一个“大改革、全开放、多竞争、强监管、降收益”的全新阶段，行业发展与改革所带来的利益调整将不时地涌现出来。

另一方面，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。2000-2020 年，我国天然气消费量快速提升，18 年间消费量复合增长率达 14.45%，2007 年达到增速峰值 23.84%。受“大气污染防治”+“煤改气”驱动，2018 年天然气消费量达到 2,803 亿立方米，增速高达 18%；2019 年天然气消费量达到 3,044 亿立方米，同比增长 8.6%；2020 年中国天然气表观消费量 3,259.1 亿立方米同比增长 7.2%。因此长期来看，随着天然气需求增长，我国天然气供给仍然存在较大缺口。2020 年我国 GDP 增速达到 2.3%，GDP 总量首次突破 100 万亿元。世界经济复苏拉动出口增速超预期、供给侧改革带来生产资料价格上涨企业

进入主动补库存阶段、政策支持下基建投资稳步上升、房地产投资超预期、制造业投资有所回升等。受此拉动，我国主要用气行业行情大幅改善，天然气消费量快速增加。从主要用气行业来看，城市燃气快速增长。居民和商业用气受环保政策推进、城镇化快速发展、管道覆盖面扩大等因素拉动快速增加，采暖煤改气受中央和地方政策鼓励快速增加。城市燃气公司销量不断攀升，截至 2020 年 6 月末，新奥集团在国内的城市燃气项目数达到 229 个，地域覆盖 22 个省市及自治区，覆盖人口达 1.08 亿人；华润燃气 2020 年上半年燃气总销量达约 132.53 亿立方米及客户数达 3,870 万户。

杭州市场情况：

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

近年来杭州天然气的用量每年都以 30% 的速度增长，截至 2021 年 9 月末，燃气集团已拥有较为完备的燃气管道输配设施，已建成 7,962 公里高中低压管线，运行 5 个站（点），惠及 500 多万人口，管道燃气累计用户数达 133.53 万户；2020 年，杭燃集团在市域范围内建成燃气管线 7,500 余公里，直接服务 160 多万户用户，截至 2020 年末，燃气集团拥有 5 座接气门站、28 座供气高中压调压站、60 多座区域绿色能源站，覆盖 5,000 个小区

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

《杭州能源发展“十三五”规划》提出，2020 年杭州市天然气需求将达到 40 亿立方米左右，“十三五”期间年均增长 7.7%。为提高天然气供应能力，第一，将完善天然气管网输配体系。继续深入推进杭州市天然气利用工程建设，加快实施 S17（桐庐调压站—建德桐庐界）、S18（建德桐庐界—建德门站）；S6（下沙门站—江东门站）、S7（江东门站—萧山 2#站）、S8（萧山 2#站—所前门站）等高压管网项目，实现全市高压主干网向县（市）的全覆盖，形成“多点接气、环状供

气”的管网架构，推进市域燃气一体化发展。第二，将增强天然气供应和储备调峰能力建设。一是立足增加气源、提高稳定性，形成多气源、多形式的供气格局，投资建设具有大规模接收能力的 LNG 接收站，提升杭州市天然气供应的区域性战略储备能力；二是进一步扩大天然气服务覆盖范围和应急储备能力，加快建设大江东 LNG 应急气源站，形成西部、东部、江南、北部“田”字形应急气源点。

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

（2）城市公共交通

国内市场情况：

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

根据《国务院办公厅转发建设部等部门关于优先发展城市公共交通意见的通知》（国办发[2005]46 号文），国家建设部、国家发展和改革委员会、财政部、

劳动和社会保障部于 2006 年 12 月 1 日联合颁布《关于优先发展城市公共交通若干经济政策的意见》（以下简称《意见》），提出优先发展城市公共交通的若干经济政策，包括加大城市公共交通的投入、建立低票价的补贴机制、认真落实燃油补助及其他各项补贴等，详细确定了各级政府部门对城市公共交通行业进行补贴的具体内容和补贴方式，为切实保障城市公共交通行业的市场化运作和城市公共交通企业的收益稳定可靠提供了强有力的政策保障。

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

杭州市场情况：

随着城市规模的扩大，杭州市主城区交通拥堵情况逐渐严重，杭州市政府围绕“便捷、安全、舒适、经济”目标，把发展地铁、城市公共汽（电）车、旅游观光汽车、轨道交通、出租汽车、“免费单车”和内河客运等交通方式放在优先位置，构筑公交优先的城市公共客运交通系统，提高公交车辆出行分担率，积极发挥交通规划在城市未来发展和新城镇建设中的先导作用。根据《杭州市城市建设“十三五”规划》精神，将进一步优化城市空间布局、加快基础设施建设，城市建设水平跃上新台阶。到 2020 年，城市功能和人居环境更加完善，建成具有较高全球知名度的国际城市。加快建成支撑城乡统筹发展的“四纵五横三连十一延”城市快速路网，积极推进城市主次干路、支小路建设，打造功能完善、规模匹配、快慢有序、快捷高效的道路网系统。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 个副城连通起来。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。根据杭州市综合交通专项规划（2021-2035 年）（草案），设置城市交通目标为：市区公共交通(含轨道)出行比例达到 35%以上，中心城区绿色交通(公交和慢行)出行比例达到 85%以上，中心城区轨道站点 800 米人口与岗位覆盖率从现状 25%左右提升到 65%以上，常规公交 300 米覆盖率从 70%左右提升到 80%以上。

（3）城市供水业务

国内市场情况：

城市水务行业的产业链涵盖水源工程、管道输送、水生产、水配送、管网建设、污水处理、中水回收、及水环境治理等多个环节，是关系到国计民生的重要公用事业。我国是世界上用水量最多的国家，用水量的不断增长导致供求危机，日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，也进一步加剧了水资源短缺的矛

盾，形成了很多水质性缺水城市。近年来，中央和地方各级政府部门都把城市供水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%。2018 年总用水量 6,110.00 亿立方米，同比增加 1.10%；2019 年总用水量为 5,990.9 亿立方米，同比减少 0.4%，其中，生活用水增长 1.9%，工业用水下降 2.1%，农业用水下降 0.5%，生态补水增长 0.5%。

受国家采取的积极的财政政策以及国内需求的增长影响，中国水务行业发展明显加快，2010-2019 年，中国供水管道长度和供水总量逐年上升。截至 2019 年末，供水管道长度达到 92.01 万公里，同比增长 6.14%，中国供水总量达到 614.64 亿立方米，同比增长 2.22%。2019 年全国总用水量为 5990.9 亿立方米，同比减少 0.4%，其中，生活用水增长 1.9%，工业用水下降 2.1%，农业用水下降 0.5%，生态补水增长 0.5%。2019 年末，我国水务行业规模以上企业合计 2,098 家，实现销售收入 2992.70 亿元，同比增长 8.50%，利润总额为 3,159,000 万元，同比增长 5.60%。

目前，中国人均供水能力仅为世界平均水平的 1/4，单方水 GDP 产出仅为世界平均水平的 1/3，农业灌溉水有效利用系数仅为 0.53 左右，远低于发达国家 0.7-0.8 的水平。近年来，中国十分重视水价形成机制问题，采取了一系列政策措施，调整和理顺水价，推进水价改革。目前，中国城市水价构成逐步改善，城市供水价格即终端用户水价，由自来水价格（管网建设和维护成本）、污水处理费、水资源费和城市公用事业附加构成，水价也有所调高，这对于调节水的供求关系具有积极作用。随着城市化进程不断提升，我国水务市场化改革的不断深入，将水务企业的盈利能力提升到合理水平的步伐日趋加快，同时国内通胀水平的回落，为了水价上调提供了宏观基础，我国的供水行业具有广阔的发展前景。

杭州市场情况：

杭州地处钱塘江、京杭运河、上塘河和萧绍运河四大水系流域，但仍是一个相对缺水的城市，杭州市年平均降水量在 1,100~1,600 毫米之间，2019 年全市水资源总量为 188.12 亿立方米，供水管道全长 14,709.80 公里，供水总量 99,156.08

万立方米。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”。

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。此外，杭政函〔2020〕13 号秉承“民生为本、共建共享、融合发展”的理念，以群众利益为出发点，以区域融合、机制完善、资源整合、设施统筹为重点，坚持“全市一盘棋”原则，全力推进水务“一体化、一张网”改革。

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。

2018 年全国废污水排放总量为 708.8 亿吨，较 2015 年的 735.32 亿吨下降了 3.61%。根据国家住建部《2019 年城市建设统计年鉴》公布的统计数据，截至 2019 年底我国共有 2,471 个污水处理厂，污水年排放量 554.65 亿立方米，同比增长 6.43%，污水处理率 96.81%。

根据国务院办公厅正式转发了《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施

建设规划》，到 2020 年底，我国将实现城镇污水处理设施全覆盖。城市污水处理率达到 95%，其中地级及以上城市建成区基本实现全收集、全处理；县城不低于 85%，其中东部地区力争达到 90%；建制镇达到 70%，其中中西部地区力争达到 50%；京津冀、长三角、珠三角等区域提前一年完成；地级及以上城市建成区黑臭水体均控制在 10%以内。直辖市、省会城市、计划单列市建成区要于 2017 年底前基本消除黑臭水体；到 2020 年底，地级及以上城市污泥无害化处置率达到 90%，其他城市达到 75%；县城力争达到 60%；重点镇提高 5 个百分点，初步实现建制镇污泥统筹集中处理处置；城市和县城再生水利用率进一步提高。京津冀地区不低于 30%，缺水城市再生水利用率不低于 20%，其他城市和县城力争达到 15%。

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

（5）垃圾处理行业

国内市场情况：

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

过去五年，我国生态文明建设成效显著。大力度推进生态文明建设，生态环境治理明显加强，环境状况得到改善。环保政策驱动和国家对 PPP 模式的提倡为垃圾焚烧行业的发展带来良好的机遇。垃圾焚烧发电技术逐渐在我国发展成为垃

圾处理的主流方式，领先企业纷纷通过并购延伸产业链、抢占市场份额并进入细分领域，这将是我国未来垃圾处理发展的趋势和方向。“十三五”期间，垃圾焚烧发电行业将持续增长，但增速会逐步放缓；根据“十三五”的规划，新增焚烧能力继续集中在东部沿海地区且项目平均规模相对大，并随之逐步向中西部及二三线城市转移但项目平均规模有所下降。商业模式上垃圾焚烧已从传统 BOT 向 DBO、O&M、EPC 等延伸，未来将逐步向 PPP 模式发展，并转战综合环境服务。在社会环境保护要求越来越严格的大背景下，进一步严格化、公开化、法制化的政府监管已成为行业的共识，也是批结邻避效应和转型升级的必由之路。

杭州市场情况：

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

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

2、房地产行业

（1）国内市场情况

房地产行业是我国国民经济发展的重要支柱产业，自 1998 年 7 月房改以来，全国房地产开发投资累计完成额从 1998 年的 3,579 亿元迅速增长至 2020 年的

14.14 万亿元，22 年间共增长了 39.51 倍，其中住宅投资 10.44 万亿元，与上年同比增长 7.6%。

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

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

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

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

2015 年以来，我国经济进入增长新常态，房地产市场逐步回暖，特别是二季度以来各地成交显著增长。多轮金融信贷政策发力，改善市场环境，促进刚需入

市。但 2015 年全国房地产市场投资持续下滑，住房总体库存高，中央多次强调化解库存，促进房地产持续健康发展。与此同时，各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等政策，刺激需求特别是改善性需求释放。

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

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

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

（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。2017 年，杭州市区共出让土地 270 宗，总面积 845.56 万方（折合 12,684 亩），总可建面积 1,797.42 万平方米，总成交额 2,258.85 亿元，同比增长 37.69%。在 2020 年初受新冠肺炎疫情影响造成的短暂停滞后，杭州楼市 3 月开始强劲复苏，直接进入“盛夏”，市场持续高热，全年商品房共成交约 15.3 万套，位列近八年同期成交量第三位，仅次于 2016 年（21.3 万套）和 2017 年（18.3 万套）；共成交土地 228 宗，总出让面积 831.2 万方（约 12,468 亩）；总可建面积 1,972.7 万方，仅次于 2013 年（2,477.6 万方）和 2019 年（2,218.5 万方）；总成交土地金额 2,521.4 亿元，仅次于 2019 年（2,677.5 亿元），创历史次新高。

根据杭州市十三五规划，将进一步优化房地产发展结构，建立和完善房地产产业体系、市场体系和政府调控体系，形成供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定的房地产发展格局。在房地产业积极发展商业地产，增加普通商品房供

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

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

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

3、城市基础设施建设行业

（1）国内市场情况

城市基础建设是城市赖以生存和发展的重要基础条件，是城市经济不可缺少的一个组成部分，是国民经济发展的基础、衡量投资环境的一项重要内容，同时

也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。对于保障城市正常运行、改善城市人居环境、具有不可替代的作用。

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

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，2019 年末，我国城市实有道路面积 91 亿平方米，人均道路面积 17.4 平方米。城市每万人拥有公共汽电车辆 13.1 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 2019 年末，全国设市城市污水处理能力达到 1.79 亿立方米/日。“十三五”期间，根据国家环保总局的规划，全国“十三五”期间城镇污水处理及再生利用设施建设共投资约 5,644.00 亿元，其中各类设施建设投资 5,600.00 亿元，监管能力建设投资 44 亿元。但同时，市政公用设施产品与服务的“总体短缺”状况依然存在，并且，这种“总体短缺”状况还将持续较长时间。目前，我国的城市基础设施水平还比较低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民

居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。我国的城市基础设施相对落后是我国城市面临的紧迫问题。

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

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

（2）杭州市场情况

近年来，杭州市加大了城市基础设施建设的力度。2019 年，全市固定资产投资增长 11.6%，增速位居全省首位。其中，项目投资（包含基础设施建设）增长 12.6%，占比提高到 48.1%。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。2020 年杭州货运量 4.2 亿吨，增长 9.1%；客运量 1.2 亿人次，下降 41.7%；至年末萧山国际机场开通航线 336 条，其中国际航线 69 条，港澳台航线 6 条；航空客运吞吐量达 2822 万人次，下降 29.6%；货物吞吐量 80.2 万吨，增长 16.2%；地铁客运量 5.8 亿人次，下降 8.1%。

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 70.00%。污水处理厂出厂水水质全面提升，并实现稳定达标排放，县以上污泥无害化处路率达到 100.00%；太湖流域污水处理厂和钱塘江流域污水处理厂排放标准全面达到一级

A 排放标准。

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

4、商品销售行业

发行人商品销售业务主要为建材贸易。建材贸易行业是典型的周期性行业，其发展与宏观经济发展的正相关性非常显著。2003 年以来，由于固定资产投资规模持续快速增长，以及受下游建筑、机械制造、汽车、造船、铁道、石油及天然气、家电、集装箱等行业增长的拉动，中国已连续多年成为世界最大的建材生产国和消费国。2008 年以来，伴随着国际金融危机的影响，建材行业产业链上下游均受到强烈冲击，我国建材行业进入新世纪以来最为困难的时期，多数企业维持在盈亏边沿，景气指数一直处于不景气区间。2013 年以来宏观经济企稳回升，行业景气指数逐步回升，房地产、铁路、汽车、机械等建材行业继续增长，钢铁等建材出厂价格和订单情况双双向好，带动建材贸易行业增速持续提升。2014 年下半年以来，中央政府为维持经济在合理区间运行，采取了一系列的货币宽松政策，宏观经济有望得到进一步改善。进入 2016 年后，经济下行压力有所减轻，经济总体保持平稳增长，尤其是第三季度后回升势头有所加快，供给侧结构性改革、简政放权以及创新驱动战略成效逐步显现。根据国家工业信息化数据，2020 年，我国建材工业增加值同比增长 2.8%，与整个工业增速持平，其中 12 月当月增速 7.4%，自 9 月份由负转正后持续提高。主要建材产品生产保持增长，其中水泥产量 23.8 亿吨，同比增长 1.6%，平板玻璃产量 9.5 亿重量箱，同比增长 1.3%。

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。

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

（五）发行人的行业地位

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

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

（六）发行人竞争优势及未来发展战略

1、发行人的竞争优势

（1）地区优势

杭州市是浙江省省会，是浙江省政治、经济、文化、教育、交通和金融中心，是长江三角洲城市群中心城市之一、环杭州湾大湾区城市、长三角宁杭生态经济带节点城市，也是中国重要的电子商务中心之一，具有较强的经济实力。

根据《2020 年杭州市国民经济和社会发展统计公报》，2018—2020 年，杭州市分别实现地区生产总值 13,509 亿元、15,419 亿元和 16,106 亿元，按可比价格计算，较上年分别增长 6.7%、6.8%、3.9%。2020 年，杭州市实现第一产业增加值 326 亿元，下降 1.1%，第二产业增加值 4,821 亿元，增长 2.3%，第三产业增加值 10,959 亿元，增长 5.0%，三次产业结构为 2.0：29.9：68.1。

2020 年，杭州市全年固定资产投资增长 6.8%，其中民间投资增长 6.8%，基础设施投资增长 7.7%，交通投资增长 6.6%。从产业投向看，第二产业投资增长 6.2%，其中工业投资增长 6.9%；第三产业投资增长 6.8%。高新技术产业投资增长 10.0%。

杭州市经济的增长带动了杭州市财政实力的增强，根据《关于杭州市及市本级财政预算执行情况和财政预算草案的报告》及《2020 年杭州市国民经济和社会发展统计公报》，2018—2020 年，杭州市全年财政总收入分别为 3,457.5 亿元、3,650.0 亿元和 3,854.2 亿元，分别增长 14.5%、5.6%和 5.6%，2020 年财政收入中一般公共预算收入 2,093.4 亿元，增长 6.5%，其中税收收入 1,978.6 亿元，增长 10.5%，占一般公共预算收入的 94.5%。一般公共预算支出 2,069.7 亿元，增长 6.0%，其中民生支出 1,583.6 亿元，占一般公共预算支出的 76.5%。

《杭州市城市建设“十三五”规划》提出，杭州市未来要以基础设施建设为重点，包括加快完善城市路网结构、加快形成轨道交通骨干网络、继续加快公共停车场库建设、加快污水处理设施建设和加快推进海绵城市建设等；要以改善民生为根本，进一步健全城镇住房保障体系，加快实施城中村改造，加快农村住房改造建设；要以绿色职能导向，推进新型城市建设。

总体看，杭州市区域经济快速增长，财政实力稳步增强，为公司发展提供了良好的外部发展环境。未来随着杭州市“十三五”规划的不断推进，杭州市将进一步加大城市基础设施建设的投资力度，公司面临着良好的产业政策和投资环境。

（2）行业垄断优势

发行人在市政公用板块下的公交、水务、燃气等行业属于政府特许经营，具有自然垄断的特性，确保本公司具有较高的市场占有率，能维持稳定的自然垄断收入。此外，公司在房地产开发、市政道路建设、城建科研及建筑中介服务等方面

面也具备了较强的实力。本公司凭借良好的市场形象和强大的资本后盾，在市场中占有一席之地。

（3）基础设施项目投资建设能力强

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

（4）融资能力很强

发行人是杭州最大的城市基础设施投融资主体之一，经营的资产均具有长期稳定的投资收益，同时拥有丰富的财务资源、优质的实体资产以及与国内外金融机构多年的良好合作关系。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人获得总计约 1,181.26 亿元的银行授信额度，具备较强的融资能力。

（5）政府支持力度较大

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

（6）人力资源优势

发行人在其下属的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。

2、发行人未来发展战略

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

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

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

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

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

（七）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人主营业务和经营性资产未发生实质性变更。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）媒体质疑事项

截至本募集说明书签署日，发行人未发现存在媒体质疑事项。

（二）重大负面舆情

截至本募集说明书签署日，发行人未发现发行人、发行人控股股东或实际控制人存在重大负面舆情。

九、发行人违法违规及受处罚情况

1、衢州城发交通建设发展有限公司行政处罚事项

2018 年 8 月，发行人子公司衢州城发交通建设发展有限公司在未办理农用地转用的情况下，占用土地用于 351 国道龙游横山至开花华埠段公路工程（开化段）建设。2019 年 8 月，开化县自然资源和规划局对衢州城发交通建设发展有限公司就上述事项做出了行政处罚如下：1、退还非法占用的 222,642 m²土地；2、没收在非法占用的土地上新建的建筑物和构筑物；3、对占用的 222,642 m²土地处以每平方米 11 元的罚款，计罚款人民币 2,449,062 元。

2020 年 1 月 19 日，351 国道龙游横山至开花华埠段公路工程（开化段）所涉及土地完成农用地转建设用地手续，项目重新开工建设。截至 2021 年 9 月末，上述行政处罚事项已完结，不会对发行人的日常经营活动产生重大不利影响。

2、杭州天然气公司行政处罚事项

2019 年 10 月 11 日，浙江省市场监督管理局针对杭州天然气公司“变相提高标准收取管道流量费、燃气服务费及不按规定提供服务收取管输费”一事作出浙市监案[2019]11 号处罚决定，没收多收价款合计 2,475,601.45 元，处以罚款合计 4,096,471.30 元。杭州天然气公司不服相关处罚，向浙江省政府申请行政复议，浙江省政府于 2020 年 2 月 5 日作出浙政复[2019]659 号行政复议决定，维持浙市监案[2019]11 号处罚决定。后杭州天然气公司多次上诉，

浙江省杭州市中级人民法院于 2020 年 11 月 23 日出具浙江省杭州市中级人民法院行政判决书（（2020）浙 01 行初 61 号）。判决具体内容如下：

（1）驳回原告杭天公司的诉讼请求。

（2）由原告杭天公司承担一审案件受理费，共计人民币 50 元。

杭天公司不服上述裁定，向浙江省高级人民法院提出上诉，浙江省高级人民法院已立案受理，于 2020 年 12 月 25 日出具《浙江省高级人民法院受理案件通

知书》（（2020）浙行终 2048 号）。

2021 年 3 月 24 日，浙江省高级人民法院作出《行政判决书》（2020）浙行终 2048 号，判决如下：

- （1）驳回上诉，维持原判
- （2）二审案件受理费，由上诉人杭州天然气有限公司负担
- （3）本判决为终审判决

除上述行政处罚事项外，报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

本《募集说明书》披露的财务报表系以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及讲解等其他规定编制。

财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了报告期内公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

发行人 2018 年合并财务报表由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）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。发行人 2020 年合并财务报表及母公司财务报表由亚太（集团）会计师事务所审计并出具编号为亚会审字（2021）第 02230005 号标准无保留意见的审计报告。

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。

由于发行人会计师事务所变更，本募集说明书引用的 2018 年财务数据引用自发行人 2019 年审计报告之期初数及上期数，2019 年和 2020 年财务数据分别

引用 2019 年和 2020 年审计报告期末数及当期数，发行人 2021 年 1-9 月财务报表未经审计。

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

（二）报告期会计政策、会计估计变更、会计差错更正情况

1、报告期会计政策变更情况

2021 年 1-9 月：

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》、《企业会计准则第 21 号——租赁》。上述会计政策变更采用未来适用法处理。2021 年 1-3 月财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

表：2021 年 1-3 月财务报表受重要影响的报表项目和金额

单位：元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
交易性金融资产	56,500,000.00	943,569,866.67	1,000,069,866.67
应收账款	4,343,621,469.91	-52,234,632.03	4,291,386,837.88
预付款项	1,340,785,619.52	-4,215,369.32	1,336,570,250.20
其他应收款	14,394,026,988.70	-382,555,165.90	14,011,471,822.80
存货	16,787,110,883.88	-554,782,062.44	16,232,328,821.44
合同资产	49,442,128.45	4,572,307,737.06	4,621,749,865.51
一年内到期的非流动资产	1,160,192,607.03	519,668.57	1,160,712,275.60
其他流动资产	3,957,804,984.18	1,251,820,989.59	5,209,625,973.77
债权投资	-	20,000,000.00	20,000,000.00
可供出售金融资产	3,239,195,646.83	-3,239,195,646.83	-
长期应收款	2,347,762,740.50	-20,000,000.00	2,327,762,740.50

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
长期股权投资	7,562,057,564.94	200,000,000.00	7,762,057,564.94
其他权益工具投资	-	988,416,400.87	988,416,400.87
其他非流动金融资产	-	305,007,369.90	305,007,369.90
在建工程	21,508,788,200.45	-9,326,831,807.93	12,181,956,392.52
使用权资产	-	276,110,222.43	276,110,222.43
长期待摊费用	546,758,848.91	-10,847,417.43	535,911,431.48
其他非流动资产	16,639,347,753.18	5,314,872,765.34	21,954,220,518.52
短期借款	8,333,997,306.48	1,053,402.78	8,335,050,709.26
应付账款	8,439,478,917.30	1,012,238.50	8,440,491,155.80
预收款项	8,813,652,790.71	-8,045,296,558.62	768,356,232.09
合同负债	11,414,923.53	8,033,555,206.35	8,044,970,129.88
其他应付款	9,569,589,947.12	-103,042,858.20	9,466,547,088.92
一年内到期的非流动负债	1,456,218,681.79	84,400,438.21	1,540,619,120.00
其他流动负债	2,501,011,592.41	29,670,658.26	2,530,682,250.67
租赁负债	-	1,020,467,308.73	1,020,467,308.73
长期应付款	11,765,864,320.32	-760,252,731.76	11,005,611,588.56
递延所得税负债	196,194,488.32	5,098,953.57	201,293,441.89
其他综合收益	82,256,910.80	-773,585.51	81,483,325.29
未分配利润	11,516,131,308.12	16,070,446.24	11,532,201,754.36

2020 年度：

发行人子公司杭州热电集团股份有限公司、杭州市路桥集团股份有限公司等自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。2019 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

表：2019 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额

单位：元

项目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
应收账款	2,763,265,713.76	-59,998,722.76	2,703,266,991.00
合同资产	-	60,446,594.74	60,446,594.74
其他应收款	9,858,183,122.78	-447,871.98	9,857,735,250.80
预收款项	7,838,979,223.05	-16,042,323.18	7,822,936,899.87
合同负债	-	14,961,356.22	14,961,356.22
其他流动负债	2,500,000,000.00	1,080,966.96	2,501,080,966.96

此外,本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会

计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

2019 年度：

发行人根据财政部《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：

表：2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额

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。

2018 年度：

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	年初余额“应收票据及应收账款”列示金额 2,224,850,270.99 元； 期末余额“应收票据及应收账款”列示金额 2,851,255,403.51 元。

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
将应收利息、应收股利和其他应收款合并并在“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，研发费用不再在管理费用项目核算	上期增加研发费用 40,158,432.99 元，减少管理费用 40,158,432.99 元； 本期增加研发费用 75,922,028.77 元，减少管理费用 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。

2、报告期会计估计变更情况

2021 年 1-9 月：

未发生会计估计变更。

2020 年度：

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

该项会计估计变更对本集团财务状况、经营成果及现金流量未产生重大影响。

2019 年度：

（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。

3、前期重大会计差错更正情况

2021 年 1-9 月：

未发生前期重大会计差错更正。

2020 年度：

单位：元

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

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
	之子公司浙江天子岭环境服务有限公司一期封场用膜费用入账有误	应付职工薪酬	4,795.31
		其他应付款	1,146,848.86
		未分配利润	8,134,006.01
		营业收入	2,594,343.43
		营业成本	238,132.47
		管理费用	1,146,848.86
杭州热电集团 股份有限公司	补提往来款坏账准备，并 确认递延所得税资产	应收账款	-7,213,116.93
		其他应收款	-175,796.71
		递延所得税资产	1,553,679.34
		所得税费用	159,314.61
		信用减值损失	420,464.32
		未分配利润	-2,909,938.03
		少数股东权益	-2,925,296.27
杭州市路桥集团 股份有限公司	1)报表科目重分类；2)存在 部分业务达到收入确认条 件，补确认收入，并结转成 本；3)已完工在建工程项 目暂估转固，并按照转固 金额补提折旧；4)重新确 认权益法核算联营企业投 资收益；5)根据更正后往 来款重新计算坏账准备， 并根据补提坏账准备相应 调整递延所得税资产；6) 重新计算借款利息；7)根 据实发奖金补提年终奖； 8)重新计算股权交易导致 的资本公积变动；9)根据 更正后收入重新计提专项 储备；10)根据政府补助文 件重新确认政府补助；11) 根据更正后的利润表，重 新计算所得税费用及其他 税费。	应收票据	-13,389,626.39
		应收账款	29,039,435.21
		应收款项融资	13,347,320.27
		其他应收款	1,726,346.70
		存货	-29,102,846.46
		其他流动资产	3,598.48
		长期应收款	358,533,523.58
		长期股权投资	-1,583,618.43
		固定资产	79,107,923.49
		在建工程	-71,943,286.04
		无形资产	-264,509,440.29
		递延所得税资产	6,057,971.18
		短期借款	498,824.45
		应付账款	293,501,815.17
		预收款项	1,238,018.20
		应付职工薪酬	107,937.28
		应交税费	4,874,101.44
		应付利息	-1,075,255.01
		其他应付款	-182,558,388.62
		一年内到期的非流动负 债	52,402.78
		长期借款	524,027.78
		资本公积	-10,186.43
		专项储备	886,131.93
		未分配利润	-8,847,896.07
		少数股东权益	-1,904,231.60

公司名称	会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
		营业收入	116,132,637.54
		营业成本	133,559,897.94
		税金及附加	227,672.15
		管理费用	-256,487.67
		财务费用	-19,080,176.42
		资产减值损失	-1,336,741.55
		信用减值损失	-5,890,557.02
		投资收益	-1,601,440.81
		其他收益	584,655.82
		营业外收入	4,537,160.08
		营业外支出	5,141,815.90
		所得税费用	-1,349,043.56
杭州市城市建设投资集团有限公司	合并报表层面重分类	长期应付款	275,200,000.00
		递延收益	-275,200,000.00

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

追溯调整对 2019 年度合并财务报表相关科目的影响

单位：元

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
应收票据	281,166,260.42	-13,389,626.39	267,776,634.03
应收账款	2,741,425,593.48	21,840,120.28	2,763,265,713.76
应收款项融资	-	13,347,320.27	13,347,320.27
其他应收款	9,528,450,728.02	329,732,394.76	9,858,183,122.78
存货	17,053,287,860.17	-29,102,846.46	17,024,185,013.71
其他流动资产	3,459,382,808.62	3,598.48	3,459,386,407.10
长期应收款	1,594,147,283.44	358,533,523.58	1,952,680,807.02
长期股权投资	4,330,923,602.20	-1,583,618.43	4,329,339,983.77
固定资产	33,098,509,226.55	79,107,923.49	33,177,617,150.04
在建工程	16,304,208,292.48	-71,943,286.04	16,232,265,006.44
无形资产	3,001,294,575.91	-264,509,440.29	2,736,785,135.62
长期待摊费用	649,871,540.00	642,962.84	650,514,502.84
递延所得税资产	758,736,076.70	7,611,650.52	766,347,727.22
短期借款	7,061,870,230.37	216,864.45	7,062,087,094.82
应付账款	6,127,626,220.81	287,453,471.26	6,415,079,692.07
预收款项	7,840,321,746.28	-1,342,523.23	7,838,979,223.05

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
应付职工薪酬	484,300,774.11	112,732.59	484,413,506.70
应交税费	1,827,903,910.99	4,944,591.44	1,832,848,502.43
其他应付款	8,730,089,902.22	-189,191,394.77	8,540,898,507.45
一年内到期的非流动负债	2,247,328,334.75	52,402.78	2,247,380,737.53
长期借款	22,733,013,931.17	524,027.78	22,733,537,958.95
长期应付款	12,159,390,522.95	275,200,000.00	12,434,590,522.95
递延收益	5,921,169,635.76	-275,200,000.00	5,645,969,635.76
资本公积	27,848,360,248.56	-10,186.43	27,848,350,062.13
专项储备	17,451,079.87	886,131.93	18,337,211.80
未分配利润	9,917,218,731.63	328,125,391.68	10,245,344,123.31
少数股东权益	7,797,962,239.32	-1,480,832.87	7,796,481,406.45
营业收入	28,077,837,085.29	118,726,980.97	28,196,564,066.26
营业成本	26,882,733,954.26	133,798,030.41	27,016,531,984.67
税金及附加	503,854,387.86	227,672.15	504,082,060.01
管理费用	1,992,494,738.56	890,361.19	1,993,385,099.75
财务费用	720,540,849.20	-19,362,136.42	701,178,712.78
资产减值损失	-740,263,686.90	-1,336,741.55	-741,600,428.45
信用减值损失	2,484,827.41	-5,470,092.70	-2,985,265.29
投资收益	1,013,148,338.58	-1,601,440.81	1,011,546,897.77
其他收益	4,401,335,524.38	584,655.82	4,401,920,180.20
营业外收入	165,662,483.12	4,537,160.08	170,199,643.20
营业外支出	52,546,681.67	5,141,815.90	57,688,497.57
所得税费用	465,804,295.32	-1,119,238.95	464,685,056.37

2019 年度：

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	其他非流动资产	561,520,761.71
		存货	-561,520,761.71

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
	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		
	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负债	318,000,000.00
杭州市环境集团有限公司	将 1 年以内到期的融资租赁应付款重分类至 1 年内到期的其他非流动负债	长期应付款	-24,000,000.00
		一年内到期的非流动负债	24,000,000.00
杭州城投武林投资发展有限公司	将预付的购建长期资产的款项重分类至其他非流动资产	其他非流动资产	56,109,899.00
		预付款项	-56,109,899.00
杭州城投海潮建设发展有限公司	将预付的购建长期资产的款项重分类至其他非流动资产	其他非流动资产	27,165,947.00
		预付款项	-27,165,947.00
浙江钱江房地产集团有限公司	因税会差异确认递延所得税资产,计提所得税费用并确认递延所得税资产,计提应交税费后与已重分类至其他流动资产的预缴所得税抵消	递延所得税资产	40,038,161.88
		其他流动资产	-28,818,779.54
		应交税费	11,219,382.34
	由于往来款项性质重新认定,对往来款进行重分类。	预付款项	-73,366.20
		其他应收款	788,734.20
		其他应付款	715,368.00
杭州城投资产管理集团有限公司	联营企业共道网络科技有限公司因股份支付事项追溯调整了 2018 年度的费用 11,097,638.00 元、资本公积 11,097,638.00 元。本公司根据持股比例 40%,相应追溯调整了 2018 年的投资收益 4,439,055.20 元、资本公积 4,439,055.20 元	资本公积	4,439,055.20
		投资收益	-4,439,055.20
		未分配利润	-4,439,055.20
杭州市房地产开发集团有限公司	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

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
		少数股东权益	-2,269,325.68
		营业收入	2,636,982.47
		营业成本	1,929,913.67
		资产减值损失	-695,051.72
		投资收益	29,023.02
		其他收益	52,716.42
		营业外收入	-52,716.42
		所得税费用	2,489,430.15
		未分配利润	-2,297,094.76

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：

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
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

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
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

2018 年度：

单位：元

公司名称	追溯调整更正的内容	受影响的报表项目	累积影响金额
杭州城投资产管理集团有限公司（简称“资管集团”）	资管集团持有长兴景珑置业有限公司29%股权、杭州城投富鼎投资管理有限公司45%股权、城投中泓（杭州）资本管理有限公司45%股权，将上述投资计入长期股权投资采用权益法核算。资管集团在编制2017年度财务报表时未取得上述被投资单位审计报告，故以未审报表确定2017对上述公司的投资收益。本期取得审定报告，审定报表与未审报表存在较大差异，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。	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
杭州市房地产控股集团有限公司，原名：杭州市房地产开发实业有限公司	因以前年度转让新华路181-191号房产多结转399,634.26元成本、多计提折旧14,606.86元。审计调整增加“年初投资性房产”初账面价值414,241.12元、增加“年初应交税费-所得税”得税”税费费应交税费元、“年初盈余公积”初盈余公积”积”元、“年初未分配利润”初未分配利润”润”元。	年初投资性房产	414,241.12
		年初应交税费-所得税	103,560.28
		年初盈余公积	31,068.08
		年初未分配利润	279,612.76
	因以前年度转让新华路145、149、151、155号房产少结转账面价值658,562.13元，审计调整减少“年初投资性房产”账面价值658,562.13	年初投资性房产	658,562.13
		年初应付账款	-658,562.13

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
	元、减少“年初应付账款”初应付账款”付账款元。		
杭州市环境集团有限公司 (简称“环境集团”)	由于环境集团以前年度未将食堂的财务数据纳入财务报表编制范围，导致少计资产、负债和所有者权益，环境集团对此项前期会计差错采用追溯重述法进行更正。	年初货币资金	2,992,814.37
		年初应收账款	2,379,977.98
		年初其他应收款	57,664.29
		年初存货	-296,482.30
		年初预收账款	1,836,222.50
		年初其他应付款	69,627.83
		年初未分配利润	3,228,124.01
		上期管理费用	-2,297,543.35
	本年度补提上年度应交企业所得税 4,124,158.43 元,环境集团本年对此项前期会计差错采用追溯重述法进行更正。	年初应交税费	4,124,158.43
		上期所得税费用	4,124,158.43
		年初未分配利润	-4,124,158.43
	本年度冲回2017年度多计提的收入 1,143,206.75 元。	上期营业收入	-1,143,206.75
		年初未分配利润	-1,143,206.75
		年初应收账款	-1,143,206.75
	本年度冲回上年度计入营业成本的留下中站改造费（扣除转入长期待摊费用上年应摊销金额）1,278,006.14 元，环境集团采用追溯重述法进行更正。	年初长期待摊费用	1,278,006.14
		年初未分配利润	1,278,006.14
		上期营业成本	-1,278,006.14
	本年度环境集团之子公司浙江天子岭环境服务有限公司将以前年度污水处理费 474,201.16 元从本年主营业务成本调减，环境集团采用追溯重述法进行更正。	上期营业成本	474,201.16
		年初未分配利润	-474,201.16
杭州热电集团股份有限公司 (简称“热电集团”)	热电集团以前年度存在应收账款和预收账款同挂的情况，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正。	年初应收账款	-31,349,317.76
		年初预收款项	-31,349,317.76
	热电集团以前年度按总额法确认煤炭居间服务交易，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正，即采用净额法确认煤炭居间服务交易。	年初预付款项	-13,495,904.24
		年初预收款项	-13,495,904.24
		上期营业收入	-180,248,837.31
		上期营业成本	-180,248,837.31
	热电集团以前年度将排污权使用费在长期待摊费用科目中列报，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正，即将排污权使用费在无形资产科目中列报。	年初无形资产	6,273,984.00
		年初长期待摊费用	-6,273,984.00

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
	热电集团以前年度将应计入营业成本的支出计入了管理费用，同时将研发费用单独列示，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正，对 2018 年度的比较财务报表做了如下调整	上期管理费用	-3,222,739.25
		上期研发费用	554,520.38
		上期营业成本	2,668,218.87
	热电集团以前年度将应计入营业外收入的担保补偿收入计入了营业收入，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正	上期营业收入	-955,283.02
		上期营业外收入	955,283.02
杭州市公共交通集团有限公司（简称“公交集团”）	根据杭州市财政局杭财企[2018]6号《关于 2016 年度购买城市公共汽（电）车营运服务清算的通知》，公交集团 2016 年度应补确认补贴收入 1,794,324,184.82 元。对上述事项公交集团进行了追溯调整。	年初未分配利润	247,751,642.05
		年初专项应付款	-63,223,640.46
		年初其他应收款	184,528,001.59
杭州市水务控股集团有限公司（简称“水务集团”）	本年度发现 2017 年度企业所得税汇算清缴需补缴企业所得税 18,251,694.73 元，在编制 2018 年度比较财务报表及附注时，已对该项差错进行了更正及重述。	年初未分配利润	-18,251,694.73
		年初应交税费	18,251,694.73

对上述前期重大会计差错更正情况采用追溯重述法，追溯调整后对 2017 年度合并财务报表相关科目的影响如下：

单位：元

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
货币资金	12,094,072,552.72	2,992,814.37	12,097,065,367.09
应收账款	1,990,865,582.04	-30,112,546.53	1,960,753,035.51
预付账款	2,938,857,212.87	-13,495,904.24	2,925,361,308.63
其他应收款	11,498,451,935.35	184,585,665.88	11,683,037,601.23
存货	15,241,853,933.98	-296,482.30	15,241,557,451.68
其他流动资产	9,754,556,444.33	498,891.22	9,755,055,335.55
长期股权投资	3,757,767,890.45	-2,370,185.40	3,755,397,705.05
投资性房地产	2,172,774,260.33	-244,321.01	2,172,529,939.32
无形资产	4,403,306,809.69	6,273,984.00	4,409,580,793.69
长期待摊费用	161,373,811.61	-4,995,977.86	156,377,833.75
应付账款	5,137,481,250.78	-658,562.13	5,136,822,688.65
预收账款	6,804,632,361.40	-43,008,999.50	6,761,623,361.90

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	追溯调整金额	追溯调整后金额
应交税费	1,520,758,471.29	26,452,505.82	1,547,210,977.11
其他应付款	12,318,635,014.78	-835,202.54	12,317,799,812.24
专项应付款	3,521,649,161.81	-63,223,640.46	3,458,425,521.35
未分配利润	7,233,684,077.07	223,111,802.32	7,456,795,879.39
少数股东权益	4,412,694,582.05	93,204.25	4,412,787,786.30
营业收入	22,906,928,201.41	-182,347,327.08	22,724,580,874.33
营业成本	21,251,371,925.68	-178,858,624.58	21,072,513,301.10
管理费用	1,661,207,889.85	-5,520,282.60	1,655,687,607.25
研发费用	39,603,912.61	554,520.38	40,158,432.99
投资收益	804,197,533.25	-2,370,185.40	801,827,347.85
营业外收入	189,465,023.60	-14,399,325.12	175,065,698.48
所得税费用	480,849,003.10	22,375,853.16	503,224,856.26

2018 年重大会计差错更正导致的 2018 年期初总资产变化幅度为 2017 年审计报告中 2017 年期末数的 0.12%，2018 年期初净资产变化幅度为 2017 年审计报告中 2017 年期末数的-0.50%，追溯调整后的 2017 年度营业收入变化幅度为 2017 年审计报告中 2017 年年度数的-0.80%，均不超过 1%。

2019 年重大会计差错更正导致的 2019 年期初总资产变化幅度为 2018 年审计报告中 2018 年期末数的-0.08%，2019 年期初净资产变化幅度为 2018 年审计报告中 2018 年期末数的-0.01%，追溯调整后的 2018 年度营业收入变化幅度为 2018 年审计报告中 2018 年年度数的-0.01%，均不超过 1%。

2020 年重大会计差错更正导致的 2020 年期初总资产变化幅度为 2019 年审计报告中 2019 年期末数的 0.31%，2020 年期初净资产变化幅度为 2019 年审计报告中 2019 年期末数的 0.62%，追溯调整后的 2019 年度营业收入变化幅度为 2019 年审计报告中 2019 年年度数的 0.42%，均不超过 1%。

（三）报告期内合并报表范围主要变化情况

1、2021 年 9 月末合并范围变动情况

2021 年 9 月末，纳入当年合并报表的子公司共 194 家，与 2020 年末相比，发行人纳入合并范围的企业增加 6 家。增加的子公司为杭州路网科技信息有限公司、杭州启祥房地产开发有限公司、杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司、杭州富阳城发建设管理有限责任公司、杭州富阳水务有限公司、杭州水务城市服

务有限公司、杭州城和股权投资基金合伙企业（有限合伙）、杭州城霖股权投资合伙企业（有限合伙）、杭州城田创业投资合伙企业（有限合伙）和台州恒金城信创业投资合伙企业（有限合伙），减少的子公司为杭州天子岭环境检测公司、杭州安科投资发展有限公司、杭州杭房租赁经营有限公司和杭州千岛湖城发实业发展有限公司。

表：截至 2021 年 9 月末发行人合并范围变动及原因

单位：万元、%

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
1	杭州路网科技信息有限公司	投资设立	950.00	90.00
2	杭州启祥房地产开发有限公司	投资设立	5,000.00	40.00
3	杭州络达交通市政规划设计研究院有限公司	无偿划转	600.00	100.00
4	杭州富阳城发建设管理有限责任公司	投资设立	5,000.00	60.00
5	杭州富阳水务有限公司	新增投资	25,000.00	60.00
6	杭州水务城市服务有限公司	投资设立	3,000.00	100.00
7	杭州城和股权投资基金合伙企业（有限合伙）	达到实质控制	20,606.00	32.00
8	杭州城霖股权投资合伙企业（有限合伙）		15,000.00	33.33
9	杭州城田创业投资合伙企业（有限合伙）		17,600.00	17.05
10	台州恒金城信创业投资合伙企业（有限合伙）		31,800.00	17.46
11	杭州天子岭环境检测公司	注销		
12	杭州安科投资发展有限公司	股权转让		
13	杭州杭房租赁经营有限公司	注销		
14	杭州千岛湖城发实业发展有限公司	注销		

2、2020 年合并范围变动情况

2020 年，纳入当年合并报表的子公司共 188 家，与 2019 年相比，增 18 家，减 12 家，其中增加的子公司分别为：杭州城投良渚新城开发有限公司、杭州市市政材料测试站有限公司、杭州申源实业有限公司、杭州合源企业管理有限公司、上海城邦商业保理有限公司、杭州富阳滕祥城建开发有限公司、杭州江和城商业管理有限公司、杭州诚寓商业管理有限公司、嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）、

杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）、杭州拱墅清洁直运有限公司、杭州天子岭清洁直运发展有限公司、杭州西湖清洁直运有限公司、杭州市水环境发展有限公司、杭州滨江水务有限公司、杭州滨江水务市政工程有限公司、杭州滨江水务监测有限公司、杭州城北文澜大酒店有限公司；减少的子公司分别为：杭州富阳杭燃燃气有限公司、杭州杭燃投资有限公司、中锦（天津）商业保理有限公司、德宏华江投资发展有限公司、德宏华江城市建设有限公司、德宏华江房地产开发有限公司、德宏华江建材有限公司、德宏华江旅游综合开发有限公司、德宏华江现代农业科技有限公司、杭州临安金宇公共交通有限公司、杭州盛泰建设管理有限公司。

表：截至 2020 年末发行人合并范围变动及原因

单位：万元、%

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
1	杭州城投良渚新城开发有限公司	新设增加	10,000.00	50.00
2	杭州市市政材料测试站有限公司	无偿划拨	15,000.00	100.00
3	杭州申源实业有限公司	新设增加	45,000.00	100.00
4	杭州合源企业管理有限公司	新设增加	10,000.00	100.00
5	上海城邦商业保理有限公司	新设增加	52,424.00	100.00
6	杭州富阳滕祥城建开发有限公司	新设增加	16,795.56	90.00
7	杭州江和城商业管理有限公司	新设增加	42,000.00	100.00
8	杭州诚寓商业管理有限公司	非同一控制下的企业合并	6,000.00	85.00
9	嘉兴桢诚投资合伙企业（有限合伙）	具有实质控制权	100.00	40.00
10	杭州城投桢诚投资合伙企业（有限合伙）	新设增加	500.00	45.00
11	杭州拱墅清洁直运有限公司	新设增加	29,000.00	100.00
12	杭州天子岭清洁直运发展有限公司	新设增加	10,000.00	100.00
13	杭州西湖清洁直运有限公司	新设增加	200.00	50.00
14	杭州市水环境发展有限公司	新设增加	70,000.00	65.00
15	杭州滨江水务有限公司	非同一控制下的企业合并	600.00	60.00
16	杭州滨江水务市政工程有限公司	非同一控制下的企业合并	500.00	60.00
17	杭州滨江水务监测有限公司	非同一控制下的企业合并	10,000.00	60.00
18	杭州城北文澜大酒店有限公司	新设增加	2,000.00	100.00
19	杭州萃雅投资管理合伙企业（有限合	已全额收回投资		

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
	伙)			
20	杭州富阳杭燃燃气有限公司	公司注销		
21	杭州杭燃投资有限公司	公司注销		
22	中锦（天津）商业保理有限公司	对外处置		
23	德宏华江投资发展有限公司	对外处置		
24	德宏华江城市建设有限公司	对外处置		
25	德宏华江房地产开发有限公司	对外处置		
26	德宏华江建材有限公司	对外处置		
27	德宏华江旅游综合开发有限公司	对外处置		
28	德宏华江现代农业科技有限公司	对外处置		
29	杭州临安金字公共交通有限公司	公司注销		
30	杭州盛泰建设管理有限公司	公司注销		

3、2019 年合并范围变动情况

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：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	注册资本	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	100.00
2	杭州越祥房地产有限公司	投资设立	13,265.00	65.00
3	杭州环临环境发展有限公司	投资设立	10,000.00	51.00
4	杭州市临安公共交通有限公司	投资设立	10,000.00	51.00
5	杭州市千岛湖原水股份有限公司	划拨转入	262,800.00	57.23
6	杭州华旅客运有限公司	投资设立	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	100.00
8	杭州弘祥房地产开发有限公司	投资设立	20,000.00	70.00
9	杭州城投良渚投资发展有限公司	投资设立	49,538.20	51.00

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
10	杭州临安湖景绿道建设有限公司	投资设立	9,173.00	89.00
11	杭州国杭发展有限公司	投资设立	1,000.00	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		

4、2018 年合并范围变动情况

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、杭州新旻实业有限公司、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；减少的子公司分别为：杭州安嘉物业管理有限公司、安吉杭热新能源有限公司、杭州客旅汽车租赁有限公司、杭州公交旅行社有限公司、杭州公交印刷有限公司。

表：截至 2018 年末发行人合并范围变动及原因

单位：万元、%

序号	企业名称	变更原因	注册资本	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
2	温州城发二航建设发展有限公司	新设增加	15,000.00	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
4	杭州城享商业发展有限公司	新设增加	10,000.00	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

序号	企业名称	变更原因	注册资本	持股比例
6	浙江中民筑友科技有限公司	新设增加	16,795.56	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
8	杭州市第四建筑工程有限公司	划拨转入	6,000.00	100.00
9	杭州房屋加固工程有限公司	划拨转入	100.00	51.00
10	杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	新设增加	500.00	100.00
11	浙江蓝源置业有限公司	新设增加	29,000.00	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
13	衢州市杭路机械有限公司	新设增加	200.00	100.00
14	杭州临江环境能源有限公司	新设增加	70,000.00	50.00
15	义乌天子岭发电有限公司	新设增加	600.00	100.00
16	杭州金通行科技有限公司	新设增加	500.00	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
18	杭州公交物资经营有限公司	新设增加	2,000.00	100.00
19	杭州和睦加油站	新设增加	10,000.00	51.00
20	杭州文三路加油站	新设增加	80.00	50.00
21	杭州杭石公交加油站有限公司	新设增加	100.00	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
23	丽水杭景原水有限公司	新设增加	4,637.73	77.60
24	杭州水务银湖制水有限公司	新设增加	17,640.00	85.00
25	杭州盛泰建设管理有限公司	划拨转入	100.00	100.00
26	杭州新昶实业有限公司	划拨转入	1,001.00	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
28	杭州城建贸易有限公司	划拨转入	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
30	杭州安嘉物业管理有限公司	注销清算		
31	安吉杭热新能源有限公司	注销清算		
32	杭州客旅汽车租赁有限公司	注销清算		
33	杭州公交旅行社有限公司	注销清算		
34	杭州公交印刷有限公司	注销清算		

（四）会计师事务所变更

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。发行人会计师事务所变更后会计政策、会计估计及会计差错更正的变化情况详见本节“一、发行人财务报告总体情况（二）报告期会计政策、会计估计变更、会计差错更正情况”。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人 2018-2020 年末、2021 年 9 月末的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：近三年及一期末发行人合并口径资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,895,634.96	2,057,427.74	1,896,814.68	1,777,672.76
交易性金融资产	152,756.54	5,650.00	10,100.00-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	28,003.67	25,321.12	32,572.39
应收票据	38,479.54	30,381.85	28,116.63	30,264.14
应收账款	504,870.99	434,362.15	274,142.56	255,261.88
应收款项融资	629.76	2,006.39	-	-
预付款项	169,945.92	134,078.56	152,241.12	80,835.13
其他应收款	2,183,825.80	1,439,402.70	952,845.07	1,021,540.43
存货	1,558,032.00	1,678,711.09	1,705,328.79	1,614,324.15
合同资产	578,824.41	4,944.21	-	-
持有待售资产	-	-	-	464.41
一年内到期的非流动资产	127,645.41	116,019.26	115,972.13	45,651.81
其他流动资产	562,765.35	395,780.50	345,938.28	687,226.05
流动资产合计	7,773,410.69	6,326,768.12	5,506,820.37	5,545,813.14
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	323,919.56	249,488.34	147,815.26
债权投资	1,000.00	-	-	-
其他权益工具投资	116,953.89	-	-	-
其他非流动金融资产	37,761.69	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	181,526.62	234,776.27	159,414.73	240,719.62
长期股权投资	890,979.80	756,205.76	433,092.36	484,186.11

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
投资性房地产	481,757.45	468,568.03	489,325.15	385,263.62
固定资产	4,298,907.96	3,822,144.97	3,309,850.92	2,382,634.99
使用权资产	35,490.83			
在建工程	1,008,451.92	2,150,878.82	1,630,420.83	985,945.02
无形资产	362,995.66	333,099.48	300,129.46	483,164.97
商誉	1,203.22	1203.217383	403.55	403.55
长期待摊费用	32,663.05	54,675.88	64,987.15	46,268.67
递延所得税资产	103,763.71	92,673.69	75,873.61	66,264.77
其他非流动资产	2,417,992.27	1,663,934.78	1,674,371.14	1,600,712.18
非流动资产合计	9,971,448.09	9,902,080.47	8,387,357.25	6,823,378.76
资产合计	17,744,858.78	16,228,848.59	13,894,177.62	12,369,191.90
流动负债：				
短期借款	788,359.56	833,399.73	706,187.02	615,780.71
应付票据	244,301.37	124,753.77	113,395.32	40,440.35
应付账款	766,630.17	843,947.89	612,762.62	485,428.08
预收款项	128,264.70	881,365.28	784,032.17	620,323.74
合同负债	1,161,604.13	1,141.49	-	-
应付职工薪酬	28,560.04	49,669.45	48,430.08	39,170.88
应交税费	180,006.51	211,028.20	182,790.39	152,649.96
其他应付款	982,428.93	956,958.99	873,008.99	1,043,315.49
一年内到期的非流动负债	120,966.88	145,621.87	224,732.83	304,374.93
其他流动负债	257,688.77	250,101.16	250,000.00	99,883.84
流动负债合计	4,658,811.06	4,297,987.84	3,795,339.43	3,401,367.97
非流动负债：				
长期借款	3,957,936.38	3,285,761.55	2,273,301.39	1,696,884.37
应付债券	1,255,761.73	1,219,139.70	735,354.34	503,504.08
租赁负债	128,843.34	-	-	-
长期应付款	851,402.48	1,176,586.43	1,215,939.05	1,361,606.50
预计负债	590.54	-	507.53	-
递延收益	814,954.20	613,791.23	592,116.96	544,020.10
递延所得税负债	19,703.63	19,619.45	16,041.28	16,067.64
其他非流动负债	480.15	407.97	476.47	502.78
非流动负债合计	7,029,672.44	6,315,306.33	4,833,737.02	4,122,585.47
负债合计	11,688,483.50	10,613,294.18	8,629,076.45	7,523,953.43
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	657,164.00	657,164.00	657,164.00	657,164.00
资本公积	2,862,499.54	2,784,848.33	2,784,836.02	2,705,280.47
其他综合收益	7,577.92	8,225.69	9,096.13	1,040.28
专项储备	4,148.32	1,870.79	1,745.11	2,853.44
盈余公积	48,664.49	48,664.49	40,741.81	34,905.74

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
未分配利润	1,283,569.83	1,151,613.13	991,721.87	854,837.68
归属母公司所有者权益合计	4,863,624.09	4,652,386.44	4,485,304.95	4,256,081.60
少数股东权益	1,192,751.19	963,167.98	779,796.22	589,156.87
所有者权益合计	6,056,375.27	5,615,554.41	5,265,101.17	4,845,238.47
负债和所有者权益总计	17,744,858.78	16,228,848.59	13,894,177.62	12,369,191.90

2、合并利润表

表：近三年及一期发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	2,667,823.61	3,040,738.98	2,807,783.71	2,612,645.50
其中：营业收入	2,667,823.61	3,040,738.98	2,807,783.71	2,612,645.50
二、营业总成本	2,887,649.92	3,468,126.55	3,057,030.56	2,848,596.33
其中：营业成本	2,530,858.78	3,027,790.35	2,688,273.40	2,482,712.19
营业税金及附加	33,509.70	63,313.06	50,385.44	53,797.61
销售费用	38,322.84	45,097.52	38,962.19	37,543.76
管理费用	163,676.40	206,570.91	199,249.47	191,134.71
研究与开发费	4,479.06	8,186.88	8,105.97	7,592.20
财务费用	116,803.14	117,167.82	72,054.08	75,815.86
信用减值损失	-142.19	552.98	-	-
资产减值损失	-1,808.75	-28,332.33	-74,026.37	-10,514.70
资产处置损益	2,311.50	1,843.51	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,226.61	-992.84	162.84	-11,600.44
投资收益（损失以“-”号填列）	103,654.43	203,424.77	101,314.83	84,583.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	38,276.19	-	61,770.41	32,744.98
其他收益	343,524.61	500,802.83	440,133.55	385,511.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	224,486.67	249,911.34	223,112.32	211,990.33
加：营业外收入	17,626.35	13,642.60	16,566.25	23,292.39
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
政府补助	-	-	593.34	-
减：营业外支出	2,596.78	3,591.46	5,254.67	10,558.30
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	239,516.25	259,962.48	234,423.90	224,724.43
减：所得税费用	37,100.42	38,839.74	46,580.43	53,892.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	202,415.82	221,122.74	187,843.47	170,831.85
归属于母公司所有者的利润	130,349.65	168,181.01	142,720.27	130,306.64

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
*少数股东损益	72,066.17	52,941.73	45,123.20	40,525.21
六、其他综合收益的税后净额	-570.42	-737.04	8,118.44	-14,603.26
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-570.42	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-870.44	8,055.85	-14,266.07
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	607.70	925.26	-3,409.68
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-1,478.14	7,130.59	-10,856.39
七、综合收益总额	201,845.41	220,385.70	195,961.91	156,228.58
归属母公司所有者的综合收益总额	129,779.23	167,310.57	150,776.12	116,040.57
*归属少数股东的综合收益总额	72,066.17	53,075.13	45,185.80	40,188.01

3、合并现金流量表

表：发行人合并口径近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	3,204,544.47	1,086,628.28	3,249,119.14	3,465,403.77	2,647,837.63
收到的税费返还	29,593.65	10,406.54	67,272.20	8,292.08	3,872.30
收到其他与经营活动有关的现金	1,996,680.75	719,834.20	1,130,271.09	1,012,669.58	1,755,951.97
经营活动现金流入小计	5,230,818.86	1,816,869.02	4,446,662.43	4,486,365.43	4,407,661.90
购买商品、接收劳务支付的现金	2,261,251.52	806,078.05	2,421,161.08	2,388,091.44	2,180,534.01
支付给职工以及为职工支付的现金	407,730.22	161,138.26	505,706.82	505,900.89	461,642.16
支付的各项税费	188,193.70	82,808.59	150,587.89	139,253.35	195,188.48
支付其他与经营活动有关的现金	1,711,477.05	582,027.21	713,110.14	928,633.95	1,292,146.19
经营活动现金流出小计	4,568,652.50	1,632,052.11	3,790,565.92	3,961,879.63	4,129,510.85
经营活动产生的现金流量净额	662,166.37	184,816.91	656,096.51	524,485.80	278,151.05
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	1,316,736.28	468,394.42	754,403.79	1,265,519.33	2,439,569.30
取得投资收益收到的现金	156,366.30	37,604.64	111,472.70	85,266.86	64,096.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	8,581.91	7,726.40	20,668.10	7,993.35	8,155.88

项目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	3252.8845	-	1,584.30
收到其他与投资活动有关的现金	285,727.13	59,360.83	760,690.88	423,545.14	341,781.77
投资活动现金流入小计	1,767,411.62	573,086.30	1,650,488.35	1,782,324.67	2,855,188.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	711,951.84	339,180.53	1,275,134.37	1,250,198.77	897,609.14
投资支付的现金	1,822,287.74	691,304.67	1,015,460.86	1,076,844.58	2,073,082.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	69,693.23	1,385.81	-
支付其他与投资活动有关的现金	466,049.63	89,398.47	1,105,589.59	455,505.84	241,063.55
投资活动现金流出小计	3,000,289.21	1,119,883.67	3,465,878.05	2,783,935.00	3,211,755.59
投资活动产生的现金流量净额	-1,232,877.59	-546,797.38	-1,815,389.69	-1,001,610.33	-356,567.40
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	234,782.55	17,022.24	192,695.69	80,037.38	129,269.98
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	182,474.45	80,037.38	123,521.39
取得借款所收到的现金	1,687,103.09	712,647.87	3,365,047.28	2,489,624.11	1,673,716.72
收到其他与筹资活动有关的现金	1,150,769.17	414,248.53	117,379.06	288,076.47	589,405.55
筹资活动现金流入小计	3,072,654.80	1,143,918.65	3,675,122.03	2,857,737.96	2,392,392.25
偿还债务所支付的现金	1,230,868.41	261,299.90	1,791,627.41	1,842,977.94	1,269,904.07
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	275,172.76	41,528.06	292,029.56	199,690.41	169,299.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	14,550.20	29,589.73	18,650.85
支付其他与筹资活动相关的现金	1,157,695.18	288,517.76	276,937.47	224,108.94	297,603.05
筹资活动现金流出小计	2,663,736.35	591,345.72	2,360,594.45	2,266,777.29	1,736,806.19
筹资活动产生的现金流量净额	408,918.45	552,572.93	1,314,527.59	590,960.66	655,586.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-0.04	-	-13.39
五、现金及现金等价物净增加额	-161,792.78	190,592.46	155,234.36	113,836.22	577,156.32
加：期初现金及现金等价物余额	2,057,427.74	2,028,548.91	1,873,314.55	1,759,478.33	1,182,322.01
六、期末现金及现金等价物余额	1,895,634.96	2,219,141.36	2,028,548.91	1,873,314.55	1,759,478.33

发行人 2018-2020 年末、2021 年 9 月末的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	770,047.17	1,121,706.63	1,013,251.09	512,308.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
预付款项	140.11	381.27	11.57	192.25
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	1,432,962.19	979,061.88	902,721.75	891,521.85
其他流动资产	32,548.87	26,467.31	95,366.57	348,098.74
流动资产合计	2,235,698.34	2,127,617.08	2,011,350.98	1,752,121.57
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	95,655.69	21,502.32	21,560.88
其他债权投资	2,046.86	-	-	-
长期应收款	482,432.32	459,175.00	204,800.00	159,556.18
长期股权投资	1,471,662.16	1,451,987.70	1,352,573.29	1,226,210.49
其他权益工具投资	77,368.15	-	-	-
投资性房地产	15,696.58	16,241.08	16,967.71	17,698.19
其他非流动金融资产	-	-	-	-
固定资产	406,352.18	422,775.52	444,437.78	466,094.12
在建工程	459.65	203.41	707.41	-
无形资产	834.09	979.23	137.96	293,584.86
其他非流动资产	1,069,092.30	1,069,092.30	1,068,871.06	1,068,871.06
非流动资产合计	3,525,944.27	3,516,109.93	3,109,997.54	3,253,575.78
资产合计	5,761,642.62	5,643,727.01	5,121,348.51	5,005,697.35
流动负债：				
应付账款	335.60	357.38	52.33	44,759.14
预收款项	1,398.97	1,949.60	2,407.46	3,130.41
应付职工薪酬	32.59	213.91	16.96	1.12
其中：应付工资	-	192.65	-	-
应交税费	53.11	179.91	175.47	108.36
其中：应交税金	-	179.91	172.25	50.99
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	561,256.60	415,866.72	323,847.50	319,651.87
一年内到期的非流动负债	45,200.00	27,700.00	18,100.00	150,000.00
其他流动负债	250,000.00	250,000.00	250,000.00	-
流动负债合计	858,276.85	696,267.52	594,599.72	517,650.89
非流动负债：				
长期借款	292,900.00	344,700.00	275,900.00	518,230.00
应付债券	647,082.20	700,000.00	387,000.00	176,000.00
长期应付款	655,007.58	721,258.14	741,260.95	729,797.64

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
专项应付款	-	-	-	-
递延收益	42,816.41	43,321.28	40,906.45	41,579.62
递延所得税负债	232.61	194.17	299.41	314.05
非流动负债合计	1,638,038.80	1,809,473.60	1,445,366.81	1,465,921.31
负债合计	2,496,315.65	2,505,741.12	2,039,966.53	1,983,572.20
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	657,164.00	657,164.00	657,164.00	657,164.00
其中：国家资本	585,000.00	585,000.00	650,000.00	650,000.00
国家法人资本	72,164.00	72,164.00	7,164.00	7,164.00
资本公积	2,161,156.83	2,086,030.56	2,075,765.82	2,075,751.06
其他综合收益	1,156.67	1,806.30	1,514.31	632.98
盈余公积	48,664.49	48,664.49	40,741.81	34,905.74
其中：法定公积金	-	48,664.49	40,741.81	34,905.74
未分配利润	397,184.98	344,320.54	306,196.04	253,671.38
归属母公司所有者权益合计	3,265,326.96	3,137,985.89	3,081,381.98	3,022,125.15
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	3,265,326.96	3,137,985.89	3,081,381.98	3,022,125.15
负债和所有者权益总计	5,761,642.62	5,643,727.01	5,121,348.51	5,005,697.35

2、母公司利润表

表：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	48,278.02	53,809.39	374,816.59	74,353.97
其中：营业收入	48,278.02	53,809.39	374,816.59	74,353.97
二、营业总成本	600.47	53,843.08	351,424.08	101,735.00
其中：营业成本	600.47	5,061.51	301,259.19	39,871.86
营业税金及附加	271.08	307.20	918.76	499.29
管理费用	22,180.50	28,396.05	28,074.62	26,357.30
财务费用	22,351.42	20,078.32	21,171.51	35,006.55
其中：利息支出	-	381.35	39,826.69	40,745.35
利息收入	-	436.67	19,012.70	6,763.88
信用减值损失	-6.50	-	-	-
资产减值损失	-	-3,549.64	-32,574.19	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	50,056.51	82,750.19	67,365.47	54,608.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,552.15	-	31,605.72	16,334.05

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其他收益	504.88	689.43	673.17	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	53,429.44	79,856.29	58,860.67	27,909.73
加：营业外收入	-	18.18	0.67	61.17
减：营业外支出	565.00	647.68	500.60	4,884.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,864.44	79,226.79	58,360.74	23,086.06
减：所得税费用	-	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	52,864.44	79,226.79	58,360.74	23,086.06
归属于母公司所有者的利润	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-649.64	291.99	881.33	-3,524.98
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	115.30	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	115.30	-	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-764.94	291.99	881.33	-3,524.98
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-764.94	607.70	925.26	-3,409.68
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-315.70	-43.92	-115.30
七、综合收益总额	52,214.80	79,518.78	59,242.07	19,561.08

3、母公司现金流量表

表：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	54,616.39	46,178.57	392,160.80	56,795.90
收到的税费返还	-	7,543.22	-	-0.95
收到其他与经营活动有关的现金	65,340.18	88,687.76	137,469.77	584,855.28
经营活动现金流入小计	119,956.56	142,409.55	529,630.57	641,652.13
购买商品、接收劳务支付的现金	363.21	98.18	2,345.67	272.01
支付给职工以及为职工支付的现金	3,502.82	4,118.15	3,878.35	3,114.05
支付的各项税费	403.09	393.71	5,211.84	9,521.08

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付其他与经营活动有关的现金	213,681.13	8,234.99	241,960.82	648,753.27
经营活动现金流出小计	217,950.24	12,845.03	253,396.68	661,660.42
经营活动产生的现金流量净额	-97,993.68	129,564.52	276,233.89	-20,008.28
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	500,817.45	70,004.90	1,048,324.29	1,551,853.71
取得投资收益收到的现金	60,600.90	52,288.91	58,434.39	69,148.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	52.08	3.88	203.69
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	125,909.05	965,882.37	257,426.08	169,614.99
投资活动现金流入小计	687,327.40	1,088,228.27	1,364,188.64	1,790,820.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	297.30	1,383.17	943.05	126,817.16
投资支付的现金	908,638.04	85,679.21	939,694.44	1,318,552.83
支付其他与投资活动有关的现金	217,981.63	1,321,690.24	357,675.47	351,280.00
投资活动现金流出小计	1,126,916.97	1,408,752.62	1,298,312.96	1,796,649.99
投资活动产生的现金流量净额	-439,589.56	-320,524.36	65,875.69	-5,829.22
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	120.74	10,221.24	-	10,000.00
取得借款所收到的现金	259,981.25	927,979.35	615,365.00	215,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,109,666.37	-	161,150.00	316,191.73
筹资活动现金流入小计	1,369,768.36	938,200.58	776,515.00	541,191.73
偿还债务所支付的现金	222,567.80	553,769.06	557,621.58	108,814.59
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	29,434.04	85,046.99	20,860.17	74,082.57
支付其他与筹资活动相关的现金	931,842.74	-	39,201.34	41,016.58
筹资活动现金流出小计	1,183,844.58	638,816.05	617,683.10	223,913.73
筹资活动产生的现金流量净额	185,923.78	299,384.53	158,831.90	317,277.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-351,659.46	108,424.70	500,941.49	291,440.49
加：期初现金及现金等价物余额	1,121,706.63	1,013,183.36	512,241.88	220,801.38
六、期末现金及现金等价物余额	770,047.17	1,121,608.06	1,013,183.36	512,241.88

（二）财务数据和财务指标情况

报告期内，发行人合并口径主要财务指标如下表所示：

主要财务数据和财务指标				
项目	2021 年 1-9 月（末）	2020 年（末）	2019 年（末）	2018 年（末）
总资产（亿元）	1,774.49	1,622.88	1,389.42	1,236.92
总负债（亿元）	1,168.85	1,061.33	862.91	752.40
全部债务（亿元）	636.73	585.88	430.30	326.09
所有者权益（亿元）	605.64	561.56	526.51	484.52
营业总收入（亿元）	266.78	304.07	280.78	261.26
利润总额（亿元）	23.95	26.00	23.44	22.47
净利润（亿元）	20.24	22.11	18.78	17.08
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	19.66	20.37	17.61	15.81
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	13.03	16.82	14.27	13.03
经营活动产生现金流量净额（亿元）	66.22	65.61	52.45	27.82
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-123.29	-181.54	-100.16	-35.66
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	40.89	131.45	59.10	65.56
流动比率	1.67	1.47	1.45	1.63
速动比率	1.33	1.08	1.00	1.16
资产负债率（%）	65.87	65.40	62.11	60.83
债务资本比率（%）	51.25	51.06	44.97	40.23
营业毛利率（%）	5.13	0.43	4.26	4.97
平均总资产回报率（%）	2.43	2.80	2.52	2.66
加权平均净资产收益率（%）	3.47	4.05	3.72	3.66
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	3.37	3.73	3.49	3.39
EBITDA（亿元）	68.12	70.30	88.02	56.52
EBITDA 全部债务比（%）	10.70	12.00	20.46	17.33
EBITDA 利息倍数	2.88	2.81	5.02	4.37
应收账款周转率	5.68	8.58	10.61	10.24
存货周转率	1.56	1.79	1.56	1.56
注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；				
（2）流动比率=流动资产/流动负债；				

主要财务数据和财务指标

项目	2021 年 1-9 月（末）	2020 年（末）	2019 年（末）	2018 年（末）
(3) 速动比率 = (流动资产-存货) / 流动负债; (4) 资产负债率 (%) = 负债总额 / 资产总额 × 100%; (5) 债务资本比率 (%) = 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%; (6) 平均总资产回报率 (%) = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%; (7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算; (8) EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销); (9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%; (10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息); (11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款; (12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货; (13) 2021 年 1-9 月数据未经年化处理。				

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

近三年及一期末，发行人资产结构如下：

表：近三年及一期末发行人资产构成

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,895,634.96	10.68	2,057,427.74	12.68	1,896,814.68	13.65	1,777,672.76	14.37
交易性金融资产	152,756.54	0.86	5,650.00	0.03	10,100.00	0.07	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	28,003.67	0.17	25,321.12	0.18	32,572.39	0.26
应收票据	38,479.54	0.22	30,381.85	0.19	28,116.63	0.20	30,264.14	0.24
应收账款	504,870.99	2.85	434,362.15	2.68	274,142.56	1.97	255,261.88	2.06
应收款项融资	629.76	0.00	2,006.39	0.01	-	-	-	-
预付款项	169,945.92	0.96	134,078.56	0.83	152,241.12	1.10	80,835.13	0.65
其他应收款	2,183,825.80	12.31	1,439,402.70	8.87	952,845.07	6.86	1,021,540.43	8.26
存货	1,558,032.00	8.78	1,678,711.09	10.34	1,705,328.79	12.27	1,614,324.15	13.05
合同资产	578,824.41	3.26	4,944.21	0.03	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	464.41	0.00
一年内到期的非流动资产	127,645.41	0.72	116,019.26	0.71	115,972.13	0.83	45,651.81	0.37
其他流动资产	562,765.35	3.17	395,780.50	2.44	345,938.28	2.49	687,226.05	5.56
流动资产合计	7,773,410.69	43.81	6,326,768.12	38.98	5,506,820.37	39.63	5,545,813.14	44.84
可供出售金融资产	-	-	323,919.56	2.00	249,488.34	1.80	147,815.26	1.20
债权投资	1,000.00	0.01	-	-	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	116,953.89	0.66	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	37,761.69	0.21	-	-	-	-	-	-
长期应收款	181,526.62	1.02	234,776.27	1.45	159,414.73	1.15	240,719.62	1.95
长期股权投资	890,979.80	5.02	756,205.76	4.66	433,092.36	3.12	484,186.11	3.91
投资性房地产	481,757.45	2.71	468,568.03	2.89	489,325.15	3.52	385,263.62	3.11
固定资产	4,298,907.96	24.23	3,822,144.97	23.55	3,309,850.92	23.82	2,382,634.99	19.26
使用权资产	35,490.83	0.20	-	-	-	-	-	-
在建工程	1,008,451.92	5.68	2,150,878.82	13.25	1,630,420.83	11.73	985,945.02	7.97
无形资产	362,995.66	2.05	333,099.48	2.05	300,129.46	2.16	483,164.97	3.91
商誉	1,203.22	0.01	1,203.22	0.01	403.55	0.00	403.55	0.00
长期待摊费用	32,663.05	0.18	54,675.88	0.34	64,987.15	0.47	46,268.67	0.37
递延所得税资产	103,763.71	0.58	92,673.69	0.57	75,873.61	0.55	66,264.77	0.54
其他非流动资产	2,417,992.27	13.63	1,663,934.78	10.25	1,674,371.14	12.05	1,600,712.18	12.94
非流动资产合计	9,971,448.09	56.19	9,902,080.47	61.02	8,387,357.25	60.37	6,823,378.76	55.16
资产合计	17,744,858.78	100.00	16,228,848.59	100.00	13,894,177.62	100.00	12,369,191.90	100.00

近三年及一期末，发行人流动资产余额分别为 5,545,813.14 万元、5,506,820.37 万元、6,326,768.12 万元和 7,773,410.69 万元，在总资产中的占比分别为 44.84%、39.63%、38.98%和 43.81 %。发行人流动资产主要为货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产等。

近三年及一期末，发行人非流动资产余额分别为 6,823,378.76 万元、8,387,357.25 万元、9,902,080.47 万元和 9,971,448.09 万元，在总资产中的占比分别为 55.16%、60.37%、61.02%和 56.19%。发行人非流动资产主要为固定资产、在建工程、其他非流动资产等。

1、流动资产分析

（1）货币资金

发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金。近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 1,777,672.76 万元、1,896,814.68 万元、2,057,427.74 万元和 1,895,634.96 万元，占总资产的比例分别为 14.37%、13.65%、12.68%和 10.68%，货币资金规模和占比均处于较高水平。

截至 2020 年末，发行人货币资金为 2,057,427.74 万元，主要由银行存款构

成，占比达 97.34%。截至 2021 年 9 月末，发行人受限制的货币资金金额为 42,117.61 万元，主要为质押保证金、票据保证金及履约保证金等。大量的货币资金为公司偿还到期债务提供最为直接的保障。截至 2021 年 9 月末，发行人货币资金余额为 1,895,634.96 万元，较上年末减少 161,792.78 万元，降幅为 7.86%。近三年及一期末，发行人货币资金明细如下：

表：近三年及一期末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	11.68	14.61	45.05	384.66
银行存款	1,785,043.78	2,002,736.86	1,861,014.86	1,738,827.65
其他货币资金	110,579.50	54,676.27	35,754.77	38,460.44
合计	1,895,634.96	2,057,427.74	1,896,814.68	1,777,672.76

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 255,261.88 万元、274,142.56 万元、434,362.15 万元和 504,870.99 万元，占总资产的比例分别为 2.06%、1.97%、2.68%和 2.85%，应收账款账面价值和占比均呈增长趋势。

截至 2020 年末，发行人应收账款构成及账龄情况如下表所示：

表：截至 2020 年末应收账款构成情况

单位：万元、%

种类	2020 年末			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	坏账计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	6,579.54	1.44	5,139.36	78.11
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	448,303.16	98.35	15,381.19	3.43
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	938.61	0.21	938.61	100.00
合计	455,821.31	100.00	21,459.17	4.71

截至 2020 年末，发行人应收账款主要分为单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款和按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，其中按信用风险特征组合计提坏账准备的应

收账款占比 98.35%。

截至 2020 年末，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄分布情况如下表所示：

表：采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄分布情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		
	账面余额	比例	坏账准备
0-3个月	245,790.16	53.92	-
3-12个月	150,176.42	32.95	4,739.68
1-2年	30,368.70	6.66	2,325.19
2-3年	11,699.92	2.57	1,850.92
3-4年	3,715.33	0.82	1,534.51
4-5年	7,553.85	1.66	4,636.14
5年以上	6,516.94	1.43	6,372.72
合计	455,821.31	100.00	21,459.17

截至2020年末，发行人应收账款计提坏账准备合计为21,459.17万元，占应收账款账面余额的比例为4.71%。发行人应收账款较为分散，截至2020年末及2021年9月末，发行人应收账款前五名单位合计占应收账款账面余额的比例分别为19.72%和15.59%。

表：截至 2021 年 9 月末发行人应收账款前 5 名情况

单位：万元、%

客户名称	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备	年限	款项性质
杭州市财政局	44,615.10	8.84	-	2-3年；1-2年；1年以内	污水处理费
唐山市德龙钢铁有限公司	12,975.00	2.57	-	1年以内	钢贸款
杭州市民卡管理有限公司	9,002.89	1.78	456.69	1年以内	票款
杭州市江干区城市管理局	6,647.00	1.32	199.00	1年以内	工程款、养护款
杭州市拱墅区城市管理局	5,442.00	1.08	165.00	1-2年	工程款、养护款
合计	78,681.99	15.59	820.69	-	-

表：截至 2020 年末发行人应收账款前 5 名情况

单位：万元、%

客户名称	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备	年限	款项性质
杭州市财政局	43,962.21	9.64	-	1年以内	污水费
杭州市民卡管理有限公司	22,323.11	4.90	169.40	0-3月、1-3年	票款
天台县基投建材有限公司	10,744.24	2.36	49.22	0-2年	应收货款
杭州市物价局	7,099.10	1.56	729.42	0-3年	发电补贴款
杭州市民卡有限公司	5,745.83	1.26	287.29	1-3年	公交营运款
合计	89,874.49	19.72	1,235.34		

（3）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,021,540.43 万元、952,845.07 万元、1,439,402.70 万元和 2,183,825.80 万元，占总资产的比例分别为 8.26%、6.86%、8.87%和 12.31%。发行人的其他应收款主要由应收利息与其他应收款项构成。截至 2020 年末，发行人其他应收账款金额较上年末增长 51.06%，主要系 2020 年度发行人新增对参股子公司杭州市城建开发集团有限公司基础设施项目借款 200,541.35 万元，期限为 1 年以内，与此同时，发行人新增针对杭州市富阳区富春街道湖塍村股份经济合作社湖塍村城中村改造拆迁投资款 206,566.00 万元所致。2021 年 9 月末，发行人其他应收款较 2020 年末增长 744,423.10 万元，增幅为 51.72%，主要系新增对杭州市城建开发集团有限公司借款及发行人将杭州富阳水务有限公司纳入合并范围导致新增对杭州富阳城市建设投资集团有限公司的往来款所致。

截至 2020 年末，发行人其他应收款项采用账龄分析法计提坏账准备，计提坏账准备合计为 95,857.32 万元，其他应收款项账龄分布情况如下表所示：

表：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项账龄分布情况

单位：万元

项目	2020 年末		
	账面余额	比例	坏账准备
0-3个月	92,500.62	6.05	-
3-12个月	624,281.19	40.83	5,985.35
1-2年	650,369.23	42.53	39,029.93
2-3年	82,742.24	5.41	2,526.91
3-4年	19,007.48	1.24	5,834.04
4-5年	1,953.96	0.13	825.14

项目	2020 年末		
	账面余额	比例	坏账准备
5年以上	58,176.02	3.80	41,655.96
合计	1,529,030.74	100.00	95,857.32

截至 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款项前五名单位合计占其他应收款项账面余额的比例分别为 77.65%和 51.58%，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人其他应收款项前 5 名情况

单位：万元、%

客户名称	账面余额	占比	账龄	坏账准备	款项性质
杭州市城建开发集团有限公司	500,000.00	22.90	1 年以内	-	基础设施项目借款
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	319,695.49	14.64	1 年以内	-	往来款
杭州市富阳区富春街道湖塍村股份经济合作社	185,179.00	8.48	1-2 年	4,131.32	拆迁投资款
杭州市拱墅区城中村改造工程指挥部	65,055.24	2.98	1 年以内	-	做地工程款
杭州市拱墅区城中村改造工程指挥部半山分指挥部	56,526.98	2.59	1 年以内	-	做地工程款
合计	1,126,456.71	51.58		4,131.32	

表：截至 2020 年末发行人其他应收款项前 5 名情况

单位：万元、%

客户名称	账面余额	占比	账龄	坏账准备	款项性质
做地项目工程款	540,248.26	35.33	1-2 年	36,071.24	做地项目工程款
杭州市富阳区富春街道湖塍村股份经济合作社	206,566.00	13.51	1 年以内	4,131.32	拆迁投资款
杭州市城建开发集团有限公司	200,541.35	13.12	1 年以内	-	基础设施项目借款
杭州市、区财政局	198,575.49	12.99	2 年以内	768.12	补助款
杭州翠祥房地产有限公司	41,280.00	2.70	1 年以内	825.60	房开项目借款
合计	1,187,211.10	77.65		41,796.29	

非经营性其他应收款指与发行人业务经营、项目建设等日常经营业务无关的资金拆借和往来款。截至 2021 年 9 月末，发行人存在非经营性其他应收款余额为 13,000.00 万元，为发行人与杭州临安城镇化投资建设有限公司的借款，除此外，发行人其他应收款均为经营性往来款项。发行人新增非经营性往来款需经公

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

发行人承诺本期债券存续期不违规新增非经营性往来占款，不违规新增非经营性资金拆借，若存在新增非经营性占款和/或资金拆借的情况，将严格按照公司的决策权限和决策程序执行。同时，发行人如发生上述事项，将根据相关法律法规的规定以及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》的约定履行信息披露义务，并在定期报告中持续披露。

（4）存货

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 1,614,324.15 万元、1,705,328.79 万元、1,678,711.09 万元和 1,558,032.00 万元，占总资产的比例分别为 13.05%、12.27%、10.34%和 8.78%，最近三年有所波动。截至 2020 年末，发行人存货跌价准备余额合计为 2,950.26 万元。

近三年及一期末，发行人存货明细情况如下：

表：近三年及一期末发行人存货明细情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	31,890.39	2.05	30,986.66	1.85	20,135.47	1.18	24,498.77	1.52
在产品	142.36	0.01	1,651.23	0.10	77.92	0.00	139.34	0.01
开发成本	1,208,412.37	77.56	1,120,480.22	66.75	1,439,820.28	84.43	1,240,972.48	76.87
库存商品	2,313.86	0.15	8,776.88	0.52	11,511.26	0.68	5,094.19	0.32
开发产品	235,847.12	15.14	366,889.42	21.86	130,168.57	7.63	152,867.86	9.47
发出商品	4,094.33	0.26	19,162.81	1.14	16,561.28	0.97	15,767.28	0.98
周转材料	1,059.55	0.07	772.06	0.05	616.51	0.04	220.53	0.01
工程施工	27,034.82	1.74	89,251.88	5.32	61,740.36	3.62	60,305.98	3.74
出租开发产品	-	-	10,937.27	0.65	10,979.87	0.64	66,661.24	4.13
代建项目	27,223.25	1.75	29,717.14	1.77	13,699.20	0.80	40,808.58	2.53
委托加工物资	-	-	19.76	0.00	-	-	-	-
合同履约成本	3,569.01	0.23	45.82	0.00	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
低值易耗品	66.36	0.00	19.93	0.00	18.06	0.00	15.80	0.00
其他	16,378.58	1.05	-	-	-	-	6,972.10	0.43
合计	1,558,032.00	100.00	1,678,711.09	100.00	1,705,328.79	100.00	1,614,324.15	100.00

截至 2020 年末，存货中主要开发成本与开发产品明细如下：

表：发行人主要开发成本明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
御东方二期	341,181.20	30.45
越源彩虹府	251,702.56	22.46
江干区杭政储出[2018]55 号地块项目	188,202.65	16.80
杭政储出 2019-83 号地块住宅项目	162,153.14	14.47
江南彩虹苑二期	79,273.19	7.07
其他	97,967.48	8.74
合计	1,120,480.22	100.00

表：发行人主要开发产品明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
悦东方	179,670.80	48.97
江南彩虹苑一期	35,088.07	9.56
银都新座	30,086.13	8.20
和雅苑	24,220.48	6.60
钱江浮山商业中心	17,300.53	4.72
城发云锦城	10,307.81	2.81
浙商创投中心	9,752.81	2.66
西溪新座	7,260.68	1.98
杭州市小和山高教园区四、五区块综合楼	5,185.33	1.41
钱江御府（住宅）和商铺	5,165.51	1.41
其他	42,851.27	11.68
合计	366,889.42	100.00

（5）其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 687,226.05 万元、345,938.28 万元、395,780.50 万元和 562,765.35 万元，占总资产的比例分别为 5.56%、2.49%、2.44%和 3.17%。发行人其他流动资产主要为银行理财产品及待抵扣增值税。发行人其他流动资产明细情况如下：

表：近三年及一期末发行人其他流动资产明细情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020年末	2019年末	2018年末
理财产品	62,650.00	131,996.00	109,318.00	473,898.00
待抵扣增值税	152,981.90	218,063.59	173,474.03	113,285.16
预缴税费	94,342.43	29,375.54	25,438.93	23,083.44
信托基金产品	-	20,739.04	29,925.00	62,397.20
预提应退由于土地增值 税原因导致各年度多缴 企业所得税税款	-	7,105.42	13,619.69	14,190.57
待处理财产损益	-	-	2,562.45	-
债券投资重分类	253,577.63	-	-	-
其他待摊费用	2.60	0.91	27.64	371.68
小计	563,554.57	407,280.50	354,365.73	687,226.05
减：减值准备	789.22	11,500.00	8,427.45	-
合计	562,765.35	395,780.50	345,938.28	687,226.05

2、非流动资产分析

（1）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 484,186.11 万元、433,092.36 万元、756,205.76 万元和 890,979.80 万元，占总资产的比例分别为 3.91%、3.12%、4.66%和 5.02%。报告期内发行人长期股权投资保持波动增长。截至 2020 年及 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资明细如下：

表：截至 2020 年及 2021 年 9 月末发行人长期股权投资情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
对联营企业投资	818,194.89	710,565.01
对合营企业投资	72,784.91	45,739.96
小计	890,979.80	756,304.97
减：长期股权投资减值准备	-	99.21
合计	890,979.80	756,205.76

（2）投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 385,263.62 万元、489,325.15 万元、468,568.03 万元和 481,757.45 万元，占总资产的比例分别为

3.11%、3.52%、2.89%和 2.71%。报告期内，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：近三年及一期末发行人投资性房地产构成

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
房屋、建筑物	476,749.19	466,129.13	486,859.19	382,726.16
土地使用权	5,008.26	2,438.90	2,465.96	2,537.46
合计	481,757.45	468,568.03	489,325.15	385,263.62

（3）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产净额分别为2,382,634.99万元、3,309,850.92万元、3,822,144.97万元和4,298,907.96万元，占总资产的比例分别为19.26%、23.82%、23.55%和24.23%，明细如下：

表：近三年及一期末发行人固定资产明细情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一、账面原值合计	6,230,655.62	5,554,133.31	4,930,549.50	3,841,392.69
道路资产	978,293.87	987,489.16	987,489.16	987,489.16
房屋、建筑物	1,524,556.45	1,234,598.20	1,035,852.56	826,484.16
机器设备	779,834.35	544,424.00	509,729.49	479,532.61
运输工具	739,510.74	749,451.96	720,272.42	655,749.48
电子、办公设备	74,298.55	57,030.05	55,466.09	48,931.68
管道资产	2,089,021.51	1,970,074.73	1,612,127.50	838,249.67
其他设备	45,140.15	11,065.21	9,612.28	4,955.93
二、累计折旧合计	1,927,794.42	1,729,529.48	1,617,615.40	1,456,268.24
三、账面净值合计	4,302,861.20	3,824,603.83	3,312,934.10	2,385,124.45
四、减值准备合计	3,953.24	2,458.86	3,083.18	2,489.46
五、账面价值合计	4,298,907.96	3,822,144.97	3,309,850.92	2,382,634.99

表：近三年及一期末发行人固定资产分类折旧情况

单位：万元

类别	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	原值	累计折旧	原值	累计折旧	原值	累计折旧	原值	累计折旧
道路资产	978,293.87	161,580.64	987,489.16	360,696.43	987,489.16	337,257.63	987,489.16	313,818.83
房屋、建筑物	1,524,556.45	320,126.85	1,234,598.20	289,080.36	1,035,852.56	235,954.30	826,484.16	200,941.82
机器设备	779,834.35	241,979.47	544,424.00	249,916.74	509,729.49	205,660.87	479,532.61	171,116.57

类别	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	原值	累计折旧	原值	累计折旧	原值	累计折旧	原值	累计折旧
运输工具	739,510.74	302,483.52	749,451.96	277,502.37	720,272.42	370,880.10	655,749.48	330,886.82
电子、办公设备	74,298.55	274,101.83	57,030.05	45,532.94	55,466.09	43,270.02	48,931.68	38,012.08
管道资产	2,089,021.51	619,693.10	1,970,074.73	502,015.18	1,612,127.50	420,809.50	838,249.67	398,924.60
其他设备	45,140.15	7,829.01	11,065.21	4,785.47	9,612.28	3,782.98	4,955.93	2,567.52

（4）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程分别为985,945.02万元、1,630,420.83万元、2,150,878.82万元和1,008,451.92万元，占总资产的比例分别为7.97%、11.73%、13.25%和5.68%。发行人2021年9月末在建工程较年初减少1,142,426.90万元，主要系公交基础设施工程、基础设施建设等项目完工转出所致。2020年末较2019年末增长520,457.99万元，同比增幅31.92%，主要系水务基础设施建设、环境治理、城市基础设施建设、城投武林工程项目和嘉善县保障性安居项目增加投资。2019年末较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及海潮项目基础建设增加投资。2021年1月1日起，发行人将PPP项目调整至其他非流动资产科目，导致2021年9月末在建工程金额较2020年末下降明显。

最近一年及一期末，发行人重要在建工程项目明细情况如下：

表：2021 年 9 月末发行人重要在建工程项目明细情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		
	账目余额	减值准备	账面价值
公交基础设施工程	146,576.87	-	146,576.87
水务基础设施建设	605,877.54	-	605,877.54
燃气基础设施工程	73,036.89	-	73,036.89
环境治理基础设施建设工程	125,630.86	-	125,630.86
城建基础设施建设	24,708.26	-	24,708.26
杭政储出【2018】58号地块商业商务用房工程	21,519.98	-	21,519.98
其他	11,101.52	-	11,101.52
合计	1,008,451.92	-	1,008,451.92

表：2020 年末发行人重要在建工程项目明细情况

单位：万元

项目	2020 年末		
	账目余额	减值准备	账面价值
公交基础设施工程	261,713.43	-	261,713.43
水务基础设施建设	507,846.66	-	507,846.66
燃气基础设施工程	61,284.49	-	61,284.49
环境治理基础设施建设工程	334,884.74	-	334,884.74
城建基础设施建设	275,846.33	-	275,846.33
城投新文基础设施	48,246.39	-	48,246.39
城投武林工程项目	176,780.56	-	176,780.56
嘉善县保障性安居工程及公园绿化项目	140,088.19	-	140,088.19
新昌县旧城改造 PPP 项目	189,681.99	-	189,681.99
良渚新城小洋坝农居点	121,445.14	-	121,445.14
其他	33,060.90	-	33,060.90
合计	2,150,878.82	-	2,150,878.82

（5）其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 1,600,712.18 万元、1,674,371.14 万元、1,663,934.78 万元和 2,417,992.27 万元，占总资产的比例分别为 12.94%、12.05%、10.25%和 13.63%。2020 年 9 月末，发行人其他非流动资产较 2020 年末增幅明显，主要系发行人自 2021 年 1 月 1 日起将 PPP 项目调整至其他非流动资产科目所致。

最近一年及一期末，发行人其他非流动资产主要构成情况如下：

表：近一年及一期末发行人其他非流动资产明细情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
预付长期资产购置款	36,977.89	1.53	14,549.56	0.87
拨出专项资金	1,470,392.27	60.81	1,507,489.90	90.60
基金投资	100,430.13	4.15	139,325.77	8.37
预付土地款	-	-	173.24	0.01
售后租回融资租赁	1,396.30	0.06	1,396.30	0.08
专项计划次级份额	-	-	1,000.00	0.06
PPP 项目	808,631.43	33.44	-	-
其他	164.25	0.01	-	-
合计	2,417,992.27	100.00	1,663,934.78	100.00

拨出专项资金系本公司根据历年杭州市城乡建设委员会、杭州市计划委员会、

杭州市财政局下达《杭州市城市维护建设计划》拨付的城建资金，拨出资金待相关项目竣工并经财政决算后再作相关账务处理。

（二）负债结构分析

近三年及一期，发行人合并口径负债构成情况如下：

表：近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	788,359.56	6.74	833,399.73	7.85	706,187.02	8.18	615,780.71	8.18
应付票据	244,301.37	2.09	124,753.77	1.18	113,395.32	1.31	40,440.35	0.54
应付账款	766,630.17	6.56	843,947.89	7.95	612,762.62	7.10	485,428.08	6.45
预收款项	128,264.70	1.10	881,365.28	8.30	784,032.17	9.09	620,323.74	8.24
合同负债	1,161,604.13	9.94	1,141.49	0.01	-	-	-	-
应付职工薪酬	28,560.04	0.24	49,669.45	0.47	48,430.08	0.56	39,170.88	0.52
应交税费	180,006.51	1.54	211,028.20	1.99	182,790.39	2.12	152,649.96	2.03
其他应付款	982,428.93	8.41	956,958.99	9.02	873,008.99	10.12	1,043,315.49	13.87
一年内到期的非流动负债	120,966.88	1.03	145,621.87	1.37	224,732.83	2.60	304,374.93	4.05
其他流动负债	257,688.77	2.20	250,101.16	2.36	250,000.00	2.90	99,883.84	1.33
流动负债合计	4,658,811.06	39.86	4,297,987.84	40.50	3,795,339.43	43.98	3,401,367.97	45.21
长期借款	3,957,936.38	33.86	3,285,761.55	30.96	2,273,301.39	26.34	1,696,884.37	22.55
应付债券	1,255,761.73	10.74	1,219,139.70	11.49	735,354.34	8.52	503,504.08	6.69
租赁负债	128,843.34	1.10	-	-	-	-	-	-
长期应付款	851,402.48	7.28	1,176,586.43	11.09	1,215,939.05	14.09	1,361,606.50	18.10
预计负债	590.54	0.01	-	-	507.53	0.01	-	-
递延收益	814,954.20	6.97	613,791.23	5.78	592,116.96	6.86	544,020.10	7.23
递延所得税负债	19,703.63	0.17	19,619.45	0.18	16,041.28	0.19	16,067.64	0.21
其他非流动负债	480.15	0.00	407.97	0.00	476.47	0.01	502.78	0.01
非流动负债合计	7,029,672.44	60.14	6,315,306.33	59.50	4,833,737.02	56.02	4,122,585.47	54.79
负债合计	11,688,483.50	100.00	10,613,294.18	100.00	8,629,076.45	100.00	7,523,953.44	100.00

截至 2020 年末，发行人负债总额为 10,613,294.18 万元，其中流动负债 4,297,987.84 万元，占负债总额的 40.50%；非流动负债 6,315,306.33 万元，占负债总额的 59.50%。截至 2021 年 9 月末，发行人负债总额为 11,688,483.50 万元，其中流动负债 4,658,811.06 万元，占负债总额的 39.86%；非流动负债 7,029,672.44 万元，占负债总额 60.14%。发行人负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券和长期应付款组成，报告期内，上述负债科目合计占总

负债的比例分别为 75.84%、74.36%、78.35%和 73.60%。总体看，发行人负债结构较为稳定。

1、流动负债分析

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 615,780.71 万元、706,187.02 万元、833,399.73 万元和 788,359.56 万元，占总负债的比例分别为 8.18%、8.18%、7.85%和 6.74%。发行人 2021 年 9 月末短期借款较 2020 年末减少 45,040.17 万元，减幅 5.40%；2020 年末较 2019 年末增长 127,212.71 万元，增幅 18.01%；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：近三年及一期末发行人短期借款结构明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
抵押借款	25,100.00	7,112.40	27,859.80	36,344.00
保证借款	96,300.00	139,390.48	182,036.90	99,779.67
信用借款	635,654.56	684,393.95	482,648.92	479,657.04
保证+抵（质）押借款	31,305.00	2,502.90	13,641.40	-
合计	788,359.56	833,399.73	706,187.02	615,780.71

（2）应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 485,428.08 万元、612,762.62 万元、843,947.89 万元和 766,630.17 万元，占总负债的比例分别为 6.45%、7.1%、7.95%和 6.56%。2021 年 9 月末发行人应付账款较 2020 年末减少 77,317.72 万元，减幅 9.16%；2020 年末较 2019 年末增长 231,185.27 万元，增幅 37.73%；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 2020 年末，发行人应付账款账龄情况如下：

表：2020 年末发行人应付账款账龄情况

单位：万元

项目	2020 年末	
	账面余额	比例
1年以内（含1年）	659,916.95	78.19
1-2年（含2年）	93,221.47	11.05
2-3年（含3年）	27,917.92	3.31
3-4年（含4年）	16,624.28	1.97
4-5年（含5年）	17,026.49	2.02
5年以上	29,240.79	3.46
合计	843,947.89	100.00

表：发行人截至 2021 年 9 月末应付账款前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	上海康恒环境股份有限公司	43,146.81	1-2 年 3,228.19 万元，一年以内 39,918.62 万元	5.63	设备购置款
2	杭州萧宏建设环境集团有限公司	15,468.35	1 年以内	2.02	工程款
3	比亚迪汽车工业有限公司	14,012.90	1-2 年	1.83	购车款
4	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	12,809.24	1-2 年	1.67	工程款
5	中交第二航务工程局有限公司	8,419.28	1 年以内	1.10	工程款
合计		93,856.59	-	12.24	-

表：发行人截至 2020 年末应付账款前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	比亚迪汽车工业有限公司	26,083.15	1 年以内；1-2 年	4.26	购车款
2	江南彩虹苑暂估开发成本	24,857.86	1 年以内	4.06	工程款
3	郑州宇通客车股份有限公司	23,672.05	1 年以内；1-2 年	3.86	购车款
4	中车时代电动汽车股份有限公司	20,791.46	1 年以内；1-2 年	3.39	购车款
5	浙江海滨建设集团有限公司	16,312.38	1 年以内	2.66	工程款
合计		111,716.90		18.23	

（3）预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 620,323.74 万元、784,032.17 万元、881,365.28 万元和 128,264.70 万元，占总负债的比例分别为 8.24%、9.09%、

8.30%和 1.10%。2018-2020 年，发行人预收款项持续增长，主要为房地产开发业务的预收购房款持续增加所致。2021 年 1 月 1 日起，发行人执行新会计准则，将预收购房款调整至合同负债，导致发行人预收款项大幅下降，合同负债相应上升。

截至 2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人预收款项账龄在 1 年以内（含 1 年）占比分别为 70.82%和 87.77%，主要系房地产项目预售产生的款项。近一年及一期末，发行人前五大预收款项情况如下：

表：发行人截至 2021 年 9 月末预收款项前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	杭州热联集团股份有限公司	26,384.56	1 年以内	20.57	货款
2	杭州市西溪谷建设指挥部	12,871.97	1 年以内	10.04	拆迁安置房款
3	杭州实国贸投资（杭州）有限公司	8,256.77	1 年以内	6.44	货款
4	湖州佳乐福商城有限公司	6,241.45	1 年以内	4.87	货款
5	杭州拱联供应链服务有限公司	4,946.15	1 年以内	3.86	货款
合计		58,700.90		45.77	

表：发行人截至 2020 年末预收款项前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	杭州市民卡管理有限公司	22,675.02	1 年以内	2.57	票款
2	浙江物产金属集团有限公司	12,977.82	1 年以内	1.47	预收大宗贸易款
3	杭州望海潮建设有限公司	12,242.04	1 年以内	1.39	工程结算款
4	杭州之江城市建设投资集团有限公司	8,311.84	1 年以内	0.94	工程款
5	物产中大金属集团有限公司	5,728.39	1 年以内	0.65	钢贸款
合计		61,935.11		7.03	

（4）其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 1,043,315.49 万元、873,008.99 万元、956,958.99 万元和 982,428.93 万元，占总负债的比例分别为

13.87%、10.12%、9.02%和 8.41%。

表：近一年及一期末发行人其他应付款明细情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
应付利息	27,699.60	45,977.41
应付股利	1,100.45	4,890.00
其他应付款项	953,628.87	906,091.59
合计	982,428.93	956,958.99

表：发行人截至 2021 年 9 月末其他应付款前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	嘉兴市原水投资有限公司	138,215.84	1 年以内 13,122.99 万元；1-2 年 20,984.28 万元；2-3 年 77,611.83 万元；3 年以上 26,496.75 万元	14.07	项目款
2	杭州市财政局	38,797.77	1 年以内 33,296.62，3 年以上 38,797.77	3.95	超面积销售差价，污水费
3	杭州市土地储备中心	30,000.00	3 年以上	3.05	借款
4	嘉兴桢里投资合伙企业（有限合伙）	21,536.07	1 年以内	2.19	往来款
5	杭州滨盛置业有限公司	20,000.00	2-3 年	2.04	借款
合计		248,549.68	-	25.30	-

表：发行人截至 2020 年末其他应付款前五名

单位：万元、%

序号	企业名称	金额	年限	占比	款项性质
1	嘉兴市原水投资有限公司	138,215.84	1 年以内、1-2 年、2-3 年	15.25	工程建设资金
2	杭州滨盛置业有限公司	40,400.00	1-2 年、2-3 年、3-4 年	4.46	往来款
3	杭州市土地储备中心	30,000.00	3-4 年	3.31	应付工程款
4	杭州凌祥投资管理有限公司	25,501.16	2-3 年	2.81	往来款
5	杭州富春山居集团有限公司	20,353.00	1 年以内	2.25	往来款
合计		254,470.00		28.08	

2、非流动负债分析

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 1,696,884.37 万元、2,273,301.39 万元、3,285,761.55 万元和 3,957,936.38 万元，占非流动负债的比例分别为 41.16%、47.03%、52.03%和 56.30%。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：近三年及一期末发行人长期借款结构明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	438,256.43	646,110.96	182,402.99	13,970.00
抵押借款	196,130.56	329,160.02	527,669.34	445,677.50
保证借款	380,022.53	427,067.35	427,154.07	405,596.77
信用借款	2,438,530.02	1,424,809.00	1,037,513.32	789,640.10
质押及保证借款	105,911.34	94,555.27	98,561.68	42,000.00
抵押及保证借款	399,085.50	364,058.95	-	-
合计	3,957,936.38	3,285,761.55	2,273,301.39	1,696,884.37

（2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 503,504.08 万元、735,354.34 万元、1,219,139.70 万元和 1,255,761.73 万元，占总负债的比例分别为 6.69%、8.52%、11.49%和 10.74%。

表：发行人截至 2021 年 9 月末应付债券情况

单位：万元

序号	债券名称	期限	票面利率	发行金额	债券余额
1	18 杭城 01	3+2 年期	4.37%	176,000.00	3,082.20
2	19 杭城 01	5 年期	3.70%	111,000.00	111,000.00
3	19 杭城投债 01	10 年期	4.38%	100,000.00	100,000.00
4	20 杭城 01	5 年期	3.40%	107,000.00	107,000.00
5	20 杭城 02	5 年期	2.95%	106,000.00	106,000.00
6	20 杭城投债 01	10 年期	4.36%	100,000.00	100,000.00
7	21 杭城投债 01	5 年期	3.87%	120,000.00	120,000.00
8	G20 杭水 1	3+2 年期	3.79%	100,000.00	100,000.00
9	21 杭城建	3+2 年期	3.34%	50,000.00	50,000.00
10	19 杭城建	2+2+1 年期	3.50%	50,000.00	4,000.00
11	17 杭城建 MTN002	5 年期	4.90%	70,000.00	70,000.00
12	17 杭城建 MTN001	5 年期	4.75%	80,000.00	80,000.00
13	16 杭城建 MTN001	5+2 年期	3.35%	50,000.00	38,000.00

序号	债券名称	期限	票面利率	发行金额	债券余额
14	15 杭城建 MTN002	5+2 年期	4.39%	50,000.00	50,000.00
15	15 杭城建 MTN001	5+2 年期	4.90%	50,000.00	50,000.00
16	杭安居 CMBS 单一资金信托	18 年期	3.90%	70,000.00	70,000.00
17	平安证券 ABS	9 年期	4.20%	105,000.00	105,000.00

（3）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款科目余额分别为 1,361,606.50 万元、1,215,939.05 万元、1,176,586.43 万元和 851,402.48 万元，占总负债的比例分别为 18.10%、14.09%、11.09%和 7.28%。发行人长期应付款科目主要由长期应付款项和专项应付款两个科目组成。发行人长期应付款分类明细如下：

表：近一年及一期末发行人长期应付款明细情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
长期应付款项	550,482.62	923,239.71
专项应付款	300,919.86	253,346.72
合计	851,402.48	1,176,586.43

报告期内，发行人长期应付款持续减少，主要系政府债券置换本金持续减少，2019 年末较 2018 年末减少 145,667.45 万元，同比减少 10.70%；2020 年末较 2019 年末减少 39,352.62 万元，同比减少 3.24%，主要系归还部分地方政府债。2021 年 9 月末发行人长期应付款较 2020 年末减少 325,183.95 万元，一方面是由于 2021 年 1 月 1 日起发行人执行新会计准则，部分长期应付款项改为“租赁负债”科目核算，另一方面则是由于归还部分地方政府债。

表：发行人截至 2021 年 9 月末长期应付款余额前五名

单位：万元、%

项目	账面余额	年限	款项性质	占比
政府债券置换本金	435,974.56	1年以内，1-2年， 2-3年，3-4年，4-5 年，5年以上	政府债	79.20
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	24,023.62	3年以上	基建拨款	4.36
2016年浙江省政府专项债券（六期）	31,253.00	5年以上	政府债券	5.68
2016年浙江省政府专项债券（四期）	27,000.00	5年以上	政府债券	4.90
2016年浙江省政府定向发行置换专项 债券（四期）	23,000.00	5年以上	政府债券	4.18
合计	541,251.18			98.32

表：发行人截至 2020 年末长期应付款余额前五名

单位：万元、%

项目	账面余额	年限	款项性质	占比
政府债券置换本金	501,592.56	0-5 年以上	政府债券	54.33
2018年浙江省政府一般债券（三期）	100,000.00	5 年以上	政府债券	10.83
太平石化金融租赁有限责任公司	46,166.66	0-3 年	融资租赁款	5.00
2016年浙江省政府专项债券（六期）	31,253.00	4-5 年	政府债券	3.39
2018年浙江省政府专项债券（九期）	28,700.00	5 年以上	政府债券	3.11
合计	707,712.22			76.66

其中专项应付款情况如下：

近三年及一期末，发行人专项应付款分别为 390,122.52 万元、282,023.58 万元、253,346.72 万元和 300,919.86 万元，占总负债的比例分别为 5.19%、3.27%、2.39%和 2.57%。截至 2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人专项应付款项前五名情况如下：

表：发行人截至 2021 年 9 月末专项应付款余额前五名

单位：万元、%

项目	账面余额	年限	款项性质	占比
北大桥公交综合体	22,672.94	1-3 年	财政拨付资金	7.53
公交转塘保养场迁建及区域调度中心工程	21,897.82	1-3 年	财政拨付资金	7.28
静脉产业园	21,291.66	3 年以上	财政拨付资金	7.08
湖州街公交中心站	11,272.79	1-3 年	财政拨付资金	3.75
二埋场工程	10,657.28	3 年以上	财政拨付资金	3.54
合计	87,792.49			29.17

表：发行人截至 2020 年末专项应付款余额前五名

单位：万元、%

项目	账面余额	年限	款项性质	占比
静脉产业园	19,115.66	3-4 年	财政拨付资金	7.55
二埋场工程	9,610.39	5 年以上	财政拨付资金	3.79
截污纳管四期工程	8,705.42	0-3 年以上	财政拨付资金	3.44
搬迁项目补助	6,750.00	1 年以内	财政拨付资金	2.66
农村班线收购资金	6,329.82	1 年以内	财政拨付资金	2.50
合计	50,511.30			19.94

（4）递延收益

近三年及一期末，发行人递延收益分别为 544,020.10 万元、592,116.96 万元、

613,791.23 万元和 814,954.20 万元，占总负债的比例分别为 7.23%、6.86%、5.78% 和 6.97%。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：近一年及一期发行人递延收益明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
政府补助	709,862.86	87.10	583,291.93	95.03
管道增扩容施工收入	12,285.02	1.51	16,166.69	2.63
入网费	1,997.65	0.25	2,346.43	0.38
建设运营款摊销	8,039.49	0.99	6,933.89	1.13
车辆购置税补贴	-	-	295.43	0.05
供水设施维护费	1,754.00	0.22	4,756.86	0.77
地下综合管廊工程	76,751.77	9.42	-	-
污水管网资产	4,263.40	0.52	-	-
合计	814,954.20	100.00	613,791.23	100.00

3、有息债务分析

（1）2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额分别为 412.19 亿元、515.71 亿元、687.89 亿元及 744.92 亿元，占同期末总负债的比例分别为 54.78%、59.76%、64.81%及 63.73%。最近一期末，发行人银行借款余额为 482.49 亿元，占有息负债余额的比例为 64.77%；银行借款与除公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 568.29 亿元，占有息负债余额的比例为 76.29%。

截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务总额为 744.92 亿元，包括短期借款、应付票据（有息部分）、一年内到期的非流动负债（有息部分）、其他应付款（有息部分）、其他流动负债（有息部分）、长期借款、应付债券及长期应付款（有息部分）等。截至 2021 年 9 月末与 2020 年末发行人有息负债结构如下：

表：截至 2021 年 9 月末和 2020 年末发行人有息负债结构

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	788,359.56	10.58	833,349.77	12.11
应付票据（有息部分）	234,301.36	3.15	124,453.76	1.81

项目	2021年9月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
其他应付款（有息部分）	105,679.61	1.42	140,509.51	2.04
一年内到期的非流动负债 （有息部分）	113,992.85	1.53	145,621.87	2.12
其他流动负债（有息部分）	250,000.00	3.36	250,000.00	3.63
长期借款	3,957,936.38	53.13	3,285,761.55	47.77
应付债券	1,255,761.73	16.86	1,219,139.70	17.72
长期应付款（有息部分）	651,456.08	8.75	778,050.24	11.31
租赁负债	91,720.25	1.23	102,046.73	1.48
合计	7,449,207.82	100.00	6,878,933.13	100.00

（2）发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

（三）现金流量分析

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人合并口径主要现金流量数据如下：

表：近三年及一期发行人现金流量表主要数据情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	5,230,818.86	4,446,662.43	4,486,365.43	4,407,661.90
经营活动现金流出小计	4,568,652.50	3,790,565.92	3,961,879.63	4,129,510.85
经营活动产生的现金流量净额	662,166.37	656,096.51	524,485.80	278,151.05
投资活动现金流入小计	1,767,411.62	1,650,488.35	1,782,324.67	2,855,188.19
投资活动现金流出小计	3,000,289.21	3,465,878.05	2,783,935.00	3,211,755.59
投资活动产生的现金流量净额	-1,232,877.59	-1,815,389.69	-1,001,610.33	-356,567.40
筹资活动现金流入小计	3,072,654.80	3,675,122.03	2,857,737.96	2,392,392.25
筹资活动现金流出小计	2,663,736.35	2,360,594.45	2,266,777.29	1,736,806.19
筹资活动产生的现金流量净额	408,918.45	1,314,527.59	590,960.66	655,586.05
现金及现金等价物净增加额	-161,792.78	155,234.36	113,836.22	577,156.32

1、经营活动现金流

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入分别为 4,407,661.90 万元、4,486,365.43 万元、4,446,662.43 万元和 5,230,818.86 万元；发行人经营活动现金流出分别为 4,129,510.85 万元、3,961,879.63 万元、3,790,565.92 和 4,568,652.50 万元。

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人经营活动净现金流量分别为 278,151.05 万元、524,485.80 万元、656,096.51 万元和 662,166.37 万元。2020 年末相对 2019 年末增长 131,610.71 万元，同比增长 25.09%，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 2019 年与 2020 年，公司房地产业务板块多个项目开始预收，经营活动净现金流增加所致。

2、投资活动现金流

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人投资活动现金流入分别为 2,855,188.19 万元、1,782,324.67 万元、1,650,488.35 万元和 1,767,411.62 万元；发行人投资活动现金流出分别为 3,211,755.59 万元、2,783,935.00 万元、3,465,878.05 万元和 3,000,289.21 万元。

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人投资活动净现金流分别为-356,567.40 万元、-1,001,610.33 万元、-1,815,389.69 万元和-1,232,877.59 万元。发行人作为杭州市最大的基础设施产业集团，投资经营的项目以城市基础设施建设项目为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。近年来随着杭州市基础设施建设规模的不断扩大，发行人基础设施建设项目支出也在逐步增加。

3、筹资活动现金流

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流入分别为 2,392,392.25 万元、2,857,737.96 万元、3,675,122.03 万元和 3,072,654.80 万元；发行人筹资活动现金流出分别为 1,736,806.19 万元、2,266,777.29 万元、2,360,594.45 万元和 2,663,736.35 万元。

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人筹资活动净现金流分别为 655,586.05 万元、590,960.66 万元、1,314,527.59 万元和 408,918.45 万元。

报告期内，发行人根据投资项目的实际需求和资金状况，合理安排融资规模，积极筹集建设资金，有效支持发行人各项业务的发展。公司筹资活动现金流量持续为正，体现了公司良好的对外融资能力，而公司强大的对外融资能力也将为公司的业务发展以及本期债券本息的及时偿付提供有力保障。

（四）偿债能力分析

近三年级一期，发行人主要偿债指标如下：

表：近三年级一期发行人主要偿债指标情况

财务指标	2021年9月末/1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率	1.67	1.47	1.45	1.63
速动比率	1.33	1.08	1.00	1.16
资产负债率（%）	65.87	65.40	62.11	60.83
EBITDA（亿元）	68.12	70.30	88.02	56.52
EBITDA利息保障倍数	2.88	2.81	5.02	4.37

从短期偿债指标看，近三年级一期，发行人的流动比率分别为 1.63、1.45、1.47 和 1.67，速动比率分别为 1.16、1.00、1.08 和 1.33，流动比率和速动比率较为稳定。发行人近三年流动资产始终显著大于流动负债，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，流动性较为充裕。由于发行人债务融资能力较强，借款期限较长，仅使用少量短期借款进行债务周转，流动负债额相对较低。因此，发行人短期偿债能力指标较同行业较优，体现出发行人较强的短期偿债能力，能够较好地应对短期债务风险。

从长期偿债指标看，近三年级一期，发行人资产负债率分别为 60.83%、62.11%、65.40%和 65.87%，总体上保持在合理水平，说明发行人长期偿债能力较为稳定。2018-2020 年，发行人 EBITDA 分别为 56.52 亿元、88.02 亿元和 70.30 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 4.37、5.02 和 2.81。

（五）盈利能力分析

近三年及一期，发行人合并口径收入、利润情况如下：

表：近三年及一期发行人收入利润情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,667,823.61	3,040,738.98	2,807,783.71	2,612,645.50
主营业务收入	2,559,335.58	2,895,256.89	2,705,152.18	2,522,927.82
营业成本	2,530,858.78	3,027,790.35	2,688,273.40	2,482,712.19
主营业务成本	2,479,794.80	2,949,922.67	2,639,787.92	2,442,278.24
销售费用	38,322.84	45,097.52	38,962.19	37,543.76
管理费用	163,676.40	206,570.91	199,249.47	191,134.71
财务费用	116,803.14	117,167.82	72,054.08	75,815.86
投资收益	103,654.43	203,424.77	101,314.83	84,583.53

营业外收入	17,626.35	13,642.60	16,566.25	23,292.39
利润总额	239,516.25	259,962.48	234,423.90	224,724.43
净利润	202,415.82	221,122.74	187,843.47	170,831.85

1、营业收入及构成

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 2,612,645.50 万元、2,807,783.71 万元、3,040,738.98 万元和 2,667,823.61 万元。具体构成如下：

表：近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	2,559,335.58	95.93	2,895,256.89	95.22	2,705,152.18	96.34	2,522,927.82	96.57
市政公用	669,591.82	25.10	687,810.75	22.62	828,706.13	29.51	746,442.94	28.57
房地产	355,494.31	13.33	602,213.39	19.80	196,837.34	7.01	507,395.76	19.42
城市基础设施建设	452,283.46	16.95	440,177.59	14.48	730,341.54	26.01	512,298.62	19.61
商品销售	910,297.37	34.12	878,423.12	28.89	638,234.09	22.73	468,800.59	17.94
其他	171,668.63	6.43	286,632.04	9.43	311,033.09	11.08	287,989.92	11.02
其他业务	108,488.03	4.07	145,482.09	4.78	102,631.52	3.66	89,717.68	3.43
合计	2,667,823.61	100.00	3,040,738.98	100.00	2,807,783.71	100.00	2,612,645.50	100.00

从总体来看，发行人营业收入主要由市政公用、房地产、城市基础设施建设及商品销售等收入构成。

2、合并口径营业成本分析

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 2,482,712.19 万元、2,688,273.40 万元、3,027,790.35 万元和 2,530,858.78 万元。发行人营业成本增长幅度与营业收入增幅基本匹配。各项业务中，市政公用业务成本占比最大，主要系市政公用业务存在一定公益性，该业务板块历年营业收入增幅要小于营业成本增幅。

表：近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	2,479,794.80	97.98	2,949,922.67	97.43	2,639,787.92	98.20	2,442,278.24	98.37
市政公用	868,652.26	34.32	1,014,414.72	33.50	1,094,124.57	40.70	975,491.28	39.29
房地产	252,008.76	9.96	491,715.68	16.24	91,057.75	3.39	361,670.42	14.57
城市基础设施建	382,287.13	15.11	363,232.13	12.00	629,682.79	23.42	454,405.63	18.30

设								
商品销售	865,511.72	34.20	856,859.27	28.30	623,376.10	23.19	448,496.77	18.06
其他	111,334.93	4.40	223,703.87	7.39	201,546.71	7.50	202,214.14	8.14
其他业务	51,063.98	2.02	77,867.68	2.57	48,485.48	1.80	40,433.94	1.63
合计	761,296.11	100.00	3,027,790.35	100.00	2,688,273.40	100.00	2,482,712.19	100.00

3、合并口径期间费用分析

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人期间费用情况如下：

表：近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比 [®]	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	38,322.84	1.44	45,097.52	1.48	38,962.19	1.39	37,543.76	1.44
管理费用	163,676.40	6.14	206,570.91	6.79	199,249.47	7.10	191,134.71	7.32
财务费用	116,803.14	4.38	117,167.82	3.85	72,054.08	2.57	75,815.86	2.90
期间费用合计	318,802.38	11.95	368,836.25	12.13	310,265.74	11.05	304,494.33	11.66

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人销售费用、管理费用、财务费用等期间费用合计分别为 304,494.33 万元、310,265.74 万元、368,836.25 万元和 318,802.38 万元，占当期营业收入的比重分别为 11.66%、11.05%、12.13%和 11.95%。

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人销售费用分别为 37,543.76 万元、38,962.19 万元、45,097.52 万元和 38,322.84 万元，占当期营业收入的比例分别为 1.44%、1.39%、1.48%和 1.44%。

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 191,134.71 万元、199,249.47 万元、206,570.91 元和 163,676.40 万元，占当期营业收入的比例分别为 7.32%、7.10%、6.79%和 6.14%。

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 75,815.86 万元、72,054.08 万元、117,167.82 万元和 116,803.14 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.90%、2.57%、3.85%和 4.38%。

4、政府补助情况分析

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人营业外收入中的政府补助金额

[®]表中占比为各科目金额占营业收入的比例。

分别为 313,495.30 万元、593.34 万元、446.41 万元和 16,332.01 万元。

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人其他收益科目余额为分别为 385,511.62 万元、440,133.55 万元、500,802.83 万元以及 343,524.61 万元。

综上，近三年及一期，发行人获得的政府补助收入分别为 399,006.92 万元、440,726.89 万元、501,249.24 万元和 359,856.62 万元。近年来，发行人政府补助主要来自市政公用运营有关的补贴资金，相关补贴均有补贴文件支撑，例如：杭政办函〔2015〕179 号《杭州市人民政府办公厅关于政府购买城市公共汽（电）车营运服务的实施意见》文件，公交集团 2020 年度应计公交业务补贴金额为 46.78 亿元，计入当期其他收益；根据杭建计【2017】50 号《关于下达<2017 年城市维护建设计划（市本级城建资金出资建设部分）>的通知》文件，杭州市城乡建设委员会给予环境集团 2020 年共计 0.75 亿元的补贴，计入当期其他收益。另外相关补贴均纳入财政预算，因此发行人的政府补助具有合规性和一定的可持续性。

5、投资收益情况分析

发行人 2018 年至 2020 年度投资收益主要构成情况

单位：万元

产生投资收益的来源	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	94,885.04	61,770.41	32,744.98
处置长期股权投资产生的投资收益	5,941.58	1,112.52	5,381.47
可供出售金融资产等取得的投资收益	29,536.17	24,152.04	12,910.26
处置可供出售金融资产取得的投资收益	56,364.46	843.31	16.67
委托贷款及理财收益	8,667.40	13,376.79	31,696.58
其他	8,030.11	-	1,634.25
合计	203,424.77	101,314.83	84,583.53

2018-2020 年，发行人投资收益分别为 84,583.53 万元、101,314.83 万元和 203,424.77 万元。2020 年度较 2019 年度投资收益增幅较大，主要系如下两方面原因：

（1）权益法核算的长期股权投资收益：2020 年度发行人参股公司杭州中庆房地产发展有限公司、杭州市城建开发集团有限公司、杭州萧山桢勤投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴桢广投资合伙企业（有限合伙）等整体业绩较好，权益法计提投资收益相比去年增幅较大；

（2）处置可供出售金融资产取得的投资收益：发行人旗下子公司杭州市城

市建设发展集团有限公司于 2020 年度处置杭州银行股票；发行人旗下子公司杭州市房地产开发集团有限公司的处置参股项目公司欣盛房产，项目公司整体清算计入处置可供出售金融资产取得的投资收益。

6、盈利情况分析

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 2,612,645.50 万元、2,807,783.71 万元、3,040,738.98 万元和 2,667,823.61 万元；其中市政公用板块、房地产板块、城市基础设施建设板块及商品销售板块为发行人的主要收入来源。

2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人综合毛利率分别为 4.97%、4.26%、0.43% 和 5.13%。2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人市政公用板块毛利率分别为 -30.69%、-32.03%、-47.48% 和 -30.91%。2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人房地产板块毛利率分别为 28.72%、53.74%、18.35% 及 25.34%。2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人城市基础设施建设板块毛利率分别为 11.30%、13.78%、17.48% 和 20.49%。2018 年至 2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人商品销售板块的毛利率分别为 4.33%、2.33%、2.45% 和 1.90%。

表：近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

				单位：%
业务板块	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务	3.11	-1.89	2.42	3.20
市政公用	-30.91	-47.48	-32.03	-30.69
房地产	25.34	18.35	53.74	28.72
城市基础设施建设	20.49	17.48	13.78	11.30
商品销售	1.90	2.45	2.33	4.33
其他	6.26	21.95	35.20	29.78
其他业务	52.93	46.48	52.76	54.93
综合毛利率	5.13	0.43	4.26	4.97

（六）关联交易情况

1、关联方及关联关系情况

报告期内，发行人主要关联方如下：

（1）发行人股东

表：截至 2021 年 9 月末发行人股东信息

单位：%

控股股东名称	持股比例
杭州市人民政府	89.02
浙江省财务开发有限责任公司	9.89
国开发展基金有限公司	1.09

（2）发行人子公司及参股公司情况

具体参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人股权结构”。

2、关联交易情况

报告期内，发行人主要关联交易如下：

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	183,460.83	330,720.25	347,271.08	179,748.97

（2）发行人的关联方应收应付款项的余额

表：发行人关联方应收款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年 9 月末	2020 年末
应收账款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	16,131.61	47,540.32
预付款项	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-	40.03
应收票据	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-	-
其他应收款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	14,897.84	267,798.77
应收利息	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-	5,528.59
合同资产	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-	331.99
长期应收款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-	2,732.04

项目名称	关联方	2021 年 9 月末	2020 年末
其他非流动资产	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-	39,227.43

表：发行人关联方应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年 9 月末	2020 年末
其他应付款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	63,693.47	125,329.01
应付利息	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-	-
预收款项	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	7,308.75	39,039.12
应付账款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	16,681.92	32,013.13
一年内到期的非流动负债	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-	-
长期应付款	发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	-	-

3、其他

(1) 委托贷款及资金拆借余额

表：发行人委托贷款及资金拆借情况

单位：万元

委托贷款及资金拆借方 ^⑨	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	576,845.00	497,098.50	363,077.92	254,452.20

(2) 关联租赁情况

表：发行人关联租赁事项

单位：万元

承租方	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	629.91	1,070.18	1,431.73	977.97

^⑨ 发行人针对参股子公司杭州市城建开发集团有限公司的资金拆借金额较大，2020 年度发行人对其拆借总额为 400,000.00 万元，获得利息收入 13,754.06 万元。截至 2021 年 9 月末，发行人对其资金拆借余额为 500,000.00 万元。

（3）关联担保情况

表：发行人期末关联担保总额

单位：万元

担保方/被担保方	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行人、子公司、孙公司联营、参股企业及联营、参股企业少数股东	667,540.05	714,963.60	1,510,941.11	846,959.35

（七）对外担保情况

1、对外担保

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额为 395,112.80 万元，占同期净资产比例为 6.52%，明细情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人对外担保明细

单位：万元

担保人	被担保方	是否存在关联关系	担保金额（万元）	担保类型（如保证担保）	被担保债务到期时间
杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	4,000.00	保证担保	2021/10/26
杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	1,000.00	保证担保	2022/1/26
杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	4,000.00	保证担保	2022/1/29
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	是	2,000.00	保证担保	2021/12/22
杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	1,500.00	保证担保	2021/12/22
杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	1,500.00	保证担保	2021/12/22
杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	1,000.00	保证担保	2021/12/22
杭州市居住区投资建设集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	23,000.00	保证担保	2022/4/20
杭州市居住区投资建设集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	10,000.00	保证担保	2023/5/12
杭州市居住区投资建设集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	27,000.00	保证担保	2022/5/27
杭州市居住区投资建设集团有限公司	杭州臻麟贸易有限公司	是	4,494.00	保证担保	2022/1/2

担保人	被担保方	是否存在关联关系	担保金额（万元）	担保类型（如保证担保）	被担保债务到期时间
杭州市居住区投资建设集团有限公司	杭州臻麟贸易有限公司	是	2,000.00	保证担保	2022/6/2
杭州市居住区投资建设集团有限公司	杭州臻麟贸易有限公司	是	5,000.00	保证担保	2022/8/19
杭州市居住区投资建设集团有限公司	浙江大家物业服务集团有限公司	是	5,000.00	保证担保	2022/8/20
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	是	20,000.00	保证担保	2022/5/29
杭州市房地产开发集团有限公司	杭州翠祥房地产有限公司	是	120,000.00	保证担保	2024/10/25
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	是	10,000.00	保证担保	2021/11/3
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	是	10,000.00	保证担保	2022/3/3
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	是	10,000.00	保证担保	2022/4/8
杭州滨江水务有限公司	杭州白马湖生态创意城	否	1,029.00	保证担保	2024/4/1
杭州市燃气集团有限公司	浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	是	43,251.05	保证担保	2032/8/10
杭州城投资产管理集团有限公司	杭州臻麟贸易有限公司	是	4,000.00	保证担保	2022/6/29
浙江钱江房地产集团有限公司	安吉鼎祥置业有限公司	是	9,450.00	保证担保	2022/11/19
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	否	75,888.75	保证担保	2030/9/28
合计			395,112.80		

2、开出保函、信用证

（1）发行人子公司杭州市房地产控股集团有限公司为杭州城联实业有限公司与杭州银行股份有限公司营业部签订的《国内信用证开证合同》提供保证担保，担保的主债权金额为人民币 1 亿元整，担保期限 2020 年 9 月 11 日至 2021 年 8 月 17 日。截至 2020 年 12 月 31 日，开出信用证未结算金额如下：

单位：万元

开证银行	信用证号码	受益人	信用证金额	到期日期	未使用金额
杭州银行股份有限公司营业部	kz011975180081	浙江物产金属集团有限公司	400.00	2021-01-05	0.00
杭州银行股份有限公司营业部	kz012075180082	浙江四邦实业有限公司	2,000.00	2021-06-22	0.00
合计			2,400.00		0.00

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日，发行人子公司杭州市水务集团有限公司在杭州银行股份有限公司开具了 1,139.36 万元的非融资类银行保函；杭州市路桥集团股份有限公司对外开具了 1,609.51 万元的履约保函；杭州市燃气集团有限公司在杭州银行总行营业部开具 1,030.05 万元履约保函。

(八) 重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

案件	进展情况	涉案金额	对公司经营情况和偿债能力的影响
杭州市公共交通集团有限公司（以下简称“公交集团”）为发行人子公司。 2012 年，公交集团将阮家桥公交工程发包浙江中南建设集团有限公司（以下简称“中南建设”）总承包施工。2018 年，公交集团与中南建设就阮家桥公交工程工期延误责任等事项产生分歧，导致该工程的竣工结算无法完成。 2020 年 5 月，中南建设向杭州仲裁委员会提起仲裁，提出仲裁请求如下：要求公交集团支付工程款 92,895,026.00 元、赔偿利息损失 11,359,483.00 元、承担工期延误违约金 39,406,487.00 元（以上合计 143,660,996.00 元），并主张其在上述请求金额范围内对案涉工程拍卖所得款享有优先受偿权。 其后，公交集团提出仲裁反请求，要求中南建设支付工期延误违约金 6,195,988.50 元、承担监理附加工作报酬损失 1,953,000.00 元、支付安全生产与文明施工履约保证金 6,195,988.50 元、支付工程维修费用 170,177.27 元、支付水电费 609,760.49 元、支付利息损失 12,999,108.32 元（以上合计 28,124,023.08 元），并要求中南建设配合提供《关于催办新型墙体材料专项基金和散装水泥专项资金预缴款结算手续的函》规定的结算材料。	2020 年 5 月 12 日，杭州仲裁委员会受理本案，案号为（2020）杭仲（萧）字第 90 号。 2020 年 8 月 5 日，杭州仲裁委员会进行第一次开庭审理。本次庭审的主要内容：互相答辩、举证、质证。 2020 年 8 月 25 日，杭州仲裁委员会进行第二次开庭审理，庭审主要围绕工程造价、案涉工程开竣工日期、工期可顺延天数、工期延误违约金和双方的实际损失等争议焦点进行，双方律师各自发表观点，予以充分辩论。 由于中南建设在申请仲裁时一并向杭州仲裁委员会就工程造价争议部分申请鉴定，经仲裁庭评议后，仲裁庭决定启动鉴定程序。目前，仲裁委已通知双方当事人提供鉴定材料。	14,366.10 万元	诉讼标的金额占公司最近一年未经审计净资产比例均未达到 1%，未对公司经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。
杭州金通科技集团股份有限公司为发行人子公司，由于绿色慢行智慧交通建设项目（一期）	山西省大同市中级人民法院于 2021 年 1 月 21	5,641.48 万元	

案件	进展情况	涉案金额	对公司经营情况和偿债能力的影响
产生合同纠纷，将大同亿鑫煤炭运销有限责任公司公共自行车运营分公司、大同亿鑫煤炭运销有限责任公司、华新燃气集团有限公司告上山西省大同市中级人民法院。 要求法院： 1、判令被告大同亿鑫煤炭运销有限责任公司、大同亿鑫煤炭运销有限责任公司公共自行车运营分公司立即支付款项 47,975,607.71 元及违约金 8,439,238.6 元（按日利率 0.20%暂计算至 2021 年 1 月 18 日，实际应计算至实际履行之日止），共计 56,414,846.31 元； 2、判令被告华新燃气集团有限公司对上述全部债务承担连带清偿责任； 3、判令三被告承担本案的全部诉讼费用。	日决定受理本案。2021 年 4 月杭州金通科技集团股份有限公司与大同亿鑫煤炭运销有限责任公司、大同亿鑫煤炭运销有限责任公司公共自行车运营分公司、山西华新煤焦销售有限公司签订诉讼和解协议书；21 年 6 月山西省大同市中级人民法院出具民事调解书（2021）晋 02 民初 15 号。具体如下：1.大同亿鑫煤炭运销有限责任公司向杭州金通科技集团股份有限公司分三次还款，分别为 2021 年 4 月 16 日前 15600000 元（已履行）、2021 年 6 月 20 日前还款 20000000 元、2021 年 12 月 20 日前还款 12175557.71 元；2.若大同亿鑫煤炭运销有限责任公司未按约定足额支付任一款项，则杭州金通科技集团股份有限公司有权要求其支付款项 47975607.71 元，暂计算至 2021 年 1 月 18 日的逾期利息 8439238.6 元，并继续按照日利率 0.20%计算至实际履行之日止的逾期利息、诉讼费、保全费、律师费等实现债权的一切费用；3.各方当事人再无其他纠缠		
杭州市居住区投资建设集团有限公司为发行人子公司，由于租赁合同履行纠纷，将杭州浙天市场经营管理有限公司、杭州大运河旅游开发有限公司告上杭州市拱墅区人民法院。 要求法院： 1、判令被告杭州浙天市场经营管理有限公司支付欠付租金 4041819.63 元，并支付延迟支付违约金 2966114.78 元（以欠付租金为基数，按照年 19%为标准，自 2016 年 11 月 10 日起分期分段计算，暂计算至 2019 年 12 月 16 日，应计算至实际支付之日）；	杭州市拱墅区法院于 2020 年 10 月 20 日立案（案号为（2021）浙 0105 民初 3883 号）后，目前尚处在一审阶段，已于 2021 年 6 月 7 日一次开庭，2021 年 9 月 3 日二次开庭。一审二次庭审结束，等待判决结果。	700.79 万元	

案件	进展情况	涉案金额	对公司经营情况和偿债能力的影响
2、判令本案诉讼费用由被告承担。			

（九）受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人受限制资产合计 1,193,937.90 万元，占同期总资产的 6.73%，占同期净资产的 19.71%，发行人所有权和使用权受到限制的资产情况如下：

表：截至 2021 年 9 月末发行人所有权和使用权受到限制的资产情况

单位：万元

受限资产	期末账面价值	受到限制的原因
货币资金	42,117.61	质押保证金、票据保证金、履约保证金等
应收账款	6,672.96	质押借款
存货	783,638.07	质押借款
固定资产	47,044.70	抵押借款
在建工程	-	质押借款、融资租赁
无形资产	97,642.06	融资租赁
投资性房地产	162,281.15	质押借款、抵押融资
长期应收款	54,541.35	质押借款
合计	1,193,937.90	

截至本募集说明书签署之日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（十）期后事项

1、根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会 2021 年 1 月 13 日市国资委简复[2021]第 2 号就《关于无偿划转杭州金投通交通卡有限公司股权的请示》（杭金投[2021]1 号）出具的的回复（市国资委简复[2021]第 2 号），同意以 2020 年 12 月 31 日为基准日，将杭州市金融投资集团有限公司持有的杭州金投交通卡有限公司各 24.5%、24.5%的股权分别无偿划转至市地铁集团、市公交集团杭州市地铁集团有限责任公司和杭州市公共交通集团有限公司（发行人全资子公司）。杭州市金融投资集团有限公司、杭州市地铁集团有限责任公司、杭州市公共交通集团有限公司已签订《国有产权无偿划转协议》，并约定杭州金投通交通卡有限公司划转基准日 2020 年 12 月 31 日后的损益归属新股东，根据浙江天平会计师

事务所（特殊普通合伙）出具的天平审[2021]0001 号《审计报告》，2020 年 12 月 31 日的所有者权益为 20,000.00 万元，归属于公交集团的股东权益为 4,900.00 万元。截至 2021 年 9 月末，杭州金投通交通卡有限公司股权划转事宜已完成工商变更手续。

2、根据发行人子公司杭州热电集团股份有限公司 2019 年度第一次临时股东大会审议通过的《关于公司首次公开发行股票并在上海证券交易所主板上市的议案》，杭州热电集团股份有限公司拟向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行人民币普通股（A 股）股票，发行数量不低于 4,000 万股，每股面值 1 元。经中国证监会审核通过，杭州热电集团股份有限公司已于 2021 年 6 月 30 日在上海证券交易所主板上市。

除存在上述重要事项外，本公司无其他应披露未披露的重大事项。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

根据联合资信出具《杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券信用等级为 AAA，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评定，根据《杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、资金存在一定占用。公司对基建项目垫款及拨出的城建资金形成了规模较大的其他应收款和其他非流动资产，对公司资金形成一定占用。

2、PPP 项目投资规模大且收益实现存在不确定性。公司 PPP 项目计划总投资 322.70 亿元，2021 年 9 月底已完成投资 253.49 亿元，投资规模大；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。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本期债券存

续期内，在每年杭州市城市建设投资集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月末，发行人从银行获得授信额度为 1,181.26 亿元，已使用额度为 539.46 亿元，未使用额度为 641.80 亿元。具体如下：

单位：亿元

序号	银行名称	授信总额	已使用	未使用
1	江苏银行	150,000	-	150,000
2	光大银行	40,000	40,000	-
3	渤海银行	50,000	-	50,000
4	南京银行	1,000	-	1,000
5	上海银行	100,000	24,265	75,735
6	农业发展	367,000	231,000	136,000
7	平安银行	15,000	14,900	100
8	农业银行	1,190,295	509,348	680,947
9	工商银行	2,113,070	906,692	1,206,378
10	北京银行	96,000	95,800	200
11	国家开发银行	991,900	648,487	343,413
12	杭州联合银行	72,800	44,592	28,208
13	杭州银行	1,330,072	727,268	602,804
14	华夏银行	222,300	56,750	165,550
15	建设银行	1,039,331	440,180	599,152
16	交通银行	1,009,350	463,633	545,717
17	宁波银行	229,500	109,568	119,932
18	浦发银行	137,800	45,500	92,300
19	兴业银行	666,500	387,889	278,611
20	招商银行	946,308	296,842	649,466
21	浙商银行	42,950	42,950	-
22	中国银行	407,903	110,469	297,434
23	中信银行	438,500	103,463	335,037
24	其他	154,980	94,980	60,000
合计		1,181.26	539.46	641.80

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

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

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

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 229.50 亿元，累计偿还债券 72.50 亿元。

2、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券余额为 133.91 亿元，明细如下：

表：发行人合并口径存续债券及非金融企业债务融资工具情况

单位：亿元、%

发行人	债券简称	债券期限	票面利率	起息日期	到期日期	债券余额
杭州城投	18 杭城 01	5（3+2）年	4.37	2018-09-20	2023-09-20	0.31
	19 杭城 01	5 年	3.70	2019-09-10	2024-09-10	11.10
	19 杭城投债 01	10 年	4.38	2019-12-30	2029-12-30	10.00
	20 杭城 01	5 年	3.40	2020-03-19	2025-03-19	10.70
	20 杭城 02	5 年	2.95	2020-04-28	2025-04-28	10.60
	20 杭城投 CP001	1 年	3.33	2020-11-06	2021-11-06	12.50
	20 杭城投债 01	10 年	4.36	2020-12-10	2030-12-10	10.00
	21 杭投 01	5 年	3.87	2021-02-01	2026-02-01	12.00
	21 杭城投 SCP001	0.74 年	2.29	2021-07-27	2022-04-23	12.50
杭州城建	15 杭城建 MTN001	7（5+2）年	4.90	2015-07-14	2022-07-16	5.00
	15 杭城建 MTN002	7（5+2）年	4.39	2015-10-13	2022-10-14	5.00
	16 杭州城建 MTN001	7（5+2）年	3.35	2016-09-05	2023-09-06	3.80
	17 杭城建 MTN001	5 年	4.75	2017-07-13	2022-07-17	8.00
	17 杭城建 MTN002	5 年	4.90	2017-08-07	2022-08-09	7.00
	19 杭城建	5（2+2+1）年	3.80	2019-09-02	2024-09-23	0.40
	21 杭城建	5（3+2）年	3.34	2021-09-27	2026-09-27	5.00
水务集团	G20 杭水 1	5（3+2）年	3.79	2020-12-02	2025-12-02	10.00
富阳水务	富阳水务-平安证券 ABS	9 年	4.20	2020-12-09	2029-11-26	10.50
杭安居	杭安居 CMBS 单一资金信托	18 年	3.90	2020-03-27	2038-03-29	7.00
合计	-	-	-	-	-	151.41

2018 年至 2021 年 9 月末，发行人发行的债券、债务融资工具偿还情况如下

表所示：

表：报告期内发行人发行债券、债务融资工具偿还情况

单位：亿元、%

发行人	债券简称	发行金额	债券余额	起息日期	是否按期支付本息
杭州城投	18 杭城 01	17.60	0.31	2018-09-20	是
	19 杭城投 SCP001	12.50	-	2019-03-28	是，已兑付
	19 杭城投 SCP002	12.50	-	2019-06-20	是，已兑付
	19 杭城 01	11.10	11.10	2019-09-10	是
	19 杭城投 CP001	12.50	-	2019-12-18	是，已兑付
	19 杭城投债 01	10.00	10.00	2019-12-30	是
	20 杭城投 SCP001	12.50	-	2020-03-06	是，已兑付
	20 杭城 01	10.70	10.70	2020-03-19	是
	20 杭城 02	10.60	10.60	2020-04-28	是
	20 杭城投 SCP002	12.50	-	2020-11-05	是，已兑付
	20 杭城投 CP001	12.50	12.50	2020-11-06	未到首个付息日
	20 杭城投债 01	10.00	10.00	2020-12-10	未到首个付息日
	21 杭投 01	12.00	12.00	2021-02-01	未到首个付息日
	21 杭城投 SCP001	12.50	12.50	2021-07-27	未到首个付息日
杭州城建	15 杭城建 MTN001	5.00	5.00	2015-07-14	是
	15 杭城建 MTN002	5.00	5.00	2015-10-13	是
	16 杭州城建 MTN001	5.00	5.00	2016-09-05	是
	17 杭城建 MTN001	8.00	8.00	2017-07-13	是
	17 杭城建 MTN002	7.00	7.00	2017-08-07	是
	18 杭城建 CP001	10.00	-	2018-04-17	是，已兑付
	19 杭城建	5.00	5.00	2019-09-02	是
	21 杭城建	5.00	5.00	2021-09-27	未到首个付息日
水务集团	G20 杭水 1	10.00	10.00	2020-12-02	未到首个付息日
合计	-	229.50	139.71	-	-

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	杭州市城市建设投	超短期融资券	银行间市场交易商协会	2021 年 5 月 18 日	50.00	12.50	37.50

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
	资集团有限公司						
2	杭州市城市建设发展集团有限公司	公开发行公司债券	中国证监会	2020 年 9 月 18 日	10.00	5.00	5.00
3	杭州市水务集团有限公司	公开发行绿色公司债券	中国证监会	2020 年 10 月 26 日	20.00	10.00	10.00
4	杭州市居住区投资建设集团有限公司	私募公司债	上交所	2021 年 9 月 1 日	7.50	-	7.50
合计		-	-	-	87.50	27.50	60.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第七节 备查文件

一、备查文件

- 1、中国证监会同意本次发行注册的文件；
- 2、本期债券募集说明书；
- 3、本期债券募集说明书摘要；
- 4、主承销商出具的核查意见；
- 5、发行人最近三年（2018 年、2019 年和 2020 年）经审计的财务报告和 2021 年三季度未经审计的财务报表；
- 6、浙江天册律师事务所出具的法律意见书；
- 7、本期债券受托管理协议；
- 8、本期债券持有人会议规则。

二、备查地点

在本次公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站查阅本募集说明书及相关文件。发行人及主承销商查阅地点信息如下：

（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：江媛

联系地址：浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号 807 室

联系电话：0571-58581187

传真：0571-87152630

邮政编码：310012

（二）主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

法定代表人：贺青

联系人：熊毅、曾旭达

联系地址：上海静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系电话：021-38677726

传真：021-50873521

邮政编码：200040

（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》盖章页）

杭州市城市建设投资集团有限公司



2021 年 11 月 26 日