



## 杭州西湖城市建设投资集团有限公司

(住所：浙江省杭州市西湖区莲花街333号莲花商务中心北楼五层506室)

# 2022年面向专业投资者公开发行 公司债券（第一期）（疫情防控债） 募集说明书摘要

注册金额	不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）
本期发行金额	不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）
增信情况	无担保
发行人	杭州西湖城市建设投资集团有限公司
主承销商	浙商证券股份有限公司
债券受托管理人	浙商证券股份有限公司
资信评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	未评级

主承销商/债券受托管理人



浙商证券股份有限公司  
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

(住所：浙江省杭州市五星路201号)

签署日期：2022年 7 月 28 日

## 声 明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中的“风险提示及说明”有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### 1、其他应收款产生坏账的风险

截至最近三年末，发行人其他应收款账面价值分别为 332,345.34 万元、369,747.94 万元和 187,943.63 万元，占总资产的比例分别为 8.81%、8.54%和 3.20%，规模较大。发行人其他应收款对手方主要系地方政府部门及国有企业，产生坏账的风险相对较低。若因特殊原因致使上述单位不能及时偿还欠款，将对发行人经营活动产生负面影响，从而影响发行人偿债能力。

#### 2、投资性房地产公允价值变动的风险

截至最近三年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 191,443.75 万元、320,722.90 万元和 402,099.10 万元，占总资产的比例分别为 5.07%、7.41%和 6.85%，总体规模不断扩大。发行人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，相关业态位于杭州市西湖区，未来增值能力较强。若杭州市房地产市场价格波动导致发行人投资性房地产公允价值下降，则将对发行人盈利能力产生不利影响。

#### 3、在建工程规模较大的风险

截至最近三年末，发行人在建工程账面价值分别为 2,654,531.64 万元、3,168,084.68 万元和 4,402,167.70 万元，占总资产的比例分别为 70.33%、73.18%和 74.97%，占比较高，为发行人资产的重要组成部分。发行人在建工程主要系土地整理开发及基础设施建设项目等。若未来西湖区政府不能及时与发行人进行结算并支付相应款项，将会对发行人生产经营产生不利影响。

#### 4、有息负债规模较大的风险

截至最近三年末，发行人有息负债余额分别为 2,723,851.13 万元、3,085,433.60 万元和 3,894,639.98 万元，占总负债的比例分别为 93.54%、93.40%和 91.05%，占比较高。近年来，发行人土地整理开发、基础设施建设业务发展迅速，为筹集项目建设资金，发行人有息负债规模增长较快。如果公司有息负

债规模持续扩大，将导致发行人利息支出增加，使得公司偿债压力加大。若发行人不能持续从金融机构取得借款或投入建设的项目不能带来充足的现金回流，公司将会面临着较大的偿债和再融资压力。

#### **5、资产负债率较高的风险**

截至最近三年末，发行人合并口径资产负债率分别为 77.15%、76.31% 和 72.85%，资产负债率处于较高水平。发行人资产负债率较高主要系存量在建项目较多、融资需求较大所致。若未来发行人项目投入持续加大，则资产负债率将可能一直维持在较高水平，将使发行人面临较大的长期偿债压力。

#### **6、营业收入波动的风险**

最近三年，发行人营业收入分别为 36,517.50 万元、62,959.41 万元和 60,097.74 万元。发行人业务受宏观环境及政府的相关决策影响程度较大，收入确认存在一定不确定性。发行人营业收入的波动可能会对其盈利能力和偿债能力造成一定不利影响。

#### **7、经营活动现金流量净额波动的风险**

最近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为 90,182.00 万元、-110,284.72 万元和 193,195.64 万元，总体波动较大。发行人从事的土地开发整理业务、基础设施建设及安置房业务，工程建设周期较长，建设支出与建设项目回款存在时间差异，若未来发行人项目回款不及时，经营活动现金流量净额持续波动或持续净流出，可能会对发行人的偿债能力造成一定的影响。

#### **8、投资活动现金流量净额持续为负的风险**

最近三年，发行人投资活动现金流量净额分别为-623,260.18 万元、-629,485.19 万元和-982,420.00 万元，持续大额为负，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金规模较大所致。报告期内发行人业务扩张，资本性投入明显增大，投资活动现金流净额持续为负，若未来发行人资本性投入不能及时形成资金回流，将会对发行人经营产生不利影响。

#### **9、未来资本性支出较大的风险**

截至 2021 年末，发行人在建工程余额为 440.22 亿元，预计未来在建及拟建项目仍需投入超过 150 亿元。发行人作为杭州市西湖区主要的土地整理开发、棚户区改造、基础设施建设及国有资产经营管理主体，面临着较重的建设任务

和较大的资金压力，持续的资本支出也将给公司的资金筹措和经营管理带来一定的压力。

#### **10、对外担保规模较大的风险**

截至 2021 年末，发行人合并口径对外担保余额为 1,172,187.40 万元，占 2021 年末合并口径净资产的比例为 73.51%，占比相对较高。虽然被担保对象主要为杭州市西湖区具有政府背景的国有关联企业，但是未来若被担保对象财务出现恶化，不能偿还到期债务，发行人将有承担代偿义务的风险，将对发行人的正常运营带来不利影响。

#### **11、2022 年一季度财务数据简易披露事项**

截至 2022 年 3 月末，发行人总资产为 5,878,203.86 万元，总负债为 4,215,130.33 万元，净资产为 1,663,073.53 万元；2022 年 1-3 月，发行人实现营业收入 15,859.52 万元，利润总额-2,427.55 万元，净利润-2,475.99 万元；2022 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-46,219.72 万元，投资活动产生的现金流量净额为-241,053.93 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 339,237.85 万元。发行人 2022 年一季度财务数据无重大不利变化和其他特殊情形，已简易披露于本募集说明书摘要“第五节 发行人主要财务情况”。

### **二、与本期债券相关的重大事项**

#### **1、相关投资者保护条款以及《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》中对投资者权益影响较大的条款**

发行人制定了包括设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理，专门部门负责偿付工作，制定债券持有人会议规则，引入债券受托管理人制度，严格的信息披露，制定并严格执行资金管理计划在内的偿债保障措施。

遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了浙商证券股份有限公司担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募



集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃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，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》并受之约束。

## **2、本期债券评级情况**

根据资信评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券未进行评级。

## **3、本期债券增信措施情况**

本期债券无担保。

## **4、本期债券不符合质押式回购的条件**

本期债券不符合质押式回购交易的基本条件。

## **5、本期债券的含权情况**

本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本募集说明书摘要“第一节 发行条款”之“二、本期债券的特殊发行条款”。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本募集说明书摘要“第一节 发行条款”之“二、本期债券的特殊发行条款”。

## 目 录

声 明 .....	2
重大事项提示 .....	3
释 义 .....	10
第一节 发行条款 .....	12
一、本期债券的基本发行条款 .....	12
二、本期债券的特殊发行条款 .....	14
（一）票面利率调整选择权 .....	14
（二）投资者回售选择权 .....	15
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	16
（一）本期债券发行时间安排 .....	16
（二）登记结算安排 .....	16
（三）本期债券上市交易安排 .....	16
（四）本期债券簿记建档、缴款等安排 .....	16
第二节 评级情况 .....	17
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	17
第三节 发行人基本情况 .....	18
一、发行人基本情况 .....	18
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	18
（一）发行人设立情况 .....	18
（二）发行人历史沿革 .....	19
（三）重大资产重组情况 .....	20
三、发行人的股权结构 .....	20
（一）股权结构 .....	20
（二）控股股东基本情况 .....	21
（三）实际控制人基本情况 .....	21
四、发行人的重要权益投资情况 .....	21
（一）主要子公司情况 .....	21
（二）参股公司情况 .....	23

<b>五、发行人的治理结构等情况</b>	23
(一) 治理结构、组织机构设置及运行情况	23
(二) 公司治理情况	25
(三) 内部管理制度	27
(四) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况	30
(五) 信息披露事务相关安排	31
<b>六、发行人的董监高情况</b>	31
<b>七、发行人主营业务情况</b>	31
(一) 发行人营业总体情况	31
(二) 发行人最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况	32
(三) 主要业务板块	34
(四) 发行人所在行业状况和发展规划	53
<b>八、其他与发行人主体相关的重要情况</b>	62
(一) 发行人违法违规及受罚情况	62
(二) 媒体质疑事项	62
<b>第四节 发行人信用状况</b>	63
一、发行人获得主要贷款银行的授信情况	63
二、最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象	64
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	64
四、其他影响资信情况的重大事项	65
<b>第五节 发行人主要财务情况</b>	66
一、最近三年及一期的财务会计资料	66
(一) 合并财务报表	66
(二) 母公司财务报表	72
二、最近三年及一期主要财务指标	76
<b>第六节 募集资金运用</b>	79
一、本期债券的募集资金规模	79
二、本期债券募集资金使用计划	79
(一) 满足疫情防控领域的资金需求	79



(二) 用于偿还到期债务 .....	80
三、募集资金的现金管理 .....	80
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	80
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	81
(一) 设立募集资金专项账户 .....	81
(二) 债券受托管理人的持续跟踪和监督 .....	81
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	81
(一) 有利于改善公司债务结构, 提高公司短期偿债能力 .....	81
(二) 有利于拓宽公司融资渠道, 降低融资成本 .....	82
(三) 发行公司债券后公司资产负债结构的变化 .....	82
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	83
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	83
第七节 备查文件 .....	85
一、备查文件 .....	85
二、查阅地点 .....	85

## 释 义

在本募集说明书摘要中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、普通词语		
发行人、公司、本公司、西湖城投	指	杭州西湖城市建设投资集团有限公司
董事会	指	杭州西湖城市建设投资集团有限公司董事会
监事会	指	杭州西湖城市建设投资集团有限公司监事会
控股股东、出资人、西湖投资	指	杭州西湖投资集团有限公司
实际控制人	指	杭州市西湖区人民政府
区财政局（区国资办）	指	浙江省杭州市西湖区财政局
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《杭州西湖城市建设投资集团有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
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、浙商证券、簿记管理人、债券受托管理人、受托管理人	指	浙商证券股份有限公司
承销团	指	指主承销商为本次发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
发行人律师、律师	指	浙江天册律师事务所
审计机构、会计师事务所、兴华会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
最近三年、报告期	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
最近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2022 年 1-3 月
《募集说明书》	指	《杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《募集说明书摘要》、本募集说明书摘要	指	《杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
专项账户	指	募集资金与偿债保障金专项账户
《债券受托管理协议》、《受托管理协议》	指	《杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》

《债券持有人会议规则》	指	《杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
本次债券/本次公司债券	指	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券，发行人经董事会批准及控制方批复，发行的面额总值不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本期债券/本期公司债券	指	发行规模不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）的杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
本次发行	指	本期债券的公开发行
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元
交易日/工作日	指	证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）

## 二、公司/项目简称

西建投资	指	杭州西建投资有限公司
天舒文化	指	杭州天舒文化艺术有限公司
西建市政	指	杭州西建市政工程有限公司
金甫资产	指	杭州金甫资产管理有限公司
光学仪器	指	浙江光学仪器制造有限公司
环境集团	指	杭州西湖环境集团有限公司
三墩环境	指	杭州三墩环境工程有限公司
之江环境	指	杭州之江环境工程有限公司
西溪谷建设	指	杭州西溪谷建设有限公司
西湖集镇	指	杭州市西湖区集镇建设发展有限公司
西大建投	指	杭州西湖大学建设投资有限公司
保障房服务中心	指	杭州市西湖区保障性住房管理服务中心
之一房地产	指	杭州之一房地产开发有限公司
成禾房地产	指	杭州成禾房地产开发有限公司
西湖文旅	指	杭州西湖文化旅游投资集团有限公司
之江城投	指	杭州之江城市建设投资集团有限公司

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

## 第一节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：杭州西湖城市建设投资集团有限公司。

（二）债券全称：杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）。

（三）注册文件：发行人于 2022 年 7 月 13 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意杭州西湖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〔2022〕1484 号），注册规模为不超过 20 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 5 年（含 5 年）。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（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。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（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以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 8 月 3 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：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 8 月 3 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）。

如投资者行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 8 月 3 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。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（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：本期债券的兑付日期为 2027 年 8 月 3 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）。

如投资者行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年 8 月 3 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：经新世纪评级评定，发行人的

主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券未进行评级。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于满足疫情防控领域的资金需求和偿还到期债务。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（二十四）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：浙商证券股份有限公司。

（二十五）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（二十六）上市或转让安排：本期债券在上海证券交易所上市交易并采取其认可的方式依法向专业投资者转让。

（二十七）募集资金专项账户：公司将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

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

## 二、本期债券的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在本

期债券存续期后 2 年保持不变。

## （二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记



期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

### **三、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：2022 年 7 月 28 日。
- 2、发行首日：2022 年 8 月 1 日。
- 3、发行期限：2022 年 8 月 1 日至 2022 年 8 月 3 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：【】年【】月【】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**

本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第二节 评级情况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

根据资信评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的评级报告，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券未进行评级。

报告期内，发行人历次主体评级情况如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2021-06-29	AA+	稳定	新世纪评级	-
2021-03-15	AA+	稳定	新世纪评级	-
2020-08-05	AA+	稳定	新世纪评级	-

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	杭州西湖城市建设投资集团有限公司
法定代表人	汪国华
注册资本	200,000.00 万元人民币
实缴资本	83,000.00 万元人民币
设立日期	2004 年 1 月 5 日
统一社会信用代码	913301067544468937
注册地址	浙江省杭州市西湖区莲花街 333 号莲花商务中心北楼五层 506 室
办公地址	浙江省杭州市西湖区莲花街 333 号莲花商务中心 A 座 10 楼
邮政编码	310013
所属行业	E48 土木工程建筑业
经营范围	服务：城市基础设施建设（凭资质证经营），代建由政府有关职能部门授权的农转居多层公寓和经济适用房；批发、零售：建筑材料；其他无需报经审批的一切合法项目
公司电话	0571-87964952
公司传真	0571-87980219
信息披露事务负责人	姓名：汪国华 职位：董事长 联系方式：0571-87964952

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

杭州西湖城市建设投资集团有限公司原名杭州西湖区城市建设发展有限公司，系由杭州市西湖区人民政府于 2004 年 1 月 5 日出资组建的有限责任公司。公司成立时注册资本为人民币 3,000.00 万元，股东为杭州市西湖区人民政府。

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2008-04-08	法定代表人变更	法定代表人由孙卫明变更为余世刚
2	2010-06-09	法定代表人变更	法定代表人由余世刚变更为吴国华
3	2012-09-26	法定代表人变更	法定代表人由吴国华变更为莫晓军
4	2012-12-28	股权变更	发行人股东由西湖区人民政府变更为杭州西湖投资集团有限公司（原名杭州西湖投资有限公司）
5	2015-03-12	法定代表人变更	法定代表人由莫晓军变更为杨圣
6	2016-05-24	增资	注册资本由 3,000.00 万元增加至 33,000.00 万元
7	2016-10-28	名称变更	发行人名称由杭州西湖区城市建设发展有限公司变更为杭州西湖城市建设投资集团有限公司
8	2016-10-28	增资	注册资本由 33,000.00 万元增加至 83,000.00 万元
9	2017-05-05	法定代表人变更	法定代表人由杨圣变更为潘相宇
10	2018-01-04	增资	注册资本由 83,000.00 万元增加至 88,000.00 万元
11	2019-07-22	增资	注册资本由 88,000.00 万元增加至 200,000.00 万元
12	2021-12-24	法定代表人变更	法定代表人由潘相宇变更为汪国华

发行人历史沿革中的重要事件如下：

### 1、股权变更

2012 年 12 月 28 日，杭州市西湖区人民政府将持有的公司 100.00% 股权转让给杭州西湖投资集团有限公司（原名杭州西湖投资有限公司）。

### 2、第一次增资

2016 年 5 月 24 日公司申请增加注册资本人民币 30,000.00 万元，由杭州西湖投资有限公司认缴新增注册资本人民币 30,000.00 万元，变更后公司的注册资本为人民币 33,000.00 万元，实缴资本为人民币 33,000.00 万元。

### 3、第二次增资及名称变更

2016 年 10 月 28 日公司申请增加注册资本人民币 50,000.00 万元，由杭州西湖投资集团有限公司认缴新增注册资本人民币 50,000.00 万元，变更后公司的注册资本为人民币 83,000.00 万元，实缴资本为人民币 83,000.00 万元。企业名称由杭州西湖区城市建设发展有限公司变更为杭州西湖城市建设投资集团有限公

司。

#### 4、第三次增资

2018年1月4日，公司申请增加注册资本人民币5,000.00万元，杭州西湖投资集团有限公司认缴新增注册资本人民币5,000.00万元，变更后公司的注册资本为人民币88,000.00万元，实缴资本为人民币83,000.00万元。

#### 5、第四次增资

2019年7月22日公司申请增加注册资本人民币112,000.00万元，杭州西湖投资集团有限公司认缴新增注册资本人民币112,000.00万元，变更后公司的注册资本为人民币200,000.00万元，实缴资本为人民币83,000.00万元。

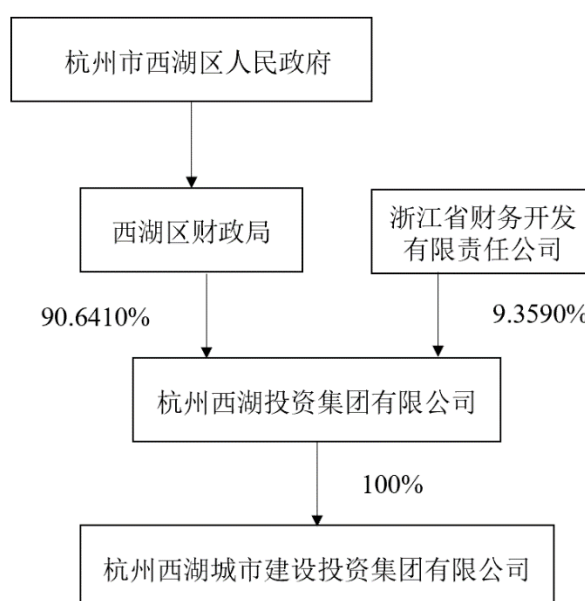
### （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至2021年末，发行人股权结构图如下：



## （二）控股股东基本情况

发行人控股股东的具体情况如下：

- 1、名称：杭州西湖投资集团有限公司。
- 2、成立日期：1999 年 12 月 22 日。
- 3、注册资本：156,000.00 万元人民币。
- 4、业务范围：服务：实业投资（以上项目除证券、期货，未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；其他无需报经审批的一切合法项目。
- 5、资产规模：截至 2021 年末，杭州西湖投资集团有限公司合并口径总资产规模为 1,057.32 亿元。
- 6、所持有的发行人股份被质押的情况：截至本募集说明书摘要签署日，杭州西湖投资集团有限公司持有的发行人股份不存在质押情况，也不存在任何的股权争议情况。

## （三）实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为杭州市西湖区人民政府。报告期内，发行人的实际控制人未发生变化。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人主要子公司 3 家，情况如下：

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	杭州西建投资有限公司	土地开发、工程施工、安	100.00	7.15	6.18	0.97	0.13	0.00	是

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
		置房销售和服务							
2	杭州西建市政工程有限公司	工程施工	100.00	3.13	2.58	0.55	1.82	0.02	是
3	杭州西湖环境集团有限公司	环境服务	100.00	1.83	1.38	0.45	2.50	0.08	否

## 1、主要子公司相关财务数据重大增减变动的原因

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动具体情况或原因如下：

### （1）杭州西建投资有限公司

截至 2021 年末，西建投资总资产为 7.15 亿元，较 2020 年末增长 38.30%，主要系其他应收款和在建工程增加所致。截至 2021 年末，西建投资总负债为 6.18 亿元，较 2020 年末增长 46.79%，主要系长期借款增加所致。2021 年度，西建投资营业收入为 0.13 亿元，较 2020 年度下降 53.57%，主要系 2021 年度仅实现租赁收入所致。

### （2）杭州西建市政工程有限公司

截至 2021 年末，西建市政总资产为 3.13 亿元，较 2020 年末增长 2.10 倍，主要系其他应收款增加所致。截至 2021 年末，西建市政总负债为 2.58 亿元，较 2020 年末增长 4.38 倍，主要系短期借款、长期借款增加所致。2021 年度，西建投资营业收入为 1.82 亿元，较 2020 年度增长 30.00%，主要系工程施工业务收入增加所致。

## 2、发行人持股（所持份额）50%以上但未纳入合并范围的公司（合伙企业）情况

截至 2021 年末，发行人持股（所持份额）50%以上但未纳入合并范围的公司（合伙企业）情况如下表所示：

序号	公司（合伙企业）名称	持股（所持份额）比例（%）	未纳入合并范围原因
1	杭州西溪谷建设有限公司	100.00	发行人与杭州西湖投资集团有限公司签署《股权托管协议》，将该公司委托给杭州西湖投资集团有限公司管理和运营
2	杭州市西湖区集镇建设发展有限公司	100.00	发行人与杭州西湖投资集团有限公司签署《股权托管协议》，将该公司委托给杭州西湖投资集团



			有限公司管理和运营
--	--	--	-----------

### 3、发行人持股（所持份额）50%以下但纳入合并范围的公司（合伙企业）情况

发行人不存在此种情形。

## （二）参股公司情况

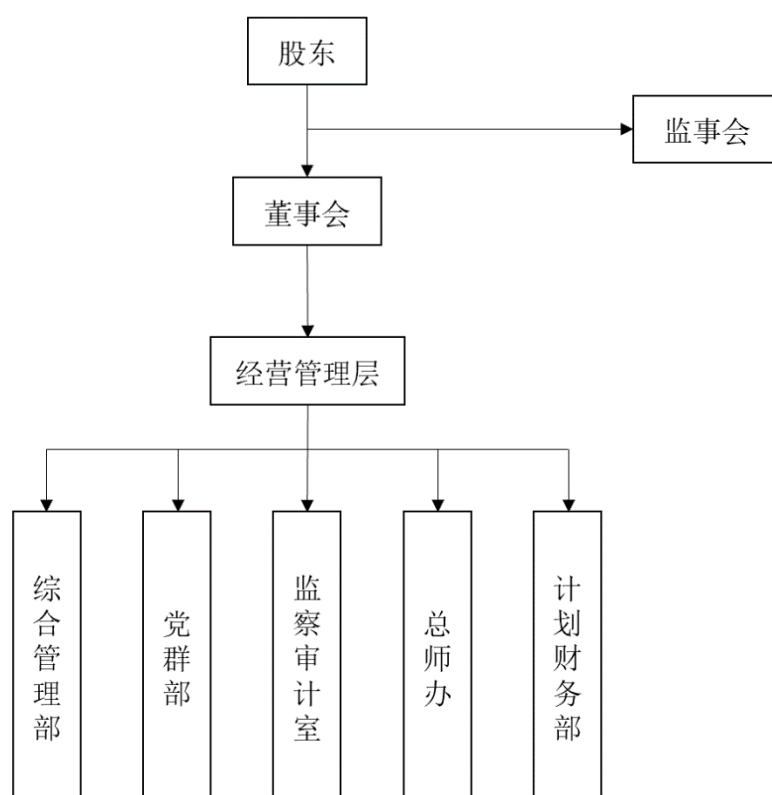
截至 2021 年末，发行人不存在重要的参股公司、合营企业和联营企业。

## 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、发行人的组织结构图

截至 2021 年末，发行人组织结构图如下：



#### 2、发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况

发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

### **(1) 综合管理部**

负责公司制度的修订、执行，督察各部门完成部门规章、岗位职责的制定；负责落实督查考核工作，督促部门加强业务流程、业务规范、岗位职责的制定、执行；负责工作人员招聘、合同签订、人事管理等工作；负责起草内部公文、重要报告等文件；负责来往文件收发、登记、传阅及内部资料的接收、登记、借阅等一系列工作；负责信访接待、协调处理、回复以及人大议案、建议、政协提案的答复工作；负责物品采购与管理、值班安排、来人接待、科室协调等工作；负责公司法人登记、资质年检年审等工作；负责会务保障以及会议资料整理汇总；做好印章管理工作；负责完成领导交办的临时工作。

### **(2) 党群部**

贯彻执行国家和上级单位有关规定及工作部署；负责公司党建工作，牵头落实大党建各项考核任务，检查考核、督促落实基层党组织党建工作责任制；按要求落实公司党风廉政主体责任建设各项任务；牵头落实上级各条线信息考核报送工作；负责公司党的基层组织建设，督促落实“三会一课”等党委组织生活制度；负责公司党委中心组学习服务；负责思想政治、宣传和精神文明建设工作；负责共青团和青年工作；负责公司统战及日常工作；负责工会组织建设、职工民主管理，依法维护职工合法权益；负责企业文化建设与管理工作；完成公司党委交办的其他工作任务。

### **(3) 监察审计室**

协助党委抓好党风建设和反腐败工作，督促检查党风建设责任制的落实，并对存在问题提出改进意见；研究制定党风廉政建设和反腐败工作的规章制度并监督实施；负责党风廉政建设和反腐败工作的宣传、教育工作；对公司经营管理中存在的突出问题和薄弱环节进行监督检查，规范公司经营行为、改善企业管理、提高企业管理效能；加强对公司重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额资金使用，以及工程项目、物资采购等招投标的廉政监督工作；负责公司审计制度的建立和完善，控制经营和财务风险；负责对公司及子公司财务预算执行情况、财务收支情况进行审计监察，评价内控制度执行情况，反映存在问题、提出改进建议，促进工作目标的实现和资金的安全有效运行；对政府投资项目价款结算开展内部审计监督，促进投资项目规范管理，对办理的

手续程序、立项评审、招标投标、施工管理、工程变更、造价核算、竣工决算等环节实施内部审查；完成领导交办的其他工作任务。

#### **（4）总师办**

会同分、子公司组织项目概念性设计、规划方案设计，会审设计任务书；参与项目可行性研究的分析，根据可行性研究报告把控项目建设及投资规模；组织方案、扩初、施工图内部会审；审核施工招标文件、合同，参与主材、品牌及规格的确定；组织集团小额工程招标、负责招标工程日常管理；组织开展集团公司造价审计、内部审计工作，推进集团内控制度完善；负责制定督察建设项目设计导则；检查并监督设计意图落实情况；指导分、子公司加强施工管理，掌握工程质量实时动态，做好安全生产管理；会同分、子公司、设计单位共同做好各项技术交底、审核图纸交底会议纪要；负责对设计变更联系单及工程联系单进行审核确认；负责对项目的成本、质量、进度等重要指标做出评价；完成领导交办的其他任务。

#### **（5）计划财务部**

负责编制实施集团年度项目资金预算及筹资融资计划；集团内部门及分、子公司的财务工作；银行融资；负责监督资金的合理使用，负责把好各项资金收支报销关，严格按照合同支付相关工程款项，严格执行报销审批程序和报销凭据审核工作，并做好财务各类凭据的建档、保管工作；审核工程联系单经济性，监督资金合理使用，复核工程进度款，严格按照合同和内控制度拨付建设工程资金；部署每月固投申报工作；负责集团项目履约保证金、诚信保证金、重大工程项目分包保证金管理；负责资金的统筹、核算和支付，做好财务档案管理工作；负责流动资金、专项基金、使用固定资产等财产管理及报表编制上报工作；负责编制年度财务分析报告和各项目财务竣工决算审计分析报告；参与安置房项目和配套公建交付，配合相关镇街做好相关款项复核、收缴和资金结算工作；加强与财政、税务、审计、银行等部门联系，定期报送各类报表；负责对工程建设过程进行动态跟踪，做好项目开发成本决算、成本核算及分析工作，编制项目年度建设资金计划；审核复核镇街拆迁材料；编制审核全体员工工资；完成领导交办的其他工作。

## **（二）公司治理情况**

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构和治理制度。

### **1、股东**

公司不设股东会，由国有资产监督管理机构行使股东会职权。公司董事会经国有资产监督管理机构授权行使股东会的一部分职权，决定公司的重大事项，但公司的合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券，必须由国有资产监督管理机构审核后，报本级人民政府批准。

### **2、董事会**

公司设董事会，其成员为 5 人，由国有资产监督管理机构委派。其中职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长 1 人，由国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。董事会对股东负责，董事会根据《公司法》的规定行使职权，《公司章程》规定董事会还可行使以下职权：

- （1）对公司向其他企业投资提供担保作出决议；
- （2）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- （3）审议批准经理提出的年度工作报告；
- （4）决定以公司的名义对外融资；
- （5）决定公司对外签订项目总投资额 5% 以上或合同金额贰仟万元以上的合同；
- （6）董事会、经理层讨论决定公司重大问题，应事先听取公司党组织的意见。

### **3、经理层**

公司设总经理一名，副经理若干名。总理由董事会聘任或者解聘，对董事会负责，经国有资产监督机构同意，董事会成员可以兼任经理。总经理依《公司法》行使以下职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置的方案；
- （4）制定公司基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

#### **4、监事会**

公司设监事会。成员 5 人，监事会成员由国有资产监督管理机构委派，其中职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席 1 人，由国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。职工代表监事比例不低于三分之一。监事会对股东负责，根据《公司法》、《公司章程》等规定行使职权。

### **(三) 内部管理制度**

#### **1、内部管理制度的建立**

为了保证公司各项管理工作的规范化、流程化和制度化运作，发行人高度重视公司制度体系建设，在财务管理、项目建设、投融资决策、对外担保等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。公司主要制度有《“三重一大”决策制度》《财务管理办法》《安全生产管理办法》《人事管理办法》《工程项目施工单位管理考核办法》《工程实施阶段项目管理办法》《对外担保管理制度》等。

##### **(1) “三重一大”决策制度**

为规范和监督重大事项集体决策行为，提高重大事项集体决策的民主性、科学性，发行人制定了《“三重一大”决策制度》。发行人在该制度中明确了“三重一大”事项决策必须遵循的原则、重大决策事项的主要内容、决策方式、决策规则及程序、执行、监督和责任追究等方面，为公司在重大事项方面的决策过程提供了制度支持。

##### **(2) 财务管理办法**

为加强公司财务管理，完善财务核算和会计监督体制，严肃财经纪律，规范财务工作，发挥财务在公司经营管理和提高经济效益中的作用，发行人制定了《公司财务管理办法》。发行人在该办法中明确了财务管理基本原则即预算管理原则、“一支笔”审批原则、购置公开原则、资产管理原则和资金统一调度原

则，明确了现金管理、银行账户管理、费用管理的标准与细则，明确了经费支出的审批程序，明确了应收款项、对外投资、对外担保及融资、固定资产的管理，明确了财务核算和基础工作、财务会计报告和档案管理。为发行人财务体系的完善提供了制度保障。

### **（3）安全生产管理办法**

为加强安全生产监督管理，防止和减少安全生产事故，保障员工生命财产安全，维护企业和谐稳定，发行人制定了《安全生产管理办法》。在该办法中，发行人明确了安全生产的原则、监督管理的措施，明确了公司及子公司主要负责人是安全生产第一责任人，明确了公司工程管理部门作为企业安全生产监督管理职能部门，明确了安全生产相关考核制度及应急措施。

### **（4）人事管理办法**

为进一步加强公司人事管理，优化岗位配置，推进人事管理工作规范化、制度化、程序化，发行人制定了《杭州西湖城市建设投资集团有限公司人事管理办法》。在办法中，发行人明确了人事管理的基本原则，明确了人员招录的标准和流程，明确了各层级干部选任的标准与流程，明确了劳动合同与职级、薪酬、职业培训、岗位调整等方面的流程。

### **（5）工程项目施工单位管理考核办法**

为进一步加强对在项目施工单位管理，规范工程建设管理行为，提高工程质量，加快工程进度，确保安全、文明施工，发行人制定了《工程项目施工单位管理考核办法》。在该办法中，发行人明确了对施工单位进行考核的内容及相应的管理办法，为提高工程质量、加快工程进度提供了制度支持。

### **（6）工程实施阶段项目管理办法**

为优化项目管理，促进项目安全优质高效推进，根据政府投资项目管理规定，发行人制定了《工程实施阶段项目管理办法》。在该办法中，发行人明确了工程实施阶段项目管理的具体流程，包括设计图纸交底与图纸会审管理、隐蔽工程验收与签证管理、中间环节验收管理、工程设计变更与联系单管理、工程计量与支付管理、关键岗位人员考核管理、主要机械设备与检测仪器考核管理等 28 项管理流程。为工程项目实施的各阶段的管理提供了具体的制度支持。

### **（7）对外担保管理制度**

为规范公司对外担保行为，加强对外担保管理，有效控制公司对外担保风险，发行人制定了《西湖城投集团对外担保管理制度》。在该制度中，发行人明确了对外担保的范围，明确了对外担保对象的审查标准及流程，明确了对外担保的审批程序及担保后的管理。为公司对外担保全过程的开展提供了制度保障。

### **（8）债券募集资金管理制度**

为规范发行人公司债券募集资金的管理和使用，提高募集资金的使用效率，保护债券持有人的权益，发行人制定了《债券募集资金管理制度》。发行人在该制度中明确了募集资金的存储、募集资金的使用与披露、募集资金的投向变更、募集资金管理与监督等内容，为公司债券募集资金的合规使用提供了制度保障。

### **（9）关联交易制度**

为规范公司的关联交易，保证公司关联交易的公允性，维护公司及出资人的合法权益，发行人制定了关联交易制度，从关联方的界定、关联交易的类型和关联交易的信息披露、定价原则、决策程序及决策机制等方面做出详尽的规定。

### **（10）信息披露制度**

为规范公司债券的信息披露行为，加强公司债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，制定了《信息披露制度》。根据该制度规定，公司应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司信息披露工作由总经理负责，并作为公司信息披露事务负责人。计划财务部为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门。

## **2、内部管理制度的运行情况**

发行人现有内部管理制度符合我国有关法规，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，在企业管理各个过程、重大投资、重大风险等方面发挥了较好的控制与防范作用，能够为公司各项业务的健康运行及公司经营风险控制提供保证。发行人内部控制制度制定以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。



#### **（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

##### **1、业务独立**

发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

##### **2、资产完整**

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东违规占用而损害本公司利益的情形。

##### **3、人员独立**

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位独立。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

##### **4、财务独立**

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

##### **5、机构独立**

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预发行人经营活动的情况。

## （五）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

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表所示：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
汪国华	董事长、总经理	2021.12-2024.12	是	否
余良晨	董事、副总经理	2020.12-2023.12	是	否
黄天明	董事、副总经理	2020.12-2023.12	是	否
赵沛豪	董事	2021.10-2024.10	是	否
杨圣	职工董事、总经理助理	2021.03-2024.03	是	否
杨承民	监事会主席[注]	2020.12-2023.12	是	否
蒋丽萍	职工监事	2020.12-2023.12	是	否
吴晓飞	职工监事	2020.12-2023.12	是	否
宋浩明	副总经理	2020.12-2023.12	是	否

注：截至本募集说明书摘要签署日，发行人监事会由 1 名监事会主席和 2 名职工监事组成，国资监管机构暂未委派新的监事人选。发行人目前的监事任职已履行了《公司章程》规定的程序，合法有效。目前监事人数与《公司章程》不符的情形不会对本期债券发行造成显著不利影响。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

发行人营业执照载明的经营范围：服务：城市基础设施建设（凭资质证经营），代建由政府有关职能部门授权的农转居多层公寓和经济适用房；批发、零售：建筑材料；其他无需报经审批的一切合法项目。

发行人前身为杭州西湖区城市建设发展有限公司，成立于 2004 年，后根据杭州市西湖区人民政府办公室关于印发《杭州西湖城市建设投资集团有限公司整合实施方案》的通知（西政办〔2016〕98 号），公司于 2016 年 6 月完成集团架构重组。

发行人作为杭州市西湖区重点打造的综合性建设、国有资产及资源经营和投融资主体，负责西湖区安置房、教育、配套公建等城市基础设施建设、做地和资产运营等相关工作。自成立以来，发行人始终按照可持续发展的要求，通过市场化运作，在发挥自身优势的同时，统筹经营相关政府性资源，在促进西湖区经济发展、产业优化过程中发挥了重大作用。

发行人具有明确的发展模式，受政策支持力度较大，业务模式简明清晰。目前，公司业务范围涵盖西湖区除杭州之江国家旅游度假区外的其他区域的基础设施建设、土地整理开发、国有资产经营及增值等。

## （二）发行人最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况

### 1、营业收入情况

最近三年，发行人营业收入结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售	-	-	-	-	17,081.19	46.78
基础设施建设	9,146.70	15.22	13,220.66	21.00	6,822.81	18.68
土地开发	-	-	-	-	2,011.71	5.51
工程施工	5,534.57	9.21	10,281.05	16.33	2,194.20	6.01
服务	30,480.48	50.72	28,595.60	45.42	3,969.57	10.87
租赁	8,663.27	14.42	531.94	0.84	130.49	0.36
其他	6,272.71	10.44	10,330.16	16.41	4,307.53	11.80
合计	60,097.74	100.00	62,959.41	100.00	36,517.50	100.00

最近三年，发行人分别实现营业收入 36,517.50 万元、62,959.41 万元和 60,097.74 万元，总体呈现稳定增长态势。发行人营业收入主要由子公司金甬资产、天舒文化（现已注销）及环境集团负责经营的文化、环境服务业务及发行

人本级、西建投资、西建市政经营的土地开发、工程施工、安置房销售业务收入构成。受安置房建设及基础设施项目建设进度等影响，公司安置房销售业务收入及基础设施建设业务收入存在一定波动。

## 2、营业毛利润情况

最近三年，发行人营业毛利润结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售	-	-	-	-	9,278.64	37.75
基础设施建设	9,146.70	37.62	13,220.66	60.82	6,822.81	27.76
土地开发	-	-	-	-	2,011.71	8.18
工程施工	488.15	2.01	-232.79	-1.07	941.86	3.83
服务	4,898.12	20.14	5,807.85	26.72	1,242.49	5.05
租赁	5,002.54	20.57	486.65	2.24	90.51	0.37
其他	4,781.00	19.66	2,454.22	11.29	4,191.95	17.05
合计	24,316.52	100.00	21,736.59	100.00	24,579.96	100.00

最近三年，发行人营业毛利润分别为 24,579.96 万元、21,736.59 万元和 24,316.52 万元，呈现一定的波动。报告期内，安置房销售业务、基础设施建设业务和服务业务等贡献了较高的毛利润。

## 3、营业毛利率情况

最近三年，发行人营业毛利率情况如下表所示：

单位：%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
安置房销售	-	-	54.32
基础设施建设	100.00	100.00	100.00
土地开发	-	-	100.00
工程施工	8.82	-2.26	42.92
服务	16.07	20.31	31.30
租赁	57.74	91.49	69.36
其他	76.22	23.76	97.32

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
综合毛利率	40.46	34.52	67.31

最近三年，发行人营业毛利率分别为 67.31%、34.52%和 40.46%，波动较大。

2020 年度，发行人综合毛利率较 2019 年度有较大幅度的下降，主要系 2020 年度合并范围新增环境集团，使得服务业务收入占比达到 45.42%，由于环境集团整体毛利率区间为 20%左右，因此 2020 年度发行人整体毛利率水平下降。此外，2020 年度，发行人工程施工业务毛利率由正转负，主要系不同工程施工项目毛利存在差异。2020 年度，发行人服务业务毛利率较 2019 年度有所下降，主要系天舒文化在 2020 年中注销，且 2020 年服务业务主要收入来自环境集团。

2021 年度，发行人综合毛利率较 2020 年度有所上升，主要系工程施工业务毛利由负转正及其他业务毛利率上升所致。2021 年度，发行人工程施工业务毛利率由负转正，主要系不同工程施工项目毛利存在差异。

总体来看，目前发行人整体毛利率水平维持在正常水平，随着业务逐步开展稳定，未来毛利率水平预计将保持在稳定水平，发行人盈利能力可持续性较强。

### （三）主要业务板块

#### 1、安置房销售业务

最近三年，发行人安置房销售业务收入分别为 17,081.19 万元、0 万元和 0 万元，占同期营业收入的比例分别为 46.78%、0%和 0%，收入规模波动较大。2019 年度，发行人安置房销售收入较 2018 年度增加 16,587.92 万元，增幅达 33.63 倍，主要系 2019 年度安置拆迁户数量增加所致。2020 年度和 2021 年度，受疫情影响，发行人安置房项目仍处于建设状态，暂未实现收入。

##### （1）业务模式

发行人的安置房业务运营主体为西湖城投本体，该业务以农居安置房建设和运营为主，并涉及少量的商业、车位。发行人受西湖区政府委托对西湖区城区旧城进行拆迁改造与安置房的建设，并通过定向销售与市场销售的方式实现安置房的对外销售。在定向销售模式下，发行人根据西湖区政府确定的指导价

格将安置房定向销售给被拆迁对象，公司按实际收到的定向销售款确认收入；在市场销售模式下，发行人以市场价格为基准，出售剩余的安置房，并按照实际获得的价款确认收入。

## （2）房屋来源

发行人安置房房源主要来源于两个方面，一是经杭州市政府、西湖区政府等单位同意，西湖城投向杭州市西湖区住房和城乡建设局、杭州市土地储备中心、杭州景致房地产开发有限公司等单位外购的安置房源，外购价格按照建安成本价或经审计、评估价确定，对外销售价格按市场价格确认，销售收入可以覆盖购置成本；二是发行人自建的安置房。截至 2021 年末，发行人已完工自建安置房情况如下：

单位：平方米、万元

序号	项目主体	项目名称	建筑面积	建设周期	账面金额
1	西湖城投	双桥区块 R21-18 地块塘河村农转非居民拆迁安置房	217,704.00	2018.04-2020.12	117,613.12
2	西湖城投	三墩西 R21-03 地块一乾成园拆迁安置房项目	23,311.00	2018.05-2021.03	4,564.49
3	西湖城投	厚仁家园二期	26,966.00	2017.10-2021.09	31,659.67
4	西湖城投	厚仁家园三期	75,164.00	2018.03-2021.09	6,580.41
5	西湖城投	留下 XH1303-29 地块农居安置房（留下里一期）	23,314.09	2018.12-2021.04	9,615.85
6	西湖城投	留下农居安置房 XH1303-03 地块（留下里二期）	26,453.61	2018.12-2021.04	2,093.91
合计			392,912.70		172,127.46

报告期内安置房销售房源均来源于发行人外购。

## （3）资金来源

资金来源方面，发行人外购的安置房资金主要为自筹资金，发行人自建的农居安置房资金主要来源于西湖区财政局注入的安置房项目资本金和发行人自筹资金。

## （4）会计处理

发行人外购安置房时，借记“存货”，贷记“银行存款”，销售外购安置房且获得安置房销售收入时，借记“银行存款”，贷记“应交税费-应交增值税（销项税额）”，贷记“主营业务收入”；减少存货，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

自建安置房时，根据安置房项目实际投入情况借记“在建工程”，根据资金来源渠道分别贷记“长期借款”（金融机构贷款）、“资本公积”等科目，安置房建设完毕后，借记“存货”，贷记“在建工程”；安置房对外销售并且获得安置房销售收入时，借记“银行存款”，贷记“应交税费-应交增值税（销项税额）”，贷记“主营业务收入”；减少存货，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

#### **（5）经营情况**



## ①主要在建的农居安置房项目

截至 2021 年末，发行人在建的农居安置房项目情况如下表所示：

单位：平方米、万元

序号	项目主体	项目名称	建筑面积	建设周期	总投资	已投资	待投资	四证是否齐全	2022 年投资计划	2023 年投资计划	2024 年投资计划	资金来源
1	西湖城投	杭州双桥 XH0206-04 地块（原双桥 R21-17 地块）塘河农转非居民拆迁安置房	214,356.00	2018.10-2022.11	83,577.00	57,148.56	26,428.44	是	26,428.44			自筹
2	西湖城投	杭州双桥（云谷）单元 XH0206-08 地块拆迁安置房（原名：西湖区双桥区块 R21-13 地块）	484,074.00	2019.03-2023.06	201,517.00	117,613.12	83,903.88	是	41,951.94	41,951.94		自筹+银行融资
3	西湖城投	兰里花苑 XH0202-11, XH0202-19、XH0202-20	328,320.00	2019.05-2022.8	126,036.00	86,809.72	39,226.28	是	39,226.28			自筹
4	西湖城投	杭州双桥（云谷）单元 XH0206-13 地块农居安置房	243,585.55	2020.01-2023.09	101,888.00	35,517.24	66,370.76	是	33,185.38	33,185.38		自筹
5	西湖城投	吉鸿家园二期（三墩北单元吉鸿村 A-R21-13 地块农转居安置房工程）	152,124.00	2018.04-2022.03	88,288.00	41,532.04	46,755.96	是	46,755.96			自筹
6	西湖城投	五幸家园二期（三墩北单元 B-R21-03 地块农转非居民拆迁安置	84,900.80	2019.03-2022.10	34,862.00	19,986.17	14,875.83	是	14,875.83			自筹

		房工程)										
7	西湖城投	金鱼井农转居安置房	96,581.78	2018.06-2022.04	58,156.00	31,659.67	26,496.33	是	26,496.33			自筹+银行融资
8	西湖城投	留下 XH1303-06 地块农居安置房（留下里三期）	50,235.63	2019.12-2023.09	49,411.00	23,057.28	26,353.72	是	13,176.86	13,176.86		自筹
9	西湖城投	留下单元 XH1304-01 地块农居安置房（横街里）	140,024.77	2019.03-2022.12	93,277.00	24,881.15	68,395.85	是	68,395.85			自筹
10	西湖城投	翠苑单元 XH0909-03 地块安置房项目	34,032.00	2019.07-2023.09	16,830.00	4,507.30	12,322.70	是	6,161.35	6,161.35		自筹
11	西湖城投	三墩单元 FG02-R21-11（1）地块拆迁安置房（厚仁四期）	72,695.30	2019.05-2023.09	40,607.00	15,155.65	25,451.35	是	12,725.68	12,725.68		自筹
合计			1,900,929.83	-	894,449.00	457,867.90	436,581.10	-	329,379.90	107,201.21		-

## ②主要外购安置房项目

截至 2021 年末，发行人主要外购安置房项目情况如下表所示：

序号	项目主体	项目名称	项目所在地	销售进度	回款情况	未完成销售的原因
1	西湖城投	景致公寓 1 幢、7 幢及 9 幢 239 套	杭州西湖区	已安置 112 套，预留安置 127 套	已部分回款	尚有房源待安置，暂无销售安排，故无资金回笼
2	西湖城投	文天公寓 100 套	杭州西湖区	已安置完成	已回款	-

3	西湖城投	新安嘉苑、西荡苑 66 套	杭州西湖区	已安置完成	已回款	-
4	西湖城投	郡枫华庭 20 套	杭州西湖区	已安置完成	已回款	-
5	西湖城投	翰墨香林	杭州西湖区	暂未开始销售	未回款	新增外购项目，暂无销售安排，故无资金回笼
6	西湖城投	乾成园 95 套	杭州西湖区	已安置完成	已回款	-

### ③主要拟建安置房项目

截至 2021 年末，发行人无拟建的安置房项目。

综上所述，发行人安置房销售业务的运营模式清晰，业务经营独立自主，符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，发行人不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务的情况。

## 2、基础设施建设业务

最近三年，发行人基础设施建设业务收入分别为 6,822.81 万元、13,220.66 万元和 9,146.70 万元，占同期营业收入的比例分别为 18.68%、21.00% 和 15.22%，呈现一定波动态势。

### （1）业务模式

发行人负责的基础设施建设业务包括美丽乡村整治、道路交通、环境整治及学校教育设施建设等。发行人主要承担项目前期立项、报批及审批手续办理，中期的项目融资、施工方招标、项目施工管理，后期的项目竣工结算、移交等职能。

### （2）收入确认及会计处理

发行人于 2017 年与西湖区财政局签署基础设施建设结算协议。发行人根据杭州市财政局出具的《关于印发<杭州市政府投资基本建设项目代建管理费标准>的通知》（杭财建[2013]1044 号）文件精神，自 2018 年开始对当年新投入的基础设施建设项目成本计提项目建设管理费，项目建设管理费计提标准参考上述通知执行。发行人的项目建设管理费计提比例在 0.80%-6.00%左右（按项目投资比例计提），计提基数为本年度累计项目投入资金及当年分摊到该项目的利息成本。在发行人确认项目建设管理费收入后，西湖区财政局支付项目建设管理费。项目完工并完成竣工决算后，由西湖区财政局向发行人对工程建设费用进行结算，根据双方确认后的未付工程建设费用，合理安排付款期限。

基础设施项目投入时，借记“在建工程”，贷记“银行存款”、“应付账款”；项目建设过程中，发行人收到财政拨款资金时（根据财政情况适时择机拨款），借记“银行存款”，贷记“在建工程”，在建工程不足冲减时，借记“银行存款”，贷记“专项应付款”。在确认管理费收入时，直接确认不含税收入和增值税税额，

增值税按 10% 计提。借记：银行存款/应收账款；贷计：主营业务收入、应交税费——应交增值税（销项税额）。

### **（3）经营情况**

## ①主要在建的基础设施建设项目

截至 2021 年末，发行人主要在建的基础设施建设项目情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	实施周期	预计总投资	累计已投资	剩余待投资	2022 年投资计划	2023 年投资计划	2024 年投资计划	是否签订合同或协议	已确认收入并回款金额	收入确认时点
1	三墩镇美丽乡村整治工程	2017-2022	1,100,000.00	1,036,023.71	63,976.29	63,976.29			是	616.92	2019-2021
2	西湖区翠苑街道花园村（九莲庄、营盘地）城中村改造	2017-2022	600,000.00	534,907.14	65,092.86	65,092.86			是	668.86	2020-2021
3	留下美丽乡村工程	2017-2022	120,000.00	95,186.52	24,813.48	24,813.48			是	27.86	2021
4	北山街道白沙泉综合整治	2017-2022	51,000.00	48,820.01	2,179.99	2,179.99			是	-	-
5	镇中路	2017-2022	53,000.00	52,912.03	87.97	87.97			是	405.38	2018-2021
6	文一路西延道路提升工程	2019-2022	195,235.00	108,002.63	87,232.37	87,232.37			是	161.79	2019
7	蒋村单元 R22-A-010203 地块（幼儿园小学中学）	2016-2021	56,993.00	41,882.74	-				是	403.65	2018-2021
8	劣 V 类治工程	2017-2022	45,000.00	43,271.38	1,728.62	1,728.62			是	491.02	2018-2021
9	云谷过渡学校	2018-2021	25,000.00	24,937.00	63.00	63.00			是	276.02	2019-2020
10	文二路教工路口拓宽工程	2018-2022	26,000.00	23,191.15	2,808.85	2,808.85			是	434.81	2019-2020
11	西溪单元 XH1008-A33-12.23 中学	2017-2023	62,168.00	3,308.15	58,859.85	29,429.93	29,429.93		是	313.06	2018-2020

12	大禹路实验学校	2016-2021	34,801.73	27,264.49	7,537.24	7,537.24			是	374.92	2018-2021
13	蒋村单元 XH0607-03.05 地块 (蒋村 E0203 幼儿园小学)	2017-2021	17,756.00	16,952.31	803.69	803.69			是	241.15	2018-2021
14	蒋村道路品质提升	2017-2022	20,000.00	17,484.01	2,515.99	2,515.99			是	107.32	2018-2021
15	紫金港单元 A33/S42-01 小学	2016-2021	17,326.10	15,875.54	-	0.00			是	133.62	2018-2021
16	炮台实验学校及社会公共停车场 新建工程	2018-2023	70,010.00	26,065.61	43,944.39	21,972.19	21,972.19		是	287.54	2019-2021
17	墩余路	2018-2022	30,000.00	28,268.11	1,731.89	1,731.89			是	198.10	2019-2020
18	南阳坝路	2017-2022	12,000.00	11,766.76	233.24	233.24			是	74.38	2018-2021
19	东山弄美丽家园工程	2017-2021	7,100.00	8,870.05	-	0.00			是	56.68	2018-2019
20	云洪路(杭长高速-振华西路)	2018-2023	56,981.00	26,653.63	30,327.37	15,163.69	15,163.69		是	417.50	2019-2021
21	梅花凉亭	2017-2021	6,000.00	9,432.77	-	0.00			是	0.01	2019
22	环双桥 R1-17.18 规划支路	2017-2022	10,289.00	6,047.26	4,241.74	4,241.74			是	86.05	2018-2021
23	紫金港单元 R22-01 幼儿园	2017-2021	8,000.00	6,178.67	1,821.33	1,821.33			是	52.90	2018-2021
24	马塍路整治工程	2017-2021	5,000.00	5,554.29	-	0.00			是	23.24	2019-2021
25	新城西医院装修工程	2017-2021	5,000.00	5,693.26	-	0.00			是	52.97	2018-2021
26	西湖大学便道	2018-2021	4,500.00	4,722.94	-	0.00			是	-	-
27	云创路(西大环路-良祥路)	2018-2023	29,946.00	25,644.25	4,301.75	2,150.87	2,150.87		是	412.38	2019-2021

28	留下 XH1306-05 地块 36 班小学	2020-2023	42,486.00	15,399.27	27,086.73	13,543.37	13,543.37		是	167.47	2018-2021
29	云涛北路	2019-2022	9,066.00	6,756.22	2,309.78	2,309.78			是	86.27	2019-2021
30	荆大路（墩余路-振华西路）	2020-2022	17,400.00	15,441.10	1,958.90	1,958.90			是	226.37	2019-2021
31	云大路（墩余路-振华西路）	2020-2022	11,100.00	10,121.14	978.86	978.86			是	141.37	2019-2021
合计			<b>2,749,157.83</b>	<b>2,302,634.15</b>	<b>436,636.18</b>	<b>354,376.13</b>	<b>82,260.05</b>		-	<b>6,939.59</b>	

截至 2021 年末，发行人主要在建基础设施建设项目均在建设期内，项目建设成本尚未回款，预计在项目完工并进行竣工决算后 5-10 年内收回。部分项目已于 2021 年末完工，将陆续开展结算工作。发行人基础设施建设项目不存在已完工结算未结转的情形。报告期内，发行人合计已确认代建管理费收入合计 29,190.17 万元，已全部回款。

## ②主要拟建的基础设施建设项目

截至 2021 年末，发行人拟建的基础设施建设项目如下表所示：

单位：万元

序号	拟建项目名称	总投资	自有资金比例	资本金是否到位	建设周期	未来三年计划投资			是否签订合同或协议
						2022 年	2023 年	2024 年	
1	云河环路（云创路-荆大路）	5,107.00	100.00%	是	2022.6-2023.6	2,553.50	2,553.50		是
2	云洪路（西大环路-余杭界）	50,000.00	100.00%	是	2023.12-2024.12		25,000.00	25,000.00	是
3	云洪路（墩余路-苏嘉路）	17,626.00	100.00%	是	2022.05-2023.05	8,813.00	8,813.00		是



4	云洪路（苏嘉路-振华西路）	15,264.00	100.00%	是	2022.05-2023.05	7,632.00	7,632.00		是
5	云帆街（良祥路-云涛北路）	1,000.00	100.00%	是	2022.6-2023.6	500.00	500.00		是
6	云中路（西大环路-墩余路）	4,109.00	100.00%	是	2022.6-2023.6	2,054.50	2,054.50		是
7	计家坝路（良祥路-云涛北路）	1,400.00	100.00%	是	2022.6-2023.6	700.00	700.00		是
8	云西街（良祥路-云涛北路）	1,500.00	100.00%	是	2022.6-2023.6	750.00	750.00		是
9	110KV 西大变电力管沟土建工程	7,000.00	100.00%	是	2022.6-2023.6	3,500.00	3,500.00		是
10	220KV 仁罗仁家线“上改下”工程	12,000.00	100.00%	是	2022.6-2023.6	6,000.00	6,000.00		是
合计		115,006.00	-	-	-	32,503.00	57,503.00	25,000.00	-

综上所述，发行人基础设施建设业务的运营模式清晰，业务经营独立自主，符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，发行人不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务的情况。

### 3、土地开发业务

最近三年，发行人土地开发业务收入分别为 2,011.71 万元、0 万元和 0 万元，占同期营业收入的比例分别为 5.51%、0%和 0%。报告期内，发行人土地开发业务实现收入相对较少，主要系部分已出让土地尚未与西湖区财政局结算所致。发行人土地开发业务持续进行，预计后续将产生较为可观的收入。

#### （1）业务模式

根据杭州市西湖区人民政府关于《杭州市西湖区人民政府关于明确经营性用地做地单位的函》（西政函[2017]10号），西湖区人民政府授权西湖城投作为西湖区小和山单元、翠苑单元、玉泉单元、留下单元、古荡单元、蒋村单元、三墩单元、三墩西单元和三墩云谷区域等范围的做地主体。做地主体工作包括土地开发整理、征地拆迁安置、建筑物拆除、土地平整收储等工作，并承担相关支出。

业务模式方面，发行人根据上级政府下达的土地开发计划进行土地整理，土地开发完成后交由杭州市土地储备中心统一收储，并通过“招、拍、挂”流程进行出让。土地出让后，根据杭州市《市级土地出让金提留政策明细》，杭州市财政局将按照土地出让金的 33.5%和定额规费提留，并将剩余的土地出让金返还至西湖区。根据《西湖区土地出让金管理办法》（西政办[2017]94号），西湖区财政局对住宅、商业金融、科研等经营性用地按照出让合同总价的 10%计提城乡统筹基金后，将剩余比例的土地出让金全额返还至做地单位，用于平衡做地单位的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、城市建设支出以及其他支出。因西湖区地铁建设需要，目前除上述 10%的城乡统筹基金外，对于住宅、商业金融、科研等经营性用地，西湖区财政局还会计提 10%的轨道交通建设基金，工业用地则不计提上述 20%的基金全额返还至公司。若发行人整理地块已纳入

土地储备专项债券项目，并且土储债资金已拨付到位，该地块出让后的区属土地出让金收入需优先偿还土地储备专项债券本息，剩余部分按照西湖区财政局安排返还部分比例给发行人。整体来看，公司目前住宅、商业金融、科研等经营性用地土地出让金返还比例在 45%左右，工业用地在 66.5%左右，公司按照收到的土地出让金返还金额扣除土地整理成本的净额确认为土地整理收入。

经发行人征询西湖区财政局意见，现西湖区财政局正在制定相关政策，拟按土地开发成本加成的模式进行结算，确保发行人土地整理开发业务可以获得合理利润。

## （2）资金来源

土地整理开发资金主要来源于公司自筹资金、银行贷款和浙江省土地储备专项债券资金。

## （3）会计处理

土地整理开发项目投入时，借记“在建工程”，贷记“银行存款”、“应付账款”；项目建设过程中，发行人收到财政拨款资金时，借记“银行存款”，贷记“在建工程”，在建工程不足冲减时，借记“银行存款”，贷记“专项应付款”。土地整理完成并获得土地出让金返还时，冲抵该地块上的“在建工程”对应的成本金额并将差额部分计入“主营业务收入”。会计处理方式：借记“银行存款”，贷记“在建工程”、“主营业务收入”。

## （4）经营情况

### ①主要已完成整理并出让的土地项目

截至 2021 年末，发行人主要已完成整理并出让的土地项目情况如下表所示：

单位：亩

地块名称	土地性质	土地面积	总投资 (亿元)	出让时间	土地出让总价 (亿元)	已确认收入金额 (万元)	收入确认时点	已回款金额 (万元)	回款时点
三墩南阳坝地块 (三墩单元 FG03-R21-06、FG03-R22-07)	住宅	10.50	0.10	2018 年 5 月	0.49				
蒋村单元 XH0604-14 地块(B09)	体育场 馆用地 (地下)	22.00	0.01	2018 年 7 月	0.17				

翠苑单元 XH0901-01 地块	住宅	31.71	0.70	2019 年 1 月	20.61				
留下单元 XH1312-13 地块	商业	5.59	0.02	2019 年 4 月	1.49				
三墩西单元 FG04-G2/S42-03 地块（三墩西绿地停车库）	绿地兼地下社会停车库	33.87	0.04	2019 年 7 月	0.23				
双桥单元 XH0203-10（1）地块	工业/创新性产业	50.00	0.90	2019 年 9 月	1.50	2,011.71	2019	6,622.06	2019
双桥单元 XH0205-20 地块	工业/创新性产业	30.42	0.32	2019 年 9 月	0.91		2019	4,027.21	2019
双桥单元 XH0205-22 地块	工业/创新性产业	45.49	0.38	2019 年 9 月	1.37		2019	6,022.30	2019
双桥单元 XH0205-19 地块	工业/创新性产业	29.88	0.25	2019 年 9 月	0.90		2019	3,955.77	2019
小和山单元 XH1403-15 地块	公用设施用地	2.83	0.10	2019 年 12 月	3.01				
双桥单元 XH0207-U 地块	公用设施用地	4.12	0.15	2019 年 12 月	3.00				
双桥单元 XH0205-18 地块	工业/创新性产业	21.75	0.15	2020 年 5 月	0.20				
翠苑单元 XH0909-02 地块	住宅	25.50	15.00	2020 年 6 月	20.24				
双桥单元 XH0205-13 地块	工业	255.02	0.69	2020 年 6 月	1.61				
双桥单元 XH0205-17 地块	工业	112.20	0.33	2020 年 6 月	0.90				
双桥单元 XH0203-10（2）a 地块	工业	24.89	0.35	2020 年 6 月	0.22				
双桥单元 XH0203-10（2）b 地块	工业	20.00		2020 年 6 月	0.18				
双桥单元 XH0201-08A 地块	住宅	68.84	7.50	2021 年 10 月	15.03				
双桥单元 XH0202-01 地块	工业	81.45	0.51	2021 年 10 月	0.59				
双桥单元 XH0202-06 地块	工业	78.15	0.32	2021 年 10 月	0.56				
双桥单元 XH0205-15-2~8 地块	工业	125.65	0.48	2021 年 10 月	1.00				
三墩单元 XH0303-15 地块	住宅（设配套公建）	36.75	0.18	2021 年 12 月	12.25				

合计	1,116.62	28.48	-	86.46	2,011.71		20,627.33
----	----------	-------	---	-------	----------	--	-----------

2019 年度，发行人收到双桥单元 XH0203-10（1）地块、双桥单元 XH0205-20 地块、双桥单元 XH0205-22 地块、双桥单元 XH0205-19 地块的回款 2.06 亿元，冲减对应土地整理成本后，发行人确认土地开发业务收入 2,011.71 万元。

截至 2021 年末，发行人已整理完毕并出让的土地存在土地整理开发业务收入尚未与发行人结算的情况，主要系西湖区财政局统筹安排西湖区土地出让金款项的支出，西湖区财政局将根据发行人资金需求予以拨付，预计 5-10 年内回款。

## ②主要已完成未出让的土地项目

截至 2021 年末，公司目前已经完成蒋村单元、塘北单元、三墩单元、留下单元、双桥单元、翠苑单元的部分土地整理开发。已完成整理尚未出让的土地面积合计为 28.05 亩，主要位于小和山单元，土地整理总投资为 1.50 亿元。具体明细如下表所示：

单位：亩、亿元

地块名称	土地性质	土地面积	总投资	预计出让时间	预计土地出让总价	预计回款时间
小和山单元 XH1403-14 地块	商业	28.05	1.5	2022 年	4.67	5 年内
合计		28.05	1.5	-	4.67	

## ③主要在整理的土地项目

截至 2021 年末，发行人主要正在整理的土地共计 14 宗，分别位于城市核心区块、留下区块、三墩区块、双桥区块，在整理土地面积合计 669.90 亩，预计总投资金额为 44.10 亿元，已投入资金 27.43 亿元，上述地块预计将在 2022 年完成整理开发。具体情况如下表所示：

单位：亩、万元

地块名称	地块区位	土地性质	土地面积	预计总投资	累计已投资	整理期
小和山单元 XH1403-05 地块	留下区块	住宅	37.50	5,000.00	368.04	2016-2022
小和山单元 XH1403-08 地块	留下区块	商业商务	37.20	3,500.00		2016-2022

双桥单元 XH0203-07 地块	双桥单元	创新型产业用地	35.70	3,530.35	2,449.17	2018-2022
双桥单元 XH0203-08 地块	双桥单元	创新型产业用地	56.70	5,000.00	1,325.48	2020-2022
双桥单元 XH0204-07 地块	双桥单元	创新型产业用地	64.80	5,500.00	3,240.22	2021-2022
双桥单元 XH0204-08 地块	双桥单元	创新型产业用地	60.90	1,552.95	103.32	2021-2022
三墩单元 XH0303-10 地块	三墩区块	住宅	24.90	7,000.00	15.37	2021-2022
双桥单元 XH0205-12 地块	三墩区块	创新型产业用地	134.70	10,600.00	4,566.09	2018-2022
九莲庄、营盘地（翠苑单元 XH0909-02 地块、翠苑单元 XH0909-14 地块）	城市核心区	住宅、商业商务	54.60	233,492.00	124,250.33	2018-2022
留下单元 XH1313-15 地块	留下区块	商务用地	24.60	28,600.00	19,565.30	2018-2022
留下单元 XH1302-04 地块	留下区块	住宅	67.35	57,200.00	49,188.94	2018-2022
三墩单元 XH0303-16 地块	三墩区块	住宅	29.70	67,000.00	66,683.43	2018-2022
双桥单元 XH0204-06 地块	三墩区块	商住	24.30	7,000.00	1,258.01	2019-2022
双桥单元 XH0204-05 地块	三墩区块	商业商务	16.95	6,000.00	1,248.81	2019-2022
合计			669.90	440,975.30	274,262.49	

由于上述土地整理项目正在建设过程中，因此尚未确认收入及回款，发行人预计完成出让后 5-10 年内完成回款。

#### ④主要拟整理的土地项目

根据 2020 年杭州市人民政府办公厅出具的《关于印发 2020 年度杭州市经营性用地出让、收储和做地计划》（杭政办函[2020]7 号），经发行人确认，扣除上述正在整理的土地外，西湖城投 2021-2025 年拟新开工并完成整理经营性用地 48 宗，整理面积 1,240.81 亩；工业用地 13 宗，整理面积 1,007.60 亩，涉及翠苑单元、蒋村单元、留下单元、三墩单元、双桥单元、塘北单元和小和山单元。具体情况如下表所示：

单位：亩

地块区域	土地性质	整理土地宗数	土地面积	预计整理期
城市核心区	住宅	1	6.00	2021-2025
	商业商务	3	50.55	2021-2025

留下板块	住宅	2	105.30	2021-2025
	商业商务	12	294.95	2021-2025
三墩板块	住宅	3	121.05	2021-2025
	商住、商业商务、商业商务兼容公交上盖	25	613.23	2021-2025
	社会停车场用地、公园兼体育设施兼社会停车场用地	2	49.73	2021-2025
	一类工业用地	12	872.86	2021-2025
	创新型产业用地（工业用地）	1	134.74	2021-2025
合计		61	2,248.41	-

综上所述，发行人土地开发业务的运营模式清晰，业务经营独立自主，符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，发行人不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务的情况。

#### 4、工程施工业务

最近三年，发行人工程施工业务收入分别为 2,194.20 万元、10,281.05 万元和 5,534.57 万元，占同期营业收入的比例分别为 6.01%、16.33%和 9.21%，总体呈增长态势，主要系较多前期参与的工程项目逐步进入结算周期。

##### （1）业务模式

工程施工业务收入来源于西湖城投本体及子公司西建市政，西建市政具有建筑工程施工总承包三级、市政公用工程施工总承包三级、建筑装修装饰工程专业承包二级等资质。主要系第三方公司（如慧展科技（杭州）有限公司、浙江大有实业有限公司电缆工程分公司）及西湖区各街道办事处等政府部门委托发行人及西建市政承担的工程项目建设，采用市场化收费模式，基本为属地社区、道路等污水处理及日常维护工程，发行人根据合同约定先行进行施工，待工程完工后，对方确认施工完成，支付工程款，发行人确认工程施工业务收入。发行人获取项目的方式为招投标中标及市场竞争获取。

##### （2）经营情况

最近三年末，发行人工程施工项目规模分别为 1,359.76 万元、4,536.41 万

元和 6,118.10 万元，占总资产的比重分别为 0.04%、0.10%和 0.10%，整体占比较小。报告期内，发行人工程施工业务处于增长期，业务规模呈增长趋势。

## 5、服务业务

最近三年，发行人服务业务收入分别为 3,969.57 万元、28,595.60 万元和 30,480.48 万元，占同期营业收入的比例分别为 11.23%、45.42%和 50.72%，总体呈较快速的发展态势。

### (1) 业务模式

报告期内，发行人服务业务收入主要来源为子公司环境集团的环境服务类收入、子公司金甫资产的停车收费和办证业务收入、天舒文化（现已注销）的广告业务收入，其中，环境服务类收入占比较高。

最近三年，发行人服务业务收入构成具体情况如下表所示[注]：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
环境服务	24,418.23	24,420.27	2,969.59
停车及办证业务	2,846.70	2,528.19	569.12
广告业务	-	76.16	430.86
其他服务	3,215.55	1,570.98	-
合计	30,480.48	28,595.60	3,969.57

注：表中列示金额为合并抵销后各项业务收入金额。

根据杭州市西湖区财政局出具的《关于杭州西湖环境集团有限公司股权划转的通知》（西财资[2018]21 号）文件，西湖区财政局将杭州市西湖区环卫服务中心持有的环境集团 100%股权无偿划转至发行人，并于 2019 年 11 月末完成工商变更手续。

子公司环境集团主要负责西湖区环境工程建设、城市管理养护等业务。环境集团通过与杭州市西湖区城市管理局、杭州市西湖区人民政府北山街道办事处等单位签订业务合同，如《道路清扫保洁项目合同》《主城区公厕保洁合同》《美丽乡村一体化长效管理养护合同》等，负责西湖区环境卫生、城市管理养护等业务，环境集团根据合同约定履行职责并获取收入。

子公司金甫资产主要负责发行人停车位的管理、运营以及安置房业务的办证手续，从而获得停车收费收入和办证手续费收入。发行人车位出租计费方式



分为按年计费 and 按小时计费：按年计费的车位，2019 年 9 月之前，每个停车位租金为 4,000 元/年，2019 年 10 月开始租金提高至 4,800 元/年/个；按小时计费的车位每小时的收费标准为 4 元。

## （2）经营情况

发行人 2020 年度起服务业务收入出现大幅增长，主要系发行人 2019 年 12 月才将环境集团纳入合并范围，因此 2019 年仅确认环境集团 12 月份的环境服务类收入，金额为 2,972.20 万元。2019 年度，子公司金甬资产实现停车及办证业务收入 569.12 万元；子公司天舒文化实现广告业务收入 430.86 万元。2020 年度，子公司金甬资产实现停车及办证业务收入 2,528.19 万元，较上年增长 3.44 倍。2021 年度，环境集团实现服务业务收入 24,418.23 万元，与 2020 年度相比基本保持稳定；金甬资产实现停车及办证业务收入 2,846.70 万元，较上年增加 318.51 万元，增幅为 12.60%，呈现稳定增长态势；其他服务业务较 2020 年度增长 1,644.57 万元，增幅达 1.05 倍，主要系子公司杭州西湖区城市更新发展有限公司本年度实现的服务业务收入规模增幅较大所致。

## （四）发行人所在行业状况和发展规划

### 1、发行人所在行业状况

#### （1）保障性住房行业

保障性住房是政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、公租房、限价房以及棚改房构成。我国正处在城镇化的快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障性住房建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。近年来，为调整住房供应结构、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。

2010 年国务院出台《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求加快保障性安居工程建设，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，并优先保证供应；房价过高、上涨

过快的地区，要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。中共十八大报告中指出，建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭基本需求。2013 年 7 月 4 日，国务院在《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）中提出了我国将在 2013-2017 年内改造各类棚户区 1,000 万户的目标，使居民住房条件得到明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。另外，已经列入立法计划中的《住房保障法》则会将我国的保障性住房建设列入法制管理的轨道。2015 年 6 月，国务院下发的《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），《意见》指出 2015-2017 年中，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

近年来，我国保障性住房建设工作取得显著进展。来自住房城乡建设部的数据显示，2008 年到 2013 年间，全国共开工建设城镇保障性住房和棚户区改造住房超过 3,600 万套，基本建成 2,200 万套以上。《2017 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2017 年全年全国城镇棚户区住房改造开工 609 万套，棚户区改造基本建成 604 万套，公租房基本建成 82 万套。全年全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 152.50 万户。住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭，给予住房救助。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

我国各级政府为支持保障性住房建设，在资金筹措渠道及方式、土地供应的落实以及完善安置补偿等方面给予了政策层面的大力支持，因此，结合目前我国国情以及各级政府对保障性住房建设的政策力度和导向，保障性住房建设将在未来一段时期迎来良好的发展前景。

## **（2）城市基础设施建设行业**

城镇化是我国刺激内需增长，摆脱出口依赖的重要途径，是推动工业化进程发展并应对人口增长、促进充分就业的基础。改革开放以来，我国城镇化水平逐步提高，城镇规模和数量不断增加。目前，我国已经初步形成以大城市为

中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次的城镇体系。全国城市化率加快提升，城市聚集程度进一步提升；尽管金融危机使东部地区的经济增长相对放慢，但是城市化却提升最快；人口梯度转移特征明显，大城市增加明显；空间集聚不断加速，城市群继续引领区域发展；城市化发展模式不断转变，低碳与绿色从理论走向实践。

城市化建设是我国社会主义现代化建设的重要组成部分，是国民经济和社会发展的基本要素，是建设城市物质文明和精神文明的最重要的物质基础。城市基础设施建设行业承担公共服务功能，具有社会性、公益性的特点，一般项目资金投入量大，建设周期长，投资回报慢。因此，在城市基础设施建设领域，最核心的问题是建设资金的筹措、运用和管理，即投融资机制问题。城市基础设施建设相对滞后始终是我国城市发展面临的紧迫问题。

近几年，随着我国经济的高速发展，我国城市化进程一直保持稳步快速的发展态势。改革开放 30 年来，我国城市化率从 20% 左右提高到 2020 年底的 63.89%，城镇人口超过 9 亿，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。目前，城市基础设施投资占 GDP 的比重约为 8%-9%。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高 1 个百分点，城市基础设施投资将新增 1,400 亿元，最终将带来 3,360 亿元的 GDP 增长。我国政府已将实施城镇化战略作为 21 世纪中国迈向现代化第三步骤战略目标的重大措施之一。

城镇化进程一直受到了中央和地方各级政府的高度关注，在政府的大力支持下，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。未来几十年将是我国城市化加速发展阶段，预计每年城市人口将增加 1,000 多万，本世纪中叶将达到 70%。而城市基础设施建设对于改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。到本世纪中期，我国将建设成为中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到 70% 以上，城镇总人口将超过 10 亿人，成为一个高度城镇化的国家。面对这样的发展趋势，城镇化的进程势必会催生出巨大的市场经济价值。

作为城市化进程的重要支柱，城市基础设施的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经

济健康快速发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。基础设施建设行业可细分为城市公用设施建设事业、市政工业（城市道路、排水、防洪、照明等）、园林绿化业和城市环境卫生事业等。基础设施建设是城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，因此本行业也成为国民经济发展的基础性、全局性行业，对于改进区域经济发展环境、强化综合服务能力、吸引投资项目、加强区域协作有着积极的作用。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，我国城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

### **（3）土地一级开发行业**

城市土地开发与运营是通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让等经营活动的过程。土地一级开发包括新城区的开发和旧城区土地的再开发两种类型，通过基础设施投资运营、使用权出让，土地开发企业在获取一定经济收益的同时，也盘活了城市存量土地，满足了城市社会经济发展所需的供给需求。土地一级开发业务通过

围绕城市总体发展目标，结合城市发展规律，运用市场经济手段，力争最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现国有土地资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的健康持续发展。

土地一级开发行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。自 1998 年我国住房体制改革以来，房地产市场伴随经济的高增长蓬勃发展，土地开发市场也随之快速增长。2008 年金融危机后，经济增速大幅下滑，我国出台了一系列经济刺激计划后，2010 年-2011 年经济增速依然在 8% 以上，随着经济刺激计划退出以及世界经济不景气，2012 年经济增速首次跌破 8%。2010 年全年国内生产总值 397,983 亿元，比上年增长 10.3%，70 个大中城市房屋及新建商品住宅销售价格月度同比涨幅呈现先上升后回落趋势。2011 年全年国内生产总值 471,564 亿元，比上年增长 9.2%，70 个大中城市新建商品住宅销售价格月环比下降的城市个数逐步增加。2012 年全国国内生产总值 519,322 亿元，比上年增长 7.8%，70 个大中城市新建商品住宅销售价格月环比上涨的城市个数逐月增加。2013 年全国国内生产总值 568,845 亿元，同比增长 7.7%，70 个大中城市新建商品住宅销售价格月环比下降的城市个数逐步增加。2014 年全国国内生产总值 636,463 亿元，比上年增长 7.4%，全国新建商品住宅销售量及价格均有所下降。2015 年全国国内生产总值 676,708 亿元，比上年增长 6.9%，全国新建商品住宅销售量及价格均有所下降。2016 年全国国内生产总值 744,127 亿元，比上年增长 6.7%，全国新建商品住宅销售量及价格均有所下降。2017 年全国国内生产总值 827,122 亿元，比上年增长 6.7%，全国新建商品住宅销售量（上升 7.7%）及价格（上升 13.7%）均有所上升。2018 年全国国内生产总值 919,281 亿元，比上年增长 6.6%，全国新建商品住宅销售量（上升 1.3%）及价格（上升 12.2%）均有所上升。2019 年全国国内生产总值 986,515 亿元，比上年增长 6.1%，全国新建商品住宅销售量有所下降（下降 0.1%），全国新建商品住宅销售额有所上升（上升 6.5%）。2020 年全国国内生产总值 1,013,567 亿元，比上年增长 2.2%，全国新建商品住宅销售量（上升 3.2%）及价格（上升 10.8%）均有所上升。

与经济及房地产发展相一致，自从实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。2012 年，全国土地

出让合同价款为 2.69 万亿元，全年呈现先抑后扬的翘尾趋势。2013 年，全国土地出让收入 4.13 万亿，比去年增长 53.53%，保持了较高的增长趋势。2014 年，全国土地出让收入 4.29 万亿元，较去年增长 3.87%，土地出让市场较为稳定。2015 年，全国土地出让收入 3.37 万亿元，较去年减少 21.45%，土地出让市场略有波动。2016 年，在一二线城市土地市场火爆的带动下，全国土地出让收入超 3.7 万亿元，2017 年全国土地出让收入超 5.2 万亿元，同比增长 40.7%。2018 年全国土地出让收入达到 6.51 万亿元，同比增长 25.04%，延续快速增长的趋势。2019 年全国土地出让收入增长 11.4%，土地出让市场增速放缓。

2020 年，全国 300 城市土地供应同比上涨 5%，成交量同比上涨 7%，楼面均价和出让金同比上行，平均溢价率基本持平。住宅用地成交楼面价增近一成，平均溢价率微涨。

2020 年，全国 300 城整体成交楼面价为 2,586 元/平方米，同比上涨 7.1%。其中，住宅用地成交楼面价为 4,574 元/平方米，同比上涨 9.5%。楼面价的上涨一方面因为二季度以来疫情的影响逐渐降低，各城市住宅用地推出频率增加且优质地块增多；另一方面因为一线城市住宅用地成交规模涨幅较大，带动全国成交楼面均价结构性上涨。溢价率方面，2020 年，全国 300 个城市各类用地平均溢价率为 13.6%，与 2019 年同期上涨 1%。其中，住宅用地平均溢价率为 15.5%，较 2019 年同期上涨 1 个百分点；商办用地平均溢价率为 5.2%，较 2019 年同期下降 3 个百分点。

2020 年，全国 300 城整体成交土地均价有所上升，增至 4,909 元/平方米。一线城市和三四线城市成交土地均价分别同比上涨 22.9%和 6.3%；二线城市同比基本持平。一季度，300 城整体供求各指标除成交楼面均价外均下降，成交楼面均价同比上升 6 个百分点；二季度，土地市场热度回升，供求各指标均增，溢价率下降 5 个百分点；三季度，整体供应同比上升，成交面积同比涨幅全年最高；四季度，各城市推地的节奏普遍加快，全国整体供应量逐季攀升至年内高位，供求各指标同比均上涨。

今后五年是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求，人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾也会转变和提升市场需求。随着国内经济的持

续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

#### **（4）环境服务行业**

良好的宏观环境为我国环境服务业的健康成长提供了较多的市场机会，营造了广阔的发展空间。我国环境服务行业利润率较高，吸引力较大。从行业结构看，该行业面临的替代产品和潜在进入者的威胁较小，供应商议价能力较弱。虽然作为该行业客户的投资主体的议价能力目前相对较强，但随着投资主体多元化趋势的发展以及专业运营服务比重的逐步增大，其议价能力将有所下降。目前行业的竞争较为激烈，其中外资巨头的整体实力不凡，在市场竞争中明显占优。同时我国部分本土企业也颇具实力，随着该行业 and 市场的逐步成熟而健康成长。从整体看，目前我国环境服务业正处于起步阶段，行业集中度较低。下一阶段将是行业的资源整合，竞争程度将进一步提高，企业间的兼并重组是大势所趋。

相比国外，我国环境服务业规模在环保产业所占比例偏小，滞后于环境保护工作对环境服务业的需求，未来还有很大提升空间。在减排压力越发增大的情况下，环境污染治理设施运营服务是将成为环境服务业未来发展的主要方向之一，保守估计环境污染治理设施市场将以 7% 增速增长，预计到 2024 年，环境污染治理设施市场规模将达到 2550 亿元左右。

目前，环境服务业已基本形成包括环境技术研发服务、环境咨询服务、环境工程建设服务、污染治理设施运营服务、环境贸易及金融服务、环境教育培训服务、环境功能及其他服务等较完整的产业体系。

具体来看，环境技术研发服务主要是指社会化的各类技术服务活动，如环境技术（产品）开发和交易、环境工程设计和设备安装、委托环境监测与分析等。目前，全国环境技术服务市场从业单位近万个，从业人员超过 20 万人，年收入总额数百亿元。

环境咨询服务按服务内容分为环境保护工程咨询与环境评估咨询两大类，按环境咨询服务的对象可分为政府部门咨询和企事业单位咨询。相比发达国家，

我国环境咨询服务尚处于起步阶段，市场化尚不充分，整个体系尚不健全。目前，全国环境咨询服务从业单位已超过 1,000 个，从业人员逾 2 万人。但由于起步较晚，环境影响评价业务成为绝大部分企业的主要收入来源，占整个市场比重达 67%，其余相关业务占比不大。

环境工程建设服务主要包括水污染治理、空气污染治理、固体废物处理处置、噪声与振动控制、生态环境恢复与治理、其他污染治理工程等的设计、施工等，近年来受益于环保产业的快速增长而蓬勃发展。

污染治理设施运营服务的实质是管理性服务，国内主要指对从事城市污水、工业废水、生活垃圾、工业固体废物、废气及放射性废物治理设施的社会化运营和管理。目前，生活污水、工业废水两类环境污染治理设施的运营管理发展比较集中，且发展速度较快，占据了全行业的主要部分。

环境贸易及金融服务是指环境相关产品的专业营销、进出口贸易、环境金融服务等，目前发展规模较小，且其基本是以水和空气污染治理产品为主，其他产品所占份额很低。

环境教育培训服务负责为一般公众或特殊工作场所提供的环境教育及培训，如污染治理设施运营的操作工培训等，是环境服务业的配套组成部分之一。

环境功能及其他服务包括生态旅游、人工生态环境设计等，其中生态旅游相对于西方国家而言，发展较晚，有很多地方仍不完善，在生态旅游的认识、规划设计、协调管理以及日常的宣传教育等方面都亟待提高。

近年来，受益于环保相关政策的密集出台及其配套措施的相继实施，环境服务业发展领域不断拓宽，市场潜力进一步释放，行业规模总体呈现平稳扩张态势。行业集中度来看，由于自身资产负债率高、信用等级偏低、竞争环境严峻、专业人才引进困难等困扰业内小微企业的诸多问题尚难以有效解决，环境服务业仍难以摆脱以小型规模经济单位为主体的格局，小型企业及微型企业占比达到 75.0%，行业分散的状况未见明显改善。区域分布来看，环境服务业在全国各地均有分布，且具有较高的区域集中度。广东、浙江和江苏等省区位优势明显，成为环境服务业发展相对较好的地区。

综上所述，中国环境服务业呈现了较好的发展态势，对国民经济增长贡献显著。未来，随着供给侧结构性改革的深入推进，环保监管执法升级叠加政策



支持力度加大，环境服务业作为受益行业，其市场潜力和发展活力有望得以进一步挖掘和激发。预计到 2023 年，环保服务市场销售收入超过 15,000 亿元。

## 2、发行人发展规划

未来几年，发行人将坚定不移贯彻政府文件的精神，紧密围绕国家产业政策、杭州市与西湖区的发展定位和目标，对标先进，科学布局，迈大步子，重点将关注提高资产质量与企业资信、民生实事保障、加强对外发展、党建引领融合等方面。不断提升管理能力和业务能力，以市场化运作为手段，努力使国有资产投资经营运作水平得到显著提升。

第一，发行人将优化资产结构，提升资信评级。通过梳理西湖区存量资产，积极寻找可注入的优质资产，以提升资产质量，进而提升企业的资信评级。通过实行较低成本的多渠道融资方式为城市建设筹措资金，实现资源效益最大化和最优化，促进西湖区持续快速健康发展。

第二，发行人将围绕安置房建设、公建配套建设以及拓展空间与改善环境为重点，加大项目推进力度。一方面，加大以安置房建设为重点的民生保障项目建设力度，加强对项目的节点把控、隐蔽工程质量检查，提高现场管控精准性。同时，加大以西湖大学和阿里巴巴配套服务工作为重点的云谷地区公建配套力度，发行人组建子公司以承接西湖大学产学研落地孵化。同时积极推进西湖大学、阿里产业园配套的道路项目建设。另一方面，加大以拓展空间、改善环境为重点的工作力度，推进“两镇一村两公园”项目规划及建设，寻求最恰当的合作开发模式、最有利的运营方式，带动周边地块价值提升。

第三，发行人将抓住机遇，加大对外发展力度。通过西溪谷金融科技产业带、云谷产业带发展的机遇和新制造业政策的机遇，更好参与市场竞争。充分学习政府文件精神以持续关注区域内不良资产及存量用地的收购整合。同时运用合作投资、市场开发等手段，在区本级范围内寻找有开发价值的土地，为承接后续项目做准备。

第四，发行人将强化党建融合，推动国企高质量发展。一方面，加强党建引领和融合工作，通过加强党建来防止企业运营中可能出现的金融风险、经营风险、安全风险和廉政风险，并充分发挥内动力以参与市场竞争。同时，加强制度保障工作，把各项制度当作日常经常性工作关注。另一方面，加强人才保

障工作，关注党员队伍、干部骨干队伍和专业技术队伍建设，并引进金融、经营和产业方面的人才，以推动企业的长远发展。

## **八、其他与发行人主体相关的重要情况**

### **（一）发行人违法违规及受罚情况**

报告期内，发行人不存在影响本期债券发行的重大违法违规及受处罚的情况。

### **（二）媒体质疑事项**

报告期内，发行人不存在重大媒体质疑事项。

## 第四节 发行人信用状况

### 一、发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2021 年末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 3,719,613.68 万元，已使用额度 2,933,074.11 万元，尚未使用的授信额度为 786,539.57 万元。具体情况如下表所示：

单位：万元

授信银行	授信总额	已使用金额	未使用金额
北京银行	300,229.00	73,810.00	226,419.00
渤海银行	80,800.00	48,000.00	32,800.00
工商银行	719,111.70	690,131.70	28,980.00
光大银行	20,000.00	20,000.00	-
广发银行	32,000.00	19,000.00	13,000.00
国家开发银行	57,624.00	53,285.00	4,339.00
杭州联合银行	92,000.00	42,000.00	50,000.00
杭州银行	962,479.91	861,479.91	101,000.00
恒丰银行	50,000.00	45,000.00	5,000.00
湖州银行	15,000.00	15,000.00	-
华夏银行	37,000.00	37,000.00	-
建设银行	46,000.00	4,961.25	41,038.75
江苏银行	18,000.00	9,000.00	9,000.00
交通银行	11,225.50	9,109.50	2,116.00
金华银行	18,450.00	16,900.00	1,550.00
民生银行	251,910.00	196,830.00	55,080.00
南京银行	47,000.00	27,000.00	20,000.00
宁波通商银行	10,000.00	10,000.00	-

宁波银行	84,699.00	66,099.00	18,600.00
农业银行	270,669.24	158,302.42	112,366.82
平安银行	10,000.00	10,000.00	-
浦发银行	19,990.00	19,990.00	-
上海银行	60,000.00	40,000.00	20,000.00
温州银行	20,000.00	20,000.00	-
招商银行	318,000.00	311,000.00	7,000.00
浙商银行	21,850.00	20,000.00	1,850.00
中国银行	59,575.33	58,175.33	1,400.00
中信银行	50,000.00	15,000.00	35,000.00
兴业银行	36,000.00	36,000.00	-
合计	3,719,613.68	2,933,074.11	786,539.57

## 二、最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过违约现象。

## 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、报告期内债券发行情况

报告期内，发行人及其子公司累计发行境内外债券 4 只共计 50 亿元，不存在偿还债券情形。

### 2、已发行尚未兑付的债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 80 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	20 西投 01	西湖城投	2020-10-29	2023-11-02	2027-11-02	7	10	3.99	10
2	21 西投 01	西湖城投	2021-03-29	2024-04-01	2028-04-01	7	10	3.95	10
3	21 西城 01	西湖城投	2021-06-07	2024-06-09	2028-06-09	7	10	3.79	10
4	21 西城 02	西湖城投	2021-07-08	2024-07-12	2028-07-12	7	20	3.69	20
公司债券小计							50	-	50
5	21 西湖城投 PPN001	西湖城投	2021-11-22	2024-11-24	2026-11-24	5	15	3.67	15
6	22 西湖城投 PPN001	西湖城投	2022-01-14	2025-01-18	2027-01-18	5	16	3.43	15
债务融资工具小计							30	-	30
合计							80	-	80

### 3、可续期债存续情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在存续可续期债。

### 4、已注册尚未发行的债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已注册尚未发行的境内外公司债券、债务融资工具及其他债券情况如下表所示：

单位：亿元

发行主体	批文文号	出具时间	拟挂牌转让场所	核准规模	尚未发行规模	尚未发行原因	发行安排	特殊品种类型	募集资金用途
西湖城投	上证函〔2022〕1157号	2022-07-18	上海证券交易所	20	20	等待合适发行时机	2022年下半年发行	可续期私募公司债	偿还有息债务
小计	-	-	-	20	20	-	-	-	-

## 四、其他影响资信情况的重大事项

除上述事项外，发行人及子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、最近三年及一期的财务会计资料

#### （一）合并财务报表

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

##### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	263,544.20	213,042.51	225,954.30	386,756.36
交易性金融资产	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	14,097.26	25,093.08	16,212.33	13,297.80
应收账款融资	-	-	-	-
预付款项	158.92	17.43	55.90	59.86
其他应收款	129,612.54	187,943.63	369,747.94	332,345.34
存货	417,798.24	454,973.64	58,200.01	36,855.27
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	43,389.02	33,885.55	35,743.60	26,049.70
<b>流动资产合计</b>	<b>868,600.17</b>	<b>914,955.84</b>	<b>705,914.07</b>	<b>795,364.33</b>
<b>非流动资产：</b>				

发放贷款及垫款	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	85,694.71	14,595.21	3,490.35	984.11
其他权益工具投资	1,550.00	51,560.00	71,560.00	71,560.00
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	402,099.10	402,099.10	320,722.90	191,443.75
固定资产	42,791.27	43,456.66	45,553.30	49,078.22
在建工程	4,434,388.01	4,402,167.70	3,168,084.68	2,654,531.64
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	30,226.01	30,226.01	-	-
无形资产	11,898.13	11,903.54	11,811.69	11,384.42
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	956.45	1,134.81	1,897.76	66.54
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,009,603.69</b>	<b>4,957,143.04</b>	<b>3,623,120.68</b>	<b>2,979,048.67</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,878,203.86</b>	<b>5,872,098.88</b>	<b>4,329,034.75</b>	<b>3,774,413.00</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	70,500.00	46,000.00	91,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	9,829.63	9,725.72	10,203.35	1,247.57
预收款项	202.49	33.46	1,372.80	799.99

合同负债	3,057.84	707.49	-	-
应付职工薪酬	178.49	2,106.07	1,621.27	1,633.35
应交税费	185.35	12,566.38	12,393.66	12,136.08
其他应付款	296,073.90	588,473.61	374,444.55	435,800.11
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	963,218.45	477,493.41	463,600.00	171,972.40
其他流动负债	865.95	79.66	-	1.59
<b>流动负债合计</b>	<b>1,344,112.10</b>	<b>1,137,185.80</b>	<b>954,635.63</b>	<b>623,591.08</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	2,037,552.46	2,449,032.03	2,245,774.97	2,286,498.73
应付债券	799,856.00	657,814.55	99,758.63	-
租赁负债	29,757.58	29,757.58	-	-
长期应付款	-	-	1,671.73	1,671.73
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	3,852.19	3,849.59	1,699.40	200.00
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,871,018.23</b>	<b>3,140,453.75</b>	<b>2,348,904.74</b>	<b>2,288,370.46</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,215,130.33</b>	<b>4,277,639.55</b>	<b>3,303,540.36</b>	<b>2,911,961.54</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	83,000.00	83,000.00	83,000.00	83,000.00
其他权益工具	100,000.00	100,000.00	100,000.00	-
资本公积	1,259,114.52	1,188,012.81	702,597.17	661,537.56
其他综合收益	155,462.15	155,462.15	87,684.59	78,513.87
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	126.15	137.68	137.68	137.68
未分配利润	63,382.26	65,858.25	52,074.94	39,262.35
归属于母公司所有者权益合计	1,661,085.09	1,592,470.90	1,025,494.39	862,451.46



少数股东权益	1,988.44	1,988.44	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,663,073.53</b>	<b>1,594,459.33</b>	<b>1,025,494.39</b>	<b>862,451.46</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,878,203.86</b>	<b>5,872,098.88</b>	<b>4,329,034.75</b>	<b>3,774,413.00</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>15,859.52</b>	<b>60,097.74</b>	<b>62,959.41</b>	<b>36,517.50</b>
其中：营业收入	15,859.52	60,097.74	62,959.41	36,517.50
<b>二、营业总成本</b>	<b>18,186.97</b>	<b>50,554.65</b>	<b>53,621.77</b>	<b>20,184.75</b>
其中：营业成本	14,600.12	35,781.22	41,222.81	11,937.54
税金及附加	29.41	267.1	67.39	48.92
销售费用	62.32	12.87	-	-
管理费用	3,458.70	13,617.85	12,262.45	8,219.43
研发费用	-	0.00	-	-
财务费用	36.42	875.60	69.11	-21.14
其中：利息费用	45.57	936.27	125.25	3.70
利息收入	9.32	69.22	62.23	27.45
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-	-
加：其他收益	-	97.16	777.94	1,050.62
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-1,254.17	900.20	-232.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,254.17	927.40	-228.44
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失	-115.23	-149.91	-	-
资产减值损失	-	-	-161.47	-4.15
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	5,169.39	4,106.07	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>-2,442.67</b>	<b>13,405.57</b>	<b>14,960.38</b>	<b>17,147.10</b>
加：营业外收入	98.00	2,377.24	656.61	19.13
减：营业外支出	82.88	1,397.25	2,352.90	76.95

<b>四、利润总额</b>	<b>-2,427.55</b>	<b>14,385.56</b>	<b>13,264.10</b>	<b>17,089.28</b>
减：所得税费用	48.44	607.49	397.84	245.06
<b>五、净利润</b>	<b>-2,475.99</b>	<b>13,778.07</b>	<b>12,866.26</b>	<b>16,844.22</b>
<b>（一）按所有权归属分类：</b>				
归属于母公司所有者的净利润	-2,475.99	13,789.63	12,866.26	16,844.22
少数股东损益	-	-11.56	-	-
<b>（二）按经营持续性分类：</b>				
持续经营损益	-2,475.99	13,778.07	12,866.26	16,844.22
终止经营损益	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>67,777.56</b>	<b>9,170.72</b>	<b>78,513.87</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	67,777.56	9,170.72	78,513.87
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	67,777.56	9,170.72	78,513.87
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
7.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
9.其他	-	67,777.56	9,170.72	78,513.87
归属于少数股东权益的其他综合收益税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-2,475.99</b>	<b>81,555.63</b>	<b>22,036.98</b>	<b>95,358.08</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,475.99	81,567.20	22,036.98	95,358.08
归属于少数股东权益的综合收益总额	-	-11.56	-	-

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	27,022.31	46,293.84	59,790.00	27,321.46
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	21,291.36	430.92	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,979.91	224,761.83	57,192.78	136,154.67
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>31,002.22</b>	<b>292,347.04</b>	<b>117,413.70</b>	<b>163,476.14</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	16,094.17	56,197.72	55,717.19	22,658.06
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,937.34	19,199.30	18,064.00	6,015.13
支付的各项税费	9,643.46	1,948.69	617.25	480.99
支付其他与经营活动有关的现金	49,546.97	21,805.69	153,299.97	44,139.96
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>77,221.94</b>	<b>99,151.40</b>	<b>227,698.42</b>	<b>73,294.13</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-46,219.72</b>	<b>193,195.64</b>	<b>-110,284.72</b>	<b>90,182.00</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			-	-
收回投资收到的现金	-	20,010.00	-0.07	-
取得投资收益收到的现金	-	-	2,345.00	-
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	5.43	233.86	1,824.16	0.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	131.65	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,148.15	3,541.26	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>5.43</b>	<b>24,523.66</b>	<b>7,710.35</b>	<b>0.03</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	239,629.28	976,574.63	633,244.56	624,236.26
投资支付的现金	1,429.93	30,369.03	3,950.97	850.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-1,826.06
支付其他与投资活动有关的现金	0.15	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>241,059.36</b>	<b>1,006,943.66</b>	<b>637,195.54</b>	<b>623,260.20</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-241,053.93</b>	<b>-982,420.00</b>	<b>-629,485.19</b>	<b>-623,260.18</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		-	-	-
吸收投资收到的现金	90,131.68	29,197.17	141,057.56	93,790.00

取得借款所收到的现金	99,847.04	974,586.03	678,149.09	1,055,658.51
发行债券收到的现金	150,261.00	558,055.92	100,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	200.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>340,239.72</b>	<b>1,561,839.12</b>	<b>919,206.65</b>	<b>1,149,648.51</b>
偿还债务所支付的现金	1,001.00	782,536.13	336,486.61	367,169.32
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	0.86	132.03	3,752.19	153,630.97
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,858.38	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,001.86</b>	<b>785,526.54</b>	<b>340,238.80</b>	<b>520,800.29</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>339,237.85</b>	<b>776,312.57</b>	<b>578,967.85</b>	<b>628,848.22</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>51,964.20</b>	<b>-12,911.79</b>	<b>-160,802.06</b>	<b>95,770.05</b>
加：期初现金及现金等价物余额	211,580.00	225,954.30	386,756.36	290,986.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>263,544.20</b>	<b>213,042.51</b>	<b>225,954.30</b>	<b>386,756.36</b>

## （二）母公司财务报表

发行人最近三年及一期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

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	213,466.38	172,916.35	198,898.16	372,666.82
交易性金融资产	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收账款	9,789.52	20,011.94	11,651.31	11,651.31
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	662,314.98	612,807.28	446,475.40	406,993.47
存货	405,968.04	448,680.08	53,561.18	35,408.70
其他流动资产	39,925.26	31,428.57	34,986.35	25,541.45

<b>流动资产合计</b>	<b>1,331,464.18</b>	<b>1,285,844.21</b>	<b>745,572.39</b>	<b>852,261.75</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期股权投资	112,355.71	60,130.29	34,517.20	24,674.80
其他权益工具投资	1,500.00	51,500.00	71,500.00	71,500.00
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	402,099.10	402,099.10	320,722.90	191,443.75
固定资产	40,212.26	40,667.03	42,473.12	44,288.62
在建工程	3,948,145.31	3,667,158.78	3,091,060.22	2,589,030.77
使用权资产	30,226.01	30,085.26		
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,534,538.39</b>	<b>4,519,645.73</b>	<b>3,560,273.44</b>	<b>2,920,937.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,866,002.57</b>	<b>5,805,489.94</b>	<b>4,305,845.83</b>	<b>3,773,199.68</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	39,000.00	30,000.00	88,000.00	-
应付账款	3,945.60	3,802.88	2,183.63	660.18
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	352.26	352.26
应交税费	-	11,808.75	11,806.70	11,806.70
其他应付款	439,171.15	639,845.61	393,649.71	434,864.75
一年内到期的非流动负债	-	464,006.04	463,600.00	171,972.40
其他流动负债	468.43	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>482,585.17</b>	<b>1,149,463.29</b>	<b>959,592.31</b>	<b>619,656.29</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	2,900,936.11	2,370,583.03	2,212,365.20	2,285,066.62
应付债券	799,856.00	657,814.55	99,758.63	-
租赁负债	29,757.58	29,710.09	-	-
长期应付款	-	-	1,671.73	1,671.73
递延收益	-	-	-	-

非流动负债合计	3,730,549.68	3,058,107.67	2,313,795.56	2,286,738.35
负债合计	4,213,134.86	4,207,570.95	3,273,387.87	2,906,394.64
所有者权益：				
实收资本	83,000.00	83,000.00	83,000.00	83,000.00
其他权益工具	100,000.00	100,000.00	100,000.00	-
资本公积	1,249,114.52	1,192,018.51	706,601.52	665,543.96
其他综合收益	155,462.15	155,462.15	87,684.59	78,513.87
盈余公积	126.15	137.68	137.68	137.68
未分配利润	65,164.89	67,300.65	55,034.17	39,609.53
所有者权益合计	1,652,867.71	1,597,918.99	1,032,457.96	866,805.04
负债和所有者权益总计	5,866,002.57	5,805,489.94	4,305,845.83	3,773,199.68

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,053.53	20,741.08	22,889.36	32,080.38
减：营业成本	1,001.00	4,673.32	6,778.56	8,746.06
税金及附加	-	1.59	17.27	10.70
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,187.63	6,795.90	5,593.42	6,549.66
研发费用	-	-	-	-
财务费用	0.66	783.70	1.51	1.37
其中：利息费用	0.66	793.69	-	-
利息收入	-	11.71	-	-
加：其他收益	-	90.00	80.63	393.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-1,216.92	815.19	-228.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,216.92	927.40	-228.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	5,169.39	4,106.07	-

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>-2,135.76</b>	<b>12,529.03</b>	<b>15,500.49</b>	<b>16,937.14</b>
加：营业外收入	-	5.51	7.49	3.27
减：营业外支出	-	229.53	83.33	33.00
<b>三、利润总额</b>	<b>-2,135.76</b>	<b>12,305.01</b>	<b>15,424.64</b>	<b>16,907.40</b>
减：所得税费用	-	38.53	-	55.63
<b>四、净利润</b>	<b>-2,135.76</b>	<b>12,266.48</b>	<b>15,424.64</b>	<b>16,851.78</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,135.76	12,266.48	15,424.64	16,851.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>67,777.56</b>	<b>9,170.72</b>	<b>78,513.87</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-2,135.76</b>	<b>80,044.04</b>	<b>24,595.36</b>	<b>95,365.64</b>

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,239.96	3,870.49	20,374.69	21,959.35
收到的税费返还	-	21,291.36	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	326,488.83	81,113.12	135,158.96
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,239.96</b>	<b>351,650.68</b>	<b>101,487.81</b>	<b>157,118.31</b>
购买商品、接收劳务支付的现金	858.29	29,949.58	33,878.67	19,813.84
支付给职工以及为职工支付的现金	-	3,542.80	3,088.71	3,507.87
支付的各项税费	8,496.69	47.66	17.68	262.9
支付其他与经营活动有关的现金	47,648.05	443,968.14	158,913.28	73,022.20
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>57,003.03</b>	<b>477,508.18</b>	<b>195,898.33</b>	<b>96,606.82</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-51,763.07</b>	<b>-125,857.50</b>	<b>-94,410.52</b>	<b>60,511.49</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-112.21	-
取得投资收益收到的现金	-	-	2,345.00	-

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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	131.65	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,148.15	3,821.26	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>4,279.80</b>	<b>6,054.05</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	223,265.04	582,698.77	618,041.29	597,478.47
投资支付的现金	29.93	26,830.00	11,540.00	6,700.78
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>223,294.97</b>	<b>609,528.77</b>	<b>629,581.29</b>	<b>604,179.25</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-223,294.97</b>	<b>-605,248.97</b>	<b>-623,527.24</b>	<b>-604,179.25</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		-	-	-
吸收投资收到的现金	90,131.68	29,197.17	141,057.56	93,790.00
取得借款所收到的现金	75,347.04	897,810.00	639,741.42	1,054,226.40
发行债券收到的现金	150,261.00	558,055.92	100,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>315,739.72</b>	<b>1,485,063.09</b>	<b>880,798.98</b>	<b>1,148,016.40</b>
偿还债务所支付的现金	-	777,186.13	333,056.61	366,319.32
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	-	-	3,573.27	153,627.27
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,752.29	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>779,938.43</b>	<b>336,629.88</b>	<b>519,946.59</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>315,739.72</b>	<b>705,124.66</b>	<b>544,169.10</b>	<b>628,069.81</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>40,681.68</b>	<b>-25,981.81</b>	<b>-173,768.66</b>	<b>84,402.05</b>
加：期初现金及现金等价物余额	172,784.70	198,898.16	372,666.82	288,264.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>213,466.38</b>	<b>172,916.35</b>	<b>198,898.16</b>	<b>372,666.82</b>

## 二、最近三年及一期主要财务指标

项目	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末/ 2021 年度	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度
----	------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------



总资产（亿元）	587.82	587.21	432.90	377.44
总负债（亿元）	421.51	427.76	330.35	291.20
全部债务（亿元）	387.11	363.03	290.01	245.85
所有者权益（亿元）	166.31	159.45	102.55	86.25
营业总收入（亿元）	1.59	6.01	6.30	3.65
利润总额（亿元）	-0.24	1.44	1.33	1.71
净利润（亿元）	-0.25	1.38	1.29	1.68
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.25	0.91	0.98	1.63
归属于母公司所有者净利润（亿元）	-0.25	1.38	1.29	1.68
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-4.62	19.32	-11.03	9.02
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-24.11	-98.24	-62.95	-62.33
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	33.92	77.63	57.90	62.88
流动比率（倍）	0.65	0.80	0.74	1.28
速动比率（倍）	0.34	0.40	0.68	1.22
资产负债率（%）	71.71	72.85	76.31	77.15
债务资本比率（%）	69.95	69.48	73.88	74.03
营业毛利率（%）	7.94	40.46	34.52	67.31
平均总资产回报率（%）	-0.04	0.30	0.33	0.52
加权平均净资产收益率（%）	-0.15	1.05	1.36	2.21
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.15	0.69	1.04	2.14
EBITDA（亿元）	-	2.05	1.69	2.01
EBITDA 全部债务比（倍）	-	0.01	0.01	0.01
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.09	0.10	0.12
应收账款周转率（倍）	0.81	2.91	4.27	4.32
存货周转率（倍）	0.03	0.14	0.87	0.34

注：

1、全部债务=长期借款+应付债券+长期应付款中有息部分+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；

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） $\times 100\%$ ；
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 6、营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入；
- 7、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] $\times 100\%$ ；
- 8、扣除非经常性损益的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；
- 9、息税折旧摊销前利润（EBITDA）=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；
- 10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 11、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 12、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]；
- 13、存货周转率=营业成本/[（期初存货+期末存货）/2]；
- 14、2022 年 1-3 月财务指标未年化处理。

## **第六节 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控制方杭州市西湖区财政局（区国资办）批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕1484号），本期债券注册总额不超过20亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过人民币5亿元（含5亿元）。

### **二、本期债券募集资金使用计划**

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将4.2亿元的募集资金用于满足公司疫情防控领域的资金需求，其余用于偿还到期债务。

#### **（一）满足疫情防控领域的资金需求**

1、用于支付或置换前期用于支付被隔离人员在隔离点发生的相关费用，规模约2亿元；

2、用于支付新冠疫情临时隔离点建设改造费用1.2亿元。

3、用于支付核酸检测实验室建设费用约1亿元。

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，未来可能调整用于疫情防控领域的资金的具体金额和具体计划。

在用于疫情防控领域的资金使用日前，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）。

## （二）用于偿还到期债务

发行人拟偿还的有息债务的明细如下：

单位：万元

借款类型	债权人	起息日期	到期日期	到期债务规模	拟偿还金额
股东借款	杭州西湖投资集团有限公司	2020-05-28	2022-12-23	20,000.00	8,000.00
合计				20,000.00	8,000.00

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和具体计划。

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）。

## 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：

发行人调整用于疫情防控或偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 50% 以下的，应当经发行人董事会或其授权人士审批并及时进行临时信息披露。

露。调整金额高于募集资金总额的 50%，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经发行人董事会或其授权人士审批，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

## **五、本期债券募集资金专项账户管理安排**

### **（一）设立募集资金专项账户**

发行人将按有关规定在监管银行的营业机构开设独立于发行人其他账户的募集资金专项账户，以上专户用于募集资金接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

专户的开立和使用应符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。发行人成功发行本期债券后，需将扣除相关发行费用后的全部募集资金划入募集资金专项账户，接受监管银行、受托管理人对募集资金的监管。

### **（二）债券受托管理人的持续跟踪和监督**

债券受托管理人根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

债券受托管理人将会持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注发行人的偿债能力和增信措施的有效性。债券受托管理人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。在本期债券存续期内，并至少每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

## **六、募集资金运用对发行人财务状况的影响**

### **（一）有利于改善公司债务结构，提高公司短期偿债能力**

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，可缓解发行人到期债务本息兑付压力，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人合并财务报表的流动负债占负债总额比例将有所下降，短期偿债能力增强。在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，长期债务融资比例提高，发行人的债务结构更加合理。

## （二）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

本期债券的发行将进一步拓宽发行人债券融资的渠道。同时，根据近期市场利率合理预测，本期公司债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本期债券将有效地拓宽公司融资渠道，增强公司的短期偿债能力，锁定公司的财务成本，满足公司对营运资金的需求，保证公司拟投资项目的顺利实施，有助于提高公司盈利能力，促进公司健康发展。

## （三）发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期公司债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 50,000.00 万元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；本期债券募集资金 50,000.00 万元，扣除发行费用后，4.2 亿元用于疫情防控，剩余用于偿还公司债务。
- 3、假设公司债券于 2021 年 12 月 31 日完成发行；
- 4、假设财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并报表资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日		
	发行前	发行后	变动数
流动资产	914,955.84	934,955.84	20,000.00

非流动资产	4,957,143.04	4,979,143.04	22,000.00
资产总计	5,872,098.88	5,914,098.88	42,000.00
流动负债	1,137,185.80	1,129,185.80	-8,000.00
非流动负债	3,140,453.75	3,190,453.75	50,000.00
负债合计	4,277,639.55	4,319,639.55	42,000.00
资产负债率（%）	72.85	73.04	0.19
流动比率（倍）	0.80	0.83	0.03
速动比率（倍）	0.40	0.43	0.03

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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。

经主承销商核查，发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，不直接或间接用于购买土地，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。

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

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

发行人前次公司债券为杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券，该此债券获得上海证券交易所上证函〔2021〕817 号无异议函批复，规模为 30 亿元。

发行人于 2021 年 6 月 7 日发行了杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期），该期募集资金 10 亿元，扣除发行费用后，用于偿还公司债务。截至本募集说明书摘要签署日，该期债券已使用完毕，募

集资金与募集说明书披露的用途一致。

发行人于 2021 年 7 月 8 日发行了杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期），该期募集资金 20 亿元，扣除发行费用后，用于偿还公司债务。截至本募集说明书摘要签署日，该期债券已使用完毕，募集资金与募集说明书披露的用途一致。



## 第七节 备查文件

### 一、备查文件

- 1、发行人最近三年经审计的财务报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

### 二、查阅地点

投资者可在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

#### 1、杭州西湖城市建设投资集团有限公司

地址：浙江省杭州市西湖区莲花街 333 号莲花商务中心北楼五层 506 室

电话号码：0571-87964952

传真号码：0571-87980219

联系人：施钊锋

#### 2、浙商证券股份有限公司

地址：浙江省杭州市五星路 201 号

电话：0571-87903133

传真：0571-87903239

联系人：陈元祺

（本页无正文，为《杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（疫情防控债）募集说明书摘要》之盖章页）

杭州西湖城市建设投资集团有限公司



2022 年 7 月 28 日