
杭州市城市建设投资集团有限公司

公司债券中期报告

(2022 年)

二〇二二年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、发行人承担杭州市基础设施建设任务，项目涉及前期的资金投入相对较大，工期相对较长，而政府对于工程款或回购款的支付相对滞后，给发行人造成了较大的资金支出压力。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，发行人形成了较大规模的有息债务。截至 2022 年 6 月末，发行人有息负债余额为 798.63 亿元，占总负债的比例为 68.27%。如果公司有息债务规模继续较快增加，将导致发行人利息支出增加，使得公司偿债压力加大。

二、截至 2022 年 6 月末，发行人存货金额为 78.50 亿元，存货金额相对较大。公司存货主要是开发成本、开发产品及代建项目成本等，其中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。如果未来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。

三、截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值为 171.29 亿元，应收账款账面价值为 50.12 亿元，两者规模均较大，若发行人不能按时回款，将导致发行人坏账准备金额增加，从而对发行人盈利能力产生一定影响。

四、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。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。

五、发行人目前主要从事杭州市城市基础设施的投融资及经营管理业务，公司经营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。在当前宏观调控的大背景下，地方融资平台管理政策和地方财力增长的不确定性可能影响发行人的经营活动和盈利能力，发行人存在经营模式依赖政府的风险。

六、发行人经营板块涉及房地产行业，房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，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。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，并将进一步影响公司盈利能力。

除上述提示外，截至 2022 年 6 月 30 日，公司债券的风险因素较杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券 2021 年年度报告相比未发生重大不利变化，请投资者注意阅读。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	21
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	22
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	24
四、 资产情况.....	24
五、 负债情况.....	25
六、 利润及其他损益来源情况.....	26
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	27
九、 对外担保情况.....	28
十、 关于重大未决诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	30
三、 发行人为永续期公司债券发行人.....	30
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

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
上交所	指	上海证券交易所
公司债券/债券	指	杭州市城市建设投资集团有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）、杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）、杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）、杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）、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)(品种一)、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)(品种二)
会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
报告期末	指	2022 年 6 月 30 日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州市城市建设投资集团有限公司
中文简称	杭州城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	冯国明
注册资本（万元）	657,164.00
实缴资本（万元）	657,164.00
注册地址	浙江省杭州市 下城区仙林桥直街 3 号 1501 室
办公地址	浙江省杭州市 西湖区益乐路 25 号 807 室
办公地址的邮政编码	310012
公司网址（如有）	http://www.hzcjzc.com
电子信箱	5267009@qq.com

二、信息披露事务负责人

姓名	叶淦平
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	党委委员、副总经理
联系地址	浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号
电话	0571-56279713
传真	0571-87152630
电子信箱	372156347@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

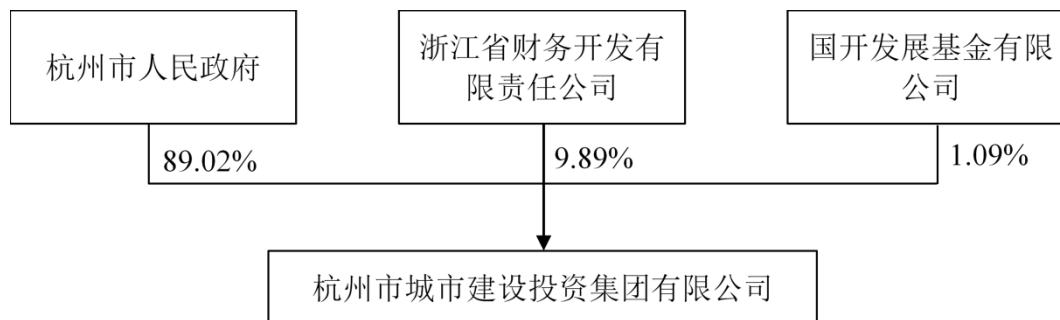
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：杭州市人民政府

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0.00

报告期末实际控制人名称：杭州市人民政府

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院各组织机构直接监管的企业以外主体的

☒适用 ☐不适用

控股股东的资信情况

良好。

控股股东所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况

发行人控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产不存在受限情况。

实际控制人为自然人的

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：冯国明

发行人的其他董事：李红良、郭东晓、欧阳青

发行人的监事：吕利芽

发行人的总经理：李红良

发行人的财务负责人：叶淦平

发行人的其他高级管理人员：陶俊、吴桂才、沈卓恒、赵志仁、叶淦平、金祎、孔利华

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

（1）市政公用业务

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。

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。

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。该项业务主要包括：

① 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。

② 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。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。

③ 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的步伐，未来将呈现业务多元化与产权多元化的发展趋势。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

行业情况

（1）市政公用行业

1）城市供气

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。

2）城市公共交通

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。

3）城市供水业务

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。

4）污水处理

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。

5）垃圾处理

过去五年，我国生态文明建设成效显著。大力度推进生态文明建设，生态环境治理明显加强，环境状况得到改善。环保政策驱动和国家对 PPP 模式的提倡为垃圾焚烧行业的发展带来良好的机遇。垃圾焚烧发电技术逐渐在我国发展成为垃圾处理的主流方式，领先企业纷纷通过并购延伸产业链、抢占市场份额并进入细分领域，这将是我国未来垃圾处理发展的趋势和方向。“十三五”期间，垃圾焚烧发电行业将持续增长，但增速会逐步放缓；根据“十三五”的规划，新增焚烧能力继续集中在东部沿海地区且项目平均规模相对大，并随之逐步向中西部及二三线城市转移但项目平均规模有所下降。商业模式上垃圾焚烧已

从传统 BOT 向 DBO、O&M、EPC 等延伸，未来将逐步向 PPP 模式发展，并转战综合环境服务。在社会环境保护要求越来越严格的大背景下，进一步严格化、公开化、法制化的政府监管已成为行业的共识，也是批结邻避效应和转型升级的必由之路。

（2）房地产行业

2021 年房地产行业政策面总体表现为前紧后松。前三季度监管从房企融资、住房贷款、土地出让等多方发力限制房地产行业过度扩张，房企信用风险出现集中释放；9 月后，监管层密集释放维稳信号，房地产行业迎来监管政策缓和期，但短期内仍不足以遏制房企风险暴露，尾部房企风险出清仍在持续。2021 年新房和二手房市场双双遇冷，全国商品房销售面积、销售额同比大幅回落，房价下行压力显著增加；年内 70 城新建住宅价格和二手房住宅价格环比下降城市数量激增，仅一线城市二手房价格 12 月环比转正，或为企稳迹象。

2021 年土地购置面积和土地溢价率大幅下降，22 城三轮集中供地呈现“一热、二冷、三稳”特征，民营房企拿地能力和意愿明显下降，国企“托底”作用明显，房企加速项目竣工回款，但新增投资意愿明显不足。

2021 年，融资政策收紧及恒大事件持续发酵使房企债务融资严重受阻，国内贷款和外资在房地产开发资金中比重明显下降；其中，民营房企境内信用债及境外美元债信用风险集中爆发，融资利率与国企两极分化。

2022 年上半年，受多地疫情反复等超预期因素影响，商品房销售规模大幅下降，房地产开发投资累计同比首次负增长。企业资金压力不减叠加市场调整态势延续，房企新开工积极性不足，政府供地力度放缓。

中央和各部委频繁释放积极信号，各地全面落实因城施策，上半年地方优化政策近 500 次，创历史同期新高，行业政策环境进入宽松周期。各地积极结合自身情况出台相关调控措施。上半年，全国已有超 180 个省市从降首付比例、加大引才力度、发放购房补贴、提高公积金贷款额度等方面放松了房地产调控政策，需求端政策不断发力。随着疫情影响的逐渐减弱以及政策效果的持续显现，5 月以来重点城市销售面积环比转增，市场底部回升。同时地方专项债加快发行带动基建项目开工建设加速，基建投资的支撑力度有望进一步提升。

（3）城市基础设施建设行业

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

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

（4）商品销售行业

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，“十四五”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。

公司所处的行业地位

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。

（1）行业垄断优势

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

（2）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。

（3）融资能力强

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 2022 年 6 月末，发行人获得总计 1,280.47 亿元的银行授信额度，可使用额度 766.79 亿元。具备较强的融资能力。

（4）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。

（5）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。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1、主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
天然气销售	30.83	30.58	0.81	14.57	20.07	17.02	15.20	12.19
垃圾处理	6.98	5.44	22.06	3.30	6.11	4.89	19.97	3.71
公交营运	6.00	26.14	-335.67	2.84	7.97	26.44	-231.74	4.84

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
自来水及原水收入	15.16	11.09	26.85	7.17	12.31	9.04	26.56	7.48
商业地产	2.43	0.97	60.08	1.15	1.30	0.60	53.85	0.79
商品住宅	0.37	0.34	8.11	0.17	12.09	10.28	14.97	7.34
保障房、经济适用房	-	-	-	-	0.25	0.23	8.00	0.15
物业、房租	1.61	1.04	35.40	0.76	1.64	1.03	37.20	1.00
工程施工及养护	22.30	18.82	15.61	10.54	18.15	14.89	17.96	11.03
代建项目	0.82	0.28	65.85	0.39	0.44	0.11	75.00	0.27
PPP 项目	20.71	18.26	11.83	9.79	14.70	11.14	24.22	8.93
商品销售	86.71	83.67	3.51	40.98	58.42	56.02	4.11	35.49
其他主营业务	4.26	1.88	55.87	2.01	3.45	2.69	22.03	2.10
其他业务	13.39	8.92	33.38	6.33	7.71	3.78	50.97	4.68
合计	211.57	207.43	1.96	100.00	164.61	158.16	3.92	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

2、收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）市政公用

天然气销售：天然气单价上涨影响收入、成本同比增加，供气业务受采暖季天然气门站价格大幅上涨而居民用气无法顺价调整影响毛利率下降较多。

公交营运：主要受疫情及地铁新开线路的影响整体存在毛利率亏损。

（2）房地产

主要上年存在现房项目集中推盘，结转收入和成本金额较大；毛利率差异原因为本年结转房产收入中有销售公寓和车位，该部分毛利率较高。

（3）城市基础设施建设

代建项目/ppp 项目：主要新准则影响收入体现翘尾因素，同比影响较大。

（4）商品销售

主要是供应链业务规模的不断扩大以及煤炭价格大幅上涨影响，收入成本呈现大幅上涨。

（5）其他业务

主要受物业、租赁、工程施工项目承接影响同比收入增长幅度较大。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司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、生态链进行深度研究，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。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）可能面临的风险

2022 年 6 月末，发行人 1 年内到期的短期债务合计 180.27 亿元，发行人面临一定的短期债务到期压力。如未来发行人的短期债务随着业务的发展进一步增长，或面临较大的短期偿债压力风险。

（2）对公司的影响及已经采取或拟采取的措施

发行人短期偿债压力对公司的生产经营不构成重大不利影响。一方面，截至 2022 年 6 月末，发行人未使用授信额度 766.79 亿元，非受限货币资金 229.27 亿元，短期偿债能力较好，另一方面，发行人经营情况稳健，2022 年 1-6 月实现营业收入 211.57 亿元，较去年同期同比增长 28.53%，较好的经营情况为短期偿债能力提供了一定程度的保障。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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。

1. 决策权限

发行人关联交易事项主要由公司经营管理层或董事会审议。发行人为关联人提供担保的，应当报董事会审议并报送公司股东杭州市国资委备案。发行人下属子公司根据公司治理结构情况参照执行。

2. 决策程序

关联交易按发行人财务管理制度提交执行审批程序，由需求部门提交部门领导、分管领导、总经理、董事会逐级进行审批。发行人为关联人提供担保的，应当报董事会审议并报送

公司股东杭州市国资委备案。发行人下属子公司根据公司治理结构情况参照执行。

3. 定价机制

发行人关联方交易定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定。

（1）关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；

（2）交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；

（3）市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；

（4）成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润确定交易价格及费率；

（5）协议价：由交易双方协商确定价格及费率。

4. 信息披露安排

发行人发生须对外信息披露的关联交易事项时，由担任信息披露事务负责人的副总经理牵头及时完成信息披露。

（三） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 185.31 亿元，其中公司信用类债券余额 109.71 亿元，占有息债务余额的 59.20%；银行贷款余额 31.24 亿元，占有息债务余额的 16.86%；非银行金融机构贷款 0.00 亿元，占有息债务余额的 0.00%；其他有息债务余额 44.36 亿元，占有息债务余额的 23.94%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	12.50	12.50	84.71	109.71
银行贷款	0.00	1.71	0.98	28.55	31.24
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	44.36	44.36
合计	0.00	14.21	13.48	157.62	185.31

截止报告期末，发行人发行的公司信用类债券中，公司债券余额 52.71 亿元，企业债券余额 32.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 25.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2022 年下半年到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	杭州市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期超短期融资券
2、债券简称	22 杭城投 SCP001
3、债券代码	012281545. IB
4、发行日	2022 年 4 月 20 日
5、起息日	2022 年 4 月 21 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 1 月 16 日
8、债券余额	12.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.00
10、还本付息方式	到期一次还本付息。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	交通银行股份有限公司, 上海浦东发展银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间市场的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州市城市建设投资集团有限公司 2022 年度第二期超短期融资券
2、债券简称	22 杭城投 SCP002
3、债券代码	012282601. IB
4、发行日	2022 年 7 月 22 日
5、起息日	2022 年 7 月 25 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 4 月 21 日
8、债券余额	12.50
9、截止报告期末的利率(%)	1.83
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	银行间
12、主承销商	南京银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	银行间市场的机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易

16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否
---------------------------	---

1、债券名称	杭州市城市建设投资集团有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	18 杭城 01
3、债券代码	143820. SH
4、发行日	2018 年 9 月 18 日
5、起息日	2018 年 9 月 20 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 9 月 20 日
8、债券余额	0.31
9、截止报告期末的利率(%)	2.80
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	合格机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	19 杭城 01
3、债券代码	155701. SH
4、发行日	2019 年 9 月 6 日
5、起息日	2019 年 9 月 10 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 9 月 10 日
8、债券余额	11.10
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	合格机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	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)(品种一)
--------	---

2、债券简称	21 杭城 01
3、债券代码	185095.SH
4、发行日	2021 年 12 月 9 日
5、起息日	2021 年 12 月 13 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 12 月 13 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.99
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	20 杭城 01
3、债券代码	163299.SH
4、发行日	2020 年 3 月 17 日
5、起息日	2020 年 3 月 19 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 3 月 19 日
8、债券余额	10.70
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	20 杭城 02
3、债券代码	163497.SH
4、发行日	2020 年 4 月 24 日
5、起息日	2020 年 4 月 28 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用

7、到期日	2025 年 4 月 28 日
8、债券余额	10.60
9、截止报告期末的利率(%)	2.95
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	合格机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2021 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	21 杭城投债 01
3、债券代码	152736.SH/2180025.IB
4、发行日	2021 年 1 月 28 日
5、起息日	2021 年 2 月 1 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026 年 2 月 1 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.87
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国开证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	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)(品种二)
2、债券简称	21 杭城 02
3、债券代码	185096.SH
4、发行日	2021 年 12 月 9 日
5、起息日	2021 年 12 月 13 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2026 年 12 月 13 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本。
11、交易场所	上交所

12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	2019 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	19 杭城投债 01
3、债券代码	152376.SH/1980404.IB
4、发行日	2019 年 12 月 26 日
5、起息日	2019 年 12 月 30 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2029 年 12 月 30 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.38
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国开证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	合格机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	无

1、债券名称	2020 年第一期杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券
2、债券简称	20 杭城投债 01
3、债券代码	152691.SH/2080397.IB
4、发行日	2020 年 12 月 9 日
5、起息日	2020 年 12 月 10 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2030 年 12 月 10 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.36
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	国开证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价交易
16、是否存在终止上市的风	否

险（如适用）及其应对措施	
--------------	--

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：143820.SH

债券简称：18 杭城 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，18 杭城 01 未触发选择权条款。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：185095.SH

债券简称：21 杭城 01

债券约定的投资者保护条款：

一、发行人偿债保障措施承诺

1.1 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 10 亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于 3 %。

1.2 发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

1.3 发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

1.4 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

1.5 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 1.3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“六、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

2.1 如发行人违反本章相关承诺要求且未能在第 1.3 条第 2 款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30 % 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a. 在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b. 在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

c. 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2.2 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，发行人未触发约定的投资者保护条款。

债券代码：185096.SH

债券简称：21 杭城 02

债券约定的投资者保护条款：

一、发行人偿债保障措施承诺

1.1 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于__10__亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于__3__%。

1.2 发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

1.3 发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前__1__个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前__5__个交易日归集偿债资金的 50%。

1.4 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

1.5 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 1.3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“六、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

2.1 如发行人违反本章相关承诺要求且未能在第 1.3 条第 2 款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券__30%__以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.在__30__自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b.在__15__自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于__30__自然日内落实相关方案。

c.在__30__个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2.2 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，发行人未触发约定的投资者保护条款。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☒ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163497.SH

债券简称	21 杭城 02
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	2.80
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	发行人设立了募集资金使用专项账户，确保募集资金专款专用。截至报告期末，募集资金账户运作良好，公司在使用募集资金时，严格履行了申请和审批手续，符合公司相关规定。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券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）。

是否调整或改变募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	截至 2022 年 6 月末，本期债券募集资金已使用 10.00 亿元，全部用于偿还有息债务，公司募集资金的使用流程严格履行了公司内部审批程序，募集资金实际使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：185095.SH

债券简称	21 杭城 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1.1 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。 发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于__10__亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于__3__%。 1.2 发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。 1.3 发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及

	时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。 如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前__1__个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前__5__个交易日归集偿债资金的 50%。 1.4 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 1.5 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 1.3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“六、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	未触发

债券代码：185096.SH

债券简称	21 杭城 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1.1 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于__10__亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于__3__%。1.2 发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。1.3 发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前__1__个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前__5__个交易日归集偿债资金的 50%。1.4 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。1.5 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 1.3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“六、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。
担保、偿债计划及其他偿债	不适用

保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	未触发

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应收票据	5.56	0.31	4.25	30.78
应收款项融资	0.15	0.01	0.07	125.02
预付账款	20.98	1.18	15.25	37.56
合同资产	25.26	1.42	15.41	63.90
一年内到期的非流动资产	6.26	0.35	10.18	-38.57
长期股权投资	135.84	7.64	87.13	55.91
使用权资产	38.3	0.22	21.65	76.93

发生变动的的原因：

- 1、应收票据：主要系下属单位转型大力发展供应链业务，以票据进行结算所致。
- 2、应收款项融资：主要系应收票据融资增加。

- 3、预付账款：主要系下属单位转型大力发展供应链业务所致。
 4、合同资产：主要系 ppp 项目进入运营期应收政府方可用性服务费。
 5、一年内到期的非流动资产：主要系一年内到期的应收融资租赁款减少所致。
 6、长期股权投资：主要系购买杭州银行 5%股份所致。
 7、使用权资产：主要系房屋及建筑物资产租赁有所增加。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	232.64	3.37	-	1.45
应收账款	50.12	0.79	-	1.58
存货	78.50	28.03	-	35.71
一年内到期的非流动资产	6.26	0.66	-	10.54
固定资产	467.60	11.35	-	2.43
无形资产	192.97	10.46	-	5.42
投资性房地产	58.05	9.48	-	16.33
长期应收款	18.95	6.90	-	36.41
其他应收款	171.29	0.00	-	0.00
合计	1,276.38	71.04	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
预收款项	7.03	0.60	1.29	446.85
合同负债	62.85	5.37	45.73	37.43
应付职工薪酬	2.79	0.24	5.30	-47.42

应付债券	166.26	14.21	119.63	38.98
其他非流动负债	0.94	0.08	3.31	-71.59

发生变动的的原因：

- 1、预收款项：主要系收到半山指挥部预付安置房款所致。
- 2、合同负债：主要系越祥润如园项目收取房款。
- 3、应付职工薪酬：主要系年终工资奖金计提在 12 月，年度内仅体现基本工资所致。
- 4、应付债券：主要系 2022 年上半年合并口径新发行了中票、私募债、海外债等债券所致。
- 5、其他非流动负债：主要系重分类调整所致。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

☐适用 ☒不适用

（三）合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

☐适用 ☒不适用

（四）有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：730.54 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 798.63 亿元，有息债务同比变动 9.32%。

2. 报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 217.02 亿元，占有息债务余额的 27.17%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 42.93 亿元；银行贷款余额 476.47 亿元，占有息债务余额的 59.66%；非银行金融机构贷款 10.17 亿元，占有息债务余额的 1.27%；其他有息债务余额 94.97 亿元，占有息债务余额的 11.89%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年以上（不含）	
公司信用类债券	0.00	42.93	12.50	161.59	217.02
银行贷款	0.00	30.31	66.11	380.05	476.47
非银行金融机构贷款	0.00	1.46	0.00	8.72	10.17
其他有息债务	0.00	20.66	6.31	68.01	94.97
合计	0.00	95.36	84.91	618.36	798.63

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 18.95 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

☐适用 ☒不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：14.28 亿元

报告期非经常性损益总额：3.74 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
杭州水务集团有限公司	是	100.00%	水务经营	158.02	69.96	5.33	0.53
杭州市房地产控股集团有限公司	是	55.46%	房地产开发经营	36.73	20.54	6.29	0.09
杭州热电集团股份有限公司	是	61.63%	电力、热力生产与供应	41.03	23.7	17.89	1.59
杭州市城建开发集团有限公司	是	45.00%	房地产开发经营	1,020.33	194.26	40.14	5.79

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐ 是 ☒ 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：1.30 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：1.30 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：38.98 亿元

报告期末对外担保的余额：42.03 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.05 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：34.82 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、关于重大未决诉讼情况

☒适用 ☐不适用

披露发行人合并范围内的重大未决诉讼情况

（一）发行人子公司杭州市公共交通集团有限公司（以下简称“公交集团”）2012 年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为：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。

公交集团于 2022 年 3 月 5 日、3 月 11 日分别收到杭州仲裁委员会关于阮家桥公交停保基地项目裁决书和补正裁决书。2022 年 4 月已根据仲裁判决书和双方赔偿事项确认书支付了相关判决赔款，同时对仲裁裁决存在争议部分，公交集团于 4 月 22 日向杭州市中级人民法院提请《撤销仲裁裁决申请书》，市中院于 4 月 27 日予以受理（受理通知书：（2022）浙 01 民特 103 号），5 月 31 日开庭，一审未判决。涉案金额 14,366.10 万元。

（二）发行人子公司杭州城和股权投资基金合伙企业（有限合伙），2021 年 3 月，因与江苏姑苏园林建设投资控股集团有限公司、金斌斌和朱黎芳发生股权转让纠纷，向杭州市上城区人民法院提起诉讼，要求三被告履行股权回购义务，支付原告股权回购款 3,792.00 万元，以及相应的逾期履行违约金。杭州市上城区人民法院受理本案后，经开庭审理，于 2022 年 1 月 14 日作出“（2021）浙 0102 民初 1759 号”《民事判决书》，判令被告江苏姑苏园林建设投资控股集团有限公司、金斌斌和朱黎芳向原告杭州城和股权投资基金合伙企业（有限合伙）支付股权回购款 3,792.00 万元及相应的逾期付款违约金。因被告不服一审判决提起上诉。

本案已于 2022 年 4 月二审裁定上诉人撤回起诉，并出具民事判决书（（2022）浙 01 民终 3209 号）。被告江苏姑苏园林建设投资控股集团有限公司、金斌斌和朱黎芳向原告杭州城和股权投资基金合伙企业（有限合伙）支付股权回购款 3,792.00 万元及相应的逾期付款违约金（利率 10%），杭州市上城区人民法院 2022 年 6 月出具执行案件受理通知书（（2022）浙 0102 执 3968 号），已查封苏州园林营造产业集团股份有限公司 32.7325% 的股份（对应股本 5,656.4373 万元）。股权处置需要经过评估及拍卖程序，所需时间暂时无法确定。涉案金额 3,792.00 万元。

（三）发行人子公司杭州城霖股权投资基金合伙企业（有限合伙），2021 年 3 月因与江苏姑苏园林建设投资控股集团有限公司、金斌斌和朱黎芳发生股权转让纠纷，向杭州市上城区人民法院提起诉讼，要求三被告履行股权回购义务，支付原告股权回购款 2,507.20 万元，以及相应的逾期履行违约金。杭州市上城区人民法院受理本案后，经开庭审理，于 2022 年 1 月 14 日作出“（2021）浙 0102 民初 1760 号”《民事判决书》，判令被告江苏姑苏园林建设投资控股集团有限公司、金斌斌和朱黎芳向原告杭州城霖股权投资基金合伙企业（有限合伙）支付股权回购款 2,507.20 万元及相应的逾期付款违约金。因被告不服一审判决提起上诉。

本案已于 2022 年 4 月二审驳回上诉，维持原判，并出具民事判决书（（2022）浙 01 民终 2651 号）。被告江苏姑苏园林建设投资控股集团有限公司、金斌斌和朱黎芳向原告杭州城霖股权投资基金合伙企业（有限合伙）支付股权回购款 2,507.20 万元及相应的逾期付款违约金（利率 10%），目前杭州城霖股权投资基金合伙企业（有限合伙）正在排队受理执行申请。涉案金额 2507.20 万元。

（四）发行人子公司上海城邦商业保理有限公司与上海全筑装饰有限公司（被告一）、上海全筑控股集团股份有限公司（被告二）、朱斌（被告三）、张楚吴（被告四）、上海蓉申建筑劳务有限公司（被告五）、上海步宇建筑工程有限公司（被告六）发生保理合同纠纷，于 2022 年 5 月 18 日向杭州市上城区人民法院提起诉讼，诉讼请求被告一支付应收账款 44,558,563.95 元，并支付至 2022 年 5 月 21 日的反向保理融资罚息 579,280.61 元，此后罚息按保理融资本金 22,669,897.18 元为基数年利率 24% 计算至实际履行日止，并诉讼请求被告二、三、四对该事项承担连带还款责任；诉讼请求被告一用于质押的应收账款和商业承兑汇票在上述请求范围内优先受偿权；诉讼请求被告五回购原告受让的对被告一的债权，2022 年 5 月 21 日回购价款 11,624,588.9 元，并支付 5 月 21 日起以应收账款 18,281,146.43 元为基数按照罚息利率 24% 计算至实际回购之日止的罚息；诉讼请求被告六回购原告受让的对被告一的债权，2022 年 5 月 21 日回购价款 11,624,588.9 元，并支付 5 月 21 日起以应收账款 21,132,583.86 元为基数按照罚息利率 24% 计算至实际回购之日止的罚息。以上诉讼请求涉及标的额为 45,137,844.56 元。

杭州市上城区人民法院于 2022 年 5 月 19 日受理出具受理通知书（（2022）浙 0102 民初 6584 号）。2022 年 5 月 19 日一审立案；2022 年 5 月 31 日冻结实控人朱斌持有全筑股份的 1,655 万股股票；2022 年 7 月 27 日，城邦公司在法院主持下与全筑方达成调解协议，并确定分期还款方案，于 2022 年 12 月 15 日前付清本金及按年利率 12% 计算的利息。

（五）2022 年 1 月，程志军因建设工程施工合同纠纷向杭州市西湖区人民法院提起民事诉讼请求，湖南远大建工股份有限公司（被告一）和发行人子公司杭州市居住区发展中心有限公司（被告二）为被告人，诉讼请求湖南远大建工股份有限公司支付工程款（9,766,621.64 元）及工程款产生利息（1,311,416.47 元）共计 11,078,038.11 元，杭州市居住区发展中心有限公司在被告一未支付的工程款范围内承担付款责任。

杭州市西湖区人民法院已受理并于 2022 年 5 月出具传票，原定 6 月 28 日开庭，后因

湖南远大建工股份有限公司对程志军提出反诉，开庭时间调整至 9 月 15 日。涉案金额 1,107.80 万元。

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为杭州市城市建设投资集团有限公司 2022 年公司债券中期报告盖章页)



杭州市城市建设投资集团有限公司

2022 年 8 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 06 月 30 日

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	23,263,998,676.85	21,876,643,935.13
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	1,375,915,095.02	1,938,779,490.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	555,898,466.93	425,075,865.57
应收账款	5,012,198,375.35	4,292,336,473.12
应收款项融资	14,709,297.98	6,536,946.00
预付款项	2,098,398,363.66	1,525,434,464.42
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
其他应收款	17,129,102,066.94	15,614,956,769.35
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	7,849,627,513.93	7,687,172,076.85
合同资产	2,526,261,177.97	1,541,325,334.32
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	625,613,672.15	1,018,443,627.87
其他流动资产	2,751,654,989.34	3,676,894,022.02
流动资产合计	63,203,377,696.12	59,603,599,004.79
非流动资产：		
发放贷款和垫款	0.00	0.00
债权投资	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	1,894,955,799.76	1,986,171,146.20
长期股权投资	13,583,858,712.80	8,712,839,155.92
其他权益工具投资	1,297,980,046.63	1,192,989,206.72

其他非流动金融资产	110,619,965.66	138,519,965.66
投资性房地产	5,804,563,677.62	5,652,652,682.96
固定资产	46,759,782,600.22	47,180,780,904.24
在建工程	8,701,737,887.76	6,942,540,450.67
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	383,024,381.17	216,479,584.05
无形资产	19,296,780,269.47	18,435,147,342.34
开发支出	0.00	0.00
商誉	13,652,200.40	13,652,200.40
长期待摊费用	397,396,628.72	540,096,782.34
递延所得税资产	815,508,864.21	748,900,154.42
其他非流动资产	15,421,535,958.69	15,914,832,691.18
非流动资产合计	114,481,396,993.11	107,675,602,267.10
资产总计	177,684,774,689.23	167,279,201,271.89
流动负债：		
短期借款	7,053,762,214.45	6,183,953,554.57
向中央银行借款	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	2,406,437,702.35	2,154,727,380.61
应付账款	7,618,379,811.93	7,937,855,099.32
预收款项	703,107,851.35	128,573,545.09
合同负债	6,284,544,487.71	4,572,878,212.51
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
应付职工薪酬	278,608,048.37	529,834,115.71
应交税费	793,482,405.52	1,130,801,946.82
其他应付款	9,729,686,704.40	9,001,456,926.08
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	5,630,907,048.82	6,565,763,077.40
其他流动负债	2,580,175,446.39	2,916,920,879.64
流动负债合计	43,079,091,721.29	41,122,764,737.75

非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	37,396,712,970.07	36,170,288,826.88
应付债券	16,626,238,902.89	11,963,410,446.47
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	217,718,701.41	234,161,925.34
长期应付款	9,786,033,423.97	8,823,648,107.72
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	3,577,559.07	5,077,248.82
递延收益	9,575,162,382.80	9,201,831,279.44
递延所得税负债	209,383,495.78	211,297,778.84
其他非流动负债	94,090,117.85	331,149,391.40
非流动负债合计	73,908,917,553.84	66,940,865,004.91
负债合计	116,988,009,275.13	108,063,629,742.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	28,856,491,257.42	28,826,304,596.44
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	7,333,614.29	6,317,868.56
专项储备	47,985,930.42	33,003,296.21
盈余公积	664,533,758.13	664,533,758.13
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	13,485,411,309.06	12,608,458,084.31
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	49,633,395,869.32	48,710,257,603.65
少数股东权益	11,063,369,544.78	10,505,313,925.58
所有者权益（或股东权益）合计	60,696,765,414.10	59,215,571,529.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	177,684,774,689.23	167,279,201,271.89

公司负责人：冯国明 主管会计工作负责人：叶淦平 会计机构负责人：吕利芽

母公司资产负债表

2022 年 06 月 30 日

编制单位：杭州市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 06 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	9,978,646,450.69	13,478,750,318.20
交易性金融资产	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	20,771,980.93	20,771,980.93
应收款项融资	0.00	0.00
预付款项	3,895,191.26	3,823,244.40
其他应收款	9,994,573,222.71	10,796,607,757.27
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
存货	0.00	0.00
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	349,076,050.46	348,253,630.33
流动资产合计	20,346,962,896.05	24,648,206,931.13
非流动资产：		
债权投资	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00
其他债权投资	30,956,666.67	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	3,985,280,673.16	3,266,827,465.60
长期股权投资	20,398,253,120.18	16,030,102,249.92
其他权益工具投资	773,974,337.93	772,620,010.28
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	151,560,172.04	155,163,345.76
固定资产	5,504,032,790.00	5,528,277,868.06
在建工程	883,296,671.16	6,374,971.26
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	9,701,784.01	10,733,391.09
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00
其他非流动资产	10,654,741,857.36	10,690,922,995.98
非流动资产合计	42,391,798,072.51	36,461,022,297.95
资产总计	62,738,760,968.56	61,109,229,229.08
流动负债：		

短期借款	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	2,987,126.21	3,636,461.30
预收款项	200,719,339.57	9,001,721.49
合同负债	49,184,985.81	49,690,233.15
应付职工薪酬	124,275.33	2,430,109.79
应交税费	712,792.79	1,830,881.17
其他应付款	5,399,235,260.21	4,773,654,998.34
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	2,269,000,000.00	2,586,878,876.95
其他流动负债	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
流动负债合计	10,421,963,779.92	9,927,123,282.19
非流动负债：		
长期借款	2,855,000,000.00	2,896,000,000.00
应付债券	8,470,822,000.00	8,470,822,000.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	5,340,867,252.14	4,547,631,584.41
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	1,666,053,345.30	1,656,457,671.70
递延所得税负债	2,399,272.81	2,060,690.89
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	18,335,141,870.25	17,572,971,947.00
负债合计	28,757,105,650.17	27,500,095,229.19
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,571,640,000.00	6,571,640,000.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	21,559,398,592.49	21,564,348,325.56
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	5,809,933.43	4,794,187.70
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	664,533,758.13	664,533,758.13

未分配利润	5,180,273,034.34	4,803,817,728.50
所有者权益（或股东权益）合计	33,981,655,318.39	33,609,133,999.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	62,738,760,968.56	61,109,229,229.08

公司负责人：冯国明 主管会计工作负责人：叶淦平 会计机构负责人：吕利芽

合并利润表
2022 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	21,157,062,244.23	16,460,679,828.36
其中：营业收入	21,157,062,244.23	16,460,679,828.36
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	23,142,188,623.63	18,018,586,437.33
其中：营业成本	20,742,994,164.09	15,815,504,025.89
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	120,623,478.52	84,727,101.48
销售费用	267,525,599.10	219,691,731.75
管理费用	1,162,523,852.73	1,121,119,424.50
研发费用	49,091,352.83	31,329,917.47
财务费用	799,430,176.36	746,214,236.24
其中：利息费用	0.00	0.00
利息收入	0.00	0.00
加：其他收益	2,587,341,030.95	2,261,549,110.74
投资收益（损失以“－”号填列）	660,428,647.25	858,337,487.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	451,907,270.94	289,222,670.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00

填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-35,227,730.13	-28,213,928.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	91,919,325.50	1,684,899.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,855,795.47	-19,227,312.07
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-1,219,640.44	20,333,898.11
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,316,259,458.26	1,536,557,546.06
加：营业外收入	119,665,772.31	118,237,032.78
减：营业外支出	7,623,319.72	24,461,205.33
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,428,301,910.85	1,630,333,373.51
减：所得税费用	264,320,315.60	213,156,074.21
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,163,981,595.25	1,417,177,299.30
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,163,981,595.25	1,417,177,299.30
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	876,953,224.75	980,173,947.98
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	287,028,370.50	437,003,351.32
六、其他综合收益的税后净额	1,015,745.73	-5,704,164.99
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,015,745.73	-5,704,164.99
1.不能重分类进损益的其他综合收益	1,015,745.73	-5,704,164.99
（1）重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
（3）其他权益工具投资公允价值变动	1,015,745.73	-5,704,164.99
（4）企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
2.将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00

(2) 其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
(6) 其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	0.00	0.00
(8) 外币财务报表折算差额	0.00	0.00
(9) 其他	0.00	0.00
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	1,164,997,340.98	1,411,473,134.31
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	877,968,970.48	974,469,782.99
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	287,028,370.50	437,003,351.32
八、每股收益:	0.00	0.00
(一) 基本每股收益(元/股)	0.00	0.00
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.00	0.00

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：冯国明 主管会计工作负责人：叶淦平 会计机构负责人：吕利芽

母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	200,745,275.03	296,882,293.70
减：营业成本	18,333,379.23	5,118,444.15
税金及附加	1,222,521.81	2,047,389.78
销售费用	0.00	0.00
管理费用	135,745,259.16	139,917,248.59
研发费用	0.00	0.00
财务费用	10,117,914.72	134,960,739.75
其中：利息费用	340,256,713.75	345,476,532.78
利息收入	-330,250,418.63	-211,010,608.48
加：其他收益	19,745,203.04	3,365,846.40
投资收益（损失以“—”号填列）	326,540,558.83	206,461,068.48

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	241,405,096.68	135,521,479.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-64,955.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	381,611,961.98	224,600,430.32
加：营业外收入	1,041,000.00	
减：营业外支出	1,850,000.00	5,650,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	380,802,961.98	218,950,430.32
减：所得税费用	4,347,656.14	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	376,455,305.84	218,950,430.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	376,455,305.84	218,950,430.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	1,015,745.73	-6,496,388.29
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	1,015,745.73	1,153,008.67
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	1,015,745.73	1,153,008.67
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	-7,649,396.96
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	-7,649,396.96
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
5.持有至到期投资重分类为可供出	0.00	0.00

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	0.00	0.00
8.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
9.其他	0.00	0.00
六、综合收益总额	377,471,051.57	212,454,042.03
七、每股收益：	0.00	0.00
（一）基本每股收益(元/股)	0.00	0.00
（二）稀释每股收益(元/股)	0.00	0.00

公司负责人：冯国明 主管会计工作负责人：叶淦平 会计机构负责人：吕利芽

合并现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
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	23,640,767,321.15	18,993,107,536.26
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	0.00
收到的税费返还	508,477,099.36	241,213,939.27
收到其他与经营活动有关的现金	10,716,082,421.73	7,770,730,528.54
经营活动现金流入小计	34,865,326,842.24	27,005,052,004.07
购买商品、接受劳务支付的现金	17,899,340,841.03	13,424,403,087.90
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工及为职工支付的现金	2,934,508,793.90	2,836,859,403.10

支付的各项税费	1,337,595,432.27	1,165,840,348.54
支付其他与经营活动有关的现金	11,141,677,076.96	6,140,639,147.76
经营活动现金流出小计	33,313,122,144.16	23,567,741,987.30
经营活动产生的现金流量净额	1,552,204,698.08	3,437,310,016.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,367,676,533.49	8,622,588,239.84
取得投资收益收到的现金	947,150,436.63	709,886,821.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	250,218,120.25	82,015,520.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	292,760.58	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	3,948,714,155.20	1,665,585,680.49
投资活动现金流入小计	11,514,052,006.15	11,080,076,262.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,085,353,353.78	5,274,755,108.51
投资支付的现金	11,464,767,133.05	13,185,691,664.89
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,180,020,761.70	4,346,102,033.55
投资活动现金流出小计	16,730,141,248.53	22,806,548,806.95
投资活动产生的现金流量净额	-5,216,089,242.38	-11,726,472,544.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,019,043,108.02	1,545,374,486.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	16,808,708,152.06	11,789,452,250.71
收到其他与筹资活动有关的现金	55,660,525.31	7,728,383,722.28
筹资活动现金流入小计	17,883,411,785.39	21,063,210,458.99
偿还债务支付的现金	10,187,077,188.67	6,762,974,228.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,369,891,169.78	981,001,021.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,274,610,950.79	7,193,338,197.38
筹资活动现金流出小计	12,831,579,309.24	14,937,313,447.52
筹资活动产生的现金流量净额	5,051,832,476.15	6,125,897,011.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	1,387,947,931.85	-2,163,265,516.26

加：期初现金及现金等价物余额	21,558,450,822.76	20,574,277,405.48
六、期末现金及现金等价物余额	22,946,398,754.61	18,411,011,889.22

公司负责人：冯国明 主管会计工作负责人：叶淦平 会计机构负责人：吕利芽

母公司现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年半年度	2021年半年度
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	424,114,676.03	331,422,584.82
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,277,019,179.65	624,058,516.98
经营活动现金流入小计	1,701,133,855.68	955,481,101.80
购买商品、接受劳务支付的现金	3,895,109.45	-42,109,945.22
支付给职工及为职工支付的现金	22,567,896.76	21,329,594.33
支付的各项税费	-115,883,290.71	2,949,625.91
支付其他与经营活动有关的现金	1,365,893,914.03	735,882,264.84
经营活动现金流出小计	1,276,473,629.53	718,051,539.86
经营活动产生的现金流量净额	424,660,226.15	237,429,561.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,045,143,862.15	2,905,967,712.14
取得投资收益收到的现金	398,644,531.03	236,028,489.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	3,517,275,273.60	226,472,671.00
投资活动现金流入小计	7,961,063,666.78	3,368,468,873.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	873,350,458.84	1,986,428.60
投资支付的现金	9,669,968,666.67	7,181,480,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,255,199,258.60	1,047,442,131.16
投资活动现金流出小计	11,798,518,384.11	8,230,908,959.76
投资活动产生的现金流量净额	-3,837,454,717.33	-4,862,440,086.72
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-8,856,891.97	1,207,408.45
取得借款收到的现金	1,250,000,000.00	1,350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,889,802,066.79	7,404,835,476.27
筹资活动现金流入小计	6,130,945,174.82	8,756,042,884.72

偿还债务支付的现金	1,432,980,000.00	364,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	211,347,470.93	176,358,425.53
支付其他与筹资活动有关的现金	4,573,927,080.22	5,921,461,357.98
筹资活动现金流出小计	6,218,254,551.15	6,462,569,783.51
筹资活动产生的现金流量净额	-87,309,376.33	2,293,473,101.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-3,500,103,867.51	-2,331,537,423.57
加：期初现金及现金等价物余额	13,478,750,318.20	11,217,066,287.88
六、期末现金及现金等价物余额	9,978,646,450.69	8,885,528,864.31

公司负责人：冯国明 主管会计工作负责人：叶淦平 会计机构负责人：吕利芽

