
杭州西湖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

投资者在评价和购买债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2022 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与上一报告期所提示的风险因素没有重大变化。

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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
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.....	18
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.....	23
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 资产情况.....	26
五、 负债情况.....	27
六、 利润及其他损益来源情况.....	28
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.....	29
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	29
九、 对外担保情况.....	29
十、 关于重大未决诉讼情况.....	38
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	39
十二、 向普通投资者披露的信息.....	39
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	39
一、 发行人为可交换债券发行人.....	39
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.....	39
三、 发行人为可续期公司债券发行人.....	39
四、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	39
五、 其他特定品种债券事项.....	39
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

释义

西湖城投、公司、本公司、发行人	指	杭州西湖城市建设投资集团有限公司
西湖投资	指	杭州西湖投资集团有限公司
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
龙坞茶镇	指	杭州龙坞茶镇经营管理有限公司
之江经管	指	杭州之江经营管理集团有限公司
20 西投 01	指	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
21 西投 01	指	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
21 西城 01	指	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)
21 西城 02	指	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)
22 西城 01	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(第一期)(疫情防控债)
22 西城 Y1	指	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券(第一期)
20 西投 01、21 西投 01 主承销商、受托管理人、中航证券	指	中航证券有限公司
21 西城 01、21 西城 02、22 西城 Y1 主承销商、受托管理人、财通证券	指	财通证券股份有限公司
22 西城 01 主承销商、受托管理人、浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
《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》
工作日	指	国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，人民币元、万元、亿元
报告期	指	2022 年 1-6 月/2022 年 6 月末

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州西湖城市建设投资集团有限公司
中文简称	西湖城投
外文名称（如有）	—
外文缩写（如有）	—
法定代表人	汪国华
注册资本（万元）	200,000.00
实缴资本（万元）	83,000.00
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 浙江省杭州市西湖区莲花街 333 号莲花商务中心 A 座 10 楼
办公地址的邮政编码	310013
公司网址（如有）	—
电子信箱	xhqcjs@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	汪国华
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	浙江省杭州市西湖区莲花街 333 号莲花商务中心 A 座 10 楼
电话	0571-87964952
传真	0571-87980219
电子信箱	xhqcjs@163.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

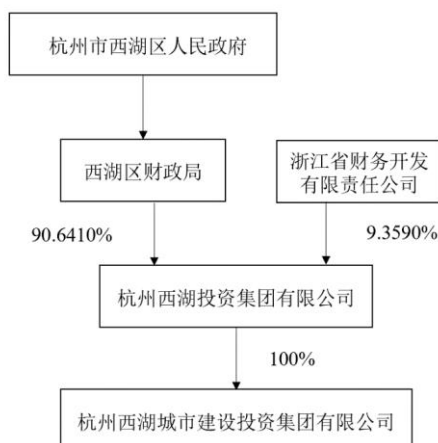
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：杭州西湖投资集团有限公司

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

报告期末实际控制人名称：杭州市西湖区人民政府

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

杭州西湖投资集团有限公司主体评级为 AA+。

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

根据杭州西湖投资集团有限公司 2021 年年度报告，其持有发行人股权外的其他主要资产为在建工程及存货，期末余额分别为 506.96 亿元及 136.58 亿元，占其 2021 年末总资产比例分别为 47.95%及 12.92%。截至 2021 年末，西湖投资受限资产为货币资金，受限资产账面价值为 63.54 亿元，资产受限金额为 0.31 亿元，资产受限金额占该类别资产账面价值的比例为 0.49%。

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：汪国华

发行人的其他董事：余良晨、黄天明、赵沛豪、杨圣

发行人的监事：杨承民、蒋丽萍、吴晓飞

发行人的总经理：汪国华

发行人的财务负责人：黄天明

发行人的其他高级管理人员：宋浩明

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

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。

发行人作为杭州市西湖区重点打造的综合性建设、国有资产经营和投融资主体，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。

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

（1）行业情况

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。

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。

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。

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，企业间兼并重组是大势所趋。

（2）行业地位

发行人作为杭州市西湖区下属重要的项目投资运营主体，是杭州市西湖区战略规划的实施主体以及国有资产的经营和管理主体。发行人担负着基础设施建设、保障房建设和做地、资产运营等相关工作，在对列入杭州市西湖区发展计划的项目进行融资、投资、建设以及经营等业务方面得到了市政府与区政府的大力支持。

（3）竞争优势

1）优越的区位优势

西湖区为浙江省委、省政府所在地和省会机关聚集区，全区产业结构优势明显，已形成以总部楼宇经济为支撑，文化创意产业、休闲旅游产业和高新技术产业为主导的产业发展格局，全区经济持续增长。

2）良好的融资能力

发行人作为西湖区的重要国有企业，与多家商业银行建立了密切和广泛的合作关系，拥有良好的商业信用。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展。同时，发行人与杭州市内企业在投资和业务合作方面保持着良好的互动，多渠道、全方位筹集资金，较好地保障了项目建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

3）丰富的城市基础设施项目投资建设经验

发行人业务优势明显，在长期城市基础设施投资、建设与运营的过程中积累了丰富的经验，拥有一批从业经验丰富，综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量的高效管理程序。

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） 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

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。

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）资产负债率较高的风险

最近一年及一期，发行人合并口径资产负债率分别为 70.64%和 70.63%，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。

对策：长期以来发行人与银行等中介机构保持良好的合作关系，并在未来将进一步加强资产经营管理能力。

（2）工程项目建设管理风险

目前，发行人在建的项目包括三墩镇美丽乡村整治工程项目、城中村改造项目、留下美丽乡村工程项目等多个大型基础设施及安置房改造项目。随着发行人业务的逐步增长，经营规模将不断扩大，公司人员将不断增加。发行人虽然已有一套完整的经营管理制度，但是随着业务的不断拓展和人员的不断增加，发行人将面临管理模式、人才储备、技术创新及市场开拓等多方面的挑战。如果发行人的管理机制、人力资源和组织模式等不能适应业务迅速扩张的要求，或未能随之及时进行调整，将难以保证公司的业绩与业务同步增长，甚至产生负面影响，使公司发展面临一定风险。

对策：发行人将加强对人员的专业培训与储备，完善相关管理机制与模式。

（3）对外担保规模较大的风险

截至 2022 年 6 月末，发行人合并口径对外担保余额为 1,804,065.20 万元，占 2022 年 6 月末合并口径净资产的比例为 88.28%，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。

对策：发行人严格履行公司对外担保审批制度，并将密切跟踪被担保人的资信状况。

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

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，发行人制定了相关制度，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。

定价原则方面，发行人始终遵循公平、公开、公允的原则，具体定价机制具体如下：

- 1、交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- 2、交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- 3、除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

4、关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联人与独立于关联人的第三方发生非关联交易价格确定；

5、既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

决策程序及决策机制方面：

关联方往来及资金拆借履行如下程序：首先由计划财务部进行财务层次审核同意后，单笔金额在 4 亿元以内的由分管领导签署意见后报总经理审批执行；金额在 4 亿元（含）以上的由分管领导、总经理签署意见后报公司党委会决议，决议通过后，方可进入实施阶段，由双方签订借款协议。

关联方担保履行如下程序：发行人对外担保事项，需由相关职能部门或者经办人员发起业务流程，就具体事项等内容进行说明，再提交财务部门、分管领导审批，初步审批通过后，由经办部门填报《“三重一大”事项报告单》交综合办归总，由发行人总经理决定是否提交党委会讨论，提交党委会讨论并决议通过后发行人将对外担保事宜上报董事会决策，董事会决策通过后，上报西湖区财政局国资办备案。发行人履行上述程序后，再与相关方签订担保协议。

公司其他关联交易决策程序参照发行人制定的《关联交易制度》执行。

公司将进一步加强业务结构的优化，调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。同时，公司将进一步完善关联交易制度，更有效地规划关联交易。

若在公司债券存续期内，公司发生重大关联交易且触发了临时信息披露规定，发行人将严格履行信息披露义务并及时进行信息披露。

（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 435.80 亿元，其中公司信用类债券余额 81.56 亿元，占有息债务余额的 18.71%；银行贷款余额 282.86 亿元，占有息债务余额的 64.91%；非银行金融机构贷款 40.96 亿元，占有息债务余额的 9.40%；其他有息债务余额 30.43 亿元，占有息债务余额的 6.98%。

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	-	-	-	81.56	81.56
银行贷款	-	11.75	70.98	200.13	282.86
非银行金融机构贷款	-	5.00	7.50	28.46	40.96
其他有息债务	-	14.00	4.93	11.50	30.43
合计	-	30.75	83.41	321.65	435.80

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 50.00 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 30.00 亿元，且共有 0 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	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）
2、债券简称	20 西投 01
3、债券代码	177009.SH
4、发行日	2020 年 11 月 2 日
5、起息日	2020 年 11 月 2 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 11 月 2 日
7、到期日	2027 年 11 月 2 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.99
10、还本付息方式	本次债券按年计息，每年付息一次，不计复利，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的最后 4 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、30%、30%的比例偿还债券本金。最后 4 年每年的应付利息随当年兑付的

	本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。同时，在债券存续期的第 3 年末和第 6 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中航证券有限公司
13、受托管理人（如有）	中航证券有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）
2、债券简称	21 西投 01
3、债券代码	178262.SH
4、发行日	2021 年 4 月 1 日
5、起息日	2021 年 4 月 1 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 4 月 1 日
7、到期日	2028 年 4 月 1 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
10、还本付息方式	本期债券按年计息，每年付息一次，不计复利，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的最后 4 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、30%、30%的比例偿还债券本金。最后 4 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。同时，在债券存续期的第 3 年末和第 6 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中航证券有限公司
13、受托管理人（如有）	中航证券有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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）
2、债券简称	21 西城 01
3、债券代码	178670.SH
4、发行日	2021 年 6 月 7 日
5、起息日	2021 年 6 月 9 日

6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 6 月 9 日
7、到期日	2028 年 6 月 9 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.79
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。同时，在债券存续期的第 3 年末和第 6 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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）
2、债券简称	21 西城 02
3、债券代码	196531.SH
4、发行日	2021 年 7 月 8 日
5、起息日	2021 年 7 月 12 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 7 月 12 日
7、到期日	2028 年 7 月 12 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.69
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。同时，在债券存续期的第 3 年末和第 6 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	21 西湖城投 PPN001
3、债券代码	032191319.IB

4、发行日	2021 年 11 月 22 日
5、起息日	2021 年 11 月 24 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 11 月 24 日
7、到期日	2026 年 11 月 24 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.67
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。同时，在债券存续期的第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	宁波银行股份有限公司, 杭州银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
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	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	22 西湖城投 PPN001
3、债券代码	032280099. IB
4、发行日	2022 年 1 月 14 日
5、起息日	2022 年 1 月 18 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 1 月 18 日
7、到期日	2027 年 1 月 18 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。同时，在债券存续期的第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司, 杭州银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间债券市场的专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
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)
2、债券简称	22 西城 01
3、债券代码	137587. SH

4、发行日	2022 年 7 月 29 日
5、起息日	2022 年 8 月 3 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 8 月 3 日
7、到期日	2027 年 8 月 3 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.83
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。同时，在债券存续期的第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
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	杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行可续期公司债券(第一期)
2、债券简称	22 西城 Y1
3、债券代码	182402.SH
4、发行日	2022 年 8 月 8 日
5、起息日	2022 年 8 月 11 日
6、2022 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 8 月 11 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	若发行人未行使递延支付利息选择权，本期债券在存续期内每年付息一次，存续期内每年的 8 月 11 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）为上一计息年度的付息日。 本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	财通证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	财通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

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：177009.SH

债券简称：20 西投 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：

截至报告期末，未到行权日，未执行选择权。

债券代码：178262.SH

债券简称：21 西投 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：

截至报告期末，未到行权日，未执行选择权。

债券代码：178670.SH

债券简称：21 西城 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：

截至报告期末，未到行权日，未执行选择权。

债券代码：196531.SH

债券简称：21 西城 02

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：

截至报告期末，未到行权日，未执行选择权。

债券代码：137587.SH

债券简称：22 西城 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：

截至报告期末，22 西城 01 尚未发行。

债券代码：182402.SH

债券简称：22 西城 Y1

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：

截至报告期末，22 西城 Y1 尚未发行。

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：177009.SH

债券简称：20 西投 01

债券约定的投资者保护条款：

为保障本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券建立如下投资者保护机制：

- （1）项目收益权的排他性；
- （2）设置重大事项触发机制。

此外，发行人聘请中航证券有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》，发行人和债券受托管理人已按照相关法规的要求为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》具体明确了投资者保护条款。在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人承诺将至少采取如下措施：

- （1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （2）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （3）主要责任人不得调离；
- （4）追加偿债担保措施、担保金额或投保商业保险；
- （5）采取其他限制股息分配措施；
- （6）本次公司债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本

付息责任；

- （7）本次公司债券持有人可在持有人会议召开的次日提起诉讼或仲裁；
- （8）提前赎回；
- （9）投资者选择性提前回售；
- （10）其他投资者保护措施。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本期债券未触发投资者保护条款。

债券代码：178262.SH

债券简称：21 西投 01

债券约定的投资者保护条款：

为保障本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券建立如下投资者保护机制：

- （1）项目收益权的排他性；
- （2）设置重大事项触发机制。

此外，发行人聘请中航证券有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》，发行人和债券受托管理人已按照相关法规的要求为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》具体明确了投资者保护条款。在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人承诺将至少采取如下措施：

- （1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （2）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （3）主要责任人不得调离；
- （4）追加偿债担保措施、担保金额或投保商业保险；
- （5）采取其他限制股息分配措施；
- （6）本次公司债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本

付息责任；

- （7）本次公司债券持有人可在持有人会议召开的次日提起诉讼或仲裁；
- （8）提前赎回；
- （9）投资者选择性提前回售；

（10）其他投资者保护措施。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本期债券未触发投资者保护条款。

债券代码：178670.SH

债券简称：21 西城 01

债券约定的投资者保护条款：

如发生受托管理协议中所述实质违约，债券受托管理人有权代表全体债券持有人宣布发行人本次债券未偿还本息立即加速清偿、到期应付。

如发生受托管理协议中所述违约事件，发行人除应向债券持有人支付到期本金和利息（含加速清偿到期本息）外，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为债券票面利率上浮 30%。经持有人会议决议，给予宽限期的，宽限期内不设罚息，按照票面利率支付利息。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本期债券未触发投资者保护条款。

债券代码：196531.SH

债券简称：21 西城 02

债券约定的投资者保护条款：

如发生受托管理协议中所述实质违约，债券受托管理人有权代表全体债券持有人宣布发行人本次债券未偿还本息立即加速清偿、到期应付。

如发生受托管理协议中所述违约事件，发行人除应向债券持有人支付到期本金和利息（含加速清偿到期本息）外，对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为债券票面利率上浮 30%。经持有人会议决议，给予宽限期的，宽限期内不设罚息，按照票面利率支付利息。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，本期债券未触发投资者保护条款。

债券代码：137587.SH

债券简称：22 西城 01

债券约定的投资者保护条款：

- 1、设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理；
- 2、专门部门负责偿付工作；
- 3、制定债券持有人会议规则；
- 4、引入债券受托管理人制度；
- 5、严格的信息披露；
- 6、制定并严格执行资金管理计划；

7、交叉保护承诺及救济措施：公司承诺，公司未能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额达到一亿元且达到公司合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上的，公司将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并将及时采取措施在 30 个自然日内消除逾期状态。发行人未能在 30 个自然日内消除逾期状态的，发行人将采取以下救济措施，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：

- （1）在规定时间内为本期债券增加担保或其他增信措施；
- （2）在规定时间内提供并落实经债券持有人会议认可的其他解决方案。

投资者保护条款的触发和执行情况：

截至报告期末，22 西城 01 尚未发行。

债券代码：182402.SH

债券简称：22 西城 Y1

债券约定的投资者保护条款：

- （一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（2）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下述“（二）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

1、如发行人违反上述“（一）资信维持承诺”且未能在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：

按照下述“（三）调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

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。

（三）调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反本募集说明书约定的资信维持承诺且未在约定的时间内恢复承诺，持有人根据上述“（二）救济措施”要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

（1）当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

（2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

（3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

（4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

（2）发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

投资者保护条款的触发和执行情况：

截至报告期末，22 西城 Y1 尚未发行。

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：177009.SH

债券简称	20 西投 01
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	1.37
募集资金期末余额	1.72
报告期内募集资金专项账户运作情况	运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次债券募集资金用于“杭州双桥（云谷）单元 XH0206-13 地块农居安置房项目”、“留下单元 XH1303-06 地块安置房项目”、“杭州三墩单元 FG02-R21-11（1）地块农居安置房项目”建设及补充流动资金。 根据募投项目建设进度，发行人可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，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），补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。
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	本次债券募集资金实际用于“杭州双桥（云谷）单元 XH0206-13 地块农居安置房项目”、“留下单元 XH1303-06 地块安置房项目”、“杭州三墩单元 FG02-R21-11（1）地块农居安置房项目”建设及补充流动资金。3.50 亿元用于临时补充流动资金（截至报告期末，已按时归还 2.00 亿元临时补流）。
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）	截至报告期末，募集资金用于“杭州双桥（云谷）单元 XH0206-13 地块农居安置房项目”、“留下单元 XH1303-06 地块安置房项目”、“杭州三墩单元 FG02-R21-11（1）地块农居安置房项目”均处于正常建设中

	。
--	---

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178262.SH

债券简称	21 西投 01
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	2.76
募集资金期末余额	4.20
报告期内募集资金专项账户运作情况	运作正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	<p>本次债券募集资金用于“杭州双桥（云谷）单元 XH0206-13 地块农居安置房项目”、“留下单元 XH1303-06 地块安置房项目”、“杭州三墩单元 FG02-R21-11（1）地块农居安置房项目”、“翠苑单元 XH0909-03 地块安置房项目”建设及补充流动资金。</p> <p>根据募投项目建设进度，发行人可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，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），补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。</p>
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<p>本次债券募集资金实际用于“杭州双桥（云谷）单元 XH0206-13 地块农居安置房项目”、“留下单元 XH1303-06 地块安置房项目”、“杭州三墩单元 FG02-R21-11（1）地块农居安置房项目”建设及补充流动资金。2.50 亿元用于临时补充流动资金（截至报告期末，已按时归还 0.50 亿元临时补流）。</p>
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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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）	<p>截至报告期末，募集资金用于“杭州双桥（云谷）单元 XH0206-13 地块农居安置房项目”、“留下单元 XH1303-06 地块安置房项目”、“杭州三墩单元 FG02-R21-11（1）地块农居安置房项目”均处于正常建设中。</p>

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：177009.SH

债券简称	20 西投 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由杭州西湖城市建设投资集团有限公司提供差额补偿，当募投项目现金流入无法足额偿付债券本息时，由杭州西湖城市建设投资集团有限公司作为差额补偿人承担差额补偿义务。偿债计划：每年付息一次，设置本金提前偿还条款。其他偿债保障措施内容：本期债券制订《债券持有人会议规则》；充分发挥受托管理人作用；严格履行信息披露义务；设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；聘请账户监管人，设立募集资金使用账户和偿债资金专户。
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	按照约定执行。

债券代码：178262.SH

债券简称	21 西投 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券由杭州西湖城市建设投资集团有限公司提供差额补偿，当募投项目现金流入无法足额偿付债券本息时，由杭州西湖城市建设投资集团有限公司作为差额补偿人承担差额补偿义务。偿债计划：每年付息一次，设置本金提前偿还条款。其他偿债保障措施内容：本期债券制订《债券持有人会议规则》；充分发挥受托管理人作用；严格履行信息披露义务；设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；聘请账户监管人，设立募集资金使用账户和偿债资金专户。
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	按照约定执行。

债券代码：178670.SH

债券简称	21 西城 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：无偿债计划：每年付息一次，到期一次性还本。 其他偿债保障措施：制订《债券持有人会议规则》；充分发挥受托管理人作用；严格履行信息披露义务；设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；聘请账户监管人，设立募集资金使用账户和偿债资金专户。
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	按照约定执行。

债券代码：196531.SH

债券简称	21 西城 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	担保：无偿债计划：每年付息一次，到期一次性还本。 其他偿债保障措施：制订《债券持有人会议规则》；充分发挥受托管理人作用；严格履行信息披露义务；设立专门的偿付工作小组；制定并严格执行资金管理计划；聘请账户监管人，设立募集资金使用账户和偿债资金专户。
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	按照约定执行。

债券代码：137587.SH

债券简称	22 西城 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无； 偿债计划：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 8 月 3 日，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，本期债券的兑付日期为 2027 年 8 月 3 日，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，每次付息款项不另计利息。 其他偿债保障措施：1、设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理；2、专门部门负责偿付工作；3、制定债券持有人会议规则；4、引入债券受托管理人制度；5、严格的信息披露；6、制定并严格执行资金管理计划；7、交叉保护承诺及救济措施
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债	截至报告期末，22 西城 01 尚未发行。

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	截至报告期末，22 西城 01 尚未发行。

债券代码：182402.SH

债券简称	22 西城 Y1
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、本期债券无担保。</p> <p>2、若发行人未行使递延支付利息选择权，本期债券在存续期内每年付息一次，存续期内每年的 8 月 11 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）为上一计息年度的付息日。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。</p> <p>3、为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施：（1）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理（2）专门部门负责偿付工作（3）制定债券持有人会议规则（4）引入债券受托管理人制度（5）严格的信息披露（6）制定并严格执行资金管理计划</p>
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）	截至报告期末，22 西城 Y1 尚未发行。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至报告期末，22 西城 Y1 尚未发行。

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：万元 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（%）
货币资金	509,870.31	7.33	213,478.73	138.84
预付款项	322.87	0.00	17.43	1,752.65
存货	768,542.69	11.05	484,116.31	58.75
长期待摊费用	769.62	0.01	1,134.81	-32.18

发生变动的原因：

- 1、货币资金：占本期末资产总额的比例为 7.33%，主要系银行存款增加所致；
- 2、预付款项：占本期末资产总额的比例较小，主要系 1 年以内预付款项增加所致；
- 3、存货：占本期末资产总额的比例为 11.05%，主要系开发成本增加所致；
- 4、长期待摊费用：占本期末资产总额的比例较小，主要系装修费减少所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：万元 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（%）
固定资产	42,437.07	40,577.44	—	95.62
合计	42,437.07	40,577.44	—	—

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（%）
短期借款	75,200.00	1.53	46,000.00	63.48
预收款项	859.60	0.02	33.46	2,469.23
合同负债	2,898.93	0.06	707.49	309.75
应付职工薪酬	219.61	0.00	2,106.07	-89.57
一年内到期的非流动负债	981,376.49	19.97	477,493.41	105.53
其他流动负债	-	-	79.66	-100.00

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：占本期末资产总额的比例较小，主要系信用借款增加所致；
- 2、预收款项：占本期末资产总额的比例较小，主要系预收租金增加所致；
- 3、合同负债：占本期末资产总额的比例较小，主要系转让承诺商品前已收款项增加所致；
- 4、应付职工薪酬：占本期末资产总额的比例较小，主要系短期薪酬减少所致；
- 5、一年内到期的非流动负债：占本期末资产总额的比例为 19.97%，主要系一年内到期的长期借款增加所致；
- 6、其他流动负债：占本期末资产总额的比例较小，主要系待转销项税额减少所致。

（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：389.46 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 454.32 亿元，有息债务同比变动 16.65%。

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 81.56 亿元，占有息债务余额的 17.95%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 0 亿元；银行贷款余额 296.93 亿元，占有息债务余额的 65.36%；非银行金融机构贷款 45.41 亿元，占有息债务余额的 9.99%；其他有息债务余额 30.43 亿元，占有息债务余额的 6.70%。

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	-	-	-	81.56	81.56
银行贷款	-	13.59	72.13	211.21	296.93
非银行金融机构贷款	-	5	7.5	32.91	45.41

其他有息债务	-	14.00	4.93	11.50	30.43
合计	-	32.59	84.56	337.18	454.32

3. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年下半年内到期的境外债券余额为 0 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：-3,747.44 万元

报告期非经常性损益总额：-1,511.67 万元

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

（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

补充资料	本期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-42,459,163.80
加：信用减值损失	4,562,722.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,596,088.52
使用权资产折旧	16,316,916.61
无形资产摊销	91,440.72
长期待摊费用摊销	3,658,043.83
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	110,187.68
财务费用（收益以“—”号填列）	106,872,692.59
投资损失（收益以“—”号填列）	13,594,014.63
存货的减少（增加以“—”号填列）	-2,844,263,797.72
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	156,270,954.84
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	2,210,497,459.08
经营活动产生的现金流量净额	-361,152,440.77

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：7.92 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：1.62 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

否。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：6.30 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：6.30 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：3.08%，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：117.22 亿元

报告期末对外担保的余额：180.41 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：63.19 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：180.41 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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名 / 名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
西湖投资	母公司	15.60	实业投资	良好	保证担保	0.99	2023 年 12 月 16 日	对偿债能力影响较小

被担保人姓名 / 名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
西湖文旅	同受母公司控制	2.10	文化产业投资与开发，体育产业投资与开发，旅游资源保护与开发	良好	保证担保	0.70	2022 年 12 月 23 日	对偿债能力影响较小
西湖文旅	同受母公司控制	2.10	文化产业投资与开发，体育产业投资与开发，旅游资源保护与开发	良好	保证担保	0.30	2024 年 5 月 31 日	对偿债能力影响较小
西湖文旅	同受母公司控制	2.10	文化产业投资与开发，体育产业投资与开发，旅游资源保护与开发	良好	保证担保	2.00	2024 年 4 月 1 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	3.33	2023 年 8 月 12 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	4.00	2024 年 5 月 31 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	9.24	2027 年 5 月 31 日	对偿债能力影响较小

被担保人姓名 / 名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	3.36	2027 年 5 月 31 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	2.52	2027 年 5 月 31 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	1.68	2027 年 5 月 31 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	4.20	2027 年 5 月 31 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	0.82	2027 年 5 月 31 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	0.83	2027 年 5 月 31 日	对偿债能力影响较小

被担保人姓名 / 名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			管理，房地产开发					
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	0.73	2027 年 5 月 31 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	1.60	2027 年 5 月 31 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	6.88	2025 年 12 月 21 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	2.00	2023 年 1 月 3 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	1.00	2023 年 3 月 10 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、	良好	保证担保	2.19	2024 年 9 月 2 日	对偿债能力影响较小

被担保人姓名 / 名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
	政局控制		开发和经营管理，房地产开发					
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	9.49	2024 年 9 月 2 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	1.93	2024 年 9 月 15 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	0.96	2024 年 9 月 15 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	1.00	2040 年 12 月 21 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	0.50	2040 年 12 月 21 日	对偿债能力影响较小
之江	同受杭州市西湖区财	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项	良好	保证担保	1.50	2040 年 12 月 21 日	对偿债能力影响较小

被担保人姓名 / 名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
城投	政局控制		目的投资、开发和经营管理，房地产开发					
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	0.59	2023 年 12 月 30 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	0.59	2023 年 12 月 30 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	1.80	2023 年 12 月 30 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	1.80	2023 年 12 月 30 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	2.52	2023 年 12 月 30 日	对偿债能力影响较小

被担保人姓名 / 名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	4.78	2022 年 8 月 26 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	3.00	2026 年 9 月 15 日	对偿债能力影响较小
之江经管	同受杭州市西湖区财政局控制	3.00	实业投资、资产经营管理	良好	保证担保	1.00	2024 年 1 月 8 日	对偿债能力影响较小
龙坞茶镇	同受杭州市西湖区财政局控制	1.00	物业经营管理、茶文化品牌策划	良好	保证担保	1.00	2024 年 12 月 8 日	对偿债能力影响较小
西湖文旅	同受母公司控制	2.10	文化产业投资与开发，体育产业投资与开发，旅游资源保护与开发	良好	保证担保	5.00	2022 年 12 月 20 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	4.50	2026 年 9 月 15 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、	良好	保证担保	8.23	2023 年 1 月 1 日	对偿债能力影响较小

被担保人姓名 / 名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
	政局控制		开发和经营管理，房地产开发					
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	3.50	2023 年 1 月 18 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	3.50	2023 年 1 月 25 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	25.00	2024 年 6 月 23 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	7.21	2041 年 12 月 21 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	14.29	2042 年 1 月 15 日	对偿债能力影响较小
之江	同受杭州市西湖区财	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项	良好	保证担保	2.97	2042 年 9 月 23 日	对偿债能力影响较小

被担保人姓名 / 名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
城投	政局控制		目的投资、开发和经营管理，房地产开发					
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	4.50	2022 年 10 月 21 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	2.56	2024 年 5 月 26 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	3.84	2024 年 5 月 26 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	4.00	2024 年 1 月 28 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	0.70	2024 年 4 月 25 日	对偿债能力影响较小

被担保人姓名 / 名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	3.00	2023 年 3 月 22 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	1.00	2023 年 3 月 25 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	1.50	2023 年 4 月 24 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	1.00	2024 年 3 月 7 日	对偿债能力影响较小
之江城投	同受杭州市西湖区财政局控制	20.00	土地整理，基础设施、公共设施项目的投资、开发和经营管理，房地产开发	良好	保证担保	3.30	2024 年 2 月 23 日	对偿债能力影响较小
合计	—	—	—	—	—	180.41	—	—

十、关于重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	182402.SH
债券简称	22 西城 Y1
债券余额	20.00
续期情况	截至报告期末，22 西城 Y1 尚未发行
利率跳升情况	截至报告期末，22 西城 Y1 尚未发行
利息递延情况	截至报告期末，22 西城 Y1 尚未发行
强制付息情况	截至报告期末，22 西城 Y1 尚未发行
是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会[2019]2 号），发行人将本期债券计入权益

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

公司发行的“20 西投 01”及“21 西投 01”为项目收益专项公司债券。截至报告期末，前述债券的募投项目均已正式开工。受疫情原因，前述募投项目建设进度有一定程度的延缓，目前项目均在建设中，尚未达到约定的建设、运营标准和要求，尚未产生收益。发行

人已按照要求开立收益归集账户。截至目前，发行人前述募投项目建设、运营情况或盈利模式未发生重大变化，未发生其他可能影响募投项目建设进度或收益的重大情况；募投项目资产权属未发生争议，募投项目资产、收益权未被设置权利限制。

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，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

（以下无正文，为杭州西湖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）

杭州西湖城市建设投资集团有限公司



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：杭州西湖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	5,098,703,128.08	2,134,787,283.11
结算备付金		
拆出资金		
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	292,912,414.69	250,930,826.56
应收款项融资		
预付款项	3,228,698.65	174,274.19
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,690,003,917.96	5,901,007,465.93
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,685,426,907.50	4,841,163,109.78
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	353,865,611.52	350,731,753.23
流动资产合计	19,124,140,678.40	13,478,794,712.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	146,358,066.83	145,952,081.46
其他权益工具投资	115,900,000.00	115,600,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,020,991,030.00	4,020,991,030.00
固定资产	424,408,478.09	434,566,603.38
在建工程	45,333,649,608.14	44,021,677,026.95
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	285,943,181.69	302,260,098.30
无形资产	118,775,985.58	119,035,426.30
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	7,696,200.23	11,348,142.79
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	50,453,722,550.56	49,171,430,409.18
资产总计	69,577,863,228.96	62,650,225,121.98
流动负债：		
短期借款	752,000,000.00	460,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
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	116,050,554.53	97,257,232.74
预收款项	8,596,015.20	334,575.00
合同负债	28,989,264.95	7,074,889.51
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,196,060.73	21,060,692.35
应交税费	123,255,255.22	125,710,207.45
其他应付款	6,129,604,704.38	6,871,747,357.40
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,813,764,864.77	4,774,934,064.31
其他流动负债		796,598.54
流动负债合计	16,974,456,719.78	12,358,915,617.30

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	23,667,264,344.58	24,981,320,280.65
应付债券	8,155,509,324.85	6,578,145,479.94
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	305,699,405.01	297,575,779.63
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	38,495,936.07	38,495,936.07
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	32,166,969,010.51	31,895,537,476.29
负债合计	49,141,425,730.29	44,254,453,093.59
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	830,000,000.00	830,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	16,752,252,763.08	14,669,128,129.00
减：库存股		
其他综合收益	1,554,621,519.63	1,554,621,519.63
专项储备		
盈余公积	1,376,821.69	1,376,821.69
一般风险准备		
未分配利润	278,532,176.27	320,761,201.55
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	20,416,783,280.67	18,375,887,671.87
少数股东权益	19,654,218.00	19,884,356.52
所有者权益（或股东权益）合计	20,436,437,498.67	18,395,772,028.39
负债和所有者权益（或股东权益）总计	69,577,863,228.96	62,650,225,121.98

公司负责人：汪国华 主管会计工作负责人：黄天明 会计机构负责人：施钊锋

母公司资产负债表

2022 年 06 月 30 日

编制单位：杭州西湖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	3,722,309,756.51	1,729,163,465.60
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	207,549,828.08	200,119,385.60
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	6,751,106,487.81	6,128,072,826.85
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,476,102,685.61	4,486,800,761.02
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	305,436,100.85	314,285,684.10
流动资产合计	15,462,504,858.86	12,858,442,123.17
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	992,419,955.27	601,302,892.30
其他权益工具投资	115,300,000.00	515,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,020,991,030.00	4,020,991,030.00
固定资产	397,613,194.82	406,670,297.33
在建工程	43,311,024,367.16	39,351,640,464.34
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	285,018,257.86	300,852,605.52
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	49,122,366,805.11	45,196,457,289.49
资产总计	64,584,871,663.97	58,054,899,412.66
流动负债：		

短期借款	390,000,000.00	300,000,000.00
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	45,300,094.78	38,028,835.88
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	118,036,337.04	118,087,541.03
其他应付款	5,548,492,230.98	6,398,456,097.45
其中：应付利息	41,881,388.87	77,127,257.92
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,813,290,000.00	4,640,060,384.03
其他流动负债		
流动负债合计	15,915,118,662.80	11,494,632,858.39
非流动负债：		
长期借款	22,178,666,668.84	23,705,830,280.95
应付债券	8,155,509,324.85	6,578,145,479.94
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	304,655,222.69	297,100,914.85
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	30,638,831,216.38	30,581,076,675.74
负债合计	46,553,949,879.18	42,075,709,534.13
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	830,000,000.00	830,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	14,003,309,690.80	11,920,185,056.72
减：库存股		
其他综合收益	1,554,621,519.63	1,554,621,519.63
专项储备		
盈余公积	1,376,821.69	1,376,821.69

未分配利润	641,613,752.67	673,006,480.49
所有者权益（或股东权益）合计	18,030,921,784.79	15,979,189,878.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计	64,584,871,663.97	58,054,899,412.66

公司负责人：汪国华 主管会计工作负责人：黄天明 会计机构负责人：施钊锋

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	313,206,215.17	203,027,709.71
其中：营业收入	313,206,215.17	203,027,709.71
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	335,563,924.04	238,877,531.70
其中：营业成本	163,236,853.10	169,467,176.54
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,567,508.34	650,714.57
销售费用	641,803.81	71,693.00
管理费用	63,477,545.14	54,746,403.13
研发费用		
财务费用	106,640,213.65	13,941,544.46
其中：利息费用	106,872,692.59	14,145,162.67
利息收入	268,809.35	237,673.65
加：其他收益	2,690,953.14	
投资收益（损失以“－”号填列）	-13,594,014.63	-3,216,128.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,594,014.63	-3,216,128.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-4,562,722.25	-45,321,655.00
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-37,823,492.61	-84,387,605.66
加: 营业外收入	1,574,293.25	11,060,444.55
减: 营业外支出	1,225,205.70	5,323,539.57
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-37,474,405.06	-78,650,700.68
减: 所得税费用	4,984,758.74	3,098,825.89
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-42,459,163.80	-81,749,526.57
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-42,459,163.80	-81,749,526.57
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(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)	-42,229,025.28	-22,734,733.55
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-230,138.52	
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(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）现金流量套期储备（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		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-42,459,163.80	-81,749,526.57
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-42,229,025.28	-22,734,733.55
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-230,138.52	0.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：汪国华 主管会计工作负责人：黄天明 会计机构负责人：施钊锋

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	115,657,762.09	60,825,013.44
减：营业成本	30,238,258.94	39,170,947.86
税金及附加	1,337.71	
销售费用		
管理费用	31,139,323.77	27,064,303.71
研发费用		
财务费用	76,912,491.26	8,881.42
其中：利息费用	76,923,267.25	
利息收入	10,775.99	
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填	-8,882,937.03	-3,216,128.67

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,882,937.03	-3,216,128.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-31,516,586.62	-8,635,248.22
加：营业外收入	123,858.80	
减：营业外支出		295,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-31,392,727.82	-8,930,248.22
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-31,392,727.82	-8,930,248.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
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.现金流量套期储备（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		
六、综合收益总额	-31,392,727.82	-8,930,248.22
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：汪国华 主管会计工作负责人：黄天明 会计机构负责人：施钊锋

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	404,476,624.79	269,086,447.63
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		-14,191.96
收到其他与经营活动有关的现金	1,804,539,519.33	5,580,125,484.34
经营活动现金流入小计	2,209,016,144.12	5,849,197,740.01

购买商品、接受劳务支付的现金	218,940,609.29	221,917,073.15
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	114,112,047.07	75,007,920.24
支付的各项税费	15,736,132.68	14,644,857.05
支付其他与经营活动有关的现金	2,221,379,795.85	4,219,537,477.22
经营活动现金流出小计	2,570,168,584.89	4,531,107,327.66
经营活动产生的现金流量净额	-361,152,440.77	1,318,090,412.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	268,912.70	9,664,745.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	268,912.70	9,664,745.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,218,826,483.29	3,280,255,227.68
投资支付的现金	14,000,000.00	18,490,280.00
质押贷款净增加额		
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		
投资活动现金流出小计	4,232,826,483.29	3,298,745,507.68
投资活动产生的现金流量净额	-4,232,557,570.59	-3,289,080,762.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,083,124,634.08	-24,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,139,005,546.65	9,243,601,029.91
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	13,222,130,180.73	9,219,201,029.91
偿还债务支付的现金	5,544,336,054.39	4,530,140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	120,168,270.01	610,332,897.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,664,504,324.40	5,140,472,897.92
筹资活动产生的现金流量净额	7,557,625,856.33	4,078,728,131.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,963,915,844.97	2,107,737,782.25
加：期初现金及现金等价物余额	2,134,787,283.11	2,266,721,608.81
六、期末现金及现金等价物余额	5,098,703,128.08	4,374,459,391.06

公司负责人：汪国华 主管会计工作负责人：黄天明 会计机构负责人：施钊锋

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	80,223,121.91	13,581,874.52
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,596,924,005.15	3,078,475,532.03
经营活动现金流入小计	1,677,147,127.06	3,092,057,406.55
购买商品、接受劳务支付的现金	16,681,334.06	73,976,062.03
支付给职工及为职工支付的现金	19,224,645.43	-
支付的各项税费	64,437.29	-
支付其他与经营活动有关的现金	2,980,599,050.35	2,936,257,497.40
经营活动现金流出小计	3,016,569,467.13	3,010,233,559.43

经营活动产生的现金流量净额	-1,339,422,340.07	81,823,847.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,959,392,575.39	1,682,899,140.04
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	3,959,392,575.39	1,682,899,140.04
投资活动产生的现金流量净额	-3,959,392,575.39	-1,682,899,140.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,083,124,634.08	25,600,000.00
取得借款收到的现金	10,377,255,903.16	8,843,830,728.91
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	12,460,380,537.24	8,869,430,728.91
偿还债务支付的现金	5,063,826,054.39	4,495,140,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	104,593,276.48	503,500,911.57
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	5,168,419,330.87	4,998,640,911.57
筹资活动产生的现金流量净额	7,291,961,206.37	3,870,789,817.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,993,146,290.91	2,269,714,524.42
加：期初现金及现金等价物余额	1,729,163,465.60	1,988,981,564.54
六、期末现金及现金等价物余额	3,722,309,756.51	4,258,696,088.96

公司负责人：汪国华 主管会计工作负责人：黄天明 会计机构负责人：施钊锋

