



## 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)

### 2023年面向专业投资者公开发行 公司债券（第一期）募集说明书

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 15 亿元（含 15 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：2023 年 1 月 9 日

## 声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中的“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

截至最近三年及一期末，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、187,943.63 万元和 569,000.39 万元，占总资产的比例分别为 8.81%、8.54%、3.20%和 8.18%，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

截至最近三年及一期末，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、402,099.10 万元和 402,099.10 万元，占总资产的比例分别为 5.07%、7.41%、6.85%和 5.78%，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

截至最近三年及一期末，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、4,402,167.70 万元和 4,533,364.96 万元，占总资产的比例分别为 70.33%、73.18%、74.97%和 65.16%，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

截至最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 2,723,851.13 万元、3,085,433.60 万元、3,894,639.98 万元和 4,543,153.85 万元，占同期末总负债的比

例分别为 93.54%、93.40%、91.05%和 92.45%，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**

截至最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 77.15%、76.31%、72.85%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。

#### **6、营业收入波动的风险**

最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 36,517.50 万元、62,959.41 万元、60,097.74 万元和 31,320.62 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**

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 90,182.00 万元、-110,284.72 万元、193,195.64 万元和-36,115.24 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**

最近三年及一期，发行人投资性现金净流量分别为-623,260.18 万元、-629,485.19 万元、-982,420.00 万元和-423,255.76 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 2022 年 6 月末，发行人在建工程余额为 453.34 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 2022 年 6 月末，发行人合并口径对外担保余额为 180.41 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。

### **11、报告期内发生同一控制下企业合并的事项**

2022 年 1-6 月，发行人将杭州市西湖区集镇建设发展有限公司纳入合并范围，因合并前后同属同一控制方控制，属于同一控制下企业合并。因合并后最近三年经追溯调整的财务数据未经审计，故本募集说明书仍以追溯调整前的财务数据进行披露分析，并将追溯调整的相关情况于本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“（五）同一控制下企业合并事项”进行披露。

## **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、法规的规定以及本募集说明书的约定，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、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《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“第二节 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“第二节 发行条款”之“二、本期债券的特殊发行条款”。

## **6、本期债券名称变更事项**

由于债券发行年度变更，按照公司债券命名惯例，本期债券名称变更为“杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券”。

（第一期）”。本期债券名称变更不改变本次债券原签署的相关法律文件效力，本次债券原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

## **7、2022 年 1-9 月财务数据简易披露事项**

发行人 2022 年 1-9 月未经审计的财务报告已公告。截至 2022 年 9 月末，发行人合并口径总资产为 726.29 亿元，总负债为 493.29 亿元，净资产为 233.00 亿元，较上年末均有所增长。2022 年 1-9 月，发行人合并口径营业收入为 3.70 亿元，净利润为-0.78 亿元，经营业绩未出现大幅下滑情况。发行人 2022 年 1-9 月财务数据披露后仍然符合《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及规范性文件中关于公司发行公司债券的基本条件。

## 目 录

声 明 .....	2
重大事项提示 .....	3
释 义 .....	15
第一节 风险提示及说明 .....	17
一、与发行人相关的风险 .....	17
（一）财务风险 .....	17
（二）经营风险 .....	20
（三）管理风险 .....	21
（四）政策风险 .....	22
二、本期债券的投资风险 .....	24
（一）本期债券特有的利率风险 .....	24
（二）本期债券特有的流动性风险 .....	24
（三）本期债券特有的偿付风险 .....	24
（四）本期债券特有的资信风险 .....	24
（五）本期债券特有的无担保发行的风险 .....	25
第二节 发行条款 .....	26
一、本期债券的基本发行条款 .....	26
二、本期债券的特殊发行条款 .....	28
（一）票面利率调整选择权 .....	28
（二）投资者回售选择权 .....	29
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	30
（一）本期债券发行时间安排 .....	30
（二）登记结算安排 .....	30
（三）本期债券上市交易安排 .....	30
（四）本期债券簿记建档、缴款等安排 .....	30
第三节 募集资金运用 .....	32
一、本期债券的募集资金规模 .....	32
二、本期债券募集资金使用计划 .....	32



三、募集资金的现金管理 .....	33
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	33
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	33
（一）设立募集资金专项账户 .....	33
（二）债券受托管理人的持续跟踪和监督 .....	34
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	34
（一）有利于改善公司债务结构，提高公司短期偿债能力 .....	34
（二）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本 .....	34
（三）发行公司债券后公司资产负债结构的变化 .....	35
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	36
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	36
第四节 发行人基本情况 .....	38
一、发行人基本情况 .....	38
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	38
（一）发行人设立情况 .....	38
（二）发行人历史沿革 .....	39
（三）重大资产重组情况 .....	40
三、发行人的股权结构 .....	40
（一）股权结构 .....	40
（二）控股股东基本情况 .....	41
（三）实际控制人基本情况 .....	41
四、发行人的重要权益投资情况 .....	41
（一）主要子公司情况 .....	41
（二）参股公司情况 .....	43
五、发行人的治理结构等情况 .....	43
（一）治理结构、组织机构设置及运行情况 .....	43
（二）公司治理情况 .....	45
（三）内部管理制度 .....	47
（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况 .....	50

(五) 信息披露事务相关安排 .....	51
六、发行人的董监高情况 .....	51
七、发行人主营业务情况 .....	51
(一) 发行人营业总体情况 .....	51
(二) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况 .....	52
(三) 主要业务板块 .....	54
(四) 发行人所在行业状况和发展规划 .....	73
八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	82
(一) 发行人违法违规及受罚情况 .....	82
(二) 媒体质疑事项 .....	82
第五节 发行人主要财务情况 .....	83
一、发行人财务报告总体情况 .....	83
(一) 财务报表的编制基础 .....	83
(二) 财务报告审计情况 .....	83
(三) 重要会计政策和会计估计变更情况 .....	83
(四) 合并范围重大变化 .....	85
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	86
(一) 财务会计信息 .....	88
(二) 财务数据和财务指标情况 .....	98
三、发行人财务状况分析 .....	100
(一) 资产结构分析 .....	100
(二) 负债结构分析 .....	112
(三) 所有者权益分析 .....	117
(四) 现金流量分析 .....	119
(五) 偿债能力分析 .....	125
(六) 盈利能力分析 .....	126
(七) 营运能力分析 .....	132
(八) 关联交易情况 .....	132
(九) 担保情况 .....	138

(十) 未决诉讼、仲裁情况 .....	140
(十一) 受限资产情况 .....	141
(十二) 其他情况 .....	141
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>143</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	143
二、发行人其他信用情况 .....	143
(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况 .....	143
(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况 .....	144
(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 .....	145
(四) 其他影响资信情况的重大事项 .....	146
<b>第七节 增信情况 .....</b>	<b>147</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>148</b>
一、增值税 .....	148
二、企业所得税 .....	148
三、印花税 .....	148
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>150</b>
一、信息披露事务管理制度 .....	150
(一) 未公开信息的传递、审核、披露流程 .....	150
(二) 信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障 .....	150
(三) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责 .....	151
(四) 对外发布信息的申请、审核、发布流程 .....	151
(五) 涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度 .....	152
二、本期债券存续期内定期信息披露安排 .....	152
三、本期债券存续期内重大事项披露 .....	152
四、本期债券还本付息信息披露 .....	152
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>154</b>
一、偿债计划 .....	154

二、偿债资金来源 .....	154
三、偿债应急保障方案 .....	155
四、偿债保障措施 .....	155
（一）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理 .....	155
（二）专门部门负责偿付工作 .....	156
（三）制定债券持有人会议规则 .....	156
（四）引入债券受托管理人制度 .....	156
（五）严格的信息披露 .....	156
（六）制定并严格执行资金管理计划 .....	157
五、投资者保护条款 .....	157
（一）交叉保护承诺 .....	157
（二）救济措施 .....	157
第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....	158
一、违约情形及认定 .....	158
二、违约责任及免除 .....	158
（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任： .....	158
（二）发行人的违约责任可因如下事项免除： .....	159
三、争议解决方式 .....	159
第十二节 债券持有人会议规则 .....	160
一、债券持有人行使权利的形式 .....	160
二、《债券持有人会议规则》的全文内容 .....	160
（一）总则 .....	160
（二）债券持有人会议的权限范围 .....	162
（三）债券持有人会议的筹备 .....	163
（四）债券持有人会议的召开及决议 .....	167
（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实 .....	172
（六）特别约定 .....	174
（七）附则 .....	176
第十三节 债券受托管理人 .....	178

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况 .....	178
（一）债券受托管理人的名称及基本情况 .....	178
（二）《债券受托管理协议》签订情况 .....	178
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况 .....	178
三、《债券受托管理协议》主要内容 .....	179
（一）受托管理事项 .....	179
（二）发行人的权利和义务 .....	180
（三）债券受托管理人的职责、权利和义务 .....	185
（四）受托管理事务报告 .....	189
（五）利益冲突的风险防范机制 .....	190
（六）债券受托管理人的变更 .....	191
（七）陈述与保证 .....	191
（八）不可抗力 .....	192
（九）违约责任 .....	192
（十）法律适用和争议解决 .....	193
第十四节 发行有关机构 .....	194
一、发行人 .....	194
二、承销机构、簿记管理人、受托管理人 .....	194
三、律师事务所 .....	194
四、会计师事务所 .....	195
五、公司债券登记、托管、结算机构 .....	195
六、公司债券申请上市的证券交易场所 .....	196
七、募集资金等各专项账户开户银行 .....	196
八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大 利害关系 .....	196
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....	197
第十六节 备查文件 .....	208
一、本募集说明书的备查文件如下： .....	208
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查	

<b>文件：</b>	208
------------	-----

## 释 义

在本募集说明书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	2019 年度、2020 年度和 2021 年度
最近三年及一期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月
《募集说明书》、本募集说明书	指	《杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
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 15 亿元（含 15 亿元）的杭州西湖城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
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
西建工程	指	杭州西建工程建设有限公司
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 风险提示及说明

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、其他应收款产生坏账的风险

截至最近三年及一期末，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、187,943.63 万元和 569,000.39 万元，占总资产的比例分别为 8.81%、8.54%、3.20%和 8.18%，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、存货跌价的风险

截至最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 36,855.27 万元、58,200.01 万元、454,973.64 万元和 768,542.69 万元，占总资产的比例分别为 0.98%、1.34%、7.75%和 11.05%，总体规模不断扩大。发行人存货主要系安置房项目、基础设施建设项目等，受宏观政策、地区经济发展等因素影响较大。若未来国家相应政策发生变化或当地经济发展增速放缓，可能导致存货发生跌价的风险。

##### 3、投资性房地产公允价值变动的风险

截至最近三年及一期末，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、402,099.10 万元和 402,099.10 万元，占总资产的比例分别为 5.07%、7.41%、6.85%和 5.78%，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。

#### **4、在建工程规模较大的风险**

截至最近三年及一期末，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、4,402,167.70 万元和 4,533,364.96 万元，占总资产的比例分别为 70.33%、73.18%、74.97%和 65.16%，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。

#### **5、资产流动性较弱的风险**

截至最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 36,855.27 万元、58,200.01 万元、454,973.64 万元和 768,542.69 万元，占总资产的比例分别为 0.98%、1.34%、7.75%和 11.05%；截至最近三年及一期末，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、4,402,167.70 万元和 4,533,364.96 万元，占总资产的比例分别为 70.33%、73.18%、74.97%和 65.16%。二者合计占总资产的比例分别为 71.31%、74.52%、82.72%和 76.21%，占比不断增高。发行人存货及在建工程占总资产比例较高，发行人存在资产流动性较弱、变现能力较差的风险。

#### **6、有息负债规模较大的风险**

截至最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 2,723,851.13 万元、3,085,433.60 万元、3,894,639.98 万元和 4,543,153.85 万元，占同期末总负债的比例分别为 93.54%、93.40%、91.05%和 92.45%，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。

#### **7、有息负债集中到期的风险**

截至最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 0 万元、91,000.00 万元、46,000.00 万元和 75,200.00 万元，其他应付款中的有息部分余额分别为 265,380.00 万元、185,300.00 万元、264,300.00 万元和 304,300.00 万元，一年内到期的非流动负债余额分别为 171,972.40 万元、463,600.00 万元、477,493.41 万元和 981,376.49 万元。截至 2022 年 6 月末，发行人一年内到期的有息负债余额为 1,245,876.49 万元，发行人存在一定的短期偿债压力。如发行人内外部环境因素变化导致融资渠道受阻，发行人短期偿债压力风险将会较大。

#### **8、资产负债率较高的风险**

截至最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 77.15%、76.31%、72.85%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。

#### **9、营业收入波动的风险**

最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 36,517.50 万元、62,959.41 万元、60,097.74 万元和 31,320.62 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。

#### **10、经营活动现金流量净额波动的风险**

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 90,182.00 万元、-110,284.72 万元、193,195.64 万元和-36,115.24 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。

#### **11、投资活动现金流量净额持续为负的风险**

最近三年及一期，发行人投资性现金净流量分别为-623,260.18 万元、-629,485.19 万元、-982,420.00 万元和-423,255.76 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。

### **12、未来资本性支出较大的风险**

截至 2022 年 6 月末，发行人在建工程余额为 453.34 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。

### **13、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 180.41 亿元，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。

### **14、报告期内发生同一控制下企业合并的事项**

2022 年 1-6 月，发行人将杭州市西湖区集镇建设发展有限公司纳入合并范围，因合并前后同属同一控制方控制，属于同一控制下企业合并。因合并后最近三年经追溯调整的财务数据未经审计，故本募集说明书仍以追溯调整前的财务数据进行披露分析，并将追溯调整的相关情况于本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“（五）同一控制下企业合并事项”进行披露。

## **（二）经营风险**

### **1、经济周期波动的风险**

基础设施建设行业的发展与宏观经济运行状况和经济周期的波动紧密相关。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将有可能对发行人的基础设施建设业务带来负面影响，从而使发行人经营面临较大压力。

### **2、原材料和劳动力等成本上涨的风险**

发行人目前在建项目较多，投资规模较大，建设周期较长。在项目建设和

运营期间，如出现原材料和劳动力成本上涨，可能导致项目总成本上升，从而对发行人的盈利水平产生不利影响。

### 3、重大自然灾害和恶劣天气状况带来的风险

发行人主要从事城市基础设施建设、土地整理开发、农居安置房建设业务，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成不利影响，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。

### 4、资产划转风险

发行人作为地方政府授权的基础设施建设及国有资产经营管理的主体，其部分资产体现在与项目开发相关的在建工程、投资性房地产中等。发行人的实际控制人为西湖区政府，其业务经营依赖于当地政府的政策支持，存在国资划入资产的现象。若未来地方政府改变基础设施建设业务的主体或对国有资产经营方式另有安排，可能存在划转发行人优质资产的风险。

### 5、投资性房地产权证未办理风险

截至 2022 年 6 月末，发行人投资性房地产账面价值为 402,099.10 万元，占总资产的比例为 5.78%，规模相对较大。截至 2022 年 6 月末，发行人投资性房地产涉及的商铺、房产等尚未全部办妥相应权证。若发行人投资性房地产权证未能顺利办理完毕，可能导致发行人无法正常行使不动产上权利的风险。

## （三）管理风险

### 1、公司治理风险

发行人的实际控制人是杭州市西湖区人民政府。虽然发行人已经建立了较为完善的内部控制制度和公司治理结构，但发行人的未来发展方向、经营决策等都可能会受实际控制人影响，在一定程度上可能影响公司的整体运营和发展，存在一定的公司治理风险。

### 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（花园村、营盘地）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。

### **3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险**

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会成员和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

### **4、投融资管理风险**

发行人投资运营的基础设施建设项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点，公司未来几年仍将处于投资高峰期，融资压力也将进一步加大。另外，由于发行人业务主要由子公司负责运营，各集团子公司有自主开展投融资的能力，从而增加了公司投融资管理的难度和风险。

## **（四）政策风险**

### **1、基础设施建设政策变化的风险**

国民经济的不同发展阶段，国家和地方的政策会有不同程度的调整。发行人的主营业务为土地整理和基础设施建设，受国家基础设施建设方面相关政策的影响较大，若未来相关产业政策变动，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响，故发行人存在基础设施建设政策变化的风险。

### **2、融资平台政策变动风险**

发行人目前主要从事城市基础设施的投融资及经营管理业务，是城建项目的建设主体、城市基础设施和建设项目的投融资主体、市政公用设施的运营主体。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，因此公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响，故发行人存在融资平台政策变动的风险。

### 3、土地政策变动的风险

土地政策风险来源于土地产权制度的变更、不同土地的取得方式、土地开发、土地调控制度及不同的土地政策执行力度等。发行人系杭州市西湖区有关政府部门授权对区域内进行土地一级开发的经营主体，公司涉及到土地资产的开发和处置将受到土地政策变化的影响，存在一定风险。

### 4、地方政府性债务政策变化风险

2010 年以来，国务院及有关部委陆续印发了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《关于加强 2013 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》（银监发〔2013〕10 号）、《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（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）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号）等文件，对地方政府融资平台的融资、业务经营等方面要求予以了明确，对其规范性要求日益提高。发行人高度重视自身规范性工作，切实履行相关监管文件的要求,但是其投融资业务在一定程度上依然受到地方政府融资平台监管政策变动的影响。发行人作为西湖区政府辖内专门从事城市基础建设及维护业务的主体，其运营依赖于当地政府的政策支持，包括对其经营区域的资产划拨及财政补贴等。如果当地政府对发行人减少资产划拨或者财政补贴，或取消其他支持政策，将对发行人生产经营产生不利影响。

### 5、宏观经济政策变化的风险

发行人的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，其各种项目建设的投资规模大，属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过银行贷款等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）本期债券特有的利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

### （二）本期债券特有的流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管机构的审批及核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交而不能以某一价格足额出售本期债券所带来的流动性风险。

### （三）本期债券特有的偿付风险

本期债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

### （四）本期债券特有的资信风险



发行人目前资信状况良好，最近三年与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

### **（五）本期债券特有的无担保发行的风险**

本期债券采用无担保的形式发行，在债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：杭州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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 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 15 亿元（含 15 亿元）。

（五）债券期限：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 2023 年 1 月 12 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 2024 年至 2028 年间每年的 1 月 12 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 2024 年至 2026 年间每年的 1 月 12 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 2028 年 1 月 12 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 2026 年 1 月 12 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。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人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：2023 年 1 月 9 日。
- 2、发行首日：2023 年 1 月 11 日。
- 3、发行期限：2023 年 1 月 11 日至 2023 年 1 月 12 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。
- 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”。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过及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15亿元（含15亿元）。

#### 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，拟全部用于偿还到期债务。

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	拟偿还债务规模
信托借款	光大兴陇信托	2020/1/14	2023/1/13	50,000.00	50,000.00
信托借款	光大兴陇信托	2020/1/17	2023/1/16	25,000.00	25,000.00
银行借款	杭州银行	2021/3/18	2023/3/11	30.00	30.00
银行借款	浦发银行	2021/3/30	2023/3/30	4,970.00	4,970.00
银行借款	杭州银行	2022/2/14	2023/2/15	15,000.00	15,000.00
银行借款	杭州银行	2022/2/14	2023/2/15	15,000.00	15,000.00
理财直融	光大银行	2022/1/20	2023/1/20	40,000.00	40,000.00
合计				150,000.00	150,000.00

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。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 2022 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 150,000.00 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 150,000.00 万元，扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务。
- 3、假设公司债券于 2022 年 6 月 30 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	2022 年 6 月 30 日		
	发行前	发行后	变动数
流动资产	1,912,414.07	1,912,414.07	-
非流动资产	5,045,372.26	5,045,372.26	-
资产总计	6,957,786.32	6,957,786.32	-
流动负债	1,697,445.67	1,547,445.67	-150,000.00
非流动负债	3,216,696.90	3,366,696.90	150,000.00
负债合计	4,914,142.57	4,914,142.57	-
资产负债率（%）	70.63	70.63	-
流动比率（倍）	1.13	1.24	0.11
速动比率（倍）	0.67	0.74	0.07

## 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，具体使用情况：

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。

本次公司债券已完成第一期发行，具体情况如下：

发行人于 2022 年 7 月 29 日发行了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），该期募集资金 5 亿元，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。截至本募集说明书签署日，该期债券募集资金与募集说明书披露的用途一致。

## 第四节 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
成立日期	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。

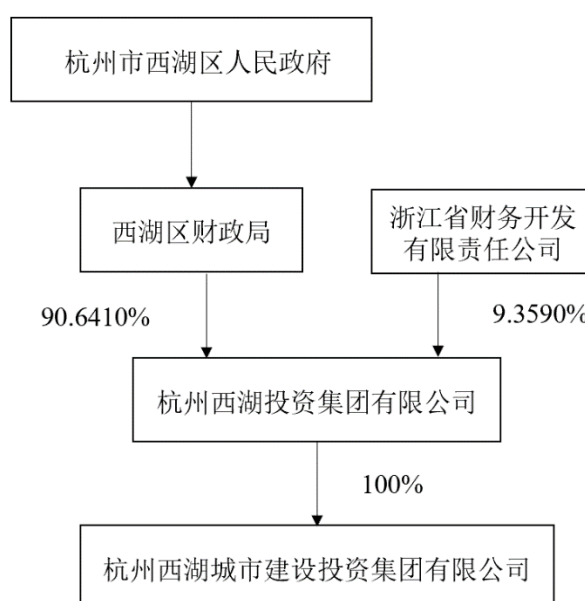
### （三）重大资产重组情况

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2022年6月末，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 2022 年 6 月末，杭州西湖投资集团有限公司合并口径总资产规模为 1,148.17 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	杭州西建工程建设有限公司[注]	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

注：杭州西建工程建设有限公司原名“杭州西建市政工程有限公司”，2022年10月更为现名。

### 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）杭州西建工程建设有限公司

截至2021年末，西建工程总资产为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，西建工程总负债为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	100.00	发行人与杭州西湖投资集团有限公司签署《股权

限公司	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

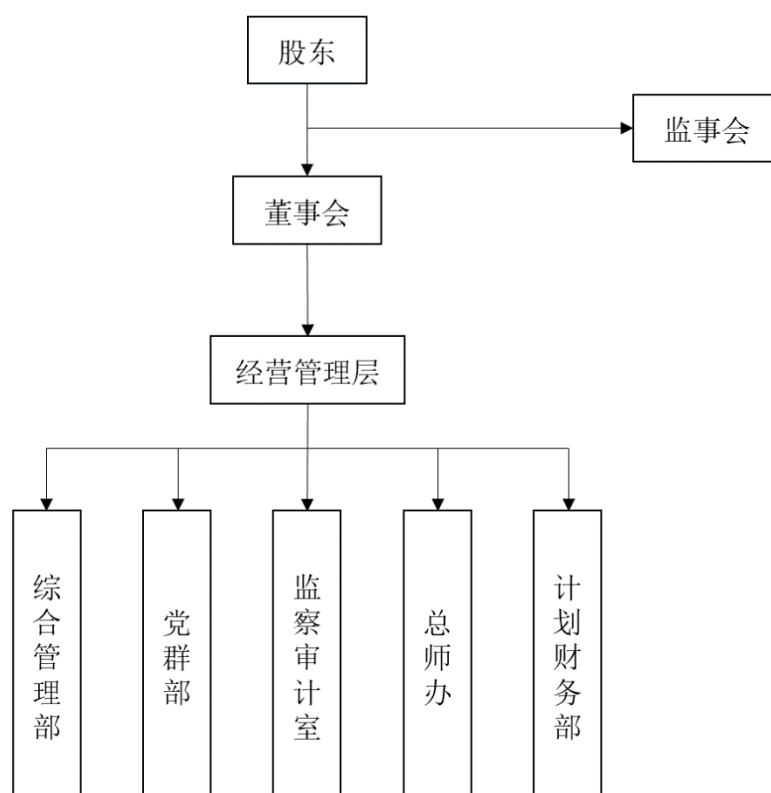
截至 2021 年末，发行人不存在重要的参股公司、合营企业和联营企业。

## 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 2022 年 6 月末，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办法相关规定，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）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

### 1、营业收入情况

最近三年及一期，发行人营业收入结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	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	4,311.91	13.77	-	-	-	-	2,011.71	5.51
工程施工	3,191.61	10.19	5,534.57	9.21	10,281.05	16.33	2,194.20	6.01
服务	13,638.81	43.55	30,480.48	50.72	28,595.60	45.42	3,969.57	10.87
租赁	8,473.07	27.05	8,663.27	14.42	531.94	0.84	130.49	0.36
其他	1,705.22	5.44	6,272.71	10.44	10,330.16	16.41	4,307.53	11.80

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	31,320.62	100.00	60,097.74	100.00	62,959.41	100.00	36,517.50	100.00

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 36,517.50 万元、62,959.41 万元、60,097.74 万元和 31,320.62 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、西建工程经营的土地开发、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

最近三年及一期，发行人营业毛利润结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	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	4,311.91	28.75	-	-	-	-	2,011.71	8.18
工程施工	876.40	5.84	488.15	2.01	-232.79	-1.07	941.86	3.83
服务	3,775.58	25.18	4,898.12	20.14	5,807.85	26.72	1,242.49	5.05
租赁	5,310.14	35.41	5,002.54	20.57	486.65	2.24	90.51	0.37
其他	722.90	4.82	4,781.00	19.66	2,454.22	11.29	4,191.95	17.05
合计	14,996.94	100.00	24,316.52	100.00	21,736.59	100.00	24,579.96	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 24,579.96 万元、21,736.59 万元、24,316.52 万元和 14,996.94 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

最近三年及一期，发行人营业毛利率情况如下表所示：

单位：%

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2022 年 1-6 月	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	-	-	100.00
工程施工	27.46	8.82	-2.26	42.92
服务	27.68	16.07	20.31	31.30
租赁	62.67	57.74	91.49	69.36
其他	42.39	76.22	23.76	97.32
<b>综合毛利率</b>	<b>47.88</b>	<b>40.46</b>	<b>34.52</b>	<b>67.31</b>

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 67.31%、34.52%、40.46%和 47.88%，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。

2022 年 1-6 月，发行人综合毛利率较 2020 年度有小幅上升，主要系工程施工及服务业务毛利率上升所致。

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

最近三年及一期，发行人安置房销售业务收入分别为 17,081.19 万元、0 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%、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、2021年度和2022年1-6月，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

最近三年及一期，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、9,146.70 万元和 0 万元，占同期营业收入的比例分别为 18.68%、21.00%、15.22%和 0%，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			2,749,157.83	2,302,634.15	436,636.18	354,376.13	82,260.05		-	6,939.59	

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

最近三年及一期，发行人土地开发业务收入分别为 2,011.71 万元、0 万元、0 万元和 4,311.91 万元，占同期营业收入的比例分别为 5.51%、0%、0%和 13.77%。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	22.00	0.01	2018 年 7 月	0.17				

	下)								
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	36.75	0.18	2021 年 12 月	12.25				

	建)								
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-	留下区块	商业商务	37.20	3,500.00		2016-2022

08 地块						
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

最近三年及一期，发行人工程施工业务收入分别为 2,194.20 万元、10,281.05 万元、5,534.57 万元和 3,191.61 万元，占同期营业收入的比例分别为 6.01%、16.33%、9.21%和 10.19%，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工程，西建工程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工程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

最近三年及一期，发行人服务业务收入分别为 3,969.57 万元、28,595.60 万元、30,480.48 万元和 13,638.81 万元，占同期营业收入的比例分别为 11.23%、45.42%、50.72%和 43.55%，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、子公司金甬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。

最近三年及一期，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	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
环境服务	10,262.11	24,418.23	24,420.27	2,969.59
停车及办证业务	956.40	2,846.70	2,528.19	569.12
广告业务	-	-	76.16	430.86
其他服务	2,420.30	3,215.55	1,570.98	-
合计	13,638.81	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和按小时计费：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，子公司金甫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，子公司金甫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；金甫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公益事业、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



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。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）财务报表的编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

#### （二）财务报告审计情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人最近三年的财务报表进行了审计，并分别出具了（2020）京会兴审字第 68000054 号、（2021）京会兴审字第 68000085 号和（2022）京会兴审字第 68000117 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2022 年 1-6 月财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据均摘自发行人最近三年经审计的财务报告和最近一期未经审计的财务报表。

#### （三）重要会计政策和会计估计变更情况

##### 1、重要会计政策变更

###### （1）投资性房地产后续计量模式变更

公司于 2020 年 1 月 3 日召开集团公司党委会，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，自 2019 年 12 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

###### （2）执行新租赁准则

公司自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2018 年 12 月 7 日颁布修订的

《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）（简称“新租赁准则”）。根据新租赁准则的衔接规定，公司对于首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

单位：万元

受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
	合并	母公司
使用权资产	289.54	-
租赁负债	243.59	-
长期待摊费用	-	-
一年内到期的非流动负债	95.54	-
未分配利润	-6.32	-

### （3）执行新收入准则

公司自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 7 月 5 日颁布修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）（简称“新收入准则”），不再执行 2006 年 2 月 15 日《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会〔2006〕3 号）中的《企业会计准则第 14 号——收入》和《企业会计准则第 15 号——建造合同》。根据新收入准则的衔接规定，公司选择仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。对 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更，公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

公司执行新收入准则对财务报表的主要影响如下：

单位：万元

受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
	合并	母公司
预收款项	-1,372.80	-
合同负债	1,295.09	-

其他流动负债	77.71	-
--------	-------	---

#### (4) 执行新金融工具准则

公司自 2021 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2017 年 3 月至 5 月期间颁布修订的《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 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）（统称“新金融工具准则”）。根据衔接规定，公司追溯应用新金融工具准则，但对可比期间信息不予调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

公司执行新金融工具准则对财务报表的主要影响如下：

单位：万元

受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额	
	合并	母公司
可供出售金融资产	-71,560.00	-71,560.00
其他权益工具投资	71,560.00	71,560.00

## 2、重要会计估计变更

报告期内发行人未发生重大会计估计变更情形。

## (四) 合并范围重大变化

报告期内发行人合并范围变化情况如下：

### 1、2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年度发行人新增 7 家子公司纳入合并范围，不存在丧失子公司控制权的情形。

2019 年度，发行人合并范围增加子公司情况如下表所示：

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	杭州绿居物业服务有限公司	股权受让
2	浙江栖江科技有限公司	出资设立
3	杭州西湖停车收费服务有限责任公司	无偿划入

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
4	浙江光学仪器制造有限公司	股权受让
5	杭州西湖环境集团有限公司	无偿划入
6	杭州三墩环境工程有限公司	出资设立
7	杭州之江环境工程有限公司	出资设立

## 2、2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年度发行人新增 1 家子公司纳入合并范围，另有 1 家子公司不再纳入合并范围。

2020 年度，发行人合并范围增加子公司情况如下表所示：

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	杭州云辰置业有限公司	出资设立

2020 年度，发行人合并范围减少子公司情况如下表所示：

序号	子公司全称	不再纳入合并范围原因
1	杭州天舒文化艺术有限公司	注销

## 3、2021 年度合并报表范围变化情况

2021 年年度发行人新增 3 家子公司纳入合并范围，不存在丧失子公司控制权的情形。

2021 年度，发行人合并范围增加子公司情况如下表所示：

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	杭州西辰置业有限公司	出资设立
2	杭州数辰生物医药有限公司	出资设立
3	杭州智辰计算机有限公司	出资设立

## 4、2022 年 1-6 月合并报表范围变化情况

2022 年 1-6 月发行人新增 1 家子公司纳入合并报表范围，不存在丧失子公司控制权的情形。

2022 年 1-6 月，发行人合并范围增加子公司情况如下表所示：

序号	子公司全称	纳入合并范围原因
1	杭州市西湖区集镇建设发展有限公司	同一控制下企业合并

## （五）同一控制下企业合并事项

2022 年 1-6 月，发行人将杭州市西湖区集镇建设发展有限公司纳入合并范围，因合并前后同属同一控制方控制，属于同一控制下企业合并。对于同一控制下的控股合并，在合并当期编制合并财务报表时，应当对合并资产负债表的期初数进行调整，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

因合并后最近三年经追溯调整的财务数据未经审计，为保证财务数据准确性，故本募集说明书仍以追溯调整前的财务数据进行披露分析。

杭州市西湖区集镇建设发展有限公司最近三年主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
总资产	454,543.63	444,991.07	441,752.97
总负债	169,425.76	435,691.44	432,297.32
净资产	285,117.87	9,299.63	9,455.65
营业收入	-	-	1,614.90
营业成本	-	-	3,435.42
利润总额	-3,081.76	-156.02	2,744.31
净利润	-3,081.76	-156.02	2,769.10
经营活动产生的现金流量净额	5,030.14	24,127.73	-9,733.89
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-5,294.45
筹资活动产生的现金流量净额	-5,311.78	-24,156.89	2,927.71

追溯调整后发行人合并口径最近三年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
总资产	6,265,022.51	4,717,805.82	4,161,165.97
总负债	4,425,445.31	3,723,011.81	3,329,258.86
净资产	1,839,577.20	994,794.02	831,907.11
营业收入	60,097.74	62,959.41	38,132.40
营业成本	35,781.22	41,222.81	15,372.96
利润总额	11,303.80	13,108.08	19,833.58

净利润	10,696.31	12,710.24	19,613.32
经营活动产生的现金流量净额	198,225.78	-86,156.99	80,448.11
投资活动产生的现金流量净额	-982,420.00	-629,485.19	-634,354.63
筹资活动产生的现金流量净额	771,000.79	554,810.95	637,575.93

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人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 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	509,870.31	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	29,291.24	25,093.08	16,212.33	13,297.80
应收账款融资	-	-	-	-
预付款项	322.87	17.43	55.90	59.86
其他应收款	569,000.39	187,943.63	369,747.94	332,345.34
存货	768,542.69	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	35,386.56	33,885.55	35,743.60	26,049.70
<b>流动资产合计</b>	<b>1,912,414.07</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	14,635.81	14,595.21	3,490.35	984.11
其他权益工具投资	11,590.00	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	42,440.85	43,456.66	45,553.30	49,078.22
在建工程	4,533,364.96	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	28,594.32	30,226.01	-	-
无形资产	11,877.60	11,903.54	11,811.69	11,384.42
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	769.62	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>5,045,372.26</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>6,957,786.32</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	75,200.00	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	11,605.06	9,725.72	10,203.35	1,247.57

预收款项	859.60	33.46	1,372.80	799.99
合同负债	2,898.93	707.49	-	-
应付职工薪酬	219.61	2,106.07	1,621.27	1,633.35
应交税费	12,325.53	12,566.38	12,393.66	12,136.08
其他应付款	612,960.47	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	981,376.49	477,493.41	463,600.00	171,972.40
其他流动负债	-	79.66	-	1.59
<b>流动负债合计</b>	<b>1,697,445.67</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	2,366,726.43	2,449,032.03	2,245,774.97	2,286,498.73
应付债券	815,550.93	657,814.55	99,758.63	-
租赁负债	30,569.94	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	3,849.59	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>3,216,696.90</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>4,914,142.57</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	1,675,225.28	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	137.68	137.68	137.68	137.68
未分配利润	27,853.22	65,858.25	52,074.94	39,262.35

归属于母公司所有者权益合计	2,041,678.33	1,592,470.90	1,025,494.39	862,451.46
少数股东权益	1,965.42	1,988.44	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,043,643.75</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>6,957,786.32</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1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>31,320.62</b>	<b>60,097.74</b>	<b>62,959.41</b>	<b>36,517.50</b>
其中：营业收入	31,320.62	60,097.74	62,959.41	36,517.50
<b>二、营业总成本</b>	<b>33,556.39</b>	<b>50,554.65</b>	<b>53,621.77</b>	<b>20,184.75</b>
其中：营业成本	16,323.69	35,781.22	41,222.81	11,937.54
税金及附加	156.75	267.1	67.39	48.92
销售费用	64.18	12.87	-	-
管理费用	6,347.75	13,617.85	12,262.45	8,219.43
研发费用	-	0.00	-	-
财务费用	10,664.02	875.60	69.11	-21.14
其中：利息费用	10,687.27	936.27	125.25	3.70
利息收入	26.88	69.22	62.23	27.45
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-	-
加：其他收益	269.10	97.16	777.94	1,050.62
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,359.40	-1,254.17	900.20	-232.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,359.40	-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	-456.27	-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>-3,782.35</b>	<b>13,405.57</b>	<b>14,960.38</b>	<b>17,147.10</b>

加：营业外收入	157.43	2,377.24	656.61	19.13
减：营业外支出	122.52	1,397.25	2,352.90	76.95
<b>四、利润总额</b>	<b>-3,747.44</b>	<b>14,385.56</b>	<b>13,264.10</b>	<b>17,089.28</b>
减：所得税费用	498.48	607.49	397.84	245.06
<b>五、净利润</b>	<b>-4,245.92</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	-4,222.90	13,789.63	12,866.26	16,844.22
少数股东损益	-23.01	-11.56	-	-
<b>（二）按经营持续性分类：</b>				
持续经营损益	-4,245.92	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>-4,245.92</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	-4,222.90	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	-23.01	-11.56	-	-

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6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	40,447.66	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	180,453.95	224,761.83	57,192.78	136,154.67
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>220,901.61</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	21,894.06	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	11,411.20	19,199.30	18,064.00	6,015.13
支付的各项税费	1,573.61	1,948.69	617.25	480.99
支付其他与经营活动有关的现金	222,137.98	21,805.69	153,299.97	44,139.96
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>257,016.86</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>-36,115.24</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	26.89	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>26.89</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	421,882.65	976,574.63	633,244.56	624,236.26
投资支付的现金	1,400.00	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	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>423,282.65</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>-423,255.76</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	208,312.46	29,197.17	141,057.56	93,790.00
取得借款所收到的现金	1,113,900.55	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>1,322,213.02</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	554,433.61	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	12,016.83	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>566,450.43</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>755,762.59</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>296,391.58</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	213,478.73	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>509,870.31</b>	<b>213,042.51</b>	<b>225,954.30</b>	<b>386,756.36</b>

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6月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	372,230.98	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	20,754.98	20,011.94	11,651.31	11,651.31
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	675,110.65	612,807.28	446,475.40	406,993.47
存货	447,610.27	448,680.08	53,561.18	35,408.70
其他流动资产	30,543.61	31,428.57	34,986.35	25,541.45

<b>流动资产合计</b>	<b>1,546,250.49</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	99,242.00	60,130.29	34,517.20	24,674.80
其他权益工具投资	11,530.00	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	39,761.32	40,667.03	42,473.12	44,288.62
在建工程	4,331,102.44	3,667,158.78	3,091,060.22	2,589,030.77
使用权资产	- 28,501.83	30,085.26		
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,912,236.68</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>6,458,487.17</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	4,530.01	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	11,803.63	11,808.75	11,806.70	11,806.70
其他应付款	554,849.22	639,845.61	393,649.71	434,864.75
一年内到期的非流动负债	981,329.00	464,006.04	463,600.00	171,972.40
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,591,511.87</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	2,217,866.67	2,370,583.03	2,212,365.20	2,285,066.62
应付债券	815,550.93	657,814.55	99,758.63	-
租赁负债	30,465.52	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	3,063,883.12	3,058,107.67	2,313,795.56	2,286,738.35
负债合计	4,655,394.99	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	1,400,330.97	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	137.68	137.68	137.68	137.68
未分配利润	64,161.38	67,300.65	55,034.17	39,609.53
所有者权益合计	1,803,092.18	1,597,918.99	1,032,457.96	866,805.04
负债和所有者权益总计	6,458,487.17	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 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	11,565.78	20,741.08	22,889.36	32,080.38
减：营业成本	3,023.83	4,673.32	6,778.56	8,746.06
税金及附加	0.13	1.59	17.27	10.70
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,113.93	6,795.90	5,593.42	6,549.66
研发费用	-	-	-	-
财务费用	7,691.25	783.70	1.51	1.37
其中：利息费用	7,692.33	793.69	-	-
利息收入	1.08	11.71	-	-
加：其他收益	-	90.00	80.63	393.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-888.29	-1,216.92	815.19	-228.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-888.29	-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>-3,151.66</b>	<b>12,529.03</b>	<b>15,500.49</b>	<b>16,937.14</b>
加：营业外收入	12.39	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>-3,139.27</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>-3,139.27</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）	-3,139.27	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>-3,139.27</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1-6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	8,022.31	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	159,692.40	326,488.83	81,113.12	135,158.96
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>167,714.71</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	1,668.13	29,949.58	33,878.67	19,813.84
支付给职工以及为职工支付的现金	1,922.46	3,542.80	3,088.71	3,507.87
支付的各项税费	6.44	47.66	17.68	262.9
支付其他与经营活动有关的现金	298,059.91	443,968.14	158,913.28	73,022.20
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>301,656.95</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>-133,942.23</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	395,939.26	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>395,969.19</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>-395,969.19</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	208,312.46	29,197.17	141,057.56	93,790.00
取得借款所收到的现金	1,037,725.59	897,810.00	639,741.42	1,054,226.40
发行债券收到的现金		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>1,246,038.05</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	506,382.61	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	10,459.33	-	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>516,841.93</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>729,196.12</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>199,314.63</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	172,916.35	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>372,230.98</b>	<b>172,916.35</b>	<b>198,898.16</b>	<b>372,666.82</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

项目	2022 年 6 月末 /2022 年 1-6 月	2021 年末/ 2021 年度	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度
总资产（亿元）	695.78	587.21	432.90	377.44

总负债（亿元）	491.41	427.76	330.35	291.20
全部债务（亿元）	423.89	363.03	290.01	245.85
所有者权益（亿元）	204.36	159.45	102.55	86.25
营业总收入（亿元）	3.13	6.01	6.30	3.65
利润总额（亿元）	-0.37	1.44	1.33	1.71
净利润（亿元）	-0.42	1.38	1.29	1.68
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.27	0.91	0.98	1.63
归属于母公司所有者净利润（亿元）	-0.42	1.38	1.29	1.68
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-3.61	19.32	-11.03	9.02
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-42.33	-98.24	-62.95	-62.33
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	75.58	77.63	57.90	62.88
流动比率（倍）	1.13	0.80	0.74	1.28
速动比率（倍）	0.67	0.40	0.68	1.22
资产负债率（%）	70.63	72.85	76.31	77.15
债务资本比率（%）	67.47	69.48	73.88	74.03
营业毛利率（%）	47.88	40.46	34.52	67.31
平均总资产回报率（%）	0.11	0.30	0.33	0.52
加权平均净资产收益率（%）	-0.23	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）	1.03	2.05	1.69	2.01
EBITDA 全部债务比（倍）	0.00	0.01	0.01	0.01
EBITDA 利息倍数（倍）	0.10	0.09	0.10	0.12
应收账款周转率（倍）	1.15	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）×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]×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1-6月财务指标未年化处理。

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：万元，%

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	509,870.31	7.33	213,042.51	3.63	225,954.30	5.22	386,756.36	10.25
应收账款	29,291.24	0.42	25,093.08	0.43	16,212.33	0.37	13,297.80	0.35
预付款项	322.87	0.00	17.43	0.00	55.90	0.00	59.86	0.00
其他应收款	569,000.39	8.18	187,943.63	3.20	369,747.94	8.54	332,345.34	8.81
存货	768,542.69	11.05	454,973.64	7.75	58,200.01	1.34	36,855.27	0.98
其他流动资产	35,386.56	0.51	33,885.55	0.58	35,743.60	0.83	26,049.70	0.69
<b>流动资产合计</b>	<b>1,912,414.07</b>	<b>27.49</b>	<b>914,955.84</b>	<b>15.58</b>	<b>705,914.07</b>	<b>16.31</b>	<b>795,364.33</b>	<b>21.07</b>

非流动资产:				-		-		-
其他权益工具投资	11,590.00	0.17	51,560.00	0.88	71,560.00	1.65	71,560.00	1.90
长期股权投资	14,635.81	0.21	14,595.21	0.25	3,490.35	0.08	984.11	0.03
投资性房地产	402,099.10	5.78	402,099.10	6.85	320,722.90	7.41	191,443.75	5.07
固定资产	42,440.85	0.61	43,456.66	0.74	45,553.30	1.05	49,078.22	1.30
在建工程	4,533,364.96	65.16	4,402,167.70	74.97	3,168,084.68	73.18	2,654,531.64	70.33
使用权资产	28,594.32	0.41	30,226.01	0.51	-	-	-	-
无形资产	11,877.60	0.17	11,903.54	0.20	11,811.69	0.27	11,384.42	0.30
长期待摊费用	769.62	0.01	1,134.81	0.02	1,897.76	0.04	66.54	0.00
非流动资产合计	5,045,372.26	72.51	4,957,143.04	84.42	3,623,120.68	83.69	2,979,048.67	78.93
资产总计	6,957,786.32	100.00	5,872,098.88	100.00	4,329,034.75	100.00	3,774,413.00	100.00

截至最近三年及一期末，发行人总资产分别为 3,774,413.00 万元、4,329,034.75 万元、5,872,136.14 万元和 6,957,786.32 万元，资产规模不断扩大。其中，流动资产分别为 795,364.33 万元、705,914.07 万元、914,955.84 万元和 1,912,414.07 万元，占总资产的比例分别为 21.07%、16.31%、15.58%和 27.49%；非流动资产分别为 2,979,048.67 万元、3,623,120.68 万元、4,957,180.29 万元和 5,045,372.26 万元，占总资产的比例分别为 78.93%、83.69%、84.42%和 72.51%。资产结构中流动资产和非流动资产的比例保持相对稳定。公司资产主要以非流动资产为主，符合城市建设类企业的资产结构特点。

从资产整体结构上看，报告期内公司货币资金、其他应收款、存货、投资性房地产、在建工程占总资产的比重较大，为公司资产的主要部分，具体分析如下：

### 1、货币资金

截至最近三年及一期末，发行人货币资金金额分别为 386,756.36 万元、225,954.30 万元、213,042.51 万元和 509,870.31 万元，占总资产的比例分别为 10.25%、5.22%、3.63%和 7.33%。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末减少 160,802.06 万元，降幅为 41.58%，主要系发行人当年完成对子公司浙江栖江科技有限公司及杭州云辰置业有限公司的资本金缴纳所致。2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末减少 12,911.79 万元，降幅为 5.71%，基本保持稳定。

2022 年 6 月末，发行人货币资金较 2021 年末增加 296,827.80 万元，增幅为 139.33%，主要系取得借款所收到的现金增加所致。

截至最近三年及一期末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	4.08	0.00	7.07	0.00	4.28	0.00	30.48	0.01
银行存款	509,866.23	99.99	213,026.50	99.99	225,950.02	100.00	386,725.88	99.99
其他货币资金	-	-	8.94	0.00	-	-	-	-
合计	<b>509,870.31</b>	<b>100.00</b>	<b>213,042.51</b>	<b>100.00</b>	<b>225,954.30</b>	<b>100.00</b>	<b>386,756.36</b>	<b>100.00</b>

## 2、应收账款

截至最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 13,297.80 万元、16,212.33 万元、25,093.08 万元和 29,291.24 万元，占总资产的比例分别为 0.35%、0.37%、0.43%和 0.42%，占比较小，主要系应收的工程款、环境服务费等款项。2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 2,914.53 万元，增幅为 21.92%，主要系主营业务规模扩大导致应收西湖区财政局基础设施建设项目管理费增加所致。2021 年末，发行人应收账款较 2020 年末增加 8,880.75 万元，增幅为 54.78%，主要系房租收入所致。2022 年 6 月末，发行人应收账款较 2021 年末增加 4,198.16 万元，增幅为 16.73%，基本保持稳定。

## 3、其他应收款

截至最近三年及一期末，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、187,943.63 万元和 569,000.39 万元，占总资产的比例分别为 8.81%、8.54%、3.20%和 8.18%。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 37,402.60 万元，增幅为 11.25%，基本保持稳定。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末减少 181,804.31 万元，降幅为 49.17%，主要系 2021 年度杭州市西湖区保障性住房管理服务中心的资产负债纳入发行人账面产生往来抵销所致。2022 年 6 月末发行人其他应收款较 2021 年末增加 381,056.76 万元，增幅 202.75%，主要系发行人于 2022 年上半年并入了杭州市西湖区集镇建设发展有限公司所致，该公司与西湖集镇建设总指挥部因安置房建设等业务形成了较大

规模的往来款。

截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款前五大对手方情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	关联关系	账龄	期末余额	占比
西湖集镇建设总指挥部	往来款	非关联方	1-5 年以上	406,634.12	71.37
杭州云谷建设投资有限公司	往来款	关联方	1-2 年	42,000.00	7.37
杭州西溪谷建设有限公司	往来款	关联方	1-4 年	35,000.00	6.14
杭州市三墩镇人民政府	往来款	非关联方	4-5 年以上	20,194.99	3.54
杭州成禾房地产开发有限公司	往来款	关联方	1-4 年	14,781.96	2.59
合计			-	518,611.08	91.03

截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款余额中经营性和非经营性分类情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	2022 年 6 月 30 日	
	金额	比例
经营性	134,403.13	23.62
非经营性	434,597.26	76.38
合计	569,000.39	100.00

发行人对经营性和非经营性其他应收款的划分依据为：公司将与主营业务的开展存在必要关联关系的往来款项定义为经营性往来款，将与主营业务的开展无关联关系的往来款项定义为非经营性往来款。

截至 2022 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款金额为 434,597.26 万元，占 2022 年 6 月末未经审计的总资产的比例为 6.25%。

根据发行人制定的《资金使用审批权限管理办法》规定，发行人非经营性其他应收款的决策权限、程序和定价机制如下：

关联方及国有企业间资金拆借、往来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。

截至 2022 年 6 月末，发行人非经营性其他应收款具体情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	款项性质	关联关系	期末余额	账龄	是否付息	回款安排
杭州西溪谷建设有限公司	拆借款	关联方	35,000.00	1-2 年；2-3 年；3-4 年	是	3 年内回款
西湖集镇建设总指挥部	拆借款	非关联方	406,634.12	3-4 年；4-5 年；5 年以上	是	5 年内回款
合计			434,597.26	-	-	-

非经营性其他应收款主要系发行人与杭州西溪谷建设有限公司、杭州市西湖区集镇建设总指挥部之间的拆借款。具体形成情况如下：

截至 2022 年 6 月末，发行人与杭州西溪谷建设有限公司的往来款金额为 35,000.00 万元。西溪谷建设成立于 2011 年 6 月，注册资本 10,000.00 万元，经营范围为西溪谷建设、开发、经营、服务，主要负责西溪谷区域的土地开发等业务。该公司与发行人属于同一控制下关联方，发行人与该公司的其他应收款主要为公司之间的借款，签订了相关的借款协议，资金用于西溪谷建设的美丽西湖行动项目。发行人预计未来三年内完成回款。

截至 2022 年 6 月末，发行人与杭州市西湖区集镇建设总指挥部的往来款金额为 406,634.12 万元，主要系西湖城投对杭州市西湖区集镇建设总指挥部棚户区改造项目的国开行借款转贷以及其他往来借款。上述拆借款预计五年内完成回款，不能回款的概率较小。

发行人承诺，本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

#### 4、存货

截至最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 36,855.27 万元、58,200.01 万元、454,973.64 万元和 768,542.69 万元，占总资产的比例分别为 0.98%、1.34%、7.75%和 11.05%。2020 年末，发行人存货较 2019 年末增加 21,344.74 万元，增幅为 57.92%，主要系已完工安置房项目增加所致。2021 年末，发行人存货较 2020 年末增加 396,773.63 万元，增幅达 6.82 倍，主要系杭州市西湖区保障性住房管理服务中心所持有的安置房资产转入发行人所致。2022 年 6 月末发行人存货较 2021 年末增加 313,569.05 万元，增幅 68.92%，主要系发行人 2022 年上半年并入杭州市西湖区集镇建设发展有限公司所致。



截至最近三年及一期末，发行人存货构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
安置房	-	-	633,63.66	13.93	53,561.18	92.03	35,408.70	96.07
工程施工	6,870.86	0.89	6,118.10	1.34	4,536.41	7.79	1,359.76	3.69
开发成本	761,473.55	99.08	385,323.59	84.69	-	-	-	-
劳务成本	-	-	-	-	-	-	85.36	0.23
原材料	198.28	0.03	168.30	0.04	102.41	0.18	1.45	0.00
合计	<b>768,542.69</b>	<b>100.00</b>	<b>454,973.65</b>	<b>100.00</b>	<b>58,200.01</b>	<b>100.00</b>	<b>36,855.27</b>	<b>100.00</b>

## 5、其他流动资产

截至最近三年及一期末，发行人其他流动资产账面价值分别为 26,049.70 万元、35,743.60 万元、33,885.55 万元和 35,386.56 万元，占总资产的比例分别为 0.69%、0.83%、0.58%和 0.51%。2020 年末，发行人其他流动资产较 2019 年末增加 9,693.89 万元，增幅为 37.21%，主要系待抵扣进项税额增加所致。2021 年末，发行人其他流动资产较 2020 年末减少 1,858.05 万元，降幅为 5.20%，基本保持稳定。2022 年 6 月末，发行人其他流动资产较 2021 年末增加 1,501.01 万元，增幅为 4.43%，基本保持稳定。

## 6、长期股权投资

截至最近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 984.11 万元、3,490.35 万元、14,595.21 万元和 14,635.81 万元，占总资产的比例分别为 0.03%、0.08%、0.25%和 0.21%。2020 年末，发行人长期股权投资较 2019 年末增加 2,506.24 万元，增幅达 2.55 倍，主要系 2020 年度追加对联营企业杭州之一房地产开发有限公司和西湖清洁直运有限公司投资所致。2021 年末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 11,104.86 万元，增幅达 3.18 倍，主要系追加对杭州西湖浙石油城投综合能源销售有限公司投资所致。2022 年 6 月末，发行人长期股权投资较 2021 年末增加 40.60 万元，增幅为 0.28%，基本保持稳定。

截至 2022 年 6 月末，发行人长期股权投资明细情况如下表所示：

单位：万元、%

被投资单位	账面价值	占比
西湖清洁直运有限公司	2,545.05	17.39
杭州西湖浙石油城投综合能源销售有限公司	7,594.17	51.89
浙江谷尚智能科技有限公司	4,496.59	30.72
合计	14,635.81	100.00

## 7、投资性房地产

截至最近三年及一期末，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、402,099.10 万元和 402,099.10 万元，占总资产的比例分别为 5.07%、7.41%、6.85%和 5.78%。2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末增加 129,279.16 万元，增幅为 67.53%，主要系 2020 年西湖文体中心及三墩文体中心竣工运营，从在建工程转入投资性房地产所致。根据北京中勤永励资产评估有限责任公司 2021 年 1 月 12 日出具的资产评估报告（中勤永励评字【2021】第 043729 号、中勤永励评字【2021】第 754391 号、中勤永励评字【2021】第 720531 号），截至 2020 年末，发行人所持西湖区蒋村西溪商铺底商 377 套、会所 2 幢、蒹葭苑配套公建 1 幢（13 号）、如意苑配套公建 1 幢（40 号）评估价值为 109,754.04 万元，西湖城投大楼 2 幢评估价值为 85,795.78 万元，西湖文体中心评估价值为 125,173.09 万元。2021 年末，发行人投资性房地产较 2020 年末增加 81,376.20 万元，增幅为 25.37%，主要系 2021 年度新增出租房产转为投资性房地产核算所致。2022 年 6 月末，发行人投资性房地产账面价值较 2021 年末保持稳定。

截至 2021 年末，投资性房地产涉及的商铺、房产等资产均尚未办理完毕所有权证书，其中，西湖城投大楼正在办理竣工验收手续，待手续完毕后，发行人将加快证件办理进度；会所 2 幢、公建蒹葭苑 13 号、西湖文体中心及三墩文体中心正在办理产权证书。

## 8、固定资产

截至最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 49,078.22 万元、45,553.30 万元、43,456.66 万元和 42,440.85 万元，占总资产的比例分别为 1.30%、1.05%、0.74%和 0.61%。2020 年末，发行人固定资产较 2019 年末减少 3,524.92 万元，降幅为 7.18%，基本保持稳定。2021 年末，发行人固定资产较

2020 年末减少 2,096.64 万元，降幅为 4.60%，基本保持稳定。2022 年 6 月末，发行人固定资产较 2021 年末减少 1,015.81 万元，降幅为 2.34%，基本保持稳定。

截至最近三年末，发行人固定资产（不含固定资产清理）构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
房屋及建筑物	40,647.46	42,379.71	46,696.09
运输工具	2,670.38	2,984.71	2,121.10
电子设备及其他	135.04	188.88	261.03
合计	<b>43,452.88</b>	<b>45,553.30</b>	<b>49,078.22</b>

## 9、在建工程

截至最近三年及一期末，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、4,402,167.70 万元和 4,533,364.96 万元，占总资产的比例分别为 70.33%、73.18%、74.97%和 65.16%，在建工程为发行人资产的最主要组成部分。发行人在建工程主要来源于公司负责的基础设施工程、安置房项目建设和土地整理开发业务。2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增加 513,553.04 万元，增幅为 19.35%，主要系追加对三墩镇美丽乡村整治工程、留下美丽乡村工程、杭州双桥（云谷）单元 XH0206-08 地块拆迁安置房等项目投资所致。截至 2021 年末，发行人在建工程较 2020 年末增加 1,234,083.02 万元，增幅为 38.95%，主要系项目投资增加及杭州市西湖区保障性住房管理服务中心账面在建工程转入所致。2022 年 6 月末，发行人在建工程较 2021 年末增加 131,197.26 万元，增幅为 2.98%，基本保持稳定。

截至 2021 年末，发行人主要在建工程项目明细情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目主体	项目名称	项目类型	委托方	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	已投金额	已确认收入金额	收入确认时点
1	云辰置业	三墩单元地块	园区建设	自建	2021	2024	988,100.00	291,406.48	-	-
2	西湖城投	翠苑 0909-02、14	土地开发	西湖区财政局	2018	2022	147,900.00	124,250.33	383.36	2020-2021
3	西湖城投	三墩单元 FG03-B1B2-01.02	土地开发	西湖区财政局	2018	2022	67,848.00	66,683.43	202.71	2020-2021
4	西湖城投	留下 XH1302-04 地块	土地开发	西湖区财政局	2018	2022	57,200.00	49,188.94	537.59	2020-2021
5	西湖城投	三墩做地综合	土地开发	西湖区财政局	2019	2024	50,000.00	35,340.84	1,413.67	2020-2021
6	西湖城投	留下单元 XH1313-15 地块	土地开发	西湖区财政局	2018	2022	28,600.00	19,565.30	176.82	2018-2020
7	西湖城投	双桥（云谷）单元 XH0205-13	土地开发	西湖区财政局	2018	2020	18,000.00	19,140.97	770.49	2018-2020
8	西湖城投	三墩镇美丽乡村整治工程	基础设施建设	西湖区财政局	2017	2022	1,100,000.00	1,036,023.71	616.92	2019-2021
9	西湖城投	整村拆迁、棚户区、城中村改造	基础设施建设	西湖区财政局	2017	2022	600,000.00	534,907.14	668.86	2020-2021
10	西湖城投	西湖大学产学研配套基地	基础设施建设	西湖区财政局	2021	2025	494,256.00	74,247.14	228.82	2020-2021
11	西湖城投	文一路西延道路提升工程	基础设施建设	西湖区财政局	2019	2022	195,235.00	108,002.63	161.79	2019
12	西湖城投	留下美丽乡村工程	基础设施建设	西湖区财政局	2017	2022	120,000.00	95,186.52	27.86	2021
13	西湖城投	省文化研究院地块（九莲庄、营盘地）	基础设施建设	西湖区财政局	2019	2022	72,100.00	33,218.82	1,519.23	2020-2021

14	西湖城投	炮台实验学校	基础设施建设	西湖区财政局	2018	2023	70,010.00	26,065.61	287.54	2019-2021
15	西湖城投	西溪单元 XH1008-A33-12.23 中学	基础设施建设	西湖区财政局	2017	2023	62,168.00	3,308.15	313.06	2018-2020
16	西湖城投	蒋村单元 R22-A-010203 地块（幼儿园小学中学）	基础设施建设	西湖区财政局	2017	2021	56,993.00	41,882.74	403.65	2018-2021
17	西湖城投	云洪路	基础设施建设	西湖区财政局	2018	2023	56,981.00	26,653.63	417.5	2019-2021
18	西湖城投	镇中路	基础设施建设	西湖区财政局	2017	2022	53,000.00	52,912.03	405.38	2018-2021
19	西湖城投	北山街道白沙泉综合整治	基础设施建设	西湖区财政局	2017	2022	51,000.00	48,820.01	-	-
20	西湖城投	劣 V 类治工程	基础设施建设	西湖区财政局	2017	2022	45,000.00	43,271.38	491.02	2018-2021
21	西湖城投	大禹路实验学校	基础设施建设	西湖区财政局	2016	2021	34,801.73	27,264.49	374.92	2018-2021
22	西湖城投	云创路	基础设施建设	西湖区财政局	2018	2023	29,946.00	25,644.25	412.38	2019-2021
23	西湖城投	文二路教工路口拓宽工程	基础设施建设	西湖区财政局	2018	2022	26,000.00	23,191.15	434.81	2019-2020
24	西湖城投	云谷过渡学校	基础设施建设	西湖区财政局	2018	2021	25,000.00	24,937.00	276.02	2019-2020
25	西湖城投	墩余路	基础设施建设	西湖区财政局	2018	2022	20,000.00	28,268.11	198.1	2019-2020
26	西湖城投	蒋村道路品质提升	基础设施建设	西湖区财政局	2017	2022	20,000.00	17,484.01	107.32	2018-2021
27	西湖城投	西大环路	基础设施建设	西湖区财政局	2018	2022	20,000.00	18,312.48	194.61	2019-2021
28	西湖	蒋村单元 XH0607-03.05 地	基础设施	西湖区财政局	2017	2021	17,756.00	16,952.31	241.15	2018-2021

	城投	块（蒋村 E0203 幼儿园小学）	建设							
29	西湖城投	紫金港单元 A33/S42-01 小学	基础设施建设	西湖区财政局	2016	2021	17,326.10	15,875.54	133.62	2018-2021
30	西湖城投	双桥 R21-13 地块拆迁安置房	安置房	自建	2019	2023	201,517.00	117,613.12	-	2018
31	西湖城投	塘河双桥 R21-18 项目	安置房	自建	2018	2020	110,000.00	100,891.04	-	2018-2021
32	西湖城投	双桥 XH0206-13 地块安置房	安置房	自建	2020	2023	101,888.00	35,517.24	-	-
33	西湖城投	留下单元 XH1304-01 农居	安置房	自建	2019	2022	93,277.00	24,881.15	-	2018
34	西湖城投	吉鸿村二期项目（A-R21-13）	安置房	自建	2018	2022	88,288.00	41,532.04	-	2018-2021
35	西湖城投	塘河双桥 R21-17 项目	安置房	自建	2018	2022	83,577.00	57,148.56	-	2018-2021
36	西湖城投	金鱼井 XH1309-01 地块	安置房	自建	2018	2022	58,156.00	31,659.67	-	2018-2021
37	西湖城投	留下里三期	安置房	自建	2019	2023	49,411.00	23,057.28	-	2021
38	西湖城投	兰里花苑 XH0202-20	安置房	自建	2019	2022	48,706.23	30,985.40	-	-
39	西湖城投	兰里花苑 XH0202-19	安置房	自建	2019	2022	38,708.85	23,976.58	-	-
40	西湖城投	兰里花苑 XH0202-11	安置房	自建	2019	2022	38,584.92	31,847.74	-	-
41	西湖城投	三墩北单元 B-R21-03 地块安置房（五幸农居二期）	安置房	自建	2019	2022	34,862.00	19,986.17	-	2019-2021
42	西湖	三墩西 R21-02 地块创业人才	安置房	自建	2018	2022	33,366.00	27,786.23	-	2018-2021

	城投	公寓								
43	西湖城投	厚仁家园二期	安置房	自建	2017	2021	29,066.00	31,582.74	-	2018-2021
44	西湖城投	其他零星	-	西湖区财政局			-	875,697.60	20,352.05	2018-2021
合计							<b>5,016,528.83</b>	<b>4,402,167.70</b>	<b>31,751.23</b>	

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。除此之外，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。发行人基础设施建设项目不存在已完工未结转的情形。报告期内，发行人合计已确认代建管理费收入合计 31,751.23 万元，已全部回款。

## 10、无形资产

截至最近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 11,384.42 万元、11,811.69 万元、11,903.54 万元和 11,877.60 万元，占总资产的比例分别为 0.30%、0.27%、0.20%和 0.17%。2020 年末，发行人无形资产较 2019 年末增加 427.26 万元，增幅为 3.75%，基本保持稳定。2021 年末，发行人无形资产较 2020 年末增加 91.85 万元，增幅为 0.78%，基本保持稳定。2022 年 6 月末，发行人无形资产较 2021 年末减少 25.94 万元，降幅为 0.22%，基本保持稳定。

截至 2022 年 6 月末，发行人无形资产构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	12,310.51	509.01	-	11,801.50
专利	0.84	0.49	-	0.35
非专利技术	86.60	10.85	-	75.75
合计	12,397.95	520.35	-	11,877.60

## （二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债：</b>								
短期借款	75,200.00	1.53	46,000.00	1.08	91,000.00	2.75	-	-
应付账款	11,605.06	0.24	9,725.72	0.23	10,203.35	0.31	1,247.57	0.04
预收款项	859.60	0.02	33.46	0.00	1,372.80	0.04	799.99	0.03
合同负债	2,898.93	0.06	707.49	0.02	-	-	-	-
应付职工薪酬	219.61	0.00	2,106.07	0.05	1,621.27	0.05	1,633.35	0.06
应交税费	12,325.53	0.25	12,566.38	0.29	12,393.66	0.38	12,136.08	0.42
其他应付款	612,960.47	12.47	588,473.61	13.76	374,444.55	11.33	435,800.11	14.97
一年内到期的非流动负债	981,376.49	19.97	477,493.41	11.16	463,600.00	14.03	171,972.40	5.91



其他流动负债	-	-	79.66	0.00	-	-	1.59	0.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,697,445.67</b>	<b>34.54</b>	<b>1,137,185.80</b>	<b>26.58</b>	<b>954,635.63</b>	<b>28.90</b>	<b>623,591.08</b>	<b>21.41</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	2,366,726.43	48.16	2,449,032.03	57.25	2,245,774.97	67.98	2,286,498.73	78.52
应付债券	815,550.93	16.60	657,814.55	15.38	99,758.63	3.02	-	-
租赁负债	30,569.94	0.62	29,757.58	0.70				
长期应付款			-	-	1,671.73	0.05	1,671.73	0.06
递延收益	3,849.59	0.08	3,849.59	0.09	1,699.40	0.05	200.00	0.01
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,216,696.90</b>	<b>65.46</b>	<b>3,140,453.75</b>	<b>73.42</b>	<b>2,348,904.74</b>	<b>71.10</b>	<b>2,288,370.46</b>	<b>78.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,914,142.57</b>	<b>100.00</b>	<b>4,277,639.55</b>	<b>100.00</b>	<b>3,303,540.36</b>	<b>100.00</b>	<b>2,911,961.54</b>	<b>100.00</b>

截至最近三年及一期末，发行人总负债分别为 2,911,961.54 万元、3,303,540.36 万元、4,277,639.55 万元和 4,914,142.57 万元，负债规模不断扩大。其中，流动负债分别为 623,591.08 万元、954,635.63 万元、1,137,185.80 万元和 1,697,445.67 万元，占总负债的比例分别为 21.41%、28.90%、26.58%和 34.54%；非流动负债分别为 2,288,370.46 万元、2,348,904.74 万元、3,140,453.75 万元和 3,216,696.90 万元，占总负债的比例分别为 78.59%、71.10%、73.42%和 65.46%。报告期内，发行人负债以非流动负债为主，发行人流动负债占比有所增加，主要系一年内到期的非流动负债规模增加所致。

从负债结构上看，公司负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等构成。具体分析如下：

### 1、短期借款

截至最近三年及一期末，发行人短期借款金额分别为 0 万元、91,000.00 万元、46,000.00 万元和 75,200.00 万元，占总负债的比例分别为 0%、2.75%、1.08%和 1.53%。2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末增加 91,000.00 万元，主要系随着公司主营业务规模的不断扩大，公司对于外源流动融资的需求增加所致；2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末减少 45,000.00 万元，降幅为 49.45%，主要系保证借款和信用借款大幅减少所致。2022 年 6 月末，发行人短期借款较 2021 年末增加 29,200.00 万元，增幅为 63.48%，主要系业务规模扩大，公司增加信用借款融资所致。

截至 2022 年 6 月末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	期末余额	比例
保证借款	26,300.00	34.97
信用借款	48,900.00	65.03
合计	<b>75,200.00</b>	<b>100.00</b>

## 2、应付账款

截至最近三年及一期末，发行人应付账款金额分别为 1,247.57 万元、10,203.35 万元、9,725.72 万元和 11,605.06 万元，占总负债的比例分别为 0.04%、0.31%、0.23%和 0.24%。2020 年末，发行人应付账款较 2019 年末增加 8,955.78 万元，增幅达 7.18 倍，主要系应付货款和工程款增加所致。2021 年末，发行人应付账款较 2020 年末减少 477.63 万元，降幅为 4.68%，基本保持稳定。2022 年 6 月末，发行人应付账款较 2021 年末增加 1,879.33 万元，增幅为 19.32%，主要系应付工程款和服务费增加所致。

## 3、其他应付款

截至最近三年及一期末，发行人其他应付款金额分别为 435,800.11 万元、374,444.55 万元、588,473.61 万元和 612,960.47 万元，占总负债的比例分别为 14.97%、11.33%、13.76%和 12.47%。公司其他应付款主要为与其他企业间的往来款。2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末减少 61,355.55 万元，降幅为 14.08%，基本保持稳定。2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 214,029.06 万元，增幅为 57.16%，主要系新增应付西湖区集镇建设发展公司、杭州西湖文化旅游投资集团有限公司、紫金港科技城等单位往来款所致。2022 年 6 月末，发行人其他应付款较 2021 年末增加 24,486.86 万元，增幅为 4.16%，基本保持稳定。

截至 2021 年末，发行人其他应付款前五大对手方情况如下表所示：

单位：万元、%

单位（项目）名称	款项性质	关联关系	账龄	是否付息	期末余额	占比
杭州西湖投资集团有限公司	拆借款	关联方	1-2 年	是	170,000.00	28.89
西湖区财政局	往来款	非关联方	1 年以内	否	104,127.28	17.69

留下街道办事处	往来款	非关联方	2-3年；3-4年；4-5年	否	80,159.81	13.62
杭州西湖文化旅游投资集团有限公司	拆借款	关联方	1年以内；1-2年	是	77,500.00	13.17
紫金港科技城（三墩西单元）	往来款	非关联方	1年以内	否	30,000.00	5.10
合计			-	-	461,787.09	78.47

#### 4、一年内到期的非流动负债

截至最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 171,972.40 万元、463,600.00 万元、477,493.41 万元和 981,376.49 万元，占总负债的比例分别为 5.91%、14.03%、11.16%和 19.97%。发行人一年内到期的非流动负债均系一年内到期的长期借款。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 291,627.60 万元，增幅达 169.58%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 13,893.41 万元，增幅为 3.00%，基本保持稳定。2022 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 503,883.08 万元，增幅为 105.53%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

#### 5、长期借款

截至最近三年及一期末，发行人长期借款金额分别为 2,286,498.73 万元、2,245,774.97 万元、2,449,032.03 万元和 2,366,726.43 万元，占总负债的比例分别为 78.52%、67.98%、58.37%和 48.16%，为发行人总负债的最主要组成部分。2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末减少 40,723.75 万元，降幅为 1.78%，基本保持稳定。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末增加 203,257.06 万元，增幅为 9.05%，基本保持稳定。2022 年 6 月末，发行人长期借款较 2021 年末减少 82,305.59 万元，降幅为 3.36%，基本保持稳定。

#### 6、应付债券

截至最近三年及一期末，发行人应付债券金额分别为 0 万元、99,758.63 万元、657,814.55 万元和 815,550.93 万元，占总负债的比例分别为 0%、3.02%、15.38%和 16.60%。2020 年末，发行人新增应付债券 99,758.63 万元，主要系 2020 年度发行 20 西投 01 公司债 10 亿元所致。2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末增加 558,055.92 万元，增幅达 5.59 倍，主要系 2021 年度发行 21 西投 01、21 西城 01 和 21 西城 02 公司债 40 亿元所致。2022 年 6 月末，发行人应付

债券较 2021 年末增加 157,736.38 万元，增幅为 23.98%，主要系当期发行 15 亿元定向工具“22 西湖城投 PPN001”所致。

发行人已发行尚未兑付的债券、债务融资工具明细详见本募集说明书“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用状况”之“（三）发行人境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

## 7、发行人有息负债情况

### （1）有息负债基本情况

截至最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 2,723,851.13 万元、3,085,433.60 万元、3,894,639.98 万元和 4,543,153.85 万元，占同期末总负债的比例分别为 93.54%、93.40%、91.05%和 92.45%。最近一年末，发行人银行借款余额为 2,897,074.68 万元，占有息负债余额的比例为 74.39%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 3,047,131.35 万元，占有息负债余额的比例为 78.24%。

截至 2022 年 6 月末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：万元，%

项目	余额	占比
短期借款	75,200.00	1.66
一年内到期的非流动负债	981,376.49	6.70
其他应付款中的有息部分	304,300.00	21.60
长期借款	2,366,726.43	52.09
应付债券	815,550.93	17.95
合计	4,543,153.85	100.00

### （2）有息负债期限结构与担保结构情况

截至 2022 年 6 月末，发行人有息负债期限结构如下表所示：

单位：万元、%

期限	金额	比例
1 年以下	1,245,876.49	27.42
1-2 年	551,048.73	12.13
2-3 年	750,322.96	16.52

3-4 年	65,700.76	1.45
4-5 年	490,910.00	10.81
5 年以上	1,439,294.91	31.68
合计	<b>4,543,153.85</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 6 月末，发行人有息负债信用融资与担保融资的构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	金额	比例
保证借款	2,586,092.70	56.92
质押借款	206,062.20	4.54
信用借款	1,750,998.95	38.54
合计	<b>4,543,153.85</b>	<b>100.00</b>

### （3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“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”。

## （三）所有者权益分析

报告期各期末，发行人所有者权益情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>所有者权益：</b>								
实收资本	83,000.00	4.06	83,000.00	5.21	83,000.00	8.09	83,000.00	9.62
其他权益工具	100,000.00	4.89	100,000.00	6.27	100,000.00	9.75	-	-
其中：优先股			-	-	-	-	-	-
永续债			100,000.00	6.27	100,000.00	9.75	-	-
资本公积	1,675,225.28	81.97	1,188,012.81	74.51	702,597.17	68.51	661,537.56	76.70
其他综合收益	155,462.15	7.61	155,462.15	9.75	87,684.59	8.55	78,513.87	9.10
盈余公积	137.68	0.01	137.68	0.01	137.68	0.01	137.68	0.02

未分配利润	27,853.22	1.36	65,858.25	4.13	52,074.94	5.08	39,262.35	4.55
归属于母公司所有者权益合计	2,041,678.33	99.90	1,592,470.90	99.88	1,025,494.39	100.00	862,451.46	100.00
少数股东权益	1,965.42	0.10	1,988.44	0.12	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,043,643.75</b>	<b>100.00</b>	<b>1,594,459.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1,025,494.39</b>	<b>100.00</b>	<b>862,451.46</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人所有者权益金额分别为 862,451.46 万元、1,025,494.39 万元、1,594,459.33 万元和 2,043,643.75 万元，所有者权益规模呈不断扩大趋势。

### 1、实收资本

最近三年及一期末，发行人实收资本金额均为 83,000.00 万元，保持稳定。

### 2、其他权益工具

最近三年及一期末，发行人其他权益工具金额分别为 0 万元、100,000.00 万元、100,000.00 万元和 100,000.00 万元。发行人其他权益工具为永续期信托贷款。2020 年 8 月，公司与平安信托有限责任公司签署《平安信托——西湖投资单一资合信托合同》，平安信托有限责任公司发起信托计划，规模 10 亿元，无固定期限；初始贷款期限为 3 年，前 3 个年度利率为 5.50%/年。发行人将该信托分类为权益工具核算。

### 3、资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积金额分别为 661,537.56 万元、702,597.17 万元、1,188,012.81 万元和 1,675,225.28 万元。2020 年末，发行人资本公积较 2019 年末增加 41,059.61 万元，增幅为 6.21%，基本保持稳定。2021 年末，发行人资本公积较 2020 年末增加 485,415.64 万元，增幅为 69.09%，主要系杭州市西湖区保障性住房管理服务中心所持有的安置房资产转入发行人所致。2022 年 6 月末，发行人资本公积较 2021 年末增加 487,212.46 万元，增幅为 41.01%，主要系合并杭州市西湖区集镇建设发展有限公司所致。

### 4、其他综合收益

最近三年及一期末，发行人其他综合收益金额分别为 78,513.87 万元、87,684.59 万元、155,462.15 万元和 155,462.15 万元。2020 年末，发行人其他综合收益较 2019 年末增加 9,170.72 万元，增幅为 11.68%，2021 年末，发行人其

他综合收益较 2020 年末增加 67,777.56 万元，增幅为 77.30%，主要均系自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于原账面价值所致。

#### （四）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	220,901.61	292,347.04	117,413.70	163,476.14
经营活动现金流出小计	257,016.86	99,151.40	227,698.42	73,294.13
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-36,115.24</b>	<b>193,195.64</b>	<b>-110,284.72</b>	<b>90,182.00</b>
投资活动现金流入小计	26.89	24,523.66	7,710.35	0.03
投资活动现金流出小计	423,282.65	1,006,943.66	637,195.54	623,260.20
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-423,255.76</b>	<b>-982,420.00</b>	<b>-629,485.19</b>	<b>-623,260.18</b>
筹资活动现金流入小计	1,322,213.02	1,561,839.12	919,206.65	1,149,648.51
筹资活动现金流出小计	566,450.43	785,526.54	340,238.80	520,800.29
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>755,762.59</b>	<b>776,312.57</b>	<b>578,967.85</b>	<b>628,848.22</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>296,391.58</b>	<b>-12,911.79</b>	<b>-160,802.06</b>	<b>95,770.05</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>509,870.31</b>	<b>213,042.51</b>	<b>225,954.30</b>	<b>386,756.36</b>

##### 1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 90,182.00 万元、-110,284.72 万元、193,195.64 万元和-36,115.24 万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 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	40,447.66	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	180,453.95	224,761.83	57,192.78	136,154.67

<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>220,901.61</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	21,894.06	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	11,411.20	19,199.30	18,064.00	6,015.13
支付的各项税费	1,573.61	1,948.69	617.25	480.99
支付其他与经营活动有关的现金	222,137.98	21,805.69	153,299.97	44,139.96
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>257,016.86</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>-36,115.24</b>	<b>193,195.64</b>	<b>-110,284.72</b>	<b>90,182.00</b>

报告期，发行人经营活动现金流波动较大。

2019 年发行人经营活动销售商品、提供劳务收到的现金流入 2.73 亿元，主要为安置房销售收款 1.71 亿元、服务业务收款 0.40 亿元、工程施工业务收款 0.22 亿元、土地开发收入收款 0.20 亿元，发行人收到其他与经营活动有关的现金 13.62 亿元，主要为收到宋江村购地款、成禾房地产公司、三墩镇人民政府等经营性往来款；2019 年发行人经营活动购买商品、接收劳务支付的现金 2.27 亿元，主要为安置房购置成本 0.25 亿元、基础设施建设等业务进项税 1.37 亿元，发行人支付其他与经营活动有关的现金 4.41 亿元，主要为向溪谷建设和集镇建设公司支付的经营性往来款。2019 年发行人经营活动现金流量净额为 1.97 亿元。2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2018 年增加 70,435.60 万元，增幅达 3.57 倍，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅减少所致，其他与经营活动有关的现金主要体现为与其他单位的经营性往来资金，此外，增幅来自于安置房销售业务较 2018 年增加较大。

2020 年发行人经营活动销售商品、提供劳务收到的现金流入 5.98 亿元，主要为服务业务收款 2.86 亿元、基础设施建设业务回款 1.32 亿元、工程施工业务收款 1.03 亿元，发行人收到其他与经营活动有关的现金 5.72 亿元，主要为收到之一房产等公司经营性往来款；2020 年经营活动购买商品、接收劳务支付的现金 5.57 亿元，主要为购置安置房 2.13 亿元、基础设施建设等业务进项税 1.27 亿元，发行人支付其他与经营活动有关的现金 15.33 亿元，主要为与西湖投资、集镇建设等公司的经营性往来款。2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额呈现大额净流出，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅增加且购买



商品、接受劳务支付的现金大幅增加。支付其他与经营活动有关的现金主要体现在支付与其他单位之间的经营性往来款，购买商品、接受劳务支付的现金主要系经营成本和应交税费增加。

2021 年发行人经营活动销售商品、提供劳务收到的现金流入 4.63 亿元，主要为服务业务收款 2.67 亿元、工程施工业务收款 0.80 亿元，发行人收到其他与经营活动有关的现金 22.48 亿元，主要为经营性往来款；2021 年发行人经营活动购买商品、接收劳务支付的现金 5.62 亿元，主要为购置安置房 0.98 亿元、工程施工业务支出 1.85 亿元、基础设施建设等业务进项税 2.00 亿元，发行人支付其他与经营活动有关的现金 2.18 亿元，主要为经营性往来款。

2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-36,115.24 万元，较去年同期下降 167,924.28 万元，降幅 127.40%，主要系 2022 年上半年收到其他与经营活动有关的现金较去年同期下降 377,558.60 万元，发行人收到其他与经营活动有关的现金主要为收到的经营性往来款，2022 年上半年较去年同期大幅下降主要系发行人 2022 年上半年并入杭州市西湖区集镇建设发展有限公司以及与西湖区域内其他国有企业资金往来有所减少所致。

截至 2021 年末，发行人在建安置房余额达到了 45.79 亿元，发行人在建安置房项目预计于 2022-2023 年陆续完工，即可实现较为稳定的销售回款，预计债券存续期内每年回款 3-6 亿元；服务板块自 2019 年末并入发行人合并范围，2020 年起产生稳定现金流入且规模较大，预计债券存续期内每年现金流入 3-4 亿元；工程施工业务报告期内随业务量增加现金流规模逐步增加，预计债券存续期内每年现金流入 1-2 亿元；基础设施建设业务管理费根据每年建设支出金额计提，发行人预计债券存续期内每年回款金额约为 1 亿元。综上，预计债券存续期内安置房销售、服务业务、工程施工、建设管理费收入预计每年收款规模为 8-13 亿元，为发行人偿债能力提供保障。

报告期内发行人销售商品、提供劳务收到的现金占比逐年提升，主营业务逐步有序开展，随着发行人在建安置房项目逐步完工开始销售，服务业务、工程施工业务规模逐步扩大，预计经营活动产生的现金流会逐年向好。因此，发行人经营活动现金流波动较大不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。不会影响发行人偿债安排的可行性。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资性现金净流量分别为-623,260.18 万元、-629,485.19 万元、-982,420.00 万元和-423,255.76 万元，呈现持续的大额净流出状态，具体如下表所示：

单位：万元				
项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<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	26.89	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>26.89</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	421,882.65	976,574.63	633,244.56	624,236.26
投资支付的现金	1,400.00	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	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>423,282.65</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>-423,255.76</b>	<b>-982,420.00</b>	<b>-629,485.19</b>	<b>-623,260.18</b>

报告期内，发行人资本性支出规模较大，最近三年及一期，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分别为 624,236.26 万元、633,244.56 万元、976,574.63 万元和 421,882.65 万元，主要为发行人基础设施建设、土地开发和安置房建设业务产生的投入。

无形资产和其他长期资产所支付的现金主要投向情况如下：

单位：亿元		
报告期	主要投向	金额
2019 年	翠苑 0909-02、04	12.13
	三墩镇美丽乡村整治工程	10.44
	三墩单元 FG03-B1B2-01.02	5.76

	双桥 R21-13 地块拆迁安置房	3.76
	整村拆迁、棚户区、城中村改造（花园村、营盘地）	2.73
	公共(项目管理费)	2.65
	塘河双桥 R21-18 项目	2.35
	云谷过渡学校	2.16
	塘河双桥 R21-17 项目	1.36
	蒋村 D03 地块西湖区文体中心（浙商文化中心）	1.11
	留下美丽乡村工程	1.05
	其他工程项目	16.83
	小计	62.33
2020 年	三墩镇美丽乡村整治工程	5.32
	公共(项目管理费)	5.13
	双桥 R21-13 地块拆迁安置房	3.84
	省文化研究院地块（九莲庄、营盘地）	2.48
	文一路西延道路提升工程资金	2.36
	三墩做地综合	1.78
	双桥 XH0206-13 地块安置房	1.69
	云创路	1.67
	塘河双桥 R21-18 项目	1.54
	劣 V 类治工程	1.52
	墩余路	1.52
	西大环路	1.35
	塘河双桥 R21-17 项目	1.30
	留下里三期	1.23
	西湖大学产学研配套基地	1.19
	云洪路	1.15
	留下 XH1302-04 地块	1.14
	双桥（云谷）单元 XH0205-13	1.09
	兰里花园 XH0202-20	1.07

	留下单元 XH1304-01 农居	0.97
	西湖大学综合配套区块	0.96
	炮台实验学校	0.95
	三墩西 FG02R21-11 安置房（厚仁四期）	0.91
	西科园项目	0.87
	兰里花园 XH0202-19	0.84
	金鱼井 XH1309-01 地块	0.84
	蒋村单元 R22-A-010203 地块（幼儿园小学中学）	0.84
	荆大路	0.78
	吉鸿村二期项目（A-R21-13）	0.76
	兰里花园 XH0202-11	0.75
	其他工程项目	15.88
	小计	63.72
2021 年	三墩单元地块	29.14
	文三街中学	11.08
	三墩镇美丽乡村整治工程	9.43
	双桥单元 XH0201-08A 地块（人才房）	7.50
	西湖大学产学研配套基地	6.25
	文一路西延道路提升工程资金	4.56
	双桥 R21-13 地块拆迁安置房(XH0206-08)	3.50
	留下单元 XH1303-30 地块	3.05
	塘河双桥 R1-17 项目	2.69
	良祥路	1.88
	弥陀寺路	1.80
	吉鸿村二期项目 A-R21-13	1.73
	三墩做地综合	1.69
	蒋村 D03 地块西湖区文体中心（浙商文化中心）	1.56
	塘河双桥 R1-18 项目	1.53
	其他工程项目	10.27

	小计	97.66
--	----	-------

发行人报告期内购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金主要投向为基础设施建设项目、土地开发项目和安置房建设项目。

基础设施建设项目收益来自于项目建设管理费以及竣工结算后工程款回款。其中，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；基础设施建设项目完成竣工决算后进行结算，公司目前主要基础设施建设项目于 2021-2023 年完工，预计未来 5 年内将逐步进行竣工决算，回款周期为 5-10 年。

土地开发业务收益来自于土地整理完成并通过“招、拍、挂”流程进行出让后，西湖区政府与发行人进行结算并支付土地整理收入，预计该部分成本将通过成本加成模式支付至发行人处。截至 2021 年末，发行人已完成整理和在整理的土地项目余额为 28.93 亿元，已完成整理并出让的土地项目余额为 28.48 亿元，土地出让总价 86.46 亿元，因此，目前主要土地整理项目已具备回款条件，发行人预计土地整理业务整体回款周期为 5-10 年。

预计债券存续期内，发行人基础设施建设、土地开发业务每年回款规模约为 12-24 亿元，为发行人偿债能力提供保障。

发行人承担了西湖区城市建设、安置房建设及土地开发的重要任务，报告期内相关支出规模较大。考虑到西湖区整体经济实力较强，土地出让情况较好，发行人相关基础设施投资的回款预计不会存在实质性障碍，不会对发行人偿付能力构成重大不利影响。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 628,848.22 万元、578,967.85 万元、776,312.57 万元和 755,762.59 万元，呈现持续的大额净流入状态。公司主要通过银行借款和发行债券满足资金需求，筹资活动现金流量主要是取得银行借款、到期债务利息支付的现金。发行人与多家商业银行均保持紧密的合作关系，筹资能力较强，发行人资本性支出较多，为保障项目投入正常开展，发行人在报告期内借入了大量有息债务。

## （五）偿债能力分析

最近三年及一期，发行人偿债能力指标情况如下表所示：

项目	2022年6月30日/2022年6月末	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度	2019年12月31日/2019年度
资产负债率(%)	70.63	72.85	76.31	77.15
流动比率	1.13	0.80	0.74	1.28
速动比率	0.67	0.40	0.68	1.22
EBITDA 利息倍数	0.10	0.09	0.10	0.12

### 1、短期偿债能力

截至最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.28、0.74、0.80 和 1.13，速动比率分别为 1.22、0.68、0.40 和 0.67。随着一年内到期的非流动负债大幅增加，而流动资产除存货外增加幅度相对较小，导致流动比率和速动比率总体有所下降。总体来看，发行人流动比率处于正常水平。

### 2、长期偿债能力

截至最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 77.15%、76.31%、72.85%和 70.63%。发行人资产负债率较高，主要系发行人从事基础设施建设及土地开发业务的特性所致，公司资本性投入大，项目建设周期长，财务杠杆较高。报告期内，发行人资产负债率总体有所下降，长期偿债能力向好发展。

最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.12、0.10、0.09 和 0.10。发行人 EBITDA 利息保障倍数较低，反映出发行人 EBITDA 对于全年利息支出的覆盖水平较低。

发行人目前拥有畅通的融资渠道，与银行等金融机构保持良好的合作关系。并且发行人营业收入稳定增长，均进一步提升发行人的偿债能力。

## (六) 盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润结构情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	31,320.62	60,097.74	62,959.41	36,517.50
营业成本	16,323.69	35,781.22	41,222.81	11,937.54
营业利润	-3,782.35	13,405.57	14,960.38	17,147.10
利润总额	-3,747.44	14,385.56	13,264.10	17,089.28

净利润	-4,245.92	13,778.07	12,866.26	16,844.22
归属于母公司所有者的净利润	-4,222.90	13,789.63	12,866.26	16,844.22

最近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 36,517.50 万元、62,959.41 万元、60,097.74 万元和 31,320.62 万元，分别实现净利润 16,844.22 万元、12,866.26 万元、13,778.07 万元和-4,245.92 万元。

### 1、营业收入及毛利率分析

最近三年及一期，发行人主要盈利指标情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	31,320.62	60,097.74	62,959.41	36,517.50
营业成本	16,323.69	35,781.22	41,222.81	11,937.54
毛利润	14,996.94	24,316.52	21,736.59	24,579.96
毛利率	47.88	40.46	34.52	67.31

发行人营业收入及毛利率具体分析参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”之“（二）发行人最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况”和“（三）主要业务板块”。

最近三年及一期，发行人营业毛利率情况如下表所示：

单位：%

项目	2022 年 1-6 月	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	-	-	100.00
工程施工	27.46	8.82	-2.26	42.92
服务	27.68	16.07	20.31	31.30
租赁	62.67	57.74	91.49	69.36
其他	42.39	76.22	23.76	97.32
综合毛利率	47.88	40.46	34.52	67.31

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 67.31%、34.52%、40.46%和 47.88%，波动较大。

2019 年度，发行人综合毛利率较 2018 年度有一定幅度的下降，主要系毛

利率为 100%的基础设施建设业务收入占比从 2018 年的 74.09%下降至 18.68%，而外购安置房销售业务收入占比由 2018 年的 11.08%大幅增加至 46.78%，外购安置房销售毛利率 54.32%，从而降低了 2019 年整体的毛利率水平。2019 年度，发行人外购安置房销售业务毛利率较 2018 年度大幅上升，主要系发行人 2019 年销售的安置房获取成本相对较低。2019 年度，发行人工程施工业务毛利率较 2018 年有大幅上升，主要系不同工程施工项目毛利存在差异。2019 年度，发行人服务业务毛利率较 2018 年度有较大幅度的上升，主要系 2018 年下属从事文印业务的天舒文化公司成立，相关业务毛利相对较高。

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。

2022 年 1-6 月，发行人综合毛利率较 2020 年度有小幅上升，主要系工程施工及服务业务毛利率上升所致。

发行人报告期内毛利率总体下降主要系合并范围不断增加使得业务板块逐步增加，环境集团的并入使得发行人服务业务收入比重增长较大，同时，工程施工、环境服务、租赁业务规模逐渐增长，稀释了基础设施建设管理费收入的占比，使得整体毛利率水平下降。此外，发行人报告期内安置房销售业务的房源主要来自外购，不同区域的安置房销售毛利波动较大，随着自建安置房在 2021-2023 年逐步开始销售预计安置房销售业务收入占比将逐步提升，毛利率将相对稳定。

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，有利于提升自身偿债能力。



## 2、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	64.18	0.20	12.87	0.02	-	-	-	-
管理费用	6,347.75	20.27	13,617.85	22.66	12,262.45	19.48	8,219.43	22.51
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	10,664.02	34.05	875.60	1.46	69.11	0.11	-21.14	-0.06
合计	17,075.96	54.52	14,506.32	24.14	12,331.56	19.59	8,198.29	22.45

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 8,198.29 万元、12,331.56 万元、14,506.32 万元和 17,075.96 万元，占同期营业收入的比例分别为 22.45%、19.59%、24.14%和 54.54%。

发行人期间费用主要系管理费用，总体呈增长态势，发行人管理费用包括职工薪酬、折旧费、租赁费、办公费等。2019 年度，发行人财务费用为负，主要系发行人当期财务费用资本化后，当期利息支出较小且因资金拆借原因导致的利息收入较多所致。

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人期间费用占同期营业收入的比例较低且保持相对稳定，对净利润的影响相对较低。

## 3、其他损益分析

最近三年及一期，发行人其他损益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其他收益	269.10	97.16	777.94	1,050.62
投资收益	-1,359.40	-1,254.17	900.20	-232.13
公允价值变动收益	-	5,169.39	4,106.07	-
信用减值损失	-456.27	-149.91	-	-
资产减值损失	-	-	-161.47	-4.15
资产处置收益	-	-	-	-

营业外收入	167.43	2,377.24	656.61	19.13
营业外支出	122.52	1,397.25	2,352.90	76.95

### (1) 其他收益

最近三年及一期，发行人其他收益金额分别为 1,050.62 万元、777.94 万元、97.16 万元和 269.10 万元。发行人其他收益主要系计入当期损益的政府补助。

最近三年，发行人其他收益明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
商务局 190 个再生资源回收体系建设补助	-	-	531.00
西湖区财政局三墩北 A-R21-21\ R1-18\ 厚仁家园安置房补贴款	-	-	393.00
西湖区二分类垃圾桶补助款	-	-	110.75
2019 年环卫保洁车辆资金补助	-	-	15.87
企业所得税退税	-	55.63	-
区住建局留下里一期、二期、三墩文体中心、金鱼井新型建筑工业化奖补助	-	25.00	-
街道补助	-	4.00	-
西湖区城市大脑停车系统建设补助资金	-	6.00	-
税收优惠	-	118.85	-
稳岗返还	-	72.38	-
收到城市停车补贴	5.92	-	-
以工代训补贴	-	34.05	-
垃圾分类补贴	-	400.00	-
城管局车辆补贴	-	50.00	-
其他	-	12.03	-
2020 年稳岗稳就补贴	1.24	-	-
杭州市西湖区住房和城乡建设局新型建筑工业化奖补资金	90.00	-	-
合计	97.16	777.94	1,050.62

### (2) 投资收益

最近三年及一期，发行人投资收益分别为-232.13 万元、900.20 万元、-1,278.18 万元和-1,359.40 万元。发行人投资收益主要系持有或处置长期股权投

资产产生的投资收益。

最近三年及一期，发行人投资收益明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-1,359.40	-1,254.17	900.27	-232.13
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-0.07	-
合计	-1,359.40	-1,254.17	900.20	-232.13

### （3）公允价值变动收益

2020 年度，发行人实现公允价值变动收益 4,106.07 万元，2021 年度，发行人实现公允价值变动收益 5,169.39 万元，主要均系以公允价值计量的投资性房地产公允价值上升所致。

### （4）营业外收支

最近三年及一期，发行人营业外收入金额分别为 19.13 万元、656.61 万元、2,377.24 万元和 167.43 万元。发行人营业外收入主要系与企业日常活动无关的政府补助、非流动资产毁损报废利得、奖励款收入等。2020 年度，发行人营业外收入较 2019 年度有较大幅度的增加，主要系收到的各类奖励款收入增加所致。2021 年，发行人营业外收入规模相对较大，主要系子公司环境集团受到的与企业日常活动无关的政府补助。

最近三年及一期，发行人营业外支出金额分别为 76.95 万元、2,352.90 万元、1,397.25 万元和 122.52 万元。发行人营业外支出主要系非流动资产毁损报废损失、罚款支出、捐赠支出、违约赔偿支出等。2020 年度，发行人营业外支出较 2019 年度有较大幅度的增加，主要系 2020 年度产生较大规模的违约赔偿支出。2020 年度发行人违约赔偿支出为 1,319.63 万元，主要系针对 2020 年 7 月 26 日杭州市西湖区双浦镇湖埠村 7.26 自来水异常事件，在杭州市西湖区双浦镇人民调解委员会调解下杭州西湖环境集团有限公司依法承担责任，履行赔偿义务。

总体来看，发行人其他损益规模相对较小，对净利润的影响较低。

## 4、归属于母公司所有者的净利润分析

发行人报告期内归属于母公司所有者的净利润分别为 16,844.22 万元、12,866.26 万元、13,789.63 万元和-4,222.90 万元，波动较大，主要系毛利润水平波动较大所致，报告期内，毛利润分别为 24,579.96 万元、21,736.60 万元、

24,316.52 万元和 14,996.94 万元。2019 年，发行人归属于母公司所有者的净利润增长明显，主要系经营逐渐多元化，逐渐增加了环境服务板块、工程施工业务规模扩大等。2020 年较 2019 年归属于母公司所有者的净利润下降 3,977.96 万元，主要系主营业务中环境服务及工程施工业务增加，两项业务毛利率相对较低，使得整体毛利润水平下降，从而影响归属于母公司所有者的净利润水平。2021 年，归属于母公司所有者的净利润较 2020 年基本保持稳定。2022 年 1-6 月，发行人归属于母公司所有者的净利润呈现亏损状态，主要系当期财务费用规模较大所致。

总体来看，2019 年起，随着自建安置房逐步开始销售以及服务业务和工程施工业务规模逐步增长，公司未来利润水平将有所提升，发行人盈利能力可持续性较强，有利于提升自身偿债能力。

## （七）营运能力分析

最近三年及一期，发行人偿债能力指标情况如下表所示：

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	1.15	2.91	4.27	4.32
存货周转率（次）	0.03	0.14	0.87	0.34
总资产周转率（次）	0.00	0.01	0.05	0.10

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.10、0.05、0.01 和 0.00，维持在相对稳定且较低水平，主要系公司土地开发及基础设施建设业务的特有性质所致，公司资产构成以在建工程为主，总资产规模较大，资产流动性较弱，并且项目施工周期较长，多数项目处于尚未竣工结算阶段，款项尚未收回，因此公司总资产周转率较低。报告期内，公司应收账款周转率分别为 4.32、4.27、2.91 和 1.15，由于公司应收账款金额较小，因此该经营效率指标总体处于较高水平。报告期内，公司存货周转率分别为 0.34、0.87、0.14 和 0.03，公司存货基本为未分配的安置房以及工程施工项目等，总体周转水平较低。

## （八）关联交易情况

### 1、关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，

公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

### （1）控股股东、实际控制人

公司的控股股东为杭州西湖投资集团有限公司，实际控制人为西湖区人民政府，控股股东持有发行人 100%股权。

### （2）发行人的子公司

截至 2021 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司如下表所示：

序号	子公司名称
1	杭州西建投资有限公司
2	杭州西湖区城市更新发展有限公司
3	杭州西建工程建设有限公司
4	杭州金甫资产管理有限公司
5	杭州绿居物业服务有限公司
6	浙江栖江科技有限公司
7	杭州西湖停车收费服务有限责任公司
8	浙江光学仪器制造有限公司
9	杭州西湖环境集团有限公司
10	杭州三墩环境工程有限公司
11	杭州之江环境工程有限公司
12	杭州云辰置业有限公司
13	杭州西辰置业有限公司
14	杭州数辰生物医药有限公司
15	杭州智辰计算机有限公司

### （3）发行人的其他关联方

截至 2021 年末，发行人其他关联方如下表所示：

其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
杭州西溪国家湿地公园西区经营管理有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制
杭州西湖区创业投资有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制
杭州品创餐饮管理有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制
杭州之江经营管理集团有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制

其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
杭州富信贸易有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制
杭州之江城市建设投资集团有限公司	同受杭州市西湖区财政局控制
杭州西溪湿地旅游发展有限公司	同受母公司控制
杭州西溪宾馆管理有限公司	同受母公司控制
杭州西溪湿地经营管理有限公司	同受母公司控制
杭州西湖文化旅游投资集团有限公司	同受母公司控制
杭州西湖大学建设投资有限公司	同受母公司控制
杭州宏迪工具有限公司	同受母公司控制
杭州富源实业投资有限公司	同受母公司控制
杭州西溪湿地综合保护建设有限公司	同受母公司控制
杭州西溪谷建设有限公司	同受母公司控制
杭州市西湖区集镇建设发展有限公司	同受母公司控制
杭州数字娱乐园有限公司	同受母公司控制
杭州灵山生态农业观光有限公司	同受母公司控制
杭州西投绿宇实业有限公司	同受母公司控制
杭州西江横桥置业有限公司	同受母公司控制
杭州西湖高科技发展有限公司	同受母公司控制
杭州西湖保安服务有限公司	同受母公司控制
杭州西江沈家弄置业有限公司	同受母公司控制
杭州西溪湿地物业管理有限公司	同受母公司控制
杭州灵山风情小镇旅游投资有限公司	同受母公司控制
杭州西湖文化体育会展有限公司	同受母公司控制
杭州西湖农业旅游投资发展有限公司	同受母公司控制
杭州西溪湿地文化发展有限公司	同受母公司控制
杭州西湖区商业有限公司	同受母公司控制
杭州岳湖楼酒店有限公司	同受母公司控制
杭州西投鼎晟科技有限公司	同受母公司控制
杭州市西湖区资产经营有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
杭州东山农贸市场有限公司	同受母公司控制
杭州西投物业服务管理有限公司	同受母公司控制
杭州之江湾股权投资基金管理有限公司	同受母公司控制
杭州板桥贸易有限公司	同受母公司控制
杭州西投置业有限公司	同受母公司控制
杭州西湖保安服务公司德清分公司	同受母公司控制
杭州西江置业有限公司	同受母公司控制
杭州西投鑫睿产业运营管理有限公司	同受母公司控制
杭州西投绿城置业有限公司	同受母公司控制
杭州西投万科置业有限公司	同受母公司控制
浙江步星服饰有限公司	同受母公司控制
杭州西湖未来产业科技有限公司	同受母公司控制
杭州西旅酒店管理有限公司	同受母公司控制
杭州西湖西溪旅游建设管理集团有限公司	同受母公司控制
杭州西湖新基建数字技术有限公司	同受母公司控制
杭州西投启真脑机智能产业运营有限公司	同受母公司控制
杭州西投绿城产业运营管理有限公司	同受母公司控制
杭州西投银泰建设发展有限公司	同受母公司控制
杭州西投城市建设发展有限公司	同受母公司控制
杭州之江银泰建设发展有限公司	同受母公司控制
杭州西投中博良户置业有限公司	同受母公司控制
杭州西投中博回龙置业有限公司	同受母公司控制
杭州西投中博贤家庄置业有限公司	同受母公司控制
杭州西投德信商业发展有限公司	同受母公司控制
杭州西投绿深实业有限公司	同受母公司控制
杭州西旅物业服务管理有限公司	同受母公司控制
杭州本源农业旅游科技发展有限公司	同受母公司控制
杭州兰里研学信息咨询服务服务有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
杭州童伴旅行社有限公司	同受母公司控制
杭州西投横创商业发展有限公司	同受母公司控制
杭州西湖浙石油城投综合能源销售有限公司	本公司参股
杭州成禾房地产开发有限公司	本公司参股
杭州之一房地产开发有限公司	本公司参股
杭州溪广建设发展有限公司	本公司参股
杭州天颐养老服务有限公司	本公司参股

## 2、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

最近三年，发行人未发生购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

### (2) 关联担保

详见本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（八）担保情况”。

### (3) 关联应收应付款项

#### ① 应收关联方款项

最近三年，发行人应收关联方款项情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州西湖浙石油城投综合能源公司	-	-	30,376.48	-	5,895.48	-
	杭州之一房地产开发有限公司	-	-	1,972.88	-	20,125.19	-
	杭州成禾房地产开发有限公司	14,781.96	-	15,163.80	-	12,464.95	-
	杭州西湖大学建设投资有限公司		-	-	-	3,000.00	-
	杭州市西湖区集镇建设发展有限公司	16,220.00	-	16,220.00	-	156.15	-
	杭州西溪谷建设有限公司	35,000.00	-	35,008.90	-	35,000.00	-
	杭州云谷建设投资有限公司	42,000.00	-	-	-	-	-
应收账款	杭州西湖文化旅游投资集团有限公司	540.00	-	540.00	-	540.00	-



## ②应付关联方款项

最近三年，发行人应付关联方款项情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	杭州西湖文化旅游投资集团有限公司	77,500.00	28,500.00	34,000.00
	杭州西湖投资集团有限公司	170,000.00	140,000.00	199,580.00
	杭州之一房地产开发有限公司	374.81	-	-

## 3、关联交易定价与决策机制

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。

#### 4、资金占用情况

最近三年及一期，发行人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提供违规担保的情形。

### （九）担保情况

截至 2022 年 6 月末，发行人提供的担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 1,804,065.20 万元，占 2022 年 6 月末净资产的比例为 88.28%，担保规模总体较大。

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	西湖投资	9,900.00	2020/12/17	2023/12/16	否
2	西湖文旅	7,000.00	2020/12/29	2022/12/23	否
3	西湖文旅	3,000.00	2021/5/31	2024/5/31	否
4	西湖文旅	20,000.00	2022/4/2	2024/4/1	否
5	之江城投	33,328.38	2020/8/13	2023/8/12	否
6	之江城投	40,000.00	2019/6/14	2024/5/31	否
7	之江城投	92,400.00	2019/6/25	2027/5/31	否
8	之江城投	33,600.00	2019/11/27	2027/5/31	否
9	之江城投	25,200.00	2020/1/1	2027/5/31	否
10	之江城投	16,800.00	2020/7/21	2027/5/31	否
11	之江城投	42,000.00	2020/7/29	2027/5/31	否
12	之江城投	8,158.00	2020/7/31	2027/5/31	否
13	之江城投	8,320.00	2020/11/19	2027/5/31	否

14	之江城投	7,280.00	2020/12/23	2027/5/31	否
15	之江城投	16,000.00	2020/12/23	2027/5/31	否
16	之江城投	68,750.00	2019/12/25	2025/12/21	否
17	之江城投	20,000.00	2022/1/5	2023/1/3	否
18	之江城投	10,000.00	2022/3/11	2023/3/10	否
19	之江城投	21,925.70	2020/9/11	2024/9/2	否
20	之江城投	94,907.12	2020/9/11	2024/9/2	否
21	之江城投	19,250.00	2020/12/17	2024/9/15	否
22	之江城投	9,625.00	2021/7/28	2024/9/15	否
23	之江城投	10,000.00	2020/12/31	2040/12/21	否
24	之江城投	5,000.00	2021/1/1	2040/12/21	否
25	之江城投	15,000.00	2022/1/1	2040/12/21	否
26	之江城投	5,850.00	2021/1/29	2023/12/30	否
27	之江城投	5,850.00	2021/2/26	2023/12/30	否
28	之江城投	18,000.00	2021/4/25	2023/12/30	否
29	之江城投	18,000.00	2021/4/30	2023/12/30	否
30	之江城投	25,200.00	2021/12/13	2023/12/30	否
31	之江城投	47,750.00	2021/8/27	2022/8/26	否
32	之江城投	30,000.00	2021/9/30	2026/9/15	否
33	杭州之江经营管理集团有限公司	10,000.00	2021/1/8	2024/1/8	否
34	杭州龙坞茶镇经营管理有限公司	10,000.00	2021/12/8	2024/12/8	否
35	西湖文旅	50,000.00	2021/12/24	2022/12/20	否
36	之江城投	45,000.00	2022/1/4	2026/9/15	否
37	之江城投	82,250.00	2022/1/1	2023/1/1	否
38	之江城投	35,000.00	2022/1/20	2023/1/18	否
39	之江城投	35,000.00	2022/1/26	2023/1/25	否
40	之江城投	250,000.00	2022/6/23	2024/6/23	否
41	之江城投	72,100.00	2017-06-02	2041-12-21	否
42	之江城投	142,906.00	2017-06-27	2042-01-15	否

43	之江城投	29,715.00	2017-12-04	2042-09-23	否
44	之江城投	45,000.00	2017-12-15	2022-10-21	否
45	之江城投	25,640.00	2021-06-03	2024-05-26	否
46	之江城投	38,360.00	2021-06-10	2024-05-26	否
47	之江城投	40,000.00	2022-01-28	2024-01-28	否
48	之江城投	7,000.00	2022-04-25	2024-04-25	否
49	之江城投	30,000.00	2022-03-23	2023-03-22	否
50	之江城投	10,000.00	2022-03-25	2023-03-25	否
51	之江城投	15,000.00	2022-04-24	2023-04-24	否
52	之江城投	10,000.00	2021-03-09	2024-03-07	否
53	之江城投	33,000.00	2022-02-23	2024-02-23	否
合计		1,804,065.20	-	-	-

发行人提供担保的被担保方中，之江城投所占担保余额为 1,694,165.20 万元，占担保余额的比例为 93.91%，为最大被担保方。

之江城投成立于 2016 年 12 月 28 日，注册资本为 200,000.00 万元人民币，控股股东和实际控制人为杭州市西湖区人民政府国有资产监督管理办公室。

之江城投作为杭州市西湖区之江片区唯一的基础设施建设主体，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，之江城投业务范围涵盖西湖区杭州之江国家旅游度假区的基础设施建设、土地整理开发、安置房建设、水田垦造及创意园凤凰大厦、凤凰艺馆酒店等国有资产经营及增值等。

截至最近三年末，之江城投总资产分别为 415.06 亿元、623.35 亿元和 733.0 亿元；净资产分别为 92.14 亿元、194.53 亿元和 197.30 亿元，资产规模和净资产规模均不断扩大。最近三年，之江城投营业收入分别为 10.71 亿元、10.52 亿元和 13.66 亿元；净利润分别为 2.28 亿元、0.97 亿元和 0.85 亿元。

总体来看，之江城投经营状况和财务状况正常，资信情况良好，发行人对之江城投的担保对其偿债能力不构成显著不利影响。

## （十）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 6 月末，发行人诉讼标的金额超过 500 万元的案件为：原告杭

州浩峰市政工程有限公司诉被告杭州水利水电勘测设计院有限公司、杭州西湖城市建设投资集团有限公司建筑工程分包合同纠纷。原告杭州浩峰市政工程有限公司请求判令被告杭州水利水电勘测设计院有限公司支付工程款 16,606,191 元及逾期付款利息，被告杭州西湖城市建设投资集团有限公司在尚欠水利公司工程款范围内承担连带给付责任。该案件于 2019 年 12 月 19 日经杭州市西湖区人民法院一审判决，判决被告杭州水利水电勘测设计院有限公司支付原告杭州浩峰市政工程有限公司工程款 968,559.00 元及逾期利息，发行人对应支付的工程款 968,559.00 元承担连带给付责任，驳回原告杭州浩峰市政工程有限公司其他诉讼请求。原告杭州浩峰市政工程有限公司不服一审判决上诉至杭州市中级人民法院，案件已于 2020 年 6 月 10 日经杭州市中级人民法院裁定，撤销杭州市西湖区人民法院（2018）浙 0106 民初 9876 号民事判决，发回杭州市西湖区人民法院重审。

截至 2022 年 6 月末，除上述案件外，发行人及其子公司不存在其他对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决或可预见诉讼、仲裁或行政处罚事项，发行人未被纳入失信被执行人名单。

## （十一）受限资产情况

截至 2022 年 6 月末，发行人账面受限资产如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
固定资产	40,577.44	融资租赁标的
合计	<b>40,577.44</b>	-

此外，发行人存在将与杭州市西湖区人民政府就棚户区改造项目签订的《政府购买服务协议》项下的应收账款质押给银行的情况，截至 2022 年 6 月末，该部分质押借款金额为 206,062.20 万元。

## （十二）其他情况

### 1、资产负债表日后事项

截至 2022 年 6 月末，发行人不存在资产负债表日后事项。

### 2、重要承诺事项

截至 2022 年 6 月末，发行人不存在重要承诺事项。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

根据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
2022-06-10	AA+	稳定	新世纪评级	-
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	-

### 二、发行人其他信用情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年末，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）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。



### （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 6 只共计 80 亿元，不存在偿还债券情形。

#### 2、已发行尚未兑付的债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 105 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
5	22 西城 01	西湖城投	2022-07-29	2025-08-03	2027-08-03	5	5	2.83	5
6	22 西城 Y1	西湖城投	2022-08-08	-	2025-08-11	3+N	20	3.38	20
公司债券小计							75	-	75
7	21 西湖城投 PPN001	西湖城投	2021-11-22	2024-11-24	2026-11-24	5	15	3.67	15
8	22 西湖城投 PPN001	西湖城投	2022-01-14	2025-01-18	2027-01-18	5	15	3.43	15
债务融资工具小计							30	-	30
合计							105	-	105

#### 3、永续期债存续情况

截至本募集说明书签署日，发行人存在存续永续期债。西湖城投发行面值总额为人民币 20 亿元的永续期公司债券，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益，降低发行人资产负债率。

#### 4、已注册尚未发行的债券情况

截至本募集说明书签署日，除本期债券外，发行人及子公司不存在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。

#### （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。

## 第七节 增信情况

本期债券无担保及其他增信措施安排。

## 第八节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、企业所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对本期债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

### 一、信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

#### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，对未公开披露的信息负保密责任，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

2、公司各部门、控股子公司、参股公司（若有）在研究、审议、决定涉及债券信息披露事项时，应事先通知公司，并提供债券信息披露所需要的资料。

#### （二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。信息披露事务负责人应当由企业董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。信息披露事务负责人有权参加董事会会议、监事会会议和公司相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，有权查阅涉及信息披露事宜的所有文件。企业信息披露事务负责人发生变更的，应当及时披露。信息披露事务负责人在对外信息披露前有权就披露信息有关内容提出修改意见，并根据公司债券偿债能力的变化和本公司经营情况的需要，取消或暂时停止该信息披露，但不得违反信息披露的相关规定。

### （三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时。

2、公司董事、监事、高级管理人员和本公司其他人员，未经董事会授权，无权擅自对外披露本规定所包括的信息披露范围内的任何信息。

3、公司董事、监事、高级管理人员、财务负责人，应当对公司非定期信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性承担主要责任；同时应对公司的定期财务报告的真实性、准确性、完整性承担主要责任。

### （四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、公司应遵循制度的规定，在履行相应审批程序后方可对外披露债券相关信息。

（1）公司定期报告披露的编制、审议和披露程序：

①公司相关职能部门根据需要提供定期报告披露编制所需基础资料，信息披露事务负责人对基础资料进行审查，组织协调相关工作人员及时编制定期报告披露草案，提请董事会审议；

②公司召开董事会会议，审议定期信息披露；

③信息披露事务负责人负责进行定期报告的披露工作；

④董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

（2）公司重大事项临时报告、传递、审核和披露程序：

①公司发生制度规定的重大事项时，负有信息披露职责的人员和机构知悉制度规定的重大事项发生时，应当立即报告信息披露事务负责人，由信息披露事务负责人报告董事长（或由董事长授权的负责人）；

②董事长（或由董事长授权的负责人）接到报告后，敦促信息披露事务负责人组织临时报告的披露工作，信息披露事务负责人根据董事长（或由董事长授权的负责人）签署意见实施对重大事项临时报告信息披露工作；

③前述人员和机构对所知悉的重大事项负有保密义务，不得擅自对外披露。

### **（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度**

1、公司控股子公司、分公司（若有）发生制度规定的重大事件，可能对公司偿债能力产生较大影响，公司应当按照有关规定及时披露。

2、公司各部门、控股子公司、参股公司（若有）在研究、审议、决定涉及债券信息披露事项时，应事先通知公司，并提供债券信息披露所需要的资料。

## **二、本期债券存续期内定期信息披露安排**

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

## **三、本期债券存续期内重大事项披露**

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

## **四、本期债券还本付息信息披露**

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定



和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

本期债券的起息日为 2023 年 1 月 12 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的 1 月 12 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券的兑付日期为 2028 年 1 月 12 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 2026 年 1 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

### 二、偿债资金来源

#### 1、良好的财务状况是本期债券按期偿付的基础

本期债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务盈利和经营活动现金流入。最近三年及一期，发行人营业收入分别为 36,517.50 万元、62,959.41 万元、60,097.74 万元和 31,320.62 万元，净利润分别为 16,844.22 万元、12,866.26 万元、13,778.07 万元和 -4,245.92 万元，发行人经营活动现金流入分别为 163,476.14 万元、117,413.70 万元、292,347.04 万元和 220,901.61 万元，现金流入较为充裕。

随着发行人在建安置房的逐步完工、销售，土地整理收入的逐步实现，发行人在未来几年收入将会持续增长。发行人稳定的经营业绩、较好的盈利能力和较为充裕的现金流是本期债券本息偿付的有力保障。

## 2、发行人较强的综合融资能力为本期债券按期偿付提供了必要补充

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行直接债务融资。同时，发行人拥有良好的信贷记录，较好的市场声誉，与多家银行建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力，为本期公司债券本息的到期偿付也提供了保障。

## 3、发行人控制方的支持

发行人作为负担着杭州市西湖区城市基础设施建设、保障房建设和做地、资产运营等相关工作的主体，自成立以来持续获得政府各项政策支持。

# 三、偿债应急保障方案

发行人资产实力雄厚，长期以来，其财务政策文件，注重对流动性的管理，资产流动性良好、变现能力较强。截至 2022 年 6 月末，发行人流动资产账面价值达到 1,912,414.07 万元，其中货币资金达到 509,870.31 万元，较为充裕；同时，发行人持有较多存货资产，账面价值为 768,542.69 万元。此外，发行人拥有较多投资性房地产，账面价值合计为 402,099.10 万元，多为用于租赁的不动产，包括商铺和城投大厦。发行人长期以来财务政策稳健，资产流动性情况相对较好，必要时可以通过资产变现来偿还到期债务。

# 四、偿债保障措施

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。

## （一）设立偿债专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理

发行人设立偿债专户，通过对该账户的专项管理，提前准备债券利息和本金，以保证本期债券的还本付息。

发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日前三个交易日内，偿债专户的资金余额不少于应偿还本期债券的利息金额。

发行人应确保在不迟于本期债券本金每个兑付日前三个交易日内，偿债专户的资金余额不少于当期应付债券本金与当期应付利息之和。

用于兑付本金和最后一期利息全额的偿债资金自存入偿债专户之日起，在全额兑付本期债券本金和最后一期利息之前，不得挪作他用。

## （二）专门部门负责偿付工作

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日十五个工作日前，公司将安排财务部门主要负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

## （三）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《债券管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## （四）引入债券受托管理人制度

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。

## （五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所等机构的有关规定进行重大事项信息

披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## （六）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强本公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

## 五、投资者保护条款

### （一）交叉保护承诺

发行人承诺，发行人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发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上的，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，并将及时采取措施在 30 个自然日内消除逾期状态。

### （二）救济措施

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。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（三）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（四）发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请的。

（五）保证人（如有）发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请，且发行人未能按照债券持有人会议的要求增加新的担保或者落实其他措施的。

### 二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券违约的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券违约的，发行人可以与本期债券持有人协

商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金（含提前清偿情形），对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息，并根据逾期天数按债券票面利率的两倍向债券持有人支付罚息。

4、加速清偿。本期债券发生违约的，债券持有人会议有权要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

5、向债券持有人和受托管理人支付其实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费等），并就受托管理人因发行人违约而承担的相关责任造成的损失予以赔偿。

## （二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

## 三、争议解决方式

发行人、本期债券持有人及债券受托管理人等因履行本募集说明书、《债券受托管理协议》或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，任一方有权向发行人所在地法院提起诉讼。

如发行人、债券受托管理人与债券持有人因本期债券或《债券受托管理协议》发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 债券持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规、规范性文件和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身的利益。

### 二、《债券持有人会议规则》的全文内容

#### （一）总则

1、为规范本期债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。



债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券《募集说明书》等文件载明的内容为准。

2、债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

3、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

4、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

5、债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

6、债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》或者其他协议

另有约定的除外。

## （二）债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照本节“二、（二）债券持有人会议的权限范围”第2条（即《债券持有人会议规则》第2.2条）约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本节“二、（二）债券持有人会议的权限范围”第2条（即《债券持有人会议规则》第2.2条）约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照《债券受托管理协议》之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券《募集说明书》的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更《募集说明书》约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更《债券受托管理协议》的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

（4）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，且未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产10%以上；
- c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可

证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### (三) 债券持有人会议的筹备

#### 1、会议的召集

(1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本节“二、(二) 债券持有人会议的权限范围”第 2 条（即《债券持有人会议规则》第 2.2 条）约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

(2) 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意

延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1-2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

（3）受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## 2、议案的提出与修改

（1）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

（2）召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

（3）受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

（4）债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发

行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

（5）召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第2条第（1）项（即《债券持有人会议规则》第3.2.1条）的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第2条第（6）项（即《债券持有人会议规则》第4.2.6条）的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

（6）提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### **3、会议的通知、变更及取消**

（1）召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合

形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

（2）根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

（3）召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

（4）债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

（5）召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

（6）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第 3 条第（1）项（即《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条）的约定。

（7）债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的

本期债券未偿还份额不足本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第1条第（1）项（即《债券持有人会议规则》第4.1.1条）约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

（8）因出席人数未达到本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第1条第（1）项（即《债券持有人会议规则》第4.1.1条）约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

## （四）债券持有人会议的召开及决议

### 1、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本

节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第1条第（3）项（即《债券持有人会议规则》第3.1.3条）约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

（5）资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

（6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

（7）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：



- a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第2条第（3）项（即《债券持有人会议规则》第3.2.3条）约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

## 2、债券持有人会议的表决

（1）债券持有人会议采取记名方式投票表决。

（2）债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c.债券清偿义务承继方；
- d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

（3）出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

（4）债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成

决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

（5）出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

（6）发生本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第2条第（5）项（即《债券持有人会议规则》第3.2.5条）第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 3、债券持有人会议决议的生效

（1）债券持有人会议对下列属于本节“二、（二）债券持有人会议的权限范围”第2条（即《债券持有人会议规则》第2.2条）约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意除保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人以外的第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券《募集说明书》已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券《募集说明书》已明确约定发行人或其他负有偿付义务的第三方单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

（2）除本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第3条第（1）

项（即《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条）约定的重大事项外，债券持有人会议对本节“二、（二）债券持有人会议的权限范围”第 2 条（即《债券持有人会议规则》第 2.2 条）约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第 1 条第（1）项（即《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条）约定的会议召开最低要求的（含召集人依据本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第 3 条第（7）项（即《债券持有人会议规则》第 3.3.7 条）第三款约定直接取消会议的情形），则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

若债券持有人会议议案为《募集说明书》违约责任中的加速清偿事项时，该决议需经超过全体有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。

（3）债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

（4）债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

（5）债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披

露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

（6）债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## （五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份证号、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本节“二、（三）债券持有人会议的筹备”第2条第（3）项（即《债券持有人会议规则》第3.2.3条）约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

（七）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托

管理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，《债券受托管理协议》另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本节“二、（四）债券持有人会议的召开及

决议”第1条第(7)项(即《债券持有人会议规则》第4.1.7条)约定,向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人,但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼,或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼,或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为,债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## (六) 特别约定

### 1、关于表决机制的特别约定

(1) 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或《募集说明书》约定的权利,导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的,具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出,仅限受托管理人作为召集人,并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的,应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件,并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

### 2、简化程序

(1) 发生本节“二、(二)债券持有人会议的权限范围”第2条(即《债券持有人会议规则》第2.2条)约定的有关事项且存在以下情形之一的,受托管理人可以按照本条约定的简化程序召集债券持有人会议,《债券持有人会议

规则》另有约定的从其约定：

a. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

b. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

c. 债券《募集说明书》、《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

d. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第 3 条第（2）项（即《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条）约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第 3 条第（1）项（即《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条）约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

e. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

（2）发生本节“二、（六）特别约定”第 2 条第（1）项（即《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条）a 项至 b 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本

节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”第3条第（2）项（即《债券持有人会议规则》第4.3.2条）第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

（3）发生本节“二、（六）特别约定”第2条第（1）项（即《债券持有人会议规则》第6.2.1条）c项至e项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本节“二、（四）债券持有人会议的召开及决议”“二、（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实”（即《债券持有人会议规则》第四章、第五章）的约定执行。

## （七）附则

1、《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。本期债券分期发行的，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成，除非经合法程序修改，《债券持有人会议规则》适用于本期债券项下任一期债券。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》如同现行、修订或新颁布的法律、法规、规则中的有关规定存在任何不一致、冲突或抵触之处，各方应当以相关法律、法规和规则的规定为准。

4、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券《募集说明书》的相关约定存在不一致或冲突的，以债券《募集说明书》的约定为准；如与《债券受托管理协议》或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券《募集说明书》中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

5、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人所在地法院提起诉讼。



6、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 债券受托管理人

浙商证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本期债券的债券受托管理人；发行人同意聘任浙商证券股份有限公司，并接受债券受托管理人的监督。

投资者认购本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》。

### 一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

#### （一）债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：浙商证券股份有限公司

法定代表人：吴承根

住所：浙江省杭州市五星路 201 号

联系地址：浙江省杭州市五星路 201 号

联系人：陈元祺

联系电话：0571-87903133

传真：0571-87901955

邮政编码：310016

#### （二）《债券受托管理协议》签订情况

2022 年 2 月，发行人与浙商证券股份有限公司签订了《债券受托管理协议》，聘任浙商证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人。

### 二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

债券受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和债券受托管理人之外，

不存在其他可能影响其尽职履行本期债券受托管理职责的利害关系。

### 三、《债券受托管理协议》主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

#### （一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任浙商证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。浙商证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及《募集说明书》、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

债券受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。债券受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、《募集说明书》和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，《募集说明书》、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意浙商证券作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

## （二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及《募集说明书》的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或《募集说明书》、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知债券受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按半年度将资金使用计划书面告知债券受托管理人。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（5）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (24) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (25) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (27) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响

的，发行人知晓后应当及时书面告知债券受托管理人，并配合债券受托管理人履行相应职责。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，根据债券受托管理人合理要求，发行人应在3个工作日内向其提供最新的债券持有人名册。

6、发行人应在本期债券发行前协助债券受托管理人取得本期债券担保资产的相关权利证明文件（如有）。

7、发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债券受托管理人并召开债券持有人会议审议。

8、在债券存续期内，发行人仅可在以下情况下出售其资产：

（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或

（2）经债券持有人会议决议同意。

9、若本期债券存在债项评级的，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和交易场所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。交易场所另有规定的除外。

10、发行人应确保其向债券受托管理人提供并使债券受托管理人得到和使用上述信息、文件、资料时不会违反任何保密义务。在不违反适用法律和信息披露规则的前提下，发行人应：

（1）向债券受托管理人提供所有对于了解发行人和/或增信机构（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或增信机构（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；

（2）提供债券受托管理人或发行人认为与债券受托管理人履行债券受托管理人职责相关的合同、文件和记录的副本；

（3）提供其他与债券受托管理人履行债券受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息，并全力支持、配合债券受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作。

11、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

12、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知债券受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

13、预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

发行人应至少采取如下措施：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）暂缓为第三方提供担保。

债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债券受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

14、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，

并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现《募集说明书》约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照《募集说明书》约定承担相应责任。

15、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助债券受托管理人加入其中，并及时向债券受托管理人告知有关信息。

16、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定信息披露事务负责人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通，前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知债券受托管理人。

发行人应于每个会计期间结束且年度报告已公布后三个工作日内向债券受托管理人提供经审计的会计报告正本，于出具半年度报告和/或季度报告后三个工作日内向债券受托管理人提供财务报表正本。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促增信机构配合债券受托管理人了解、调查增信机构的资信状况，要求增信机构按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债券受托管理人对增信机构进行现场检查。

17、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

18、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知债券受托管理人。

19、发行人应当根据本节“三、（三）债券受托管理人的职责、权利和义务”第 18 条（即《债券受托管理协议》第 4.18 条）的规定向债券受托管理人支



付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

债券受托管理人因参加债券持有人会议、追加担保、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用由债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

20、发行人应当履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知债券受托管理人。

### （三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》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，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权随时代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本节“三、（二）发行人的权利和义务”第4条（即《债券受托管理协议》第3.4条）约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年调取发行人、增信机构银行征信记录；

（4）每年对发行人和增信机构进行现场检查；

（5）每年约见发行人或者增信机构进行谈话。

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉

讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），每年检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与《募集说明书》约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

债券受托管理人应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、债券受托管理人应当督促发行人在《募集说明书》中披露《债券受托管理协议》的主要内容与《债券持有人会议规则》全文，并应当通过相关债券交易场所认可的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对《募集说明书》约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

6、出现本节“三、（二）发行人的权利和义务”第 4 条（即《债券受托管理协议》第 3.4 条）情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在本期债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼/仲裁事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或《募集说明书》约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还本期债券时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现《募集说明书》约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，债券受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

债券受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，债券受托管理人可以要求再次追加担保。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的，债券受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

14、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

16、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

(2) 《募集说明书》约定由受托管理人履行的其他职责。

债券受托管理人应当督促发行人履行《募集说明书》的承诺与投资者权益保护约定。发行人触发《募集说明书》约定的交叉保护条款时，应当及时告知债券受托管理人和履行信息披露义务，并采取相关措施。

17、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。《债券受托管理协议》下服务，债券受托管理人不收取债券受托管理报酬，但以下与本期债券有关的费用由发行人承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费、差旅费等合理费用；

(2) 债券受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所需的合理费用；

(3) 因发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所需的费用。

19、发行人暂时无法承担本节“三、（三）债券受托管理人的职责、权利和义务”第 18 条第（3）款（即《债券受托管理协议》第 4.18.3）约定的费用的（以下简称诉讼费用），相关诉讼费用由债券持有人按照以下约定支付：

(1) 债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债券受托管理人申请财产保全、实现担保物权、对发行人提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等司法程序所需的诉讼费用；

(2) 债券持有人应及时将诉讼费用汇入诉讼专户。诉讼专户未及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起相关司法程序的责任；

(3) 尽管债券受托管理人并无义务垫付本条项下的诉讼费用，但若债券受

托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息和/或本金中优先受偿垫付费用。

#### （四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告/出具上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债券受托管理人采取的应对措施。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）债券受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现本节“三、（二）发行人的权利和义务”第4条（即《债券受托管理协议》第3.4条）第（1）款至第（23）项等情形的；
- （5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

债券受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒

绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致债券受托管理人无法履行受托管理职责，债券受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## （五）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人在参与各类证券业务活动（投资银行、投资顾问、研究、证券交易和经纪活动）时，可能会与债券受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。

发行人发现与债券受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知债券受托管理人。乙方应主动及时向甲方报告并主动放弃有损甲方利益的活动。

2、针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下债券受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，限制有关业务。

3、截至《债券受托管理协议》签署日，债券受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和债券受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。在本期债券存续期间，债券受托管理人应当继续通过采取上述隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

4、债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

5、发行人以及本期债券的债券持有人确认并承认债券受托管理人可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他证券业务活动，包括投资顾问、资产管理、研究、证券发行、交易（代客和自营）和经纪活动等，并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

6、发行人和债券受托管理人违反利益冲突防范机制给债券持有人造成直接经济损失的，应承担相应的法律责任。

## （六）债券受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）债券受托管理人提出书面辞职；
- （4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自债券持有人会议聘任新的受托管理人的决议生效之日，新任受托管理人承接债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- （1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司；
- （2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的

授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

## （八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当在事件发生后 3 个工作日内以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

## （九）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及《募集说明书》、《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于



本期债券发行与上市/挂牌的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行与上市/挂牌相关的任何法律规定或上市/挂牌规则，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害、损失。

3、发行人违反《募集说明书》约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在《募集说明书》中约定。

4、若因债券受托管理人故意或重大过失违反本协议任何规定和保证给甲方或其他方造成损失，债券受托管理人应对发行人或其他受偿方进行赔偿（包括但不限于偿付发行人或其他受补偿方就违约、赔偿事宜进行调查、准备、抗辩所支出的所有包括律师费在内一切费用），以使发行人或其他受补偿方免受损害、损失。

## （十）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，协议任一方有权向发行人所在地法院提起诉讼。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：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

法定代表人：汪国华

联系人：施钊锋

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

电话号码：0571-87964952

传真号码：0571-87980219

邮政编码：310000

### 二、承销机构、簿记管理人、受托管理人

名称：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市五星路 201 号

法定代表人：吴承根

联系人：潘含彦、陈元祺、何栩华、王俊

联系地址：浙江省杭州市五星路 201 号

电话号码：0571-87903133

传真号码：0571-87903239

邮政编码：310016

### 三、律师事务所

名称：浙江天册律师事务所

住所：杭大路 1 号黄龙世纪广场 A-11

事务所负责人：章靖忠

联系人：金臻、黄金

联系地址：浙江杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 7 楼

电话号码：0571-87901111

传真号码：0571-87901500

邮政编码：310007

#### 四、会计师事务所

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

事务所负责人：张恩军

联系人：陈树华、朱佳明

联系地址：浙江省杭州市拱墅区舟山东路 198 号宸创大厦 14 楼

电话号码：0571-85450286

传真号码：0571-85450286

邮政编码：310015

#### 五、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：201208

## 六、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

负责人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

## 七、募集资金等各专项账户开户银行

名称：【】

住所：【】

法定代表人：【】

联系人：【】

联系地址：【】

电话号码：【】

传真号码：【】

邮政编码：【】

## 八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## **第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员 声明**

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：

汪国华

杭州西湖城市建设投资集团有限公司



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事、高级管理人员签字：

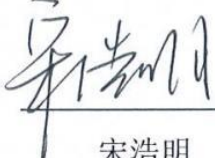
  
汪国华

  
余良晨

  
黄天明

  
赵沛豪

  
杨圣

  
宋浩明

杭州西湖城市建设投资集团有限公司

2021年1月9日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：

  
杨承民

  
蒋丽萍

  
吴晓飞

杭州西湖城市建设投资集团有限公司


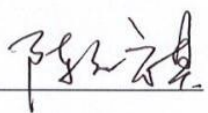
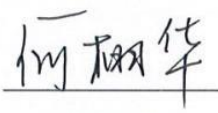
2022年1月9日






## 主承销商声明

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

项目负责人签字：     
潘含彦 陈元祺 何栩华

法定代表人签字（授权代表人）：   
程景东



浙商证券股份有限公司

2023年1月9日

## 浙商证券股份有限公司法定代表人授权委托书

本人：吴承根，系浙商证券股份有限公司法定代表人，董事长。兹授权王青山（职务：公司总裁）

代表我签署下列投行业务相关法律文件：

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称	序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO	证监会/交易所	保荐类协议	39	新三板（普通股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	定增合法合规性意见
2			承销类协议	40			已挂牌拟定增的反馈意见回复
3		对方律所	律师见证服务合同	41			定向发行说明书
4		证监会、交易所	保荐总结报告书	42			定向发行普通股之推荐工作报告
5		证监会、交易所	股票首次发行网上认购资金划款申请表	43			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
6	辅导	地方局	辅导协议	44	新三板（优先股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	定向发行优先股说明书
7			辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告	45			主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告
8			辅导验收申请	46			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
9	上市公司再融资	证监会、交易所	保荐类协议	47	新三板（重大资产重组）	证监会、全国中小企业股份转让系统	重大资产重组报告书
10			承销类协议	48			重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见
11			发行过程和认购对象合规性报告	49			独立财务顾问报告
12			发行情况报告书声明页	50			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
13			上市保荐书	51	新三板（收购业务）	证监会、全国中小企业股份转让系统	收购报告书
14			保荐总结报告书	52			要约收购报告书
15	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	重组报告书（不得转授权）	53			独立财务顾问报告
16			财务顾问专业意见（不得转授权）（独立财务顾问报告、重组预案财务顾问核查意见和举报信核查报告）	54			收购实施情况报告书及独立财务顾问报告
17			反馈意见回复报告和重组委意见回复报告（不得转授权）	55			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
18			独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书	56	新三板（做市）	中证登	做市证券划转申请表
19			独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书	57		挂牌公司和全国中小企业股份转让系统	（拟）挂牌公司股票定增认购合同、股份转让协议、股票回购协议
20	上市公司收购	证监会、交易所	收购报告书	58			股票定增股东放弃优先认购权承诺函
21			财务顾问报告或独立财务顾问报告	59		做市企业	通知回函
22			详式权益变动报告书				

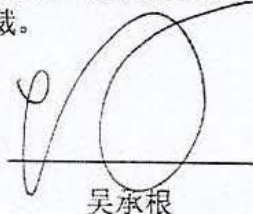


23			核查意见	60			股东大会	议案表决
24			募集说明书-主承销商声明	61			股东权利	股东声明（承诺函）
25			主承销商核查意见				事项	
26			募集说明书-受托管理人声明	62	新三板（做市）		做市企业 IPO：股东核查情况说明、股东承诺函	
27	公司债	交易所	债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函	63	所有投行项目	对方客户	保密协议、保密承诺函、框架类协议（备忘录）、战略合作协议、廉政/廉洁协议	
28			债券受托管理协议/持有人会议规则	64	所有投行项目	对方客户及银行	募集资金账户监管协议、偿债账户监管协议、项目收入归集账户监管协议	
29			承销类协议					
30			募集说明书-主承销商声明	65	股权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议（改制、并购重组、股权激励、收购、定增等）	
31			主承销商信用承诺书					
32	企业债	发改委	承销类协议	66	债权类销售/分销	对方客户	北金所债权融资计划承销/分销协议、债券转售协议、资产支持证券承销/销售协议	
33			债权代理协议/持有人会议规则	67	债券投资者认购	对方客户	分销协议、认购协议	
34	金融债券	人行/银保监	承销类协议	68	债权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议、推广服务协议（公司债、企业债、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持证券等）	
35			公开转让说明书	69	所有投行项目	对方客户	投标文件（含联合体协议）、保证金协议	
36	新三板（挂牌）	证监会、全国中小企业股份转让系统	推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议	70	所有投行项目	发行人/担保人	增信类相关协议（包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿等）	
37			主办券商自律说明书					
38			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件					

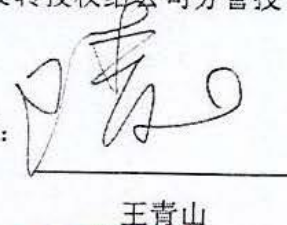
注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。

本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二三年八月十六日（或至本授权书提前解除之日）止。除明确不得转授权的事项外，被授权人可根据公司投资银行业务需要转授权给公司分管投资银行业务副总裁。

授权人签字：

  
吴承根

被授权人签字：

  
王青山





## 浙商证券股份有限公司授权委托书

本人：王青山，系浙商证券股份有限公司总裁。兹授权程景东（职务：公司分管投资银行业务副总裁）代表我签署下列投行业务相关法律文件：

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
1	IPO	证监会/交易所	保荐类协议
2			承销类协议
3		对方律所	律师见证服务合同
4		证监会、交易所	保荐总结报告书
5		证监会、交易所	股票首次发行网上认购资金划款申请表
6	辅导	地方局	辅导协议
7			辅导备案申请、辅导工作报告、辅导工作总结报告
8			辅导验收申请
9	上市公司再融资	证监会、交易所	保荐类协议
10			承销类协议
11			发行过程和认购对象合规性报告
12			发行情况报告书声明页
13			上市保荐书
14			保荐总结报告书
15	上市公司重大资产重组、发行股份购买资产	证监会、交易所	独立财务顾问对上市公司重大资产重组报告书援引其出具的结论性意见的同意书
16			独立财务顾问及其签字人员对重大资产重组申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书
17	上市公司收购	证监会、交易所	收购报告书
18			财务顾问报告或独立财务顾问报告
19			详式权益变动报告书
20			核查意见

序号	项目类型	报送机构	报送材料名称
35	新三板（普通股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	定增合法合规性意见
36			已挂牌拟定增的反馈意见回复
37			定向发行说明书
38			定向发行普通股之推荐工作报告
39			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
40	新三板（优先股定增）	证监会、全国中小企业股份转让系统	定向发行优先股说明书
41			主办券商关于本次优先股发行的推荐工作报告
42			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
43	新三板（重大资产重组）	证监会、全国中小企业股份转让系统	重大资产重组报告书
44			重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见
45			独立财务顾问报告
46			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
47	新三板（收购业务）	证监会、全国中小企业股份转让系统	收购报告书
48			要约收购报告书
49			独立财务顾问报告
50			收购实施情况报告书及独立财务顾问报告
51			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件
52	新三板（做市）	中证登	做市证券划转申请表
53		挂牌公司和全国中小企业股份转让系统	（拟）挂牌公司股票定增认购合同、股份转让协议、股票回购协议
54			股票定增股东放弃优先认购权承诺函
55			做市企业
56		股东大会	通知回函 议案表决



21	公司债	交易所	募集说明书-主承销商声明、受托管理人声明	57			股东权利事项	股东声明（承诺函）
22			主承销商核查意见	58	新三板（做市）		做市企业 IPO：股东核查情况说明、股东承诺函	
23			债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函	59	所有投行项目	对方客户	保密协议、保密承诺函、框架类协议（备忘录）、战略合作协议、廉政/廉洁协议	
24			债券受托管理协议/持有人会议规则	60	所有投行项目	对方客户及银行	募集资金账户监管协议、偿债账户监管协议、项目收入归集账户监管协议	
25			承销类协议	61	股权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议（改制、并购重组、股权激励、收购、定增等）	
26	企业债	发改委	募集说明书-主承销商声明					
27			承销商信用承诺书					
28			承销类协议					
29			债权代理协议/持有人会议规则	62	债权类销售/分销	对方客户	北金所债权融资计划承销/分销协议、债券转售协议、资产支持证券承销/销售协议	
30	金融债券	人行/银保监	承销类协议	63	债券投资者认购	对方客户	分销协议、认购协议	
31	新三板（挂牌）	证监会、全国中小企业股份转让系统	公开转让说明书	64	债权类财务顾问	对方客户	财务顾问协议、推广服务协议（公司债、企业债、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持证券等）	
32			推荐挂牌并持续督导协议/持续督导协议					
33			主办券商自律说明书	65	所有投行项目	对方客户	投标文件（含联合体协议）、保证金协议	
34			其他依据法律法规及业务规则需要法定代表人签字的文件	66	所有投行项目	发行人/担保人	增信类相关协议（包括但不限于质押担保、抵押担保、保证、信托、差额补偿等）	

注：上述表格中授权签署的协议包括但不限于该协议本身、补充协议、协议的修改、终止或解除等。

本授权书自授权人与被授权人签字之日起生效，有效期至二〇二三年八月十六日（或至本授权书提前解除之日）止。上述授权事项不得转授权。

授权人签字：

王青山

被授权人签字：

程景东



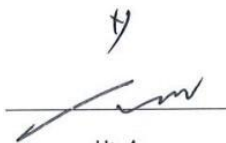
## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师：

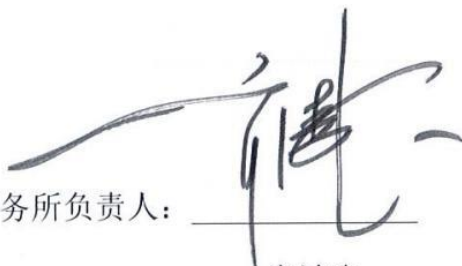


金臻



黄金

律师事务所负责人：



章靖忠



2023年1月9日

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书与本所出具的杭州西湖城市建设投资集团有限公司的审计报告文号[2020]京会兴审字第 68000054 号、[2021]京会兴审字第 68000085 号、[2022]京会兴审字第 68000117 号不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师： 陈树华      朱佳明  
陈树华                      朱佳明

会计师事务所负责人： 张恩军  
张恩军

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表；
- 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、投资者可在以下地址或网站查询本期债券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