
杭州市城市建设发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司存续的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付以及债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读对应募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与最近一期发行的公司债券募集说明书中所提示的风险没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	17
七、 环境信息披露义务情况.....	19
第二节 债券事项.....	19
一、 公司信用类债券情况.....	19
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
四、 公司债券募集资金使用情况.....	22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	22
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
七、 中介机构情况.....	24
第三节 报告期内重要事项.....	28
一、 财务报告审计情况.....	28
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	28
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	33
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	34
九、 对外担保情况.....	34
十、 重大诉讼情况.....	34
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	35
十二、 向普通投资者披露的信息.....	35
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行人为可交换债券发行人.....	35
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	35
三、 发行人为绿色债券发行人.....	35
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	35
五、 其他特定品种债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	38

释义

发行人/集团/公司/本公司/杭州城建	指	杭州市城市建设发展集团有限公司
控股股东/杭州城投	指	杭州市城市建设投资集团有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
19 杭城建	指	杭州市城市建设发展集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）
21 杭城建	指	杭州市城市建设发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
22 杭城建	指	杭州市城市建设发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
国泰君安/债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
会计师事务所	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
公司章程	指	杭州市城市建设发展集团有限公司章程
报告期	指	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	杭州市城市建设发展集团有限公司
中文简称	杭州城建
外文名称（如有）	Hangzhou Municipal Construction and Development Group Co., Ltd
外文缩写（如有）	HMCD
法定代表人	吴鉴
注册资本（万元）	302,000.00
实缴资本（万元）	302,000.00
注册地址	浙江省杭州市 江干区新塘路 33-35 号 12、13 层
办公地址	浙江省杭州市 拱墅区大成巷 52 号云阳大厦 A 座
办公地址的邮政编码	310064
公司网址（如有）	不适用
电子信箱	postmaster@hzmcd.com

二、信息披露事务负责人

姓名	张伟英
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理
联系地址	浙江省杭州市拱墅区大成巷 52 号云阳大厦 A 座
电话	0571-28059531
传真	0571-28885665
电子信箱	241453023@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：杭州市城市建设投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：杭州市人民政府

报告期末控股股东资信情况：发行人控股股东杭州城投资信状况良好，根据联合资信 2022 年 8 月 1 日出具的最新评级报告《杭州市城市建设投资集团有限公司主体长期信用评级报告》，杭州城投主体评级为 AAA，评级展望为稳定。

报告期末实际控制人资信情况：报告期末发行人的实际控制人为杭州市人民政府。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：报告期末杭州城投对发行人的持股比例为 100%，不存在股权受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：报告期末杭州市人民政府间接持有发行人的股权比例为 89.02%，不存在股权受限情况。

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2022 年末，杭州城投合并口径的总资产为 1,811.82 亿元，其中流动资产 624.21 亿元，以货币资金、其他应收款、存货、应收账款为主；非流动资产 1,187.61 亿元，以固定资产、无形资产、长期股权投资、其他非流动资产为主。截至 2022 年末，杭州城投合并口径的受限资产为 109.29 亿元，占 2022 年末合并净资产的 17.89%。

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	陈剑锋	董事会董事	聘任	2022年1月13日	2022年2月16日
董事	石玮	董事会董事	聘任	2022年1月13日	2022年2月16日
董事	王明凤	董事会董事	聘任	2022年1月13日	2022年2月16日
董事	张晨	董事会董事	聘任	2022年1月13日	2022年2月16日
董事	黄建华	董事会董事	离任	2022年1月13日	2022年2月16日
董事	宋伟	董事会董事	离任	2022年1月13日	2022年2月16日
监事	金力	监事会监事、主席	聘任	2022年5月20日	2022年6月29日
监事	俞磊	监事会监事、主席	离任	2022年5月20日	2022年6月29日
董事	施永晟	董事会董事	聘任	2022年6月10日	2022年6月29日
监事	胡伟峰	监事会监事	聘任	2022年6月10日	2022年6月29日
监事	徐彩娣	监事会监事	聘任	2022年6月10日	2022年6月29日
董事	石玮	董事会董事	离任	2022年6月10日	2022年6月29日
监事	陈燕丽	监事会监事	离任	2022年6月10日	2022年6月29日
监事	马建红	监事会监事	离任	2022年6月10日	2022年6月29日

监事	杨庆丰	职工监事	聘任	2022年6月16日	2022年6月29日
监事	张隽	职工监事	聘任	2022年6月16日	2022年6月29日
监事	施伟毅	职工监事	离任	2022年6月16日	2022年6月29日
监事	胡伟峰	职工监事	离任	2022年6月16日	2022年6月29日

备注：

1、发行人于2022年2月22日披露《杭州市城市建设发展集团有限公司关于公司董事发生变动的公告》，公告主要内容有：根据公司股东杭州市城市建设投资集团有限公司2022年1月发布的《关于陈剑锋等同志职务任免的通知》（杭城投干〔2022〕8号），委派陈剑锋、石玮、王明凤、张晨等4位同志任杭州市城市建设发展集团有限公司董事会董事，其中王明凤、张晨聘期为3年；免去黄建华、宋伟等2位同志的杭州市城市建设发展集团有限公司董事会董事职务。

2、发行人于2022年6月16日披露《杭州市城市建设发展集团有限公司关于公司董事及监事发生变动的公告》，公告主要内容有：（1）根据公司股东杭州市城市建设投资集团有限公司2022年5月20日发布的《关于俞崇勋等同志职务任免的通知》（杭城投干〔2022〕20号），委派金力先生任公司监事会监事、主席（副职），同时免去俞磊先生公司监事会主席（副职）、监事职务。（2）根据公司股东杭州市城市建设投资集团有限公司2022年6月10日发布的《关于张文俊等同志职务任免的通知》（杭城投干〔2022〕23号），委派施永晟先生任公司董事会董事，委派胡伟峰先生、徐彩娣女士任公司监事会监事，同时，免去石玮先生的公司董事会董事职务，免去陈燕丽女士、马建红女士的公司监事会监事职务。（3）根据公司于2022年6月16日召开的职工代表大会，选举杨庆丰先生、张隽女士为职工监事，同时免去施伟毅女士、胡伟峰先生职工监事职务。

3、发行人于2023年2月17日披露《杭州市城市建设发展集团有限公司关于公司董事、总经理及副总经理发生变动的公告》，公告主要内容有：（1）1、根据公司股东杭州市城市建设投资集团有限公司于2023年2月3日印发的《关于陈剑锋等同志职务任免的通知》（杭城投干〔2023〕4号），委派莫海岗任公司董事会董事，推荐其任公司总经理；推荐林凡科任公司副总经理；推荐张伟英任公司副总经理；免去章贤春的公司董事会董事职务，提议免去其总经理职务；提议免去赵云岳、黄建华、张磊的公司副总经理职务；（2）公司于2023年2月10日召开董事会，形成决议：聘任莫海岗为公司总经理，聘任林凡科、张伟英为公司副总经理；免去章贤春的总经理职务，免去赵云岳、黄建华、张磊的副总经理职务。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：8人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数47.06%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：吴鉴

发行人的董事长或执行董事：吴鉴

发行人的其他董事：莫海岗、陈剑锋、施永晟、王明凤、张晨、宋晓平

发行人的监事：金力、胡伟峰、徐彩娣、杨庆丰、张隽

发行人的总经理：莫海岗

发行人的财务负责人：张伟英

发行人的其他非董事高级管理人员：方晓、宋伟、杨捷、林凡科、张伟英

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）经营范围

发行人经营范围为：经营出资人授权范围内的国有资产；房地产开发、经营；服务；市政项目建设、管理、咨询，停车设施的技术开发；批发、零售：建筑材料，金属材料，五金交电，装饰材料，木材，机电设备，百货，工艺美术品，包装材料，羊毛，纸张；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构经营范围。

（2）主要产品（或服务）

杭州市城市建设发展集团有限公司成立于1993年，最初主要职责是为杭州城市基础设施筹措建设资金，十余年来累计为杭州城市基础设施建设筹措资金200多亿元，有力地保障了杭州市城市建设的快速发展。2004年底，公司改制为国有独资有限公司，建立了规范的法人治理结构。自改制后，公司根据自身资产结构、职能特点以及经验优势，不断投资实业，培养新的收入、利润增长点，公司现有业务涵盖了城市基础设施建设、房产销售、地下管道设施建设、商品销售业务、房屋租赁、广告和停车场经营等，其中城市基础设施建设、房产销售、地下管道设施建设、商品销售业务和融资租赁业务是公司的主营板块。

（3）经营模式及主营业务开展情况

1）城市基础设施建设业务

目前，发行人城市基础设施建设业务主要包括委托代建业务和土地整理开发业务。

①委托代建业务

发行人代建项目业务模式主要分为三类：

代建项目业务模式一：该模式下的项目主要承接主体为发行人本部及子公司杭州市地下管道开发有限公司。以发行人为融资主体并承担建设管理职能的基础设施建设项目，为了解决发行人在该类基础设施投资建设中的资金需求问题，杭州市政府针对基础设施建设建立了相应的利益补偿机制，由发行人先行垫付建设支出，项目整体完成后进行清算。各项目的加成比例根据合同约定和实际情况而有所不同，区间为5%-25%。

代建项目业务模式二：该模式下的项目主要承接主体为发行人本部及子公司杭州市市政公用建设开发有限公司、杭州余杭交通发展有限公司。发行人仅承担工程招投标管理、竣工验收核算职能，政府财政按工程进度分阶段支付施工方工程款，发行人按照合同约定标准收取部分工程管理费，该类业务管理费收入及现金流规模对发行人影响很小。大部分项目的代建管理费率为1%。

PPP项目业务模式：该模式下的项目主要承接主体为发行人子公司衢州城发交通建设发展有限公司、温州城发二航建设发展有限公司、杭州富阳城发建设发展有限公司。2018年以来公司推进PPP模式项目，政府与社会主体通过PPP模式建立起“利益共享、风险共担、全程合作”的共同体关系，政府的财政负担减轻，社会主体的投资风险减小，在当前地方政府债务负担压力较大的情况下，PPP模式作为新型投融资模式逐渐发展成熟并受到各级政府的青睐。公司凭借自身在城市基础设施建设业务的竞争优势。截至2022年末，已签订了4个PPP项目协议。开展PPP项目时，公司主要作为社会资本方，同其他社会资本方共同成立SPV公司，由SPV公司负责融资并进行项目建设。PPP项目的建设期一般为3年，建设期满后进入运营期。在运营期内，项目公司负责项目的运维管养工作，同时可获

得可用性服务费、日常运营维护服务费收入和政府可行性缺口补助等。

② 土地整理开发业务

目前，发行人的土地整理开发项目为长睦大型居住区土地整理项目，由发行人本部承担：

根据发行人与杭州土地储备中心签订的《委托做地协议书》以及相关文件，土储中心委托发行人对长睦居住区的土地进行整理。具体业务模式为：**a.**土储中心负责整理地块用地等指标的落实，并负责用地计划及手续的审批；**b.**发行人负责长睦居住区内的土地征地、拆迁和安置补偿工作，所需资金全部由发行人负责筹措和支付；**c.**土地整理完成后，交由土储中心进行“招、拍、挂”等流程，完成土地出让；**d.**在长睦项目建设期间，发行人以当年实际回款金额加上当年产生的代建管理费确认当年收入并结转成本，发行人每年产生的代建管理费按当年实际开发建设支出的 5%计提；**e.**长睦项目竣工结算后，财政局审计后补足全部的成本和按照成本 5%计提的代建管理费。

2) 房地产业务板块

发行人房地产业务主要由子公司杭州城发置业发展有限公司、杭州城亨商业发展有限公司承担，发行人具有房地产二级开发资质。报告期内，发行人主要商品房项目为城发云锦城项目，主要在建房地产项目为云阳大厦项目。公司房地产业务符合法律法规与有关政策规定，业务合法合规。

3) 地下管道设施及建设业务

杭州市政府为了土地节约化及减少道路地下部分的重复开挖，2004 年授予发行人杭州市区地下管线的统一建设和经营的权利。2006 年发行人成立子公司杭州市地下管道开发有限公司，积极参与道路地下管线的统建，在强弱电管线建设和出让业务方面具有垄断地位。相继承担杭州市“十纵十横”、浙大紫金港校区电力管沟建设、庭院改善工程、“背街小巷”、“五纵六路”等重大城市基础设施建设项目中的弱电“上改下”工程，在杭州城区 2,000 余条道路上铺设了弱电管道，截至 2022 年末，管道公司在杭州市铺设的弱电管道孔公里长度为 25,310 公里。

发行人弱电管线的业务模式为：根据杭州市城市维护计划完成道路弱电管线的铺设，待弱电管线建成后将其使用权转让给中国移动、中国联通、电信等运营商，公司保留弱电管线的所有权。

4) 商品销售业务

发行人商品销售业务主要包括建材贸易业务等。发行人商品销售业务主要由发行人本级承担，为杭州城投系统内单位承建的市政工程项目提供钢材等建筑材料。由于发行人母公司杭州城投及下属子公司承担着杭州市主要的城市基础设施建设项目，每年需采购大量建材，为了规范管理，降低成本，提升议价能力，近年来，杭州城投逐步将系统内各公司的建材需求交由发行人采购。

5) 融资租赁业务

发行人的融资租赁业务主要由子公司杭州城投租赁有限公司开展。发行人于 2013 年 9 月取得中华人民共和国商务部和国家税务总局审批相关资质。公司业务模式以售后回租为主，并大力推进产融结合、厂商租赁、银租合作等。

主要业务模式为：承租人向融资租赁企业出售资产，其后以相对较长的租赁期限向融资租赁企业将该等资产租回。租赁期满后，发行人向承租人按名义价格转让相关租赁资产的所有权。

6) 其他业务

发行人其他业务主要包括房产租赁和咨询业务等，各业务的开展符合法律法规与有关政策规定。

房产租赁方面，发行人将自主开发房地产项目留存的商铺和政府划拨的住宅用于对外出租，可出租房产建筑面积共 7.92 万平方米。

广告及咨询业务方面，发行人广告及咨询业务由发行人本级及子公司杭州城发资产经营管理有限公司经营。杭州城发资产经营管理有限公司获准对杭州城建资产范围内的地上和地下空间统一进行开发、经营户外广告，以及市区基础设施冠名权的经营。公司户外广告资源主要集中于市政道路两侧，位置优越，具有突出的经营优势，相继完成了杭州市区 25 条人行地下通道附属 412 块灯箱等经营发布权。发行人本级根据自身基础设施项目建设经验为基础设施建设项目提供技术支持及管理服务并收取咨询费用，截至目前，已对外服务望江项目、水晶城项目、开化 PPP 项目和永嘉 PPP 项目等多个项目。

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

（1）公司所处行业情况

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

1）城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是国民经济可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等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

城市基础设施建设行业承担公共服务功能，社会性、公益性是其主要特点，其发展一直受到各级政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。在我国国民经济继续保持稳定快速发展，各级财政收入将持续较快增长的背景之下，国家及地方政府对城市基础设施的投资必将持续加大。

近年来，杭州市加大了城市基础设施建设的力度。①固定资产投资方面，2022 年，杭州市 2022 年固定资产投资增长 6.0%，其中民间投资增长 8.6%，民间投资占固定资产投资总额的 50.7%；工业投资增长 21.1%；高新技术产业投资增长 30.7%；公共服务投资增长 24.0%。从产业投向看，第一产业投资下降 53.3%；第二产业投资增长 21.2%；第三产业投资增长 4.4%。从投资结构看，工业投资增长 21.1%，其中制造业投资增长 26.4%；高新技术产业投资增长 30.7%；民间项目投资增长 14.1%；生态环保、城市更新和水利设施投资增长 23.1%；交通投资下降 26.8%。②城市建设方面，2022 年末境内公路总里程 16642 公里，其中高速公路 801 公里。湖杭铁路、杭州西站开通运营；沪杭甬高速公路杭州市区段（空港大道）建成通车。新建快速路 130 公里，通车总里程达 480 公里。2022 年末主城区公共交通运营线路 394 条。地铁实现三期建设全网贯通，城市轨道交通运营里程由上年末的 342 公里增加到 516 公里，2022 年地铁客运量 9.6 亿人次，增长 7.3%。2022 年全社会用电量 950 亿千瓦时，比上年增长 4.3%。其中，全行业用电 756 亿千瓦时，增长 0.5%；城乡居民生活用电 194 亿千瓦时，增长 22.7%。2022 年完成扩绿面积 1043 公顷，建成公园 71 个，增加公园绿地面积 551 公顷。

“十四五”期间，杭州市将完善现代基础设施体系。积极创建交通强国示范城市和国际化综合交通枢纽城市，抓好综合交通枢纽建设和数字交通试点，持续推进“5433”综合交通大会战，推进航空港、铁路港、公路港、内河港、信息港“五港联动”，实施“六铁、四高、两枢纽、两环线”等重大交通项目，完善综合交通大通道、综合交通枢纽和物流网络，畅通城市交通微循环，率先建成省域、市域、城区 3 个“1 小时交通圈”。加强水利、环保等重大工程建设，提升城市基础设施综合承载力，补齐公共安全、公共卫生、防灾减灾等领域短板。加快新型基础设施建设，大力推进 5G 网络、下一代互联网、数据中心建设和应用，建设杭州国家新型互联网交换中心，扩容升级杭州国家互联网骨干直联点，大

力推进传统基础设施数字化改造。

“十四五”期间，杭州市将加快建设新型智慧城市。深入推进城市大脑建设，健全“一整两通三同直达”中枢系统，深化“一脑治全城、两端同赋能”运行模式，提升杭州健康码超强链接功能，不断推出群众有感、治理有效的数字驾驶舱和应用场景，实现全面实时感知、全程实时分析、全域实时处置，加快形成城市治理现代化数字系统解决方案。推进新型城市基础设施建设试点，建立城市信息模型平台，完善城市水、气、电、路、桥、隧等基础信息大数据系统，加快建设城市地上地下空间智慧感知系统，实现城市空间三维可视、运行实时监管。

2) 房地产行业现状及前景

房地产行业是我国经济发展的重要支柱产业，自1998年7月房改以来，全国房地产开发投资累计完成额从1998年3,579亿元，迅速增长至2022年的13.29万亿元，共增长了37倍，年均复合增长率高达16.25%。

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

2022年，杭州市全年房地产开发投资比上年增长7.2%，其中住宅投资增长6.2%。年末房屋施工面积13281万平方米，下降0.1%；新开工面积2048万平方米，下降16.3%。商品房销售面积1394万平方米，下降37.7%，其中住宅销售面积1168万平方米，下降40.2%。

随着中国经济进入平稳增长轨道，房地产行业也将进入成熟发展阶段，杭州作为长三角最重要的城市之一，未来5-10年杭州房地产市场的需求仍将维持在较高水平。同时，随着土地开发成本和地价的上升，房地产开发成本不断上升，两者结合势必给杭州商品房价格上涨造成潜在压力。

杭州市政府十四五规划中着重提到了以基础设施为重点，提升城市国际化水平、融入世界级城市群等议题。随着地铁、高铁时代的到来，“十四五”期间杭州房地产空间布局将进一步优化，主城与副城、市中心和非市中心的交通时间差将进一步淡化，可居住区域空间进一步扩大。同时，城市综合体开发也将带动杭州市城区和周边的旅游地产、写字楼以及酒店的开发建设。此外，杭州市还将健全城乡住房保障体系，加快完善涵盖公租房、人才专项租赁房、蓝领公寓和公租房货币补贴、高层次人才购房（租赁）补贴、大学生租房补贴的多层次、广覆盖的住房保障体系。坚持“房住不炒”定位，严格实施新建商品住房价格稳控和房地价联动机制，精准调控促进房地产市场平稳健康发展。这将成为杭州市房地产市场发展的下一个机会。

3) 地下管道设施建设行业现状及前景

地下管网布设密度已成为国际上衡量城市基础设施现代化水平的标志之一。地下管网建设是21世纪城市基础设施现代化更新与改造以及城市现代化建设的趋势和潮流。地下管道系统包括给水、排水、燃气、热力、电信、电力、工业以及综合管道等。地下管线的特点是种类繁多、埋设复杂、隐蔽性强，因此地下管线建设行业是一个十分复杂且关系到整个城市规划科学性和安全性的重要行业。中国住房和城乡建设部于2004年颁布了《城市地下管线工程档案管理办法》，对全国城市地下管线的档案管理工作作出了统一的安排规划。

杭州市地下管道建设是由杭州市政府主导的市政工程之一，为了规范杭州市地下管线建设，2008年杭州市政府出台了《杭州城市地下管线建设管理条例》。进一步明确了地下管道建设施工单位的职责范围以及需遵守的行业规章制度。杭州市地下弱电管道统建的序幕是2002年以建国路为试点拉开的。之后，为改变电信、移动、联通等多家运营商各自为政、重复建设的局面，推进“上改下”工作的持续实施，杭州市人民政府决定组建一家集约化建设强弱电管道，并实现自主投资、经营、管理的市场化企业。2006年7月20日，

杭州市地下管道开发有限公司应运而生。该公司主要从事杭州市区弱电管道的统一建设、经营、管理和维护。

弱电管道统建积极抓住杭州市政基础设施建设的契机，全面参与了“五纵六路”、“两口两线”、“十纵十横”、“河道综保”、“背街小巷”、“庭院改善”等的地下管道建设工作，把弱电管道由主干道延伸到河道，扩展至背街小巷，深入到小区庭院。通过弱电管道的统建，集约利用了地下空间，节约建设成本；减少了马路“拉链”现象，缓解“行路难”；加强了管道抗灾力，提升城市安全系数，架空线入地后，美化了城市环境。发行人已建成的弱电管道分布于杭州上城区、下城区、西湖区、拱墅区、江干区五大主城区以及钱江新城、下沙、之江三个经济开发区，形成了四通八达的弱电管道网络，为建设“生活品质之城”作出了积极的贡献。

4) 商品销售行业现状及前景

目前中国仍处于工业化、城镇化发展阶段，工业化和城镇化互动，“十四五”期间城镇化水平仍将有较显著的提升，对钢铁等建材的需求仍会继续增长。因此，建材贸易行业有望得到进一步的发展，但是同时，国内外经济复苏和增长仍存在较大的不确定、不稳定性，短期内建材行业面临的调整 and 不确定性较大。再者，国内建材贸易行业将面临较大的整合，低效率的中小企业可能会逐步被淘汰出局。

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

（2）公司所处的行业地位及面临的主要竞争状况

1) 杭州市主要市级城投公司基本情况

杭州市主要的市级城市建设公司包括杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“杭州城投”）、杭州市城市建设发展集团有限公司、杭州市地铁集团有限责任公司（以下简称“杭州地铁”）、杭州市交通投资集团有限公司（以下简称“杭交集团”）、杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司（以下简称“杭州运河”）等。

杭州城投为杭州市最大的城市基础设施建设和公用事业运营（水务、燃气、公交及垃圾处理）主体，同时还从事房地产和商品销售等经营性业务，政府支持力度强。

发行人为杭州城投子公司，系杭州市主要的基建主体之一，同时也从事房地产及商品销售业务，与母公司杭州城投的主营业务具有一致性。此外，发行人获得杭州市区地下管线的统一建设和经营的授权，该项业务在杭州市具有一定的垄断地位。

杭州地铁为杭州市唯一的地铁项目投资建设运营主体，截至 2022 年 9 月末净资产规模高达 1,224.20 亿元，居杭州市各城投公司首位，考虑轨道交通业务的重要性和公益性，政府支持力度强。

杭交集团是杭州市交通基础设施最大的投资、建设、经营主体，范围涵盖杭州市与外部连接的城际公路及进出杭州市的交接区公路、航道、客货运场站等交通基础设施，具有丰富的项目建设管理能力和营运管理经验。

杭州运河由市级政府或国资管理部门持有，负责京杭运河杭州段河道以及两岸土地开发、基础设施以及配套市政项目的投融资建设，总体看业务范围与发行人的业务范围有一定差异，不存在直接的竞争关系。

2) 发行人城市资源资产开发业务在杭州市的地位

发行人城市资源资产开发主要包括：市政项目建设、地下管道设施建设、房屋租赁、广告和停车场经营。

发行人于 2004 年获得杭州市区地下管线的统一建设和经营的授权，积极参与道路地下管线的统建，在建国路、解放路、龙井路、杨公堤等 40 多条道路铺设了通信管道。公司在强弱电管线建设和出让业务方面具有垄断地位。自成立以来，管道公司相继承担杭州市“十纵十横”、浙大紫金港校区电力管沟建设、庭院改善工程、“背街小巷”、“五纵六路”等重大城市基础设施建设项目中的弱点“上改下”工程，并积极参与强电管沟建设，在杭州城区 2,000 多条道路上铺设了弱电管道。发行人该项业务在杭州市具有垄断地位。

3) 发行人土地整理开发业务在杭州市的地位

发行人获准开发其出资建设的市政道路和河道两侧以及绿地周边可开发的地块，在征迁后进行配套市政基础设施建设，变生地为熟地，然后交由杭州市土地储备中心实行招标、拍卖、挂牌出让，以获取充分的土地开发收益。在土地整理开发方面，发行人具有资金、规模、信誉和政府支持等方面的独特优势。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程项目	14.66	12.24	16.50	62.14	13.06	11.62	10.99	51.99
商品及使用权转让	5.97	5.43	9.08	25.31	9.01	8.77	2.65	35.87
租赁收入	1.90	1.41	26.04	8.06	2.03	1.23	39.42	8.08
管理咨询服务	0.55	0.17	69.50	2.32	0.63	0.22	64.54	2.50
房产销售	0.04	0.02	32.67	0.15	0.39	0.09	75.68	1.55
渣土消纳	0.48	0.47	2.00	2.02	-	-	-	-
合计	23.59	19.73	16.36	100.00	25.12	21.94	12.64	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

不适用。

2. 收入和成本分析

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

（1）2022 年度，工程项目板块的毛利率较上年增长 50.24%，主要是因为管道通信及迁改项目毛利率较高及 PPP 项目进入运营期确认收入毛利较高；

（2）2022 年度，商品及使用权转让板块的营业收入较上年减少 33.74%，营业成本较上年同期减少 38.12%，主要是因为商品贸易业务因业务转型有所下降；毛利率较上年增长 242.97%，主要是因为贸易采购成本有所下降；

（3）2022 年度，租赁板块的毛利率较上年减少 33.93%，主要是因为融资租赁业务因行业影响收益有所下降；

（4）2022 年度，房产销售板块的营业收入较上年减少 90.91%，营业成本较上年减少 74.85%，主要是因为车位去化慢，销售量同比减少；毛利率较上年减少 56.83%，主要是因为车位成本较高；

（5）2022 年度，公司新增渣土消纳业务板块。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

根据各板块业务的具体内容，以及对公司未来发展的重要程度，公司按照“同类合并、突出特点”的原则，对业务板块进行了整合，提出三大主业目录：

（1）投资建设与服务

投资建设与服务主要包含建设管理板块、PPP 业务板块、产业园招商运营及材料贸易板块。主要内容建设项目投资、建设，以及设计、全过程咨询、材料贸易等服务。投资建设与服务是杭州城建践行杭州城投作为重点项目的投融资和建设管理职能的重要内容。

（2）新基建

新基建主要包含智慧通信板块业务，区别于投资建设与服务业务，是杭州城建的特色产业，也是落实市政府和杭州城投智慧新基建任务的重要力量，新基建作为集团打造上市企业的重要板块，是未来集团重点培育、扩大经营的主要对象。

（3）资产资本管理与经营

资产资本运营主要包含类金融板块和资产经营板块，主要内容是类金融投资、融资租赁、收并购和特色资产经营业务。资本管理与经营是集团重要的利润来源，是支持传统建设和新型基建的重要力量；资产管理与经营是改善集团资产配置，规范资产管理的基本业务。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司未来可能面对财务风险、经营风险、管理风险及政策风险。其中，财务风险主要包括有息债务规模较大的风险、短期偿债压力较大风险、营业收入及经营活动现金流量净额波动的风险、盈利能力波动风险、对外担保规模较大的风险、未来资本支出较大的风险等；经营风险主要包括经济周期波动的风险、主营业务受政府基建需求及调控影响较大的风险、商品贸易业务集中度较高风险、PPP 模式经营风险、房地产板块风险等；管理风险主要包括对下属子公司管理控制的风险、人力资源风险等；政策风险主要包括地方政府性债务政策变化风险、土地政策变化风险、基础设施建设政策变化风险、房地产行业政策风险等。

上述风险与发行人的公司治理、财务和经营状况密切相关，有可能对公司的业务发展产生不利影响，进而影响公司的偿债能力。目前上述风险可控。

发行人针对上述可能面对的风险，已经采取以下措施：

（1）针对财务风险已采取的措施

公司内设财务管理部，负责集团会计核算、筹融资、税务筹划、预算管理、财务管理及出纳、牵头全资及控股子公司的绩效考核等工作，为集团发展提供资金支撑，确保集团依法依规开展经营管理。

发行人依据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及有关的法律、政策、规定，根据公司章程，结合公司的实际情况，制定并不断完善了一系列的财务管理制度。目前公司制定了《财务会计制度》、《工程款支付、结算管理办法》、《成本管理办法》、《内部审计制度》、《项目竣工财务决算管理办法》等一整套管理制度，对公司各项财务工作进行规范，在发行人系统内全面建立起了科学、高效、有序的财务管理体系。

（2）针对经营风险已采取的措施

发行人已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构。截至 2022 年末，发行人本部共设置 11 个职能部门和 6 个指挥部（事业部），其中针对公司的重要业务板块，专门设置了长睦大型居住区前期建设指挥部、市政建设指挥部、环北天目道路提升改造工程建设指挥部等指挥部和事业部。

“十三五”以来，发行人充分利用城市基础设施建设以及土地整理开发的资源，积极承担城市项目建设，并凭借在强弱电管线建设和出让业务方面的垄断地位，相继承担重大的弱电“上改下”工程。

“十四五”期间，发行人将继续“深化市场化发展理念，强化资本化运作效率、规范集团化管控流程、扩大专业化经营范围”四大战略举措，依托杭州市的重大工程项目，扩大建设类投资规模，并充分利用城建资产资源，配套类金融有效投资业务，加强开发培育经营，做强建设平台、做大金融平台、做优开发业务、做实资产业务，形成以“大建设、类金融”为双主业、“资源开发、资产经营”为双辅业的业务发展格局，提升公司在城市建设领域的竞争力和影响力，实现公司业务的跨越发展。

（3）针对管理风险已采取的措施

公司已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了有效的遵循和执行，能够对公司各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，公司将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，保证公司生产经营持续、稳健、快速发展。

六、公司治理情况

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

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间保持相互独立，拥有独立完整的资产、人员、机构、财务和业务经营体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。

1、资产独立情况

发行人是依法设立并有效存续的有限责任公司，具备与经营有关的业务体系及相关资产，资产独立完整，权属清晰。

2、人员独立情况

发行人具有独立的人员聘用及薪酬管理制度，人员的聘用及管理均由发行人独立决定，公司人员完全由发行人独立管理。发行人的董事、监事及财务负责人均按照《公司法》及《公司章程》的有关规定产生，不存在控股股东或实际控制人违反上述《公司法》及《公司章程》的规定作出人事任免决定的情况。

3、机构独立情况

发行人按照《公司法》及《公司章程》的规定设立了党委会、董事会、监事会，上述机构严格按照《公司法》及《公司章程》的规定履行职责。公司拥有健全的组织结构体系，独立行使职权。

4、财务独立情况

发行人建立了独立的财务部门以及独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并拥有独立的财务会计账簿。公司独立开设了银行账户并依法独立纳税。

发行人控股股东杭州城投设置有资金归集制度，因此发行人本级及子公司在中国工商银行、中国建设银行、中信银行和杭州银行等四家战略合作银行开立的银行账户，截至2022年12月31日归集至杭州城投的资金余额为18.09亿元。发行人可正常使用银行账户资金，不受任何影响。

5、业务经营独立情况

发行人在业务方面独立于其实际控制人和股东，在主管机构核准的经营范围内独立、自主经营，具有独立完整业务能力和自主经营能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易的决策权限及决策程序

发行人与关联人之间订立的关联交易合同以公平、公正、公开的原则为宗旨，发行人董事会在审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权；发行人为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当由股东批准。

2、关联交易的定价机制

发行人销售给关联方的产品、向关联方提供劳务、从关联方购买商品、接受关联方劳务价格参考市场价格经双方协商后确定。

3、信息披露安排

发行人将在年度报告中披露其与关联方之间购买、出售、担保、借款等各类关联交易的金额。若报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的，发行人将披露交易对方名称、交易类型及报告期内各类交易累计发生额。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	7.84
出售商品/提供劳务	4.51
租赁	0.11

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	4.21
资金拆借，作为拆入方	1.14

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为7.18亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

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

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	杭州市城市建设发展集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	19 杭城建
3、债券代码	162227.SH
4、发行日	2019年9月20日
5、起息日	2019年9月23日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2023年9月23日

7、到期日	2024年9月23日
8、债券余额	0.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州市城市建设发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21杭城建
3、债券代码	188741.SH
4、发行日	2021年9月23日
5、起息日	2021年9月27日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2024年9月27日
7、到期日	2026年9月27日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.34
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	杭州市城市建设发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22杭城建
3、债券代码	137695.SH
4、发行日	2022年8月22日
5、起息日	2022年8月24日
6、2023年4月30日后的最近回售日	2025年8月24日
7、到期日	2027年8月24日
8、债券余额	2.90
9、截止报告期末的利率(%)	2.76

10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司，国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：162227.SH

债券简称：19 杭城建

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：188741.SH

债券简称：21 杭城建

债券约定的选择权条款名称：

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

债券代码：137695.SH

债券简称：22 杭城建

债券约定的选择权条款名称：

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

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：188741.SH

债券简称：21 杭城建

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人偿债保障措施承诺。

债券代码：137695.SH

债券简称：22 杭城建

债券约定的投资者保护条款名称：

资信维持承诺。

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：137695.SH

债券简称	22 杭城建
募集资金总额	2.90
使用金额	2.90
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	本公司与中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行签署了《资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用，募集资金专户运作良好。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期债务。其中 1.70 亿元用于偿还交通银行的贷款，0.70 亿元用于偿还招商银行的贷款，0.58 亿元用于偿还建设银行的贷款。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	截至批准报出日 2.90 亿元募集资金已使用完毕，其中 1.70 亿元用于偿还交通银行的贷款，0.70 亿元用于偿还招商银行的贷款，0.58 亿元用于偿还建设银行的贷款。实际使用用途和募集说明书中约定用途一致。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：162227.SH

债券简称	19 杭城建
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保情况：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券的起息日为2019年9月23日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2020年至2024年间每年的9月23日为本期债券上一计息年度的付息日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。本期债券到期日为2024年9月23日，到期支付本金及最后一期利息（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>本期债券本金及利息的支付将通过债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，由发行人在中国证监会及上海证券交易所规定的媒体上披露的公告或通知中加以说明。</p> <p>（3）其他偿债保障措施：设立专门的偿付工作小组，制定债券持有人会议规则，充分发挥债券受托管理人的作用，设立偿债保障金账户，严格信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况良好。

债券代码：188741.SH

债券简称	21 杭城建
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保情况：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券的起息日为2021年9月27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），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券付息日为2022年至2026年每年的9月27日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的9月27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，顺延期间付息款项不另计利息）。</p> <p>本期债券兑付日为2026年9月27日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年9月27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，顺延期间付息款项不另计利息）。</p> <p>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，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。</p> <p>（3）其他偿债保障措施：设立专项账户并严格执行资金管理计划，制定债券持有人会议规则，充分发挥债券受托管理人的作用，严格信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他	不适用

偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况良好。

债券代码：137695.SH

债券简称	22 杭城建
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>（1）担保情况：本期债券无担保。</p> <p>（2）偿债计划：本期债券的起息日为 2022 年 8 月 24 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），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券付息日为 2023 年至 2027 每年的 8 月 24 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年 8 月 24 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，顺延期间付息款项不另计利息）。</p> <p>本期债券兑付日为 2027 年 8 月 24 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 24 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，顺延期间付息款项不另计利息）。</p> <p>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。</p> <p>（3）其他偿债保障措施：设立专项账户并严格执行资金管理计划，制定债券持有人会议规则，充分发挥债券受托管理人的作用，严格信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室
签字会计师姓名	王强、金宏飞

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	162227.SH
债券简称	19 杭城建
名称	国泰君安证券股份有限公司

办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	熊毅
联系电话	021-38676666

债券代码	188741.SH
债券简称	21 杭城建
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	熊毅
联系电话	021-38676666

债券代码	137695.SH
债券简称	22 杭城建
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	熊毅
联系电话	021-38676666

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	162227.SH
债券简称	19 杭城建
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

债券代码	188741.SH
债券简称	21 杭城建
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

债券代码	137695.SH
债券简称	22 杭城建
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
162227.SH	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	2023年4月3日	根据杭州市人民政府国有资产	会计师事务所变更决	审计机构变更系公司

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
		普通合伙))		产监督管理委员会2022年度市属国企财务审计业务中介机构选聘，发行人母公司杭州市城市建设投资集团有限公司聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为杭州城投合并报表范围内本级和各子公司（不含上市公司、挂牌公司）的2022年合并年报审计服务机构。	策已履行公司决策程序，符合章程及相关法律法规规定。	根据市国资委要求的调整，为正常运营过程中的正常变动，不会对公司的生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响。
18874 1.SH	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	2023年4月3日	根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会2022年度市属国企财务审计业务中介机构选聘，发行人母公司杭州市城市建设投资集团有限公司聘请中喜会计师事务所（特殊普	会计师事务所变更已履行公司决策程序，符合章程及相关法律法规规定。	审计机构变更系根据市国资委要求的调整，为正常运营过程中的正常变动，不会对公司的生产经营、财务状况和

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
					通合伙）为杭州城投合并报表范围内本级和各子公司（不含上市公司、挂牌公司）的2022年合并年报审计服务机构。		债能力产生重大不利影响。
137695.SH	会计师事务所	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	2023年4月3日	根据杭州市人民政府国有资产监督管理委员会2022年度市属国企财务审计业务中介机构选聘，发行人杭州市城市建设投资集团有限公司聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为杭州城投合并报表范围内本级和各子公司（不含上市公司、挂牌公司）的2022年合并年报审计服务机构。	会计师事务所履行决策程序符合法律法规规定。	审计机构变更系根据国资委要求而进行的调整，为公司正常运营过程中的变动，不会对公司的生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

1) 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整（提示：追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用本解释的规定，并披露无法追溯调整的具体原因）。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理（提示：如果不是全部采用，还应披露采用简化方法处理的租赁合同的性质，但对于简化方法的选择应当一致应用于《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围调整前后符合条件的类似租赁合同），并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2022 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

1) 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

公司在报告期无会计估计变更。

3、前期会计差错更正

公司在报告期无前期会计差错更正。

三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	主要为银行存款
固定资产	主要为道路资产、房屋及建筑物、地下综合管廊
无形资产	主要为完工的 PPP 项目
其他非流动资产	主要为拨出专项资金

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	28.10	12.63	16.25	72.97
交易性金融资产	0.00	0.00	0.62	-100.00
应收票据	0.04	0.02	0.37	-89.45
应收账款	2.48	1.11	1.14	118.10
预付款项	0.07	0.03	0.54	-87.50
存货	17.64	7.94	12.46	41.56
合同资产	9.08	4.08	1.70	432.98
一年内到期的非流动资产	4.23	1.90	9.98	-57.60
其他流动资产	2.92	1.31	1.99	46.35
长期应收款	9.35	4.20	6.16	51.84
在建工程	0.26	0.12	0.02	1,052.95
递延所得税资产	0.03	0.01	0.14	-76.80

发生变动的的原因：

- （1）货币资金 2022 年末同比增长 72.97%，主要系银行存款增加所致；
- （2）交易性金融资产 2022 年末同比下降 100%，主要系发行人上半年将信托基金处置收回所致；
- （3）应收票据 2022 年末同比下降 89.45%，主要系票据到期兑付所致；
- （4）应收账款 2022 年末同比增长 118.10%，主要系发行人存量房产销售及贸易款增加所致；
- （5）预付款项 2022 年末同比下降 87.50%，主要系预付货款结转存货所致；
- （6）存货 2022 年末同比增长 41.56%，主要系发行人新增房产项目所致；
- （7）合同资产 2022 年末同比增长 432.98%，主要系发行人项目工程款增加所致；
- （8）一年内到期的非流动资产 2022 年末同比下降 57.60%，主要系发行人一年内到期的长期应收款收回减少所致；
- （9）其他流动资产 2022 年末同比增长 46.35%，主要系待抵扣/未认证的进项税增加所致；
- （10）长期应收款 2022 年末同比增长 51.84%，主要系 PPP 项目应收款增加所致；
- （11）在建工程 2022 年末同比增长 1,052.95%，主要系房屋装修工程增加所致；
- （12）递延所得税资产 2022 年末同比下降 76.8%，主要系资产减值准备减少引起递延所得税资产相应减少所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	28.10	0.65	不适用	2.31
长期应收款	9.35	0.11	不适用	1.21
一年内到期的非流动资产	4.23	0.63	不适用	14.98
合计	41.68	1.40	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

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

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

不适用。

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

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

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

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 46.13 亿元和 49.03 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.29%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.00	3.80	33.30	37.10	75.68%
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息	0.00	0.80	0.00	11.13	11.93	24.32%

债务						
----	--	--	--	--	--	--

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 8.30 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 28.80 亿元，且共有 4.20 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 74.04 亿元和 82.93 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 12.01%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	0.00	0.00	3.80	33.30	37.10	44.74%
银行贷款	0.00	0.61	3.50	28.28	32.39	39.06%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他有息债务	0.00	1.94	0.37	11.13	13.44	16.20%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 8.30 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 28.80 亿元，且共有 4.20 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	1.55	1.26	0.65	138.76
应付账款	7.32	5.93	4.49	63.24
预收款项	0.70	0.57	0.47	47.88
合同负债	1.70	1.38	0.66	157.09
一年内到期的非流动负债	5.04	4.08	28.48	-82.29
应付债券	33.29	26.96	9.20	262.02

租赁负债	0.06	0.05	0.00	19,582.16
递延所得税负债	0.00	-	0.04	-100.00

发生变动的原因：

- 1、短期借款 2022 年末同比增长 138.76%，主要系信用借款增加所致；
- 2、应付账款 2022 年末同比增长 63.24%，主要系 PPP 项目公司应支付的工程款增加所致；
- 3、预收款项 2022 年末同比增长 47.88%，主要系管道公司租赁预收款增加所致；
- 4、合同负债 2022 年末同比增长 157.09%，主要系管道通信预收款及市政代建项目预收款增加所致；
- 5、一年内到期的非流动负债 2022 年末同比下降 82.29%，主要系发行人归还 2022 年度到期的 25 亿元中期票据所致；
- 6、应付债券 2022 年末同比增长 262.02%，主要是发行人 2022 年新发行 25 亿元中期票据、2.90 亿元公司债所致；
- 7、租赁负债 2022 年末同比增长 19582.16%，主要系发行人 2022 年度按新租赁准则确认租赁负债；
- 8、递延所得税负债 2022 年末同比下降 100.00%，主要系发行人交易性金融资产到期赎回后冲回所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：2.47 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
杭州市地下管道开发有限公司	是	56%	公用事业	10.79	6.52	3.20	0.88
杭州辰祥房地产有限公司	是	35%	房地产开发	18.17	0.42	0.64	0.29

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

2022年，公司净利润为1.80亿元，经营活动产生的现金净流量为9.34亿元，两者存在重大差异的原因：融资租赁公司2022年度项目回款10.09亿元。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：11.79亿元

报告期末对外担保的余额：6.95亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-4.84亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：6.95亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程序
苏州创元和赢资本管理有限公司	杭州市城市建设发展集团有限公司	买卖合同纠纷	2022年6月6日	江苏省苏州工业园区人民法院	110.16万元	处于二审阶段，尚未审结
杭州市城市建设发展集团有限公司	苏州创元和赢资本管理有限公司、乔都贸易河北有限公司	买卖合同纠纷	2022年8月16日	杭州市上城区人民法院[注]	7,226.90万元	处于一审阶段，尚未审结

注：2022年8月16日，发行人收到《杭州市上城区人民法院受理案件通知书》（（2022）浙0102民初10016号）；后苏州创元和赢资本管理有限公司提出管辖权异议，发行人于2022年10月27日收到《浙江省杭州市上城区人民法院民事裁定书》（（2022）浙0102民初10016号），本案移送至江苏省苏州工业园区人民法院审理；发行人于2023年2月1日收到《江苏省苏州工业园区人民法院受理案件通知书》（（2023）苏0591民初1664号）。

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、 发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、 发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、 发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、 其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，债务融资工具信息披露文件可在中国货币网或上海清算所网站等中国银行间市场交易商协会认可的网站上进行查询。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州市城市建设发展集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》之盖章页）

杭州市城市建设发展集团有限公司
2023 年 4 月 27 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,809,964,565.36	1,624,509,246.56
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	-	61,588,803.27
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	3,899,825.54	36,968,278.28
应收账款	247,976,443.04	113,699,131.28
应收款项融资		
预付款项	6,813,418.91	54,493,828.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	532,223,361.02	421,252,117.04
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,764,001,865.86	1,246,085,748.63
合同资产	908,043,682.30	170,371,843.37
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	423,019,220.31	997,580,346.12
其他流动资产	291,821,484.72	199,398,006.82
流动资产合计	6,987,763,867.06	4,925,947,349.60
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	934,974,868.98	615,757,511.38
长期股权投资	705,636,687.40	901,581,039.23
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	100,579,518.79	108,889,114.73
投资性房地产	461,966,764.09	655,467,186.27
固定资产	3,324,217,945.23	3,319,927,050.02
在建工程	26,285,228.93	2,279,818.18
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	41,638,948.34	45,645,538.74
无形资产	3,299,905,432.70	3,716,179,826.41
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	16,567,591.97	22,405,297.40
递延所得税资产	3,323,074.76	14,323,031.48
其他非流动资产	6,339,387,693.93	6,868,460,286.72
非流动资产合计	15,254,483,755.12	16,270,915,700.56
资产总计	22,242,247,622.18	21,196,863,050.16
流动负债：		
短期借款	155,197,222.22	65,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	732,229,334.40	448,569,276.67
预收款项	70,072,635.23	47,383,515.03
合同负债	170,402,199.17	66,281,084.37
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	66,154,582.30	62,638,181.09
应交税费	82,025,029.63	103,852,035.78
其他应付款	768,510,187.05	630,166,977.21
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	504,389,002.80	2,847,503,942.93
其他流动负债	1,941,424.75	1,875,352.92
流动负债合计	2,550,921,617.55	4,273,270,366.00

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,060,824,575.45	2,451,252,416.00
应付债券	3,329,069,815.93	919,580,712.78
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,602,825.09	28,466.51
长期应付款	1,297,512,180.08	1,414,532,250.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,591,246,288.01	1,640,447,540.86
递延所得税负债		3,946,913.90
其他非流动负债	515,290,000.00	515,290,000.00
非流动负债合计	9,799,545,684.56	6,945,078,300.05
负债合计	12,350,467,302.11	11,218,348,666.05
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,981,161,707.49	3,979,371,562.48
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	1,355,542.47	-
盈余公积	187,796,684.41	184,607,837.02
一般风险准备		
未分配利润	1,637,269,177.42	1,571,610,941.52
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,827,583,111.79	8,755,590,341.02
少数股东权益	1,064,197,208.28	1,222,924,043.09
所有者权益（或股东权益）合计	9,891,780,320.07	9,978,514,384.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,242,247,622.18	21,196,863,050.16

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：张伟英 会计机构负责人：周学成

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,530,984,673.98	664,651,596.65
交易性金融资产	-	61,588,803.27
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	-	35,000,000.00
应收账款	164,849,437.52	26,250,817.09
应收款项融资		
预付款项	1,693,270.07	1,302,021.17
其他应收款	1,073,974,480.21	377,283,820.43
其中：应收利息		
应收股利		
存货	584,031,957.15	443,651,436.13
合同资产	78,053.10	-
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	14,964,226.48	65,107,905.99
其他流动资产	26,765,533.03	7,456,926.94
流动资产合计	3,397,341,631.54	1,682,293,327.67
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	526,445,156.48	1,279,775,972.40
长期股权投资	2,735,435,469.02	2,572,510,791.33
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	100,579,518.79	108,889,114.73
投资性房地产	399,593,918.95	591,042,179.62
固定资产	2,785,987,013.18	2,930,613,833.79
在建工程	27,705,096.90	-
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	36,768,208.04	44,435,065.69
无形资产	39,891,424.14	40,487,098.25
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,284,469.55	4,379,292.74
递延所得税资产		
其他非流动资产	6,339,387,693.93	6,868,460,286.72
非流动资产合计	12,995,077,968.98	14,440,593,635.27
资产总计	16,392,419,600.52	16,122,886,962.94
流动负债：		

短期借款		
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	109,891,116.39	168,877,252.19
预收款项	4,981,104.61	8,715,290.14
合同负债	8,625,625.58	9,066,097.38
应付职工薪酬	27,530,286.14	28,230,894.92
应交税费	35,775,120.95	9,446,028.74
其他应付款	765,094,448.36	711,699,352.22
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	460,734,303.83	2,578,030,321.10
其他流动负债	917,220.41	563,026.91
流动负债合计	1,413,549,226.27	3,514,628,263.60
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,329,069,815.93	919,580,712.78
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,421,678.70	-
长期应付款	1,222,012,180.08	1,192,530,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,591,246,288.01	1,640,447,540.86
递延所得税负债		3,946,913.90
其他非流动负债	515,290,000.00	515,290,000.00
非流动负债合计	6,660,039,962.72	4,271,795,167.54
负债合计	8,073,589,188.99	7,786,423,431.14
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,037,505,584.28	4,040,460,809.75
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	1,355,542.47	-
盈余公积	191,808,121.67	188,619,274.28

未分配利润	1,068,161,163.11	1,087,383,447.77
所有者权益（或股东权益）合计	8,318,830,411.53	8,336,463,531.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,392,419,600.52	16,122,886,962.94

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：张伟英 会计机构负责人：周学成

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	2,795,352,500.29	2,620,612,217.63
其中：营业收入	2,795,352,500.29	2,620,612,217.63
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,675,542,351.19	2,629,794,198.78
其中：营业成本	2,230,443,792.36	2,254,171,284.41
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	10,032,324.17	-25,861,617.09
销售费用	7,950,704.10	8,955,647.69
管理费用	239,989,215.03	259,744,620.22
研发费用	19,852,669.09	16,741,336.38
财务费用	167,273,646.44	116,042,927.17
其中：利息费用	239,617,978.49	180,273,785.44
利息收入	76,090,078.93	71,517,379.61
加：其他收益	50,552,954.45	42,078,044.28
投资收益（损失以“-”号填列）	17,202,225.71	188,042,035.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,203,696.84	67,732,679.05
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	3,553,469.63
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-1,611,958.40	6,071,275.81
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	54,041,543.98	-45,778,047.89
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,958,677.30	-4,131,218.16
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-147,072.07	13,686.37
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	237,889,165.47	177,113,794.91
加: 营业外收入	11,237,228.04	50,329,764.05
减: 营业外支出	1,863,168.28	3,548,533.82
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	247,263,225.23	223,895,025.14
减: 所得税费用	67,377,678.42	34,969,151.00
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	179,885,546.81	188,925,874.14
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	179,885,546.81	188,925,874.14
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	116,768,994.48	159,739,703.97
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	63,116,552.33	29,186,170.17
六、其他综合收益的税后净额	-	615,702.74
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	615,702.74
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-	615,702.74
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-	615,702.74
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	179,885,546.81	188,925,874.14
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	116,768,994.48	159,739,703.97
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	63,116,552.33	29,186,170.17
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：张伟英 会计机构负责人：周学成

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	803,395,662.57	552,146,810.92
减：营业成本	554,648,819.74	445,363,999.72
税金及附加	27,192,023.87	12,112,063.04
销售费用		
管理费用	157,690,160.68	149,380,203.82
研发费用		
财务费用	105,559,075.95	115,589,860.89
其中：利息费用	157,366,166.89	180,273,785.44
利息收入	55,485,771.56	71,517,379.61
加：其他收益	49,235,882.79	41,352,376.87
投资收益（损失以“－”号填列）	8,704,957.37	173,784,002.97

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,203,696.84	67,732,679.05
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,611,958.40	6,071,275.81
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,211,740.52	1,797,774.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,592.92	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-122,806.65	-70,175.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	21,721,805.04	52,635,938.09
加：营业外收入	7,056,859.16	446,199.78
减：营业外支出	837,104.18	2,411,350.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	27,941,560.02	50,670,787.27
减：所得税费用	-3,946,913.90	-1,131,858.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	31,888,473.92	51,802,646.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	31,888,473.92	51,802,646.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	31,888,473.92	51,802,646.00
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：张伟英 会计机构负责人：周学成

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,190,795,736.29	3,610,046,875.13
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	80,099,121.91	173,071,029.27
收到其他与经营活动有关的现金	1,607,128,921.46	1,023,979,476.20
经营活动现金流入小计	3,878,023,779.66	4,807,097,380.60
购买商品、接受劳务支付的现金	1,349,894,151.75	2,461,373,334.54
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	201,633,713.52	198,629,683.87

支付的各项税费	145,082,461.29	118,580,173.99
支付其他与经营活动有关的现金	1,247,646,824.65	953,243,237.89
经营活动现金流出小计	2,944,257,151.21	3,731,826,430.29
经营活动产生的现金流量净额	933,766,628.45	1,075,270,950.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	249,190,700.07	1,567,068,396.39
取得投资收益收到的现金	80,549,258.31	307,238,157.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	383,312,901.86	70,385,186.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	899,972,465.92	701,862,803.14
投资活动现金流入小计	1,613,025,326.16	2,646,554,543.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,141,440,342.60	1,171,382,945.40
投资支付的现金	-	793,504,283.39
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	697,397,844.82	807,477,781.38
投资活动现金流出小计	1,838,838,187.42	2,772,365,010.17
投资活动产生的现金流量净额	-225,812,861.26	-125,810,466.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	90,895,929.27	217,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,434,212,147.20	1,479,948,733.30
收到其他与筹资活动有关的现金	2,876,235,978.19	219,031,761.47
筹资活动现金流入小计	4,401,344,054.66	1,916,580,494.77
偿还债务支付的现金	3,382,514,987.75	1,890,504,902.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	352,759,405.76	367,685,139.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	15,222,519.58	-
支付其他与筹资活动有关的现金	251,809,778.79	413,121,770.23
筹资活动现金流出小计	3,987,084,172.30	2,671,311,812.35
筹资活动产生的现金流量净额	414,259,882.36	-754,731,317.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,122,213,649.55	194,729,166.25

加：期初现金及现金等价物余额	1,622,405,320.33	1,427,676,154.08
六、期末现金及现金等价物余额	2,744,618,969.88	1,622,405,320.33

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：张伟英 会计机构负责人：周学成

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	338,299,501.07	687,024,052.63
收到的税费返还	-	1,974,893.83
收到其他与经营活动有关的现金	758,549,855.75	590,112,568.76
经营活动现金流入小计	1,096,849,356.82	1,279,111,515.22
购买商品、接受劳务支付的现金	538,587,566.23	394,858,291.72
支付给职工及为职工支付的现金	68,646,618.96	53,466,828.31
支付的各项税费	33,044,029.47	35,911,602.66
支付其他与经营活动有关的现金	375,894,281.71	170,428,919.71
经营活动现金流出小计	1,016,172,496.37	654,665,642.40
经营活动产生的现金流量净额	80,676,860.45	624,445,872.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	226,178,691.07	1,435,812,910.86
取得投资收益收到的现金	86,572,250.89	302,443,305.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	380,074,519.03	68,049,890.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,113,880.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	899,972,465.92	2,157,014,769.33
投资活动现金流入小计	1,594,911,806.91	3,963,320,876.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,949,474.84	24,263,176.09
投资支付的现金	294,050,000.00	913,504,283.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	637,963,089.00	2,171,922,731.31
投资活动现金流出小计	960,962,563.84	3,109,690,190.79
投资活动产生的现金流量净额	633,949,243.07	853,630,685.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	298,000,000.00	499,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,789,489,103.15	9,481,761.47
筹资活动现金流入小计	3,087,489,103.15	508,981,761.47

偿还债务支付的现金	2,795,575,000.00	1,430,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	199,505,694.52	228,288,541.46
支付其他与筹资活动有关的现金	4,439,528.30	85,976,403.00
筹资活动现金流出小计	2,999,520,222.82	1,744,264,944.46
筹资活动产生的现金流量净额	87,968,880.33	-1,235,283,182.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	802,594,983.85	242,793,375.35
加：期初现金及现金等价物余额	664,651,596.65	421,858,221.30
六、期末现金及现金等价物余额	1,467,246,580.50	664,651,596.65

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：张伟英 会计机构负责人：周学成

