

杭州市城市建设投资集团有限公司  
2018年公开发行公司债券（第一期）、  
2019年公开发行公司债券（第一期）、  
2020年公开发行公司债券（第一期）、  
2020年公开发行公司债券（第二期）、  
受托管理事务报告  
(2022年度)

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



(住所：上海市静安区南京西路768号国泰君安大厦)

2023年6月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”或“国泰君安”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

# 目录

第一章	本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	4
第二章	发行人 2022 年度经营情况及财务状况.....	16
第三章	发行人信息披露义务履行的核查情况.....	21
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	23
第五章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析.....	26
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况.....	27
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	29
第八章	债券持有人会议召开情况.....	30
第九章	发行人偿债意愿和能力分析.....	31
第十章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	33
第十一章	其他事项.....	35

## 第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

### 一、 发行人名称

中文名称：杭州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”或“杭州城投”）

英文名称：无

### 二、 批复文件和批复规模

本次公司债券已经中国证监会于 2018 年 8 月 2 日签发的“证监许可【2018】1223”文件批复，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，发行人已发行规模为 17.60 亿元的 2018 年公司债券（第一期）（简称“18 杭城 01”）；规模为 11.10 亿元的 2019 年公司债券（第一期）（简称“19 杭城 01”）；规模为 10.70 亿元的 2020 年公司债券（第一期）（简称“20 杭城 01”）；规模为 10.60 亿元的 2020 年公司债券（第二期）（简称“20 杭城 02”）。

### 三、 本期债券的主要条款

#### （一）18 杭城 01

- 1、发行主体：杭州市城市建设投资集团有限公司。
- 2、债券名称：杭州市城市建设投资集团有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期），债券简称“18 杭城 01”。
- 3、发行总额：本期债券发行总规模为 17.60 亿元。
- 4、债券期限：5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第 3 年末调整本期债券存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息

年度付息日前的第 20 个交易日披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

7、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记。

8、债券利率及其确定方式：本期发行的公司债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率将根据簿记建档结果确定。

本期债券票面利率在债券存续期的前 3 年固定不变。如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后 2 年票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

10、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

11、发行对象：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

12、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东配售。

13、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

14、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。

15、发行首日与起息日：本期债券发行首日为2018年9月19日，本期债券起息日为2018年9月20日。

16、利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

17、付息日：2019年至2023年每年的9月20日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日），如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的9月20日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日），最后一期利息随本金的兑付一起支付。

18、本金支付日（兑付日）：2023年9月20日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日），如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年9月20日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

19、支付方式：本期债券利息和本金支付方式按照上海证券交易所和登记机构的规定执行。

20、支付金额：本期债券于每年的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至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。

21、担保方式：本期债券无担保。

22、募集资金专项账户：发行人将在中国建设银行股份有限公司杭州吴山支

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。

23、信用等级及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

24、主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

25、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

26、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，以余额包销的方式承销。

27、本期债券上市安排：本期债券发行后将在上海证券交易所申请上市。

28、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务。

29、质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及债券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

30、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）19 杭城 01

1、发行主体：杭州市城市建设投资集团有限公司。

2、债券名称：杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期），债券简称“19 杭城 01”。

3、发行总额：本期债券发行总规模为 11.10 亿元。

4、债券期限：5 年期。

5、债券利率及其确定方式：本期发行的公司债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率将根据簿记建档结果确定。

6、债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

7、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

8、发行对象：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

9、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东配售。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

11、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、发行首日与起息日：本期债券发行首日为 2019 年 9 月 9 日，本期债券起息日为 2019 年 9 月 10 日。

13、利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

14、付息日：2020 年至 2024 年每年的 9 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

15、本金支付日（兑付日）：2024 年 9 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

16、支付方式：本期债券利息和本金支付方式按照上海证券交易所和登记机构的规定执行。

17、支付金额：本期债券于每年的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

投资者支付的本息为投资者截至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。

18、担保方式：本期债券无担保。

19、募集资金专项账户：发行人已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。

20、信用等级及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

21、主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

22、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

23、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，以余额包销的方式承销。

24、本期债券上市安排：本期债券发行后将在上海证券交易所申请上市。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充营运资金(包括但不限于偿还有息债务及其利息、支付工程款等)。

26、质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及债券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

27、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。

### （三）20 杭城 01

1、发行主体：杭州市城市建设投资集团有限公司。

2、债券名称：杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期），债券简称“20 杭城 01”。

3、发行总额：本期债券发行总规模为 10.70 亿元。

4、债券期限：5 年期。

5、债券利率及其确定方式：本期发行的公司债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率将根据簿记建档结果确定。

6、债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

7、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

8、发行对象：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

9、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东配售。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

11、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、发行首日与起息日：本期债券发行首日为 2020 年 3 月 18 日，本期债券起息日为 2020 年 3 月 19 日。

13、利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

14、付息日：2021 年至 2025 年每年的 3 月 19 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

15、本金支付日（兑付日）：2025 年 3 月 19 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

16、支付方式：本期债券利息和本金支付方式按照上海证券交易所和登记机构的规定执行。

17、支付金额：本期债券于每年的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至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。

18、担保方式：本期债券无担保。

19、募集资金专项账户：发行人已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。

20、信用等级及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

21、主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

22、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

23、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，以余额包销的方式承销。

24、本期债券上市安排：本期债券发行后将在上海证券交易所申请上市。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充营运资金(包括但不限于偿还有息债务及其利息、支付工程款等)。

26、质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及债券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

27、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。

#### (四) 20 杭城 02

1、发行主体：杭州市城市建设投资集团有限公司。

2、债券名称：杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期），债券简称“20 杭城 02”。

3、发行总额：本期债券发行总规模为 10.60 亿元。

4、债券期限：5 年期。

5、债券利率及其确定方式：本期发行的公司债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率将根据簿记建档结果确定。

6、债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，本期债券按面值平价发行。

7、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

8、发行对象：符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

9、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东配售。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

11、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、发行首日与起息日：本期债券发行首日为 2020 年 4 月 27 日，本期债券起息日为 2020 年 4 月 28 日。

13、利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

14、付息日：2021 年至 2025 年每年的 4 月 28 日（如遇非交易日，则顺延

至其后的第 1 个交易日)。

15、本金支付日(兑付日): 2025 年 4 月 28 日(如遇非交易日, 则顺延至其后的第 1 个交易日)。

16、支付方式: 本期债券利息和本金支付方式按照上海证券交易所和登记机构的规定执行。

17、支付金额: 本期债券于每年的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至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。

18、担保方式: 本期债券无担保。

19、募集资金专项账户: 发行人已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。

20、信用等级及资信评级机构: 经联合评级综合评定, 发行人的主体信用等级为 AAA, 本期债券的信用等级为 AAA。

21、主承销商: 国泰君安证券股份有限公司。

22、债券受托管理人: 国泰君安证券股份有限公司。

23、承销方式: 本期债券由主承销商组织承销团, 以余额包销的方式承销。

24、本期债券上市安排: 本期债券发行后将在上海证券交易所申请上市。

25、募集资金用途: 本期债券募集资金扣除发行费用后, 拟用于补充营运资金(包括但不限于偿还有息债务及其利息、支付工程款等)。

26、质押式回购: 发行人主体信用等级为 AAA, 本期债券信用等级为 AAA, 本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及债券登记机构申请质押式回购安排。如获批准, 具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

27、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。

#### 四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本次债券受托管理人，2022 年内按照《杭州市城市建设投资集团有限公司 2018 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》及《杭州市城市建设投资集团有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》、《杭州市城市建设投资集团有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)募集说明书(面向合格投资者)》、《杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)募集说明书》、《杭州市城市建设投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)募集说明书》（以下简称《募集说明书》）的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

公司债券发行后，国泰君安证券定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，按照募集说明书约定使用募集资金，排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露 2022 年年度报告（发行人已于 2023 年 4 月 27 日披露 2022 年年度报告）。未来债券存续期内，国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。2022 年度，国泰君安遵照上海证券交易所相关要求开展了“18 杭城 01”、“19 杭城 01”、“20 杭城 01”和“20 杭城 02”的存续期信用风险排查工作。

2022 年度，国泰君安证券作为受托管理人共出具 1 份临时受托管理事务报告，具体情况如下：

国泰君安证券股份有限公司作为受托管理人针对发行人董事长、董事、总经理发生变动的事项，于 2022 年 10 月 11 日出具了临时受托管理事务报告。

为推进杭州市属国有企业深化改革优化布局，发行人 2022 年 12 月 14 日收到《杭州市深化国有企业改革工作专班办公室关于下达市属国有企业改革任务的通知》，杭州市国有资产监督管理委员会持有的部分市属企业单位相关股权和资产后续将被无偿划转至发行人。其中杭州市钱江新城投资集团有限公司已于

2023年3月20日完成股权划转的工商变更登记，杭州市钱江新城投资集团有限公司正式纳入发行人合并范围内。

针对本次合并钱投集团事项，发行人已于2023年2月13日发布了《杭州市城市建设投资集团有限公司关于合并杭州市钱江新城投资集团有限公司的公告》，国泰君安作为受托管理人已对应出具了《国泰君安证券股份有限公司关于杭州市城市建设投资集团有限公司合并杭州市钱江新城投资集团有限公司的临时受托管理事务报告》。

## 第二章 发行人 2022 年度经营情况及财务状况

### 一、 发行人基本情况

1、中文名称：杭州市城市建设投资集团有限公司

2、法定代表人：李红良

3、注册资本：人民币 657,164 万元

4、实缴资本：人民币 657,164 万元

5、成立日期：2003 年 08 月 08 日

6、统一社会信用代码：91330100751708923K

7、住所：浙江省杭州市下城区仙林桥直街 3 号 1501 室

8、办公地址：浙江省杭州市西湖区益乐路 25 号 807 室

9、邮政编码：310006

10、信息披露事务负责人：陈传良

11、联系方式：0571-58581187

12、传真：0571-87152630

13、电子邮箱：376226819@qq.com

14、网址：<http://www.hzcjzc.com>

15、经营范围：公司经营范围：经营市政府授权的国有资产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

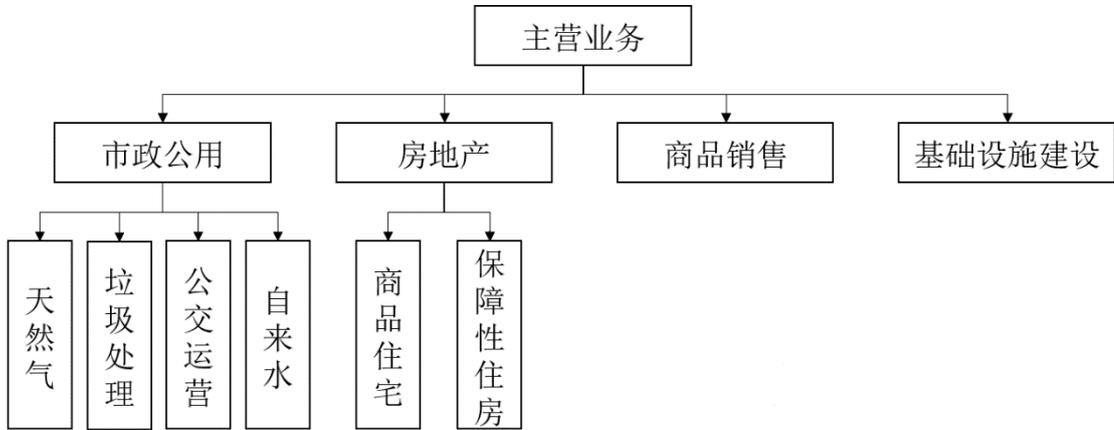
16、所属行业：综合

### 二、 发行人 2022 年度经营情况

发行人作为杭州市城市建设的主体，经营范围基本涵盖城市建设领域全产业链，所属企业涉及公共交通、城市供排水、供气、垃圾处理、热电联产、房地产

开发、市政工程、建筑工程等行业。

发行人主营业务涉及的业务板块如下图所示：



发行人 2022 年实现营业总收入 462.00 亿元，实现净利润 24.78 亿元。发行人作为杭州市城市建设的主体，业务范围涵盖城市建设领域全产业链，营业收入主要来自于市政公用、房地产、城市基础设施建设、商品销售及其他板块。与 2021 年相比，发行人业务规模逐步扩大，营业收入实现了稳步增长。

在市政工程业务方面，发行人天然气销售业务由发行人全资控股子公司杭州市燃气集团有限公司经营。杭州市燃气集团有限公司下属子公司杭州天然气有限公司、建德杭燃燃气有限公司、杭州钱江燃气有限公司已取得相应燃气特许经营权或燃气经营许可证。2022 年，发行人实现天然气销售收入 61.24 亿元。发行人垃圾处理业务主要为城市固体垃圾收集与处理，发行人垃圾处理由杭州市环境集团有限公司承担，2022 年，发行人实现垃圾处理收入 14.52 亿元。发行人公交运营业务由杭州市公共交通集团有限公司经营，2022 年，发行人实现公交运营收入 11.13 亿元。发行人供水业务主要由杭州市水务集团有限公司及子公司杭州滨江水务有限公司、杭州富阳水务有限公司、杭州临安自来水有限公司、杭州建德自来水有限公司经营。其中，杭州市水务集团有限公司负责杭州市主城区供水业务。杭州市建德自来水有限公司负责建德地区供水业务。杭州市临安自来水有限公司负责临安地区供水业务。杭州滨江水务有限公司负责滨江地区供水业务。杭州富阳水务有限公司负责富阳区供水业务。2022 年，发行人实现供水业务收入 32.93 亿元。

在房地产业务方面，发行人房地产业务主要包括经济适用房和商品房开发销

售两大类。杭州市居住区发展中心有限公司主要负责保障房业务，浙江钱江房地产集团有限公司、杭州市房地产开发集团有限公司主要负责商品房业务。2022年，发行人分别实现商业地产、商品住宅、保障房、经济适用房和物业、房租收入分别为0.24亿元、3.51亿元、0.46亿元和0.47亿元。

在城市基础设施建设板块方面，发行人城市基础设施建设板块主要由工程施工及养护、代建项目收入构成。2022年，工程施工及养护实现收入53.64亿元、代建项目实现收入0.91亿元。

在商品销售方面，发行人商品销售业务主要包括建材贸易业务以及电力和煤炭销售等。2022年，发行人实现商品销售收入163.13亿元。

发行人2022年各业务板块经营情况良好，未发生影响公司债券偿付的不利事件。

2022年，发行人营业收入毛利率2.25%，毛利率水平偏低，符合行业特征。

公司2022年主营业务情况如下：

单位：亿元，%

业务板块	2022年度				2021年度			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
天然气销售	61.24	59.58	2.71	13.25	43.20	42.37	1.93	10.80
商品销售	163.13	160.49	1.62	35.31	106.69	103.46	3.02	26.68
公交营运	11.13	50.00	-349.24	2.41	10.32	49.40	-378.58	2.58
自来水及原水收入	32.93	23.85	27.57	7.13	28.64	21.75	24.05	7.16
工程施工及养护	53.64	46.93	12.51	11.61	46.90	37.81	19.39	11.73
商业地产	0.24	0.07	71.78	0.05	1.14	0.64	43.50	0.28
商品住宅	3.51	1.99	43.16	0.76	45.60	37.85	16.99	11.40
代建项目	0.91	0.46	48.88	0.20	3.71	2.70	27.29	0.93
保障房、经济适用房	0.46	0.12	74.39	0.10	2.72	1.01	62.73	0.68
垃圾处理	14.52	11.76	19.03	3.14	12.97	12.22	5.79	3.24
物业、房租	0.47	0.23	52.06	0.10	0.53	0.20	61.76	0.13
PPP项目	47.55	41.28	13.19	10.29	43.67	41.41	5.16	10.92
渣土消纳	0.48	0.47	2.00	0.10	-	-	-	-
其他主营业务	43.44	38.87	10.52	9.40	36.11	27.99	22.49	9.03
其他业务	28.35	15.52	45.27	6.14	17.73	9.28	47.64	3.93

业务板块	2022 年度				2021 年度			
	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 (%)
合计	462.00	451.61	2.25	100.00	399.92	388.10	2.95	100.00

### 三、发行人财务状况

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产合计	18,118,158.32	16,727,920.13
负债合计	12,009,303.58	10,806,362.97
少数股东权益	1,057,499.21	1,050,531.39
归属于母公司股东的权益合计	5,051,355.52	4,871,025.76

#### 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	4,619,990.09	3,999,187.56
营业利润	285,701.97	255,470.82
利润总额	310,555.46	267,815.41
净利润	247,777.48	227,341.40
归属于母公司股东的净利润	185,413.38	154,641.94

#### 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,114,950.59	1,058,539.00
投资活动产生的现金流量净额	-481,543.72	-818,483.31
筹资活动产生的现金流量净额	-59,537.53	-105,679.51

2022 年，发行人营业收入为 4,619,990.09 万元，同比增长 15.52%，主要原因是商品销售、天然气销售、工程施工及养护、PPP 项目等收入增加所致。

2022年，发行人营业成本为4,516,139.04万元，同比增长16.36%，主要原因系天然气、垃圾处理、工程施工及养护、商品销售、PPP项目等成本增加所致。

2022年，发行人利润总额为310,555.46万元，同比增长15.96%，主要原因系营业收入及其他收益的增长。

2022年，发行人净利润为247,777.48万元，同比增长8.99%，主要原因系营业收入及其他收益的增长。

2022年，发行人归属母公司股东的净利润为185,413.38万元，同比增长19.90%。

2022年，发行人经营活动产生的现金流量净额为1,114,950.59万元，同比增长5.33%，主要原因是销售商品、提供劳务收到的现金增加。

2022年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-481,543.72万元，同比增长41.17%，主要系取得投资收益收到的现金增加，投资支付的现金减少。

2022年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-59,537.53万元，同比增长43.66%，主要系吸收投资收到的现金增加。

### 第三章 发行人信息披露义务履行的核查情况

#### 一、募集说明书

公司存续公司债“18 杭城 01”、“19 杭城 01”、“20 杭城 01”、“20 杭城 02”的申报、封卷及发行阶段的募集说明书具备真实性、准确性、完整性、及时性、公平性。

#### 二、定期报告

公司在“18 杭城 01”、“19 杭城 01”、“20 杭城 01”、“20 杭城 02”受托管理人的协助下，严格履行定期报告披露职责，于上述债券存续的每一个会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，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。

公司于 2022 年 8 月 30 日披露了《杭州市城市建设投资集团有限公司 2022 年半年度报告》、2022 年半年度财务报表及附注。

公司于 2023 年 4 月 27 日披露了《杭州市城市建设投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》及 2022 年度审计报告。公司已在上述定期报告中声明：“公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。”

公司定期报告已按照真实、准确、完整、及时、公平的原则进行了披露。在自查过程中，对于发现问题的信息披露，公司进行了及时更正及披露。

#### 三、临时报告

2022 年度，公司在“18 杭城 01”、“19 杭城 01”、“20 杭城 01”、“20 杭城 02”受托管理人的协助下，每月严格检查重大事项并及时披露临时公告、临时受托管理事务报告，关注重大事项对公司的公司治理、日常经营及偿债能力的影响。

2022 年，公司按照相关规定披露了临时报告，具体情况如下：

(1) 公司于 2022 年 9 月 29 日披露了《杭州市城市建设投资集团有限公司关于董事长、董事、总经理发生变动的公告》。

经受托管理人核查，公司临时报告已按照真实、准确、完整、及时、公平的原则进行了披露。

为推进杭州市属国有企业深化改革优化布局，发行人 2022 年 12 月 14 日收到《杭州市深化国有企业改革工作专班办公室关于下达市属国有企业改革任务的

通知》，杭州市国有资产监督管理委员会持有的部分市属企业单位相关股权和资产后续将被无偿划转至发行人。其中杭州市钱江新城投资集团有限公司已于2023年3月20日完成股权划转的工商变更登记，杭州市钱江新城投资集团有限公司正式纳入发行人合并范围内。

针对本次合并钱投集团事项，发行人已于2023年2月13日发布了《杭州市城市建设投资集团有限公司关于合并杭州市钱江新城投资集团有限公司的公告》，国泰君安作为受托管理人已对应发布了《国泰君安证券股份有限公司关于杭州市城市建设投资集团有限公司合并杭州市钱江新城投资集团有限公司的临时受托管理事务报告》。

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、本期公司债券募集资金情况

#### （一）18 杭城 01

发行人已在中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行开设募集资金专项账户，发行人与中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行以及本期债券受托管理人国泰君安证券也已按照相关规定签署了本次债券募集资金账户管理协议。

本期债券合计发行人民币 176,000.00 万元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2018 年 9 月 20 日汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人就本期债券募集资金到位情况出具了说明。

#### （二）19 杭城 01

发行人已在杭州银行股份有限公司营业部、中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行开设募集资金专项账户，发行人与杭州银行股份有限公司营业部、中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行以及本期债券受托管理人国泰君安证券也已按照相关规定签署了本次债券募集资金账户管理协议。

本期债券合计发行人民币 111,000.00 万元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2019 年 9 月 10 日汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人就本期债券募集资金到位情况出具了说明。

#### （三）20 杭城 01

发行人已在中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行开设募集资金专项账户，发行人与中国工商银行股份有限公司杭州解放路支行以及本期债券受托管理人国泰君安证券也已按照相关规定签署了本次债券募集资金账户管理协议。

本期债券合计发行人民币 107,000.00 万元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2020 年 3 月 19 日汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人就本期债券募集资金到位情况出具了说明。

#### （四）20 杭城 02

发行人已在杭州银行股份有限公司营业部开设募集资金专项账户，发行人与杭州银行股份有限公司营业部以及本期债券受托管理人国泰君安证券也已按照相关规定签署了本次债券募集资金账户管理协议。

本期债券合计发行人民币 106,000.00 万元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2020 年 4 月 28 日汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人就本期债券募集资金到位情况出具了说明。

## 二、本期公司债券募集资金实际使用情况

#### （一）18 杭城 01

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟用于偿还金融机构借款。

截至本报告出具日，本期债券募集资金已使用完毕，扣除承销费用之后的募集资金全部用于偿还金融机构贷款，符合募集说明书的约定以及证监会批复的用途

#### （二）19 杭城 01

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟用于补充营运资金。

截至本报告出具日，本期债券募集资金已使用完毕，扣除承销费用之后的募集资金全部用于补充营运资金，符合募集说明书的约定以及证监会批复的用途。

#### （三）20 杭城 01

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟用于补充营运资金。

截至本报告出具日，本期债券募集资金已使用完毕，扣除承销费用之后的募集资金全部用于补充营运资金，符合募集说明书的约定以及证监会批复的用途。

#### （四）20 杭城 02

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟用于补充营运资金。

截至本报告出具日，本期债券募集资金已使用完毕，扣除承销费用之后的募集资金全部用于补充营运资金，符合募集说明书的约定以及证监会批复的用途。

### **三、本期公司债券募集资金使用核查情况**

经受托管理人核查募集资金专户流水、募集资金使用相关凭证，18 杭城 01 募集资金已全部用于偿还金融机构贷款，19 杭城 01、20 杭城 01 和 20 杭城 02 募集资金已全部用于补充营运资金，上述四期债券的实际募集资金用途与募集说明书中募集资金运用计划一致。

## 第五章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

### 一、本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

发行人主体评级为 AAA，本期债券债项评级 AAA。根据联合信用评级有限公司于 2022 年 6 月 27 日出具的《杭州市城市建设投资集团有限公司 2022 年跟踪评级报告》，根据联合信用评级有限公司通过对发行人主体长期信用状况和公开发行的公司债券进行综合分析和评估，确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，杭州市城市建设投资集团有限公司公开发行的“18 杭城 01”、“19 杭城 01”、“20 杭城 01”、“20 杭城 02”信用等级为 AAA。

作为“18 杭城 01”、“19 杭城 01”、“20 杭城 01”、“20 杭城 02”公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

“18 杭城 01”、“19 杭城 01”、“20 杭城 01”、“20 杭城 02”采用无担保形式发行。

本期债券偿债保障措施包括：1、设立专项账户并严格执行资金管理计划；2、制定债券持有人会议规则；3、充分发挥债券受托管理人的作用；4、严格信息披露；5、加强本期债券募集资金使用的监督和管理。此外，发行人还将流动资产变现作为偿债应急保障措施。

2022 年内“18 杭城 01”、“19 杭城 01”、“20 杭城 01”、“20 杭城 02”债券偿债保障措施未发生重大变化。

截至目前，上述内外部增信机制、偿债保障措施均有效执行，正常运作。

## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

### 一、本期公司债券的偿付情况

#### （一）18 杭城 01

本期公司债券的起息日为 2018 年 9 月 20 日。本期公司债券的付息日为 2019 年至 2023 年每年的 9 月 20 日；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 9 月 20 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）。

本期公司债券的本金支付日为 2023 年 9 月 20 日。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 9 月 20 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

报告期内，受托管理人已督促 18 杭城 01 按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、调整票面利率、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

2022 年，发行人已于 2022 年 9 月 22 日足额支付“18 杭城 01”当期利息和回售金额。

#### （二）19 杭城 01

本期公司债券的起息日为 2019 年 9 月 10 日。本期公司债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 9 月 10 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期公司债券的本金支付日为 2024 年 9 月 10 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）。

报告期内，受托管理人已督促 19 杭城 01 按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、调整票面利率、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

2022 年，发行人已于 2022 年 9 月 10 日足额支付“19 杭城 01”当期利息。

### （三）20 杭城 01

本期公司债券的起息日为 2020 年 3 月 19 日。本期公司债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 3 月 19 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期公司债券的本金支付日为 2025 年 3 月 19 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）。

报告期内，受托管理人已督促 20 杭城 01 按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、调整票面利率、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

2022 年，发行人已于 2022 年 3 月 19 日足额支付“20 杭城 01”利息。

### （四）20 杭城 02

本期公司债券的起息日为 2020 年 4 月 28 日。本期公司债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 4 月 28 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

本期公司债券的本金支付日为 2025 年 4 月 28 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）。

报告期内，受托管理人已督促 20 杭城 02 按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、调整票面利率、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

2022 年，发行人已于 2022 年 4 月 28 日足额支付“20 杭城 02”利息。

## 二、本期债券偿债保障措施执行情况

2022 年内发行人按照“18 杭城 01”、“19 杭城 01”、“20 杭城 01”、“20 杭城 02”募集说明书的约定较为有效执行了债券的相关偿债保障措施。

## 第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

本次债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签订的《杭州市城市建设投资集团有限公司公开发行公司债券之受托管理协议》的规定，发行人在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施，切实保障债券持有人利益：

- （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）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

2022 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

## 第八章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

## 第九章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日,发行人按时支付了2022年度“18杭城01”、“19杭城01”、“20杭城01”和“20杭城02”的利息。公司主体信用保持良好,未出现不良、违约类贷款,亦未出现延迟还本付息的情况。综合而言,发行人偿债意愿较强。

### 二、发行人偿债能力分析

#### 1、偿债能力指标

发行人主要偿债能力指标

项目	2022年末/2022年度	2021年末/2021年度
流动比率(倍)	1.34	1.45
速动比率(倍)	1.13	1.26
资产负债率(%)	66.28	64.60
EBITDA(亿元)	105.70	87.06
EBITDA利息保障倍数	3.14	2.88

最近两年末,公司流动比率分别为1.45和1.34,速动比率分别为1.26和1.13。报告期内公司流动比率、速动比率处在较健康的水平,公司短期偿债能力良好。最近两年末,公司的资产负债率分别为64.60%和66.28%,较为稳定。

最近两年末,公司EBITDA分别为87.06亿元和105.70亿元,EBITDA利息保障倍数分别为2.88和3.14。公司报告期内EBITDA和EBITDA利息保障倍数保持稳定增长。

总体来看,发行人负债率维持在正常水平,流动比率与速动比率较高,短期偿债能力较强。

#### 2、融资渠道情况

在间接融资方面,发行人资信情况良好,与银行机构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。截至2022年末,发行人银行授信总额1,277.00亿元,可使用额度756.00亿元。

#### 3、发行人偿债能力总体评价

发行人主要偿债指标处于合理水平，同时发行人已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务制度与良好的风险控制机制；发行人具备良好的信誉，直接、间接融资渠道畅通，融资能力强；未来随着各项业务的持续发展，发行人的盈利水平和偿债能力将有望进一步提高，为本期债券偿还提供有力保障。

## 第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

### 一、对外担保情况

截至 2022 年末，公司合并口径对外担保余额合计 557,935.30 万元，占同期总资产 3.08%，具体情况如下表所示：

**表 2022 年末杭城投对外担保情况**

单位：万元

被担保单位	担保借款金额	担保到期日
杭州白马湖生态创意城投资开发有限公司	533.00	2024/4/22
杭州奥体博览中心建设投资有限公司	68,171.25	2030/9/28
杭州翠祥房地产有限公司	120,000.00	2024/10/25
杭州众安杭房房地产开发有限公司	20,000.00	2025/9/5
温州金泽置业有限公司	2,250.00	2024/10/31
温州金泽置业有限公司	80,500.00	2025/2/13
温州怡祥置业有限公司	2,250.00	2024/10/31
温州怡祥置业有限公司	50,000.00	2025/4/10
浙江杭嘉鑫清洁能源有限公司	43,531.05	2032/8/10
杭州市城建开发集团有限公司	18,000.00	2024/4/8
杭州市城建开发集团有限公司	10,000.00	2025/5/12
杭州市城建开发集团有限公司	30,000.00	2023/9/22
杭州市城建开发集团有限公司	50,000.00	2025/9/9
杭州市城建开发集团有限公司	19,700.00	2023/12/1
杭州市城建开发集团有限公司	30,000.00	2023/12/1
杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	2023/6/30
杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	2023/6/30
杭州建工集团有限责任公司	1,000.00	2023/6/30
杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	2023/6/30
杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	2023/6/30
杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	2023/6/8
杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	2023/6/8
<b>合计</b>	<b>557,935.30</b>	

截至 2022 年末，发行人对外担保规模较小，且主要被担保方经营情况及资信情况较好，发行人发生代偿风险较小，综上，对外担保不对发行人偿债能力构成重大不利影响。

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本报告出具日，发行人及其重要子公司不涉及重大诉讼和仲裁事项。

### 三、 相关当事人

报告期内，本此公司债券的受托管理人等中介机构未发生变动。

### 四、 其他可能影响发行人偿债等能力的重大事项

无。

## 第十一章 其他事项

无。

（本页无正文，为《杭州市城市建设投资集团有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）、2019 年公开发行公司债券（第一期）、2020 年公开发行公司债券（第一期）、2020 年公开发行公司债券（第二期）、受托管理事务报告（2022 年度）》盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

