



杭州市城市建设发展集团有限公司

(住所：浙江省杭州市上城区新塘路33-35号12、13层)

2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期） 募集说明书

发行人	杭州市城市建设发展集团有限公司
注册金额	不超过人民币 7.9 亿元（含）
本期发行金额	不超过人民币 2.9 亿元（含）
增信情况	由杭州市城市建设投资集团有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司



主承销商、受托管理人、簿记管理人

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

签署日期：2025年8月22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次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

一、与发行人相关的重大事项

（一）本期债券发行前，发行人最近一期末净资产为98.78亿元（截至2025年3月31日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），合并报表口径的资产负债率为58.09%。本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为0.74亿元，预计不少于本期债券一年利息的1倍。

（二）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93,376.66万元、48,519.54万元、10,291.42万元和-21,120.08万元，报告期呈现下滑的趋势，主要是因为随着发行人战略调整，缩减商品销售业务和房地产销售业务规模，同时渣土消纳业务暂停。若未来发行人经营情况未能得到改善，可能对发行人的偿债能力造成一定不利影响。

（三）近三年及一期，发行人分别实现净利润 17,988.55 万元、18,486.69 万元、497.35 万元和-1,914.84 万元。2025 年 1-3 月，发行人净利润为-1,914.84 万元，呈现亏损的状态，主要是因为受房地产市场景气度影响，相关投资收益有所减少。发行人近年来逐渐剥离房地产业务，对业务板块进行整合，重点建设投资业务、资源性业务和资产运营业务三大业务板块，多元的业务板块将进一步提升发行人的盈利能力。若未来发行人其他业务板块盈利不及预期，可能对发行人的偿债能力造成一定不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行期限为5年，未设置特殊发行条款。

（二）本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将用于置换偿还公司债券回售本金的自有资金。

（三）本期债券设置保证担保，由杭州市城市建设投资集团有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

担保人目前财务状况良好，为本期债券持有人的利益提供强有力的保障。但在本期债券存续期内，如担保人的经营状况、资产状况以及支付能力发生负面变化，可能影响其对本期债券承担连带保证责任的能力。

（四）本期债券设置了资信维持承诺的投资者保护条款，详见“第十节 投资

者保护机制”。凡认购、受让或通过其他合法方式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《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。

（五）本期债券违约与争议解决条款详见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（六）经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

（七）本期债券不符合质押式回购的条件。

目 录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	2
释义	7
第一节 风险提示及说明	9
一、发行人的相关风险	9
二、与本期债券相关的投资风险	15
第二节 发行条款	17
一、本期债券的基本发行条款	17
二、本期债券的特殊发行条款	18
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	18
第三节 募集资金运用	20
一、本期债券的募集资金规模	20
二、本期债券募集资金使用计划	20
三、募集资金的现金管理	20
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	20
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	20
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	21
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	22
八、前次公司债券募集资金使用情况	22
第四节 发行人基本情况	24
一、发行人基本情况	24
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	24
三、发行人的股权结构	26
四、发行人的重要权益投资情况	27
五、发行人的治理结构及独立性	29
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	38

七、发行人主要业务情况	44
八、其他与发行人主体相关的重要情况	60
第五节 财务会计信息	61
一、发行人财务报告总体情况	61
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	68
三、发行人财务状况分析	78
第六节 发行人信用状况	118
一、发行人及本期债券的信用评级情况	118
二、发行人其他信用情况	118
第七节 增信情况	121
一、本期债券担保人基本情况	121
二、本期债券担保协议（担保函）签订情况	132
三、本期债券担保函主要内容	132
四、发行人承诺	134
第八节 税项	136
一、增值税	136
二、所得税	136
三、印花税	136
第九节 信息披露安排	138
一、发行人有关信息披露的承诺	138
二、发行人有关信息披露事务管理制度的承诺	138
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	142
四、本期债券存续期内重大事项披露	142
五、本期债券还本付息信息披露	142
第十节 投资者保护机制	143
一、投资者保护条款	143
二、偿债保障措施	143
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	145
一、违约情形及认定	145

二、违约责任及免除	145
三、争议解决方式	146
第十二节 债券持有人会议规则	147
一、总则	147
二、债券持有人会议的权限范围	148
三、债券持有人会议的筹备	149
四、债券持有人会议的召开及决议	153
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	157
六、特别约定	159
七、附则	161
第十三节 受托管理人	162
一、债券受托管理人	162
二、债券受托管理协议主要内容	162
第十四节 发行有关机构	182
一、本期债券发行的有关机构	182
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	184
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	185
第十六节 备查文件	194
一、备查文件内容	194
二、备查文件查阅地点及查询网站	194

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/杭州城建/城发集团	指	杭州市城市建设发展集团有限公司
我国/中国	指	中华人民共和国
本期债券	指	杭州市城市建设发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
担保人/杭州城投	指	杭州市城市建设投资集团有限公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
登记结算机构/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
募集说明书	指	《杭州市城市建设发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
中喜会计师事务所	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
中审华会计师事务所	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	浙江泽大律师事务所
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次公司债券的投资者
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
《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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《债券受托管理协议》	指	《杭州市城市建设发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《持有人会议规则》	指	《杭州市城市建设发展集团有限公司 2024 年度面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
公司章程	指	杭州市城市建设发展集团有限公司章程
董事会	指	杭州市城市建设发展集团有限公司董事会
监事会	指	杭州市城市建设发展集团有限公司监事会
近三年及一期末	指	2022-2024 年末和 2025 年 3 月末
近三年及一期	指	2022-2024 年度和 2025 年 1-3 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）

交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
地下管道公司	指	杭州市地下管道开发有限公司
杭州中庆	指	杭州中庆房地产发展有限公司
杭州城发公司	指	杭州城发资产经营管理有限公司
城投租赁	指	杭州城投融资租赁有限公司
临安管网建设公司	指	杭州临安城市管网建设开发有限公司
富阳地下管道公司	指	指富阳地下管道开发有限公司
城发置业	指	指杭州城发置业发展有限公司
孔公里	指	单位长度（1 公里）内所包含的孔数
土储中心	指	杭州市土地储备中心
富阳城投	指	富阳市城市建设投资集团有限公司

本募集说明书中，部分合计数与各数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、有息债务规模较大的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人有息债务为 963,549.05 万元。报告期内，发行人有息债务金额较大。未来，随着发行人业务的发展，发行人融资需求及债务规模可能增长，若未来发行人的负债水平不能保持在合理的范围内，发行人可能面临一定的债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

2、经营活动现金流量净额下滑风险

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 93,376.66 万元、48,519.54 万元、10,291.42 万元和-21,120.08 万元，报告期呈现下滑的趋势，主要是因为随着发行人战略调整，缩减商品销售业务和房地产销售业务规模。若未来发行人经营情况未能得到改善，可能对发行人的偿债能力造成一定不利影响。

3、对外担保规模较大的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人对外担保余额 67,140.00 万元，占期末净资产的比例为 6.80%，若被担保公司出现经营困难，无法偿还发行人提供担保的债务，发行人可能面临代为偿付的风险。

4、其他应收款规模收回的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人其他应收款 289,613.02 万元，占期末总资产的 12.29%，规模较大。若发行人其他应收款不能及时回款，可能对发行人偿债能力造成一定的影响。

5、存货减值风险

截至 2025 年 3 月末发行人存货账面价值分别为 119,016.34 万元，占期末总资产的 5.05%，规模较大。发行人存货主要以合同履行成本和开发成本为主，其中，合同履行成本主要为城市基础设施项目和管道建设项目，开发成本为房地产业务开发的前期工程、建筑安装等成本。如果房地产价格出现大幅波动，发行人可能面临存货减值计提不足的风险。

6、未来资本支出较大的风险

城市基础设施建设为发行人最主要的业务板块，发行人作为融资主体并承担建设管理职能的基础设施建设项目以及采用 PPP 模式的基础设施建设项目需要投入较多资金。目前，发行人在建 PPP 项目资金均已落地，但根据公司规划，未来新项目支出规模较大，如不能获得充足资金，未来投资计划可能受到影响。

7、注册资本未经验资的风险

2000 年 8 月，根据杭州市财政局杭财基【2000】字 511 号文将 1990-1999 年度杭州市财政局安排用于城市排水、供水、燃气、公交、停车库及城市“四自”综合收费道路 22 条、国开行打捆贷款道路 12 条等城市基础设施建设的财政资金 30 亿元列为本公司实收资本，其余 28,506.52 万元列为公司资本公积，上述财政资金转入后公司注册资本变更为 30.20 亿元。公司注册资本未经验证，已办妥相关工商登记手续。

虽然 2014 年 3 月 1 日新修订施行的《公司法》已不要求公司在设立时实际出资，但发行人成立时未经验资的事实不符合当时的《公司法》的相关规定，存在注册资本未经验资的风险。

8、四自道路政府补贴变动风险

根据浙江省人民政府办公厅《关于杭州城市“四自”工程实行综合收费的复函》（浙政办发【1998】7 号）及浙江省建设厅《转发省政府办公厅〈关于杭州城市“四自”工程实行综合收费复函〉的通知》（建城发【1998】18 号），浙江省政府同意将杭州市利用贷款建设的城市道路项目列为“四自”工程，自 1998 年 2 月 10 日起实行综合收费。2003 年起，按预算外资金实行财政专户管理的“四自”道路收费，专项用于“四自”道路资产的补偿，计入补贴收入科目。目前补贴已到期，2020 年 11 月，经杭州市财政局研究决定，自 2021 年 1 月起，原公司债务中 2018 年省政府一般债券（三期）及 2018 年省政府专项债券（九期）本金合计 12.87 亿元及后续利息，由杭州市本级财政承担，作为道路资产的后续补贴。若未来相关政府补贴政策发生不利变化，可能对发行人的盈利能力造成一定不利影响。

9、盈利能力对政府补贴依赖存在一定依赖性的风险

近三年及一期，发行人净利润分别为 17,988.55 万元、18,486.69 万元、497.35 万元和-1,914.84 万元，其他收益分别为 5,055.30 万元、4,942.47 万元、4,962.34 万

元和 1,336.67 万元，发行人净利润对政府补贴存在一定的依赖性，如果补贴款不能及时到位或国家相关政策出现变化，可能对发行人的经营和偿债能力产生不利影响。

10、未决诉讼的风险

截至本募集说明书签署日，发行人存在未决诉讼。发行人于 2023 年 5 月 19 日向杭州市中级人民法院起诉，要求解除与乔都贸易河北有限公司（以下简称“乔都公司”）签订的《铝产品买卖合同》并返还货款 7,000.06 万元、支付违约金 753.91 万元，同时要求苏州创元和赢资本管理有限公司在乔都公司不能履行部分承担补充赔偿责任，乔都公司另向发行人赔偿违约金 5 万元。杭州市中级人民法院于 2023 年 5 月 24 日受理案件，并于 2023 年 12 月 13 日裁定本案移送杭州市上城区人民法院审理。2023 年 12 月 20 日，杭州市上城区人民法院确认受理本案，并于 2024 年 5 月 16 日上城区人民法院做出一审判决：确认发行人与乔都公司《铝产品买卖合同》于 2023 年 8 月 16 日解除；被告乔都公司于本判决生效之日起十日内返还发行人货款 7,000.06 万元；被告乔都公司于本判决生效之日起十日内支付发行人违约金及保险费 31036 元。乔都公司不服一审判决，向杭州市中级人民法院提起上诉。2024 年 8 月 28 日，发行人收到杭州市中级人民法院二审裁定，上诉人乔都公司未在规定期限内足额缴纳上诉案件诉讼费，也未提出减免、缓交诉讼费的申请，故本案按上诉人自动撤诉处理。2024 年 9 月 9 日，发行人向杭州市上城区法院提交强制执行申请。2024 年 10 月 25 日，执行立案；2024 年 11 月 4 日，法院发布限制消费令，对乔都公司及其法定代表人采取限制消费措施。

目前发行人自身经营情况良好，业务开展正常，财务状况未发生重大不利变化，预计上述诉讼对发行人偿债能力不会造成重大不利影响。若未来诉讼判决结果不利，可能对发行人财务状况造成一定损失。

11、资金集中管理的风险

发行人母公司杭州市城市建设投资集团有限公司实行资金集中管理制度，发行人部分账户中货币资金收归至杭州城投结算户。如果资金管理中出现操作风险，可能对发行人的经营和偿债能力产生不利影响。

12、投资收益不确定的风险

近三年及一期，发行人投资收益分别为 1,720.22 万元、3,838.51 万元、-1,637.03 万元和 515.93 万元，报告期内呈现波动下降趋势。发行人投资收益主要来源于对

合伙企业投资产生的投资收益和处置其他非流动金融资产取得的投资收益等，存在一定不确定性，若未来发行人投资收益持续波动，可能对发行人盈利能力造成一定不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期波动的风险

由于发行人主营业务收入主要来源于土地整理开发业务和房地产业务，受宏观经济和房地产市场调控影响很大，具有一定的经济周期波动风险。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、安全生产的风险

近年来国内工程施工的安全问题比较突出，国家对于施工安全的约束要求日趋严格，这使得企业对于安全施工建设的投入大幅增加。发行人近年来不断加大安全施工建设投入，积极提高生产设备和作业环境的安全度，不断改进和完善各种安全预防措施，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦防范措施执行不到位，将可能影响企业正常的生产经营、减少企业销售收入和利润。

3、关联交易风险

发行人与关联企业之间的关联交易主要发生于与控股股东、联营企业及同一控股股东持股的企业，主要体现为购买商品、提供或接受劳务等，金额较小，但若交易活动中断，发行人的正常生产经营也会受到一定影响，产生一定风险。

4、在建项目投资风险

发行人所有在建项目都经过严格的论证，在经济、技术方面均具有良好的可行性，但在项目实施过程中可能因原料供应、设备故障及其它不可预见的因素延误工期，造成项目无法按时完工交付，或工程造价超出预算等情况，从而影响发行人的盈利水平。

5、不可抗力因素导致的风险

诸如地震、台风、战争、疫病等不可抗力事件的发生，可能给发行人的生产经营和盈利能力带来不利影响。

6、主营业务受政府基建需求及调控影响较大的风险

基础设施项目建设和土地一级整理开发是发行人的重要业务板块和收入来源之一，这些业务在很大程度上受到政府基建需求的影响。如果未来杭州地区经济增长放缓或出现衰退，地方政府可能改变基础设施建设计划，上述业务受政府基建调控政策的影响较大，存在一定风险。

7、建设施工和工程管理风险

发行人基础设施建设项目、房地产开发项目周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险，可能对发行人的营运能力产生不良影响。

8、合同履约风险

发行人在建项目较多，建设中需要与施工单位、材料供应商等签订较多的合同，如果相关合同不能按照约定履约，将可能影响施工进度，从而进一步对发行人经营效益产生影响。

9、PPP 模式经营风险

2018 年，公司开始参与 PPP 业务，公司凭借自身在城市基础设施建设业务的竞争优势。从全国范围看，PPP 经营模式尚属于一种新型合作方式，相关法律法规和政府配套制度也处于逐步完善过程中，且 PPP 项目通常具有投资金额较大、建设及运营期限较长等特点，实施 PPP 项目存在一定的不确定性，包括但不限于外部政策环境变化、宏观经济变化、市场环境变化、项目延期、投资额超支等，可能影响项目的可行性和实际经济效益，使得 PPP 项目的预期效益不能完全实现，进而影响发行人的盈利能力。

（三）管理风险

1、管理能力与内部控制风险

发行人系杭州市大型国有企业，多年来在公司管理和内部控制上都有较为完善的规章制度。但是，随着发行人业务规模的不断拓展，管理工作的复杂程度将显著增大，发行人的管理能力与内部控制能否适应迅速扩大的企业规模存在一定的不确定性。

2、人力资源风险

人才是企业发展的根本保障，人才队伍的建设对发行人的发展至关重要。截至本募集说明书签署日，发行人具有相对合理的人才结构。但是，随着业务范围的扩大，若发行人在下一步发展中，人力资源建设未能相应跟进，将对发行人的持续发展造成影响。

3、董事及高级管理人员变动较为频繁的风险

发行人报告期内董事及高级管理人员存在较大调整。2023 年 2 月，发行人总经理及副总经理发生变更，变动人数 5 人。上述人员变动系发行人内部正常人事变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响。上述人员变动对董事会、监事会决议有效性无影响，但较为频繁的变动可能对发行人的治理效率造成一定影响。

4、对下属子公司管理控制的风险

发行人有下属多家子公司和参股公司，对发行人在日常经营、投资决策及内控风险制度等方面管理提出了较大的挑战，其对下属企业的控制能力和监督力度有待进一步加强，存在一定的管理风险。

（四）政策风险

1、地方政策变动风险

发行人主要从事城市基础设施的投融资及经营管理业务，是杭州市政府重要的基础设施建设主体。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，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。

2、税收政策变动的风险

发行人的房产销售业务受税收政策的影响明显，若土地增值税等税收政策发生变动，将直接影响公司的盈利和资金流。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，在未实施房产税的地区开征房产税或房产税率发生变化，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，从而对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

（五）不可抗力风险

地震、台风、海啸、洪水等自然灾害及突发性公共卫生事件可能对发行人的财产、人员造成损伤，进而可能对发行人的经营业绩产生影响。

二、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得上交所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券设置保证担保，能否按期足额偿付本息完全取决于发行人和担保人的信用，发行人和担保人的经营状况可能会受到不可控制的市场环境和政策环境的影响。在本期债券存续期内，如果发行人和担保人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人和担保人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（四）偿债保障风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（五）担保风险

本期债券由杭州市城市建设投资集团有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。担保人目前财务状况良好，其雄厚的资产规模、稳定的现金流和良好的资信信用可以为本期债券持有人的利益提供强有力的保障。但在本期债券存续期内，

如保证人的经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，可能影响到其为本期债券承担连带保证责任的能力。

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：杭州市城市建设发展集团有限公司。

（二）债券全称：杭州市城市建设发展集团有限公司 2025 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 2024 年 9 月 29 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意杭州市城市建设发展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〔2024〕1359 号），注册规模为不超过 7.9 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过 2.9 亿元（含 2.9 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 5 年。

（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。

（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的方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 8 月 27 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）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十四）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。

（十五）付息日期：本期债券的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 8 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，顺延期间不另计息）

（十六）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。

（十七）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（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 2030 年 8 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，顺延期间不另计利息）

（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：本期债券设定保证担保，由杭州市城市建设投资集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

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拟用于置换偿还回售公司债券本金的自有资金。

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、本期债券的特殊发行条款

本期债券不设置特殊发行条款。

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：2025 年 8 月 22 日
- 2、发行首日：2025 年 8 月 26 日
- 3、发行期限：2025 年 8 月 26 日-2025 年 8 月 27 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、本次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。

（四）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

经发行人董事会及股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2024]1359号），本期债券注册总额不超过 7.9 亿元，本期债券的发行总额不超过 2.9 亿元，本期债券为本次批文项下第二期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还公司债券回售本金的自有资金，回售债券的具体情况如下：

单位：万元

公司	债券简称	起始日	回售日	拟使用募集资金金额
杭州市城市建设发展集团有限公司	22 杭城建	2022-08-24	2025-08-24	29,000.00
合计				29,000.00

发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用。

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

本期债券募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，不得变更。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人在监管银行开设专项账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管，并由监管银行和债券受托管理人对本期募集资金专项账户进行共同监管。发行人将按照相关法律法规要求在本期债券发行前与监管银行、受托管理人签订募集资金专项账户监管协议，主要内容如下：

按照有关法律法规的规定，发行人委托监管银行作为本期债券的账户监管人，对发行人通过本期债券融得的资金提供安全保管、运用监督、资金划拨等服务，设立资金账户，监管银行同意接受委托。

发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、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，并依据《债券受托管理协议》向债券受托管理人履行信息披露义务。

由监管银行和债券受托管理人对本期债券募集资金专项账户进行共同监管。

监管银行在任何一笔资金出入资金账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据发行人的要求提交原件或复印件。在债券受托管理人要求查阅的情况下，监管银行应向债券受托管理人提供发行人资金账户的出入金单据。

本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当无条件配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权定期检查募集资金专项账户内资金的接收、存储、划转与本息偿付情况。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行完成后，不会影响发行人资产负债结构。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 3 月 31 日；

（二）不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 2.90 亿元；

（三）本期债券募集资金净额 2.90 亿元全部计入 2025 年 3 月 31 日的资产负债表；

（四）本期债券募集资金全部拟用于置换偿还公司债券回售本金的自有资金；

（五）公司债券发行在 2025 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表：本期债券发行后公司资产负债结构的变化

单位：万元、%、倍

项目	2025 年 3 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	649,994.71	678,994.71	29,000.00
非流动资产	1,706,633.82	1,706,633.82	-
资产合计	2,356,628.53	2,385,628.53	29,000.00
流动负债	230,811.36	230,811.36	-
非流动负债	1,138,040.02	1,167,040.02	29,000.00
负债合计	1,368,851.38	1,397,851.38	29,000.00
资产负债率	58.09	58.59	0.50
流动比率	2.82	2.94	0.12

1、对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2025 年 3 月 31 日合并报表口径为基准。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，本公司合并财务报表的资产负债率由 58.09%提升至 58.59%。

2、对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2025 年 3 月 31 日合并报表口径计算，发行人流动比率由 2.82 提升至 2.94，短期偿债能力提升。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人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，不用于房地产开发业务，不直接或间接用于购置土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2022 年 8 月 22 日发行了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），发行规模 2.90 亿元；发行人于 2021

年 9 月 23 日发行了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），发行规模 5.00 亿元；发行人于 2024 年 11 月 18 日发行了杭州市城市建设发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），发行规模为 5.00 亿元。

截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	杭州市城市建设发展集团有限公司
法定代表人	吴鉴
注册资本	人民币302,000.00万元
实缴资本	人民币302,000.00万元
设立（工商注册）日期	1993年6月29日
统一社会信用代码	91330100470102706G
住所（注册地）	浙江省杭州市上城区新塘路33-35号12、13层
邮政编码	310016
所属行业	综合
经营范围	服务：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。
电话及传真号码	电话：0571-28117751；传真：0571-28885665
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	周刚强，副总经理，0571-28117751

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

1993年6月28日，根据杭建组发【1993】216号文，杭州市城市建设发展公司正式设立，注册资本2,000万元，以货币资金出资，是实行企业化管理的全民所有制事业单位，隶属于杭州市建设委员会归口管理。

（二）发行人历史沿革

1993年6月28日，根据杭建组发【1993】216号文，杭州市城市建设发展公司正式设立，注册资本2,000万元，以货币资金出资，是实行企业化管理的全民所有制事业单位，隶属于杭州市建设委员会归口管理。

1996年9月3日，经杭州市工商局核准，发行人将注册地址变更为：杭州市国货路四号。

1998 年 2 月 9 日，经杭州市工商局核准，发行人将经营范围变更为：经营方式：开发、服务、批发、代购、代销；主营：城市建设及房地产开发、经营（资质按城乡建委核定级别），受托筹措城市建设资金及其融资（经人民银行批准后经营），受托对基建项目的评估、咨询，受托为基建项目提供劳务；兼营：建筑材料，金属材料，五金，交电（除进口录像机），装饰材料，木材，机电设备。

2000 年 8 月 7 日，根据杭州市政府文件处理单（收文编号 7945）的精神，杭州市财政局发文《关于调整市城建发展公司资产结构的批复》（杭财基【2000】字 511 号），将 1990-1999 年度杭州市财政局安排用于城市排水、供水、燃气、公交、停车库及城市“四自”综合收费道路 22 条、国开行打捆贷款道路 12 条等城市基础设施建设的财政资金中的 30 亿元列为发行人实收资本，公司注册资本调增至 30.2 亿元。公司此次增资未办理验资手续。

2003 年 6 月 17 日，根据中共杭州市委市政府《关于组建杭州市城市建设资产经营有限公司的通知》（市委发【2003】58 号），杭州市城市建设发展公司成为杭州市城市建设资产经营有限公司（现杭州市城市建设投资集团有限公司）的子公司。

2004 年 3 月 16 日，经杭州市工商局核准，发行人将法定代表人变更为范川；变更经营范围为：经营方式：开发、服务、批发；主营范围：受托对市区范围内地下管线的建设和经营；受托投资、经营道路停车设施；房地产开发、经营；受托筹措城市建设资金及其融资（经人民银行批准后经营）；受托对基建项目的评估、咨询、服务；实业投资。兼营范围：建筑材料，金属材料，五金、交电，装饰材料，木材、机电设备。

2004 年 11 月 24 日，杭州市人民政府批准杭州市城市建设发展公司改制为国有独资公司（杭政函【2004】159 号），公司更名为杭州市城市建设发展有限公司，注册资本 30.2 亿元，为杭州市城市建设资产经营有限公司（现杭州市城市建设投资集团有限公司）的国有独资子公司。经营范围变更为：经营出资人授权范围内的国有资产；房地产开发、经营，市政项目建设、管理、咨询；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；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。经营期限为：2004 年 12 月 30 日至 2054 年 12 月 29 日。

2005 年 12 月 9 日，经杭州市工商局核准，发行人的注册地址变更为杭州市江干区新塘路 33-35 号 12、13 层。

2009 年 3 月 19 日，经杭州市工商局核准，发行人的经营范围变更为：经营出资人授权范围内的国有资产；房地产开发、经营，市政项目建设、管理、咨询；批发、零售；建筑材料，木材，机电设备；服务；停车设施的技术开发；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。

2009 年 5 月 4 日，经杭州市工商局核准，发行人的经营范围变更为：经营出资人授权范围内的国有资产；房地产开发、经营，市政项目建设、管理、咨询；服务；停车设施的技术开发；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。

2011 年 02 月 25 日，经杭州市工商局核准，发行人的经营范围变更为：许可经营项目：经营出资人授权范围内的国有资产；房地产开发、经营。一般经营项目：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；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。

2016 年 1 月 15 日，经杭州市市场监督管理局核准，发行人的经营范围变更为：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。

2017 年 9 月 7 日，经杭州市市场监督管理局核准，发行人更名为杭州市城市建设发展集团有限公司。

（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 2025 年 3 月末，发行人的股权结构图如下：



图：发行人股权结构

（二）控股股东基本情况

截至 2025 年 3 月末，杭州市城市建设投资集团有限公司持有发行人 100% 的股权，为发行人的控股股东，具体情况如下：

杭州市城市建设投资集团有限公司成立于 2003 年 8 月 8 日，是由杭州市人民政府批准设立的国有控股企业，实际控制人为杭州市人民政府，目前公司注册资本人民币 657,164 万元，经营范围：经营市政府授权的国有资产。截至 2025 年 3 月末，杭州市城市建设投资集团有限公司总资产为 3,077.68 亿元，总负债为 1,748.35 亿元，净资产为 1,329.33 亿元，2025 年 1-3 月实现营业收入 140.63 亿元，实现净利润 4.00 亿元。

报告期内，发行人控股股东不存在持有发行人股权被质押或存在其他权利争议的情况。

（三）实际控制人基本情况

截至 2025 年 3 月末，发行人的实际控制人为杭州市人民政府。

报告期内，发行人实际控制人不存在持有发行人股权被质押或存在其他权利争议的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人主要子公司 1 家，具体情况如下：

表：发行人主要子公司具体情况

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

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	杭州市地下管道开发有限公司	地下管道开发	60.00	9.48	2.38	7.11	3.67	0.43	否

杭州市地下管道开发有限公司成立于 2006 年 7 月 10 日，经营范围为一般项目：杭州市区（除萧山区、余杭区）范围内强弱电地下管道的开发、建设、经营和管理（除承装{修、试}电力设施）；承接通信工程、环保工程；经营电信业务、通信技术；服务：市政项目建设、管理、咨询；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，百货及技术进出口；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（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；工程造价咨询业务；建设工程设计（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2024 年末，杭州市地下管道开发有限公司总资产为 9.48 亿元，总负债为 2.38 亿元，净资产为 7.11 亿元，2024 年实现收入 3.67 亿元，实现净利润 0.43 亿元。

截至 2024 年末，发行人存在 1 家持股比例不小于 50%但未纳入合并范围的持股公司，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	持股比例	注册资本	纳入合并范围原因
1	杭州富阳城发项目管理有限公司	50.00	15,000.00	根据公司章程约定，发行人不具有实际控制权

截至 2024 年末，发行人存在 2 家持股比例未超过 50%但纳入合并范围的持股公司，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	持股比例	注册资本	纳入合并范围原因
1	杭州余杭交通发展有限公司	50.00	5,000.00	根据公司章程约定，发行人具有实际控制权
2	杭州大江东城市资源开发有限公司	50.00	2,000.00	

（二）参股公司情况

截至 2025 年 3 月末，发行人不存在重要的参股公司、合营企业和联营企业。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人按照《中华人民共和国公司法》的要求，规范治理结构，建立了较为完善的法人治理结构。董事会、监事会、经理层职责明确，运行规范。根据《公司章程》等规章制度，发行人对重大经营决策实行分级授权，董事会、经理层均有明确的权责划分，使得权力机构、决策机构、监督机构之间权责明确、有效制衡、各司其职、协调运作。

1、出资人

发行人系杭州市人民政府批准，由杭州市城市建设投资集团有限公司出资的国有独资有限责任公司。公司实行独立核算、自主经营、自负盈亏，出资人以其出资额为限对公司承担责任，公司以其全部财产对公司的债务承担责任。

根据《公司章程》规定，发行人出资人即杭州市城市建设投资集团有限公司具有下列权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）监督公司业务、经营和财务状况，提出建议和质询。核定授权经营的国有资产范围和金额，并根据公司经营的发展情况，增加或减少授权经营的国有资产范围和金额；提出并考核国有资产保值增值指标；与公司董事会签订经营责任书；核定公司应上缴的国有资产收益；
- （3）审核批准公司增加或减少注册资本、发行债券或其他证券及上市的方案；
- （4）审核批准公司章程及修正案；
- （5）审议批准公司的合并、分立、变更公司形式，以及解散、清算等事项的方案；
- （6）委派和更换由非职工代表担任的董事，在委派的董事中指定董事长，并决定其报酬；委派和更换非由职工代表担任的监事，在监事会成员中指定监事会主席，并决定其报酬；
- （7）推荐公司总经理、副总经理、总工程师。委派和更换财务总监，并负责对其进行管理；
- （8）审议并批准公司董事会、监事会的工作报告；
- （9）审核批准公司年度财务预算方案、决算方案；

- (10) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (11) 审核批准公司重大收购、投融资等经营决策事项；
- (12) 按规定聘请社会中介机构对公司经营业绩进行年度审计；
- (13) 根据国有资产的经营状况，核定公司员工年度工资总额；
- (14) 法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

根据《公司章程》规定，发行人设立董事会，董事会是公司的决策机构。董事会由 7 人组成，其中职工董事 1 人，由公司职工代表大会民主选举产生；其他董事 6 人，由出资人委派和更换。董事会设董事长 1 人，由出资人在委派的董事中指定。

董事每届任期三年，任期届满，非职工董事经出资人批准，职工董事经职工代表大会批准，可以连任。

董事会对出资人负责，依法行使下列职权：

- (1) 向出资人报告工作，并执行其决定；
- (2) 制（修）订集团发展战略、中长期发展规划、生产经营方针政策；
- (3) 审议主业的确定和调整、年度投资计划及超预算投资事项，并对实施情况进行监控；
- (4) 审议集团年度预算、决算及超预算事项、集团战略合作金融机构、银行账户开设、直接融资；决定间接融资、对外担保、资金拆借等财务运作事项；
- (5) 制订集团利润分配与弥补亏损等重要方案；
- (6) 拟订集团增加或减少注册资本、国有股权比例变动事项的方案；
- (7) 审议所属单位增加或减少注册资本、国有股权比例变动事项的方案；
- (8) 审议集团本级、全资（控股）企业所涉及固定资产投资股权投资以及一年期以上的金融投资等新项目投资；
- (9) 拟订集团及所属单位变更注册、清算、注销、改制、内部兼并、内部合并重组等方案；
- (10) 审议集团涉及风险投资的资产抵押、及其他担保事项；
- (11) 审议集团资产转让行为：公司房产、土地使用权或债权对外公开转让事项，集团本级、全资（控股）企业之间进行非公开协议转让资产事项，国有资产无偿划转的方案；

（12）审议集团特定房屋租赁行为：单项合同年租金底价在 100 万元及以上、因生产经营等特殊情况租期超过 10 年且不超过 20 年（含）的房产招租，涉及国有及国有控股、国有实际控制企业、机关事业单位之间，或因其他客观条件限制确需采取非公开协议租赁方式的房产租赁事项；决定商业街区、综合体、酒店、专业市场、产业园区、物流园区等房产经营项目，因生产经营等需要转租的房产经营项目；

（13）决定集团广告设施租赁行为：单项合同租金底价在 100 万元及以上或因生产经营等特殊情况租期超过 5 年的广告设施租赁事项；

（14）决定集团 2000 万元及以上的单个理财投资产品事项；

（15）决定集团本级管理机构的设置、聘请专家成立管理委员会、重要管理制度（包括董事会议事规则、涉及集团顶层设计的财务管理、资产管理、投资建设、工程建设、招标采购等）；

（16）制订公司《章程》及《章程》修订方案；

（17）制定集团工资总额预算方案，并报出资人备案；审议内部员工工资分配方案；拟订企业年金方案；

（18）根据出资人推荐，按照相关规定聘任或解聘集团总经理、副总经理、总工程师等经理层管理人员，聘任或解聘财务负责人；

（19）根据党委会有关决议，按照法定程序和规则，确定委派所属单位董事长、执行董事、副董事长、董事、监事会主席、监事，推荐总经理、副总经理、财务总监等人选；

（20）审议批准集团所属单位年度目标责任书及年度考核结果，对所属全资、控股公司高层管理人员进行业绩考核并决定其薪酬；

（21）决定集团单次价格 30 万元以下的捐赠和赞助（不包括市委、市政府开展的“春风行动”、结对帮扶等捐赠和赞助）；

（22）审议批准集团本级年度内审计划和重要审计报告；

（23）批准风险管理总体目标、风险偏好、预指标，督导风险管理体系的健全与完善；集团重大风险的专项解决方案；风险事件处理总结报告；

（24）其他应当由董事会审议的事项。

3、监事会

发行人设立监事会，监事会是公司经营活动的监督机构。监事会由 5 人组成，其中职工监事 2 人，由职工代表大会选举产生；其他监事由出资人委派。监事会设主席 1 人，由出资人在委派的监事中指定。

监事会行使下列职权：

- （1）向出资人报告工作并执行其决定；
- （2）检查公司的财务，查阅公司的财务会计资料及企业经营管理活动的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性和完整性；
- （3）检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；
- （4）对董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的行为进行监督；
- （5）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要及时报告出资人，并要求其予以纠正，必要时向国家有关主管机关报告；
- （6）根据董事会和总经理的要求，提供咨询意见；
- （7）出资人授予的其他职权。

4、发行人总经理及其职权

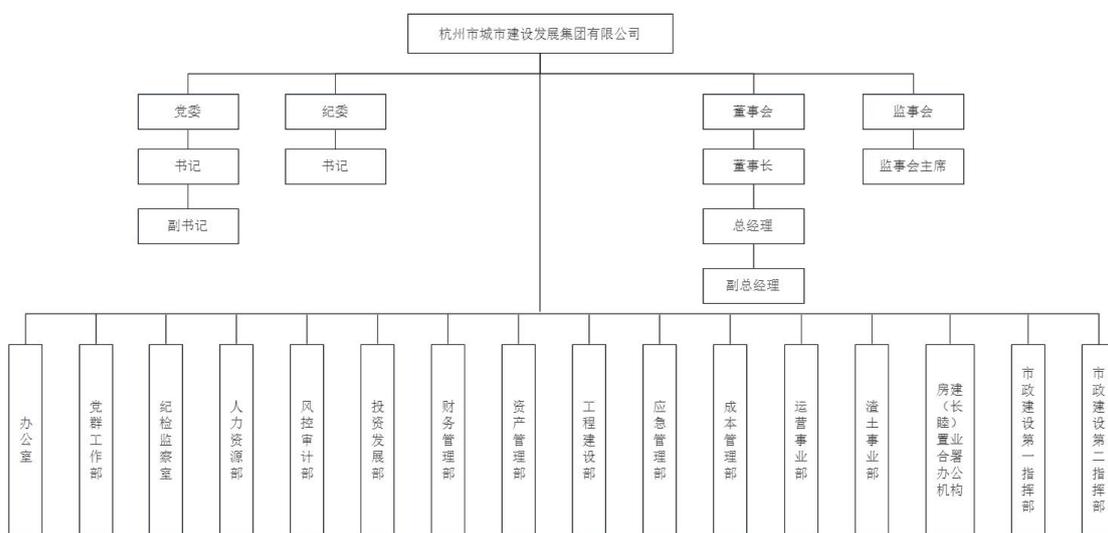
公司设总经理 1 名，由出资人推荐，由董事会聘任或解聘。总经理原则上与董事长分设。公司设副总经理若干名，由董事会根据出资人推荐聘任或解聘。总经理对董事会负责，副总经理协助总经理工作，对总经理负责。总经理不能履行职能时，应当指定副总经理代理其工作。总经理行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；
- （2）组织实施董事会决议、公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司年度财务预算和决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案；拟订资产用于抵押融资及其他担保事项的方案，经董事会按权限批准后实施；
- （4）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （5）拟订公司的基本管理制度；
- （6）制定公司的具体规章；
- （7）聘任或解聘应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；
- （8）拟定公司员工工资分配方案；决定员工的聘用和解聘；
- （9）组织召开总经理会议；

- (10) 在董事会授权范围内，代表公司对外签署合同和协议，并处理有关事务；
- (11) 根据董事会决议或董事长意见，对重大事项决策及实施提出方案，报董事会批准后实施；
- (12) 董事会和董事长授予的其他职权。

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；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

截至 2025 年 3 月末，发行人组织结构情况如下：



图：截至 2025 年 3 月末发行人组织结构

各组织机构的主要职责如下：

1、办公室

承担集团党委、经理层日常办公职能，负责做好集团信息报送工作和对外宣传、网络舆情管理、综合考评、保密管理、重要工作督办；负责集团本部综合办文办会办事、文电处理、内保安全、行政后勤保障及集团管控中相关职能等工作，为集团经营发展提供强有力的综合保障服务。

2、党群工作部

承担集团党建管理、人力资源规划和管理、绩效考核、教育培训、职称管理、劳动关系管理、薪资管理、干部管理、意识形态、统战和群团建设等工作职能，着

力抓好党的政治、思想、组织等建设及集团管控中相关职能等工作，为集团经营发展提供思想意识和人才保障。

3、纪检监察室

承担协助集团党委推进全面从严治党，加强党风廉政建设和反腐败工作的日常监督、纪律检查及集团管控中相关职能等工作。

4、财务管理部

承担集团会计核算、筹融资、税务筹划、预算管理、财务管理及出纳、牵头全资及控股单位的绩效考核及集团管控中相关职能等工作，确保集团依法依规开展经营管理。

5、资产管理部

承担集团上市重组、改革改制、国有资产交易管理、资产评估管理、国有产权登记、房产租赁管理、法人治理、出资企业的董事人员管理及集团管控中相关职能等工作。

6、投资发展部

承担集团发展战略和规划研究、集团投资计划制订、投资管理、市场化项目拓展、对外投资项目的协调推进、存量项目招商引资、投后评估及集团管控中相关职能等工作。

7、工程建设部

承担集团工程建设管理、重点工程年度计划制订和管理、工程建设全过程监督管理等职能，主要负责协调、推进、监查工程项目质量、安全文明施工、进度管理、配合做好项目拓展（含基础设施、公共事业等项目）及集团管控中相关职能工作，保障工程项目的顺利推进和预定目标的达成。

8、成本管理部

承担集团工程项目的重大技术方案管理、科研管理与标准编制、造价结算管理、招标采购管理及集团管控中相关职能等工作，保障工程项目的顺利推进，及集团成本目标和经营目标的实现。

9、应急管理部

承担集团的城市运营保障、安全生产、消防安全、综治维稳、反恐人防、管廊运维、疫情防控、节能减排、生态文明、环境保护、重大活动保障、应急救援、应急保障方面新闻发布的指导、组织、管理、协调及集团管控中相关职能工作。

10、风控审计部

承担集团风控管理、法务管理、审计管理、所属单位监事管理、规章制度管理及集团管控中相关职能工作。

（二）内部管理制度

为了防范和控制经营风险，保证各项经营活动规范运行，发行人建立起一套比较完整的内部管理制度体系：

1、财务管理制度

财务管理方面，公司制定了《财务会计制度》《财务人员管理办法》《财务核算中心实施细则》《费用报销制度》《应收账款管理办法》《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。公司本部设财务管理部，并通过委派财务经理对下属子公司的财务工作进行监管。公司风控审计部对各部门及控股子公司的一切财务收支、经济效益进行内部审计监督，独立行使内部审计职权，对公司董事会负责并报告工作，在业务上同时受股东审计机构的领导和杭州市审计局的监督。

2、投资管理制度

投资管理方面，公司制订并执行了《投资管理办法》《参控股企业决议管理办法》《派出董事和监事管理办法》等制度。公司投资发展部是投资活动的职能部门，负责组织拟定公司发展战略和年度投资计划，组织公司投资项目的策划、论证、实施、监管，并负责对投资项目进行效益评估；公司财务管理部是投资的财务管理部门，负责对投资项目进行融资，并对投资活动进行全面完整的财务记录。

3、融资管理制度

融资管理方面，公司制定了《杭州市城市建设发展集团有限公司资金信用监督管理办法》等一整套管理制度，对公司资金动态管理、对外借款管理、对外担保管理等方面制定行之有效的制度并严格执行。

4、预算管理制度

预算管理方面，发行人制定了《杭州市城市建设发展集团有限公司全面预算管理办法》，由公司财务管理部负责公司及下属子公司的全面预算监管工作，公司及下属子公司负责人应当对企业全面预算编制、报告、执行和监督工作负责；企业负责人和预算管理机构负责人对全面预算编制的合规性、合理性及完整性负责。

5、担保管理制度

担保管理方面，发行人制定了《杭州市城市建设发展集团有限公司对外担保规定》，公司财务管理部是公司担保职能管理部门。明确规定对外担保应当遵循合法、互利、谨慎、安全的原则，严格控制担保风险。建立对外担保审查、审批管理制度，限定公司对外担保对象，明确对外担保额度规定，要求公司对外担保严格按照相关程序审批，公司在提供担保前，应当掌握申请担保单位的资信情况。公司财务管理部应对担保申请人及反担保人进行充分分析，填写企业对外担保审批表，报公司经营班子讨论通过，取得董事会全体成员 2/3 以上签署同意，最后向上级控股单位申请审批或备案。

6、安全生产制度

安全生产方面，发行人积极建立健全各级安全生产责任制，制定了《安全生产责任制》、《安全教育培训制度》、《安全检查和隐患整改制度》、《生产安全事故报告制度》等一系列安全生产制度并确保实行。

7、资产管理制度

资产管理方面，公司制定了《杭州市城市建设发展集团有限公司资产管理办法》，由资产管理部负责对公司的各类房产、车库进行租赁、经营、管理和日常维修工作。

8、子公司管理制度

子公司管理方面，公司根据《公司法》、《公司章程》等法律、法规和规章制定了对全资子公司及控股子公司的综合管理制度。公司的办公室、投资发展部、财务管理部、人力资源部、风控审计部、工程建设部和成本管理部等职能部门分别承担相应的集团化管控职责，从各个方面对子公司进行指导、监督、检查和协调，提高公司整体运作效率和抗风险能力。

9、关联交易制度

关联交易方面，公司制定了相应的关联交易决策制度，明确在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时应遵循的原则，与关联方之间的关联交易符合公

平、公正、公开的原则，确保本公司的关联交易行为不损害本公司和非关联股东的合法权益。

10、信息披露制度

信息披露方面，公司制定了相应的《杭州市城市建设发展集团有限公司信用类债券信息披露管理制度》，以规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，促进公司依法规范运作，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益。公司控股子公司向公司进行的定期报告、重大信息临时报告以及重大信息的报告流程和需要报告的重大信息范围也遵照该制度执行。该制度规定真实、准确、完整和及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并应当同时向所有投资者公开披露信息，不得选择性信息披露。

11、突发事件应急处理制度

突发事件应急处理方面，为完善公司突发事件应急管理机制，维护公司资产安全和正常的经营秩序，最大限度的预防和减少突发事件及其造成的损害，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《国家突发公共事件总体应急预案》以及《国家金融突发事件应急预案》、中国证监会《证券、期货市场突发事件应急预案》、银监办《重大突发事件报告制度》及《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等有关规定，结合公司实际情况制定了有关突发事件应急制度。当公司出现治理类、经营类以及环境类等突发事件时，公司就预警体系、预警组织职责、预警信息传递、信息披露等方面制定了相关的制度安排。

总体来看，公司法人治理结构相对完善；管理制度较为规范，能够满足公司的日常经营需要。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人与股东之间保持相互独立，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》的规定设立了股东会、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。

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。

（四）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、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

	姓名	现任职务	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
董事会	吴鉴	董事长	是	否
	谢伟	董事、总经理	是	否
	汤晓飞	董事	是	否
	何颖	董事	是	否
	沈丽佳	董事	是	否
	叶峰	董事	是	否
	邱哲恒	董事	是	否
监事	来盾矛	监事会主席	是	否

	姓名	现任职务	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
会	王萍	监事	是	否
	徐彩娣	监事	是	否
	杨庆丰	监事	是	否
	胡伟峰	监事	是	否
经营层	谢伟	董事、总经理	是	否
	周刚强	副总经理	是	否
	王玉英	副总经理	是	否
	刘敬亮	副总经理	是	否

根据《公司章程》规定，公司董事会由7人组成，其中非职工董事6人，由出资人委派和更换；公司设总经理1名，由出资人推荐，由董事会聘任或解聘。

1、董事

吴鉴，男，1970年10月出生，大学本科学历，工程师。历任杭州管道煤气公司管线营业所、基建处、安装公司技术人员，营业分公司营销科副科长，市场开发公司经理、管理部副部长，杭州市燃气有限公司管网建设分公司副经理，杭州市城市建设发展有限公司地下管线事业部经理、总经理助理、杭州市地下管道开发有限公司总经理，杭州市城市建设发展有限公司副总经理、党委委员、地下管道开发公司董事长，杭州市城市建设发展有限公司党委委员、总经理，杭州市城市建设发展有限公司党委副书记、委员、总经理，杭州市城市建设投资集团有限公司工程建设部部长，杭州市城市建设科学研究院院长（兼）、支部委员会委员、书记，杭州市公共交通集团有限公司董事、委员会委员、副书记，城投公交场站建设指挥部常务副总指挥（总经理职级），杭州市居住区发展中心有限公司党委书记、董事长，杭州市居住区投资建设集团有限公司党委书记、董事长。现任杭州市城市建设发展集团有限公司党委书记、董事长。

谢伟，男，1974年10月出生，大学本科学历，正高级工程师。曾任杭州市市政道桥养护所工程科技技术员，杭州市路桥总公司工程公司工程科科长，杭州市路桥有限公司副总经理，杭州市路桥集团有限公司党委委员、董事、总经理，杭州市路桥集团有限公司党委副书记、董事、总经理，现任杭州市城市建设发展集团有限公司董事、总经理。

汤晓飞，男，1978 年 1 月出生，研究生学历。历任中国联合工程公司（原机械工业部第二设计研究院）杭州信安建设监理有限公司交通监理，浙江交通勘察设计有限公司员工，杭州市建设委员会建筑工程管理处试用期干部、建筑工程管理处科员、建筑工程管理处副主任科员、设计管理处副主任科员、设计管理处主任科员、勘察设计管理处主任科员、勘察设计管理处（行政审批处）主任科员，杭州市保障性住房建设管理办公室（杭州市城中村改造办公室）规划政研处处长，杭州市城乡建设委员会建筑工程管理处副处长、市场管理处副处长，杭州市钱江新城建设开发有限公司党委副书记、副董事长、总经理，杭州市城东新城建设投资有限公司党委副书记、副董事长、总经理，杭州市城东新城建设投资有限公司党委书记、董事长，杭州市钱江新城开发集团有限公司党委书记、董事长，杭州市城市建设投资集团有限公司副总工程师、战略规划部部长。现任杭州市城市建设发展集团有限公司董事。

何颖，女，1978 年 3 月出生，在职大学学历。曾任杭州市热力有限公司运行部部长助理，杭州市热力有限公司工会副主席、运行部部长助理，杭州市热力有限公司办公室副主任，杭州市热力有限公司工会主席、办公室副主任，杭州燃气工程安装公司支部副书记，杭州燃气工程安装公司支部副书记、杭州燃气工程安装有限公司副总经理，杭州燃气工程安装公司支部书记、杭州燃气工程安装有限公司副总经理，杭州华电下沙热电有限公司董事、杭州华电江东热电有限公司监事、杭州市燃气集团有限公司党群工作部经理，杭州市城市建设投资集团有限公司党委组织员，杭州市城市建设投资集团有限公司党群工作部副主任，杭州市公共交通集团有限公司党委委员、董事、副总经理，杭州市公共交通集团有限公司党委委员、副总经理，杭州出租汽车集团有限公司党委书记、董事长，现任杭州市城市建设发展集团有限公司董事。

沈丽佳，女，1984 年 10 月出生，大学学历。曾任杭州热电集团有限公司办公室文书，杭州热电集团有限公司党群部组织干事，杭州热电集团有限公司监察审计部主任助理，杭州热电集团有限公司监察审计部主任助理、团委副书记，杭州热电集团有限公司监察审计部副主任，杭州热电集团有限公司监察审计部副主任，杭州热电集团有限公司监察审计部主任，杭州热电集团股份有限公司总经理助理，杭州市城市建设投资集团有限公司风控审计部副部长，杭州市城市建设投资集团有限公司风控法务部副部长，现任杭州市城市建设发展集团有限公司董事。

叶峰，男，1981 年 8 月出生，研究生学历，高级工程师。历任杭州市水利规划设计研究院（原杭州市水利水电勘测设计院）员工、挂职任杭州市“12345”市长公开电话受理中心工作人员、杭州市闲林水库管理处员工、杭州市千岛湖原水股份有限公司质量安全部员工、杭州市千岛湖原水股份有限公司质量安全部副部长、杭州市水务集团有限公司工程管理部副经理、杭州市水务集团有限公司建设开发部副部长、挂职任杭州市城市建设投资集团有限公司工程管理部部长助理、杭州市城市建设投资集团有限公司工程管理部副部长。现任杭州市城市建设发展集团有限公司董事。

邱哲恒，男，1990 年 6 月出生，在职研究生学历。曾任杭州江南人才服务有限公司职员，杭州市地下管道开发有限公司规划前期岗，杭州市城市建设发展集团有限公司紫之指挥部前期管理岗，杭州市地下管道开发有限公司职员，杭州市城市建设发展集团有限公司置业开发部经理助理，杭州市城市建设发展集团有限公司投资发展部经理助理，杭州市城市建设发展集团有限公司投资发展部副经理，杭州市城市建设发展集团有限公司资产管理部副经理（主持工作），杭州市城市建设发展集团有限公司资产管理部经理，杭州元都房地产开发有限公司董事长、总经理，现任杭州市城市建设发展集团有限公司董事。

2、监事

来盾矛，男，1971 年 9 月出生，研究生学历。历任杭州市城站广场改建指挥部工程处工程管理，杭州市钱江新城建设管委会杭州大剧院工程建设指挥部工程管理，杭州市钱江新城建设管委会招商发展处招商，杭州市钱江新城建设指挥部招商处处长助理，杭州市铁路投资有限公司副总经理，杭州市铁路投资有限公司董事、副总经理，杭州市城东新城建设投资有限公司董事、副总经理，杭州市钱江新城投资集团有限公司资产管理部副部长，杭州市钱江新城投资集团有限公司资产管理部部长，杭州市钱江新城投资集团有限公司数据与信息技术部部长，杭州钱江新城资产管理投资有限公司监事会主席，杭州市会展旅业有限公司监事会主席，杭州市停车产业股份有限公司监事会主席，杭州市钱江新城投资集团有限公司企业管理部部长，杭州市城市建设投资集团有限公司资产管理部部长。现任杭州市城市建设发展集团有限公司监事会主席。

王萍，女，1988 年 1 月出生，硕士研究生学历，高级工程师，历任杭州市城市建设发展集团有限公司建设部、履约管理中心员工，风控审计部副经理。现任杭州市城市建设发展集团有限公司监事。

徐彩娣，女，1981 年 1 月出生，大学学历，经济师，历任杭州市市政公用建设开发集团有限公司党群工作部副主任。现任杭州市城市建设发展集团有限公司监事。

杨庆丰，男，1972 年 11 月出生，大学学历，高级会计师。历任浙江省机械进出口公司财务部、税务会计、会计主管，浙江顺达进出口贸易有限公司进口部员工，浙江东方/东方中汇会计师事务所执业注册会计师、执业注册税务师、项目经理，杭州市城市建设发展有限公司主办会计，杭州市城市建设发展有限公司计划财务部经理助理，杭州市城市建设发展集团有限公司计划财务部副经理，杭州市城市建设发展集团有限公司监察审计部副经理。现任杭州市城市建设发展集团有限公司监事。

胡伟峰，男，汉族，1978 年 5 月出生，在职大学学历。历任杭州管道煤气工程安装公司工程队施工员，杭州市燃气（集团）有限公司管网建设分公司施工员，杭州市燃气（集团）有限公司管网建设分公司工程管理科副科长，杭州市燃气（集团）有限公司管网建设分公司经理助理，杭州市燃气（集团）有限公司市场投资管理部副经理，杭州市燃气（集团）有限公司建设发展部副经理，杭州市燃气（集团）有限公司气源工程建设指挥部副指挥，现任杭州市能源集团工程科技有限公司党支部副书记、总经理，杭州市城市建设发展集团有限公司监事。

3、非董事高级管理人员

周刚强，男，1975 年 11 月出生，研究生学历，经济师。历任杭州市城市建设发展有限公司战略投资部、投资经营部员工，杭州市城市建设发展有限公司投资发展部部门经理助理、董事、董事会秘书、投资发展部副经理（主持工作），杭州市城市建设发展有限公司董事、投资发展部经理，杭州市城市建设发展集团有限公司董事、投资发展部经理，温州城发二航建设发展公司董事长，衢州城发交通建设发展公司董事长，杭州诚鼎管理公司董事长，杭州千岛湖城发实业发展公司董事长，杭州市三江汇建设发展有限公司招商投资部副部长，杭州市城市建设发展集团有限公司董事、投资发展部经理，杭州小林高科发展有限公司董事长。现任杭州市城市建设发展集团有限公司副总经理。

王玉英，女，1984 年 9 月出生，研究生学历硕士学位，高级工程师。历任杭州市城市规划设计咨询有限公司规划设计；杭州市城东新城建设投资有限公司规划设计部业务主管、设计（前期）管理；杭州市钱江新城投资集团有限公司计划发展部员工、二级管理经理；杭州市钱江新城建设开发有限公司设计研发部（总师办）副经理（主持工作）、经理，计划经营部经理；杭州市钱江新城投资集团有限公司计划发展部副部长；杭州市城市建设投资集团有限公司战略规划部副部长。现任杭州市城市建设发展集团有限公司副总经理。

刘敬亮，男，1981 年 12 月出生，大学学历硕士学位，正高级工程师。历任中铁 24 局集团浙江公司员工，杭州萧山金城路Ⅱ标立交项目技术员，温福铁路浙江段Ⅰ标技术主管、副总工，杭州铁路枢纽扩建工程Ⅱ标副总工，杭州城市建设发展有限公司技术部员工，石家庄铁道大学建筑与土木工程专业学习，获工程硕士学位），杭州市城市建设发展有限公司技术部员工，杭州城市建设发展有限公司紫之隧道工程建设指挥部技术质安部副经理、经理，杭州城市建设发展有限公司艮山指挥部副总工程师，杭州城市建设发展有限公司综合管廊建设发展指挥部项目一部副经理兼总工程师，杭州城市建设发展集团有限公司总师办副主任（主持工作），艮山指挥部副总指挥兼总工程师、紫之隧道工程建设指挥部副总指挥（主持工作），杭州市城市建设发展集团有限公司总师办主任，艮山指挥部副总指挥兼总工程师、紫之隧道工程建设指挥部副总指挥（主持工作），杭州市城市建设发展集团有限公司技术成本部经理，艮山指挥部副总指挥兼总工程师、紫之隧道工程建设指挥部副总指挥（主持工作），杭州市城市建设发展集团有限公司副总工程师、技术成本部经理，艮山指挥部副总指挥兼总工程师、紫之隧道工程建设指挥部副总指挥（主持工作），杭州市城市建设发展集团有限公司第二党支部书记、副总工程师、工程建设部经理，紫之隧道工程建设指挥部副总指挥（主持工作）。现任杭州市城市建设发展集团有限公司副总经理。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定，且不存在公务员兼职领薪的情况，符合相关法律法规的要求。

（二）发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股权和债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况。

（三）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不存在违法违规情况。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围为：服务：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。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人最近三年及一期的营业收入、营业成本、毛利润及毛利率分产品结构分析情况如下表所示：

表：近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务收入	27,478.71	92.98	211,331.20	92.44	298,147.31	90.20	235,853.85	84.37
城市基础设施建设	15,751.88	53.30	186,358.55	81.52	210,083.91	63.56	147,320.94	52.70
房产销售业务	258.88	0.88	2,739.11	1.20	669.56	0.20	354.29	0.13
地下管道设施建设	1,142.38	3.87	4,380.21	1.92	9,789.68	2.96	11,283.38	4.04
商品销售业务	1.21	0.00	51.76	0.02	998.78	0.30	48,415.80	17.32
融资租赁业务	-	-	262.33	0.11	911.15	0.28	3,665.38	1.31
渣土消纳业务	6,384.60	21.60	9,960.57	4.36	54,886.48	16.61	4,763.41	1.70
其他业务	3,939.76	13.33	7,578.67	3.32	20,807.76	6.30	20,050.65	7.17
其他业务收入	2,073.37	7.02	17,270.90	7.56	32,377.61	9.80	43,681.40	15.63
合计	29,552.08	100.00	228,602.10	100.00	330,524.93	100.00	279,535.25	100.00

表：近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务成本	23,316.09	91.20	171,886.97	94.92	253,430.17	94.88	197,276.34	88.45
城市基础设施建设	13,277.21	51.93	142,573.41	78.73	175,848.49	65.83	122,363.40	54.86
房产销售业务	130.42	0.51	1,368.25	0.76	228.67	0.09	238.53	0.11
地下管道设施建设	830.63	3.25	3,705.07	2.05	5,578.67	2.09	6,414.39	2.88
商品销售业务	5.51	0.02	57.99	0.03	929.19	0.35	47,861.56	21.46
融资租赁业务	-	-	-	-	-15.38	-0.01	2,558.24	1.15
渣土消纳业务	6,148.92	24.05	9,670.37	5.34	53,582.33	20.06	4,668.16	2.09
其他业务	2,923.40	11.43	14,511.88	8.01	17,278.19	6.47	13,172.06	5.91
其他业务成本	2,251.16	8.80	9,197.74	5.08	13,678.24	5.12	25,768.04	11.55
合计	25,567.25	100.00	181,084.71	100.00	267,108.41	100.00	223,044.38	100.00

表：近三年及一期发行人营业毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
主营业务毛利润	4,162.62	104.46	39,444.23	83.01	44,717.14	70.51	38,577.51	68.29
城市基础设施建设	2,474.67	62.10	43,785.14	92.15	34,235.42	53.99	24,957.54	44.18
房产销售业务	128.46	3.22	1,370.86	2.88	440.89	0.70	115.76	0.20
地下管道设施建设	311.75	7.82	675.14	1.42	4,211.01	6.64	4,868.99	8.62
商品销售业务	-4.30	-0.11	-6.23	-0.01	69.59	0.11	554.24	0.98
融资租赁业务	-	-	262.33	0.55	926.53	1.46	1,107.14	1.96
渣土消纳业务	235.68	5.91	290.20	0.61	1,304.15	2.06	95.25	0.17
其他业务	1,016.36	25.51	-6,933.21	-14.59	3,529.57	5.57	6,878.59	12.18
其他业务毛利润	-177.79	-4.46	8,073.16	16.99	18,699.37	29.49	17,913.36	31.71
合计	3,984.83	100.00	47,517.39	100.00	63,416.52	100.00	56,490.87	100.00

表：近三年及一期发行人营业毛利率构成情况

单位：%

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
主营业务毛利率	15.15	18.66	15.00	16.36
城市基础设施建设	15.71	23.50	16.30	16.94
房产销售业务	49.62	50.05	65.85	32.67
地下管道设施建设	27.29	15.41	43.01	43.15
商品销售业务	-355.37	-12.04	6.97	1.14

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
融资租赁业务	-	100.00	101.69	30.21
渣土消纳业务	3.69	2.91	2.38	2.00
其他业务	25.80	-91.48	16.96	34.31
其他业务毛利率	-8.57	46.74	57.75	41.01
合计	13.48	20.79	19.19	20.21

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 279,535.25 万元、330,524.93 万元、228,602.10 万元 29,552.08 万元，主要由城市基础设施建设、地下管道设施建设渣土消纳业务和其他业务构成。2023 年，发行人营业收入较 2022 年增加 50,989.68 万元，增幅 18.24%；2024 年，发行人营业收入较 2023 年减少 101,922.83 万元，降幅 30.84%，主要是因为渣土消纳业务暂停导致收入下滑。

近三年及一期，发行人分别实现营业成本 223,044.38 万元、267,108.41 万元、181,084.71 万元和 25,567.25 万元，总体趋势与营业收入基本一致。

近三年及一期，发行人分别实现营业毛利率 20.21%、19.19%、20.79%和 13.48%。

（三）主要业务板块

1、城市基础设施建设业务

近三年及一期，发行人城市基础设施建设业务分别实现营业收入 147,320.94 万元、210,083.91 万元、186,358.55 万元和 15,751.88 万元，分别占营业收入的 52.70%、63.56%、81.52 %和 53.30%。2023 年，发行人城市基础设施业务收入较 2022 年增 62,762.97 万元，增幅 42.60%，要是因为 PPP 项目确认收入较多；2024 年，发行人城市基础设施业务收入较 2023 年减少 23,725.36 万元，降幅 11.29%。

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，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。

截至 2025 年 3 月末，发行人主要已完工代建项目情况如下：

表：截至 2025 年 3 月末发行人模式一下的主要已完工委托代建项目经营情况

单位：万元

序号	委托主体	工程名称	建设周期	回款周期	总投资金额	已投金额	拟回款金额	已回款金额	累计已确认收入
1	杭州富阳城市建设投资集团有限公司	富阳公园路延伸东段道路项目	2016-2018	2018-2021	46,184.00	46,779.24	60,382.76	60,382.76	60,027.76
2	临安市交通投资发展有限公司	余杭 15 省道至临安 02 省道连接线改建工程	2015-2017	2018-2020	27,941.17	27,941.17	35,131.14	34,786.75	34,499.55
3	杭州富春山居集团有限公司	富阳阳陂湖生态项目配套工程-新劳	2022-2026	2027-2031	18,746.00	18,746.00	19,656.00	-	14,985.42

序号	委托主体	工程名称	建设周期	回款周期	总投资金额	已投金额	拟回款金额	已回款金额	累计已确认收入
		动教育基地工程							
合计	-	-	-	-	92,871.17	93,466.41	115,169.90	95,169.51	109,512.73

表：截至 2025 年 3 月末发行人模式二下的主要已完工委托代建项目经营情况

单位：万元

序号	委托主体	工程名称	建设周期	回款周期	总投资金额	已投金额	拟回款金额	已回款金额	累计已确认收入
1	杭州市城市建设投资集团有限公司	德胜路地下综合管廊工程	2016/12-2019/9	2018-2022	98,758.00	98,758.00	1,293.57	1,228.89	1,159.34
2	杭州市城市建设投资集团有限公司	艮山路地下综合管廊工程	2016/12-2019/12	2018-2022	129,346.00	129,346.00	1,546.39	1,262.24	1,385.92
3	杭州市城市建设投资集团有限公司	东湖立交桥工程	2017/11-2021/12	2018-2023	32,683.00	32,683.00	362.67	344.54	325.04
4	杭州市城市建设投资集团有限公司	艮山路提升改造工程	2017/8-2022/12	2018-2023	426,741.00	426,741.00	1,994.00	1,884.58	1,777.91
5	杭州市城市建设投资集团有限公司	环城北路—天目山路（中河立交—古翠路）提升改造工程	2018/9-2023/6	2018-2023	435,300.00	414,552.00	2,634.19	2,634.19	2,485.08
6	杭州市城市建设投资集团有限公司	笕石路（机场路-沪杭甬高速）工程	2022-2024	2022-2024	150,885.67	148,714.00	286.00	276.00	260.38
7	杭州市城市建设投资集团有限公司	临半路（半山-高线）道路工程	2022-2024	2022-2024	78,042.00	78,042.00	482.00	478.00	450.94
8	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市集中关押场所二期项目	2019-2023	2019-2027	24,800.00	24,800.00	330.00	214.50	202.36
合计	-	-	-	-	1,376,555.67	1,353,636.00	8,928.82	8,322.94	8,046.97

表：截至 2025 年 3 月末发行人的主要已完工 PPP 项目经营情况表

单位：万元

序号	工程名称	建设周期	回款周期	总投资金额	已投金额	拟回款金额	已回款金额	累计已确认收入
1	351 国道龙游横山至开化华埠段公路工程（开化段）	2018-2021	2022-2034	156,645.00	184,252.00	206,947.00	33,737.16	83,987.20
2	富阳区金桥北路市政综合管廊工程	2018-2021	2022-2042	138,223.00	145,388.80	190,070.70	7,284.69	67,912.37
3	S333（49 省道）永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓯公路至 S223 省道连接线（水门路）工程 PPP 项目	2018-2021	2022-2034	229,622.00	227,079.54	331,523.00	19,000.00	111,510.89
4	杭州庆春路过江隧道	2007-2010	2011-2030	141,729.18	141,729.18	286,694.57	193,758.99	30,076.18
-	合计	-	-	666,219.18	698,449.52	1,015,235.27	253,780.84	293,486.64

截至 2025 年 3 月末，发行人主要已完工 PPP 项目具体情况如下：

表：截至 2025 年 3 月末发行人主要已完工 PPP 项目

项目名称	合作模式	运营期项目年收益率	纳入预算情况
351 国道龙游横山至开化华埠段公路工程（开化段）	BOT	7.5%	项目已在开工前通过财政承受能力测算，并纳入政府预算
富阳区金桥北路市政综合管廊工程	BOT	7.2%	项目已在开工前通过财政承受能力测算，并纳入政府预算
S333（49 省道）永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓯公路至 S223 省道连接线（水门路）工程 PPP 项目	BOT	7.2%	项目已在开工前通过财政承受能力测算，并纳入政府预算
杭州庆春路过江隧道	BOT	12.46%	纳入市钱江新城管委会、萧山区钱江世纪城管委会预算

发行人主要已完工 PPP 项目包括 351 国道龙游横山至开化华埠段公路工程（开化段）、富阳区金桥北路市政综合管廊工程、S333（49 省道）永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓯公路至 S223 省道连接线（水门路）工程 PPP 项目以及杭州庆春路过江隧道。

1) 351 国道龙游横山至开化华埠段公路工程（开化段）：

①建设内容：主线段自华埠镇严家隧道入境，沿线经联丰、王家、杨村、下界首、永丰村，在叶溪村区域接滨江南路，在朱家坞处与 S317 省道华白线顺接；园区连接线起点位于杨村南侧，路线自南向西北走向，穿杨村工业园区，过金星村，

终点与 G205 国道相交。建设路线全长 15.4 公里，其中主线长 8.9 公里，一级公路标准，设计速度 80 公里/小时，路基宽度 24.5 米；连接线长 6.5 公里，二级公路标准，设计速度 60 公里/小时，路基宽度 12.0 米。全线设桥梁 11 座，隧道 4.5 座。其中主线段设桥梁 8 座，隧道 2.5 座。

②项目总投资：15.66 亿元。

③建设及运营期间：工程建设期 3 年（2018-2021），运营期 12 年（2022-2034）。

④股权结构：注册资本 4.5 亿，开化县基础设施投资基金有限公司（政府委托出资方）出资 22000 万元，占股比例 48.89%；杭州市城市建设发展集团有限公司出资 23000 万元，占股比例 51.11%。

2) 富阳区金桥北路市政综合管廊工程：

①建设内容：本项目主要为地下综合管廊工程及金桥北路整体提升改造工程。综合管廊沿现状金桥北路敷设，北起高新路（地铁桩号 DK17+510），南至体育场路（综合管廊桩号 K6+087.125），总长度 6.087km。金桥北路整体提升改造路段沿管廊，北起高桥西路，南至体育场路，总长度 6km。建设内容包括综合管廊主体结构、附属系统及管廊内的消防、通风、供电、照明、监控与报警、排水、标识系统、管理用房（控制中心）、桥梁拆复建、道路改迁、绿化迁移等。运营内容为地下综合管廊的运维与保养服务及设施设备运维与保养等。

②项目总投资：13.82 亿元。

③建设及运营期间：建设期 3 年（2018-2021），运营期 20 年（2022-2042）。

④股权结构：注册资本 1 亿元，杭州市城市建设发展集团有限公司 60%，浙江交工集团股份有限公司 15%，中铁一局集团有限公司 15%，杭州富阳城市建设投资集团有限公司 10%（政府委托方）。

3) S333（49 省道）永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓯公路至 S223 省道连接线（水门路）工程 PPP 项目：

①建设内容：本项目主要包括 S333（49 省道）永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓯公路至 S223 省道连接线（水门路）工程及其沿线的加油站、停车场等附属设施工程。其中永嘉桥下至桥头段改建工程全长 21.44km。采用双向四车道一级公路标准，路面工程 310.1 千 m²；设隧道 7 座；设桥梁 14 座，设涵洞 32 道；拆迁房屋 185943 m²。水门路全长 3.35 km，设计速度为 80km/h 的双向四车道一级公路标准，

路面工程 60.7 千 m²；设隧道 1 座；设桥梁 5 座，共长 174m。拆迁房屋 3404 m²。附属工程包括一座加油站和一个停车场。

②项目总投资：22.96 亿元。

③建设及运营期间：建设期 3.5 年（2018-2021），运营期 12 年（2022-2034）。

④股权结构：注册资本 1.5 亿，杭州市城市建设发展集团有限公司持股 80%；中交二航局持股 20%。

4) 杭州庆春路过江隧道

①建设内容：本项目主要为杭州市庆春路过江隧道建设期投资和建设管理，运营期运营管理和维护。庆春路隧道项目位于钱江三桥下游 2.3 公里处，全长 4.18 公里，为双向双管四车道，设计时速 60 公里/小时，设计日均车流量 6 万辆。项目运营期 20 年，目前已运营 13 年，运营内容包括隧道的养护和检修等，保证隧道的安全通畅和设备、建构筑物完好。

②项目总投资：14.17 亿元。

③建设及运营期间：建设期 3 年（2007-2010），运营期 20 年（2011-2030）。

④股权结构：注册资本 35,800 万元，杭州网云宏建新能源科技有限公司 100%。

截至 2025 年 3 月末，发行人主要在建代建项目如下：

表：截至 2025 年 3 月末发行人主要在建委托代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设周期	回款周期	总投资	已投资	累计已确认收入	建设进度
1	国家（杭州）短视频基地项目	2022-2027	2022-2030	320,117.00	87,412.00	883.06	1、第二道土方出土完成 75%，第二道支撑完成 70%。2、B 区第三道土方开始出土。3、泛光照明方案修改完成，并上报市城管局取得同意意见。4、文广一期人防改造审批咨询，并形成文字上报业主。5、对接城南供电局关于永久电事宜，确定项目正式用电总容量。6、沟通区规资关于项目超面积事宜

序号	项目名称	建设周期	回款周期	总投资	已投资	累计已确认收入	建设进度
							解决方案。7、与相关职能部门对接咨询新增连廊事宜，了解改扩建流程及条件，以及与日照单位沟通新增连廊所涉日照相关。8、新增 B 楼与 A2 楼连廊配合业主完成内部上会材。9、组织设计提交完成幕墙、装修、智能化招标图与施工图差异化分项成果。10、审核总包 3 月产值，跟踪其他服务单位相关费用流程。11、完成项目考察学习，配合制定项目安全管理标杆。
2	崇杭街（临平区界—320 国道）道路拓宽改造工程	2023-2025	2023-2024	20,780.00	17,113.00	32.53	1、完成板桩工程 100%。2、完成北侧钢便桥工程 70%。3、二阶段交改道路工程完成 10%。4、完成南侧铁路桥下路基路面结构 100%。5、根据市建委及规资局专题会议精神，明确由市大城北办出具会议纪要，由规资按照实际使用范围办理工地手续。
3	浙江省中医院新院区项目（一期）	2021-2025	2026-2030	193,000.00	167,100.00	167,287.35	给排水、暖通、消防工程、电气工程、智能化工程基本完成，项目正式电已通。精装修工程完成 75%，室外工程完成 60%。
4	文二西路连接隧道工程	2024-2028	2025-2028	191,607.00	18,746.00	0.00	1、完成保险的开标工作。一期：1、雨污水管道完成至 15%。二期：1、农转用组件资料组件完成，涉及不动产入库完成，正在公示

序号	项目名称	建设周期	回款周期	总投资	已投资	累计已确认收入	建设进度
							(15 个工作日)。2、完成临建搭设。3、召开图纸会审、设计交底会。4、召开综合管线交底会。5、完成五常综合楼拆除，建筑垃圾外运中。6、完成苗木迁移公示（454 棵），迁移审批中。
5	清江路提升改造工程（建国路-钱江路）	2025-2028	2025-2028	170,707.00	24,000.00	0.00	1、取得初步设计批复，概算报市招标造价中心审查。2、施工图根据初设意见调整中。3、完成施工主体、监理招标报建，计划月底前发布招标公告，与市标办、市发改委对接，参照市重点工程容缺受理。4、成立征迁指挥部，完成拆迁房屋的摸排收集、资金测算、拆迁安置方案等，完成土地权属调查，对接市财政及上城区落实征迁资金。5、环评入户检测完成，开展环评报告编制工作。6、与市交警支队协调明确施工期整体交改方案，将与上城交警大队进一步细化。
6	康良快速路（拱康路下穿隧道）	2024-2026	2024-2026	16,822.00	2,230.00	84.91	1、完成电力调度合同会签。2、完成工程一切险与第三者责任险竞争性谈判。3、燃气迁改工程合同会签完成。4、自来水迁改设计、施工合同签订完成。5、完成第三方材料检测集团党委会决议。6、完成雨水、污

序号	项目名称	建设周期	回款周期	总投资	已投资	累计已确认收入	建设进度
							水及配套管线迁改完成 10%。 7、临时占绿补偿费免缴会议纪要已取得，区城管局已将绿化迁移审批报市园文局。 8、项目现场工地大门，交警、城管、质安监要求的设施已搭建完成。
7	康良快速路（沈家桥路西-临半路）	2024-2026	2025-2026	20,286.00	5,980.00	-	1、概算市招标造价中心审核中。2、完成施工图审查上报。3、根据土壤治理需求，完成交改方案初稿编制。
-	合计	-	-	933,319.00	322,581.00	168,287.85	

截至 2025 年 3 月末，发行人主要拟建代建项目如下：

表：截至 2025 年 3 月末发行人主要拟建城市基础设施项目情况

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资	自有资金比例	建设周期
1	康良快速路（杭行路-京杭运河东）	145,800.00	-	2025-2028
-	合计	145,800.00	-	-

（2）土地整理业务

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：①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；②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；③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；④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；⑤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。

截至 2025 年 3 月末，长睦土地开发整理项目情况如下表所示：

表：截至 2025 年 3 月末发行人正在整理的土地具体情况

单位：万平方米、亿元

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	面积	累计已确认收入	已回款金额	拟回款金额
1	长睦大型居住区土地	2005-2025	2006-2026	78.08	75.21	278.60	67.28	71.60	81.98
合计	-	-	-	78.08	75.21	278.60	67.28	71.60	81.98

注：长睦大型居住区土地整理项目包含多个子地块的整理开发，未来投资和回款将根据实际情况进行调整。长睦大型居住区土地整理项目于 2011 年开始确认收入，2011 年之前的回款金额只冲减成本但不确认收入。

截至 2025 年 3 月末，发行人无拟整理的土地情况。

2、地下管道设施及建设业务

近三年及一期，发行人地下管道设施及建设业务分别实现营业收入 11,283.38 万元、9,789.68 万元、4,380.21 万元和 1,142.38 万元，分别占营业收入的 4.04%、2.96%、1.92%和 3.87%。2023 年，发行人地下管道设施建设业务收入较 2022 年度减少 1,493.70 万元，降幅 13.24%；2024 年，发行人地下管道设施建设业务收入较 2023 年度减少 5,409.47 万元，增幅 55.26%，主要是因为地下管道设施建设项目减少。

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 2023 年末，管道公司在杭州市铺设的弱电管道孔公里长度为 26,766 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。

3、商品销售业务

近三年及一期，发行人商品销售业务分别实现营业收入 48,415.80 万元、998.78 万元、51.76 万元和 1.21 万元，分别占营业收入的 17.32%、0.30%、0.02%和 0.00%。报告期内，发行人商品销售业务呈现逐年下滑的趋势，主要是因为出于公司战略调整，减少商品销售业务。

4、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融资租赁有限公司开展。近三年及一期，发行人融资租赁业务收入分别为 3,665.38 万元、911.15 万元、262.33 万元和 0.00 万元，分别占营业收入的 1.31%、0.28%、0.11%和 0.00%。报告期内，发行人融资租赁业务收入整体呈现下滑的趋势，主要是因为受行业政策变化及业务机会波动影响。

（1）业务模式及盈利模式

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。租赁期届满后，发行人向承租人按名义价格转让相关租赁资产的所有权。

（2）资产五级分类

为加强城投租赁资产风险管理，改进资产分类方法，提高资产质量，城投租赁制定了《杭州城投融资租赁有限公司资产风险分类管理办法》，对融资租赁资产施行五级分类制度，截至 2025 年 3 月末，发行人无不良融资租赁资产。

（3）上下游情况

城投租赁上游的资金来源主要包括三部分：城发集团提供的借款资金、银行借款以及城投租赁的自有资金。公司下游客户主要是杭州市萧山公共交通有限公司。

（4）业务区域与行业地位

发行人融资租赁业务的区域范围主要是在浙江省内，与主要客户保持良好合作关系，融资租赁业务在当地有一定的行业影响力。

5、渣土消纳业务

近三年及一期，发行人渣土消纳业务收入分别为 4,763.41 万元、54,886.48 万元、9,960.57 万元和 6,384.60 万元，分别占营业收入的 1.70%、16.61%、4.36%和 21.60%。报告期内呈现快速增长趋势。渣土消纳业务系发行人 2022 年度新增业务，主要由发行人子公司杭州临平城发码头经营有限公司、杭州城发码头经营管理有限公司开展经营，业务内容是将杭州市内建设项目工地工程渣土中转外运消纳。

根据《杭州市人民政府办公厅关于渣土处置闭环管理有关工作的专题会议备忘录》等文件要求，为了规范稳定渣土处置市场、推进国有企业全面接管运营渣土码头，由城发集团成立全资或控股的码头公司负责渣土消纳业务的全流程经营管理，以及过程中的运输、消纳等相关审批手续。其中码头管理、渣土运输等服务工作委托相关专业单位。

以正式投入运营的临平城发码头公司为例，公司的渣土消纳板块的业务模式为由各运输车队将渣土从工地运输至码头，由临平城发码头公司统计各车队每月进入码头运输的进土量以及进土种类并定期出具运营结算报表，每月与各车队结算两次收入；再由临平交通码头经营有限公司招募的运输船队将渣土运输至指定渣土消纳点，每月与临平交通码头公司结算两次成本。

6、其他业务

近三年及一期，发行人主营业务中的其他业务收入分别为 20,050.65 万元、20,807.76 万元、7,578.67 万元和 3,939.76 万元，分别占营业收入的 7.17%、6.30%、3.32%和 13.33%。发行人其他业务主要包括房产租赁、咨询业务和铁塔基站租赁等，具体构成情况如下：

表：发行人主营业务中其他业务收入构成

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
房产租赁	640.47	3,130.26	2,900.85	3,135.80
广告及咨询业务	124.68	733.71	2,904.75	184.05
铁塔基站租赁等	3,174.61	3,714.70	15,002.16	16,730.80
合计	3,939.76	7,578.67	20,807.76	20,050.65

（四）所在行业情况

发行人以城市基础设施建设、地下管道设施建设等为主营业务，涉及主要行业的基本情况如下：

1、城市基础设施建设行业

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，2023年杭州市全年固定资产投资比上年增长 2.8%。分产业看，第一产业投资增长 131.9%，第二产业投资增长 29.7%，第三产业投资下降 0.6%。从投资投向看，工业投资增长 29.9%，其中制造业投资增长 30.0%，计算机通信和其他电子设备制造业、电气机械及器材制造业、专用设备制造业投资分别增长 73.3%、27.0%和 22.4%；高新技术产业投资增长 24.5%；民间项目投资增长 8.6%；交通投资下降 50.1%。②城市建设方面，2023 年末，杭州市境内公路总里程 16622 公里，其中高速公路 878 公里，临建高速（临安於潜至建德安仁段）、杭绍甬高速公路杭绍段（杭州段）主线建成通车。年末市区公共交通运营线路 1371 条。新开通地铁车站 5 座，运营总里程 516 公里，全年地铁客运量 13.8 亿人次，比上年增长 43.6%。全年全社会用电量 987 亿千瓦时，比上年增长 3.9%。其中，全行业用电 796 亿千瓦时，增长 5.3%；城乡居民生活用电 191 亿千瓦时，下降 1.5%。全年新（改）建城市公园 65 个，其中亚运主题公园 30 个，新增城市绿地 822 万平方米，绿地开放共享总面积 3738 公顷。新建成停车泊位 17.3 万个，其中公共泊位 1.4 万个。

“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、地下管道设施建设行业

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”做出了积极的贡献

（五）行业地位及竞争情况

1、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。

2、发行人土地一级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。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第五节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

本募集说明书披露的财务报表系以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及讲解等其他规定编制。财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了报告期内公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

发行人 2022 年和 2023 年合并财务报表及母公司财务报表由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具编号为“中喜财审 2023S00165 号”和“中喜财审 2024S00583 号”标准无保留意见的审计报告。发行人 2024 年合并财务报表及母公司财务报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具编号为“CAC 审字 [2025]第 1182 号”标准无保留意见的审计报告。

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2022 年、2023 年和 2024 年经审计的财务报告和 2025 年度一季度未经审计的合并及母公司财务报表。未经特别说明，发行人报告期各期的财务数据均来源于当期的财务报表。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人上述完整的经审计的财务报告。

（二）报告期会计政策、会计估计变更、会计差错更正情况

1、报告期会计政策变更情况

（1）2025 年 1-3 月

不存在会计政策变更的情况。

（2）2024 年度

1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

-企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

-对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

-对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对公司报表无影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对公司报表无影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用

权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对公司报表无影响。

2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对公司报表无影响。

3) 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”）。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对公司报表无影响。

(3) 2023 年度

发行人自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处

理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表的影响如下：

单位：元

受重要影响的报表项目	影响金额
2023 年 12 月 31 日资产负债表项目	
递延所得税资产	2,876,207.04
递延所得税负债	3,000,397.46
未分配利润	-124,190.42
2023 年度利润表项目	
所得税费用	-8,052,063.38

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

单位：元

受重要影响的报表项目	影响金额
2022 年 12 月 31 日资产负债表项目	
递延所得税资产	2,233,483.29
递延所得税负债	10,409,737.09
未分配利润	-8,176,253.80
2022 年度利润表项目	
所得税费用	8,176,253.80

（4）2022 年度

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）。执行该规定未对本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。执行该规定未对本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。

本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。执行该规定未对本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。执行该规定未对本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。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、报告期会计估计变更情况

报告期内无会计估计变更情况。

3、报告期前期重大会计差错更正情况

报告期内前期重大会计差错更正情况。

（三）报告期内合并报表范围主要变化情况

1、2025 年 1-3 月合并范围变动情况

2025 年 1-3 月，发行人不存在合并范围子公司增加的情况。

2025 年 1-3 月，发行人不再纳入合并范围子公司共 1 家，具体情况如下：

表：2025 年 1-3 月发行人不再纳入合并范围子公司

序号	公司名称	不再纳入合并范围原因	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	杭州城投融资租赁有限公司	协议转让	杭州	融资租赁	20,000.00	65.00

2、2024 年合并范围变动情况

2024 年，发行人新增纳入合并范围子公司共 1 家，具体情况如下：

表：2024 年发行人新增纳入合并范围子公司

序号	公司名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	杭州钱塘城发码头经营有限公司	新增设立	杭州	货运码头	1,000.00	51.00

2024 年，发行人不存在合并范围子公司减少的情况。

3、2023 年合并范围变动情况

2023 年，发行人新增纳入合并范围子公司共 5 家，具体情况如下：

表：2023 年发行人新增纳入合并范围子公司

序号	公司名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	杭州小林高科发展有限公司	转让	杭州	建设	45,000.00	55.56
2	杭州网云宏建新能源科技有限公司	转让	杭州	技术服务	2,000.00	100.00
3	杭州元都房地产开发有限公司	无偿划入	杭州	房地产	8,500.00	55.00
4	杭州萧山城发码头经营有限公司	新增设立	杭州	货运码头	1,000.00	51.00
5	杭州余杭城发码头经营有限公司	新增设立	杭州	货运码头	1,000.00	51.00

2023 年，发行人不存在合并范围子公司减少的情况。

4、2022 年合并范围变动情况

2022 年，发行人新增纳入合并范围子公司共 4 家，具体情况如下：

表：2022 年发行人新增纳入合并范围子公司

序号	公司名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	杭州临平城发码头经营有限公司	投资设立	杭州	公共设施管理业	3,000.00	51.00
2	杭州城蕴商业发展有限公司	投资设立	杭州	商务服务业	10,000.00	100.00

3	杭州城发码头经营管理有限公司	投资设立	杭州	装卸搬运和仓储业	3,000.00	100.00
4	杭州城投综合管廊有限公司	投资设立	杭州	公共设施管理业	3,000.00	100.00

2022 年，发行人不再纳入合并范围子公司共 5 家，具体情况如下：

表：2022 年发行人不再纳入合并范围子公司

序号	公司名称	不再纳入合并范围原因	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	建德城发建设发展有限公司	公司注销	建德	商务服务	7,000.00	60.00
2	杭州临安东西投资建设管理有限公司	公司注销	临安	土木工程建筑	1,000.00	39.20
3	杭州市市政公用建设开发集团建设咨询有限公司	公司注销	杭州	房地产	1,001.00	100.00
4	杭州市建筑业劳务交易中心有限公司	股权转让	杭州	商务服务	200.00	100.00
5	杭州国杭发展有限公司	公司注销	杭州	软件和信息技术服务	1,000.00	51.00

（四）发行人会计事务所变更情况

发行人于 2025 年 4 月 1 日发布公告，与会计师事务所中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计服务合同已到期，通过公开招投标形式确定 2024 年审计机构为中审华会计师事务所（特殊普通合伙）。

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、合并利润表和合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：近三年及一期末发行人合并口径资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	96,949.81	217,907.11	369,525.64	280,996.46
交易性金融资产	0.00	0.00	-	-
应收票据	1,669.52	1,781.33	202.09	389.98
应收账款	18,132.06	29,369.70	59,802.06	24,797.64
应收款项融资	1,602.69	1,602.69	-	-
预付款项	2,044.52	1,396.12	703.07	681.34
其他应收款	289,613.02	180,628.02	61,418.03	53,222.34

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
存货	119,016.34	162,016.68	163,723.06	176,400.19
合同资产	93,772.22	94,634.39	68,723.26	90,804.37
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	1,985.44	42,301.92
其他流动资产	27,194.53	24,959.97	18,511.75	29,182.15
流动资产合计	649,994.71	714,296.01	744,594.40	698,776.39
非流动资产：				
可供出售金融资产	0.00	0.00	-	-
债权投资	19,089.12	0.00	-	-
长期应收款	120,235.78	115,230.80	186,525.79	93,497.49
长期股权投资	55,920.90	55,672.26	74,663.97	70,563.67
其他非流动金融资产	11,042.76	11,779.37	12,112.68	10,057.95
投资性房地产	40,746.14	42,331.07	43,437.68	46,196.68
固定资产账面净值	341,159.97	321,545.42	-	-
固定资产减值准备	603.24	603.24	-	-
固定资产清理	0.14	-	-	-
固定资产	340,556.87	320,942.18	338,382.46	332,421.79
在建工程	3,754.57	3,560.26	3,231.14	2,628.52
使用权资产	821.24	726.56	1,200.16	4,163.89
无形资产	330,369.80	330,267.39	287,563.12	329,990.54
长期待摊费用	321.36	391.01	815.90	1,656.76
递延所得税资产	2,944.39	2,944.39	1,081.47	332.31
其他非流动资产	780,830.87	772,722.13	707,276.02	633,938.77
非流动资产合计	1,706,633.82	1,656,567.41	1,656,290.40	1,525,448.38
资产总计	2,356,628.53	2,370,863.42	2,400,884.80	2,224,224.76
流动负债：				
短期借款	0.00	0.00	11,841.79	15,519.72
应付账款	94,221.19	106,305.18	94,649.05	73,222.93
合同负债	18,371.50	17,623.04	19,797.89	17,040.22
预收款项	9,145.68	8,546.30	8,327.35	7,007.26
应付职工薪酬	3,566.68	6,241.51	7,029.19	6,615.46
应交税费	4,078.98	7,557.03	5,238.05	8,202.50
其他应付款	54,168.69	68,226.70	61,681.01	76,851.02

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一年内到期的非流动负债	47,073.99	43,996.25	17,771.67	50,438.90
其他流动负债	184.64	169.13	198.60	194.14
流动负债合计	230,811.36	258,665.14	226,534.61	255,092.16
非流动负债：				
长期借款	384,150.05	352,678.47	348,885.02	306,082.46
应付债券	370,105.92	378,917.20	378,932.17	332,906.98
租赁负债	424.75	331.89	717.12	560.28
长期应付款	175,713.28	170,340.64	187,151.38	129,751.22
递延收益	156,085.32	157,284.38	162,204.50	159,124.63
递延所得税负债	31.71	31.71	300.04	-
其他非流动负债	51,529.00	51,529.00	51,529.00	51,529.00
非流动负债合计	1,138,040.02	1,111,113.29	1,129,719.23	979,954.57
负债合计	1,368,851.38	1,369,778.43	1,356,253.84	1,235,046.73
所有者权益：				
实收资本	302,000.00	302,000.00	302,000.00	302,000.00
资本公积	377,555.62	377,555.62	418,791.17	398,116.17
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	245.36	245.36	188.56	135.55
盈余公积	20,892.91	20,892.91	18,782.88	18,779.67
未分配利润	156,493.45	161,874.35	173,490.62	163,726.92
归属于母公司股东权益合计	857,187.34	862,568.24	913,253.22	882,758.31
少数股东权益	130,589.81	138,516.75	131,377.73	106,419.72
所有者权益合计	987,777.15	1,001,084.99	1,044,630.96	989,178.03
负债和所有者权益总计	2,356,628.53	2,370,863.42	2,400,884.80	2,224,224.76

2、合并利润表

表：近三年及一期发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	29,552.08	228,602.10	330,524.93	279,535.25
其中：营业收入	29,552.08	228,602.10	330,524.93	279,535.25
二、营业总成本	25,567.25	181,084.71	318,144.36	267,554.24

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其中：营业成本	25,567.25	181,084.71	267,108.41	223,044.38
税金及附加	-496.09	3,956.72	3,321.62	1,003.23
销售费用	113.50	609.96	730.21	795.07
管理费用	5,140.21	21,259.34	24,949.28	23,998.92
研发费用	317.99	1,953.06	1,858.27	1,985.27
财务费用	2,188.50	18,675.53	20,176.56	16,727.36
加：其他收益	1,336.67	4,962.34	4,942.47	5,055.30
投资收益	515.93	-1,637.03	3,838.51	1,720.22
公允价值变动收益	0.00	-	-	-161.20
资产处置收益	-5.41	5.34	235.67	-14.71
资产减值损失	0.32	-559.94	3,411.36	-195.87
信用减值损失	0.08	217.04	-6,289.33	5,404.15
三、营业利润	-1,431.67	4,050.53	18,519.26	23,788.92
加：营业外收入	18.40	368.89	4,500.41	1,123.72
减：营业外支出	43.85	398.63	100.65	186.32
四、利润总额	-1,457.12	4,020.79	22,919.02	24,726.32
减：所得税费用	457.72	3,523.44	4,432.33	6,737.77
五、净利润	-1,914.84	497.35	18,486.69	17,988.55
减：少数股东损益	477.44	5,398.02	3,134.80	6,311.66
归属于母公司所有者的净利润	-2,392.28	-4,900.67	15,351.89	11,676.90

3、合并现金流量表

表：发行人合并口径近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	39,249.90	132,272.31	248,857.71	219,079.57
收到的税费返还	5.04	1,471.27	17,473.04	8,009.72
收到其他与经营活动有关的现金	8,242.36	194,937.92	59,959.06	160,713.09
经营活动现金流入小计	47,497.30	328,681.50	326,289.81	387,802.38
购买商品、接受劳务支付的现金	22,234.72	80,558.50	167,196.43	134,989.42
支付给职工以及为职工支付的现金	7,097.54	22,493.27	21,546.68	20,163.37

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付的各项税费	5,465.73	15,984.19	17,056.46	14,508.25
支付其他与经营活动有关的现金	33,819.40	199,354.12	71,970.70	124,764.68
经营活动现金流出小计	68,617.39	318,390.08	277,770.27	294,425.72
经营活动产生的现金流量净额	-21,120.08	10,291.42	48,519.54	93,376.66
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	20,000.00	17,179.70	21,673.99	24,919.07
取得投资收益收到的现金	2,662.49	453.67	14,346.81	8,054.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-0.14	176.56	344.70	38,331.29
收到其他与投资活动有关的现金	33,457.17	141,403.69	58,477.90	89,997.25
投资活动现金流入小计	56,119.52	159,213.61	94,843.40	161,302.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,072.74	65,965.26	21,261.02	114,144.03
投资支付的现金	0.00	-	32,130.86	-
支付其他与投资活动有关的现金	148,345.11	233,497.05	3,772.96	69,739.78
投资活动现金流出小计	178,417.85	299,462.32	57,164.84	183,883.82
投资活动产生的现金流量净额	-122,298.33	-140,248.70	37,678.56	-22,581.29
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	6,490.00	490.00	9,089.59
子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	6,490.00	-	9,089.59
取得借款收到的现金	38,727.58	131,911.57	93,961.79	422,370.13
收到其他与筹资活动有关的现金	-	3,400.00	15,801.90	8,674.69
发行债券收到的现金	-	-	50,000.00	-
筹资活动现金流入小计	38,727.58	141,801.57	160,253.69	440,134.41
偿还债务支付的现金	13,508.57	121,308.68	98,647.55	338,251.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,757.62	39,702.91	32,206.80	35,275.94
子公司支付给少数股东的股利、利润	-	2,724.00	583.01	1,522.25
支付其他与筹资活动有关的现金	0.28	2,429.60	7,404.15	25,180.98
筹资活动现金流出小计	16,266.46	163,441.18	138,258.50	398,708.42
筹资活动产生的现金流量净额	22,461.12	-21,639.61	21,995.19	41,425.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
五、现金及现金等价物净增加额	-120,957.29	-151,596.90	108,193.29	112,221.36
加：期初现金及现金等价物余额	210,053.83	368,682.74	260,489.44	162,240.53
六、期末现金及现金等价物余额	89,096.53	217,085.84	368,682.74	274,461.90

发行人近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表和母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	59,870.80	153,825.87	193,931.03	153,098.47
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,682.34	5,261.55	41,865.38	16,484.94
预付款项	121.50	116.24	292.29	169.33
其他应收款	232,996.72	129,898.33	108,219.33	107,397.45
存货	36,682.64	35,466.08	28,904.62	58,403.20
合同资产	-	0.01	7.81	7.81
一年内到期的非流动资产	-	38,170.53	-	1,496.42
其他流动资产	2,689.67	2,473.74	2,689.85	2,676.55
流动资产合计	334,043.68	365,212.35	375,910.29	339,734.16
非流动资产：				
长期应收款	3,890.42	-	32,146.53	52,644.52
长期股权投资	287,137.03	300,137.03	310,093.75	273,543.55
债权投资	20,889.12	1,800.00	1,800.00	-
其他非流动金融资产	8,754.53	9,477.35	9,756.03	10,057.95
投资性房地产	23,173.07	23,390.72	25,799.61	39,959.39
固定资产账面净值	283,474.82	261,849.97	-	-
固定资产减值准备	602.02	602.02	-	-
固定资产	282,872.80	261,247.95	268,692.26	278,598.70
在建工程	3,754.57	3,710.26	3,373.13	2,770.51

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
使用权资产	254.63	254.63	237.28	3,676.82
无形资产	10,015.16	10,082.26	3,908.80	3,989.14
长期待摊费用	-	-	-	328.45
递延所得税资产	1,571.92	1,571.92	-	-
其他非流动资产	613,379.09	613,379.09	613,379.09	633,938.77
非流动资产合计	1,255,692.36	1,225,051.23	1,269,186.47	1,299,507.80
资产总计	1,589,736.03	1,590,263.58	1,645,096.76	1,639,241.96
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	6,759.34	8,669.13	8,479.06	10,989.11
合同负债	858.54	867.12	911.61	862.56
预收款项	503.57	767.77	721.71	498.11
应付职工薪酬	1,520.33	2,472.53	2,816.05	2,753.03
应交税费	1,032.74	1,974.57	1,551.85	3,577.51
其他应付款	36,326.79	38,500.02	57,742.04	76,509.44
一年内到期的非流动负债	11,819.26	8,431.18	8,638.64	46,073.43
其他流动负债	52.76	52.76	144.80	91.72
流动负债合计	58,873.33	61,735.08	81,005.76	141,354.92
非流动负债：				
长期借款	14,000.00	14,000.00	14,514.90	-
应付债券	378,923.94	378,917.20	378,932.17	332,906.98
租赁负债	108.98	108.98	147.15	242.17
长期应付款	116,896.17	111,487.82	116,896.17	122,201.22
递延收益	148,085.32	149,284.38	154,204.50	159,124.63
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	51,529.00	51,529.00	51,529.00	51,529.00
非流动负债合计	709,543.40	705,327.37	716,223.88	666,004.00
负债合计	768,416.74	767,062.45	797,229.64	807,358.92
所有者权益：				
实收资本	302,000.00	302,000.00	302,000.00	302,000.00
资本公积	381,949.20	381,949.20	423,161.28	403,750.56
其他综合收益	-	-	-	-

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
专项储备	231.21	231.21	179.85	135.55
盈余公积	21,294.06	21,294.06	19,184.03	19,180.81
未分配利润	115,844.84	117,726.67	103,341.97	106,816.12
归属于母公司所有者权益	821,319.30	823,201.13	847,867.12	831,883.04
所有者权益合计	821,319.30	823,201.13	847,867.12	831,883.04
负债和所有者权益总计	1,589,736.03	1,590,263.58	1,645,096.76	1,639,241.96

2、母公司利润表

表：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	1,591.25	22,173.36	115,800.06	80,339.57
减：营业成本	716.40	11,919.05	98,504.84	55,464.88
营业税金及附加	202.23	1,783.30	2,110.04	2,719.20
管理费用	3,157.16	12,440.83	15,665.67	15,769.02
财务费用	2,953.56	8,193.04	7,769.05	10,555.91
加：其他收益	1,214.53	4,898.16	4,894.99	4,923.59
投资收益（损失以“-”号填列）	2,370.83	26,698.41	4,565.30	870.50
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-161.20
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-5.41	3.92	231.71	-12.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	0.16	4,048.00	-0.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	287.45	-6,465.83	721.17
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,858.14	19,725.24	-975.36	2,172.18
加：营业外收入	4.32	239.63	2,327.96	705.69
减：营业外支出	41.67	382.02	89.72	83.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,895.50	19,582.85	1,262.88	2,794.16
减：所得税费用	-	-1,517.44	1,230.75	-394.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,895.50	21,100.30	32.13	3,188.85

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-1,895.50	21,100.30	32.13	3,188.85

3、母公司现金流量表

表：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	4,386.23	18,356.94	37,248.16	33,829.95
收到的税费返还	-	5.33	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	8,999.43	24,008.13	12,135.80	75,854.99
经营活动现金流入小计	13,385.66	42,370.40	49,383.96	109,684.94
购买商品、接受劳务支付的现金	2,242.21	6,104.70	55,829.15	53,858.76
支付给职工以及为职工支付的现金	2,236.70	7,270.61	7,287.20	6,864.66
支付的各项税费	1,433.84	5,025.40	6,029.78	3,304.40
支付其他与经营活动有关的现金	2,992.75	51,257.28	28,827.05	37,589.43
经营活动现金流出小计	8,905.49	69,657.99	97,973.19	101,617.25
经营活动产生的现金流量净额	4,480.17	-27,287.58	-48,589.23	8,067.69
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	13,000.00	19,654.70	22,885.41	22,617.87
取得投资收益收到的现金	2,618.96	28,789.11	14,339.19	8,657.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	25.01	96.89	38,007.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	211.39
收到其他与投资活动有关的现金	33,389.88	135,155.03	80,178.31	89,997.25
投资活动现金流入小计	49,008.84	183,623.84	117,499.79	159,491.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,720.77	7,006.70	739.78	2,894.95
投资支付的现金	4,200.22	11,510.00	27,527.98	29,405.00
支付其他与投资活动有关的现金	127,427.03	156,124.66	-	63,796.31
投资活动现金流出小计	147,348.02	174,641.37	28,267.76	96,096.26
投资活动产生的现金流量净额	-98,339.18	8,982.47	89,232.03	63,394.92

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	49,950.00	15,014.90	308,748.91
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	50,000.00	-
筹资活动现金流入小计	-	49,950.00	65,014.90	308,748.91
偿还债务支付的现金	-	50,500.00	42,008.69	279,557.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96.06	21,080.68	15,968.45	19,950.57
支付其他与筹资活动有关的现金	-	168.46	128.42	443.95
筹资活动现金流出小计	96.06	71,749.14	58,105.56	299,952.02
筹资活动产生的现金流量净额	-96.06	-21,799.14	6,909.33	8,796.89
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	-93,955.07	-40,104.25	47,552.14	80,259.50
加：期初现金及现金等价物余额	147,072.68	193,930.13	146,377.99	66,465.16
六、期末现金及现金等价物余额	53,117.61	153,825.87	193,930.13	146,724.66

(二) 财务数据和财务指标情况

表：近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2025 年 1-3 月 (末)	2024 年度(末)	2023 年 (末)	2022 年 (末)
总资产 (亿元)	235.66	237.09	240.09	222.42
总负债 (亿元)	136.89	136.98	135.63	123.50
全部债务 (亿元)	80.13	77.56	75.74	70.49
所有者权益 (亿元)	98.78	100.11	104.46	98.92
营业总收入 (亿元)	2.96	22.86	33.05	27.95
利润总额 (亿元)	-0.15	0.40	2.29	2.47
净利润 (亿元)	-0.19	0.05	1.85	1.80
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	-0.24	0.07	1.21	0.99
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	-0.24	-0.49	1.54	1.17
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	-2.11	1.03	4.85	9.34
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-12.23	-14.02	3.77	-2.26
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	2.25	-2.16	2.20	4.14
流动比率	2.82	2.76	3.29	2.74
速动比率	2.30	2.14	2.56	2.05

资产负债率（%）	58.09	57.78	56.49	55.53
债务资本比率（%）	44.79	43.65	42.03	41.61
营业毛利率（%）	13.48	20.79	19.19	20.21
平均总资产回报率（%）	0.03	1.25	2.20	2.24
加权平均净资产收益率（%）	-0.19	0.05	1.82	1.81
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.24	0.07	1.19	1.00
EBITDA（亿元）	-	8.92	9.52	8.78
EBITDA 全部债务比	-	0.12	0.13	0.12
EBITDA 利息倍数	-	2.74	2.77	2.55
应收账款周转率	1.24	5.13	7.81	15.46
存货周转率	0.18	1.11	1.57	1.48
<p>注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+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；</p> <p>（2）流动比率=流动资产/流动负债；</p> <p>（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；</p> <p>（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；</p> <p>（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；</p> <p>（6）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%；</p> <p>（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后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；</p> <p>（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；</p> <p>（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；</p> <p>（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；</p> <p>（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；</p> <p>（12）存货周转率=营业成本/平均存货；</p> <p>（13）2025 年 1-3 月（末）的数据未经年化处理。</p>				

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

近三年及一期末，发行人资产结构如下：

表：近三年及一期末发行人资产构成

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	96,949.81	4.11	217,907.11	9.19	369,525.64	15.39	280,996.46	12.63
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
应收票据	1,669.52	0.07	1,781.33	0.08	202.09	0.01	389.98	0.02
应收账款	18,132.06	0.77	29,369.70	1.24	59,802.06	2.49	24,797.64	1.11
应收款项融资	1,602.69	0.07	1,602.69	0.07	-	-	-	-
预付款项	2,044.52	0.09	1,396.12	0.06	703.07	0.03	681.34	0.03
其他应收款	289,613.02	12.29	180,628.02	7.62	61,418.03	2.56	53,222.34	2.39
存货	119,016.34	5.05	162,016.68	6.83	163,723.06	6.82	176,400.19	7.93
合同资产	93,772.22	3.98	94,634.39	3.99	68,723.26	2.86	90,804.37	4.08
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	1,985.44	0.08	42,301.92	1.90
其他流动资产	27,194.53	1.15	24,959.97	1.05	18,511.75	0.77	29,182.15	1.31
流动资产合计	649,994.71	27.58	714,296.01	30.13	744,594.40	31.01	698,776.39	31.42
长期应收款	120,235.78	5.10	115,230.80	4.86	186,525.79	7.77	93,497.49	4.20
长期股权投资	55,920.90	2.37	55,672.26	2.35	74,663.97	3.11	70,563.67	3.17
其他非流动金融资产	11,042.76	0.47	11,779.37	0.50	12,112.68	0.50	10,057.95	0.45
投资性房地产	40,746.14	1.73	42,331.07	1.79	43,437.68	1.81	46,196.68	2.08
固定资产	340,556.87	14.45	320,942.18	13.54	338,382.46	14.09	332,421.79	14.95
在建工程	3,754.57	0.16	3,560.26	0.15	3,231.14	0.13	2,628.52	0.12
使用权资产	821.24	0.03	726.56	0.03	1,200.16	0.05	4,163.89	0.19
无形资产	330,369.80	14.02	330,267.39	13.93	287,563.12	11.98	329,990.54	14.84
长期待摊费用	321.36	0.01	391.01	0.02	815.90	0.03	1,656.76	0.07
递延所得税资产	2,944.39	0.12	2,944.39	0.12	1,081.47	0.05	332.31	0.01
其他非流动资产	780,830.87	33.13	772,722.13	32.59	707,276.02	29.46	633,938.77	28.50
非流动资产合计	1,706,633.82	72.42	1,656,567.41	69.87	1,656,290.40	68.99	1,525,448.38	68.58
资产总计	2,356,628.53	100.00	2,370,863.42	100.00	2,400,884.80	100.00	2,224,224.76	100.00

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 698,776.39 万元、744,594.40 万元、714,296.01 万元和 649,994.71 万元，分别占总资产的 31.42%、31.01%、30.13%和 27.58%。发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货和合同资产等构成。

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 1,525,448.38 万元、1,656,290.40 万元、1,656,567.41 万元和 1,706,633.82 万元，分别占总资产的 68.58%、68.99%、

69.87%和 72.42%。发行人非流动资产主要由长期应收款、固定资产、无形资产和其他非流动资产等构成。

1、流动资产分析

（1）货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 280,996.46 万元、369,525.64 万元、217,907.11 万元和 96,949.81 万元，分别占总资产的 12.63%、15.39%、9.19%和 4.11%。

截至 2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末增加 88,529.18 万元，增幅 31.51%，主要是因为银行存款增加；截至 2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 151,618.53 万元，降幅 41.03%，主要是因为部分资金被归集至杭州城投；截至 2025 年 3 月末，发行人货币资金较 2024 年末减少 120,957.29 万元，降幅 55.51%，主要是因为部分资金被归集至杭州城投。

近三年及一期末，发行人货币资金明细如下：

表：近三年及一期末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
银行存款	84,659.56	207,064.05	368,657.99	274,432.34
其他货币资金	12,290.25	10,843.06	867.65	6,564.12
合计	96,949.81	217,907.11	369,525.64	280,996.46

（2）应收票据

近三年及一期末，发行人应收票据分别为 389.98 万元、202.09 万元、1,781.33 万元和 1,669.52 万元，分别占总资产 0.02%、0.01%、0.08%和 0.07%。

截至 2023 年末，发行人应收票据较 2022 年末减少 187.89 万元，降幅 48.18%，主要是因为票据到期兑付；截至 2024 年末，发行人应收票据较 2023 年末增加 1,579.24 万元，增幅 781.45%，主要是因为商业承兑汇票增加；截至 2025 年 3 月末，发行人应收票据较 2024 年末减少 111.81 万元，降幅 6.28%。

（3）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 24,797.64 万元、59,802.06 万元、29,369.70 万元和 18,132.06 万元，分别占总资产的 1.11%、2.49%、1.24%和 0.77%。

截至 2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末增加 35,004.42 万元，增幅 141.16%，主要是因为发行人存量房产销售及贸易款增加；截至 2024 年末，发行人应收账款

较 2023 年末减少 30,432.36 万元，降幅 50.89%，主要是因为收回部分土地应收款；截至 2025 年 3 月末，发行人应收账款较 2024 年末减少 11,237.64 万元，降幅 38.26%，主要是因为收回部分土地应收款。

近一年及一期末，发行人应收账款账龄分布情况如下表所示：

表：近一年及一期末发行人应收账款账龄分布情况

单位：万元、%

账龄	2025 年 3 月末	2024 年末
1 年以内（含 1 年）	16,082.90	26,399.05
1 至 2 年（含 2 年）	2,683.38	2,392.08
2 至 3 年（含 3 年）	8,014.10	8,029.96
3 至 4 年（含 4 年）	174.58	83.58
4 至 5 年（含 5 年）	48.01	8.89
5 年以上	490.12	481.02
小计	27,493.09	37,394.58
减：坏账准备	9,361.03	8,024.88
合计	18,132.06	29,369.70

截至 2025 年 3 月末，发行人应收账款前五大情况如下表所示：

表：截至 2025 年 3 月末发行人应收账款前 5 名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占比	坏账准备
乔都贸易河北有限公司	大宗贸易款	7,037.98	2-3 年	25.60	7,037.98
中移建设有限公司浙江分公司	工程款	4,726.71	1 年以内， 1-2 年	17.19	57.25
永嘉县政府投资项目建设中心	PPP 项目政府 应收款	2,724.41	1 年以内	9.91	56.49
杭州城投海潮建设发展有限公司	项目管理费	1,000.93	1-2 年	3.64	50.05
中国联合网络通信有限公司杭州市分公司	工程款	804.47	1 年以内	2.93	-
小计		16,294.50		59.27	

截至 2024 年末，发行人应收账款前五大情况如下表所示：

表：截至 2024 年末发行人应收账款前 5 名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占比	坏账准备
乔都贸易河北有限公司	货款	7,037.98	2-3 年	18.82	7,037.98
杭州市钱江新城建设管理委员会	应收 PPP 项目款	6,457.15	1 年以内	17.27	-
中移建设有限公司浙江分公司	应收工程及养护款等	4,517.99	1 年以内； 1-2 年	12.08	97.20
中国电信股份有限公司杭州分公司	应收工程及养护款等	2,725.08	1 年以内	7.29	54.50
永嘉县政府投资项目建设中心	运维费	2,724.41	1 年以内	7.29	-
小计		23,462.61			151.70

（4）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 53,222.34 万元、61,418.03 万元、180,628.02 万元和 289,613.02 万元，分别占总资产的 2.39%、2.56%、7.62%和 12.29%。

截至 2023 年末，发行人其他应收账款较 2022 年末增加 8,195.69 万元，增幅 15.40%；截至 2024 年末，发行人其他应收账款较 2023 年末增加 119,209.99 万元，增幅 194.10%，主要是因为部分资金被归集至杭州城投；截至 2025 年 3 月末，发行人其他应收账款较 2024 年末增加 108,985.00 万元，增幅 60.34%，主要是因为部分资金被归集至杭州城投。

近一年及一期末，发行人其他应收账款账龄分布情况如下表所示：

表：近一年及一期末发行人其他应收账款账龄分布情况

单位：万元、%

账龄	2025 年 3 月末	2024 年末
1 年以内（含 1 年）	282,281.65	165,825.43
1 至 2 年（含 2 年）	333.65	9,041.18
2 至 3 年（含 3 年）	799.01	813.81
3 至 4 年（含 4 年）	66.97	167.36
4 至 5 年（含 5 年）	42.05	1,923.94
5 年以上	6,388.31	3,154.91
小计	289,911.64	180,926.63
减：坏账准备	298.62	298.61
合计	289,613.02	180,628.02

截至 2025 年 3 月末，发行人其他应收账款前五大情况如下表所示：

表：截至 2025 年 3 月末发行人其他应收账款前 5 名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占比	坏账准备 期末余额
杭州市城市建设投资集团有限公司	往来款，归集 户款项	220,268.49	1 年以内、1-2 年、2-3 年	75.98	-
杭州市规划和自然资源局	土地款	31,870.00	1 年以内	10.99	-
杭州市安居建设投资集团有限公司	云阳大厦资产 分配股东赔偿 款	4,045.05	1 年以内	1.40	-
杭州越祥房地产有限公司	资金拆借本金 及利息	3,620.95	1 年以内	1.25	-
杭州市物业维修资金管理 中心	住房维修基金	3,593.28	1 年以内；1-2 年；4-5 年；5 年以上	1.24	-
合计		263,397.77		90.86	

截至 2024 年末，发行人其他应收账款前五大情况如下表所示：

表：截至 2024 年末发行人其他应收账款前 5 名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占比	坏账准备 期末余额
杭州市城市建设投资集团有限公司	往来款，归集 户款项	128,426.12	1 年以内；1-2 年；2-3 年	70.98	-
杭州市规划和自然资源局	土地款，保证 金	31,922.02	1 年以内；3-4 年	17.64	-
杭州越祥房地产有限公司	资金拆借本金 及利息	3,582.89	1 年以内	1.98	-
杭州市物业维修资金管理 中心	住房维修基金	3,067.79	1 年以内；1-2 年；4-5 年；5 年以上	1.70	-
杭州市公路管理局	往来款	1,812.65	4-5 年	1.00	-
合计		168,811.47		93.30	

2025 年 3 月末，发行人经营性和非经营性其他应收款分类情况如下：

表：截至 2025 年 3 月末发行人经营性和非经营性其他应收款分类情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
非经营性其他应收款	-	-
经营性其他应收款	289,613.02	100.00

(5) 存货

近三年及一期末，发行人的存货分别为 176,400.19 万元、163,723.06 万元、162,016.68 万元和 119,016.34 万元，分别占总资产的 7.93%、6.82%、6.83%和 5.05%，发行人存货主要为合同履约成本、开发成本、拟开发土地和开发产品。

截至 2023 年末，发行人存货较 2022 年末减少 12,677.13 万元，降幅为 7.19%；截至 2024 年末，发行人存货较 2023 年末减少 1,706.38 万元，降幅 1.04%；截至 2025 年 3 月末，发行人存货较 2024 年末减少 43,000.34 万元，降幅 26.54%。

近三年及一期末，发行人存货明细情况如下：

表：近三年及一期末发行人存货明细情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	18.80	0.02	12.41	0.01	13.01	0.01	17.79	0.01
开发成本	78,083.10	65.61	72,931.04	45.01	45,883.08	28.02	47,250.73	26.79
开发产品	15,038.75	12.64	32,553.54	20.09	36,529.47	22.31	10,847.73	6.15
发出商品	55.19	0.05	55.19	0.03	55.19	0.03	19.37	0.01
库存商品	75.37	0.06	76.24	0.05	3,603.75	2.20	4,031.04	2.29
周转材料（低值易耗品等）	18.53	0.02	18.52	0.01	16.46	0.01	14.03	0.01
合同履约成本	25,726.60	21.62	56,369.74	34.79	43,198.32	26.38	79,990.41	45.35
拟开发土地		-	-	-	34,423.77	21.03	34,229.09	19.40
合计	119,016.34	100.00	162,016.68	100.00	163,723.06	100.00	176,400.19	100.00

表：截至 2025 年 3 月末存货中代建项目及房地产开发项目

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	开工时间	拟竣工时间	合同签订时间	累计确认收入	累计回款
1	长睦大型居住区土地整理项目	780,800.00	752,098.38	2005 年 6 月	2025 年 12 月	2005 年 6 月	672,793.94	715,968.69
2	云阳大厦	63,333.00	54,180.68	2019 年 4 月	2022 年 1 月	2019 年 1 月	-	-
合计		844,133.00	806,279.06				672,793.94	715,968.69

（6）合同资产

近三年及一期末，发行人合同资产分别为 90,804.37 万元 68,723.26 万元、94,634.39 万元和 93,772.22 万元，分别占总资产的 4.08%、2.86%、3.99%和 3.98%。

截至 2023 年末，发行人合同资产较 2022 年末减少 22,081.11 万元，降幅 24.32%；截至 2024 年末，发行人合同资产较 2023 年末增加 25,911.13 万元，增幅 37.70%，主要是因为发行人项目工程款增加；截至 2025 年 3 月末，发行人合同资产较 2024 年末减少 862.18 万元，降幅 0.91%。

（7）一年内到期的非流动资产

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动资产分别为 42,301.92 万元、1,985.44 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占总资产的 1.90%、0.08%、0.00%和 0.00%。

截至 2023 年末，发行人一年内到期的非流动资产较 2022 年末减少 40,316.48 万元，降幅 95.31%，主要是因为主要是因为发行人子公司城投租赁收回业务款项；截至 2024 年末，发行人一年内到期的非流动资产较 2023 年末减少 1,985.44 万元，降幅 100.00%，主要是因为发行人子公司城投租赁收回业务款项；截至 2025 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动资产较 2024 年末无变化。

（8）其他流动资产

近三年及一期末，发行人的其他流动资产分别为 29,182.15 万元、18,511.75 万元、24,959.97 万元和 27,194.53 万元，分别占总资产的 1.31%、0.77%、1.05%和 1.15%。

截至 2023 年末，发行人其他流动资产较 2022 年末减少 10,670.40 万元，降幅 36.56%，主要是因为收到增值税留抵退税减少；截至 2024 年末，发行人其他流动资产较 2023 年末增加 6,448.22 万元，增幅 34.83%，主要是因为收到增值税留抵退税增加；截至 2025 年 3 月末，发行人其他流动资产较 2024 年末增加 2,234.57 万元，增幅 8.95%。

2、非流动资产分析

（1）长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款分别为 93,497.49 万元、186,525.79 万元、115,230.80 万元和 120,235.78 万元，分别占总资产的 4.20%、7.77%、4.86%和 5.10%。

截至 2023 年末，发行人长期应收款较 2022 年末增加 93,028.30 万元，增幅 99.50%，主要是因为新收购杭州庆春路过江隧道有限公司 PPP 项目应收款增加；截至 2024 年末，发行人长期应收款较 2023 年末减少 71,294.99 万元，增幅 38.22%，主要是因为 PPP 项目应收款减少；截至 2025 年 3 月末，发行人长期应收款较 2024

年末增加 5,004.98 万元，增幅 4.34%。

截至 2025 年 3 月末，发行人长期应收账款前五大情况如下：

表：截至 2025 年 3 月末发行人长期应收款前 5 名情况

单位：万元、%

序号	单位	账面余额	坏账准备	账面价值占比	账龄	款项性质	是否为关联方
1	开化县交通运输局	21,600.00	-	17.96	1年以内	PPP项目款	否
2	绿城建筑科技集团有限公司	7,058.16	-	5.87	3年以上	代建工程款	否
3	苏州交通工程集团有限公司	6,806.41	-	5.66	1年以内	代建工程款	否
4	石家庄一建建设集团有限公司	5,590.83	-	4.65	1年以内	代建工程款	否
5	浙江亚厦装饰股份有限公司	4,234.86	-	3.52	3年以上	代建工程款	否
-	合计	45,290.26	-	37.66	-	-	-

截至 2024 年末，发行人长期应收账款前五大情况如下表所示：

表：截至 2024 年末发行人长期应收款前 5 名情况

单位：万元、%

序号	单位	账面余额	坏账准备	账面价值占比	账龄	款项性质	是否为关联方
1	开化县交通运输局	21,600.00	-	18.74	1年以内	PPP项目款	否
3	绿城建筑科技集团有限公司	7,058.16	-	6.13	3年以上	代建工程款	否
	苏州交通工程集团有限公司	6,910.55	-	6.00	1年以内	代建工程款	否
4	石家庄一建建设集团有限公司	5,590.83	-	4.85	1年以内	代建工程款	否
5	浙江亚厦装饰股份有限公司	4,234.86	-	3.68	3年以上	代建工程款	否
-	合计	45,394.40	-	39.40	-	-	-

（2）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 70,563.67 万元、74,663.97 万元、55,672.26 万元和 55,920.90 万元，分别占总资产的 3.17%、3.11%、2.35%和 2.37%。

截至 2023 年末，发行人长期股权投资较 2022 年末增加 4,100.30 万元，增幅 5.81%；截至 2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末减少 18,991.71 万元，降幅 25.44%；截至 2025 年 3 月末，发行人长期股权投资较 2024 年末增加 248.64 万元，增幅 0.45%。

近三年末，发行人长期股权投资明细如下：

表：近三年末发行人长期股权投资情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
对合营企业投资	33,325.13	33,810.34	32,458.56
对联营企业投资	22,347.13	40,853.64	38,105.11
小计	55,672.26	74,663.97	70,563.67
减：减值准备	-	-	-
合计	55,672.26	74,663.97	70,563.67

表：截至 2024 年末发行人用权益法核算的长期股权投资明细

单位：万元

项目	金额
一、合营企业	
杭州富阳城发项目管理有限公司	33,325.13
小计	33,325.13
二、联营企业	
浙江钱江通源房地产开发有限公司	12,254.99
杭州嘉浩房地产开发有限公司	7,697.95
杭州城投海潮建设发展有限公司	1,569.99
杭州栢诚城发投资管理有限公司	125.61
杭州市建筑业劳务交易中心有限公司	94.02
杭州景浦置业有限公司	604.57
小计	22,347.13
合计	55,672.26

（3）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产分别为 332,421.79 万元、338,382.46 万元、320,942.18 万元和 340,556.87 万元，分别占总资产的 14.95%、14.09%、13.54%和 14.45%，报告期内变化较小。

近三年及一期末，发行人固定资产明细情况如下：

表：近三年及一期末发行人固定资产明细情况

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
----	-------------	---------	---------	---------

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
房屋、建筑物	95,866.46	74,341.57	83,891.33	68,657.90
道路资产	217,793.15	219,828.60	227,970.40	236,112.20
地下综合管廊	25,041.18	25,173.41	25,712.40	26,807.84
电子、办公设备及其他	464.96	536.81	409.37	434.27
运输工具	1,391.26	1,061.79	398.81	409.59
固定资产清理	0.14	-	0.15	-
合计	340,556.87	320,942.18	338,382.46	332,421.79

发行人固定资产中的道路资产依据《关于调整市城建发展公司资产结构的批复》（杭财基[2000]字 511 号）作为“四自”道路划拨至发行人，发行人在报告期内代政府进行运营，相关道路资产计提折旧，不存在被收回的风险。发行人道路资产原值 40.709 亿元，自 2001 年 12 月 31 日开始，每年计提折旧 0.81 亿元。

根据《杭州市城市“四自”工程道路综合收费征收管理实施细则（一九九八年四月二十八日）》，四自道路从 1998 年开始收费。2011 年 12 月 7 日，杭州市建委发布公告称，自 2012 年 1 月 1 日零时起，杭州市提前终止城市道路“四自”项目综合收费。

固定资产中的道路自 2012 年起停止收费后，每年财政针对道路运营给予补贴，目前补贴已到期。2020 年 11 月，经杭州市财政局研究决定，自 2021 年 1 月起，原公司债务中 2018 年省政府一般债券（三期）及 2018 年省政府专项债券（九期）本金合计 12.87 亿元及后续利息，由杭州市本级财政承担，作为道路资产的后续补贴。

发行人固定资产中的道路资产具体情况如下：

表：截至 2025 年 3 月末发行人固定资产中的道路资产具体情况

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	取得方式
1	环城北路改造	8,319.24	划拨
2	艮秋立交桥	10,699.99	划拨
3	艮山西路拓宽	1,605.00	划拨
4	德胜路	9,646.04	划拨
5	上塘路延伸	4,788.24	划拨
6	中河高架路	33,223.73	划拨

序号	项目名称	账面价值	取得方式
7	复兴街改造	13,374.98	划拨
8	秋涛路拓宽	214.00	划拨
9	之江路拓宽	2,006.25	划拨
10	新塘路	9,201.99	划拨
11	体育场路延伸	3,370.50	划拨
12	天城路	2,728.50	划拨
13	清泰立交桥拼宽	1,872.50	划拨
14	站前路	6,259.49	划拨
15	莫干山路拓宽	2,247.00	划拨
16	城站路	4,574.24	划拨
17	文晖路延伸	8,185.49	划拨
18	凤起路拓宽	5,376.74	划拨
19	庆春路拓宽	1,337.50	划拨
20	绍兴路改造	8,827.49	划拨
21	天目山路延伸	4,419.09	划拨
22	石祥路	17,654.98	划拨
23	东新路	2,140.00	划拨
24	德胜路跨铁立交	4,841.74	划拨
25	城站广场	16,156.98	划拨
26	梅竺隧道及梅灵路	8,292.49	划拨
27	和睦路及湖州路	3,397.25	划拨
28	钱江路	4,306.74	划拨
29	艮山东路拓宽	13,374.98	划拨
30	滨江路	5,349.99	划拨
-	合计	217,793.15	

（4）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程分别为 2,628.52 万元、3,231.14 万元、3,560.26 万元和 3,754.57 万元，分别占总资产的 0.12%、0.13%、0.15%和 0.16%。

截至 2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末增加 602.62 万元，增幅 22.93%；2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末增加 329.12 万元，增幅 10.19%；截至 2025 年 3 月末，发行人在建工程较 2024 年末增加 194.32 万元，增幅 5.46%。

报告期内，发行人在建工程主要为办公室装修款。

（5）无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为 329,990.54 万元、287,563.12 万元、330,267.39 万元和 330,369.80 万元，分别占总资产的 14.84%、11.98%、13.93%和 14.02%。

截至 2023 年末，发行人无形资产较 2022 年末减少 42,427.42 万元，降幅 12.86%；截至 2024 年末，发行人无形资产较 2023 年末增加 42,704.27 万元，增幅 14.85%；截至 2025 年 3 月末，发行人无形资产较 2024 年末增加 102.41 万元，增幅 0.03%。

报告期内，发行人无形资产主要为 PPP 项目特许权。截至 2024 年末，发行人无形资产的构成情况如下：

表：截至 2024 年末发行人无形资产构成

单位：万元、%

项目	金额	占比
土地使用权	9,972.29	3.02
PPP 项目特许权	320,141.06	96.93
软件	154.04	0.05
合计	330,267.39	100.00

（6）其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 633,938.77 万元、707,276.02 万元、772,722.13 万元和 780,830.87 万元，分别占总资产的 28.50%、29.46%、32.59%和 33.13%。

截至 2023 年末，发行人其他非流动资产较 2022 年末增加 73,337.25 万元，增幅 11.57%；截至 2024 年末，发行人其他非流动资产较 2023 年末增加 65,446.11 万元，增幅 9.25%；截至 2025 年 3 月末，发行人其他非流动资产较 2024 年末增加 8,108.74 万元，增幅 1.05%。

近一年及一期末，发行人其他非流动资产主要构成情况如下：

表：近一年及一期末发行人其他非流动资产主要构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
无偿划拨转入的公租房及配套用房	93.64	0.01	93.64	0.01
拨出专项资金	576,445.24	73.82	576,445.24	74.60

项目	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
无偿划拨转入的公租房及配套用房	93.64	0.01	93.64	0.01
长期合同资产	167,358.14	21.43	159,249.40	20.61
长期债权投资	36,933.85	4.73	36,933.85	4.78
合计	780,830.87	100.00	772,722.13	100.00

发行人拨出专项资金主要是根据历年杭州市城乡建设委员会、杭州市计划委员会、杭州市财政局下达《杭州市城市维护建设计划》拨付的城建资金所形成的非经营性城建道路资产以及根据杭州城投杭城资【2003】140 号文规定由发行人统一融资并拨付至水务集团、排水公司、燃气公司和公交公司等用于供水、排水、燃气、公交等城建项目建设的资金等。上述全部资产在相关手续未办妥前，暂不另作账务处理。

3、重点关注资产情况

截至 2024 年末，发行人重点关注资产合计 568,073.61 万元，具体构成如下：

表：截至 2024 年末发行人重点关注资产

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日	占总资产比例
公益性资产	565,116.84	23.84
未缴纳土地出让金的土地使用权	-	-
无证土地及房屋	2,956.77	0.12
合计	568,073.61	23.96

截至 2024 年末，发行人政府性应收款合计 198,748.89 万元，具体构成如下：

表：截至 2024 年末发行人政府性应收款构成

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日	占净资产比例
应收账款	11,106.80	1.11
其他应收款	38,083.10	3.80
合同资产	66,974.24	6.69
长期应收款	82,584.75	8.25
合计	198,748.89	19.85

截至 2024 年末，发行人资产总额为 2,370,863.42 万元，负债总额为 1,369,778.43

万元，净资产为 1,001,084.99 万元，扣除重点关注资产后的资产总额为 1,802,789.81 万元，扣除重点关注资产后的净资产为 433,011.38 万元，扣除重点关注资产后的资产负债率 75.98%，政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为 45.90%。

截至 2024 年末，发行人政府性应收款项的具体情况如下：

截至 2024 年末，发行人前五大政府性应收账款情况如下：

表：截至 2024 年末发行人前五大政府性应收账款

单位：万元

序号	单位名称	年限	款项性质	账面价值	报告期内回款金额	未来回款安排
1	杭州市钱江新城建设管理委员会	一年以内	应收 PPP 项目款	6,452.45	13,872.57	已收回
2	永嘉县政府投资项目建设中心	一年以内	PPP 运营款	2,724.41	7,500.00	根据财政资金安排回款
3	杭州市城市基础设施建设管理中心	一年以内	应收工程及养护款	293.03	384.58	申请回款中
4	杭州市余杭区人民政府中泰街道办事处	一年以内	应收代建项目款	196.90	20.70	申请回款中
5	杭州市拱墅区人民政府半山街道办事处	一年以内	应收工程及养护款	141.02	78.72	申请回款中
-	合计	-	-	9,807.82	21,856.57	-

截至 2024 年末，发行人前五大政府性其他应收款情况如下：

表：截至 2024 年末发行人前五大政府性其他应收款

单位：万元

序号	单位名称	年限	款项性质	账面价值	报告期内回款金额	未来回款安排
1	杭州市规划和自然资源局	1 年以内	退回土地款	31,870.00	-	根据财政资金安排回款
2	杭州市公路管理局	4-5 年	往来款	1,812.65	-	申请回款中
3	杭州市物业维修资金管理中心	4-5 年，1 年以内	物业维修基金	1,746.37	-	申请回款中
4	杭州市物业维修资金管理中心	5 年以上	维修基金	682.31	-	申请回款中
5	杭州市物业服务和维修资金管理中心（杭州市白蚁防治研究所）	2-3 年	物业维修基金	590.84	-	申请回款中
-	合计	-	-	36,702.16	-	-

截至 2024 年末，发行人前五大政府性合同资产情况如下：

表：截至 2024 年末发行人政府性合同资产情况

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	账面价值	报告期内回款金额	未来回款安排
1	开化县交通运输局	PPP 运营款	16,078.32	16,806.08	按照 PPP 项目合同回款
2	永嘉县政府投资项目建设中心	PPP 运营款	30,283.81	7,500.00	按照 PPP 项目合同回款
3	杭州市富阳区住房和城乡建设局	PPP 运营款	20,612.11	3,031.65	按照 PPP 项目合同回款
-	合计	-	66,974.24	27,337.72	-

截至 2024 年末，发行人政府性长期应收款情况如下：

表：截至 2024 年末发行人政府性长期应收款情况

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	账面价值	报告期内回款金额	未来回款安排
1	开化县交通运输局	PPP 项目应收款	21,600.00	16,806.08	按照 PPP 项目合同回款
2	杭州市钱江新城建设管理委员会	PPP 项目应收款	60,984.75	13,872.57	按照 PPP 项目合同回款
-	合计	-	82,584.75	30,678.64	-

发行人政府性应收款主要为基于业务形成的应收账款、其他应收款、合同资产和长期应收款，报告期内陆续回款，预计对发行人偿债能力不会产生重大不利影响。

（二）负债结构分析

近三年及一期末，发行人负债结构如下：

表：近三年及一期末发行人负债构成

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	11,841.79	0.87	15,519.72	1.26
应付账款	94,221.19	6.88	106,305.18	7.76	94,649.05	6.98	73,222.93	5.93
合同负债	18,371.50	1.34	17,623.04	1.29	19,797.89	1.46	17,040.22	1.38
预收款项	9,145.68	0.67	8,546.30	0.62	8,327.35	0.61	7,007.26	0.57
应付职工薪酬	3,566.68	0.26	6,241.51	0.46	7,029.19	0.52	6,615.46	0.54
应交税费	4,078.98	0.30	7,557.03	0.55	5,238.05	0.39	8,202.50	0.66

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	54,168.69	3.96	68,226.70	4.98	61,681.01	4.55	76,851.02	6.22
一年内到期的非流动负债	47,073.99	3.44	43,996.25	3.21	17,771.67	1.31	50,438.90	4.08
其他流动负债	184.64	0.01	169.13	0.01	198.60	0.01	194.14	0.02
流动负债合计	230,811.36	16.86	258,665.14	18.88	226,534.61	16.70	255,092.16	20.65
长期借款	384,150.05	28.06	352,678.47	25.75	348,885.02	25.72	306,082.46	24.78
应付债券	370,105.92	27.04	378,917.20	27.66	378,932.17	27.94	332,906.98	26.96
租赁负债	424.75	0.03	331.89	0.02	717.12	0.05	560.28	0.05
长期应付款	175,713.28	12.84	170,340.64	12.44	187,151.38	13.80	129,751.22	10.51
递延收益	156,085.32	11.40	157,284.38	11.48	162,204.50	11.96	159,124.63	12.88
递延所得税负债	31.71	0.00	31.71	0.00	300.04	0.02	-	-
其他非流动负债	51,529.00	3.76	51,529.00	3.76	51,529.00	3.80	51,529.00	4.17
非流动负债合计	1,138,040.02	83.14	1,111,113.29	81.12	1,129,719.23	83.30	979,954.57	79.35
负债合计	1,368,851.38	100.00	1,369,778.43	100.00	1,356,253.84	100.00	1,235,046.73	100.00

近三年及一期末，发行人流动负债分别为 255,092.16 万元、226,534.61 万元、258,665.14 万元和 230,811.36 万元，分别占总负债的 20.65%、16.70%、18.88%和 16.86%。发行人流动负债主要由应付账款、其他应付款等构成。

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 979,954.57 万元、1,129,719.23 万元、1,111,113.29 万元和 1,138,040.02 万元，分别占总负债的 79.35%、83.30%、81.12%和 83.14%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和递延收益等构成。

1、流动负债分析

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 15,519.72 万元、11,841.79 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占总负债的 1.26%、0.87%、0.00%和 0.00%。

截至 2023 年末，发行人短期借款较 2022 年末减少 3,677.93 万元，降幅 23.70%；截至 2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末减少 11,841.79 万元，降幅 100.00%，主要是因为短期银行借款到期归还；截至 2025 年 3 月末，发行人短期借款较 2024 年末无变化。

近三年及一期末，发行人短期借款结构情况如下：

表：近三年及一期末发行人短期借款结构

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2023 年末
保证借款	-	-	-	-
信用借款	-	-	11,830.00	11,830.00
利息	-	-	11.79	11.79
合计	-	-	11,841.79	15,519.72

(2) 应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 73,222.93 万元、94,649.05 万元、106,305.18 万元和 94,221.19 万元，分别总负债的 5.93%、6.98%、7.76%和 6.88%。

截至 2023 年末，发行人应付账款较 2022 年末增加 21,426.12 万元，增幅 29.26%，主要是因为 PPP 项目公司应支付的工程款增加；2024 年末，发行人应付账款较 2023 年末增加 11,656.13 万元，增幅 12.32%；截至 2025 年 3 月末，发行人应付账款较 2024 年末减少 12,083.99 万元，降幅 11.37%。

表：截至 2025 年 3 月末发行人应付账款前 5 名情况

单位：万元、%

序号	单位	金额	占比	账龄	款项性质	是否为关联方
1	中交第二航务工程局有限公司	13,063.91	13.87	1-2年	工程款	否
2	中国联合网络通信有限公司杭州市分公司	2,771.04	2.94	1年以内、1-2年	工程款	否
3	宝冶富洋（杭州）建筑科技有限公司	2,710.79	2.88	1年以内	工程款	否
4	浙江钱江通源房地产开发有限公司	2,451.39	2.60	3年以上	商铺款	是
5	浙江交工集团股份有限公司	1,377.85	1.46	1-2年	工程款	否
-	合计	22,374.98	23.75	-	-	-

表：截至 2024 年末发行人应付账款前 5 名情况

单位：万元、%

序号	单位	金额	占比	账龄	款项性质	是否为关联方
1	中交第二航务工程局有限公司	23,418.83	24.74	1年以内	工程款	否
2	浙江钱江通源房地产开发有限公司	2,451.39	2.59	3年以上	商铺款	是
3	浙江交工集团股份有限公司	2,380.40	2.51	1年以内	工程款	否

序号	单位	金额	占比	账龄	款项性质	是否为关联方
4	杭州余杭交通经营有限公司	1,328.47	1.40	1年以内	工程款	否
5	中国移动通信集团浙江有限公司杭州分公司	1,118.92	1.18	1年以内	工程款	否
-	合计	29,252.03	27.52	-	-	-

（3）合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债分别为 17,040.22 万元、19,797.89 万元、17,623.04 万元和 18,371.50 万元，分别占总负债的 1.38%、1.46%、1.29%和 1.34%。

截至 2023 年末，发行人合同负债较 2022 年末增加 2,757.67 万元，增幅 16.18%；截至 2024 年末，发行人合同负债较 2023 年末减少 2,174.85 万元，降幅 10.99%；截至 2025 年 3 月末，发行人合同负债较 2024 年末增加 748.46 万元，增幅 4.25%。

（4）预收款项

近三年及一期末，发行人预收款项分别为 7,007.26 万元、8,327.35 万元、8,546.30 万元和 9,145.68 万元，分别占总负债的 0.57%、0.61%、0.62%和 0.67%。

截至 2023 年末，发行人预收款项较 2022 年末增加 1,320.09 万元，增幅为 18.84%；截至 2024 年末，发行人预收款项较 2023 年末增加 218.95 万元，增幅为 2.63%；截至 2025 年 3 月末，发行人预收款项较 2024 年末增加 599.38 万元，增幅为 7.01%。

（5）其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 76,851.02 万元、61,681.01 万元、68,226.70 万元和 54,168.69 万元，分别占总负债的 6.22%、4.55%、4.98%和 3.96%。

截至 2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末减少 15,170.01 万元，降幅 19.74%；截至 2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 6,545.69 万元，增幅 10.61%；截至 2025 年 3 月末，发行人其他应付款较 2024 年末减少 14,058.01 万元，降幅 20.60%。

近三年及一期末，发行人其他应付款构成明细如下：

表：近三年及一期末发行人其他应付款

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
保证金	9,550.07	9,619.81	6,891.36	3,595.22
业务往来款	-	-	59.61	1,023.62

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资金拆借本息	3,905.75	3,906.41	13,379.23	15,943.89
代收款项	25,783.70	40,508.31	31,096.44	45,245.91
应付工程款	8,502.41	8,441.75	9,439.89	10,073.38
其他零星汇总	6,426.76	5,750.42	814.48	969.01
合计	54,168.69	68,226.70	61,681.01	76,851.02

（6）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 50,438.90 万元、17,771.67 万元、43,996.25 万元和 47,073.99 万元，分别占总负债的 4.08%、1.31%、3.21%和 3.44%。

截至 2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 32,667.23 万元，降幅 64.77%，主要是因为一年内到期的应付债券到期兑付；截至 2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 26,224.58 万元，增幅 147.56%，主要是因为一年内到期的长期借款和长期应付款增加；截至 2025 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 3,077.74 万元，增幅 7.00%。

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和和一年内到期的长期应付款，近一年及一期末发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

表：近一年及一期末发行人一年内到期的非流动负债构成

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
一年内到期的应付债券及利息	-	5,525.39
一年内到期的长期借款及利息	26,813.59	27,067.68
一年内到期的长期应付款及利息	20,072.14	11,054.97
一年内到期的其他租赁负债	188.26	348.20
合计	47,073.99	43,996.25

2、非流动负债分析

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 306,082.46 万元、348,885.02 万元、352,678.47 万元和 384,150.05 万元，分别占总负债的 24.78%、25.72%、25.75%和 28.06%。

截至 2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 42,802.56 万元，增幅 13.98%；截至 2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末增加 3,793.45 万元，增幅 1.09%；截至 2025 年 3 月末，发行人长期借款较 2024 年末增加 31,471.58 万元，增幅 8.92%。

近三年及一期末，发行人长期借款结构情况如下：

表：近三年及一期末发行人长期借款构成

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
信用借款	42,979.53	112,936.51	58,579.82	-
质押借款	341,170.52	239,741.96	290,305.20	306,082.46
合计	384,150.05	352,678.47	348,885.02	306,082.46

（2）应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 332,906.98 万元、378,932.17 万元、378,917.20 万元和 370,105.92 万元，分别占总负债的 26.96%、27.94%、27.66%和 27.04%。

2023 年末，发行人应付债券较 2022 年末增加 46,025.19 万元，增幅为 13.83%；2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末减少 14.97 万元，降幅为 0.00%；截至 2025 年 3 月末，发行人应付债券较 2024 年末减少 8,811.28 万元，降幅 2.33%。

（3）租赁负债

近三年及一期末，发行人租赁负债分别为 560.28 万元、717.12 万元、331.89 万元和 424.75 万元，分别占总负债的 0.05%、0.05%、0.02%和 0.03%。

截至 2023 年末，发行人租赁负债较 2022 年末增加 156.84 万元，增幅 27.99%；截至 2024 年末，发行人租赁负债较 2023 年末减少 385.23 万元，降幅 53.72%，主要是因为租赁付款额减少；截至 2025 年 3 月末，发行人租赁负债较 2024 年末增加 92.86 万元，增幅 27.98%。

（4）长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 129,751.22 万元、187,151.38 万元、170,340.64 万元和 175,713.28 万元，分别占总负债的 10.51%、13.80%、12.44%和 12.84%。

截至 2023 年末，发行人长期应付款较 2022 年末增加 57,400.16 万元，增幅 44.24%，主要是因为 2023 年发行人收购新收购杭州庆春路过江隧道有限公司新增

ABS 余额；截至 2024 年末，发行人长期应付款较 2023 年末减少 16,810.74 万元，降幅 8.98%；截至 2025 年 3 月末，发行人长期应付款较 2024 年末增加 5,372.64 万元，增幅 3.15%。

截至 2025 年 3 月末，发行人主要长期应付款情况如下：

表：截至 2025 年 3 月末发行人主要长期应付款情况

单位：万元、%

序号	单位	金额	占比	账龄	款项性质	是否为关联方
1	杭州市财政局	81,253.00	46.24	3年以上	应付政府债券	否
2	杭州市土地储备中心	30,000.00	17.07	3年以上	应付政府债券	否
3	中信建投证券股份有限公司	8,819.02	5.02	1年以内	应付债券利息	否
4	银行间市场清算所股份有限公司	7,525.52	4.28	1年以内	应付债券利息	否
5	中国证券登记结算有限责任公司 上海分公司	909.56	0.52	1年以内	应付债券利息	否
-	合计	128,507.10	73.13	-	-	-

截至 2024 年末，发行人前五大长期应付款情况如下：

表：截至 2024 年末发行人长期应付款前 5 名情况

单位：万元、%

序号	单位	金额	占比	账龄	款项性质	是否为关联方
1	杭州市财政局	81,253.00	47.70	3年以上	应付政府债券	否
2	杭州市土地储备中心	30,000.00	17.61	3年以上	应付政府债券	否
3	中信建投证券股份有限公司	8,819.02	5.18	1年以内	应付债券利息	否
4	银行间市场清算所股份有限公司	5,102.92	3.00	1年以内	应付债券利息	否
5	中国证券登记结算有限责任公司 上海分公司	422.47	0.25	1年以内	应付债券利息	否
-	合计	125,597.41	73.73	-	-	-

(5) 递延收益

近三年及一期末，发行人递延收益余额分别为 159,124.63 万元、162,204.50 万元、157,284.38 万元和 156,085.32 万元，分别占总负债的 12.88%、11.96%、11.48% 和 11.40%。

截至 2023 年末，发行人递延收益较 2022 年末增加 3,079.87 万元，增幅 1.94%；截至 2024 年末，发行人递延收益较 2023 年末减少 4,920.12 万元，降幅 3.03%；截

至 2025 年 3 月末，发行人递延收益较 2024 年末减少 1,199.06 万元，降幅 0.76%。报告期内，发行人递延收益基本保持稳定。

近一年及一期末，发行人递延收益构成情况如下：

表：近一年及一期末发行人递延收益构成情况

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
艮山管廊专项资金	9,964.51	10,017.80
备塘路管廊专项资金	25,751.34	25,889.05
景芳地下公共车库财政补贴	506.45	506.45
濮家地下公共车库财政补贴	224.76	224.76
濮家地下公共车库、景芳地下公共车库财政补助资金	2,957.51	2,957.51
秋涛路 196-13 号房屋拆迁补偿	817.84	817.84
城市基础设施项目补助	107,862.91	108,870.97
小林高科创新中心项目	8,000.00	8,000.00
合计	156,085.32	157,284.38

3、发行人有息负债情况

近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 829,166.98 万元、939,290.62 万元、953,924.98 万元和 963,549.05 万元，占同期末总负债的比例分别为 67.14%、69.26%、69.64%和 70.39%。

最近一期末，发行人银行借款余额为 41.08 亿元，占有息负债余额的比例为 42.63%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 76.99 亿元，占有息负债余额的比例为 79.91%。

近三年及一期末，发行人有息债务构成情况如下：

表：近三年及一期末发行人有息债务构成情况

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
短期借款	-	-	11,830.00	15,500.00
其他应付款（有息部分）	3,400.00	17,248.51	12,750.50	15,114.54
一年内到期的非流动负债（有息部分）	26,647.00	35,466.02	8,000.00	40,310.00
长期借款	384,150.05	352,678.47	348,839.59	306,082.46

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付债券	379,000.00	379,000.00	446,617.53	332,906.98
长期应付款（有息部分）	170,352.00	169,531.98	111,253.00	119,253.00
合计	963,549.05	953,924.98	939,290.62	829,166.98

截至 2025 年 3 月末，发行人有息债务担保构成情况如下：

表：截至 2025 年 3 月末末发行人有息债务担保构成情况

单位：万元

项目	金额	占比
信用	287,132.53	29.80
保证	309,099.00	32.08
质押	367,317.52	38.12
合计	963,549.05	100.00

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

表：近三年及一期末发行人有息债务类型及期限结构

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	2.66	24.44	41.08	42.63	37.93	39.76	36.12	38.45	32.39	39.06
其中：担保贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：政策性银行	1.23	11.27	17.25	17.90	17.38	18.22	18.67	19.88	19.52	23.54
国有六大行	1.44	13.17	23.83	24.73	20.56	21.55	17.44	18.57	12.86	15.51
股份制银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方城商行	-	-	-	-	-	-	-	-	0.01	0.01
地方农商行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	7.90	72.45	43.81	45.47	44.61	46.76	45.41	48.34	37.09	44.73
其中：公司债券	5.00	45.85	7.90	8.20	7.90	8.28	7.90	8.41	8.29	10.00
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	2.90	26.59	35.91	37.27	36.71	38.48	37.51	39.93	28.80	34.73
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保险融资计划	-						-	-	-	-
区域股权市场融资	-						-	-	-	-
其他融资	-	-	0.34	0.35	1.72	1.81	1.28	1.36	2.31	2.79
其中：农发基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平滑基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他国有企业借款	-	-	-	-	-	-	1.28	1.36	1.14	1.37
股东借款	0.34	3.12	0.34	0.35	1.72	1.81	-	-	0.80	0.96
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	0.37	0.45
地方专项债券转贷等	-	-	11.13	11.55	11.13	11.66	11.13	11.85	11.13	13.42
合计	10.90	100	96.35	100.00	95.39	100.00	93.93	100.00	82.92	100.00

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）现金流量分析

近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	47,497.30	328,681.50	326,289.81	387,802.38
经营活动现金流出小计	68,617.39	318,390.08	277,770.27	294,425.72
经营活动产生的现金流量净额	-21,120.08	10,291.42	48,519.54	93,376.66
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	56,119.52	159,213.61	94,843.40	161,302.53
投资活动现金流出小计	178,417.85	299,462.32	57,164.84	183,883.82
投资活动产生的现金流量净额	-122,298.33	-140,248.70	37,678.56	-22,581.29
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	38,727.58	141,801.57	160,253.69	440,134.41
筹资活动现金流出小计	16,266.46	163,441.18	138,258.50	398,708.42
筹资活动产生的现金流量净额	22,461.12	-21,639.61	21,995.19	41,425.99
五、现金及现金等价物净增加额	-120,957.29	-151,596.90	108,193.29	112,221.36

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
六、期末现金及现金等价物余额	89,096.53	217,085.84	368,682.74	274,461.90

1、经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 387,802.38 万元、326,289.81 万元、328,681.50 万元和 47,497.30 万元；发行人经营活动现金流出分别为 294,425.72 万元、277,770.27 万元、318,390.08 万元和 68,617.39 万元。

近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 93,376.66 万元、48,519.54 万元、10,291.42 万元和-21,120.08 万元。2023 年，发行人经营活动现金流量净额较 2022 年减少 44,857.12 万元，降幅 48.04%，主要是因为发行人因战略调整不再从事商品销售业务导致相关现金流大幅下降；2024 年，发行人经营活动现金流量净额较 2023 年减少 38,228.12 万元，降幅 78.79%，主要是因为发行人支付其他与经营活动有关的现金增加。

2、投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 161,302.53 万元、94,843.40 万元、159,213.61 万元和 56,119.52 万元；发行人投资活动现金流出分别为 183,883.82 万元、57,164.84 万元、299,462.32 万元和 178,417.85 万元。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-22,581.29 万元、37,678.56 万元、-140,248.70 万元和-122,298.33 万元。2023 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2022 年增加 60,259.85 万元，增幅 266.86%，主要是发行人收回存量的类金融项目本息以及 PPP 项目陆续进入运营期投资额下降；2024 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 177,927.26 万元，降幅 472.22%，主要是发行人支付其他与投资活动有关的现金增加。

近三年，发行人主要建设项目投资支出情况如下：

表：发行人 2024 年主要建设项目投资活动支出情况

单位：万元、年

投资活动现金投向	当期投资支出	预计收益实现方式	回款周期	总投资金额	截至 2024 年末已投资金额	建设周期	项目情况
浙江省中医院新院区项目	52,784.03	投资回报	4	193,856.00	159,610.00	2021-2025	建设期
合计	52,784.03			193,856.00	159,610.00		

表：发行人 2023 年主要建设项目投资活动支出情况

单位：万元、年

投资活动现金投向	当期投资支出	预计收益实现方式	回款周期	总投资金额	截至 2023 年末已投资金额	建设周期	项目情况
浙江省中医院新院区项目	13,029.27	投资回报	4	230,112.00	90,451.00	2021-2025	建设期
合计	13,029.27			230,112.00	90,451.00		

表：发行人 2022 年主要建设项目投资活动支出情况

单位：万元、年

投资活动现金投向	当期投资支出	预计收益实现方式	回款周期	总投资金额	截至 2022 年末已投资金额	建设周期	项目情况
S333（49 省道）永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓯公路至 S223 省道连接线（水门路）工程 PPP 项目	25,685.75	可行性缺口补助	12	227,080.00	227,080.00	2017-2020	运营期
富阳区金桥北路市政综合管廊工程	21,196.91	使用者付费+可行性缺口补助	20	145,388.00	145,388.00	2017-2019	运营期
浙江省中医院新院区项目	34,655.00	投资回报	4	230,112.00	69,235.00	2021-2025	建设期
合计	81,537.66	-	-	602,580.00	441,703.00	-	-

3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 440,134.41 万元、160,253.69 万元、141,801.57 万元和 38,727.58 万元；发行人筹资活动现金流出分别为 398,708.42 万元、138,258.50 万元、163,441.18 万元和 16,266.46 万元。

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 41,425.99 万元、21,995.19 万元、-21,639.61 万元和 22,461.12 万元。2023 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年减少 19,430.80 万元，降幅 46.90%，主要是因为新发行债券较少；2024 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 43,634.80 万元，降幅 198.38%，主要是因为新发行债券较少，同时偿还债务支付的现金增加。

报告期内发行人筹资活动产生的现金流量净额呈现一定波动态势，主要是发行人根据投资项目的实际需求和资金状况，合理调整融资规模所致，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利的影响。

（四）偿债能力分析

近三年及一期，发行人的主要偿债能力指标情况如下：

表：近三年及一期发行人主要偿债指标情况

财务指标	2025年3月末 /1-3月	2024年末/度	2023年末/度	2022年末/度
流动比率	2.82	2.76	3.29	2.74
速动比率	2.30	2.14	2.56	2.05
资产负债率（%）	58.09	57.78	56.49	55.53
EBITDA（亿元）	-	8.92	9.52	8.78
EBITDA利息保障倍数	-	2.74	2.77	2.55

从短期偿债指标看，近三年及一期，发行人的流动比率分别为 2.74、3.29、2.76 和 2.82，速动比率分别为 2.05、2.56、2.14 和 2.30，发行人整体流动性较为充裕，具有较强的短期偿债能力，能够较好地应对短期债务风险。

从长期偿债指标看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 55.53%、56.49%、57.78%和 58.09%，总体上较为稳定且保持在合理水平。近三年，发行人 EBITDA 分别为 8.78 亿元、9.52 亿元和 8.92 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.55、2.77 和 2.74，均大于 1 倍，发行人长期偿债能力较强。

（五）盈利能力分析

近三年及一期，发行人盈利情况指标如下：

表：近三年及一期发行人盈利情况指标

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	29,552.08	228,602.10	330,524.93	279,535.25
营业成本	25,567.25	181,084.71	267,108.41	223,044.38
销售费用	113.50	609.96	730.21	795.07
管理费用	5,140.21	21,259.34	24,949.28	23,998.92
研发费用	318.0	1,953.06	1,858.27	1,985.27
财务费用	2,188.50	18,675.53	20,176.56	16,727.36

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资收益	515.93	-1,637.03	3,838.51	1,720.22
营业外收入	18.40	368.89	4,500.41	1,123.72
利润总额	-1,457.12	4,020.79	22,919.02	24,726.32
净利润	-1,914.84	497.35	18,486.69	17,988.55

1、营业收入和营业成本分析

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 279,535.25 万元、330,524.93 万元、228,602.10 万元和 29,552.08 万元。报告期内，发行人营业成本变动趋势基本与营业收入趋势保持一致。

具体营业收入和营业成本情况详见“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主要业务情况”。

2、净利润分析

近三年及一期，发行人分别实现净利润 17,988.55 万元、18,486.69 万元、497.35 万元和-1,914.84 万元，呈现较为稳定的趋势，盈利能力较好。

2025 年 1-3 月，发行人净利润为-1,914.84 万元，呈现亏损的状态，主要是因为受房地产市场景气度影响，相关投资收益有所减少。

发行人近年来逐渐剥离房地产业务，对业务板块进行整合，重点建设投资业务、资源性业务和资产运营业务三大业务板块，多元的业务板块将进一步提升发行人的盈利能力。发行人具有较为充足的货币资金，截至 2025 年 3 月末，发行人货币资金 96,949.81 万元；同时发行人间接融资渠道畅通，必要时可提供偿债资金支持。整体来看，发行人 2025 年 1-3 月净利润为负预计不会对偿债能力产生重大不利影响。

3、期间费用分析

近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

表：近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	113.50	0.38	609.96	0.27	730.21	0.22	795.07	0.28
管理费用	5,140.21	17.39	21,259.34	9.30	24,949.28	7.55	23,998.92	8.59

项目	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
研发费用	318.0	1.08	1,953.06	0.85	1,858.27	0.56	1,985.27	0.71
财务费用	2,188.50	7.41	18,675.53	8.17	20,176.56	6.10	16,727.36	5.98
合计	7,760.19	26.26	42,497.88	18.59	47,714.32	14.44	43,506.62	15.56

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 43,506.62 万元、47,714.32 万元、42,497.88 万元和 7,760.19 万元，占当期营业收入的比重分别为 15.56%、14.44%、18.59%和 26.26%。

4、其他收益分析

近三年及一期，发行人其他收益分别为 5,055.30 万元、4,942.47 万元、4,962.34 万元和 1,336.67 万元，其他收益主要为发行人收到的与日常经营活动相关的政府补贴。

报告期内，发行人收到的主要政府补贴情况如下：

表：近三年及一期发行人收到的主要政府补贴情况

单位：万元

年度	项目	金额	文件依据	实际到账情况
2025年1-3月	城市基础设施项目补助	1,199.06	杭州市城市建设投资集团有限公司与杭州市财政局签订的备忘录	已到账
	其他	137.61	国家相关政策	已到账
	合计	1,336.67		
2024年	城市基础设施项目补助	4,796.23	杭州市城市建设投资集团有限公司与杭州市财政局签订的备忘录	已到账
	濮家地下公共车库、景芳地下公共车库财政补助资金	94.15	关于杭州市政府投资公共停车场（库）项目资金拨付及管理辦法（杭建计〔2013〕64号）	已到账
	其他	71.96	国家相关政策	已到账
	合计	4,962.34		
2023年	城市基础设施项目补助	4,796.23	杭州市城市建设投资集团有限公	已到账

年度	项目	金额	文件依据	实际到账情况
			司与杭州市财政局签订的备忘录	
	濮家地下公共车库、景芳地下公共车库财政补助资金	94.15	关于杭州市政府投资公共停车场（库）项目资金拨付及管理办法（杭建计〔2013〕64号）	已到账
	其他	52.09	国家相关政策	已到账
	合计	4,942.47	-	-
2022 年	城市基础设施项目补助	4,796.23	杭州市城市建设投资集团有限公司与杭州市财政局签订的备忘录	已到账
	濮家地下公共车库、景芳地下公共车库财政补助资金	94.15	关于杭州市政府投资公共停车场（库）项目资金拨付及管理办法（杭建计〔2013〕64号）	已到账
	其他	164.92	国家相关政策	已到账
	合计	5,055.30	-	-

5、投资收益分析

近三年及一期，发行人投资收益分别为 1,720.22 万元、3,838.51 万元、-1,637.03 万元和 515.93 万元，报告期内呈现波动下降趋势。发行人投资收益主要来源于对合伙企业投资产生的投资收益和处置其他非流动金融资产取得的投资收益等，其中主要投资对象投资收益及分红情况如下：

表：近三年及一期发行人主要投资对象投资收益及分红情况

单位：万元

年度	投资对象	投资收益	分红情况
2025 年 1-3 月	中信建投-网新建投庆春路隧道 PPP 项目资产支持证券次级	704.58	704.58
	合计	704.58	704.58
2024 年	杭州长潘股权投资合伙企业（有限合伙）	79.53	43.17
	杭州长淼股权投资合伙企业（有限合伙）	83.73	275.29
	合计	163.26	318.46

年度	投资对象	投资收益	分红情况
2023 年	杭州萧山桢勤投资合伙企业（有限合伙）	3,631.77	3,631.77
	合计	3,631.77	3,631.77
2022 年	杭州中庆房地产发展有限公司	1,541.74	6,750.00
	合计	1,541.74	6,750.00

近三年及一期，发行人投资收益整体呈现波动下降的趋势。2022 年以来，受房地产市场波动影响，发行人投资收益有所下降。基于发行人战略布局，预计将逐步退出对房地产企业的投资，发行人未来投资收益存在一定不确定性。

近三年，发行人分别实现净利润 17,988.55 万元、18,486.69 万元和 497.35 万元，发行人投资收益占净利润的比例分别为 9.56%、20.76%和-329.15%，发行人净利润对投资收益的依赖性逐渐降低到较低水平。

（六）关联交易情况

1、关联方及关联关系

截至 2024 年末，发行人主要关联方如下：

（1）发行人的母公司

表：截至 2024 年末发行人母公司情况

母公司	企业类型	业务性质	注册地	注册资本（万元）	持股比例	表决权比例
杭州市城市建设投资集团有限公司	有限责任公司（国有控股）	经营市政府授权的国有资产	浙江省杭州市	3,000,000.00	100%	100%

（2）发行人的子公司

发行人的子公司，其中发行人重要子公司参见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

（3）发行人的合营和联营企业

发行人的合营和联营企业，其中发行人重要参股公司参见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“参股公司情况”。

（4）发行人的其他关联方

表：截至 2024 年末发行人其他关联方情况

单位名称	与发行人的关系
杭州辰祥房地产有限公司	同受城投集团控制
杭州城投海潮建设发展有限公司	同受城投集团控制

单位名称	与发行人的关系
杭州城投商业发展有限公司	同受城投集团控制
杭州城投新文建设发展有限公司	同受城投集团控制
杭州城投资产集团有限公司	同受城投集团控制
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	本集团子公司少数股东
杭州富阳水务有限公司	同受城投集团控制
杭州嘉浩房地产开发有限公司	本集团参股企业
杭州建工集团有限责任公司	城投集团联营企业
杭州临安城投商业发展有限公司	本集团子公司少数股东子公司
杭州钱江新城市政园林建设有限公司	同受城投集团控制
杭州钱新生态技术有限公司	同受城投集团控制
杭州热电集团股份有限公司	同受城投集团控制
杭州市安居城市服务有限公司	同受城投集团控制
杭州市安居集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市安居建设投资集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市城东新城建设投资有限公司	同受城投集团控制
杭州市城建开发集团有限公司	城投集团联营企业
杭州市城乡建设设计院股份有限公司	城投集团联营企业
杭州市第四建筑工程有限公司	同受城投集团控制
杭州市房地产开发集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市房屋安全鉴定检测中心有限公司	同受城投集团控制
杭州市公共交通集团有限公司场站建设分公司	同受城投集团控制
杭州市公共自行车交通服务发展有限公司	同受城投集团控制
杭州市环境保护科学研究设计有限公司	同受城投集团控制
杭州市环境集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市勘测设计研究院有限公司	同受城投集团控制
杭州市路桥集团股份有限公司	同受城投集团控制
杭州市能源集团工程科技有限公司	同受城投集团控制
杭州市能源集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市钱江新城开发集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市钱江新城投资集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市燃气集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市市政工程集团有限公司	同受城投集团控制

单位名称	与发行人的关系
杭州市水务集团有限公司	同受城投集团控制
杭州市新能源投资发展有限公司	同受城投集团控制
杭州水务工程建设有限公司	同受城投集团控制
杭州水务设计院有限公司	同受城投集团控制
杭州天然气有限公司	同受城投集团控制
杭州天苑物业服务服务有限公司	同受城投集团控制
杭州透明文化传媒有限公司	同受城投集团控制
杭州怡苑物产集团有限公司	同受城投集团控制
杭州越祥房地产有限公司	同受城投集团控制
杭州楨诚城发投资管理有限公司	联营企业
嘉善城发建设发展有限公司	同受城投集团控制
衢州城发交通建设发展有限公司	本集团子公司少数股东
桐庐杭燃燃气有限公司	同受城投集团控制
浙江交工集团股份有限公司	本集团子公司少数股东
浙江钱江通源房地产开发有限公司	联营企业
中国石化销售股份有限公司浙江杭州石油分公司	城投集团控制企业少数股东
中交第二航务工程局有限公司	本集团下属控股子公司之少数股东
中铁一局集团有限公司	本集团子公司少数股东

2、关联交易情况

2024 年度，发行人发生的主要关联交易情况如下：

（1）购销商品、接受和提供劳务情况

1) 采购商品/接受劳务情况

表：2024 年发行人采购商品/接受劳务情况

单位：万元、%

关联方名称	关联交易内容	金额	占营业成本的比例
杭州市安居城市服务有限公司	物业成本	339.66	0.19
杭州市水务集团有限公司	物业成本	1.70	0.00
杭州市水务集团有限公司	能耗成本	4.70	0.00
杭州市燃气集团有限公司	能耗成本	1.31	0.00
杭州透明文化传媒有限公司	代理费	19.10	0.01
杭州市安居建设投资集团有限公司	租赁成本	2.37	0.00

关联方名称	关联交易内容	金额	占营业成本的比例
杭州市环境保护科学研究设计有限公司	勘察设计费	132.24	0.07
杭州钱新生态技术有限公司	工程养护	89.91	0.05
杭州市勘测设计研究院有限公司	代建管理费	76.36	0.04
杭州市水务集团有限公司	水电费	3.18	0.00
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	咨询服务费	4.72	0.00
中交第二航务工程局有限公司	资金拆借利息	5.75	0.00
杭州市路桥集团股份有限公司	PPP 项目成本	1,263.25	0.70
合计		1,944.25	1.07

2) 出售商品/提供劳务情况

表：2024 年发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元、%

关联方名称	关联交易内容	金额	占营业收入的比例
杭州辰祥房地产有限公司	类金融收入	1,474.24	0.64
杭州越祥房地产有限公司	类金融收入	145.63	0.06
杭州市安居建设投资集团有限公司	担保费收入	141.51	0.06
杭州市公共交通集团有限公司场站建设分公司	代建费收入	102.86	0.04
杭州城投资产集团有限公司	房屋租赁收入	49.66	0.02
杭州怡苑物产集团有限公司	房产经营收入	41.21	0.02
杭州市水务集团有限公司	能耗收入	0.48	0.00
杭州富阳城市建设投资集团有限公司	工程及养护收入	150.48	0.07
杭州市燃气集团有限公司	代建项目收入	27.79	0.01
杭州市燃气集团有限公司	监理收入	6.84	0.00
杭州天然气有限公司	代建项目收入	6.58	0.00
杭州城投商业发展有限公司	代建项目收入	43.05	0.02
杭州城投资产集团有限公司	代建项目收入	42.79	0.02
杭州城投资产集团有限公司	技术咨询收入	13.36	0.01
杭州城投资产集团有限公司	监理收入	2.74	0.00
杭州市第四建筑工程有限公司	技术咨询收入	0.98	0.00
杭州钱江新城市政园林建设有限公司	技术咨询收入	0.03	0.00

关联方名称	关联交易内容	金额	占营业收入的比例
桐庐杭燃燃气有限公司	监理收入	3.98	0.00
杭州市新能源投资发展有限公司	监理收入	10.87	0.00
杭州市环境集团有限公司	监理收入	128.27	0.06
杭州市能源集团有限公司	监理收入	1.89	0.00
杭州市安居集团有限公司	监理收入	11.43	0.00
杭州市钱江新城开发集团有限公司	监理收入	38.32	0.02
杭州市城东新城建设投资有限公司	监理收入	155.52	0.07
杭州城投新文建设发展有限公司	监理收入	11.30	0.00
杭州市城市建设投资集团有限公司	技术咨询收入	36.70	0.02
杭州市水务集团有限公司	技术咨询收入	27.41	0.01
杭州市钱江新城投资集团有限公司	技术咨询收入	3.40	0.00
杭州市城东新城建设投资有限公司	技术咨询收入	3.40	0.00
杭州城投资产集团有限公司	技术咨询收入	18.49	0.01
合计		2,701.21	1.18

(2) 关联方应收应付款项

表：2024 年发行人关联方应收应付款项

单位：万元、%

类别	项目	余额	占比
应收款项	应收账款	1,268.22	0.95
	其他应收款	132,571.12	99.05
	预付款项	8.97	0.01
	合计	133,848.31	100.00
应付款项	其他应付款项	44,187.68	67.62
	预收款项	16.65	0.03
	应付账款	21,138.42	32.35
	合计	65,342.75	100.00

(3) 关联租赁情况

表：2024 年发行人关联租赁情况

单位：万元、%

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费
杭州临安城投商业发展有 限公司	杭州临安城市管网建设 开发有限公司	房屋建筑物	30.25
杭州市安居建设投资集团 有限公司	杭州元都房地产开发有 限公司	房屋建筑物	70.93
合计			101.18

（4）关联担保情况

表：截至 2024 年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	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
杭州市城市建设发 展集团有限公司	杭州建工集团有限 责任公司	2,000.00	2023-06-20	2025-06-19	否
杭州市城市建设发 展集团有限公司	杭州建工集团有限 责任公司	2,000.00	2023-06-20	2025-06-20	否
杭州市城市建设发 展集团有限公司	杭州建工集团有限 责任公司	1,000.00	2023-06-29	2025-06-21	否
杭州市城市建设发 展集团有限公司	杭州建工集团有限 责任公司	2,000.00	2023-06-27	2025-06-24	否
杭州市城市建设发 展集团有限公司	杭州建工集团有限 责任公司	2,000.00	2023-06-28	2025-06-25	否
杭州市城市建设发 展集团有限公司	杭州建工集团有限 责任公司	2,000.00	2023-06-05	2025-05-28	否
杭州市城市建设发 展集团有限公司	杭州建工集团有限 责任公司	2,000.00	2023-06-06	2025-05-28	否
杭州市城市建设发 展集团有限公司	杭州市城市建设投 资集团有限公司	4,400.00	2016-12-23	2031-12-22	否
杭州市城市建设发 展集团有限公司	杭州市安居建设投 资集团有限公司	30,000.00	2022-06-21	2025-06-21	否
杭州市城市建设发 展集团有限公司	杭州辰祥房地产有 限公司	20,160.00	2021-11-19	2046-11-18	否
杭州市城市建设发 展集团有限公司	杭州庆春路过江隧 道有限公司	67,098.00	2023-02-17	2031-03-13	否
合计		134,658.00			

（七）对外担保情况

截至 2025 年 3 月末，发行人对外担保余额 67,140.00 万元，占期末净资产的比例为 6.80%，具体情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	担保余额	担保类型	被担保债务 到期时间
----	-----	------	------	------	---------------

1	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	保证担保	2025-6-19
2	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	保证担保	2025-6-20
3	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	1,000.00	保证担保	2025-6-24
4	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	保证担保	2025-6-25
5	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	保证担保	2025-6-24
6	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	保证担保	2025-5-28
7	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	保证担保	2025-5-28
8	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州市城市建设投资集团有限公司	4,400.00	保证担保	2031-12-22
9	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州市居住区投资建设集团有限公司	30,000.00	保证担保	2025-6-21
10	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州辰祥房地产有限公司	19,740.00	保证担保	2046-11-19
-	合计	-	67,140.00	-	-

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 3 月末，发行人重大未决诉讼情况如下：

发行人于 2023 年 5 月 19 日向杭州市中级人民法院起诉，要求解除与乔都贸易河北有限公司（以下简称“乔都公司”）签订的《铝产品买卖合同》并返还货款 7,000.06 万元、支付违约金 753.91 万元，同时要求苏州创元和赢资本管理有限公司在乔都公司不能履行部分承担补充赔偿责任，乔都公司另向发行人赔偿违约金 5 万元。

杭州市中级人民法院于 2023 年 5 月 24 日受理案件，并于 2023 年 12 月 13 日裁定本案移送杭州市上城区人民法院审理。2023 年 12 月 20 日，杭州市上城区人民法院确认受理本案，并于 2024 年 5 月 16 日上城区人民法院做出一审判决：确认发行人与乔都公司《铝产品买卖合同》于 2023 年 8 月 16 日解除；被告乔都公司于本判决生效之日起十日内返还发行人货款 7,000.06 万元；被告乔都公司于本判决生效之日起十日内支付发行人违约金及保险费 31036 元。乔都公司不服一审判决，向杭州市中级人民法院提起上诉。2024 年 8 月 28 日，发行人收到杭州市中级人民法院二审裁定，上诉人乔都公司未在规定期限内足额缴纳上诉案件诉讼费，也未提出减免、缓交诉讼费的申请，故本案按上诉人自动撤诉处理。2024 年 9 月 9 日，发

行人向杭州市上城区法院提交强制执行申请。2024 年 10 月 25 日，执行立案；2024 年 11 月 4 日，法院发布限制消费令，对乔都公司及其法定代表人采取限制消费措施。

（九）受限资产情况

截至 2025 年 3 月末，发行人受限资产合计 71,790.42 万元，占期末总资产的 3.05%。

表：截至 2025 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	7,753.02	保证金、履约保函、维修基金、保函等
合同资产[注]	64,037.40	质押借款
合计	71,790.42	-

注：

1、杭州富阳城发建设发展有限公司将《富阳区金桥北路市政综合管廊工程 PPP 项目合同》项下的全部权益和收益质押给国家开发银行浙江省分行；

2、衢州城发交通建设发展有限公司将《351 国道龙游横山至开化华埠段公路工程（开化段）PPP 项目合同》项下应收账款质押给中国农业发展银行衢州市分行；

3、温州城发二航建设发展有限公司将《S333（49 省道）永嘉桥下至桥头段改建工程和上瓯公路至 S223 省道连接线（水门路）工程 PPP 项目合同》项下的权益和收益质押给中国建设银行股份有限公司永嘉支行和国家开发银行浙江省分行。

（十）特定情形发行人情况

发行人属于主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务的地方国有企业，具体情况如下：

1、报告期内总资产构成中，拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额和占比。

报告期内，发行人拟开发土地、代建项目、政府性应收款项金额分别为 86,895.30 万元、35,889.79 万元、230,719.64 万元和 223,605.38 万元，分别占总资产的 8.68%、5.26%、9.73%和 9.49%。

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
----	-------------	---------	---------	---------

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
拟开发土地	-	-	-	-
代建项目	33,279.11	31,970.75	22,485.86	78,307.19
政府性应收款项	190,326.27	198,748.89	103,896.96	114,759.16
合计	223,605.38	230,719.64	126,382.82	193,066.35
总资产	2,356,628.53	2,370,863.42	2,400,884.80	2,224,224.76
占比	9.49	9.73	5.26	8.68

注：政府性应收款项包含政府性合同资产。

2、报告期内主营业务收入中市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入的金额和占比，及贸易业务和来自上市公司子公司的收入金额和占比。

报告期内，发行人城市基础设施建设业务收入分别为 147,320.94 万元、210,083.91 万元、186,358.55 万元和 15,751.88 万元，分别占营业收入的 52.70%、63.56%、81.52%和 53.30%。

报告期内，发行人商品销售收入分别为 48,415.80 万元、998.78 万元、51.76 万元和 1.21 万元，分别占营业收入的 17.32%、0.02%和 0.00%。

报告期内，发行人不存在来自上市子公司的收入。

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
城市基础设施建设	15,751.88	53.30	186,358.55	81.52	210,083.91	63.56	147,320.94	52.70
商品销售业务	1.21	0.00	51.76	0.02	998.78	0.30	48,415.80	17.32
营业收入	29,552.08	100.00	228,602.10	100.00	330,524.93	100.00	279,535.25	100.00

3、报告期内净利润构成中地方政府补贴的金额和占比。

报告期内，发行人政府补贴金额分别为 5,055.30 万元、4,942.47 万元、4,962.34 万元和 1,336.67 万元，分别占净利润的 20.45%、21.56%、123.42%和-9,173.37%。

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

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《杭州市城市建设发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低，发行人信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大。

本期债券的信用等级为 AAA，该债券信用等级代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、资产流动性较弱。公司资产中城建托管资产、固定资产和 PPP 项目投入占比大，资产流动性较弱，资产质量一般。

2、PPP 项目收益实现存在不确定性。公司 PPP 项目回收周期长，后续项目经营情况及涉及的政府方财力变化情况将对公司 PPP 项目收益及回款实现产生较大影响。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。

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 2025 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 199.38 亿元，已使用额度 69.14 亿元，尚未使用的授信额度为 130.24 亿元。

具体授信及使用情况如下：

表：截至 2025 年 3 月末发行人授信明细

单位：亿元

序号	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	建设银行	32.20	13.17	19.03
2	工商银行	29.22	13.16	16.06

序号	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
3	交通银行	4.11	0.02	4.09
4	农业银行	2.95	0.00	2.95
5	招商银行	1.00	0.00	1.00
6	浙商银行	20.23	3.79	16.44
7	中信银行	13.20	12.00	1.20
8	国家开发银行	17.06	13.51	3.55
9	杭州银行	21.31	2.49	18.82
10	联合银行	2.00	0.00	2.00
11	宁波银行	25.80	0.00	25.80
12	农业发展银行	10.00	10.00	0.00
13	兴业银行	5.10	0.00	5.10
14	光大银行	5.00	1.00	4.00
15	华夏银行	5.20	0.00	5.20
16	邮储银行	5.00	0.00	5.00
合计		199.38	69.14	130.24

（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

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 7 只，合计 37.90 亿元，累计偿还债券 40.00 亿元。

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 37.48 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	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	24 杭城建	杭州市城市建设发展集团有限公司	2024/11/18	-	2029/11/20	5	5.00	2.35	5.00
2	22 杭城建		2022/8/22	2025/8/24	2027/8/24	3+2	2.90	2.76	2.90
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	7.90	-	7.90
私募公司债券小计		-	-	-	-	-	-	-	-
公司债券小计		-	-	-	-	-	2.90	-	2.90
3	23 杭州城发 MTN001	杭州市城市建设发展集	2023/8/9	-	2028/8/11	5	5.00	3.17	5.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
4	22 杭州城发 MTN003	团有限公司	2022/9/14	-	2027/9/16	5	5.00	3.07	5.00
5	22 杭州城发 MTN002		2022/6/24	-	2027/6/27	5	10.00	3.35	10.00
6	22 杭州城发 MTN001B		2022/4/26	-	2027/4/28	5	5.00	3.57	5.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	25.00	-	25.00
企业债券小计		-	-	-	-	-	-	-	-
7	中信建投-网新建投庆春路隧道 PPP 项目资产支持专项计划	杭州庆春路过江隧道有限公司	2017/3/10	-	2031/3/13	14	11.58	2.30 (PR 庆春 A) / 4.15 (PR 庆春 B)	4.58
其他小计		-	-	-	-	-	11.58	-	4.58
合计		-	-	-	-	-	44.48	-	37.48

截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

截至本募集说明书签署日，除本次注册文件《关于同意杭州市城市建设发展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（2024）1359号）外，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

一、本期债券担保人基本情况

（一）担保人基本情况

注册名称	杭州市城市建设投资集团有限公司
法定代表人	李红良
注册资本	人民币3,000,000万元
设立（工商注册）日期	2003年08月08日
统一社会信用代码	91330100751708923K
住所（注册地）	浙江省杭州市拱墅区仙林桥直街3号1501室
邮政编码	310012
所属行业	综合
经营范围	经营市政府授权的国有资产。
电话及传真号码	电话号码：0571-58581155； 传真号码：0571-87152630
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	陈传良，党委委员、财务总监，0571-58581183
网址	https://www.hzcjtz.com

（二）担保人业务情况

担保人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。

表：担保人报告期内营业收入构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用板块	327,414.76	23.28%	1,180,270.33	19.42%	1,188,544.08	18.42%	1,198,219.21	25.94%
天然气销售	175,723.15	12.50%	567,083.08	9.33%	602,828.37	9.34%	612,354.01	13.25%
垃圾处理	38,302.66	2.72%	121,873.03	2.01%	115,266.88	1.79%	145,225.90	3.14%
公交营运	16,298.56	1.16%	74,206.70	1.22%	73,454.53	1.14%	111,309.64	2.41%
自行车建设运营	11,124.37	0.79%	40,018.30	0.66%	40,973.48	0.63%	-	-
自来水及原水业务	85,966.02	6.11%	377,089.22	6.21%	356,020.82	5.52%	329,329.66	7.13%
能源业务板块	228,995.64	16.28%	1,153,216.33	18.98%	1,085,715.93	16.83%	203,552.71	4.41%
热、电、蒸汽	40,980.60	2.91%	217,346.58	3.58%	235,832.47	3.65%	203,552.71	4.41%

业务板块	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
机电制造与销售	164,689.12	11.71%	768,139.69	12.64%	708,959.50	10.99%	-	-
煤炭销售	23,325.92	1.66%	167,730.06	2.76%	140,923.96	2.18%	-	-
建设施工与管理板块	193,865.22	13.79%	1,013,420.35	16.68%	1,163,281.87	18.03%	1,025,776.75	22.20%
工程施工及养护	95,943.93	6.82%	523,245.11	8.61%	664,297.97	10.29%	536,392.48	11.61%
土地一级开发建设业务	15,660.76	1.11%	-	-	88,561.07	1.37%	-	-
土地一级开发管理费	-	-	36,186.46	0.60%	30,277.60	0.47%	-	-
代建项目	1,594.04	0.11%	-	-	-	-	9,081.01	0.20%
PPP 项目	66,692.10	4.74%	403,300.14	6.64%	279,997.09	4.34%	475,539.81	10.29%
勘察测绘	7,712.28	0.55%	40,728.08	0.67%	45,261.65	0.70%	-	-
渣土消纳	6,262.11	0.45%	9,960.57	0.16%	54,886.48	0.85%	4,763.42	0.10%
资产运营板块	40,776.85	2.90%	153,598.59	2.53%	165,365.05	2.56%	33,964.33	0.74%
租赁及物业服务	32,325.27	2.30%	112,772.08	1.86%	94,685.27	1.47%	33,964.33	0.74%
酒店会展业务	2,755.85	0.20%	14,272.73	0.23%	48,436.05	0.75%	-	-
停车场库运营业务	5,695.73	0.41%	26,553.79	0.44%	22,243.73	0.34%	-	-
房地产板块	71,373.76	5.08%	402,109.00	6.62%	388,056.00	6.01%	42,101.22	0.91%
商品住宅	12,930.03	0.92%	402,109.00	6.62%	388,056.00	6.01%	35,078.33	0.76%
商业地产	4,935.00	0.35%	-	-	-	-	2,400.44	0.05%
保障房、经济适用房	53,508.73	3.80%	-	-	-	-	4,622.45	0.10%
商品销售板块	467,143.30	33.22%	1,796,969.81	29.57%	2,104,099.25	32.61%	1,631,283.58	35.31%
商品销售	463,008.78	32.92%	1,763,166.90	29.02%	2,054,053.46	31.83%	1,631,283.58	35.31%
汽配销售	2,836.43	0.20%	27,708.58	0.46%	26,416.88	0.41%	-	-
超市经营	1,298.09	0.09%	6,094.33	-	23,628.90	0.37%	-	-
其他业务板块	38,965.77	2.77%	192,861.01	3.17%	153,525.33	2.38%	201,584.14	4.36%
加油站运营	5,935.82	0.42%	26,839.76	0.44%	28,080.98	0.44%	-	-
广告代理	18,852.26	1.34%	50,980.04	0.84%	36,458.03	0.56%	10,973.62	0.24%
商品及使用权转让	1,167.64	0.08%	6,487.78	0.11%	14,941.55	0.23%	11,384.42	0.25%
咨询服务业务	680.14	0.05%	40,049.54	0.66%	40,071.68	0.62%	15,198.92	0.33%
其他主营业务	12,329.91	0.88%	68,503.89	1.13%	33,973.10	0.53%	164,027.20	3.55%
主营业务收入小计	1,368,535.30	97.32%	5,892,445.42	96.97%	6,248,587.51	96.83%	4,336,481.94	93.86%
其他业务	37,745.24	2.68%	184,113.73	3.03%	204,357.01	3.17%	283,508.15	6.14%

业务板块	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业总收入	1,406,280.54	100.00%	6,076,559.15	100.00%	6,452,944.52	100.00%	4,619,990.09	100.00%

表：担保人报告期内营业成本构成情况表

单位：万元、%

业务板块	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政公用板块	380,723.70	28.43%	1,399,396.49	24.72%	1,484,769.48	24.47%	1,451,962.70	32.15%
天然气销售	176,694.83	13.20%	568,442.45	10.04%	621,626.35	10.25%	595,779.46	13.19%
垃圾处理	28,389.70	2.12%	101,237.72	1.79%	96,271.05	1.59%	117,595.09	2.60%
公交营运	112,603.87	8.41%	445,147.39	7.86%	480,377.19	7.92%	500,048.15	11.07%
自行车建设运营	9,442.42	0.71%	31,524.57	0.56%	28,742.47	0.47%	-	-
自来水及原水业务	53,592.88	4.00%	253,044.35	4.47%	257,752.42	4.25%	238,540.00	5.28%
能源业务板块	186,645.56	13.94%	957,886.31	16.92%	914,803.25	15.08%	174,345.67	3.86%
热、电、蒸汽	34,334.28	2.56%	166,643.61	2.94%	185,491.79	3.06%	174,345.67	3.86%
机电制造与销售	129,979.49	9.71%	626,609.30	11.07%	594,793.18	9.80%	-	-
煤炭销售	22,331.79	1.67%	164,633.41	2.91%	134,518.28	2.22%	-	-
建设施工与管理板块	151,084.78	11.28%	774,238.37	13.68%	929,329.43	15.32%	891,370.61	19.74%
工程施工及养护	71,345.90	5.33%	409,330.60	7.23%	525,567.35	8.66%	469,264.31	10.39%
土地一级开发建设业务	13,744.81	1.03%	-	-	79,200.22	1.31%	-	-
土地一级开发管理费	-	-	-	-	-	-	-	-
代建项目	432.84	0.03%	-	-	-	-	4,642.32	0.10%
PPP 项目	55,040.73	4.11%	330,044.16	5.83%	238,338.71	3.93%	412,795.82	9.14%
勘察测绘	4,507.45	0.34%	25,195.86	0.45%	32,640.81	0.54%	-	-
渣土消纳	6,013.05	0.45%	9,667.76	0.17%	53,582.33	0.88%	4,668.16	0.10%
资产运营板块	33,511.58	2.50%	105,056.42	1.86%	113,698.08	1.87%	17,268.81	0.38%
租赁及物业服务	26,611.99	1.99%	79,028.91	1.40%	58,663.78	0.97%	17,268.81	0.38%
酒店会展业务	2,023.09	0.15%	6,073.79	0.11%	32,457.50	0.53%	-	-
停车场库运营业务	4,876.50	0.36%	19,953.72	0.35%	22,576.79	0.37%	-	-
房地产板块	64,815.68	4.84%	371,880.79	6.57%	329,728.82	5.43%	21,801.43	0.48%
商品住宅	7,138.80	0.53%	371,880.79	6.57%	329,728.82	5.43%	19,939.98	0.44%
商业地产	4,824.39	0.36%	-	-	-	-	677.45	0.02%

业务板块	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房、经济适用房	52,852.49	3.95%	-	-	-	-	1,184.00	0.03%
商品销售板块	467,759.89	34.93%	1,782,147.30	31.48%	2,077,627.99	34.24%	1,604,895.96	35.54%
商品销售	463,910.76	34.65%	1,751,617.80	30.94%	2,027,302.92	33.41%	1,604,895.96	35.54%
汽配销售	2,747.48	0.21%	24,617.08	0.43%	26,169.91	0.43%	-	-
超市经营	1,101.65	0.08%	5,912.43	0.10%	24,155.16	0.40%	-	-
其他业务板块	29,701.98	2.22%	145,541.40	2.57%	103,242.54	1.70%	199,341.28	4.41%
加油站运营	5,319.23	0.40%	24,001.64	0.42%	25,140.73	0.41%	-	-
广告代理	19,175.00	1.43%	43,388.14	0.77%	27,674.30	0.46%	4,664.74	0.10%
商品及使用权转让	1,672.34	0.12%	7,178.13	0.13%	13,816.39	0.23%	9,966.94	0.22%
咨询服务业务	473.03	0.04%	29,485.11	0.52%	20,505.59	0.34%	4,686.23	0.10%
其他主营业务	3,062.37	0.23%	41,488.38	0.73%	16,105.53	0.27%	180,023.37	3.99%
主营业务成本小计	1,314,243.17	98.15%	5,536,147.10	97.79%	5,953,199.60	98.12%	4,360,986.46	96.56%
其他业务	24,779.75	1.85%	124,835.33	2.21%	114,292.86	1.88%	155,152.58	3.44%
营业总成本	1,339,022.91	100.00%	5,660,982.42	100.00%	6,067,492.47	100.00%	4,516,139.04	100.00%

表：担保人报告期内营业毛利润及毛利率情况表

单位：万元、%

业务板块	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
市政公用板块	-53,308.94	-16.28%	-219,126.16	-18.57%	-296,225.40	-24.92%	-253,743.49	-21.18%
天然气销售	-971.68	-0.55%	-1,359.37	-0.24%	-18,797.98	-3.12%	16,574.55	2.71%
垃圾处理	9,912.96	25.88%	20,635.31	16.93%	18,995.83	16.48%	27,630.81	19.03%
公交营运	-96,305.31	-590.88%	-370,940.69	-499.87%	-406,922.66	-553.98%	-388,738.51	-349.24%
自行车建设运营	1,681.95	15.12%	8,493.73	21.22%	12,231.01	29.85%	-	-
自来水及原水业务	32,373.14	37.66%	124,044.87	32.90%	98,268.40	27.60%	90,789.66	27.57%
能源业务板块	42,350.08	18.49%	195,330.02	16.94%	170,912.68	15.74%	29,207.04	14.35%
热、电、蒸汽	6,646.32	16.22%	50,702.97	23.33%	50,340.68	21.35%	29,207.04	14.35%
机电制造与销售	34,709.63	21.08%	141,530.39	18.43%	114,166.32	16.10%	-	-
煤炭销售	994.13	4.26%	3,096.65	1.85%	6,405.68	4.55%	-	-
建设施工与管理板块	42,780.44	22.07%	239,181.99	23.60%	233,952.43	20.11%	134,406.14	13.10%
工程施工及养护	24,598.03	25.59%	113,914.51	21.77%	138,730.62	20.88%	67,128.17	12.51%

业务板块	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
土地一级开发建设业务	1,915.95	12.23%	-	-	9,360.85	10.57%	-	-
土地一级开发管理费	-	-	36,186.46	100.00%	30,277.60	100.00%	-	-
代建项目	1,161.20	72.85%	-	-	-	-	4,438.69	48.88%
PPP 项目	11,651.37	17.47%	73,255.98	18.16%	41,658.38	14.88%	62,743.99	13.19%
勘察测绘	3,204.83	41.55%	15,532.22	38.14%	12,620.84	27.88%	-	-
渣土消纳	249.06	3.98%	292.81	2.94%	1,304.15	2.38%	95.29	2.00%
资产运营板块	7,265.27	17.82%	48,542.18	31.60%	51,666.98	31.24%	16,695.52	49.16%
租赁及物业服务	5,713.28	17.67%	33,743.17	29.92%	36,021.49	38.04%	16,695.52	49.16%
酒店会展业务	732.76	26.59%	8,198.94	57.44%	15,978.55	32.99%	-	-
停车场库运营业务	819.23	14.38%	6,600.07	24.86%	-333.06	-1.50%	-	-
房地产板块	6,558.08	9.19%	30,228.21	7.52%	58,327.18	15.03%	20,299.79	48.22%
商品住宅	5,791.23	44.79%	30,228.21	7.52%	58,327.18	15.03%	15,138.35	43.16%
商业地产	110.61	2.24%	-	-	-	-	1,722.99	71.78%
保障房、经济适用房	656.24	1.23%	-	-	-	-	3,438.45	74.39%
商品销售板块	-616.59	-0.13%	14,822.51	0.82%	26,471.25	1.26%	26,387.62	1.62%
商品销售	-901.98	-0.19%	11,549.10	0.66%	26,750.54	1.30%	26,387.62	1.62%
汽配销售	88.95	3.14%	3,091.50	11.16%	246.97	0.93%	-	-
超市经营	196.44	15.13%	181.90	2.98%	-526.26	-2.23%	-	-
其他业务板块	9,263.79	23.77%	47,319.61	24.54%	50,282.79	32.75%	2,242.86	1.11%
加油站运营	616.59	10.39%	2,838.12	10.57%	2,940.25	10.47%	-	-
广告代理	-322.74	-1.71%	7,591.90	14.89%	8,783.73	24.09%	6,308.88	57.49%
商品及使用权转让	-504.70	-43.22%	-690.35	-10.64%	1,125.16	7.53%	1,417.48	12.45%
咨询服务业务	207.11	30.45%	10,564.43	26.38%	19,566.09	48.83%	10,512.69	69.17%
其他主营业务	9,267.54	75.16%	27,015.51	39.44%	17,867.57	52.59%	-15,996.19	-9.75%
主营业务毛利润小计	54,292.13	3.97%	356,298.32	6.05%	295,387.90	4.73%	-24,504.52	-0.57%
其他业务	12,965.49	34.35%	59,278.40	32.20%	90,064.15	44.07%	128,355.57	45.27%
毛利润	67,257.62	4.78%	415,576.73	6.84%	385,452.05	5.97%	103,851.05	2.25%

报告期内，担保人分别实现主营业务收入 4,336,481.94 万元、6,248,587.51 万元、5,892,445.42 万元、1,368,535.30 万元；2023 年，担保人主营业务收入较上年

增长 1,912,105.57 万元，主要系担保人在 2023 年合并杭州电力设备制造有限公司，新增机电制造与销售业务收入 708,959.50 万元；2024 年，担保人主营业务收入较上年减少 356,142.09 万元，主要系商品销售业务规模有所下降。从主营业务收入的结构来看，市政公用板块、能源业务板块、建设施工与管理板块及商品销售板块为担保人的主要收入来源。

报告期内，担保人主营业务成本分别为 4,360,986.46 万元、5,953,199.60 万元、5,536,147.10 万元和 1,314,243.17 万元，占营业成本的比例分别为 96.56%、98.12%、97.79%和 98.15%。

报告期内，担保人营业毛利润分别为 103,851.05 万元、385,452.05 万元、415,576.73 万元及 67,257.62 万元。报告期内，担保人营业综合毛利率分别为 2.25%、5.97%、6.84%及 4.78%。随着宏观环境变化，担保人毛利率逐步由 2022 年的较低水平回升至正常水平。

（三）担保人财务情况

担保人 2022 年和 2023 年合并财务报表及母公司财务报表由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具编号为中喜财审 2023S01145 号和中喜财审 2024S01173 号标准无保留意见的审计报告。担保人 2024 年合并财务报表及母公司财务报表由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具编号为 CAC 审字 [2025]1369 号标准无保留意见的审计报告。担保人 2025 年 1-3 月财务报表未经审计。

报告期内，担保人的主要财务指标情况如下：

表：报告期内担保人合并口径主要财务指标

项目	2025 年 3 月末 /1-3 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
总资产（亿元）	3,077.68	3,027.59	2,975.18	1,811.82
总负债（亿元）	1,748.35	1,708.02	1,635.16	1,200.93
全部债务（亿元）	995.60	997.11	984.92	713.31
所有者权益（亿元）	1,329.33	1,319.57	1,340.01	610.89
营业总收入（亿元）	140.63	607.66	645.29	462.00
利润总额（亿元）	5.44	30.72	32.87	31.06
净利润（亿元）	4.00	25.46	24.84	24.78
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.89	31.02	25.11	15.54

项目	2025 年 3 月末 /1-3 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.15	15.32	19.35	18.54
经营活动产生现金流量净额（亿元）	38.62	36.82	43.47	111.50
投资活动产生现金流量净额（亿元）	8.02	-170.08	-25.43	-48.15
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-40.39	74.01	-72.55	-5.95
流动比率	1.39	1.26	1.54	1.34
速动比率	1.07	0.97	1.26	1.13
资产负债率（%）	56.81	56.42	54.96	66.28
债务资本比率（%）	42.82	43.04	42.36	53.87
营业毛利率（%）	4.78	6.84	5.97	2.25
平均总资产回报率（%）	0.41	1.96	2.56	3.38
加权平均净资产收益率（%）	0.30	1.91	2.17	4.12
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.22	2.33	2.57	2.58
EBITDA（亿元）	-	124.75	119.27	105.71
EBITDA 全部债务比（%）	-	12.51	12.11	14.82
EBITDA 利息倍数	-	3.01	2.88	3.11
应收账款周转率	1.56	7.18	10.04	10.24
存货周转率	0.60	2.76	4.26	5.24

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+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）×100%；

（6）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%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后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；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）2025 年 1-3 月（2025 年 3 月末）数据未经年化处理。

（四）担保人资信情况

担保人资信情况良好，经联合资信评定，担保人最新主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

截至 2025 年 3 月末，担保人从主要贷款银行获得授信额度为 1,928.68 亿元，已使用额度为 831.41 亿元，未使用额度为 1,097.27 亿元。具体如下：

表：截至 2025 年 3 月末担保人银行授信情况表

单位：亿元

序号	银行名称	授信总额	已使用	未使用
1	中国工商银行股份有限公司	332.54	249.06	83.48
2	杭州银行股份有限公司	99.77	32.54	67.23
3	中国农业银行股份有限公司	146.56	96.50	50.06
4	中国建设银行股份有限公司	183.32	100.62	82.70
5	中信银行股份有限公司	148.88	27.46	121.42
6	兴业银行股份有限公司	96.22	10.12	86.10
7	宁波银行股份有限公司	72.12	4.61	67.51
8	杭州联合农村商业银行股份有限公司	41.42	5.65	35.77
9	交通银行股份有限公司	112.85	49.36	63.49
10	中国银行股份有限公司	59.41	20.61	38.80
11	招商银行股份有限公司	23.50	3.50	20.00
12	国家开发银行	137.38	105.79	31.59
13	中国光大银行股份有限公司	44.33	11.15	33.18
14	华夏银行股份有限公司	42.40	11.28	31.12
15	上海浦东发展银行股份有限公司	20.50	0.50	20.00
16	浙商银行股份有限公司	95.94	2.60	93.34
17	中国农业发展银行	60.54	51.80	8.74
18	中国民生银行股份有限公司	43.80	4.90	38.90
19	江苏银行股份有限公司	73.00	9.80	63.20
20	中国邮政储蓄银行股份有限公司	62.50	16.86	45.64
21	北京银行股份有限公司	9.50	9.50	0.00
22	温州银行股份有限公司	15.00	0.00	15.00
23	国开发展基金有限公司	3.29	3.29	0.00
24	世界银行	3.93	3.93	0.00
合计		1,928.68	831.41	1,097.27

（五）担保人对外担保情况

截至 2024 年末，担保人对外担保余额为 872,227.29 万元，占同期净资产比例为 6.61%，明细情况如下：

表：截至 2024 年末担保人对外担保明细

单位：万元

序号	担保单位全称	被担保单位全称	是否存在关联关系	担保余额	担保期	担保类型
1	杭州市房地产开发集团有限公司	杭州翠祥房地产有限公司	是	81,910.38	2020/10/26-2026/6/29	连带责任
2	杭州市房地产开发集团有限公司	温州金泽置业有限公司	是	87,775.00	2022/2/14-2025/2/13	连带责任
3	杭州市房地产开发集团有限公司	温州怡祥置业有限公司	是	48,974.21	2022/4/11-2025/4/10	连带责任
4	杭州市房地产开发集团有限公司	杭州众安杭房房地产开发有限公司	是	10,067.70	2022/9/8-2025/9/5	连带责任
5	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	2023/6/20-2025/6/19	连带责任
6	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	2023/6/20-2025/6/20	连带责任
7	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	1,000.00	2023/6/29-2025/6/21	连带责任
8	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	2023/6/27-2025/6/24	连带责任
9	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	2023/6/28-2025/6/25	连带责任
10	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	2023/6/5-2025/5/28	连带责任
11	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州建工集团有限责任公司	是	2,000.00	2023/6/6-2025/5/28	连带责任
12	杭州市城东新城建设投资有限公司	杭州市铁路枢纽建设投资有限公司	否	60,000.00	2012/10/31-2032/10/29	一般担保
13	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市国有资本投资运营有限公司	是	92,000.00	2023/5/25-2031/3/28	连带责任
14	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州市城建开发集团有限公司	是	44,000.00	2022/9/9-2025/9/9	连带责任
15	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州大家实业集团有限公司	是	29,000.00	2024/12/12-2025/5/12/12	连带责任
16	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州大家实业集团有限公司	是	20,000.00	2024/12/4-2025/11/27	连带责任
17	杭州市城市建设投资集团有限公司	杭州大家实业集团有限公司	是	71,000.00	2024/3/18-2025/3/18	连带责任
18	杭州市城市建设投	杭州大家实业集团	是	24,000.00	2024/5/29-2025	连带

序号	担保单位全称	被担保单位全称	是否存在 关联关系	担保余额	担保期	担保 类型
	资集团有限公司	有限公司			/5/28	责任
19	杭州市城市建设投 资集团有限公司	杭州大家实业集团 有限公司	是	15,000.00	2024/5/29-2025 /5/29	连带 责任
20	杭州市城市建设投 资集团有限公司	杭州大家实业集团 有限公司	是	5,500.00	2024/6/20-2025 /6/11	连带 责任
21	杭州市城市建设投 资集团有限公司	杭州大家实业集团 有限公司	是	10,000.00	2024/11/29-202 5/11/28	连带 责任
22	杭州市城市建设投 资集团有限公司	杭州大家实业集团 有限公司	是	35,000.00	2024/11/29-202 6/5/28	连带 责任
23	杭州市城市建设投 资集团有限公司	杭州大家实业集团 有限公司	是	20,000.00	2024/11/29-202 6/10/30	连带 责任
24	杭州市城市建设投 资集团有限公司	杭州大家实业集团 有限公司	是	5,000.00	2024/12/9-2025 /12/4	连带 责任
25	杭州市城市建设投 资集团有限公司	杭州国际会议中心 有限公司	是	200,000.00	2023/11/28-204 4/11/28	连带 责任
合计	-	-	-	872,227.29	-	-

（六）担保人与发行人的关系

截至本募集说明书签署日，担保人持有发行人 100%的股权，为发行人的控股股东。

（七）担保人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产，以及该部分资产的权利限制情形

报告期内，担保人所有用的除发行人股权以外的其他主要资产包括货币资金、其他应收款、存货、长期股权投资和固定资产等。近三年及一期末，担保人的资产构成情况如下：

表：近三年及一期末担保人资产构成

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,374,944.35	7.72	2,308,095.53	7.62	2,876,166.42	9.67	2,947,368.56	16.27
交易性金融资产	710,391.32	2.31	647,079.19	2.14	413,309.66	1.39	129,175.59	0.71
应收票据	56,030.60	0.18	99,968.17	0.33	70,596.05	0.24	32,234.24	0.18
应收账款	923,306.70	3.00	880,260.33	2.91	812,288.78	2.73	472,945.93	2.61
应收款项融资	6,997.16	0.02	13,843.56	0.05	14,590.73	0.05	1,127.80	0.01
预付款项	289,330.93	0.94	251,763.03	0.83	215,350.70	0.72	144,173.61	0.80

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	2,532,425.46	8.23	2,355,014.16	7.78	3,346,894.54	11.25	975,862.29	5.39
存货	2,270,605.12	7.38	2,207,560.50	7.29	1,893,842.95	6.37	955,503.24	5.27
合同资产	468,775.06	1.52	449,624.53	1.49	324,644.39	1.09	252,545.09	1.39
一年内到期的非流动资产	21,624.41	0.07	27,326.13	0.09	17,769.16	0.06	48,009.73	0.26
其他流动资产	260,799.48	0.85	240,459.51	0.79	516,680.29	1.74	283,157.21	1.56
流动资产合计	9,915,230.59	32.22	9,480,994.64	31.32	10,502,133.66	35.30	6,242,103.29	34.45
其他债权投资	-	-	-	-	-	-	38,098.29	0.21
其他权益工具投资	624,128.83	2.03	623,634.49	2.06	637,551.79	2.14	121,059.78	0.67
其他非流动金融资产	22,869.03	0.07	18,702.32	0.06	20,445.76	0.07	10,171.04	0.06
长期应收款	1,380,428.91	4.49	1,197,482.24	3.96	408,409.71	1.37	259,802.14	1.43
长期股权投资	2,309,404.01	7.50	2,409,778.78	7.96	2,048,883.69	6.89	1,425,457.88	7.87
投资性房地产	1,538,693.28	5.00	1,607,829.37	5.31	1,621,518.33	5.45	550,013.59	3.04
固定资产	5,408,745.17	17.57	5,465,183.77	18.05	5,113,508.58	17.19	4,882,897.22	26.95
使用权资产	81,545.98	0.26	75,948.90	0.25	90,170.96	0.30	19,407.93	0.11
在建工程	888,204.24	2.89	776,689.07	2.57	973,437.27	3.27	849,694.99	4.69
生产性生物资产	-	-	1.31	0.00	5.22	0.00	-	-
无形资产	2,278,644.54	7.40	2,365,813.65	7.81	2,228,028.81	7.49	2,002,048.71	11.05
开发支出	1,236.15	0.00	764	0.00	890.99	0.00	-	-
商誉	33,031.15	0.11	33,015.19	0.11	32,921.00	0.11	1,365.22	0.01
长期待摊费用	53,295.35	0.17	54,155.84	0.18	63,266.02	0.21	48,117.32	0.27
递延所得税资产	106,792.11	0.35	114,154.23	0.38	80,817.43	0.27	71,986.78	0.40
其他非流动资产	6,134,546.50	19.93	6,051,722.08	19.99	5,929,762.03	19.93	1,595,934.15	8.81
非流动资产合计	20,861,565.24	67.78	20,794,875.23	68.68	19,249,617.58	64.70	11,876,055.03	65.55
资产合计	30,776,795.83	100.00	30,275,869.87	100.00	29,751,751.25	100.00	18,118,158.32	100.00

截至 2024 年末，担保人受限资产合计 1,570,604.04 万元，占同期总资产的 5.19%，占同期净资产的 11.90%，担保人所有权和使用权受到限制的资产情况如下：

表：截至 2024 年末担保人所有权和使用权受到限制的资产情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	61,734.11	银行承兑汇票、票据、信用证、保函、履约、ETC 车辆、融资、担保、农民工工资保证金、因冻结使

项目	账面价值	受限原因
		用受限制的款项、非预算单位专用存款、住房维修基金、补充医疗专项账户资金、贷款监管账户资金、质押的定期存单及利息、住房租赁企业风险防控金
应收账款	15,365.41	PPP 项目收益权
合同资产	269,333.38	质押融资
存货	287,288.24	抵押融资
其他流动资产	504.63	定期存款存单及利息质押
固定资产	73,549.84	质押融资、抵押融资
开发成本	370,422.33	质押融资
无形资产	411,619.50	质押融资、抵押融资
一年内到期的非流动资产	6,622.16	质押融资
投资性房地产	31,958.29	质押融资、抵押融资
长期应收款	35,791.92	质押融资
使用权资产	6,414.22	债券质押
合计	1,570,604.04	-

除此以外，担保人还有未来应收账款质押受限情形。

（八）发行人与担保人之间的担保、连环担保情况

截至 2025 年 3 月末，担保人不存在对发行人的担保，发行人对担保人的担保情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	杭州市城市建设发展集团有限公司	杭州市城市建设投资集团有限公司	4,400.00	保证担保	2031-12-22
-	合计	-	4,400.00	-	-

发行人与担保人之间不存在连环担保的情况。

二、本期债券担保协议（担保函）签订情况

为本期债券持有人共同利益，担保人已就本期债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函。投资者认购本期债券即视为同意担保协议（担保函）全部条款并接受担保协议（担保函）项下全部权利与义务。

三、本期债券担保函主要内容

担保人已就本期债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函。投资者认购本

期债券即视为同意担保函全部条款并接受担保函项下全部权利与义务。

担保函的主要内容如下：

（一）被担保债券种类、数额及期限

被担保债券为发行人拟在上海证券交易所采用公开方式发行的本次债券，期限为不超过 5 年期，发行面值总计不超过 7.9 亿元（含 7.9 亿元），具体担保的本次债券的债券名称、期限、发行面值总额等要素以最终实际发行时的募集说明书为准。

（二）担保方式

担保人承担保证责任的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。

（三）保证范围

担保人承担保证责任的范围为本次债券的债券本金、利息、违约金、赔偿金、罚息、诉讼费、执行费、律师费等及其他实现债权的费用。

（四）保证期间

担保人承担保证责任的期间为本次债券的存续期及债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求本担保人承担保证责任的，本担保人免除保证责任。

（五）发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间权利义务关系

若发行人未能根据本次债券募集说明书承诺的时间和数额偿付债券的本金、利息、违约金、赔偿金、罚息、诉讼费、执行费、律师费等及其他实现债权的费用，本担保人会自动承担连带保证责任，将兑付资金划入债券登记结算机构或主承销商指定的账户。债券持有人可分别或联合要求本担保人承担保证责任，债券受托管理人有权代理未获偿付的债券持有人要求本担保人履行保证义务。

（六）财务信息披露

1、本次债券的相关主管部门、债券持有人及债券受托管理人，均有权对本担保人的资信状况进行持续监督，并有权要求本担保人定期提供会计报表等财务信息。

2、若本担保人的经营、财务状况出现可能对债券持有人重大权益产生重大不利影响时，本担保人应及时通知债券受托管理人。

（七）债券的转让或出质

债券持有人依法将债券转让或出质给第三人的，本担保人在本担保函第三条规定的保证范围内继续承担保证责任。

（八）主债权的变更

经本次债券的相关主管部门和债券持有人会议批准，本次债券的期限、还本付息方式等发生变更时，无需另行经本担保人同意，本担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

（九）加速到期

本次债券到期之前，担保人发生合并、分立、减资、解散、停产、进入破产程序以及其他足以影响债券持有人权益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的担保，发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求发行人、本担保人提前兑付债券本息。

（十）担保函的生效

本担保函于本次债券发行之日起生效，在本担保函第四条规定的保证期间内不得变更或撤销。

（十一）争议解决及适用法律

本担保函所引起的任何争议，双方应友好协商解决。如有关本担保函的争议未能通过协商解决，争议各方均有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。在诉讼期间，本担保函不涉及争议部分的条款仍需履行。本担保函适用中华人民共和国法律。

（十二）其他

本担保人同意发行人将本担保函作为发行人申请发行本次债券的文件一并上报相关备案机构，并随同其他文件一同提交给认购本次债券的投资者查阅。

四、发行人承诺

发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（一）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（二）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（三）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平。

（四）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（五）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

发行人违反上述约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“二、违约责任及免除”约定的继续履行及协商变更履行方式的违约责任。

第八节 税项

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日开始施行的《中华人民共和国印花税法》，在我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。对于本次公司债券在证券交易所进行的交易，尚无明确规定应对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人有关信息披露的承诺

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。

二、发行人有关信息披露事务管理制度的承诺

发行人承诺，已制定与公司债券相关的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、发行人董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员、各相关部门负责人和各子公司法定代表人、控股股东以及实际控制人和其他一致行动人，有责任保证债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人及时知悉发行人组织与运作的重大信息、对投资者和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

2、按信息披露制度规定应公开披露而未披露的信息为未公开信息。发行人董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员、各相关部门负责人和各子公司法定代表人，应当在发生以下事项的第一时间，向发行人债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人告知与发行人及子公司相关的未公开的信息：

（1）发行人及子公司的董事会、监事会或者其他有权决策机构就相关重大事项形成决议（决定）时；

（2）发行人及子公司与有关方面就相关重大事项签署意向书或者协议时；

（3）发行人的董事、监事、高级管理人员及部门负责人和子公司法定代表人知悉相关重大事项发生并有义务进行报告时；

（4）发行人或子公司收到政府相关主管部门对相关重大事项作出的决定或通知时；

（5）发行人或子公司完成工商登记变更时。

3、在发生第 2 条规定的事项之前，如出现下列情形之一的，发行人的董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员、发行人各部门负责人和各子公司法定代

表人，应当立即向发行人债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人告知相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该相关重大事项已难以保密；
- （2）该相关重大事项已经泄露或者已在市场上出现传闻；
- （3）公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

发行人债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人，应当在相关情形出现之日起两个工作日内，披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素。

（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

1、发行人分管财务的副总经理为发行人债券信息披露事务的负责人。

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。发行人的董事、监事、高级管理人员非经债券信息披露事务负责人的书面授权，不得对外披露发行人尚未披露的任何债券信息。

2、发行人应当为债券信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，相关管理人员应当配合债券信息披露事务负责人做好债券信息披露的相关具体工作。

3、发行人财务管理部为发行人债券信息披露的管理部门，负责信息披露工作的日常管理和具体执行。发行人相关职能部门及下属子公司应密切配合，对信息披露内容的真实性、准确性和完整性负责，保证向信息披露的管理部门提供的信息披露内容没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

债券信息披露管理部门的职责：

（1）负责发行人债券信息披露的日常管理，准备债券信息披露文件，保证发行人债券信息披露程序符合相关规定和要求；

（2）负责牵头组织并起草、编制发行人债券信息披露文件；

（3）负责拟订并及时修订发行人债券信息披露管理制度、接待来访、回答咨询、联系投资者、向投资者提供发行人已披露债券信息的备查文件。发行人有关部门及子公司应主动就上述事项通报情况、提供文件，做好配合工作；

（4）负责发行人重大债券信息的保密工作，制订保密措施。一旦发生债券内幕信息泄露，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告并公告；

（5）对履行债券信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询，保证发行人债券信息披露的真实、准确、完整、及时；

(6) 负责保管发行人债券信息披露文件；

(7) 对发行人涉及信息披露的有关会议，要求有关部门及时提供信息披露所需要的会议文件、会议记录等资料和信息。

(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、发行人的董事，应当了解并持续关注发行人的生产经营情况、财务状况和已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

2、发行人董事、监事和高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3、发行人的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。

发行人的监事会应当对董事会编制的债券发行文件和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。

发行人的董事、监事和高级管理人员应当保证公司及时、公平地披露信息，所披露的信息真实、准确、完整，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外。

董事、监事和高级管理人员无法保证公司债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，发行人应当披露。发行人不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

4、发行人的监事，应当对发行人董事以及高级管理人员履行债券信息披露职责的行为进行监督；关注发行人债券信息披露情况，发现债券信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

信息披露制度由发行人监事会负责监督。监事会应当对信息披露制度的实施情况进行定期或不定期检查，对发现的重大缺陷及时督促发行人董事会进行改正，并根据实际情况要求董事会对信息披露制度予以修订。

5、发行人的高级管理人员，应当及时向董事会报告有关发行人经营或者财务方面出现的重大事项、已披露事项的进展、变化情况及其他相关信息。

(四) 对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、发行人债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人收到发行人董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员、发行人各相关部门负责人和子公司法定代表人告知的未公开信息后，由债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人按照相关流程，在信息披露制度规定的有关情形出现之日，以及已披露的重大事项出现可能对企业偿债能力产生较大影响的进展或者变化之日起两个工作日内，履行信息披露制度规定的重大事项信息披露义务。

2、对于定期报告的披露，发行人应当及时组织编制年度、半年度报告，经发行人履行相关决策审批程序后由发行人的债券信息披露管理部门负责办理发行人对外公告等相关事宜。

对于不定期重大事项的披露，由发行人的债券信息披露管理部门负责协调信息的收集与整理，按照授权职责范围履行发行人审批程序并组织不定期重大事项的信息披露工作。

3、发行人债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人负责：

（1）将该等文件报送负责后续管理工作的主承销商；

（2）通过国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会认可的网站及时进行公告；

（3）信息公开披露后，及时通报公司相关人员，并对债券信息披露文件及公告进行归档保存。

4、债券信息披露管理部门应为投资者关系活动建立完备的档案并妥善保管。发行人应当关注其证券及其衍生品种的异常交易情况及媒体关于发行人的报道。公共传媒传播的消息可能或已经对发行人债券价格产生较大影响的，发行人应当及时向负责后续管理的主承销商告知相关真实情况，并发布澄清公告。同时根据发行人危机管理有关规定，尽快与相关传媒进行沟通、澄清及发布相关信息。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

1、发行人所属子公司应在执行信息披露制度的基础上，制订子公司执行和实施债券信息披露管理和报告的制度，确保子公司在发生应予披露的重大信息时，及时向发行人债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人报告。

各子公司应当指定专门的联络人，负责与发行人债券信息披露管理部门的联络、沟通工作。

2、各子公司所属子企业按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

三、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。

四、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。

五、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、投资者保护条款

（一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

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

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

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

（二）救济措施

1、如发行人违反本节“（一）资信维持承诺”且未能在“（一）资信维持承诺之第 2 条”约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

二、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）设立专项账户并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将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，保障投资者的利益。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定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，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第十二节“债券持有人会议规则”。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请国泰君安（现已更名为“国泰海通”）担任本期债券的债券受托管理人，并与国泰君安（现已更名为“国泰海通”）订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十三节“受托管理人”。

（四）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使偿债能力、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。

发行人将按《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

（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（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任；

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（三）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；

（四）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（五）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

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。本期债券构成本节第一条第（六）项外的其他违约情形的，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。本期债券构成本节第一条第（六）项外的其他违约情形的，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。

（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

（一）发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、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，双方约定通过如下方式解决争议：向发行人所在地有管辖权的法院诉讼解决。

（二）如发行人、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

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

一、总则

1.1 为规范杭州市城市建设发展集团有限公司 2024 年度面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本期债券）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、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订持有人会议规则。

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。

1.2 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。

1.3 债券持有人会议依据持有人会议规则约定的程序召集、召开，对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，视为同意并接受持有人会议规则相关约定，并受持有人会议规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据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持有人会议规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 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。

1.6 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发行人承担。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

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照持有人会议规则第 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。

2.2 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：

2.2.1 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。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 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）；

2.2.4 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. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人母公司最近一期经审计净资产【10%】以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目【30%】以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产【10%】以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）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；

e. 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；

f. 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；

g. 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；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律法规规定或者本期债券募集说明书、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

（一）会议的召集

3.1.1 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，出现持有人会议规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合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 个工作日内召

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。

3.1.2 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（如有）（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 个工作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 个工作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】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。

3.1.3 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（如有）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。

（二）议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及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。

3.2.2 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（如有）（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。

3.2.3 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（如有）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。

3.2.4 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。

3.2.5 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。

3.2.6 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。

（三）会议的通知、变更及取消

3.3.1 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。

3.3.2 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。

3.3.3 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。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有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。

3.3.5 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。

3.3.6 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持有人会议规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 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、发生不可抗力或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。

3.3.8 因出席人数未达到持有人会议规则第 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

（一）债券持有人会议的召开

4.1.1 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。

4.1.2 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，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。

4.1.3 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。

4.1.4 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。

4.1.5 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。

4.1.6 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。

4.1.7 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。

4.1.8 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持有人会议规则约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 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。

4.2.3 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”。

4.2.4 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。

4.2.5 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。

4.2.6 发生持有人会议规则第 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。

（三）债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于持有人会议规则第 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、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。

4.3.2 除持有人会议规则第 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。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持有人会议规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，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【具体比例】以上同意即可生效。】

4.3.3 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。

4.3.4 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。

4.3.5 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。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

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。

4.3.6 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

5.1 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、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；

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。

5.2 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。

5.3 按照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。

5.4 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相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。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

（一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 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。

（二）简化程序

6.2.1 发生持有人会议规则第 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节约定的简化程序召集债券持有人会议，持有人会议规则另有约定的从其约定：

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 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；

c. 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；

d. 债券募集说明书、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；

e. 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；

f. 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。

6.2.2 发生持有人会议规则第 6.2.1 条 a 项至 c 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。

6.2.3 发生持有人会议规则第 6.2.1 条 d 项至 f 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持有人会议规则第四章、第五章的约定执行。

七、附则

7.1 持有人会议规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据持有人会议规则约定程序对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。

7.3 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，均以持有人会议规则的约定为准。

7.4 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，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

7.5 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 受托管理人

一、债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”或“受托管理人”，现已更名为“国泰海通证券股份有限公司”）接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任国泰君安（现已更名为“国泰海通”）为受托管理人，并接受受托管理人的监督。

二、债券受托管理协议主要内容

第一条 定义及解释

1.1 除债券受托管理协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于债券受托管理协议。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，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。

乙方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。乙方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。

2.3 在本期债券存续期内，乙方应依照债券受托管理协议的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突。

2.4 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，即视为同意乙方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。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、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。

3.3 甲方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。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方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，如甲方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及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，【每月】及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当【每月】向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当【每月】说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、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。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、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；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、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；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方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；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方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；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）甲方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；
- （十六）甲方法定代表人、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；
- （十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十八）甲方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；
- （十九）甲方分配股利，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；
- （二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；
- （二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- （二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；
- （二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；
- （二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；
- （二十九）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，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，甲方应按照相关规定及时披露

上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

甲方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，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.8 甲方应当协助乙方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。经乙方要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方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。甲方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。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、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持有人披露相关安排。

3.10 甲方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：

（一）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；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）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；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及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。约定的偿债保障措施为：

本期债券发行后，甲方将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将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，保障投资者的利益。

（二）制定债券持有人会议规则

甲方已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定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，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第十二节“债券持有人会议规则”。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

甲方按照《管理办法》的要求，聘请国泰君安担任本期债券的债券受托管理人，并与国泰君安订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十三节“债券受托管理人”。

（四）严格信息披露

甲方将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使偿债能力、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。

甲方将按《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。甲方在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，甲方将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。甲方在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

乙方或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，甲方应当配合，并依法承担相关费用。

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。

3.12 甲方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，并及时通知乙方和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

甲方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。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与乙方的工作职责应当明确区分，不得干扰乙方正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

3.16 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.17 甲方应对乙方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。甲方应指定专人【姓名：张伟英；职务：副总经理；联系方式：0571-28059531】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

3.18 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方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乙方履行的各项义务。

3.19 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.20 甲方应当根据债券受托管理协议第 4.21、4.22 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、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甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向甲方进行追偿。

3.21 甲方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，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、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，对甲方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。乙方为履行受托管理职责，有权按照【每月】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。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、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其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就债券受托管理协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）【每年】查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）【每季度】调取甲方、增信主体银行征信记录；

- （四）【每年】对甲方和增信主体进行现场检查；
- （五）【每年】约见甲方或者增信主体进行谈话；
- （六）【每年】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- （七）【每月】查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；
- （八）【每月】结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当【每月】检查甲方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。

乙方应当【每月】检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当【每月】核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，

项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方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，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人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持有人披露的重大事项。

4.7 乙方应当每【每年】对甲方进行回访，监督甲方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。

4.8 出现债券受托管理协议第 3.7 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求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，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、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。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，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，督促甲方报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和债券受托管理协议约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者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。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向甲方进行追偿，同时甲方应承担相应的违约责任。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方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，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日（不少于二十个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体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。甲方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，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方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。

乙方要求甲方追加担保的，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，乙方可以要求再次追加担保，产生的相关费用由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方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。

4.17 乙方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甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期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。

4.18 乙方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

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），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

（一） 资信维持承诺

1、甲方承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：甲方发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

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

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

4、甲方违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求甲方按照第（二）条的约定采取负面事项救济措施。

（二） 救济措施

1、如甲方违反“（一）资信维持承诺”且未能在“（一）资信维持承诺之第 2 条”约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，甲方将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求甲方实施救济措施的，甲方应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

4.20 在本期债券存续期内，乙方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。

乙方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。

4.21 乙方有权依据债券受托管理协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任债券受托管理人的报酬 0.2 万元/年。

4.22 本期债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行债券受托管理协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序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）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因甲方预计不能履行或实际未履行债券受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个工作日内向乙方支付。

4.23 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付，并有权向甲方进行追偿：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙

方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

第五条 受托管理事务报告

5.1 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。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告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：

（一）乙方履行职责情况；
（二）甲方的经营与财务状况；
（三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
（四）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；

（五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
（六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
（七）债券持有人会议召开的情况；
（八）甲方偿债意愿和能力分析；
（九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
（二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
（三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
（四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
（五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、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，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方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、乙方

已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方不得担任本期债券受托管理人情形

（一）乙方为本期公司债券发行提供担保；

（二）乙方作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

6.2 乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 下列事项构成债券受托管理协议所述之潜在利益冲突：

（一）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（二）在甲方发生债券受托管理协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；

（三）在甲方发生债券受托管理协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；

（四）在甲方发生债券受托管理协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.4 乙方在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与债券受托管理协议项下乙方履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，乙方应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，乙方应当采取对相关业务进行限制等措施。甲方发现与乙方发生利

益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.5 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）甲方、乙方应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

第七条 受托管理人的变更

7.1 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：

- （一）乙方未能持续履行债券受托管理协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方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。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、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协会报告。

7.3 乙方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。

7.4 乙方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甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方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。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方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：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（二）甲方签署和履行债券受托管理协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方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：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行债券受托管理协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 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及时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。

9.2 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。

第十条 违约责任

10.1 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约定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件构成债券受托管理协议和本期债券项下发行人的违约事件：

（一）甲方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），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当甲方无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予甲方自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若甲方在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则甲方无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

（二）甲方触发募集说明书中有关约定，导致甲方应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明甲方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，甲方应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）甲方违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）甲方违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）甲方被法院裁定受理破产申请的。

甲方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。

10.3 乙方预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

10.5 违约责任及免除。

（一）本期债券发生违约的，甲方承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，甲方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。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，甲方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。

（二）若受托管理人根据债券受托管理协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在债券受托管理协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在债券受托管理协议终止后仍然有效。

（三）甲方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。甲方违约的，甲方可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除甲方违约责任。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 债券受托管理协议适用中华人民共和国法律（为债券受托管理协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

11.2 凡因债券受托管理协议引起的或与债券受托管理协议有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于甲方、乙方及债券

持有人等)之间协商解决。如果协商解决不成,均应提交甲方所在地有管辖权的法院诉讼解决。

11.3 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。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 债券受托管理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后,自本期债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定,债券受托管理协议的任何变更,均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。债券受托管理协议于本期债券发行完成后的变更,如涉及债券持有人权利、义务的,应当事先经本期债券持有人会议同意。任何补充协议均为债券受托管理协议之不可分割的组成部分,与债券受托管理协议具有同等效力。

12.3 如出现甲方履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本期债券发行未能完成等情形的,债券受托管理协议终止。

12.4 如本期债券分期发行,如未作特殊说明或另行约定,债券受托管理协议适用于分期发行的每一期债券。

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：杭州市城市建设发展集团有限公司

住所：浙江省杭州市上城区新塘路 33-35 号 12、13 层

法定代表人：吴鉴

信息披露事务联系人：周刚强

联系人：李岳

联系地址：浙江省杭州市拱墅区绍兴路 400 弄云阳大厦 A 幢

电话号码：0571-28117751

传真号码：0571-28885665

邮政编码：310064

（二）主承销商/债券受托管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系人：熊毅、谷晓阳、董浩、余婉洁

联系电话：021-38676666

传真：021-50876159

（三）律师事务所

名称：浙江泽大律师事务所

住所：杭州市上城区市民街 69 号民林金融中心 A 座 17 层

负责人：王小军

联系人：赵诗琪

联系电话：0571-89972800

传真：0571-81709517

（四）会计师事务所

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

负责人：张增刚

联系人：金宏飞

联系电话：010-67085873

传真：010-67084147

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津市和平区解放路 188 号信达大厦 52 层

负责人：黄庆林

联系人：张孟玲

联系电话：022-88238268

传真：022-23559045

（五）信用评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：许狄龙

联系电话：010-85679696

（六）担保人

名称：杭州市城市建设投资集团有限公司

住所：浙江省杭州市下城区仙林桥直街 3 号 1501 室

法定代表人：李红良

联系人：惠延

联系电话：0571-56279718

传真：0571-87152630

（七）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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200083

（八）申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

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、中介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。

公司法定代表人签名：



吴鉴

杭州市城市建设发展集团有限公司



2025 年 8 月 22 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司董事签名：



吴鉴



谢伟



汤晓飞



何颖



沈丽佳



叶峰



邱哲恒

杭州市城市建设发展集团有限公司



2025年8月22日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

公司监事签名：



来盾矛



王萍



徐彩娣



杨庆丰



胡伟峰

杭州市城市建设发展集团有限公司

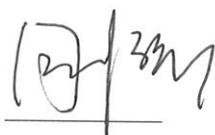


2025年8月22日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、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。

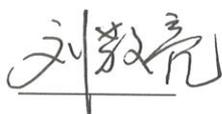
公司非董事高级管理人员签名：



周刚强



王玉英



刘敬亮

杭州市城市建设发展集团有限公司



2025 年 8 月 22 日

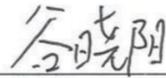
主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、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。

项目负责人（签字）：



董书辉



谷晓阳

法定代表人或授权代表（签字）：



郁伟君



国泰君安证券股份有限公司

2025 年 8 月 22 日

国泰海通证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；



- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；



- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书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。

经办律师（签字）：


朱欣欣


赵诗琪

律师事务所负责人（签字）：

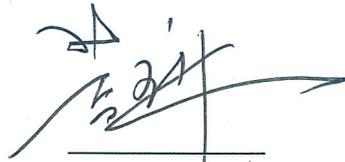

王军



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的杭州市城市建设发展集团有限公司 2024 年度审计报告（报告文号为：CAC 审字[2025] 1182 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中引用的“CAC 审字[2025] 1182 号”审计报告的内容无异议，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。

会计师事务所负责人（签字）：

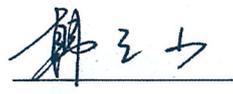


黄庆林

签字注册会计师（签字）：



张孟玲



韩三山

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

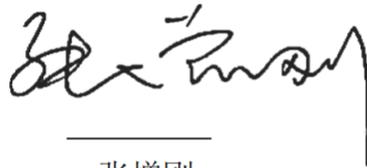


2025 年 8 月 22 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的 2022 年度（中喜财审 2023S00165 号）和 2023 年度（中喜财审 2024S00583 号）审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的 2022 年度和 2023 年度审计报告的内容无异议，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。

会计师事务所负责人（签字）：



张增刚

签字注册会计师（签字）：



王志强



金宏飞

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）



2025 年 8 月 22 日

第十六节 备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人 2022 年、2023 年及 2024 年财务报告及审计报告，2025 年 1-3 月未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

二、备查文件查阅地点及查询网站

在本期债券发行期内，投资者可至发行人及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查阅本期债券募集说明书。