
杭州市城市建设发展集团有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

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

截至 2025 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与最近一期发行的公司债券募集说明书中所提示的风险没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	16
一、 公司债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	18
四、 资产情况.....	18
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	19
六、 负债情况.....	19
七、 利润及其他损益来源情况.....	21
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 重大诉讼情况.....	23
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

释义

发行人/公司/本公司/杭州城发	指	杭州市城市建设发展集团有限公司
控股股东/杭州城投	指	杭州市城市建设投资集团有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国泰海通/债券受托管理人	指	国泰海通证券股份有限公司
公司章程	指	杭州市城市建设发展集团有限公司章程
报告期	指	2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日
报告期末	指	2025 年 6 月 30 日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

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

二、信息披露事务负责人

姓名	周刚强
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理
联系地址	浙江省杭州市拱墅区云阳大厦 A 座
电话	0571-28117751
传真	0571-28885665
电子信箱	492923131@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：杭州市城市建设投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：杭州市人民政府

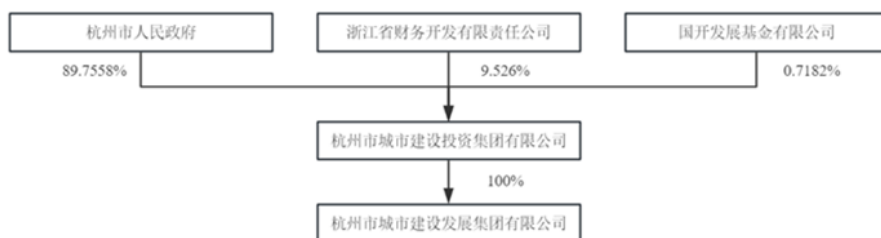
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：报告期末杭州城投持有发行人 100.00%的股权，不存在股权受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：报告期末杭州市人民政府间接持有发行人的股权比例为 89.7558%，不存在股权受限情况。

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☒适用 ☐不适用

¹均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	王明凤	董事	离任	2025 年 1 月 1 日	2025 年 1 月 15 日
董事	张晨	董事	离任	2025 年 1 月 1 日	2025 年 1 月 15 日
董事	周刚强	董事	离任	2025 年 5 月 9 日	2025 年 5 月 22 日
董事	何颖	董事	新任	2025 年 1 月 1 日	2025 年 1 月 15 日
董事	沈丽佳	董事	新任	2025 年 1 月 1 日	2025 年 1 月 15 日
董事	邱哲恒	董事	新任	2025 年 5 月 9 日	2025 年 5 月 22 日
高级管理人员	张伟英	副总经理	离任	2025 年 4 月 1 日	—
高级管理人员	周刚强	副总经理	新任	2025 年 4 月 15 日	—

注：2025 年 8 月 4 日经公司董事会决议，公司撤销监事（会），不设审计委员会，上述变动于 2025 年 8 月 26 日完成工商变更登记。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：4 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 26.67%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：吴鉴

发行人的董事长或执行董事：吴鉴

发行人的其他董事：谢伟、汤晓飞、何颖、沈丽佳、叶峰、邱哲恒

发行人的监事：无

发行人的总经理：谢伟

发行人的财务负责人：周刚强

发行人的其他非董事高级管理人员：来盾矛、王玉英、刘敬亮

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）经营范围

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

（2）主要产品（或服务）

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

（3）经营模式及主营业务开展情况

1）城市基础设施建设业务

目前，发行人城市基础设施建设业务主要包括委托代建业务和土地整理开发业务。

①委托代建业务

发行人代建项目业务模式主要分为三类：

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

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

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

②土地整理开发业务

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

根据发行人与杭州土地储备中心签订的《委托做地协议书》以及相关文件，土储中心委托发行人对长睦居住区的土地进行整理。具体业务模式为：a.土储中心负责整理地块用地指标的落实，并负责用地计划及手续的审批；b.发行人负责长睦居住区内的土地征地、拆迁和安置补偿工作，所需资金全部由发行人负责筹措和支付；c.土地整理完成后，交由

土储中心进行“招、拍、挂”等流程，完成土地出让；d.在长睦项目建设期间，发行人以当年实际回款金额加上当年产生的代建管理费确认当年收入并结转成本，发行人每年产生的代建管理费按当年实际开发建设支出的 5%计提；e.长睦项目竣工结算后，财政局审计后补足全部的成本和按照成本 5%计提的代建管理费。

2）地下管道设施及建设业务

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

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）融资租赁业务

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

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

发行人持有杭州城投租赁有限公司 65%的股权已协议转让至杭州城投资本集团有限公司，并于 2025 年 3 月完成工商变更登记。

4）渣土消纳业务

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，由发行人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。

以正式投入运营的杭州临平城发码头经营有限公司为例，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，由杭州临平城发码头经营有限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；再由杭州临平城发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，每月与杭州临平城发码头经营有限公司结算两次成本。

5）其他业务

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

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

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

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）公司所处行业情况

1）城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

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

近年来，杭州市加大了城市基础设施建设的力度。①固定资产投资方面，2024 年全年固定资产投资比上年下降 2.9%。分产业看，第一产业投资增长 12.5%，第二产业投资增长 2.0%，第三产业投资下降 3.7%。从投资投向看，工业投资增长 1.9%，其中，通用设备制造业、专用设备制造业、汽车制造业投资分别增长 8.9%、17.0%和 31.0%；高新技术产业投资增长 0.3%；民间项目投资增长 4.8%；基础设施投资增长 3.8%。②城市建设方面，2024 年末境内公路总里程 16617 公里，其中高速公路 879 公里，全市公共交通运营线路 1320 条，运营公共汽车（含中巴）9962 辆，行政村客运通达率达到 100%。轨道交通运营总里程 516 公里，全年地铁客运量 14.7 亿人次，比上年增长 6.2%，地铁四期工程全面开工。

“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全国综合交通枢纽城市，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现状及前景

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

杭州市地下管道建设是由杭州市政府主导的市政工程之一，为了规范杭州市地下管线建设，2008 年杭州市政府出台了《杭州城市地下管线建设管理条例》。进一步明确了地下

管道建设施工单位的职责范围以及需遵守的行业规章制度。杭州市地下弱电管道统建的序幕是 2002 年以建国路为试点拉开的。之后，为改变电信、移动、联通等多家运营商各自为政、重复建设的局面，推进“上改下”工作的持续实施，杭州市人民政府决定组建一家集约化建设强弱电管道，并实现自主投资、经营、管理的市场化企业。2006 年 7 月 20 日，杭州市地下管道开发有限公司应运而生。该公司主要从事杭州市区弱电管道的统一建设、经营、管理和维护。

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

（2）公司所处的行业地位及面临的主要竞争状况

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。

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

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

（二） 新增业务板块

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

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
工程项目	7.23	5.52	23.65	62.38	5.98	4.65	22.17	71.28
商品及使用权转让	0.43	0.26	39.53	3.71	0.40	0.22	44.63	4.77
租赁收入	0.76	0.52	31.58	6.56	0.88	0.54	38.61	10.49
管理咨询服务	0.03	0.14	-366.67	0.26	0.08	0.15	-84.96	0.95
房产销售	0.60	0.35	41.67	5.18	0.01	-	38.92	0.12
渣土消纳	1.95	1.85	5.13	16.82	0.54	0.53	2.08	6.44
其他	0.59	0.43	27.12	5.09	0.50	0.41	16.56	5.96
合计	11.59	9.07	21.74	100.00	8.39	6.50	22.56	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

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

（1）管理咨询服务收入较上年同期减少 62.50%，毛利率较上年同期减少 331.58%，主要系受市场环境影响，业务规模缩减所致；

（2）房产销售收入较上年同期增加 5900.00%，成本较上年同期增加 100%，主要系部分项目结转所致；

（3）渣土消纳业务收入较上年同期增加 261.11%，成本较上年同期增加 249.06%，毛利率较上年同期增加 146.63%，主要系上年同期渣土消纳业务暂停所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

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

（1）建设投资业务板块

集团投资建设板块主要包含省市重点工程、建设管理板块、PPP 业务板块、产业园招商运营等，主要开展建设项目投资、建设以及设计、全过程咨询等业务。建设投资业务板块是杭州城发践行杭州城投作为重点项目的投融资和建设管理职能的重要内容

（2）资源性业务板块

集团资源性业务板块主要包含通信智慧、渣土消纳运输及数字化道路建设等，是杭州城发的特色产业，也是落实市政府和杭州城投智慧新基建任务的重要力量。资源性业务板块作为杭州城发打造上市企业的重要板块，是未来集团重点培育、扩大经营的主要对象。

（3）资产运营板块

资产运营板块是集团专业化资产经营平台，业务涵盖各类经营性资产市场化租赁及处置、长租公寓运营、自营酒店运营、车库运营、广告资源运营、物业管理等方面，主要任务是以市场为导向，盘活国有存量经营性实物资产，确保国有资产实现保值增值。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

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

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

发行人针对上述可能面对的风险，已经采取以下措施：

（1）针对财务风险已采取的措施

公司内设财务管理部，负责集团会计核算、筹融资、税务筹划、预算管理、财务管理及集团化财务管控等工作，为集团发展提供资金支撑，确保集团依法依规开展经营管理。

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

（2）针对经营风险已采取的措施

发行人已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模 and 经营管理需要的组织机构。发行人本部共设置 11 个职能部门、1 个合署办公机构和 4 个指挥部/事业部，其中针对公司的重要业务板块，专门设置了运营事业部、渣土事业部、市政建设第一指挥部、市政建设第二指挥部。

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

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

（3）针对管理风险已采取的措施

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

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

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

1、资产独立情况

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

2、人员独立情况

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

3、机构独立情况

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

4、财务独立情况

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

5、业务经营独立情况

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易的决策权限及决策程序

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

2、关联交易的定价机制

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

3、信息披露安排

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

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

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	杭州市城市建设发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	24 杭城建
3、债券代码	241866.SH
4、发行日	2024 年 11 月 18 日
5、起息日	2024 年 11 月 20 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2029 年 11 月 20 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.35
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	241866.SH
债券简称	24 杭城建
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	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约定采取负面事项救济措施。
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：241866.SH

债券简称	24 杭城建
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（1）增信机制：本期债券无担保。（2）其他偿债保障措施：设立专项账户并严格执行资金管理计划，制定债券持有人会议规则，充分发挥债券受托管理人的作用，严格信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内其他偿债保障措施的执行情况良好。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
固定资产	房屋、建筑物、道路资产、地下综合管廊等	34.27	6.77	-
无形资产	PPP 项目特许权等	49.02	48.44	主要系 PPP 项目特许权增加
其他非流动资产	拨出专项资金、长期合同资产等	79.24	2.55	-

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	12.97	0.08	-	0.62
其他应收款	24.67	0.70	-	2.84
合同资产	13.21	9.26	-	70.10

合计	50.85	10.04	—	—
----	-------	-------	---	---

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

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

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

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

不存在。

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

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

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

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 50.48 亿元和 45.45 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.96%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债	-	2.90	30.00	32.90	72.39

券					
银行贷款	-	0.05	1.38	1.43	3.15
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	2.30	8.83	11.13	24.49
合计	-	5.25	40.20	45.45	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 7.90 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 25.00 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 95.34 亿元和 103.62 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 8.68%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	2.90	30.00	32.90	31.75
银行贷款	-	2.67	52.59	55.26	53.33
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	3.48	11.98	15.46	14.92
合计	-	9.05	94.57	103.62	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 7.90 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 25.00 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0.00 亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
长期借款	52.21	48.04	主要系根据公司实际融资需求，银行借款增加。
应付债券	37.09	-2.12	—
递延收益	15.58	-0.97	—

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：0.28 亿元

报告期非经常性损益总额：0.02 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

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

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
杭州庆春路过江隧道有限公司	是	100%	土木工程建筑业	10.34	3.95	0.08	0.01
杭州临安城市管网建设开发有限公司	是	51%	投资管理	1.12	0.31	0.24	0.02
杭州富阳地下管道开发有限公司	是	51%	公用事业	1.14	0.79	0.39	0.04
杭州市地下管道开发有限公司	是	56%	公用事业	9.93	7.2	1.92	0.16
杭州大江东城市资源开发有限公司	是	50%	商务服务业	0.96	0.41	0.28	0.06
杭州城发置业发展有限公司	是	100%	房地产开发经营	3.17	3.09	0.57	0.15
杭州余	是	50%	商务服务	1.06	0.9	0.2	0.07

杭交通 发展有限公司			业				
杭州富 阳城发 建设发 展有限 公司	是	60%	土木工程 建筑业	11.12	3.32	0.41	0.70
杭州富 阳城发 项目管 理有限 公司	是	50%	土木工程 建筑业	23.02	6.91	0.92	0.06
衢州城 发交通 建设发 展有限 公司	是	51.11%	土木工程 建筑业	11.94	4.39	0.66	0.04
温州城 发二航 建设发 展有限 公司	是	80%	土木工程 建筑业	19.86	4.27	1.19	0.06
杭州城 享商业 发展有 限公司	是	65%	房地产开 发经营	1.17	0.58	0	0.04
杭州市 市政公 用建设 开发有 限公司	是	100%	房地产开 发经营	8.35	3.39	0.1	0.02
杭州富 阳城发 建设管 理有限 责任公 司	是	60%	工程管理 服务	19.48	6.05	1.56	0.08
杭州富 阳城治 开发建 设有限 公司	是	51%	土木工程 建筑业	1.61	0.59	0.22	0.01
杭州余 杭城发 码头经 营有限 公司	是	51%	货运港口	0.41	0.07	0.64	0.02

杭州钱塘城发码头经营有限公司	是	51%	货运港口	0.27	0.11	0.26	0.02
----------------	---	-----	------	------	------	------	------

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：6.76 亿元

报告期末对外担保的余额：3.71 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-3.05 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：3.71 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☒是 ☐否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程序
杭州市城市建设发展集团有限公司	乔都贸易河北有限公司	买卖合同 纠纷	2023 年 12 月 20 日	杭州市上 城区人民 法院	7,758.97 万元	2024 年 5 月 16 日上城区人民法院已作出一审判决，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，公司收到杭州市中院二审裁定，按上诉人

						自动撤诉处理； 2024 年 9 月 9 日，公司向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；2025 年 3 月 14 日，公司向上城区法院递交关于被执行人乔都公司涉嫌隐匿财产拒不执行的情况汇报。
--	--	--	--	--	--	--

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《杭州市城市建设发展集团有限公司 2025 年公司债券中期报告》之盖章页）

杭州市城市建设发展集团有限公司



2025 年 8 月 28 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 杭州市城市建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,296,799,096.10	2,179,071,082.17
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	22,946,089.71	17,813,301.26
应收账款	252,030,057.76	293,696,988.58
应收款项融资		16,026,928.38
预付款项	18,037,759.50	13,961,225.31
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,466,583,644.25	1,806,280,194.86
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,202,369,378.40	1,620,166,799.54
其中：数据资源		
合同资产	1,321,101,675.75	946,343,928.24
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	211,463.57	
其他流动资产	320,871,688.22	249,599,650.37
流动资产合计	6,900,950,853.26	7,142,960,098.71
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	972,332,980.70	1,152,308,016.68
长期股权投资	216,044,305.49	556,722,556.05

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	58,878,984.99	117,793,655.65
投资性房地产	365,356,049.38	423,310,738.20
固定资产	3,426,584,887.16	3,209,421,792.23
在建工程	7,929,531.35	35,602,570.01
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,368,194.02	7,265,569.01
无形资产	4,902,481,520.36	3,302,673,889.53
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	5,099,665.08	3,910,068.71
递延所得税资产	29,443,942.30	29,443,942.30
其他非流动资产	7,923,895,902.63	7,727,221,321.99
非流动资产合计	17,915,415,963.46	16,565,674,120.36
资产总计	24,816,366,816.72	23,708,634,219.07
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,239,195,701.45	1,063,051,804.64
预收款项	86,143,158.14	85,462,991.25
合同负债	160,199,867.98	176,230,425.72
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	38,116,957.21	62,415,145.85
应交税费	34,173,016.08	75,570,346.78
其他应付款	549,983,687.91	682,266,983.25
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	376,155,887.08	439,962,470.38
其他流动负债	1,999,228.68	1,691,274.42
流动负债合计	2,485,967,504.53	2,586,651,442.29
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,221,131,706.14	3,526,784,740.60
应付债券	3,708,905,068.67	3,789,171,968.56
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,899,818.22	3,318,883.13
长期应付款	1,094,530,000.00	1,703,406,375.14
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,557,510,590.52	1,572,843,782.31
递延所得税负债	317,112.21	317,112.21
其他非流动负债	515,290,000.00	515,290,000.00
非流动负债合计	12,101,584,295.76	11,111,132,861.95
负债合计	14,587,551,800.29	13,697,784,304.24
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,739,727,300.57	3,775,556,217.23
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	2,520,212.01	2,453,595.28
盈余公积	208,929,113.21	208,929,113.21
一般风险准备		
未分配利润	1,589,432,946.18	1,618,743,506.96
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,560,609,571.97	8,625,682,432.68
少数股东权益	1,668,205,444.46	1,385,167,482.15
所有者权益（或股东权益）合计	10,228,815,016.43	10,010,849,914.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,816,366,816.72	23,708,634,219.07

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：周刚强 会计机构负责人：李岳

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：杭州市城市建设发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	645,778,202.14	1,538,258,749.26
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	17,439,382.44	52,615,451.86
应收款项融资		
预付款项	1,654,839.46	1,162,418.75
其他应收款	1,690,933,527.47	1,298,983,319.58
其中：应收利息		
应收股利		
存货	361,256,593.84	354,660,818.96
其中：数据资源		
合同资产		50.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		381,705,300.00
其他流动资产	42,841,077.20	24,737,409.88
流动资产合计	2,759,903,622.55	3,652,123,518.29
非流动资产：		
债权投资	18,000,000.00	18,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	128,637,839.02	
长期股权投资	2,860,428,503.53	3,001,370,331.77
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	36,148,677.30	94,773,527.35
投资性房地产	224,942,494.49	233,907,232.80
固定资产	2,867,525,323.04	2,612,479,496.59
在建工程	7,929,531.35	37,102,580.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,546,342.04	2,546,342.04
无形资产	99,480,600.83	100,822,648.77
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产	15,719,222.44	15,719,222.44
其他非流动资产	6,133,790,892.10	6,133,790,892.10
非流动资产合计	12,395,149,426.14	12,250,512,274.66
资产总计	15,155,053,048.69	15,902,635,792.95
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	67,097,056.59	86,691,347.16
预收款项	6,203,542.30	7,677,674.98
合同负债	8,566,327.52	8,671,212.78
应付职工薪酬	15,261,216.13	24,725,312.94
应交税费	3,338,657.26	19,745,657.82
其他应付款	339,482,576.90	385,000,214.19
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	70,314,885.68	84,311,758.53
其他流动负债	527,612.76	527,612.76
流动负债合计	510,791,875.14	617,350,791.16
非流动负债：		
长期借款	140,000,000.00	140,000,000.00
应付债券	3,289,301,738.38	3,789,171,968.56
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,089,775.05	1,089,775.05
长期应付款	1,112,530,000.00	1,114,878,219.76
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,477,510,590.52	1,492,843,782.31
递延所得税负债		
其他非流动负债	515,290,000.00	515,290,000.00
非流动负债合计	6,535,722,103.95	7,053,273,745.68
负债合计	7,046,513,979.09	7,670,624,536.84
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,020,000,000.00	3,020,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	3,783,663,067.61	3,819,491,984.27
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	2,270,196.57	2,312,055.19
盈余公积	212,940,550.47	212,940,550.47
未分配利润	1,089,665,254.95	1,177,266,666.18
所有者权益（或股东权益）合计	8,108,539,069.60	8,232,011,256.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,155,053,048.69	15,902,635,792.95

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：周刚强 会计机构负责人：李岳

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	1,158,650,001.18	838,813,467.08
其中：营业收入	1,158,650,001.18	838,813,467.08
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,149,544,211.81	861,087,725.37
其中：营业成本	906,546,716.92	649,610,301.56
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	10,636,297.53	7,365,843.14
销售费用	1,831,606.12	2,454,283.67
管理费用	119,488,296.41	102,419,977.78
研发费用	6,059,800.21	11,251,909.99
财务费用	104,981,494.62	87,985,409.23
其中：利息费用	108,677,868.44	133,652,768.00
利息收入	-3,349,751.70	-40,738,018.94
加：其他收益	16,723,980.30	24,314,096.22
投资收益（损失以“－”号填列）	6,677,969.14	7,256,884.48
其中：对联营企业和合营企业		

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	95,644.83	1,190,235.70
资产减值损失（损失以“－”号填列）	3,155.35	97,586.08
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-65,753.37	36,246.62
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	32,540,785.62	10,620,790.81
加：营业外收入	317,379.61	26,472.17
减：营业外支出	5,161,876.37	422,549.24
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	27,696,288.86	10,224,713.74
减：所得税费用	24,878,832.94	25,211,615.47
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,817,455.92	-14,986,901.73
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,817,455.92	-14,986,901.73
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	-27,181,444.37	-35,220,433.39
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	29,998,900.29	20,233,531.66
六、其他综合收益的税后净额	2,817,455.92	-14,986,901.73
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-27,181,444.37	-35,220,433.39
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		

(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	29,998,900.29	20,233,531.66
七、综合收益总额		
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：周刚强 会计机构负责人：李岳

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	49,958,531.08	70,634,303.02
减：营业成本	29,298,739.35	34,555,947.15
税金及附加	3,987,115.65	5,211,082.24
销售费用		
管理费用	83,175,132.39	65,230,308.07
研发费用		

财务费用	57,029,256.20	38,449,038.04
其中：利息费用	57,538,804.00	63,628,483.06
利息收入	-938,438.65	-25,776,659.56
加：其他收益	15,487,884.22	24,028,876.69
投资收益（损失以“－”号填列）	25,226,995.50	11,002,732.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		1,592.92
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-51,401.05	36,246.62
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-82,868,233.84	-37,742,623.77
加：营业外收入	7,115.59	-798,925.50
减：营业外支出	4,910,906.74	416,414.01
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-87,772,024.99	-38,957,963.28
减：所得税费用	17,608.81	423,013.41
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-87,789,633.80	-39,380,976.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-87,789,633.80	-39,380,976.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-87,789,633.80	-39,380,976.69
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：周刚强 会计机构负责人：李岳

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	875,622,332.51	643,231,475.35
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	95,663,684.61	594,733.74
收到其他与经营活动有关的现金	883,681,412.59	876,568,392.53
经营活动现金流入小计	1,854,967,429.71	1,520,394,601.62
购买商品、接受劳务支付的现金	487,178,289.21	501,120,648.74
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加		

额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	114,766,731.52	122,102,071.17
支付的各项税费	124,356,111.53	121,312,176.71
支付其他与经营活动有关的现金	441,110,165.03	460,359,004.40
经营活动现金流出小计	1,167,411,297.29	1,204,893,901.02
经营活动产生的现金流量净额	687,556,132.42	315,500,700.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	208,211,575.82	104,034,500.00
取得投资收益收到的现金	34,908,087.99	52,107,497.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,105.26	102,600.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	675,040,997.82	25,895,129.56
投资活动现金流入小计	918,198,766.89	182,139,727.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	390,794,563.10	392,105,874.86
投资支付的现金		35,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,445,463,623.29	76,816,234.92
投资活动现金流出小计	1,836,258,186.39	503,922,109.78
投资活动产生的现金流量净额	-918,059,419.50	-321,782,382.66
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		4,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	442,305,045.48	614,276,867.68
收到其他与筹资活动有关的现金	1,617.88	
筹资活动现金流入小计	442,306,663.36	619,176,867.68
偿还债务支付的现金	968,319,152.26	319,563,684.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,593,087.86	260,042,912.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	20,163,122.23	189,240.75

筹资活动现金流出小计	1,094,075,362.35	579,795,838.27
筹资活动产生的现金流量净额	-651,768,698.99	39,381,029.41
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	-882,271,986.07	33,099,347.35
加：期初现金及现金等价物余额	2,100,437,550.29	3,621,522,129.81
六、期末现金及现金等价物余额	1,218,165,564.22	3,654,621,477.16

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：周刚强 会计机构负责人：李岳

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	78,340,298.92	80,243,071.15
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	117,483,071.93	560,696,785.87
经营活动现金流入小计	195,823,370.85	640,939,857.02
购买商品、接受劳务支付的现金	25,617,911.57	19,362,539.01
支付给职工及为职工支付的现金	36,209,868.24	35,517,650.31
支付的各项税费	15,975,098.82	44,832,769.20
支付其他与经营活动有关的现金	69,698,524.87	378,020,790.62
经营活动现金流出小计	147,501,403.50	477,733,749.14
经营活动产生的现金流量净额	48,321,967.35	163,206,107.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	350,833,081.09	144,034,500.00
取得投资收益收到的现金	28,957,964.44	46,918,181.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,800.00	102,600.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	449,201,399.03	24,804,713.03
投资活动现金流入小计	829,002,244.56	215,859,994.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	176,397,842.16	127,330,697.84
投资支付的现金	42,002,200.00	118,310,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,013,136,645.92	31,357,645.71
投资活动现金流出小计	1,231,536,688.08	276,998,343.55
投资活动产生的现金流量净	-402,534,443.52	-61,138,349.10

额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	502,500,000.00	2,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,485,052.08	82,024,529.32
支付其他与筹资活动有关的现金	283,018.87	587.13
筹资活动现金流出小计	538,268,070.95	84,525,116.45
筹资活动产生的现金流量净额	-538,268,070.95	-84,525,116.45
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	-892,480,547.12	17,542,642.33
加：期初现金及现金等价物余额	1,470,745,588.02	1,872,557,200.23
六、期末现金及现金等价物余额	578,265,040.90	1,890,099,842.56

公司负责人：吴鉴 主管会计工作负责人：周刚强 会计机构负责人：李岳

